



\$ 950.000



**CONTRATO DE ARRIENDO**  
**JULIÁN AUGUSTO ASTORGA JAÑA**

**A**

**SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN REGIÓN DEL MAULE**

En Talca, República de Chile, a dieciséis de Marzo del año dos mil diez, ante mí, ..... Abogado, Notario Público Titular para las comunas de Talca y ..... domiciliado en su oficio ubicado en calle ..... de ésta ciudad, comparecen: Por una parte, como **ARRENDADORA**, don **JULIÁN AUGUSTO ASTORGA JAÑA**, cédula nacional de identidad número 5.802.838-k, de profesión comerciante, domiciliado en la ciudad de Curicó, Villa San Vicente de Paul, calle Van Der Mer N° 070, 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:** Don JULIAN AUGUSTO ASTORGA JAÑA, 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 oficinas ubicadas en calle MERCED N° 047, de la ciudad de Curicó. Dicho inmueble cuenta con una superficie aproximada de doscientos treinta y seis metros cuadrados, y deslinda NORTE, en once metros con Sitio 18; SUR, con Calle Merced; ORIENTE, en veintiuno coma cinco metros con Sitio 19; y PONIENTE, en veintiuno coma cinco metros con Pasaje Granada. Se encuentra inscrita a nombre de la arrendataria a fojas 1659, bajo el número 767, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes de Curicó, del año 2010, para ser destinado al funcionamiento de la Delegación Provincial **SERVIU Curicó**.

**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 Febrero del 2010, según consta de comprobantes de pago número 19261456, de fecha 23.02.2010, de la Empresa Nuevo Sur. Se obliga la parte arrendataria a restituirla en la misma forma, habida consideración del desgaste que provenga de su uso legítimo y el transcurso del tiempo, y a efectuar oportunamente y a su costa todas las reparaciones y el arreglo de los desperfectos, sin derecho a reembolso de la parte arrendadora.

**TERCERO:** El presente contrato rige a contar del 03 de marzo de 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 60 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. En el evento que el arrendatario no restituya la propiedad a la fecha de expiración del plazo de este contrato de arrendamiento o de cualquiera de sus prórrogas, como asimismo en caso de término forzado por no pago de rentas o pagos de servicios, deberá 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 en la forma prescrita por la Ley.

**CUARTO:** La renta mensual de arrendamiento será la suma de novecientos cincuenta mil pesos (\$ 950.000), cantidad que se pagará durante los primeros diez días de cada mes y por períodos anticipados. 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, durante la vigencia del contrato o sus respectivas prórrogas. El pago se deberá realizar en las Oficinas de la Corredora de Propiedades "TRAYEN PROPIEDADES" en calle Merced N°255, Oficina 303, de Curicó, mediante cheque nominativo y cruzado a nombre de la CONSULTORA E INMOBILIARIA TRAYEN LTDA., Cuenta Corriente Banco Chile N° 208-04798-00.-

**QUINTO:** El arrendatario se obliga mediante el presente instrumento, a pagar a quien corresponda, los servicios de agua, gas, electricidad, extracción de basuras, gastos comunes, servicios especiales y otros inherentes al inmueble objeto de este contrato y que no quedan comprendidos en la renta o en los gastos comunes o servicios especiales, en las fechas de su respectivo vencimiento. Se obliga además, a rembolsar a la parte arrendadora, los derechos municipales por extracción de basura que éste haya pagado con las contribuciones del bien raíz, al momento de exhibírsele el comprobante pagado. La parte arrendataria deberá exhibir en cada pago o cuando la parte arrendadora se lo solicite, los recibos que acrediten el pago



oportuno de todas las cuentas de servicios, gastos comunes, servicios especiales y otros inherentes al uso del inmueble arrendado. En caso de no pago oportuno de alguna de las cuentas antes mencionadas, dará derecho a la parte arrendadora para solicitar y obtener de la respectiva Compañía la suspensión del suministro en los casos que ello proceda, y la parte arrendataria deberá asumir los intereses, multas y cobros por corte y reposición que dichas compañías de servicios, administración de Edificio o Municipalidad cobren por tal circunstancia, sin responsabilidad alguna para el propietario. Queda prohibida la parte arrendataria de realizar convenios de pago con cualquiera de las compañías suministradoras de servicios, sin la previa autorización por escrito de la parte arrendadora. El pago de contribuciones de bienes raíces que graven el inmueble arrendado será de exclusivo cargo de la arrendadora.

**SIXTO:** La parte arrendataria se obliga a dar las facilidades necesarias para que la parte arrendadora o quien la represente, en este caso Trayen Propiedades, pueda visitar e inspeccionar el inmueble previa solicitud de horario.

**SÉPTIMO:** La parte arrendataria no podrá en ningún caso, subarrendar en todo o en parte la propiedad, ni ceder o transferir su uso, y derechos sobre este contrato.

**OCTAVO:** 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.

**NOVENO:** La parte arrendadora no responderá de manera alguna y bajo ningún respecto por robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada, o por daños físicos que puedan sufrir las personas o perjuicios en los bienes que mantenga en el inmueble, sea con ocasión de incendios, sismos, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, terrazas, ventanas o de cubiertas de techumbres, efectos de humedad o calor, del polvo, del ruido, fallas en ascensores, escalas mecánicas o automáticas, y otros hechos de análoga naturaleza.

**DÉCIMO:** La parte arrendataria responderá de cualquier daño que por su hecho o culpa, o de las personas que se encuentre en la propiedad, se cause al bien raíz arrendado y a las propiedades circundantes y/o terceros, sean éstos causados por él o por cualquier persona a las cuales haya permitido el acceso al inmueble.

**UNDÉCIMO:** Se obliga la parte arrendataria a mantener en perfecto estado de funcionamiento las llaves de los artefactos, las llaves de paso, las válvulas y flotadores, de excusado, los



enchufes, portalámparas 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; a mantener en perfecto estado el sistema de agua caliente; y, en general, a efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones adecuadas para la conservación y el buen funcionamiento de la propiedad arrendada. Además está estrictamente prohibido clavar, romper, perforar o hacer cualquier modificación en las paredes sin la autorización del dueño de la propiedad

**DUODÉCIMO:** A fin de garantizar la conservación total de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que la recibe, el mantenimiento de sus artefactos sanitarios y otros adheridos al inmueble tales como sus artefactos, muebles de cocina, calefones, pavimentos, muros, chapas, vidrios etcétera, y además, con el objeto de garantizar el cumplimiento íntegro y cabal de las estipulaciones de este instrumento y su restitución en buen estado, el arrendatario entrega en garantía a la parte arrendadora la suma de \$ 950.000 (Novecientos cincuenta mil pesos), que equivalen a un mes de renta de arrendamiento, y que se obliga a restituir al arrendatario dentro de los treinta días siguientes a la restitución del inmueble arrendado, quedando desde luego autorizada la parte arrendadora para descontar del monto a restituir, el valor efectivo de los deterioros y perjuicios de cargo de la parte arrendataria que se hayan ocasionado al inmueble, como asimismo el valor de las cuentas pendientes de agua, luz, gas, gastos comunes, aseo municipal y otros que correspondan. En ningún caso el arrendatario imputará esta garantía al pago de rentas de arrendamiento. Esta garantía no significa una limitación de responsabilidad del arrendatario. También se deja establecido que si el arrendatario deja la propiedad antes de 6 meses desde la fecha de este contrato perderá el derecho a recuperar el monto que deja por garantía.

**DÉCIMO TERCERO:** La parte arrendataria se obliga a restituir la propiedad inmediatamente que termine este contrato. La entrega deberá hacerse mediante la desocupación y limpieza total del inmueble arrendado. El arrendatario deberá restituir el inmueble en las mismas condiciones que permitan instalarse perfectamente al dueño u otro arrendatario poniéndola a disposición del arrendador o de quien sus derechos represente, entregándole las llaves junto con los recibos de pago de los diferentes suministros públicos y servicios privados del inmueble pagados a la fecha de entrega. En caso de abandono o desocupación de la propiedad por parte del arrendatario, haya o no terminado la vigencia de este contrato, se faculta al arrendador para tomar posesión de la propiedad sin más trámite, debiendo actuar un ministro de fe, quien levantará un inventario de las especies que en ella se encuentren.

**DÉCIMO CUARTO:** Para todos los efectos legales las partes constituyen domicilio en la




ciudad y comuna de Talca, prorrogando desde ya la competencia ante sus Tribunales. Las partes acuerdan que la dirección de la propiedad arrendada, descrita en la cláusula primera, será hábil para cualquier notificación judicial y extrajudicial que se requiera.

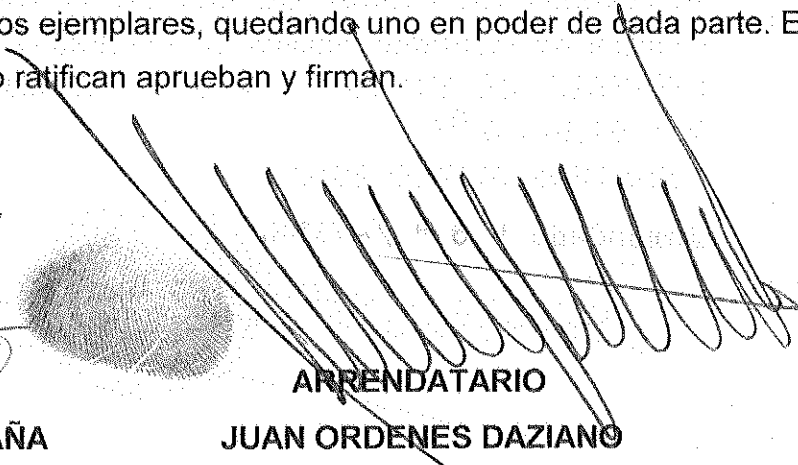
**DÉCIMO QUINTO:** Este contrato se otorga en tres ejemplares del mismo tenor quedando uno en poder de cada parte y el tercero en la oficina de propiedades que suscribe.

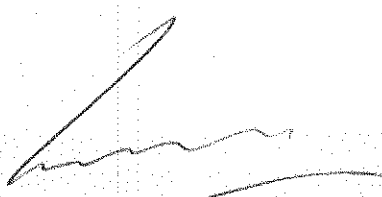
**DÉCIMO SEXTO:** El presente contrato terminará al vencimiento del plazo inicial o sus prórrogas indicado en la cláusula tercera de este instrumento. Con todo la arrendadora podrá solicitar el término anticipado del contrato en los siguientes casos: a) En caso de mora o simple retardo en el pago de 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 todos aquellos casos en que la propiedad arrendada quedare, por cualquier causa, inadecuada para los fines que ha sido arrendada.

**DÉCIMO SÉPTIMO:** 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. -

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.

  
**ARRENDADOR**  
**JULIAN AUGUSTO ASTORGA JAÑA**  
**C.I. 5.802.838-K**

  
**ARRENDATARIO**  
**JUAN ORDENES DAZIANO**  
**P.p. SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACION**  
**REGION DEL MAULE**  
**R.U.T. 61.819.000-5**

  
**CORREDORA DE PROPIEDADES**  
**TRAYEN PROPIEDADES RUT 76.024.714-6**  
**p.p. PEDRO DURAN ROJAS C.I. 6.202.322-8**



**AUTORIZO:** Únicamente las firmas del anverso de don **JUAN AUGUSTO ASTORGA JAÑA**, Cédula Nacional de Identidad N° 5.802.838-K, como **ARRENDADOR** y la firma de don **PEDRO BORIS DURÁN ROJAS**, Cédula Nacional de Identidad N° 6.202.322-8, quien comparece en representación, según señala de **TRAYEN PROPIEDADES LIMITADA RUT 76.024.714-6.-**  
**CURICÓ, 17 DE MARZO DE 2010.-**



*[Handwritten signature]*  
17 MAR 2010

**AUTORIZO LA FIRMA DE don JUAN ORDENES DAZIANO** Cedula nacional de identidad numero 12.787.623-1 EN REPRESENTACION DE **SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACION REGION DEL MAULE** Rut: 61.819.0025.

Talca 18 de **MARZO 2010.-**

Enmendado " ● " /-VALE.



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

PROYECTO DE LEY DE REFORMA Y ANEXOS DE LEY N° 1047

Talca 18 de Marzo 2010..

