

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
RUSSO RECEPCIONES LTDA.**

A

SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACION REGION DEL MAULE

En Talca, República de Chile, a 08 de marzo del año dos mil diez, ante mí, **IGNACIO VIDAL DOMÍNGUEZ**, Abogado, Notario Público Titular para las comunas de Talca, San Rafael, San Clemente, Maule, Pelarco y Penciahue, domiciliado en su oficio ubicado en calle 1 norte número 963 de ésta ciudad, comparecen: Por una parte, como **ARRENDADORA**, la empresa Russo Recepciones Ltda. Rut 77.163.440-0 representada por don Paulo Egidio Russo Burgos, cédula nacional de identidad número 08.326.114-5, de profesión Banquetero, ambos domiciliados en Parcela Santa María de Panguilemo lote B, de la comuna de Talca, de paso en esta, y por la otra parte, como **ARRENDATARIO**, el **SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN REGION DEL MAULE**, servicio público descentralizado, RUT 61.819.000-5, representado por su Director (S) don **JUAN FRANCISCO ORDENES DAZIANO**, chileno, casado, Ingeniero Comercial, cédula nacional de Identidad N° 12.787.623-1, ambos con domicilio en la ciudad de Talca, calle Dos Norte N° 862, los comparecientes chilenos, mayores de edad, quienes acreditan sus identidades mediante la exhibición de sus respectivas cédulas, y exponen que han convenido en el siguiente contrato de arrendamiento: **PRIMERO:** Russo Recepciones Ltda., en adelante la **ARRENDADORA**, entrega en arrendamiento al **SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACION REGION DEL MAULE**, en adelante **SERVIU** o la **ARRENDATARIA**, quién acepta para sí, el inmueble urbano, consistente en edificio y patio lateral ubicado en 7 oriente 931, entre 2 y 3 sur, de la comuna y ciudad de Talca. Dicho inmueble cuenta con una superficie aproximada de 627 metros cuadrados (565 m² construidos), y deslinda NORTE con don Alejandro Royo, hoy sucesión Antonio Figari; SUR con don Arturo Carrillo; ORIENTE con calle 7 oriente; y PONIENTE con Fernando Humaña. Se encuentra inscrita a nombre de la arrendataria a fojas 9687, bajo el número 4337, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes de Talca, del año 2000.- **SEGUNDO:** El inmueble materia del presente contrato se encuentra en buen estado de conservación, en cuanto a los servicios básicos estos se encuentran funcionando en buenas condiciones, tales como instalación de agua potable, con sus llaves, instalación de energía eléctrica con todos sus accesorios y demás

accesorios propios de una casa habitación ubicada en el sector urbano. Los suministros de agua, luz eléctrica, extracción de basuras o residuos domiciliarios se encuentran pagados hasta el mes de febrero de 2010.- **TERCERO:** El presente contrato rige a contar del ocho de marzo del año 2010 y su vigencia será de dos años, a partir de esa fecha. Este plazo se prorrogará tácita y automáticamente por períodos iguales y sucesivos de dos años si ninguna de las partes manifiestan su voluntad de ponerle término mediante carta certificada, firmada ante Notario Público enviada con 90 días de anticipación al domicilio registrado en éste contrato, a lo menos, a la fecha de vencimiento del plazo inicial o de la prórroga en vigencia. La entrega de la propiedad arrendada se hace con fecha 08 de marzo de 2010.- **CUARTO:** La renta mensual de arrendamiento será la suma de dos millones de pesos mensuales (\$ 2.000.000) cantidad que se pagará durante los primeros diez días de cada mes y por períodos anticipados, mediante depósito en la cuenta corriente número 440734966, del Banco BCI, a nombre de Russo Recepciones Limitada. La renta de arrendamiento correspondiente a 24 días del mes de marzo del año 2010, asciende a la suma de un millón quinientos cuarenta y ocho mil trescientos ochenta y siete pesos (\$ 1.548.387), suma que se entrega conjuntamente con la garantía a que se refiere la cláusula undécima de la presente escritura. Dicha renta se reajustará semestralmente, en la misma proporción en que varíe el Índice de Precios al Consumidor del Instituto Nacional de Estadísticas o el organismo que lo reemplace. La renta de arrendamiento deberá pagarse por mes anticipado los primeros cinco días de cada mes. **QUINTO:** Se deja constancia que no se encuentran comprendidos en la renta de arrendamiento indicada en la cláusula cuarta de este contrato, los consumos de luz eléctrica, servicio telefónico, agua potable, extracción de basuras o residuos domiciliarios, y demás prestaciones análogas, las cuales serán de cargo exclusivo del arrendatario, quien se compromete a pagarlos oportunamente y a exhibir a la arrendadora los recibos al día cuando éste se los solicite. El arrendatario será responsable de los costos de energía eléctrica bajo toda condición, de acuerdo a la opción tarifaria elegida y contrata con la Compañía de Distribución. En caso de término del contrato de arrendamiento, el arrendatario deberá pagar los consumos pendientes de facturación, y cuando corresponda tarifas con cargo por potencias deberá pagar la potencia remanente, según vigencia del contrato de suministro de energía que hubiese establecido la Compañía de Distribución. El arrendatario no podrá modificar la titularidad o el nombre del pagador de los

servicios de electricidad, teléfono, gas y agua potable, sin la autorización expresa del arrendador. Sin perjuicio de lo anterior, aún cuando se hubiere entregado la autorización a que se refiere el párrafo anterior, esta no se extenderá, ni facultará al arrendatario a contratar con cargo a las cuentas de dichos servicios, otros productos, beneficios, ni prestaciones distintas al servicio mismo, sin la autorización expresa y por escrito del arrendador, la que se entenderá dada en forma especial y específica para cada caso. La infracción a las obligaciones antes indicadas, así como las existencias de saldos insolutos por conceptos de suministros y/o productos contratados con cargo a los servicios señalados, facultará al arrendador a hacer efectiva la garantía que el arrendatario haya entregado en virtud del presente contrato y pagar con ella lo adeudado. El pago de contribuciones de bienes raíces que graven el inmueble arrendado será de exclusivo cargo de la arrendadora.- **SEXTO:** Queda obligado el arrendatario a: a) Usar la propiedad arrendada para efectos de oficinas; b) Mantener la propiedad arrendada, sus instalaciones y servicios en el estado de aseo, conservación y funcionamiento en que actualmente se encuentra, habida consideración a su desgaste y uso legítimo; c) Ejecutar oportunamente en el menor plazo posible y de su cargo sin derecho a reembolso alguno, las reparaciones locativas o de ordinaria ocurrencia necesarias para la conservación de la propiedad, sus instalaciones y servicios. Todas las mejoras que efectúe el arrendatario, con previa autorización de la arrendadora, como asimismo las obras materiales que introduzcan a fin de habilitar o alhajar la propiedad, serán de su exclusiva cuenta y cargo, y al término del arrendamiento quedarán para el beneficio del inmueble, sin cargo alguno para la arrendadora, salvo aquellas que puedan separarse sin detrimento de la propiedad, las que el arrendatario podrá retirar en cualquier momento. Se obliga a la arrendataria, además, a cumplir todas las obligaciones que la Ley le impone. Se obliga especialmente a no ceder, traspasar o subarrendar a terceros parte o toda la propiedad arrendada.- **SEPTIMO:** La arrendadora tendrá derecho a visitar la propiedad obligándose el arrendatario a dar para ello las facilidades necesarias. Esta facultad deberá ser ejercida de manera de no perturbar al arrendatario, en el uso tranquilo y normal de la propiedad.- **OCTAVO:** El arrendatario no responderá por robos, actos terroristas, acciones de pobladas, incendio, terremotos, inundaciones o filtraciones, explosiones, rotura de cañerías, efectos de humedad o calor, cuyas consecuencias afecten a la propiedad arrendada, y cuyo origen o consecuencias no le sean imputables. El arrendatario responderá por todo daño que

cause a la propiedad arrendada y/o propiedades circundantes, por un hecho suyo o su culpa, o de aquellos por los cuales él es legalmente responsable, o de sus dependientes u ocupantes. Si debido a caso fortuito o fuerza mayor la propiedad quedase inadecuada para servir a los fines para los que ha sido arrendada, se pondrá término al arrendamiento sin cargo alguno para la arrendataria.- **NOVENO:** El presente contrato terminará al vencimiento del plazo inicial o sus prórrogas indicado en la cláusula tercera de este instrumento. Con todo la arrendadora podrá solicitar el término anticipado del contrato en los siguientes casos: a) En caso de mora o simple retardo en el pago de una renta de arrendamiento o de los servicios especiales; b) Si se incumple cualquiera de las obligaciones de la arrendataria indicadas en este contrato; c) Además, el Contrato terminará anticipadamente en el evento previsto en la cláusula precedente y en todos aquellos casos en que la propiedad arrendada quedare, por cualquier causa, inadecuada para los fines que ha sido arrendada.- **DÉCIMO:** Al término del presente contrato el arrendatario se obliga a restituir la propiedad arrendada, libre de personas y cosas, en el estado que hoy se encuentra, habida consideración sólo a su desgaste y uso legítimo. Además deberá exhibir a la arrendadora los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble de los consumos de energía eléctrica, agua potable, y otros similares incluidos en los servicios especiales.- **UNDECIMO:** A fin de garantizar la conservación del inmueble arrendado y su restitución en el mismo estado en que lo recibe; la devolución y conservación de las especies y artefactos que existen en el inmueble; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en el inmueble; sus servicios e instalaciones y en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, la arrendataria da en garantía en este acto el equivalente a un mes de arriendo, suma que la arrendadora se obliga a restituir a la arrendataria dentro de los treinta días siguientes a la restitución del inmueble arrendado, reajustada en la misma forma que experimente la variación del valor de la Unidad de Fomento a esa fecha. La arrendataria no podrá imputar al pago de rentas mensuales insolutas y al arriendo del último mes de arrendamiento el valor mencionado como garantía.- **DUODÉCIMO:** Los costos que irroque el presente contrato serán costeados por el arrendatario.- **DÉCIMO TERCERO:** Las partes fijan domicilio en la ciudad de Talca, y se someten desde luego a la jurisdicción de sus Tribunales de Justicia.- **DÉCIMO CUARTO:** El presente contrato se firma en dos ejemplares, quedando uno en poder de cada parte.- En comprobante, previa

lectura, así lo ratifican aprueban y firman, conjuntamente con el Notario que autoriza.- **DÉCIMO QUINTO:** El presente instrumento tiene valor de escritura pública desde su fecha de protocolización ante Notario Público, de conformidad con 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. **DÉCIMO SEXTO:** La personería de don JUAN FRANCISCO ÓRDENES DAZIANO, para obrar en representación del SERVIU Región del Maule emana de Decreto N° 04, de V. Y U., del 16 de enero de 2008, y la de PAULO EGIDIO RUSSO BURGOS, para obrar en representación de RUSSO Recepciones Limitada, emana de escritura pública de fecha 12 de junio de 1998, otorgada ante Notario Público de la ciudad de Talca don Eduardo Ramírez Letelier, documentos que se han tenido a la vista del Notario que autoriza y que no se insertan por ser conocidos de las partes y del Notario.

El presente contrato se firma en tres ejemplares, quedando uno en poder de cada parte. En comprobante, previa lectura, así lo ratifican aprueban y firman.

ARRENDADOR

P.p. RUSSO RECEPCIONES LTDA.

RUT 77.163.440-0



ARRENDATARIO

P.p. SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN REGIÓN DEL MAULE

RUT 61.819.000-5

AUTORIZO las firmas en el anverso de don PAULO EGIDIO RUSSO BURGOS Cedula nacional de identidad numero 08.326.114-5 en Representación de RUSSO RECEPCIONES Ltda. Rut: 77.163.440-0 como parte Arrendadora, y de don JUAN FRANCISCO ORDENES DAZIANO Cedula nacional de identidad numero 12.787.623-1 en Representación de SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN REGION DEL MAULE como parte Arrendataria.
Talca 23 de Marzo 2010.-




PROTOCOLIZADO CON ESTA FECHA Y ANOTADO EN EL SUPLENTORIO CON EL

Nº 1114
Talca 23 de Marzo 2010.-




COPIA CONFORME A SU ORIGINAL
23 MAR. 2010
DEL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS - TALCA


