

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



INVERSIONES SAMIA S.A.

a

SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACION REGION DEL MAULE

En TALCA, REPUBLICA DE CHILE, a 24 de Febrero del año dos mil doce, comparecen: por una parte la denominada sociedad **INVERSIONES SAMIA S.A.**, persona jurídica del giro de su denominación, rol único tributario número setenta y ocho millones setecientos noventa y siete mil novecientos ochenta guión siete, representada según se acreditará, por don **ELÍAS ALFREDO AIACH NAZAR**, casado, contador auditor, cédula nacional de identidad número seis millones novecientos cuatro mil seiscientos ochenta guión cero, ambos con domicilio para estos efectos en calle Cuatro Norte número mil ciento cincuenta y cuatro Oficina quinientos uno, de la ciudad de Talca, en adelante, indistintamente, "la arrendadora" o "el arrendador"; y por la otra, **SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN, REGIÓN DEL MAULE**, en adelante **SERVIU, REGION DEL MAULE**, *Institución Autónoma del Estado, con Personalidad Jurídica de Derecho Público y Patrimonio distinto del Fisco*, Rol único Tributario número sesenta y un millones ochocientos diecinueve mil guión cero, representada por su Directora, doña **CLARISA MARIA AYALA ARENAS**, Ingeniero Civil, soltera, chilena, cédula nacional de identidad número seis millones novecientos ochenta y cuatro mil setecientos ochenta y seis guión dos, ambos con domicilio en calle Siete Oriente número novecientos treinta y uno de Talca, en adelante "la arrendataria"; ambos comparecientes chilenos y mayores de edad, quienes acreditan su identidad con la exhibición de sus respectivas cédulas y exponen que: **PRIMERO: INVERSIONES SAMIA S.A.**, es dueña exclusiva y plena del denominado **Edificio Alameda Office**, ubicado en calle Cuatro Norte o Alameda del Libertador Bernardo O'Higgins número mil ciento cincuenta y cuatro de Talca. El inmueble figura inscrito a su nombre a fojas 12861 numero 3681 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca del año 2004. La propiedad se encuentra inscrita en el rol de avalúos de la comuna de Talca bajo el número 812-17. **SEGUNDO:** En el inmueble individualizado en la cláusula anterior, la arrendadora posee un Edificio de cinco pisos más estacionamiento subterráneo. La Recepción definitiva por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Talca, se encuentra en trámite. **TERCERO:** Por el presente instrumento, **INVERSIONES SAMIA S.A.**, por medio de su representante don **ELÍAS ALFREDO AIACH NAZAR**, da en arrendamiento a **SERVIU, REGION DEL MAULE**, quién acepta para sí por intermedio de su representante doña **CLARISA MARIA AYALA ARENAS**, la Oficina **Doscientos Uno** de trescientos metros cuadrados, la Oficina **Doscientos Dos** de trescientos metros cuadrados, el Local Comercial **Ciento Uno** de ciento seis metros cuadrados, el Local Comercial **Ciento Dos** de ciento doce metros cuadrados, el Local Comercial **Ciento Tres** de ochenta y tres metros cuadrados y el Local **Ciento Cuatro** de ciento seis metros cuadrados, todos del inmueble singularizado en

la cláusulas primera y segunda de esta escritura. El total de la superficie de las dos oficinas y cuatro locales es de de **mil siete metros cuadrados (1.007 Mts.²)**. Se incluyen en el arrendamiento dieciséis estacionamientos asignados con los números E01 al E09 y del E12 al E18, ubicados en el patio del primer piso del inmueble, el cual incluyen dos estacionamientos para discapacitados (números E06 y E07). Tanto las Oficinas, Locales Comerciales como los Estacionamientos arrendados se destacan en plano del edificio, el que se entiende formar parte de este instrumento, plano que se protocoliza conjuntamente con este instrumento, al final del registro de instrumentos públicos de esta notaría, **CUARTO: ENTREGA DEL INMUEBLE.-** La entrega material de las oficinas que se arriendan objeto del presente contrato se realiza en este acto a la arrendataria, libre de todo gravamen, servidumbre, prohibición, embargo y ocupantes, quien declara conocerlo y recibirlo a su entera conformidad, quedando autorizado desde el 1 de marzo de 2012 ocupar el referido espacio del inmueble individualizado en la cláusula primera del presente acto y la entrega de los locales comerciales se hará en la forma que se estipula en las clausulas que preceden. La arrendataria se obliga a destinar los inmuebles arrendados para labores propias de su servicio.- **QUINTO:** El contrato de arrendamiento comenzará a regir el primero de Marzo del año dos mil doce, manteniéndose vigente hasta el día veintiocho de Febrero del año dos mil quince, plazo renovable, tácita, sucesiva y automáticamente por periodos de un año, si a la fecha de su expiración no ha ocurrido: a) Que el arrendador haya comunicado por escrito a la arrendataria, su intención de no renovar el presente contrato de arrendamiento, mediante aviso de su decisión por carta certificada suscrita ante Notario de la jurisdicción enviada con una anticipación no inferior a 90 días a la fecha de expiración del arrendamiento o de su renovación; b) Que la arrendataria haya comunicado por escrito al arrendador, su intención de no renovar el presente contrato de arrendamiento, mediante aviso de su decisión por carta certificada suscrita ante Notario, enviada con una anticipación no inferior a 90 días a la fecha de expiración del Contrato d Arrendamiento o de su renovación.- **SEXTO:** El precio o renta de arrendamiento mensual es la suma de trescientas veinte unidades de fomento (**320 U.F.**), suma que se pagará mensualmente, por mensualidades anticipadas dentro de los primeros cinco días de cada mes, según el valor de la unidad de fomento vigente al día primero del mes correspondiente, Todo pago se realizará al arrendador mediante Depósito en la Cuenta corriente del Banco Chile N° 041-00413-02., quien procederá a emitir la correspondiente factura. Cualquier modificación en la forma de pago deberá ser comunicada al Serviu Región del Maule, por el arrendador mediante carta suscrita por el representante legal de dicha sociedad con a lo menos 30 días de anticipación a la fecha de pago correspondiente. Además el Serviu región del Maule, pagara la suma de trescientas veinte unidades de fomento (**320 U.F.**) en calidad de Garantía, las cuales no podrán ser imputadas al pago de la renta mensual, la que se devolverá treinta días después de terminado el Contrato del Arrendamiento. No obstante lo señalado precedentemente, en cuanto a que la renta de arrendamiento mensual es la suma de trescientas veinte unidades de fomento, se deja expresa constancia de que dicha suma corresponde al total de los inmuebles arrendados, Oficinas y Locales Comerciales, encontrándose a la fecha terminadas las Oficinas del segundo piso y en proceso de habilitación los Locales Comerciales. Por lo anterior, la arrendataria pagará inicialmente la suma de ciento noventa y un unidades de fomento, valor que corresponde a las Oficinas, y el saldo de arrendamiento mensual de ciento veintinueve unidades de fomento, se pagará en la medida que los Locales Comerciales se



encuentren terminados y sean entregados a la arrendataria, a un valor de arrendamiento de treinta y dos coma veinticinco unidades de fomento por cada Local Comercial, suma que será exigible a la entrega de cada uno de los locales. Lo anterior no es aplicable respecto de la garantía de arrendamiento, la cual se pagará una sola vez y completa por la suma de trescientos veinte unidades de fomento. **SÉPTIMO:** La arrendataria se compromete a mantener al día el pago de los servicios de agua potable y luz eléctrica, correspondientes a cada una de las Oficinas y Locales Comerciales arrendados. La arrendataria deberá cancelar además la proporción que le corresponda mensualmente de los gastos comunes del Edificio.- **OCTAVO:** Considerando que las oficinas y Locales Comerciales arrendados son plantas libres, la arrendataria queda autorizada expresamente para efectuar cualquier obra, mejora o transformación que desee introducir para que el inmueble pueda cumplir el objeto para el cual es arrendado. En caso que tales obras se ejecuten serán de costo de la arrendataria quedando a beneficio exclusivo del inmueble desde el momento de su ejecución, salvo todas aquellas que puedan retirarse sin detrimento o daño del inmueble. Sin embargo, la ejecución de toda obra, modificación, edificación o transformación estructural o de fachada de la propiedad arrendada deberá contar con el consentimiento escrito previo dado por el **arrendador**. Esta cláusula debe ser cumplida en su cabalidad. **NOVENO:** Dadas las características del Edificio materia del presente contrato, la arrendataria deberá cuidar la fachada de este, dada su composición, por lo cual no deberá ser intervenida bajo ninguna circunstancia. Cualquiera acción deberá ser expresamente autorizada por escrito por el arrendador.- **DECIMO:** El arrendador no responderá, en caso alguno por robos, hurtos, y otros delitos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada o por los perjuicios que pueda sufrir la arrendataria en caso de sismos, incendios, inundaciones, filtraciones u otros hechos de naturaleza análoga, salvo aquellas que digan relación con fallas de la construcción del respectivo inmueble.- **DECIMO PRIMERO:** Será de cargo de la arrendataria las reparaciones locativas que corresponda efectuar en el edificio, derivados de su uso natural. Además, la arrendataria responderá de los daños que por su hecho, culpa o negligencia se causen al Edificio y/o inmueble arrendado, sea que los cause la arrendataria, sus empleados o dependientes y/o las personas que concurren al inmueble en virtud de los vínculos que lo ligan a cualquier título con ella.- **DECIMO SEGUNDO:** La arrendataria se obliga a dar toda clase de facilidades que sean necesarias para que la arrendadora o persona debidamente autorizada por ella visite el inmueble arrendado.- **DECIMO TERCERO:** No obstante lo señalado en la cláusula quinta del presente instrumento, la arrendataria podrá poner término anticipado al presente Contrato de Arrendamiento, con un año de anticipación. Las partes acuerdan que si la arrendataria da aviso de término anticipado del presente contrato de arrendamiento, deberá indemnizar al arrendador con la suma equivalente a seis mensualidades de arrendamiento, esto es la suma equivalente a mil novecientas veinte unidades de fomento, suma que se establece como valuación anticipada de perjuicios, dicha suma se deberá cancelar treinta días antes de la fecha de término anticipado del contrato de arriendo. El **SERVIU, REGION DEL MAULE** no podrá poner término anticipado al presente contrato de una manera diferente a la señalada precedentemente, si lo hiciere o si de cualquier modo desconociere la duración del presente contrato, o si abandonare el inmueble arrendado antes del plazo pactado, el arrendador tendrá derecho a exigir a título de indemnización, el pago anticipado del total de las rentas que a éste último le habría correspondido recibir si el contrato se hubiera cumplido hasta la fecha de terminación pactada o renovada tácitamente. En el evento anterior, el pago anticipado de las rentas que al arrendador le habría correspondido recibir si el contrato se hubiera cumplido

hasta la fecha de terminación pactada o renovada tácitamente, es una avaluación anticipada de perjuicios.- **DECIMO CUARTO:** En el evento de que la arrendataria se mantenga en mora en el pago de las rentas de arrendamiento por dos o más meses, o mantenga impagos los consumos de agua, electricidad o los gastos comunes correspondientes a cualquiera de los inmuebles arrendados por dos o más meses, dichos hechos serán considerados un grave incumplimiento al contrato de arrendamiento, y darán derecho al arrendador a solicitar el término anticipado del presente contrato de arrendamiento, más el pago de las rentas o consumos adeudados, más una indemnización de perjuicios. Respecto de la indemnización de perjuicios, las partes fijan como avaluación anticipada de perjuicios para el arrendador, el pago anticipado del total de las rentas que a éste último le habría correspondido recibir si el contrato se hubiera cumplido hasta la fecha de terminación pactada o renovada tácitamente.- **DECIMOQUINTO: PACTO COMISORIO.**-Las partes dejan expresa constancia que el no cumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente instrumento, dará derecho a la parte afectada a poner término de inmediato al Contrato de Arrendamiento, de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial alguna. **DECIMO SEXTO:** Todos los gastos y derechos que se originen con ocasión de este contrato de arrendamiento serán de cargo de la arrendataria.- **DECIMOSEPTIMO** El pago por concepto de impuesto territorial, esto es, de las Contribuciones del inmueble será de cargo del Arrendador.- **DECIMO OCTAVO: Disposición Especial.**- El presente instrumento tiene el carácter de escritura pública una vez protocolizado, conforme a lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley 16.391, en relación con el artículo 68 de la Ley 14.171, modificado por el artículo 12 de la Ley 16.392.- **DECIMO NOVENO: Mandato para Rectificar.**- Los comparecientes a esta escritura confieren mandato especial a la abogada doña **Claudia Francisca Imbert Acuña** para que en cualquier tiempo, actuando en su representación pueda ejecutar los actos y suscribir los instrumentos públicos o privados que fueren necesarios para aclarar, corregir, complementar la presente escritura, en lo que diga relación con la individualización de la propiedad, sus deslindes, o cualquier otro antecedente que se requiera a juicio del Conservador de Bienes Raíces competente, para la adecuada inscripción del presente contrato de arrendamiento, de conformidad con lo previsto en el artículo ochenta y dos del reglamento del Conservador de Bienes Raíces. En caso de fallecimiento de cualquiera de los mandantes el mandato continuará vigente, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo dos mil ciento sesenta y nueve del Código Civil, pues también está destinado a ejecutarse después de la muerte de cualquiera de ellos. Asimismo, las partes declaran que el presente mandato se otorga con el carácter de gratuito e irrevocable, en conformidad a los términos del artículo doscientos cuarenta y uno del Código de Comercio.- **VIGESIMO:** En lo no previsto en este contrato, rigen las disposiciones de la Ley número dieciocho mil ciento uno sobre arrendamiento de predios urbanos y las normas pertinentes del Código Civil.- Las partes fijan domicilio en la ciudad de Talca para todos los efectos del presente instrumento, incluyendo expresamente las acciones judiciales que de sus estipulaciones pudiese derivarse y facultan al portador de copia autorizada para requerir su inscripción, subinscripción y anotación en los Registros Conservatorios pertinentes. Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir y firmar las inscripciones, subscripciones, anotaciones y demás que en derecho sean procedentes. La personería de don **ELÍAS ALFREDO AIACH NAZAR** para comparecer en representación de la denominada sociedad **INVERSIONES SAMIA S.A.** consta de escritura pública de fecha dos de Febrero del año dos mil nueve, otorgada en la Notaría de Talca de don Adolfo



Pino Parra, que no se inserta por ser conocida de las partes y del Notario que autoriza. La personería de doña Clarisa María Ayala Arenas, para representar al Servicio de Vivienda y Urbanización, Región del Maule consta del Decreto Supremo N° 66, de 5 de diciembre de 2011 y del Decreto Supremo N° 355, del 28 de Octubre de 1976, ambos de Vivienda y Urbanismo, documentos que no se insertan por ser conocidos del Notario que autoriza y por estimarse innecesario.-


ELIAS ALFREDO AIACH NAZAR
p.p. **INVERSIONES SAMIA S.A.**

6.904.680 - 0


CLARISA MARIA AYALA ARENAS
p.p. **SERVIIU REGION DEL MAULE**

6.984.786-2

Jod/Cia

Autorizo la firma de: don **ELÍAS ALFREDO AIACH NAZAR**, cédula nacional de identidad número seis millones novecientos cuatro mil seiscientos ochenta guión cero, en representación de **INVERSIONES SAMIA S.A.**, persona jurídica del giro de su denominación, rol único tributario número setenta y ocho millones setecientos noventa y siete mil novecientos ochenta guión siete, como "la arrendadora"; y de doña **CLARISA MARIA AYALA ARENAS**, cédula nacional de identidad número seis millones novecientos ochenta y cuatro mil setecientos ochenta y seis guión dos, en representación de **SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN, REGIÓN DEL MAULE**, Institución Autónoma del Estado, rol único tributario número sesenta y un millones ochocientos