CONTRATO DE ARRIENDO

En Quillota, República de Chile a 01 de Mayo de 2010 entre ESTEBAN HERNANDEZ ARRATIA RUT Nº 7.425.483-4, con domicilio en Quillota, calle Merced Nº 405, para estos efectos el ARRENDADOR y, INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA (INE) Rut: 60-703.000-6, domiciliado en 7 Norte Nº 519 esquina Dos Poniente Viña del Mar cuyo representante legal es el Señor RICARDO AUGUSTO BAEZA GONZALEZ RUT Nº 11.173.235-3 domiciliado en la ciudad de Viña del Mar, calle 7 Norte Nº 519, para estos efectos el ARRENDATARIO, los comparecientes mayores de edad han pactado el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO: PROPIEDAD MATERIA DEL CONTRATO. El "arrendador" da en arriendo al "arrendatario", quien acepta para sí, el departamento Nº2 ubicado en la comuna de Quillota, Quinta Región, calle Prat Nº 20, Nº Rol 1-002, dicho local es parte de la propiedad inscrita en el Conservador de Bienes Raíces de Quillota a fojas 8412 Nº 3100 del Registro de Propiedad del año 2003, cuyos deslindes y pormenores aparecen en dicha inscripción.

El "arrendatario" se obliga a destinar la propiedad materia del contrato exclusivamente para fines de oficinas excluyéndose cualquier otro destino y/o uso distinto al indicado.

SEGUNDO: PLAZOS Y PRORROGA. El arrendamiento empezará a regir el día 01 de Mayo de 2010 se entenderá vigente por el plazo de un año terminando el día 31 de -Mayo del 2011

En la eventualidad que el arrendatario ponga término al presente contrato antes de seis meses del período inicial de un año, deberá pagar al arrendador una indemnización consistente en un mes de renta de arrendamiento, vigente al darse el aviso o notificación.

El contrato se renovará tácita y automáticamente por períodos iguales o sucesivos, en las mismas condiciones y términos, si ninguna de las partes comunica a la otra por carta certificada, despachada con una antelación de treinta días a su fecha de término, su intención de ponerle término y/o modificación al contrato.

TERCERO: RENTA. La renta de arrendamiento, es la suma de $ 280.000.- (doscientos ochenta mil pesos), por el periodo Mayo diciembre 2010. Desde el primero de Enero del 2011 este canon subirá a $ 300.000.-. El canon de arriendo deberá cancelarse en calle, Merced Nº 45 de la ciudad de Quillota, dentro de los primeros cinco días siguientes a la fecha del contrato, en forma anticipada, o bien, depositarse en la cuenta corriente Nº 137-00227-00 del Banco Chile a nombre de Esteban Hernández Arratia

El atraso del pago de renta mensual será causal para desahuciar el contrato en forma unilateral, bastando un aviso por carta certificada con treinta días de anticipación.

CUARTO: REAJUSTES. La renta se reajustará anualmente de acuerdo al IPC, durante toda la vigencia de arrendamiento, a contar de la renta del mes de enero de 2011.-

QUINTO: OTROS PAGOS. La parte arrendataria estará obligada, además, a pagar con toda puntualidad y a quien corresponda los consumos mensuales de luz, agua potable, extracción de basuras, gas, teléfono, etc., los cuales no están incluidos expresamente en la renta de arrendamiento pactada. El arrendatario declara y acepta expresamente en servicios mensuales debidamente pagados, en cada fecha en que se efectúe el pago de la renta de arrendamiento de la propiedad. Asimismo el arrendatario será de su responsabilidad todas las llamadas efectuadas por cualquier multiportador, además de los cargos de la Compañía de Teléfonos.

SEXTO: PROHIBICIONES AL ARRENDATARIO. Queda prohibido al arrendatario SUBARRENDAR, CEDER O TRANSFERIR a cualquier título el presente contrato, agujerear las paredes, hacer variaciones en la propiedad arrendada, causar molestias a los vecinos, introducir en la propiedad arrendada animales, materias explosivas y destinar el inmueble arrendado a un objeto diferente al estipulado en el Nº 01 de este contrato. El arrendatario declara y acepta que cualquier violación a las prohibiciones indicadas facultará al arrendador para desahuciar el contrato en forma unilateral, bastando un aviso por carta certificada con treinta días de anticipación.

SEPTIMO: MANTENCIÓN DEL INMUEBLE. Se obliga el arrendatario a mantener de su cargo en perfecto estado de funcionamiento los grifos de los artefactos, las llaves de paso, las válvulas y flotadores de los excusados y los enchufes e interruptores de la instalación eléctrica, haciéndolos arreglar o cambiar por su cuenta, a conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación, y en general, a efectuar oportunamente y a su costa todas las reparaciones necesarias para la conservación y el buen funcionamiento de la propiedad arrendada.

OCTAVO: MEJORAS. Las reparaciones del inmueble serán de cargo exclusivo del arrendatario y las mejoras o reparaciones que efectúe, quedarán en beneficio de la arrendadora, sin obligación de compensación pecuniaria o reintegro alguno de su parte. Además queda prohibido al arrendatario efectuar transformaciones, variaciones en la estructura o construir nuevas obras dentro del local sin contar con la autorización previa y por escrito de la arrendadora. Sin embargo, la arrendadora autoriza expresamente al arrendatario para hacer las mejoras que fuere menester para dejar el inmueble materia del contrato en condiciones de servir para el fin que el arrendatario lo necesite. Con todo, las mejoras hechas en el inmueble que al término de contrato puedan ser separadas de él sin detrimento, serán retiradas por el arrendatario. A la inversa. Con las que no sucede aquello, quedarán en beneficio de la propiedad. El arrendatario se obliga, asimismo, a mantener en perfecto estado de aseo y conservación del local arrendado La propiedad se entrega en buen estado de conservación y funcionamiento, lo que es conocido por el arrendatario.

NOVENO: RESTITUCION DEL INMUEBLE. El arrendatario se obliga a restituir el inmueble arrendado inmediatamente que termine este contrato (salvo que hubiere renovado automáticamente según lo indicado en la cláusula segunda), entrega que deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del arrendador, entregándole las llaves. Además, para efectos que el arrendador le autorice el salvoconducto para la mudanza, deberá entregar los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de los consumos de energía eléctrica, agua, gas, basura, teléfono, gastos comunes, etc., no incluidos en la renta de arrendamiento.

DECIMO: PROPIEDAD DE LOS MUEBLES. Para los efectos de este contrato, el arrendatario hace declaración jurada de que los bienes muebles que mantendrá en la propiedad arrendada serán de su exclusivo dominio y propiedad.

DECIMO PRIMERO. ROBOS. El arrendador no responderá en manera alguna por robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada, o por perjuicios que puedan producirse por incendio, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor, catástrofes, etc.

DECIMO SEGUNDO: VISITAS AL INMUEBLE. El arrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias para que el arrendador y el Corredor de Propiedades en forma conjunta o separada puedan visitar el inmueble con el objeto de verificar su estado de conservación y mantención.

DECIMO TERCERO: DESAHUCIO. Las partes están de acuerdo en que el desahucio del contrato podrá ser dado por cualquiera de ellas con aviso previo a la otra, mediante carta certificada con treinta días de anticipación, sin expresar "motivo plausible", desahucio que estará sólo limitado por el plazo estipulado por la vigencia de este contrato. Durante el período de desahucio la parte arrendataria se obliga a mostrar la propiedad de acuerdo a instrucciones escritas en cada caso del arrendador. La restitución del bien arrendado por parte de la arrendataria, lo será inmediatamente terminado el contrato, entrega que deberá realizarse mediante la desocupación total del local, poniéndolo a disposición de la arrendadora y entregando las llaves respectivas.

DECIMO CUARTO: GARANTIA DE ARRIENDO. A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que se recibe; la devolución y conservación de las especies y artefactos que se indican 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 al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, la parte arrendataria, entrega en garantía, en este acto al arrendador la suma, de $ 280.000.-(DOSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS) , que este se obliga a rembolsar dentro de los 30 días siguientes a la restitución de la propiedad arrendada, quedando desde luego autorizada la parte arrendadora, para descontar de la cantidad mencionada el valor efectivo, los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado, como asimismo el valor de cuentas pendientes de gastos y/o energía eléctrica, agua, aseo, gastos comunes, etc. Dicha garantía debe ser considerada su devolución considerando el mismo valor que se está pagando de arriendo en el momento de la desocupación y entrega de la vivienda.

DECIMO QUINTO. PROHIBICION DE IMPUTAR LA GARANTIA AL PAGO DE RENTA. El arrendatario no podrá en ningún caso imputar la garantía al pago de rentas insolutas ni al arriendo del último o últimos meses que permanezca en la propiedad.

DECIMO SEXTO. Los contratantes acuerdan que los gastos notariales que irrogue el presente documento, serán soportados en iguales partes.

DECIMO SEPTIMO. Las partes expresamente acuerdan que toda dificultad que se produzca en relación a las cláusulas de este contrato, serán sometidas al conocimiento y resolución de la justicia Ordinaria, fijando ambos para estos efectos, domicilio en la ciudad de Quillota.

DECIMO OCTAVO. El presente contrato se firma en dos ejemplares uno en poder del arrendatario y el otro en poder del arrendador.

ESTEBAN HERNANDEZ ARRATIA
RUN N° 7.425.483-4

RICARDO AUGUSTO BAEZA GONZALEZ
INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICAS
RUT N° 60.703.000-6

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICAS
Dirección Regional