

Cons. Prov. CHILLAN



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

FILEMON SEGUNDO RIVAS MONTECINOS

A

CORPORACION DE ASISTENCIA JUDICIAL REGION DEL BIO BIO

En Chillán, a 15 de Noviembre del 2005, comparece por una parte "El Arrendador", don FILEMON SEGUNDO RIVAS MONTECINOS, Cédula Nacional de Identidad 5.561.248-K, chileno, profesión transportista, casado con doña María Edulia Sanhueza Sanhueza, domiciliados en calle Carrera N° 763, comuna de Chillán, y por otra parte "El arrendatario" CORPORACIÓN DE ASISTENCIA JUDICIAL REGION DEL BIO BIO, Rut 70.816.700-2, representada para estos efectos por don Miguel Jara Nova cédula de identidad 3.267.222-1, de profesión Abogado, y Director General de la Corporación de asistencia Judicial de la Región del Bio-Bio, estado civil casado y don Lorenzo Antonio Salas Z., cédula de identidad N° 7.722.020-8, de profesión Contador Auditor, y Director de Administración y Finanzas de la Corporación de Asistencia Judicial de la Región del Bio-Bio, estado civil casado, ambos con domicilio en Calle Freire N° 728, 3er. Piso, Depto. 304, Concepción, exponen que han convenido el siguiente Contrato de Arrendamiento.

PRIMERO: Don FILEMON SEGUNDO RIVAS MONTECINOS es dueño de la propiedad ubicada en CALLE CARRERA N° 763 de la ciudad de Chillán, con Rol de Avalúos N° 145-4, Comuna de Chillán.

La propiedad esta compuesta por muros de hormigón armado, techo de zinc, piso de cerámica, madera, alfombra y baldosa, consta de hall de distribución, living comedor con chimenea, cocina con calefón y lavaplatos, comedor diario, pieza de servicios, 6 dormitorios, 2 baños, bodega, leñera, estacionamiento, jardín y patio.

El título de dominio a nombre del arrendador se encuentra inscrito a Fojas 1480 vta. N° 2902, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chillán, correspondiente al año 1.988. Dicho inmueble podrá ser destinado a uso OFICINAS.

SEGUNDO: Don FILEMON SEGUNDO RIVAS MONTECINOS por el presente instrumento da en arrendamiento a la CORPORACION DE ASISTENCIA JUDICIAL REGION DEL BIO BIO, representada en la forma indicada en la comparecencia, la propiedad, estacionamiento y demás dependencias individualizados en la cláusula anterior.

Se deja constancia que la propiedad es un bien raíz destinado a oficinas, por lo que sólo son aplicables al presente contrato las normas pertinentes de la ley 18.101.

TERCERO: La vigencia del presente contrato será a contar del día 15 de Noviembre del 2005 por el plazo de tres años a contar de esta fecha.

CUARTO: La renta mensual de arrendamiento del primer año, esto es del 15 de Noviembre de 2005 al 14 de Noviembre de 2006 será de \$ 400.000 (cuatrocientos mil pesos).

La Renta se pagará el primer año en su totalidad en forma anticipada, al momento de firmar el presente Contrato, en la oficina del Corredor de Propiedades ubicada en calle Bulnes N° 373 Chillán, o en el lugar que indique el arrendador.

Será de cargo del Arrendatario la diferencia de derechos de cobro de Contribuciones, debido al cambio de clasificación de uso del suelo.

La renta mensual del segundo año será de \$ 450.000.- la cual, si se paga en su totalidad en forma anticipada, se aplicará para todo el periodo del segundo año, esto es del 15 de Noviembre de 2006 al 14 de Noviembre de 2007. En el caso que se cancele en forma parcial, se reajustará semestralmente de acuerdo a la variación que experimente la Unidad de Fomento, entre el 15-11-2006 y el 15-05-2007, manteniéndose la misma renta hasta el 14 de Noviembre del 2007.

La renta mensual del tercer año, será de \$ 500.000.- la cual, si se paga en su totalidad en forma anticipada, se aplicará para todo el periodo del tercer año, esto es, del 15 de Noviembre de 2007 al 14 de Noviembre de 2008. En el caso que se cancele en forma parcial, se reajustará en la misma forma que se expresa en el acápite anterior.



En el evento de que, por cualquier causa o motivo dejare de determinarse el valor de la referida unidad de fomento, desde esa misma fecha dicha renta de arrendamiento se reajustará semestralmente conforme a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas, o el organismo que lo reemplace, entre el primero y el último día del semestre inmediatamente anterior.

QUINTO.

Se eleva a la calidad esencial de este contrato, la circunstancia que el arrendamiento no incluye bienes muebles y, en consecuencia, no procede que el arrendador pague impuesto de IVA sobre su precio; y que las especies que quedan incluidas en el contrato, todas son inmuebles por destinación, como lo son los artefactos y las instalaciones de que da cuenta el inventario anexo, que las partes firman en este acto y que se tiene como parte integrante del presente contrato.

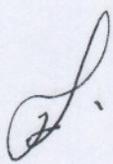
El Arrendador declara expresamente que la propiedad arrendada no está afecta a prohibiciones que impidan su habilitación con fines comerciales y/o servicios.

El presente contrato se pacta con la única finalidad de ser destinado a Oficina de la Institución Arrendataria. Todas las reparaciones y mejoras de cualquier naturaleza que introduzca la Arrendataria en el inmueble quedarán a beneficio de la propiedad desde el momento mismo en que sean efectuadas, sin que la Arrendadora deba pagar suma alguna por ellas. La Arrendataria podrá retirar, sin embargo, aquellas mejoras que puedan separarse sin producir detrimento en el inmueble. La Arrendataria queda facultada, asimismo, para restituir la propiedad en el estado en que se encuentra al momento de ponerse término al contrato, de modo que no estará obligada a remover los arreglos o mejoras introducidas al inmueble arrendado. No obstante, tratándose de reparaciones indispensables, no locativas y de mejoras útiles, la Arrendadora se obliga a realizarlas una vez que la Arrendataria le haya puesto en su conocimiento la necesidad de efectuarlas. En todo caso, si la Arrendadora tardase más de 3 días desde la comunicación en iniciar las labores, sin causa justificada, queda facultada la Arrendataria para efectuarlas por cuenta y riesgo de la Arrendadora obligándose esta última a restituir a la Arrendataria las sumas invertidas inmediatamente de requerido su pago. En caso de retardo o mora de la Arrendadora en iniciar las labores correspondientes a reparaciones indispensables o útiles o en restituir las cantidades empleadas por la Arrendataria por cuenta de la primera, según se estipula en esta cláusula, la Arrendataria tendrá derecho para poner término inmediato al presente contrato, sin perjuicio del ejercicio de los demás derechos que le corresponden en virtud del contrato o de la ley. Por último, la Arrendadora faculta irrevocablemente a la Arrendataria para que, a su arbitrio, impute al pago de futuras rentas de arrendamiento todas aquellas sumas que sean desembolsadas por reparaciones que correspondan, según lo antes expuesto, a la Arrendadora. Dichas sumas se convertirán a su equivalente en Unidades de Fomento, para efectos de que la imputación antes referida se realice por su equivalente en dicha unidad.

SEXTO. La propiedad arrendada es entregada con esta fecha y a entera satisfacción de la ARRENDATARIA.

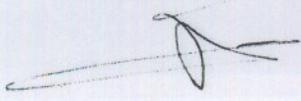
SÉPTIMO: La propiedad se arrienda en el estado en que se encuentra, que las partes declaran conocer y aceptar; con todos sus artefactos, instalaciones, servicios y accesorios en buen estado de funcionamiento; con todos sus derechos, usos, costumbres, servidumbres, activas o pasivas y demás adherentes, con una prohibición de enajenar a favor de....., prohibición registrada a fs. N° del año.....; con todas sus contribuciones fiscales, municipales y demás servicios al día.

OCTAVO: El retardo por mas de 30 días en el pago del todo o parte de alguna renta de arrendamiento constituirá a la ARRENDATARIA en mora, debiendo pagar a la ARRENDADORA un interés sobre el monto de lo adeudado igual al máximo que la ley permite estipular para operaciones de dinero reajustables a corto plazo vigente a la fecha de inicio de la mora y por todos los días que ésta dure. No obstante lo anterior, la arrendadora se obliga a representar por escrito a la arrendataria el hecho del no pago oportuno en la época estipulada, requisito este que resultará indispensable para constituir a la arrendataria en mora y, en especial, para que se devengue el derecho al cobro del interés moratorio pactado.



Lo anterior es sin perjuicio de la ARRENDADORA de perseguir, una vez transcurrido el plazo de 30 días ya señalado, el monto de lo adeudado y de las demás facultades que para estos eventos se le confieren en este instrumento.

NOVENO. Se deja constancia que no se encuentran comprendidos en la renta de arrendamiento indicada en la cláusula cuarta de este contrato, los consumos de luz eléctrica, agua potable, servicio





telefónico y demás prestaciones análogas, las cuales serán de cargo exclusivo de la ARRENDATARIA; quién se compromete a cancelarlos oportunamente y a exhibir a la ARRENDADORA los recibos al día cuando esta se los solicite.

La mora o simple retardo del pago de los gastos antes referidos dará derecho a la ARRENDADORA a solicitar de las respectivas empresas el corte o suspensión de los servicios o suministros y a demandar el pago de esos consumos más los intereses, reajustes y multas que procediesen.

El pago de contribuciones de bienes raíces que graven el inmueble arrendado y el de cualquier otro impuesto que grave a los recibos que acrediten la cancelación de las rentas, serán de exclusivo cargo de la ARRENDADORA.

DÉCIMO: Queda obligada la ARRENDATARIA a:

- a) Usar la propiedad arrendada según los términos y modalidades del presente contrato, y en consecuencia, no podrá servir a otros objetos.
- b) Mantener la propiedad arrendada, sus instalaciones y servicios en el estado de aseo, en el estado de conservación y funcionamiento en que actualmente se encuentran, habida consideración a su desgaste y uso legítimo; y ejecutar oportunamente plazo posible y de su cargo sin derecho a reembolso alguno, las reparaciones locativas o de ordinaria ocurrencia necesarias para la conservación de la propiedad, sus instalaciones y servicios.
- c) No efectuar transformaciones en la estructura misma del inmueble arrendado ni modificar desagües, instalaciones de gas, agua o de luz eléctrica, sin el consentimiento previo y por escrito de la ARRENDADORA, quien solo podrá negarlo dentro del plazo de 24 horas de requerida su autorización invocando un motivo fundado y grave. Todas las mejoras que efectúe la ARRENDATARIA, como asimismo las obras materiales que introduzca a fin de habilitar o alhajar la propiedad, serán de su exclusiva cuenta y cargo, y al término del arrendamiento quedarán para el beneficio del inmueble, sin cargo alguno para la ARRENDADORA, salvo aquellas que puedan separarse sin detrimento de la propiedad, las que la ARRENDATARIA podrá retirar en cualquier momento.
- d) Las demás obligaciones que la ley y el presente contrato le imponen a la ARRENDATARIA, las que deberán cumplirse en la forma que se indica en el presente contrato.

DÉCIMO PRIMERO: Queda prohibida a la Arrendataria ceder en arriendo o subarrendar en todo o parte, o darle otro uso al inmueble arrendado que no sea el pactado en la cláusula primera, sin el consentimiento por escrito de la Arrendadora, quien sólo podrá negarlo por motivos graves y fundados. No obstante, no se requerirá dicho consentimiento previo tratándose de la cesión de todo o parte de este contrato por la Arrendataria a otras Instituciones que sean ligadas, subsidiarias, sucesoras, filiales o matrices de la Arrendataria, para lo cual bastará, frente a los Arrendadores, que se le de aviso por carta certificada de la decisión de la Arrendataria en ceder todo o parte de este contrato, y a partir de la fecha de este aviso, la nueva Institución asumirá la calidad de Arrendataria para todos los efectos del presente instrumento.

DECIMO SEGUNDO: LA ARRENDADORA no responderá en manera alguna por robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada, ni por perjuicios que pueda sufrir la ARRENDATARIA a causa de incendio, inundaciones, filtraciones, explosiones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor u otro accidente semejante.

Se debido a caso fortuito o fuerza mayor la propiedad quedase inadecuada para servir a los fines para los que ha sido arrendada, se pondrá término al arrendamiento sin cargo alguno para la ARRENDATARIA.. Se considerará como fuerza mayor, el hecho de que por disposición de la autoridad competente, la Arrendataria no obtuviere los permisos necesarios para llevar a cabo su actividad o bien estos fueron revocados por cualquier causa.

De esta forma, ninguna de las partes responderá en caso alguno por daños que pueda sufrir la otra parte por robos que puedan ocurrir en los inmuebles o por incendio, actos terroristas, inundaciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor y otros hechos de análogo naturaleza. Cada parte soportará la pérdida de sus bienes propios y de los riesgos por pérdidas indirecta y se obliga a asegurarlos contra pérdidas, mediante la contratación de una póliza de seguro que cubra todo riesgo en la medida que está disponible una póliza en tal sentido. En dicha póliza, el asegurador deberá renunciar a su derecho de



subrogación contra el Arrendador o el Arrendatario según corresponda. Si alguna o ambas partes no cumplen con lo anterior y/o retienen algún riesgo para sí, ya sea bajo la forma de un deducible o de un auto seguro, cada parte libera de responsabilidad a la otra parte en el caso que el seguro sea insuficiente para cubrir la pérdida.

DECIMO TERCERO: La ARRENDADORA podrá solicitar el término anticipado del Contrato en los siguientes casos:

- a) En caso de mora o simple retardo, por mas de 30 días, en el pago de una renta de arrendamiento o de los servicios especiales, siempre y cuando existiere una intimación previa y por escrito en tal sentido.
- b) Si el inmueble arrendado se destinare, por parte de la ARRENDATARIA a otra finalidad que la prevista en la cláusula quinta, sin contar con las autorizaciones establecidas en este contrato.

Además el contrato terminará anticipadamente en el evento previsto en la cláusula precedente y en todos aquellos casos en que la propiedad arrendada quedare, por cualquier causa, inadecuada para los fines que sido arrendada o bien por acto de la autoridad, se revocare, no mantuviere o no otorgare la autorización a la Arrendataria para realizar sus operaciones del giro habitual.

DÉCIMO CUARTO: Al término del presente contrato la ARRENDATARIA se obliga a restituir la propiedad arrendada, libre de personas y cosas en el estado que hoy se encuentra, habida consideración sólo a su desgaste y uso legítimo. Además deberá exhibir a la ARRENDADORA los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble de los consumos de energía eléctrica, derechos de extracción de basura y otros similares incluidos en los servicios especiales.

DECIMO QUINTO :
GARANTIA

Las partes acuerdan no establecer garantía.

DÉCIMO SEXTO: Para todos los efectos que se deriven del presente Contrato las partes fijan su domicilio en la Ciudad de Chillán y se someten a la competencia de sus tribunales, para efectos de emplazamientos fijan domicilio especial en CALLE CARRERA N° 763, ciudad de Chillán.

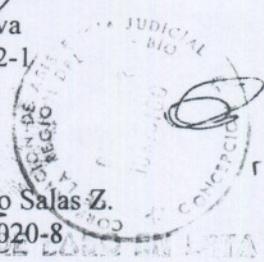
DECIMO SÉPTIMO Se adjuntará inventario de la propiedad.

Arrendador
Filemón Segundo Rivas Montecinos.
C.N.I 5.561.248-K

Arrendataria
Miguel Jara Nova
C.N.I. 3.267.222-1

Lorenzo Antonio Salas Z.
C.N.I. 7.722.020-8

DE PASO EN ESTIA



Autorizo la firma de don: FILEMON SEGUNDO RIVAS MONTECINOS, C.I. Nº 5.561.248-K, como Arrendador y de los señores MIGUEL JARA NOVA, C.I. Nº 3.267.222-1 y don: LORENZO ANTONIO SALAS ZEPEDA, C.I. Nº 7.722.020-8 ambos en representación de Corporación de Asistencia Judicial, como Arrendataria, cuya personería consta de Acta de fecha 14-03-2002 y reducida a escritura pública con fecha 09-01-2003 ante el Notario de Concepción don Juan Carlos Condeza Neuber, suplente del titular don Jorge Condeza Vaccaro.- Chillán, 24 de Noviembre del 2005.-

