

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En Antofagasta, a **15 de Julio de 2002**, en la oficina de **BAUHAUS INMOBILIARIA S.A.**, ubicada en calle Galleguillos Lorca 1394, se celebra el siguiente contrato privado de arrendamiento:

Comparecen: como **arrendador** BAUHAUS S.A. rut. N°96.675.310-2 y, como **arrendatario**, SERVICIO DE COOPERACIÓN TÉCNICA (SERCOTEC). RUT.82.174.900-K representada para estos efectos por la señora: ERIKA BETANZO GARCIA RUT. 7.042.790-7, Gerente de Administración y Finanzas de la Empresa antes mencionada, y con domicilio en Santiago, Huérfanos N° 1117 noveno piso.

**1° PROPIEDAD:** El arrendador da en arriendo al arrendatario, quien acepta para sí, la propiedad ubicada en calle **14 de Febrero N°1953**, de esta ciudad, que se destinará para uso comercial exclusivo de la empresa SERCOTEC

**2° RENTA:** La renta mensual de arriendo es de **\$600.000.-** (Seiscientos mil pesos), que se reajustará cada seis meses de acuerdo a la **variación que experimente el I.P.C.** La renta se pagará por mes anticipado, ésta deberá ser pagada con cheque nominativo a nombre de María Teresa Soto Bombardiére, **dentro de los diez primeros días de cada mes.**

**3° OTROS PAGOS:** El arrendatario estará obligado a pagar su consumo de servicio de energía eléctrica y agua potable.

**4° PLAZOS:** El presente contrato de arrendamiento rige a contar del día **15 de Julio de 2002**, hasta el **15 de Julio del 2007.-**

En caso que ninguna de las partes comunique por escrito su intención de ponerle fin a dicho contrato, al término de dicho periodo, con una **anticipación de ciento veinte días** y por escrito, esta se entenderá **renovado automáticamente** por periodos sucesivos iguales de un año. Si el arrendatario no restituyere la propiedad a la fecha de **expiración del plazo de su contrato de arrendamiento**, debe pagar mes a mes la renta de arrendamiento **convenida, aumentada en un 50%**, sin perjuicio de los derechos del arrendador para exigir el lanzamiento del arrendatario.

**5° CLAUSULA ESPECIAL:** En caso que la Empresa Arrendataria, cesara sus operaciones comerciales en la II región o tuviera reducción manifiesta e importante presupuestaria de sus fondos podrá solicitar **Término Anticipado al Contrato**, para lo cual deberá avisar anticipadamente por escrito al arrendador, entregar la propiedad con sus mensualidades de arriendo, consumos de agua y luz al día; y cancelar además a modo, de Término Anticipado de Contrato, el equivalente a cuatro (4) meses de arriendo en el caso de cesación de sus operaciones y (6) meses de arriendo en el caso de reducción presupuestaria importante.

La **Cláusula 5°, Especial** sólo podrá ser válida si el arrendatario, tiene a la fecha de la solicitud de término anticipado del Contrato, sus mensualidades al día, oportunamente canceladas; cancelados además a la fecha, los consumos básicos de agua potable y energía eléctrica hasta el día de la entrega. Igualmente la propiedad deberá entregarse en buen estado de conservación. Y si a la fecha del término anticipado del Contrato, existiesen obras incorporadas en la propiedad y con autorización del arrendador, éstas deberán retirarse si así se solicitase.

**MULTA EN CASO DE MORA:** En caso de no pago oportuno de la renta de arrendamiento, la suma a pagar por el arrendatario devengará a título de multa, una cantidad equivalente al **1% de la** renta pactada, por cada día de atraso en el pago. Si como consecuencia del retraso, se le encargare a un abogado de cobranza extra judicial el arrendatario deberá pagar además el honorario de esta cobranza, ascendente al 10% de la suma adeudada. Lo anterior es sin perjuicio de lo establecido en la cláusula 6° de este contrato.

**6° TERMINACION ANTICIPADA DEL CONTRATO** Queda prohibido al arrendatario y su infracción acarreará el término ipso-facto del presente contrato:

- a) Pagar la renta de arrendamiento fuera del plazo estipulado en este contrato, ello sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 1945 del código civil.
- b) Si el arrendatario destina la propiedad a cualquier otro fin que no sea el indicado en este contrato.
- c) Ceder en todo o parte del contrato de arrendamiento a cualquier título o subarrendar en forma total o parcial el inmueble, sin autorización previa del arrendador. La cesión del arrendamiento con infracción de esta prohibición hará al

arrendatario y a su codeudor solidario responsables de todos los perjuicios que de ello puedan derivarse para el arrendador. Sin perjuicio de lo anterior, el arrendador podrá poner término ipso-facto al presente contrato por las siguientes infracciones por parte del arrendatario:

- d) No mantener la propiedad arrendada en buen estado de conservación.
- e) Hacer mejoras o variaciones en la propiedad arrendada sin el consentimiento previo del arrendador.

**7° MEJORAS:** El arrendador no tendrá obligación de hacer mejoras en el inmueble. Las mejoras que pueda efectuar el arrendatario quedaran en beneficio de la propiedad desde el momento mismo en 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. Toda transformación en el inmueble debe contar con la aprobación previa y escrita del arrendador en forma directa.

**8° MANTENCION DEL INMUEBLE** Será obligación del arrendador mantener la propiedad en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada, haciendo durante el arrendamiento las reparaciones que sean necesarias para tal objeto, a excepción de las "reparaciones locativas" que serán de cargo del arrendatario.

En esta cláusula, el arrendatario, SERCOTEC; acepta las condiciones del Estado Actual de la propiedad, y se obliga a los costos de reparaciones, tales como: **Pintura, Alfombrado en caso de ser necesario, Red eléctrica para el sistema computacional, y algunas divisiones de tabiquería ligera;** a modo de dejar la propiedad en las condiciones normales, requeridas por el arrendatario.

El arrendatario se obliga a mantener el inmueble arrendado en buen estado de conservación, funcionamiento y aseo, a su exclusivo costo y sin derecho a reembolso. Se comprende en esta obligación la mantención del sistema eléctrico. Como así mismo el alcantarillado, agua potable y redes de gas, cuando se trate de reparaciones locativas de acuerdo al código civil serán de cargo del arrendatario, se compromete también la mantención y reparación de los artefactos sanitarios, llaves, sifones, válvulas, flotadores, enchufes, timbres, que existieran en el inmueble objeto del presente contrato, los que deberán ser cambiados por su cuenta y sin derecho a reembolso, cuando fuere necesario. El arrendatario deberá enviar oportunamente el aviso de cobro de

contribución de bienes raíces al arrendador, para que así el pago de éstos se realice en su oportunidad,

**9° ROBOS Y PERJUICIOS:** El arrendador no responderá en manera alguna por robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada o perjuicios que puedan producirse a los bienes del arrendatario por incendios, inundaciones, filtraciones, rotura de cañerías, efectos de humedad o calor y cualquier caso fortuito o de fuerza mayor.

**10° GARANTIA 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 y artefactos que se indicaran en el Estado Inicial de entrega de la propiedad, el pago de los perjuicios y deterioro 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 al arrendador la suma de **\$600.000.-** (Seiscientos mil pesos), equivalente a un mes de renta estipulada, en efectivo, que éste también se obliga a restituirla reajustada en la misma medida que la renta de arrendamiento, dentro de los 30 días siguientes a la fecha en que le haya sido entregada, a su satisfacción, la propiedad arrendada, quedando desde ahora autorizado el arrendador 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 último mes.

**11° RESTITUCION DEL INMUEBLE:** La propiedad objeto de este contrato se entrega en buen estado de conservación y mantenimiento y el arrendatario se obliga a restituirla inmediatamente que termine este contrato en el mismo estado, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso legítimo de ella. La entrega deberá hacerse mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves.

En el evento de que el arrendatario no restituyere la propiedad en la fecha de término del arrendamiento, se aplicará lo estipulado en el inciso final de la cláusula 4.

**12° DOMICILIO:** Para todos los efectos que deriven del presente contrato, las partes fijan su domicilio en Antofagasta y se someten a la Jurisdicción de sus Tribunales de Justicia

13° La Administración del Contrato en lo que guarda relación a verificación de estado de propiedad y pagos de cuentas ,

más la verificación del Estado Inicial de la propiedad se hará exclusivamente a través de **BAUHAUS S.A.**, según acuerdo de las partes.

14° El presente contrato se otorga en tres ejemplares del mismo tenor, quedando uno en poder de cada persona, el tercero en la Oficina de Propiedades **BAUHAUS S.A.**



BAUHAUS S.A.  
RUT N° 96.675.310-2  
Arrendador



SERCOTEC  
R.U.T. N° 82.174.900-7  
Arrendatario

ERIKA BETANZO GARCIA  
RP.LGL:R.U.T. 7.042.790-7

