

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

BODEMAR S.A.

A

SERVICIO DE COOPERACIÓN TÉCNICA

En Viña del Mar, a 2 de noviembre de 2010, comparecen don **Fernando Traviesa Peña**, cédula de identidad n° 7.432.000-7 quien actúa en representación de **Bodemar S.A.**, en adelante "el arrendador", sociedad de su giro, Rut 96.962.610-1, ambos con domicilio en calle Limache # 4491, Oficina 10, El Salto, Viña del Mar, y por la otra parte **Servicio de Cooperación Técnica**, Rut: 82.174.900-K, en cuyo nombre y representación actúa don **Jorge Passi Riumallo**, Gerente de Administración y Finanzas Cédula de Identidad n° 10.923.638-1, ambos domiciliado para estos efectos en Calle Huérfanos # 1117, piso 9, Santiago quien en adelante se denominará "el arrendatario", se ha convenido el siguiente contrato de arrendamiento que consta de las siguientes cláusulas.

PRIMERO: El arrendador es dueño de la propiedad ubicada en calle Limache N° 3253, El Salto, Viña del Mar, Rol 00703-010, en la cual el arrendador ha desarrollado un proyecto inmobiliario denominado Bodemar S.A., que consta de varios inmuebles industriales. El arrendador da en arrendamiento al arrendatario, quien acepta para sí, el inmueble individualizado como Bodega "I-5" 18 mt2, los cuales serán destinados exclusivamente a bodegaje de acuerdo a su giro.

SEGUNDO: El presente contrato tendrá una duración de Un (1) año contado desde el 5 de noviembre de 2010, venciendo en consecuencia el 4 de noviembre de 2011. Este contrato se renovará por periodos sucesivos de Un (1) año cada uno en las mismas condiciones establecidas en éste instrumento, si ninguna de las partes comunica a la otra su intención de poner término mediante carta certificada enviada a la dirección indicada en este contrato con una antelación de Sesenta (60) días al término del presente instrumento o cualesquiera de sus prórrogas.

TERCERO: La renta mensual de arrendamiento será la suma de U.F 3.6 (Tres coma seis Unidades de Fomento) mas el impuesto IVA en su equivalente en moneda nacional el día que efectúe el pago. Dicha renta deberá ser cancelada dentro de los cinco primeros días de cada mes, en el domicilio del arrendador ó donde éste le notifique al arrendatario.

CUARTO: Se deja expresa constancia que el Arrendador no ha cobrado ni exigido pago alguno por concepto de derechos de llaves al arrendatario con motivo del otorgamiento del presente contrato, razón por la cual estos últimos aceptan y declaran, desde ya, que nada exigirán por dicho concepto, sea judicial ó extrajudicialmente al Arrendador ni a terceros al término de este contrato.



QUINTO: La renta incluye los gastos comunes no los de servicios básicos (luz y agua)

SEXTO: Se deja expresa constancia que el Arrendador siempre y en todo momento tendrá facultad de cambiar la ubicación del espacio físico dado en arrendamiento mediante este instrumento, el cual se refleja en metros cuadrados, pudiendo al efecto sustituirlo por otro de iguales características y dimensiones, ubicado dentro del mismo Centro de Bodegajes Bodemar S.A. Una vez que el arrendador notifique al arrendatario por cualquier medio fehaciente, incluida la notificación vía facsímile, la necesidad de reubicarlo, el arrendatario asume y acepta la obligación del proceder al traslado de todos los bienes y mercaderías almacenadas, bajo su coordinación, dentro de los 10 días siguientes de recibida la notificación, asumiendo el arrendador los costos y gastos que ello involucre, los cuales, en forma previa, deberá ser convenidos entre las partes, tomando para tal efecto aquellos cánones ordinarios para operaciones de similares características. En caso de desacuerdo de las partes, el arrendatario otorga mandato especial e irrevocable al arrendador para que éste, en su nombre y representación, contrate los servicios de traslado de los bienes y mercaderías de propiedad del arrendatario, facultándole para solicitar que la factura respectiva sea emitida directamente a nombre del arrendador.

SEPTIMO: En caso de no pago oportuno de la renta de arrendamiento a partir del día seis de cada mes, la suma a pagar por el arrendatario devengará "intereses corrientes", los que se calcularán sobre la cantidad que represente la renta al momento de su pago efectivo. Asimismo, a partir del día quince de cada mes, el no pago de la renta o gastos comunes ocasionará el pago de una multa equivalente al cinco por ciento del monto adeudado.

OCTAVO: El retardo de treinta días a contar del día cinco de cada mes, en el pago de la renta, dará derecho al arrendador para poner término inmediatamente al contrato de arrendamiento, en la forma prescrita por la ley.

NOVENO: Queda prohibido al arrendatario subarrendar o ceder a cualquier título el presente contrato, clavar, agujerear las paredes, hacer variaciones en la propiedad arrendada sin la autorización del arrendador; causar molestias a los vecinos, introducir animales, materiales explosivos y de mal olor en la propiedad arrendada. Queda especialmente prohibido destinar el inmueble a un objeto distinto del señalado en la cláusula primera de este contrato. La cesión del arrendamiento o subarriendo con infracción a ésta prohibición, hará al arrendatario responsable de todos los perjuicios que de ella puedan derivarse para el arrendador. Sin perjuicio de lo anteriormente establecido, el arrendador faculta expresamente a la arrendataria para introducir mejoras en la propiedad y para efectuar las obras, trabajos e instalaciones que, sin transformar sustancialmente el inmueble, sean convenientes para que la arrendataria alcance el objetivo del arrendamiento. En consecuencia, la arrendataria podrá ejecutar a su exclusivo costo y responsabilidad, las construcciones, obras y mejoras adicionales que le permitan o faciliten el ejercicio de sus actividades.



DECIMO: El arrendatario se obliga a mantener en perfecto estado de funcionamiento todas las instalaciones con las que cuenta el inmueble individualizado en la cláusula segunda del presente instrumento, incluyendo instalaciones eléctricas, sanitarias, puertas, portones y ventanas exteriores y a efectuar reparaciones y cambios por su cuenta.

DECIMO PRIMERO: El arrendador tendrá la obligación de hacer las mejoras en el inmueble que la normativa vigente señale. Las mejoras que pueda efectuar el arrendatario quedarán en beneficio de la propiedad desde el momento mismo que sean ejecutadas, sin que el arrendador deba pagar suma alguna por ellas, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto, sin perjuicio de poder convenirse otra norma por escrito. Sin embargo, el arrendatario podrá retirar aquellas mejoras de su propiedad sin causar con ello detrimento al inmueble arrendado.

DECIMO SEGUNDO: El arrendatario se obliga a restituir el inmueble inmediatamente que termine este contrato, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad, poniendo a disposición del arrendador y entregando las llaves.

DECIMO TERCERO: El arrendador no responderá en manera alguna por los bienes del arrendatario, que pudieran ser objetos de robos o por perjuicios que pudieran sufrir, por incendio; por inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor y otros hechos de análoga naturaleza que no sean su responsabilidad de acuerdo a lo establecido en las leyes que regulan la materia; actos de autoridad, actos terroristas; huelgas, resoluciones, terremotos u otros hechos de la naturaleza.

DECIMO CUARTO: Serán de cargo y responsabilidad del arrendatario la contratación y mantención de los seguros que cubran los riesgos de pérdida y/o destrucción, por cualquier causa, de todos y cada uno de los bienes que se depositen, almacenen o ingresen al inmueble arrendado. Atendido lo anterior, en caso de ocurrir algún siniestro el arrendatario libera de toda responsabilidad al arrendador por los daños y pérdidas sufridas, renunciando desde ya a cualquier acción presente ó futura, judicial ó extrajudicial en contra del arrendador.

DECIMO QUINTO: El arrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias para que el arrendador o quien lo represente, pueda visitar el inmueble.

DECIMO SEXTO: A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que la recibe, así como la devolución y conservación de las especies y artefactos, y el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, en sus servicios e instalaciones y, en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el arrendatario entrega en garantía al arrendador la suma de **UF 3.6** (Tres coma seis Unidades de Fomento), cantidad que el arrendador se obliga a restituir al valor que tenga dicha unidad al día de su pago efectivo, dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que se entregue, a su satisfacción, la propiedad arrendada. El arrendador queda desde ya autorizado para descontar de la garantía el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado al inmueble.

DECIMO SEPTIMO: 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.



DECIMO OCTAVO: Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes fijan su domicilio en Viña del Mar y se someten a la Jurisdicción de sus Tribunales de Justicia.

DECIMO NOVENO: La personería de don **Fernando Traviesa Peña** para representar a **Bodemar S.A.** consta de la Primera Reunión de Directorio de dicha Sociedad, de 5 de septiembre de 2001, reducida a Escritura Pública con esa misma fecha, ante la Notario Público de Valparaíso, doña Noris Ormaechea Solé.

VIGÉSIMO: La personería de don **Jorge Passi Riumallo** para representar a **Servicio de Cooperación Técnica**, consta de escritura pública de fecha 18 de mayo de 2010, extendida ante el Notario Público de Santiago doña Nancy de la Fuente Hernández, repertorio N° 3475-2010



Fernando Traviesa Peña
p. Bodemar S.A.
Arrendador



Jorge Passi Riumallo
p. Servicio de Cooperación Técnica
Arrendatario