

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
ENTRE
SOCIEDAD INMOBILIARIA LAS RAÍCES LIMITADA
Y
MINISTERIO DE JUSTICIA



En Santiago, República de Chile a 01 de junio de 2009, entre el Ministerio de Justicia, Rol Único Tributario N° 61.001.000-8, representado legalmente por don **Jorge Frei Toledo**, chileno, abogado, Subsecretario de Justicia, cédula nacional de identidad N° 11.833.778-6, ambos domiciliados en calle Morandé N° 107, Santiago, por una parte, en adelante el "**arrendatario**" o el "**Ministerio**" y, por la otra, Sociedad Inmobiliaria Las Raíces Limitada, Rol Único Tributario N° 78.306.640-8, representada legalmente por don Fernando Romero González, empresario, cédula nacional de identidad N° 2.144.931-8, ambos con domicilio para estos efectos en calle Manuel Bulnes N° 815 oficina 502, Temuco, en adelante la parte "**arrendadora**" o la "**sociedad**", han convenido el siguiente contrato de arrendamiento:

CLÁUSULA PRIMERA: Propiedad: La **arrendadora**, es dueña del inmueble ubicado en calle Manuel Bulnes N° 790 y N° 798, esquina de calle Andrés Bello N° 877 de la ciudad de Temuco, Rol de avalúos números 189-014 de la comuna de Temuco, y de los estacionamientos números 13 y 14 ubicados en el subterráneo del inmueble individualizado.

El título se encuentra inscrito a nombre de Sociedad Inmobiliaria Las Raíces Limitada a Fojas 381, Número 470, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Temuco, correspondiente al año 1997.

CLÁUSULA SEGUNDA: Entrega y aceptación del inmueble: Por el presente acto e instrumento la **arrendadora** entrega en arrendamiento al **Ministerio**, para quien acepta su representante, parte de la propiedad individualizada en la cláusula precedente, identificada en plano adjunto como Local N° 3, que tiene acceso por calle Manuel Bulnes N° 790 de Temuco, y los estacionamientos números 13 y 14, en el estado que actualmente se encuentran y que es conocido por el **arrendatario**, a su entera conformidad, con sus cuentas y pago de contribuciones al día.

CLÁUSULA TERCERA: Destino del inmueble: El inmueble objeto de este contrato se destinará, por parte del **arrendatario**, al funcionamiento de una oficina en el marco del programa de Asistencia Jurídica Laboral de la ciudad de Temuco.

La propiedad cuenta con el destino y las autorizaciones respectivas que permiten al **arrendatario** utilizarla para los fines y desarrollar las actividades para las cuales fue arrendada.

CLÁUSULA CUARTA: Plazo: El presente contrato de arrendamiento comenzará a producir efectos desde el día 01 de junio de 2009 y tendrá un plazo de duración de 2 (dos)



años, el que se renovará, sucesiva y automáticamente por periodos de un año, siempre que alguna de las partes no le ponga término dando aviso a la otra manifestando su voluntad de no continuar con el arriendo, con a lo menos cuatro meses de anticipación al vencimiento del periodo que se encuentre rigiendo. Lo anterior, deberá expresarse mediante carta certificada dirigida al domicilio señalado por las partes en el presente contrato.

CLÁUSULA QUINTA: Renta: La renta mensual de arrendamiento será la suma equivalente a 100 UF (cien Unidades de Fomento), la que se pagará por mes anticipado, dentro de los primeros diez días de cada mes.

Para facilitar el pago de la renta mensual, las partes convienen que este se realice mediante depósito bancario o transferencia electrónica en cuenta corriente N° 1777532026 del Banco de Chile, a nombre de Sociedad Inmobiliaria Las Raíces Limitada, RUT. 78.306.640-8.

Para el cálculo en pesos, se tomará como referencia, el valor de la UF, del último día hábil del mes anterior al que deba efectuarse el pago. Para estos efectos el día sábado se considerará inhábil.

En el evento que dejare de existir la Unidad Fomento, la renta de arrendamiento se reajustará según la variación mensual que experimente el IPC (índice de precios al consumidor). El reajuste se aplicará trimestralmente, debiendo aplicarse por primera vez al tercer mes siguiente de la eliminación de la unidad de fomento, y así sucesivamente.

CLÁUSULA SEXTA: Mejoras: El arrendatario podrá efectuar mejoras, adaptaciones o modificaciones al inmueble, sin previa aprobación escrita por parte de la **arrendadora**, sólo si éstas dicen relación con el fin al que será destinado el inmueble. Entendiéndose que se autoriza expresamente al Ministerio para efectuar las labores de adecuación que pudiere requerir el inmueble, con el único y exclusivo propósito de acondicionarlo, para el objeto antes señalado.

Se deja constancia que todas las mejoras que el **arrendatario** introduzca en el inmueble, accederán en beneficio exclusivo de la propiedad arrendada y sin cargo para la **arrendadora**, en caso que no puedan separarse sin grave menoscabo para su propietario.

No obstante lo anterior, al término del contrato de arrendamiento el **arrendatario** tendrá derecho a retirar y llevarse los equipamientos y elementos cuyo retiro no provoque detrimento en la propiedad arrendada y/o en sus construcciones.

CLÁUSULA SÉPTIMA: Restitución: Al término del contrato, cualquiera sea la causa, el **arrendatario** deberá restituir la propiedad mediante su desocupación total, poniéndola a disposición de la **arrendadora** y entregándole las llaves respectivas.

Además, el **arrendatario** deberá entregar los recibos de pago de las cuentas de electricidad, agua potable y consumos en general. Estos recibos deberán acreditar que el pago de los mencionados servicios ha sido efectuado hasta el último día en que el **arrendatario** haya ocupado el inmueble.

CLÁUSULA OCTAVA: Autorizaciones: El representante de la **arrendadora**, en su calidad de propietaria, se obliga desde ya, en caso que fuere necesario, a otorgar todas



las autorizaciones y a suscribir todos los instrumentos y documentos que la Autoridad requiera para el otorgamiento de los permisos y servicios respectivos necesarios para desarrollar la actividad señalada, según lo convenido en la cláusula tercera del presente contrato.

CLÁUSULA NOVENA: Mantenimiento del inmueble: El arrendatario tendrá a su cargo la mantención del inmueble materia de este contrato, debiendo preservarlo en buen estado de aseo y conservación. En especial, serán de su responsabilidad aquellas materias cuyo control y sanción por parte de las autoridades municipales, servicio de salud del ambiente, sanidad, ministeriales y/o empresas de servicio, tales como la de electricidad y agua potable.

El arrendatario deberá efectuar todas las reparaciones adecuadas al uso del inmueble, obligándose a mantener en buen estado de funcionamiento las llaves de paso, válvulas, flotadores de los excusados, y demás elementos de instalación eléctrica; arreglándolos o cambiándolos por su cuenta, y efectuar oportunamente y a su costa todas las reparaciones que fueren necesarias para el uso del inmueble.

CLÁUSULA DÉCIMA: Pago de servicios: El arrendatario se obliga a pagar puntualmente, y a quien corresponda, todas las obligaciones derivadas de los servicios que se utilicen para el normal funcionamiento del inmueble, tales como energía eléctrica, agua potable, extracción de basura, gastos comunes, y cualquier otro que corresponda, como también el importe de las patentes y derechos municipales que sean necesarios para el funcionamiento de la oficina.

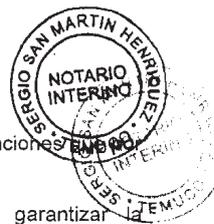
La arrendadora tendrá derecho a exigir en cualquier momento que el arrendatario le acredite el pago de los servicios antes indicados.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: Cesión de contrato: La parte arrendadora faculta expresamente al arrendatario para ceder el presente contrato, en todo o en parte, sin limitación alguna, rigiendo al efecto en todos sus términos el presente contrato entre la sociedad y la cesionaria, sin necesidad de ratificación alguna por parte de la primera, desde que la mencionada cesión le sea notificada por carta certificada o aviso notarial enviado al domicilio de la arrendadora indicado en el presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Exención de responsabilidad del arrendador: La parte arrendadora no será responsable por las lesiones o daños derivados de accidentes que puedan experimentar las personas que ocupen la propiedad en razón del arrendamiento, o las que concurren a ella, ni por los hurtos o robos que pueda sufrir el arrendatario en sus bienes o instalaciones.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: Obligaciones impuestas por la Autoridad: Serán de cargo del arrendatario los gastos que pueda ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad en razón del uso a que se destinará el inmueble, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, municipales o reglamentarias.

En el evento de contravenir alguna disposición legal, reglamentaria o resolución de Servicio Nacional de Salud u otra autoridad que diga relación con el giro que el arrendatario efectúa en el inmueble arrendado, éste será el único responsable por las



infracciones cometidas y serán de su cargo y costo las multas o indemnizaciones que en este concepto se produzcan.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: Garantía de arriendo: A fin de garantizar conservación de la propiedad y su restitución en el estado en que se indica en el presente instrumento y, en general, para responder del fiel cumplimiento de sus obligaciones, el **arrendatario** se obliga a entregar en garantía a la **arrendadora** la suma equivalente en pesos de 100 UF (cien unidades de fomento).

La garantía se restituirá en su equivalente en pesos, dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que se haga restitución del inmueble, siempre que no hubiere reclamo de la **arrendadora**, quedando ésta autorizada desde ya para descontar de la garantía el valor de los deterioros y perjuicios, de cargo del **arrendatario**, que se hayan ocasionado al inmueble, como asimismo el valor de las cuentas de servicios pendientes que hubieren sido de cargo del **Ministerio**.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: Inventario: Se entiende incorporado al presente contrato para todos los efectos legales, un inventario de los bienes y especies existentes en el inmueble arrendado, suscrito con fecha la fecha del presente contrato, declarando el **arrendatario** que recibe la propiedad y los bienes inventariados a su plena satisfacción, obligándose a restituirlos en igual estado.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: Comisión de arriendo: Cada parte, se obliga a pagar una comisión total equivalente a media renta mensual (50 cincuenta unidades de fomento), más los impuestos que correspondan, a don José Gerardo Donoso Urrejola, cédula nacional de identidad N° 8.225.098-0, domiciliado en calle Claro Solar N° 835 oficina 302, por concepto de corretaje de propiedades. El pago podrá efectuarse mediante la emisión de un cheque a la orden, a través de depósito o transferencia electrónica, una vez que se encuentre totalmente tramitado el respectivo acto administrativo que sanciona el presente contrato, y se haya recepcionado el correspondiente documento respaldatorio de pago. La cuenta corriente del corredor individualizado es la N° 240-04712-05 del Banco de Chile.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA: Prohibiciones: Se eleva a la calidad de esencial en este contrato, la prohibición voluntaria que se impone a la **arrendadora** de no enajenar el inmueble a que se refiere esta convención, mientras ésta o sus prórrogas se encuentren vigentes.

Si lo enajenara de todas formas, responderá de los perjuicios que ocasione al **arrendatario**, y que las partes avalúan anticipadamente y de común acuerdo en la suma de 500 Unidades de Fomento.

No obstante lo anterior, la **arrendadora** quedará liberada de la obligación del pago de los perjuicios así evaluados, si el **arrendatario** consintiere expresamente en la venta del inmueble arrendado.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: Domicilio y jurisdicción: Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes fijan domicilio en la comuna de Santiago y se someten a la jurisdicción de sus tribunales.

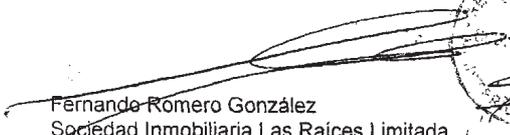
CLÁUSULA DECIMA NOVENA: Condición Suspensiva. Las partes acuerdan que la vigencia del presente contrato se encuentra supeditada a la aprobación que para estos

efectos debe ser otorgada por la Dirección de Presupuestos (DIPRES), dependiente del Ministerio de Hacienda, de acuerdo a lo preceptuado por el punto 10° del Oficio Circular N° 3 del referido Ministerio, de fecha 9 de enero del año 2009.



CLÁUSULA VIGESIMA: Personerías: La personería de don Jorge Frei Toledo, para representar al Ministerio de Justicia, consta en Decreto Supremo N° 13, de fecha 14 de enero de 2008 del Ministerio de Justicia.

La personería de don Fernando Romero González para actuar en nombre y representación de la Sociedad Inmobiliaria Las Raíces Limitada, consta de escritura pública de fecha 13 de octubre de 1992, otorgada en la Notaría de Temuco de don Juan Antonio Loyola Opazo.


Fernando Romero González
Sociedad Inmobiliaria Las Raíces Limitada


Jorge Frei Toledo
Subsecretario de Justicia



AUTORIZO LA FIRMA de don FERNANDO ROMERO GONZALEZ, C.I.N.2.144.931-8, en representación de la SOCIEDAD INMOBILIARIA LAS RAICES LIMITADA, R.U.T.78.306.640-8, como Arrendadora o la Sociedad.- Temuco, 09 Septiembre 2009.-


Circular notary stamp of Sergio San Martín Henríquez, Notario Interino, Temuco.

CERTIFICO que el presente documento es una copia fiel de la original que se tiene a la vista y devolvi al interesado.
Temuco, 09 NOV 2009

