

CONTRATO DE ARRIENDO

En Copiapó, a 01 de Octubre del año 2010, entre don **KATIA ELIANA CARPANETTI DETTORI**, chilena, Receptora Judicial, viuda, cédula nacional de identidad N° 4.766.950-2; domiciliada en calle San Ambrosio N°986-B, Vallenar, como parte arrendadora, en adelante, también, "El Arrendador" y la Intendencia de la Región de Atacama, representada por doña **XIMENA MATAS QUILODRAN**, cédula de identidad N° 9.441.878-K, casada, Abogada, domiciliada en Los Carrera N° 645 Edificio Pedro León Gallo 2° Piso, comuna de Copiapó, como parte arrendataria, en adelante, también, "El Arrendatario", se ha convenido en celebrar el siguiente Contrato de Arrendamiento.

PRIMERO: PROPIEDAD

El arrendador da en arriendo al arrendatario, quien acepta para sí, la **Propiedad**, ubicada en calle Rodríguez N° 928, ubicada en la comuna de Copiapó, Región de Atacama, propiedad que deberá ser destinada exclusivamente, para uso de oficinas, salas de capacitación y eventos que realiza el Consejo Nacional para el Control de Estupefacientes de la Región de Atacama y que sean compatibles con atigüedad, calidad, resistencia y naturaleza de la construcción que conforman el inmueble arrendado.

SEGUNDO: RENTA

La renta mensual de arriendo es la cantidad de \$ 750.000 (setecientos cincuenta mil pesos).

La renta se deberá pagar por mes anticipado dentro de los primeros, diez días de cada mes, mediante cheque nominativo a nombre del arrendador, debiendo el arrendador, entregar, al arrendatario, comprobante de arriendo respectivo para proceder a su pago. Esta renta de arriendo, se reajustará anualmente en base a la variación que experimente el índice de precios al consumidor en el año inmediatamente anterior. Para estos efectos el índice de precios al consumidor que sea negativo no se descontará de la renta de arrendamiento.

Se deja expresamente establecido que conforme lo ya señalado y por esta única vez, la renta de arrendamiento correspondiente al mes de Noviembre de 2010, se cancelará dentro de los primeros diez días de dicho mes, incorporando a ese valor la diferencia de 10 días del mes de Octubre producto de la entrada en vigencia de este contrato y entrega material de la propiedad, lo que hace un total a cancelar, por esta única vez, por parte de la arrendataria a la arrendadora de la suma de \$1.000.000.- (un millón de pesos), continuando el resto de los meses de vigencia de este contrato con el pago normal de acuerdo a cantidad, reajustes y tiempo señalado precedentemente.

TERCERO: OTROS

El arrendatario estará obligado a pagar puntualmente y a quien corresponda, los consumos de agua potable, energía eléctrica, teléfono, incluido los servicios de los diferentes carriers que utilice el arrendatario para sus llamadas, agua, basura, etc.

En caso de existir cobros adicionales y/o extraordinarios a los gastos o servicios especiales y que por su naturaleza deban ser de cargo del arrendador propietario, éstos podrán ser descontados por el arrendatario de la renta de arrendamiento del mes posterior al cobro por lo

que no podrán acumularse, lo cual deberá ser debidamente informado, por escrito, al arrendador. En caso de que el arrendatario no realice el descuento dentro del plazo de 60 días, éste perderá el derecho al descuento señalado, de la renta mensual.

El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho al arrendador para solicitar a la empresa respectiva, la suspensión de los servicios impagos.

El arrendatario se obliga, para estos efectos, a exhibir y entregar copias al arrendador, cada vez que este lo solicite, de los recibos correspondientes en que consten los pagos íntegros y oportunos de estos servicios.

CUARTO: PLAZO

El presente contrato de arrendamiento comenzará a regir el día 22 de Octubre del año 2010 y su vigencia será de **14** meses, hasta el 31 de Diciembre del año 2011, renovándose automáticamente, por periodos iguales y sucesivos de **12** meses, si ninguna de las partes le pone término, mediante aviso escrito enviado al domicilio de la otra, por carta certificada, con una anticipación de **30** días al vencimiento del período correspondiente.

En el evento de que el arrendatario no restituyere la propiedad en la fecha de término del arrendamiento ó de sus prórrogas, éste continuará obligado a pagar mensualmente la suma correspondiente a la renta convenida hasta que se efectuó o verifique la plena restitución del inmueble, lo que no significará de ninguna manera que el contrato se prorroga por otro período completo de tiempo y sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que pueda ejercer el arrendador en su oportunidad y a que de lugar esta restitución tardía del inmueble.

QUINTO: VISITAS AL INMUEBLE

El arrendatario dará las facilidades necesarias para que el arrendador o quien lo represente, pueda visitar el inmueble, para el caso de que se desee vender o arrendar la propiedad dentro de los últimos 30 días de vigencia del contrato.

Sin perjuicio de lo anterior se faculta expresamente a la arrendadora para realizar visitas al inmueble arrendado durante su vigencia y dentro del horario de funcionamiento ordinario del bien raíz arrendado. Para este efecto, la arrendadora deberá comunicar a la arrendataria el día y hora en que desea realizar las visitas a que tiene derecho y sin expresión de fundamento alguno, evitando perturbar en todo caso, el uso que a la Arrendataria le corresponde sobre el inmueble arrendado.

SÉXTO: TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO

Queda prohibido al arrendatario y dará lugar al término anticipado y de inmediato del presente contrato:

- a) Pagar la renta de arrendamiento fuera del plazo estipulado en este contrato
- b) Destinar la propiedad a cualquier otro fin que no sea el indicado en este contrato.
- c) Ceder en todo o parte el contrato de arrendamiento a cualquier título o subarrendar en forma total o parcial el inmueble. La cesión del arrendamiento o subarrendamiento con infracción de esta prohibición hará al arrendatario responsable de todos los perjuicios que de ello puedan derivarse.

Sin perjuicio de lo anterior, las partes podrán además poner término inmediato al presente contrato en las siguientes circunstancias:

- a) No mantener la propiedad arrendada en buen estado de conservación por parte del arrendador.
- b) Por resciliación o mutuo acuerdo
- c) Incumplimiento grave de las obligaciones contraídas por el arrendador y por el arrendatario.
- d) Atrasarse en el pago de las cuentas de agua potable, luz, teléfono, etc.
- c) Hacer mejoras o variaciones en la propiedad arrendada sin el consentimiento previo y por escrito del arrendador.
- d) Destrucción del inmueble o inutilización del mismo, por efectos de sismos o hechos de la naturaleza que sean imposibles de prever, que no provengan de acciones derivadas de las personas y que produzcan daños de tal consideración en el inmueble que hagan imposible de cumplir los objetivos perseguidos con este contrato de arrendamiento.

SÉPTIMO: MEJORAS

La arrendataria podrá remodelar y realizar reparaciones ordinarias en el inmueble arrendado e introducir en él mejoras necesarias, útiles y voluptuarias, previa autorización por escrito de la arrendadora, durante toda la vigencia del contrato y que se requieran para cumplir con el objetivo al cual es destinada la propiedad arrendada. Las reparaciones locativas y las mejoras necesarias útiles y voluptuarias que ejecute la parte arrendataria en el inmueble y que hayan sido aprobadas previamente por la parte arrendadora, serán de exclusivo costo de la arrendataria y quedarán a beneficio de la propiedad, entendiéndose que pertenecen a ésta desde el mismo momento de su ejecución, y la arrendataria no podrá retirarlas al término del contrato, lo que no generará costo alguno para la arrendadora; Sin perjuicio de poder pactarse otra cosa por las partes en su momento, lo que formará parte integrante de este contrato..

OCTAVO: MANTENCIÓN DEL INMUEBLE

Será obligación de la arrendataria mantener la propiedad arrendada en estado de servir al objetivo para el que ha sido arrendada, realizando durante la vigencia del presente contrato las reparaciones que sean necesarias para tal objeto, especialmente las denominadas "**reparaciones locativas**".

Se entenderá por "**reparaciones locativas**" la reparación de deterioros o desperfectos que se produzcan por culpa del arrendatario o de las personas por las cuales éste es responsable o cambios internos en las oficinas para su adecuado funcionamiento. Especialmente, se considerarán "**reparaciones locativas**" las siguientes: Cambios en las divisiones, las relativas a la mantención en perfecto estado de funcionamiento de las llaves de los artefactos, llaves de paso, válvulas, flotadores y otros de los servicios higiénicos, enchufes, timbres e interruptores de las instalaciones eléctrica; los trabajos normales de mantención del espacio exterior de la propiedad, tales como plantas, árboles, cierres, y en especial a lo señalado en el inventario anexo, todo ello de responsabilidad del arrendatario.

NOVENO: ROBOS Y PERJUICIOS

El arrendatario no responderá de manera alguna por daños que puedan ocurrir en la propiedad arrendada o por perjuicios que puedan producirse por incendios, inundaciones, filtraciones, rotura de cañerías, efectos de humedad o calor, y cualquier caso fortuito o de fuerza mayor a menos que sea responsabilidad del arrendatario debido al mal uso o uso negligente de la misma.

El arrendador deberá informar al arrendatario los sistemas de seguridad con que cuenta el inmueble y su costo, rejas eléctricas, contratos con empresas de alarmas, sistema de guardias privados y otros.

El arrendador no responderá por concepto alguno por robos, siniestros, accidentes o perjuicios de distinta índole que puedan ocurrir en el inmueble arrendado durante la vigencia del arrendamiento con motivo de las actividades que se desarrollen en la propiedad y que afecten los intereses y bienes de la arrendataria o de terceros, como la infracción a la limitación para la celebración de eventos impuesta en la cláusula primera, ni por incendios ni temblores o terremotos, y asimismo no responderá por deudas laborales ni sociales, tributarias, municipales, ni de ninguna otra índole que contraiga la arrendataria con motivo de las actividades que se desarrollen en la propiedad.

DÉCIMO: GARANTÍA DE ARRIENDO

A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que la recibe, la devolución y conservación de las especies, jardines y artefactos que se indicarán en el inventario anexo, el que ha sido suscrito por las partes; que se entiende forma parte integrante del presente contrato, para todos los efectos legales, el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones, y, en general para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el arrendatario entrega en garantía en este acto al arrendador la suma equivalente a **un mes** de la renta estipulada, y que éste se obliga a restituirle por igual equivalencia en la fecha que sea restituida la propiedad arrendada, A SU ENTERA SATISFACCIÓN Y EN EL MISMO ESTADO QUE SE ENTREGA DE ACUERDO AL INVENTARIO ANEXO, ELABORADO AL MOMENTO DE LA RECEPCIÓN DE LA PROPIEDAD POR PARTE DEL ARRENDATARIO. Desde ya se autoriza al arrendador para descontar de la garantía el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado, como asimismo, el valor de las cuentas pendientes de agua potable, energía eléctrica, teléfono, gastos comunes, así como perjuicios causados a la propiedad, con la excepción de que estos perjuicios provengan de casos fortuitos como terremoto u otras catástrofes naturales imposibles de prever por el arrendatario.

El arrendatario no podrá en caso alguno imputar la garantía al pago de la renta de arrendamiento, ni aún tratándose de la renta del último mes.

DÉCIMO PRIMERO: COMISIÓN DEL CORREDOR POR INTERMEDIACIÓN

En este acto la Intendencia Tercera Región de Atacama, cancela la cantidad equivalente a un tercio de la renta mensual más el 10 % de impuesto en boleta de honorario, por concepto de

comisión del corredor al Sr. Enrique Alfredo Riveros Salazar, Rut N° 5.657.757-2, propietario de la corredora de propiedades "Pirámide Propiedades", por concepto de ubicación de casas y gestión de arriendo.

DÉCIMO SEGUNDO: RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE

La propiedad objeto de este contrato se entrega en buen estado de conservación y mantenimiento que será verificado a la entrega de la propiedad quedando por escrito y firmado en el inventario señalado en la cláusula décima de este contrato y el arrendatario se obliga a restituirla inmediatamente una vez terminado este contrato en el mismo estado que la recibió. La entrega deberá hacerse mediante finiquito y proceder a la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves. Además, deberá exhibirle los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de los consumos de energía eléctrica, agua potable, gas, gastos comunes y teléfono.

DÉCIMO TERCERO: DOMICILIO

Para todos los efectos que deriven del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de COPIAPÓ, sometiéndose a la jurisdicción de sus Tribunales de Justicia.

DÉCIMO CUARTO: EJEMPLARES DE ESTE CONTRATO

El presente contrato se otorga en tres ejemplares del mismo tenor, quedando uno en poder de cada parte y la otra para el Consejo Nacional del Control de Estupefacientes CONACE ATACAMA.


KATIA CARRANETTI DETTORI
RUT 4.766.950-2

XIMENA MATAS QUILODRAN
INTENDENTA DE LA REGION DE ATACAMA

Firmo ante mi solamente doña KATIA ELIANA CARRANETTI DETTORI C.I. 4.766.950-2.-
Valleñar, 16 de Octubre de 2010.-

