

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE.**

**ENTRE**

**SERVICIO DE COOPERACIÓN TÉCNICA  
Y**

**LAS VIOLETAS S.A**

En Punta Arenas, a 23 de marzo de 2010 entre **Las Violetas S.A. RUT 96.730.950-8**, representada por su Gerente General don Pablo Ihnen Pervan, chileno, Ingeniero Comercial RUT 8.356.223-4 en adelante, "el arrendador"; y el **Servicio de Cooperación Técnica**, en adelante denominado **SERCOTEC**, rol único tributario N° 82.174.900-K, representado para estos efectos por su Gerente de Personas don **Guillermo Herrera Esparza**, cédula de identidad N° 8.305.608-8, ambos domiciliados para estos efectos en Huérfanos N° 1117, piso 9, Santiago, en adelante, "el arrendatario"; ambos mayores de edad, se ha convenido en lo siguiente:

**PRIMERO:**

El arrendador da en arrendamiento al arrendatario, quien acepta para sí, el inmueble ubicado en Calle Errázuriz N° 511, de la ciudad de Punta Arenas.

**SEGUNDO:**

La propiedad arrendada será destinada exclusivamente a bodega.

**TERCERO:**

El presente contrato de arrendamiento rige a contar del día 23 de marzo de 2010 y su vigencia será de tres años a contar de esa fecha. Si el arrendador deseara poner término al presente contrato, deberá notificar por carta certificada, al arrendatario, con una anticipación no inferior a 60 días. De no mediar este aviso, el arrendamiento se entenderá prorrogado por otro período igual, y así sucesivamente.

Si el arrendatario deseara poner término al contrato en la fecha de la expiración de éste, deberá notificarlo, por carta certificada, al arrendador, con una anticipación no inferior a 60 días, a la época fijada para el término.

**CUARTO:**

La renta mensual es la suma de **\$140.000 (ciento cuarenta mil pesos)**, monto que será reajustado en 5% anual en enero de cada año a partir de enero de 2011. El arrendatario estará obligado a pagar puntualmente, los consumos de luz, agua potable, calefacción, gas y demás que puedan corresponderle. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho al arrendador para solicitar la suspensión de los servicios respectivos. Asimismo, el arrendatario deberá enviar oportunamente al domicilio del arrendador, el aviso de pago del Impuesto Territorial (o Contribuciones) que afecta al inmueble objeto del contrato.



*[Handwritten signature]*

**QUINTO:**

La renta se pagará por mensualidades anticipadas, dentro de los primeros cinco días de cada mes, mediante el depósito en la cuenta corriente No 30270371 Banco Santander Santiago a Nombre de Ana Pervan Kovacic, RUT 3.392.520-4 el que debe ser informado al correo electrónico p\_ihnen@hotmail.com. El simple retardo en el pago de la renta, constituye al arrendatario en mora, debiendo pagar un interés corriente sobre la renta mensual. Si el retardo en el pago de la renta excede de 30 días a contar del día cinco, será motivo plausible para poner fin al contrato de arrendamiento; todo sin perjuicio, de la obligación del arrendatario, de pagar las rentas adeudadas, sus intereses y reajustes.

**SEXTO:**

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 y artefactos que se indicarán en el inventario; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y, en general, para responder del fiel cumplimiento de todas las estipulaciones de este contrato, el arrendatario entrega en garantía, en este acto, al arrendador, la suma equivalente a 1 mes de la renta estipulada, \$140.000 (ciento cuarenta mil pesos) que el arrendador se obliga a restituírle por igual equivalencia dentro de los 30 días siguientes a la fecha en que le haya sido entregada, a su satisfacción, la propiedad arrendada; quedando el arrendador, desde ahora, autorizado para descontar de la garantía, el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado.

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

**SEPTIMO:**

La propiedad se encuentra en perfecto estado de conservación. Quedan incluidas en el arrendamiento las especies y artefactos 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 estado de dichas especies está indicado en el mismo inventario.

Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, la circunstancia que el arrendamiento no incluye bienes muebles y, en consecuencia, no procede que el arrendador pague impuesto al valor agregado sobre el precio; y que las especies que quedan incluidas en el contrato, todas son inmuebles por destinación, que son los artefactos e instalaciones de que da cuenta el inventario.

**OCTAVO:**

Queda prohibido expresamente, al arrendatario ceder, en cualquier forma y a cualquier título, todo o parte del inmueble o destinarlo a otro objeto que indicado; clavar o agujerear las paredes, hacer variaciones en la propiedad arrendada; causar molestias a los vecinos; introducir animales, materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada.

Se prohíbe al arrendatario ejecutar obra alguna en la propiedad, sin previa autorización escrita del arrendador. Sin perjuicio de lo anterior, todas las mejoras hechas en el

*Rh*



inmueble, con o sin autorización, que no puedan separarse de él sin detrimento de la propiedad, quedarán a beneficio del propietario, salvo previo pacto escrito en contrario.

**NOVENO:**

El arrendatario se obliga a mantener en perfecto estado de funcionamiento las llaves de los artefactos, las de paso, las válvulas y flotadores de los excusados; y los enchufes, timbres e interruptores del sistema eléctrico, mantener en buen estado el sistema de agua y calefacción, debiendo repararlos o cambiarlos por su cuenta y costo, y cada vez que sea necesario. En general, deberá conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación.

De producirse desperfectos en el inmueble cuya reparación correspondan al arrendador, el arrendatario deberá darle aviso inmediato de lo sucedido. Si los arreglos no se efectuaren dentro de 10 días corridos, el arrendatario estará facultado para reparar los desperfectos él mismo, y descontar los gastos del pago de la renta de arrendamiento del mes siguiente.

**DECIMO:**

Serán motivos plausibles para que el arrendador desahucie el contrato de arrendamiento, los generales previstos en la ley; y, especialmente, los siguientes:

1.- Si el arrendatario se atrasa en el pago de la renta, en los términos dichos en la cláusula cuarta de este contrato.

2.- Si dedica la propiedad a un fin distinto del indicado en este contrato; o si la ocupa con un mayor número de personas que el pactado; o si subarrienda o cede todo o parte de la propiedad sin consentimiento escrito del arrendador.

3.- Si causa, a la propiedad, cualquier perjuicio,

4.- Si no mantiene la propiedad en perfecto estado de conservación y aseo, así como si no repara inmediatamente y a su costa los desperfectos ocasionados por el uso o por el hecho o culpa de él, de su familia o dependientes.

5.- Si se atrasa en el pago de las cuentas de gastos comunes y las por consumo de agua potable, electricidad, gas o servicios comunes, si los hay.

6.- Si hace variaciones de cualquier especie en la propiedad, sin consentimiento del arrendador.

**UNDECIMO:**

En caso de estar pronto a expirar el presente contrato o que el arrendador decida la venta del inmueble, el arrendatario se obliga a permitir su visita, a lo menos, dos días de cada semana, en horario que se fijará de común acuerdo.

**DUODECIMO:**

El arrendador no responderá, en manera alguna, por los perjuicios que puedan producirse, al arrendatario, con ocasión de robos, incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías de agua o gas, uso de ascensores, si los hay, efectos de la humedad o del calor, etc.

**DECIMOTERCERO:**



El arrendatario se obliga a restituir el inmueble inmediatamente que termine este contrato, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves y todas sus copias. Además, el arrendador podrá exigirle la exhibición de los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de todos los consumos. El inmueble deberá ser restituido en las mismas condiciones en que se entregó, y que se especifican en la cláusula séptima.

**DECIMOCUARTO:**

Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Punta Arenas, prorrogando la competencia para ante sus tribunales.

**DECIMOQUINTO**

La personería de don **Guillermo Herrera Esparza**, para actuar en representación del Servicio de Cooperación Técnica, consta en escritura pública de delegación de poder general de administración de fecha 06 de junio de 2008, en la Notaría de Santiago de don Gastón Santibáñez Soto, repertorio N° 2609-2008.

La personería de don Pablo Ihnen Pervan, consta en Reducción a Escritura Pública Acta Sesión de Directorio N° 1 de fecha 05 de enero de 1996, celebrada ante el Notario de Magallanes y Antártica Chilena, Don José Vergara Villarroel.

En señal de conformidad, previa lectura, y ratificación, firman las partes en tres (3) ejemplares del mismo tenor, quedando dos en poder de SERCOTEC y uno en poder del arrendador.

Para constancia firman

  
**PABLO IHNEN PERVAN**  
**LAS VIOLETAS S.A.**

  
**GUILLERMO HERRERA ESPARZA**  
**GERENTE DE PERSONAS**  
**SERVICIO DE COOPERACIÓN TÉCNICA**

