

CONTRATO DE ARRIENDO



En Valdivia, a 24 de Diciembre de 2007, comparecen por una parte como "arrendador", don Jaime Andrés Peña Bravo, chileno, casado, Ingeniero Constructor, Cédula Nacional de Identidad N° 8.292.971-1, con domicilio en calle Pedro de Valdivia N° 208, departamento N° 41, de la ciudad de Valdivia; y por la otra parte como "arrendatario" o "parte arrendataria", el Departamento de Bienestar Social de la Dirección de Aeronáutica Civil, Rut: 61.104.022-9, Representante Legal Sr. Oscar del Carmen Medina Rojas, chileno, casado, Cédula Nacional de Identidad N° 7.819.636-K, con domicilio en Eliodoro Yáñez N° 2394, comuna de Providencia, ciudad de Santiago, todos los comparecientes mayores de edad, quienes exponen que han convenido en el contrato de arrendamiento que consta de las declaraciones y estipulaciones siguientes:

PROPIEDAD

1° El arrendador es dueño del inmueble ubicado en Pasaje 4 N° 130, Villa Los Robles, Isla Teja, de la ciudad de Valdivia y por este acto da en arrendamiento a la parte arrendataria, quien lo acepta para sí, con el objeto de destinar el arriendo a casa habitación, no pudiendo cambiar su destino sin previa autorización escrita del arrendador.

PLAZO

2° El contrato de arrendamiento comenzará a regir el día 1° de Enero de 2008, y se conviene por el plazo de un (1) año, venciendo en consecuencia el día 31 de Diciembre de 2008. Llegada esta última fecha el contrato de arrendamiento se renovará automáticamente y sucesivamente por periodos de un año, salvo que alguna de las partes contratantes comunique a la otra su intención en contrario, por carta certificada o notarial, debiendo las partes dar aviso de término con lo menos 30 días de anticipación a la expiración del contrato, ya bien se trate del periodo original o de cualquiera de sus prórrogas.



Asimismo cualquiera de las partes previo aviso de 60 días por escrito y mediante carta certificada al domicilio de la parte contraria podrá poner término al presente contrato aún en un periodo diferente al de vencimiento de la vigencia de este instrumento o antes del vencimiento de alguna de sus prórrogas.

RENTA

3° La renta de arrendamiento será de \$ 300.000.- (trescientos mil pesos) mensuales y deberá pagarse dentro de los primeros diez días de cada mes, en forma anticipada, con cheque o ser depositada en cuenta corriente del Banco Santander Santiago, cuenta N° 05-95829-6, a nombre de don Jaime Bravo Peña, salvo otra orden dada por escrito por el arrendador o quien sus intereses represente.

Una vez efectuado el depósito por el arrendatario, el arrendador se compromete a emitir un comprobante de pago de arriendo, el que deberá ser enviado por carta certificada al Departamento de Bienestar Social de la D.G.A.C. a la dirección indicada en la comparecencia del presente instrumento.

REAJUSTES

4° La renta se reajustará durante toda la vigencia del arrendamiento, reajuste que se dará cada un año, en la misma proporción o porcentaje en que haya podido variar el Índice de Precios al Consumidor, determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el Organismo que lo reemplace.

En caso de mora o simple retardo en el pago de la renta de arrendamiento, se deberá pagar por el arrendatario, a título de multa, una suma equivalente a 0.2 Unidades de Fomento o la que lo reemplace, por cada día de atraso.

GASTOS COMUNES Y/O SERVICIOS ESPECIALES

5° La parte arrendataria estará obligada a pagar los gastos comunes (si es que las hubiese) o servicios especiales, que puedan corresponder al inmueble objeto de este contrato, pago que se deberá efectuarse dentro de los primeros diez días de cada mes, donde y a quien corresponda, pago que deberá acreditar al propietario



o a quien lo represente al momento de pagar la renta de arrendamiento o cuando lo fuere requerido.

La parte arrendataria estará obligada, además, a pagar con toda puntualidad y a quienes corresponda, las cuentas de energía eléctrica, gas, agua potable y demás servicios contratados por él. El arrendador o quien lo represente tendrá derecho cuando el estime necesario a exigir la presentación de los comprobantes de pago al día.

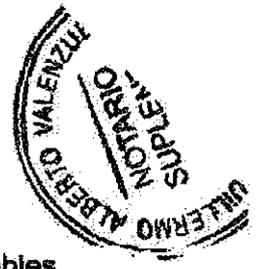
Queda expresamente prohibido al arrendatario suscribir convenios para el pago de estas cuentas de consumo o servicios especiales.

REAJUSTABILIDAD OBLIGACIONES MOROSAS

6° En caso de no pago oportuno de la renta de arrendamiento, y de los servicios especiales, dichos pagos deberán hacerse por el arrendatario reajustado en la primera proporción que hubiera variado el Índice de Precios al Consumidor, determinado por el Instituto Nacional de Estadística o por el Organismo que haga sus veces, entre el mes ante precedente a aquel que debió hacerse el pago y el mes ante precedente a aquel en que el pago efectivamente se haga; además, si hubiere gastos de cobranza sean judiciales o no, el arrendatario pagará dichos gastos sobre la suma reajustada, limitados en el caso de cobro extrajudicial a un 10% de lo cobrado.

PROHIBICIONES AL ARRENDATARIO

7° Queda prohibido al arrendatario y su infracción acarreará el término inmediato del presente contrato a) SUBARRENDAR, CEDER O TRANSFERIR, a cualquier título el presente contrato; b) Agujerear las paredes; c) Hacer modificaciones en la propiedad arrendada que importen cambios en su estructura, salvo autorización previa y escrita del arrendador o de quien lo represente; d) Hacer instalaciones eléctricas, Teléfono y/o TV cable sobrepuestas en zócalos; e) Infringir las leyes y reglamentos sobre higiene, sanidad ambiental, contaminación acústica u otras en relación a la naturaleza y destino de la propiedad que se arrienda; f) Pagar la renta de arrendamiento fuera del plazo estipulado; g) Causar molestias a los vecinos;



i) Introducir en la propiedad arrendada animales, materias explosivas, inflamables, corrosivos o de mal olor y destinar el inmueble arrendado a un objeto diferente del convenio en el numero 1º de este contrato; h) No efectuar las reparaciones que requiera el inmueble o sus instalaciones en forma oportuna; i) No mantener la propiedad en perfecto estado de conservación.

La infracción de las prohibiciones antes indicadas, hará responsable de todos los perjuicios que pudiere causar al arrendador.

MANTENCIÓN DEL INMUEBLE

8º Se obliga al arrendatario a mantener en perfecto funcionamiento las llaves de los artefactos, las llaves de paso, las válvulas, sifones y flotadores de los excusados (mantención del sistema de agua potable y alcantarillado) y de los enchufes, timbres e interruptores de la instalación eléctrica (mantención del sistema eléctrico), haciéndolos arreglar o cambiar por su cuenta; a cuidar, regar y mantener el jardín; a conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación; a mantener en buen estado las redes de gas, el sistema de calefón; y en general, a efectuar oportunamente y a su exclusivo costo y sin derecho a reembolso, cuando fuese necesario las reparaciones locativas conforme a la normativa vigente que regula esta materia.

El arrendatario se obliga a mantener en perfecto estado de aseo, conservación las pinturas y jardín, obligándose a su costo, a restituir la propiedad, una vez finalizado el contrato, debidamente pintada, y con sus instalaciones debidamente funcionando.

MEJORAS

9º La parte arrendadora se obliga a mantener la cosa arrendada en buen estado, efectuando todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales son de cargo del arrendatario.

Sin embargo será obligado el arrendador aún a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada.



Se acuerda además que las reparaciones que efectúe el arrendatario y siempre que sean de cargo de aquél, quedarán en beneficio de la propiedad desde el momento mismo que sean efectuadas, sin que el dueño deba pagar suma alguna por ellas.

RETARDO EN PAGOS

10° El solo retardo de diez días en el pago de la renta de arrendamiento y/o servicios especiales, contando este plazo desde el día diez, de cada mes, dará derecho al arrendador para poner término inmediato al arrendamiento, en la forma prescrita por la ley.

RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE

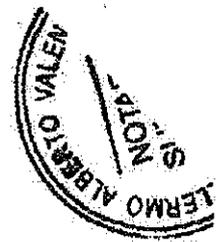
11° El arrendatario se obliga a restituir el inmueble arrendado inmediatamente que termine este contrato, entrega que deberá hacer mediante la desocupación y limpieza total de la propiedad, poniéndola a disposición del arrendador o a quien lo represente y entregándole las llaves, además deberá entregar los recibos que acrediten el pago de hasta el último día que ocupa el inmueble, de los gastos comunes o servicios especiales, cuentas de energía eléctrica, gas, agua potable, etc.

PROPIEDAD DE LOS MUEBLES

12° El arrendatario hace declaración jurada de que los muebles que mantendrá en la propiedad arrendada serán de su exclusivo dominio

VISITAS AL INMUEBLE

13° El arrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias para que el arrendador, o quien lo represente o quien vaya premunido de una orden, puedan visitar el inmueble. Asimismo, en caso que el dueño desee por una parte vender la propiedad, o por otra parte rearrendarla, como consecuencia de su próxima desocupación, se obliga a mostrarla a lo menos dos veces a la semana, durante dos horas cada vez, en horarios comprendidos entre las 12:00 y las 18:00 horas, para lo que deberán dar las facilidades correspondientes.



GARANTIA DE ARRIENDO

14° 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 indican en el acta; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios o instalaciones; y en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, la parte arrendataria entrega en garantía en este acto la suma de \$2.000.000.- que el arrendador se obliga a devolver reajustada de la misma forma y/o en los mismos porcentajes en que se reajuste la renta de arrendamiento, dentro de los 30 días siguientes al restituir la propiedad arrendada, quedando desde luego la parte arrendadora para descontar de la cantidad mencionada el valor efectivo de los deterioros, perjuicios, y el lucro cesante producto de deterioros y perjuicios que se hayan ocasionado. Como asimismo el valor de cuentas pendientes de gastos comunes y/o energía eléctrica, gas, agua, etc.

El arrendatario declara estar en conocimiento que la garantía de arriendo queda en poder del propietario del inmueble.

PROHIBICIÓN DE IMPUTAR LA GARANTIA AL PAGO DE RENTAS

15° El arrendatario no puede, en caso alguno, destinar la garantía al pago de cualquiera de las rentas de arrendamiento, al pago de la multa o evaluación anticipada de perjuicios convenidos en el contrato o al pago de cualquiera de las rentas de ocupación que se devenguen con posterioridad al término del contrato de arrendamiento y hasta la restitución material de la propiedad.

DOMICILIO

16° Para todos los efectos derivados de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago, y se someten a la jurisdicción de sus tribunales de justicia.



CONTINUACIÓN DE HECHO

17° Si por cualquier causa o motivo el siguiente contrato continuare de hecho después del vencimiento que se indica en la cláusula segunda, la relación entre arrendador y arrendatario se seguirá rigiendo en todo, por los términos de este contrato hasta la entrega material del inmueble objeto de él y hasta el cumplimiento de todo lo pactado.

ACTA

18° Forma parte integrante del presente contrato el acta que se levantará y suscriben las partes al momento de entrega física del inmueble.

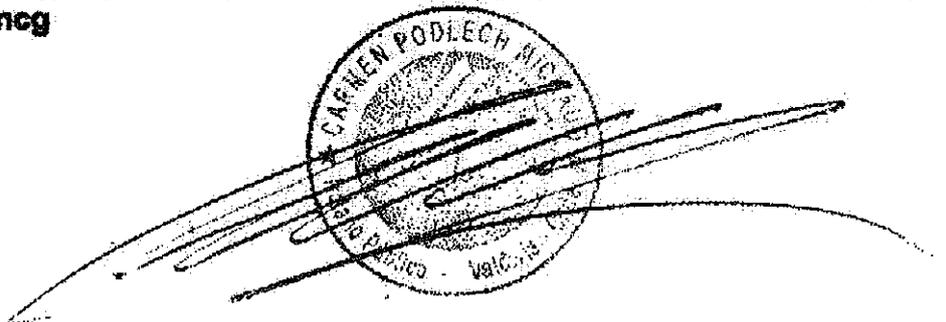
En el caso que en esta acta de recepción y/o entrega de la propiedad se hubieren omitido observaciones, las partes convienen en que el arrendatario hará un listado de ellas dentro de los 10 días siguientes en que empieza a regir el presente contrato. Este listado se entregará al arrendador, o a quien sus intereses represente, en su duplicado y la copia le será debidamente firmada, previa verificación de lo aseverado en él. Si no lo hiciere, para todos los efectos y en particular para lo señalado en la cláusula N° 15 del presente contrato, se entenderá que la propiedad ha sido recibida conforme a la ya citada acta; si esta no existiera, dentro del mismo plazo y de igual procedimiento, deberá dar a conocer sus observaciones. Si no lo hiciere, para todos los efectos se entenderá que la propiedad ha sido recibida a entera y total satisfacción.

Antes de firmar las partes dejan expresa constancia que entienden y aceptan sin observación alguna todo lo detallado en el presente contrato.


ARRENDADOR
JAIME PEÑA BREVO


ARRENDATARIO
OSCAR MEDINA ROJAS

FIRMÓ ANTE MÍ, ÚNICAMENTE DON JAIME ANDRES PEÑA BRAVO, C.I. N° 8.292.971-1 NACIONAL, COMO ARRENDADOR.- VALDIVIA, DICIEMBRE 24 DEL 2007.-mcg



Autorizo la firma de don Oscar Kennedy Del Carmen Medina Rojas, C.I. NAC. 7.819.636-K, en rep. del Departamento de Bienestar Social de la Dirección de Aeronáutica Civil, como arrendatario.- Santiago, 28 de diciembre de 2007.- mmc.-



28 DIC 2007