

Contrato de Arriendo

Las Violetas S.A.

A

UNIVERSIDAD DE MAGALLANES

EN PUNTA ARENAS 29 de octubre de 2018, entre Don Pablo Arturo Ihnen Pervan, chileno, casado, RUT 8.356.223-4 en representación de **Las Violetas S.A. RUT 96.730.950-8** como arrendadora ambos domiciliados para estos efectos en calle 21 de Mayo 2195, Punta Arenas y por la otra la **Universidad de Magallanes RUT N° 71.133.700-8**, representada por su Rector don Juan Arcadio Oyarzo Pérez, cédula nacional de identidad y rol único tributario N° RUT N° 5.621.630-8 ambos domiciliados en Avenida Bulnes N° 01855, comuna y ciudad de Punta Arenas, en adelante "**La Universidad**" o "arrendatario", quienes acreditan sus identidades con las cédulas citadas y exponen:

PRIMERO: Inmueble.- La arrendadora declara ser dueña exclusiva de la propiedad ubicada en esta ciudad en **Chiloe 765** de la Ciudad de Punta Arenas ROL AVALUO 1066-5

SEGUNDO: Arrendamiento.- Por este acto la arrendadora entrega en arrendamiento a la arrendataria la propiedad individualizada en la cláusula anterior.

TERCERO: Renta de Arrendamiento.- La renta mensual convenida por las partes es la suma de **45 UF** - (Cuarenta y Cinco Unidades de Fomento). La renta se pagará por mensualidades anticipadas, dentro de los 05 primeros días de cada mes calendario, en documentos, en las oficinas de la arrendadora, en calle Veintiuno de Mayo No 2195 Punta Arenas, o depositarlo a la cuenta corriente No 9825086473 del Banco Santander Santiago a Nombre de Las Violetas S.A.. Si las fechas límites de pago cayeren en sábado, domingo o festivo, el pago deberá efectuarse el día hábil inmediatamente anterior. El no pago de la renta de un mes, será motivo plausible para poner fin de inmediato a este contrato.-

Se eleva a la calidad esencial de este contrato, la circunstancia que el arrendamiento no incluye bienes muebles y, en consecuencia, el arrendamiento no se encuentra gravado con el Impuesto al Valor Agregado; y que las especies que quedan incluidas en el contrato, todas son inmuebles por destinación, que son los artefactos y las instalaciones de que da cuenta el inventario anexo, que las partes firman en este acto y que se tiene como parte integrante del presente contrato.-

CUARTO: Entrega Material del Inmueble.- Para todos los efectos legales derivados del presente contrato, la entrega material del inmueble arrendado se hará el 1 de Noviembre 2018 en el estado en que se encuentra el cual es conocido por el Arrendatario, declarando esta última recibirlo a su total y entera satisfacción, no teniendo reclamo alguno que formular. El Arrendador no tendrá responsabilidad alguna por el mal estado o calidad del inmueble arrendado, cualquiera sea su causa y haya o no existido al tiempo de celebrarse el presente contrato, incluso cuando haya sido conocida del Arrendador o hubiese debido conocerla.-

En Firma.



QUINTO: Destino del Inmueble Arrendado.- El inmueble se destinará única y exclusivamente a Oficina, condición que las partes elevan a elemento esencial del presente contrato y, en consecuencia, su incumplimiento producirá la terminación ipso-facto. La tramitación y pago de patentes o permisos municipales o de cualquier otro tipo que sean necesarios para el funcionamiento del inmueble arrendado, serán de cargo y de exclusiva responsabilidad del Arrendatario.-

SEXTO: Gastos de Consumos.- Durante toda la vigencia del presente contrato, serán de cargo exclusivo del Arrendatario todos los gastos por consumos, tales como energía eléctrica, gas, agua, teléfono y demás servicios necesarios para el funcionamiento del inmueble arrendado, y deberán pagarse oportunamente a quién corresponda. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho al Arrendador para solicitar la suspensión de los servicios respectivos.-

SEPTIMO: Garantía.- En garantía del cumplimiento de este Contrato y de los perjuicios de cualquier especie que puedan producirse en la propiedad, el arrendatario entrega a la arrendadora la suma de 45 UF.- Treinta días después del final del arrendamiento y en caso de que proceda la devolución de la garantía o de parte de ella, la arrendadora deberá devolverla al arrendatario en todo o en parte según el caso.- En ningún caso podrá el arrendatario imputar el depósito señalado al valor de las rentas de arrendamiento y/o consumos o gastos comunes.

OCTAVO: Conservación y Mejoras.- El Arrendatario mantendrá, de su cargo y costo, el inmueble arrendado en perfecto estado de aseo y conservación, efectuando todas las reparaciones que fueren necesarias, locativas y no locativas, cualquiera sea la causa que las irrogue. El Arrendatario no tendrá derecho a reembolso ni indemnización alguna por las reparaciones y/o mantenciones que efectúe, ni por los elementos que reemplace o incorpore al inmueble arrendado. Las mejoras de cualquier naturaleza que el Arrendatario introduzca al inmueble arrendado pertenecerán al Arrendador desde el momento de su incorporación y sin derecho del Arrendatario al reembolso su valor, y no podrán ser retiradas ni separadas al término del arriendo, salvo que su retiro no causare detrimento al inmueble arrendado. El Arrendatario requerirá del consentimiento previo y escrito del Arrendador para ejecutar uno cualquiera de los siguientes actos en relación con el inmueble arrendado: a) Introducirle modificaciones, mejoras o alteraciones de cualquier clase; b) Cambiarle el destino; c) Constituir cualquier derecho sobre el inmueble a favor de terceros, ceder de cualquier forma su goce o tenencia y ceder los derechos que para él emanan del presente contrato. A fin de verificar el cumplimiento de estas obligaciones, el Arrendatario se obliga a permitir que durante toda la vigencia del presente contrato, el Arrendador inspeccione en cualquier momento el inmueble arrendado. Para tal efecto la arrendadora debe dar un aviso con setenta y dos horas de anticipación y las visitas deberán realizarse en días hábiles.-

NOVENO: Caducidad del Plazo.- Serán motivos plausibles para que el Arrendador desahucie el contrato de arrendamiento y ejerza los derechos estipulados en esta cláusula, los generales previstos en la ley, y especialmente los siguientes: Uno.- Si el Arrendatario se atrasa en el pago de la renta.- Dos.- Si dedica la propiedad a un fin distinto del indicado en este contrato; o si subarrienda o cede todo o parte de la propiedad sin consentimiento escrito del Arrendador.- Tres.- Si causa a la propiedad cualquier perjuicio.- Cuarto.- Si no mantiene la propiedad en perfecto estado de conservación y aseo.- Cinco.- Si se atrasa en el pago de las cuentas de agua potable, electricidad, gas, etcétera.- Seis.- Si hace variaciones de cualquier especie, en la propiedad, sin consentimiento del Arrendador.-

DECIMO: Duración del Arrendamiento y Restitución del Inmueble.- El presente contrato se pacta hasta desde el 1 de Noviembre 2018 al 31 de Octubre 2021 el que será prorrogado por períodos anuales y sucesivos, salvo que alguna de las partes de aviso en contrario por lo menos con sesenta días de anticipación, respecto de la fecha de término del mismo, mediante aviso



escrito entregado a través de una Notaría Pública. Al término del contrato, el Arrendatario deberá restituir la propiedad dentro de los cinco días hábiles siguientes al vencimiento del plazo, en perfecto estado de aseo y conservación, sin más desgaste que el normal de su propio uso, siendo de su cargo exclusivo todos los gastos que se originen con motivo u ocasión de la restitución. Al término del presente contrato, el Arrendatario deberá exhibir al Arrendador los recibos que acrediten el pago de los consumos de todos los servicios que sean de su cargo. La permanencia de el Arrendatario en el inmueble arrendado con posterioridad al vencimiento del plazo de duración del contrato no significará ni le dará derecho, en ningún caso, a la renovación del contrato arrendamiento, ni aún si pagare al Arrendador una suma por tal permanencia.- En caso de querer poner término al contrato en forma anticipada se deberán pagar los meses remanentes de pago hasta la fecha de término.

DECIMO PRIMERO: Término Anticipado del Contrato.- No obstante el plazo de vigencia estipulado en la cláusula novena anterior, cualquiera de las partes podrá poner término anticipado al contrato en cualquier tiempo, en uno cualquiera de los siguientes casos: a) Desarrollo inmobiliario incompatible con el arrendamiento. Se entenderá que se cumple este caso, en el evento que el Arrendador o un tercero autorizado por éste obtenga de parte de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad respectiva, el permiso de edificación de un edificio en la propiedad arrendada; b) Enajenación o expropiación de la propiedad. En caso de término anticipado del contrato por alguna de las causales señaladas anteriormente, el Arrendatario deberá restituir la propiedad dentro de los sesenta días corridos siguientes de enviado el aviso respectivo por el Arrendador, mediante carta certificada, en los mismos términos y condiciones estipulados en la cláusula anterior.

DECIMO SEGUNDO: Serán motivos plausibles para que la arrendadora desahucie el arrendamiento, son los siguientes:

- a) Si el arrendatario se atrasa en el pago de la renta, en los términos dichos, en la cláusula cuarta de este contrato.
- b) Si dedica la propiedad a un fin distinto en este contrato o si subarrienda o cede todo o parte de la propiedad sin consentimiento escrito de la arrendadora.
- c) Si causa a la propiedad cualquier perjuicio.
- d) Si no mantiene la propiedad en perfecto estado de conservación y aseo, así como si no repara inmediatamente y a su costo, cualquier desperfecto ocasionado por el uso o por el hecho o culpa de él, de su familia o de sus dependientes.
- e) Si se atrasa en el pago de las cuentas por consumo de agua, electricidad, gas o servicios comunes o gastos de mantención del edificio, en la proporción que le corresponda, si los hay.

DECIMO TERCERO: Riesgos de Destrucción, Pérdida y Deterioro y Daños a Terceros.- La arrendadora no se hace responsable bajo ningún concepto o circunstancia por robos, que puedan ocurrir en el inmueble arrendado, ni por perjuicios que puedan producirse a las personas, instalaciones, mercancías o equipos que existieren en el interior del bien arrendado, ya sea por incendio, inundación, filtraciones, explosiones, roturas de cañerías, efectos de humedad o del calor, sea por obra de tercero o sus dependientes.-

DECIMO CUARTO: Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, que, en caso de abandono de la propiedad, por parte del arrendatario, acarreará-en contra de éste-las siguientes consecuencias:

- 1º Responderá de todo perjuicio de daño emergente, de lucro cesante y de daño moral que ocasione con tal acción,
- 2º Autorizará al arrendador para tomar de inmediato posesión del inmueble dado en arrendamiento, y para disponer de inmediato del bien raíz, sea para ocuparlo por sí y/o los suyos, sea para entregarlo en arrendamiento, en comodato, en precario o en cualquiera otra forma, a terceros.

3º Perderá la parte de renta de arrendamiento que haya pagado, cualquiera que sea el tiempo que falte por cumplir.

4º Perderá todo derecho a que se le restituya parte alguna de la garantía, aunque no se hayan producido perjuicios en el inmueble.

5º El arrendador no responderá, en forma alguna, de las cosas dejadas en el inmueble por el arrendatario que lo abandona, especies que podrán ser llevadas a una Casa de Martillo, bajo inventario y por cuenta del arrendatario, precisamente para subastarlas en su favor.

DÉCIMO QUINTO: Domicilio.- Las Partes fijan su domicilio en la ciudad y comuna de Punta Arenas, para todos los efectos legales a que hubiere lugar, sometiéndose a la jurisdicción y competencia de sus Tribunales de Justicia, sin perjuicio del domicilio que corresponde al lugar de residencia del Arrendador, a elección de este último. Para los efectos de la primera notificación a que hubiere lugar, las Partes fijan como domicilios especiales los señalados en la comparecencia de este instrumento.-

DÉCIMO SEXTO: Gastos e Impuestos.- Serán de cargo del Arrendatario los gastos, derechos e impuestos derivados del otorgamiento del presente instrumento.- El presente contrato se firma por los comparecientes en dos ejemplares, de igual tenor y fecha, en cada una de sus páginas en señal de correspondencia al tenor expreso de lo convenido, quedando uno de ellos en poder de cada parte.

DECIMO SEPTIMO: Pago.- En este acto la arrendataria paga la Garantía por 45 UF, y el mes de Noviembre 2018 por 45 UF

En señal de conformidad, previa lectura, y ratificación, firman las partes en dos (2) ejemplares del mismo tenor, todos igualmente válidos.

Arrendador
Las Violetas S.A.
RUT : 96.730.950-8
Pp: Pablo Arturo Ihnen Pervan
RUT : 8.356.223-4

Arrendataria
Universidad de Magallanes
71.133.700-8
Pp: Juan Oyarzo Pérez
RUT: 5.621.630-8

FIRMO ANTE MI DON PABLO ARTURO IHNEN PERVAN C.I. 8.356.223-4, EN REPRESENTACION DE LAS VIOLETAS S.A. RUT 96.730.950-8 COMO ARRENDADOR Y DON JUAN ARCADIO OYARZO PÉREZ C.I. 5.621.630-8 EN REPRESENTACION DE UNIVERSIDAD DE MAGALLANES RUT 71.133.700-8, COMO ARRENDATARIO.

