

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

JAIME ENRIQUE JARA GALINDO



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LINARES

En Linares, República de Chile, a 01 de Abril del año 2019, entre don **JAIME ENRIQUE JARA GALINDO**, chileno, casado, profesor, cedula nacional de identidad número 5.154.409-9, domiciliado en calle Max Jara, numero 175, de la comuna de Linares, en adelante "el arrendador" o "la parte arrendadora" indistintamente, y por la otra parte la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LINARES**, persona jurídica de Derecho Público, Rol Único Tributario número 69.130.300-4, representada legalmente por el Alcalde de la comuna de Linares, don MARIO ALEJANDRO MEZA VASQUEZ, chileno, Abogado, casado, cédula nacional de identidad número 14.389.148-8, ambos domiciliados en calle Kurt Moller número 391 de esta ciudad, como se acreditará, en adelante "la arrendataria" o "la parte arrendataria" indistintamente, los comparecientes mayores de edad, se ha convenido lo siguiente:

PRIMERO: Antecedentes: El arrendador, don **JAIME ENRIQUE JARA GALINDO** es dueño del inmueble compuesto de un sitio y casa habitación, de 28 metros de frente por 15 metros de fondo, ubicada en calle Bellavista, hoy calle Max Jara número 175, de la comuna y ciudad de Linares, cuyos deslindes son: NORTE: con propiedad de Patricio Toro Hevia; ORIENTE: con Sucesión Cabrera; SUR: con calle Bellavista, hoy calle Max Jara y PONIENTE: con propiedad de Patricio Toro Hevia. El título de dominio vigente se encuentra inscrito a nombre del arrendador a Fojas 3338 vta, 5825, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces correspondiente al año 2017. El título de dominio anterior se encuentra inscrito a fojas 1605 vuelta número 2007 del Registro de Propiedad del año 2004. Rol de avalúo número 257-17 de la comuna de Linares. El arrendador adquirió la propiedad por Compraventa, que le hizo a doña Laura Adriana Jara Galindo y a doña Olga Hortencia Jara Galindo, según consta de la escritura otorgada en Linares, ante Notario Público doña Marta Alvarado Agurto, con fecha 05 de marzo año 2012.

SEGUNDO: Arrendamiento: Por el presente instrumento, don JAIME ENRIQUE JARA GALINDO, ya individualizado en la comparecencia, da en arrendamiento el inmueble ya individualizado en la cláusula anterior, esto es, el ubicado en calle Max Jara, N.º 175, de la comuna de Linares, a la Ilustre Municipalidad de Linares, para quien acepta el alcalde don MARIO ALEJANDRO MEZA VASQUEZ.

TERCERO: Vigencia: El plazo de arrendamiento se iniciará el día 01 de abril de 2019 y durará hasta el 31 de marzo de 2021, el cual será renovado por el plazo de un año, es decir, desde el 01 de abril de 2021 hasta el 01 de abril de 2022, y así sucesivamente, a menos que cualquiera de las partes comunique a la otra su intención de ponerle término, mediante carta certificada que deberá expedirse con una anticipación mínima de 90 días al vencimiento del plazo originalmente pactado o de cualquiera de sus eventuales prórrogas. Asimismo, a la Municipalidad de Linares le asistirá el derecho de

poner término al contrato de arrendamiento en cualquier tiempo, debiendo para ello comunicar su intención al arrendador, expresada a través del correspondiente Decreto mediante carta certificada, dirigida al arrendador al domicilio señalado en el presente contrato, con una anticipación mínima de 90 días a la fecha de término del contrato.



CUARTO: Renta: La renta mensual de arrendamiento será la suma de **Setecientos mil pesos (\$700.000)** mensuales, renta que se reajustará semestralmente conforme a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor. Las rentas se pagarán por períodos anticipados, dentro de primeros diez días de cada mes mediante depósito o transferencia electrónica a la cuenta corriente número 0740044894-3, del Banco Santander, a nombre del arrendador, ya individualizada. En caso de mora en el pago de la renta convenida, que se produce por el sólo transcurso del plazo fijado para efectuar el pago sin que éste se haya efectuado, la suma insoluble expresada en pesos devengará el máximo interés que la ley permite estipular para operaciones reajustables en moneda nacional menores a un año. EL ARRENDADOR no está obligado a recibir pagos parciales, de modo que el depósito de parte de la renta, igualmente, hará incurrir en mora a LA ARRENDATARIA. El no pago íntegro y oportuno de las rentas de arrendamiento, como también cualquier incumplimiento de las obligaciones que a partir de este instrumento nacen para LA ARRENDATARIA, facultará a EL ARRENDADOR para poner término ipso facto al contrato, sin perjuicio de la obligación de LA ARRENDATARIA de pagar las rentas insolubles, así como además todas aquellas rentas que se hubieren devengado hasta el término del plazo primitivo convenido o de la renovación que se encuentre vigente. De igual forma, el término anticipado del contrato por parte de LA ARRENDATARIA generará la obligación de pagar las rentas insolubles, así como además todas aquellas rentas que se hubieren devengado hasta el término del plazo primitivo convenido o de la renovación que se encuentre vigente. Las partes dejan constancia que el inmueble se arrienda libre de equipos, instalaciones o muebles de cualquier naturaleza, por lo que el presente contrato no se encuentra gravado con el impuesto al valor agregado IVA.

QUINTO: Garantía: Será garantía del cumplimiento de las obligaciones de LA ARRENDATARIA que emanan de este contrato, la entrega de \$700.000 pesos. Dicho monto deberá ser pagado por LA ARRENDATARIA dentro de los primeros diez días del mes de abril de 2019, junto con el pago de la primera renta de arrendamiento. La garantía será devuelta una vez que, restituida la propiedad, LA ARRENDATARIA le acredite a EL ARRENDADOR que ha pagado todas las sumas correspondientes a rentas y servicios domiciliarios, quedando en caso contrario, expresamente facultada EL ARRENDADOR para deducir de la garantía las sumas que se adeuden por dichos conceptos, así como, para descontar los perjuicios y deterioros ocasionados a la propiedad arrendada. LA ARRENDATARIA no podrá en caso alguno imputar la garantía a la renta del último mes, ni de los últimos meses que permanezcan en la propiedad arrendada, como, asimismo, compensarla con gastos que estuvieren obligados a sufragar por el uso del inmueble.

SEXTO: Destino del bien arrendado: El inmueble será destinado por la Ilustre Municipalidad de Linares al funcionamiento de archivos y almacenamiento de documentación de la Dirección de Obras Municipales (DOM). Queda prohibido a la arrendataria ceder el presente contrato o subarrendar en todo o parte el inmueble arrendado sin previa autorización escrita de la arrendadora.



SEPTIMO: De las Mejoras: El arrendador faculta expresamente a la arrendataria, previa autorización de la Dirección de Obras Municipales, para ejecutar en el inmueble arrendado todas las obras o trabajos que sean necesarios para su habilitación como archivos y almacenaje de documentación de las oficinas de la Dirección de Obras Municipales. Queda prohibido a la arrendataria introducir cualquier otra mejora no necesaria en el inmueble sin previa autorización escrita del arrendador. En todo caso las mejoras que se introduzcan en el inmueble serán de cargo exclusivo de la arrendataria y quedarán a beneficio del inmueble a menos que puedan retirarse de él sin detrimento alguno.

OCTAVO: Del pago de servicios básicos y otros: LA ARRENDATARIA se compromete a pagar puntualmente todas las cuentas de servicios básicos utilizados por ella en inmueble arrendado. A partir de la fecha de la entrega y hasta la restitución del inmueble, LA ARRENDATARIA está obligada a pagar con toda puntualidad y a quien corresponda, los consumos de agua, gas, energía eléctrica, gastos por retiro de basura, cuentas telefónicas, computación, internet, televisión y demás servicios análogos de la propiedad arrendada. El atraso en cualquiera de los pagos por más de dos periodos consecutivos dará derecho al arrendador para suspender los servicios respectivos y para terminar el arrendamiento. Las partes acuerdan que el impuesto territorial que grava el bien raíz entregado en arrendamiento será pagado en su totalidad por EL ARRENDADOR. Respecto del servicio de suministro eléctrico, LA ARRENDATARIA deberá entregar a EL ARRENDADOR toda la documentación relativa a permiso y contratos de suministro o distribución eléctrica que celebre con la compañía respectiva. El o los contratos que celebre LA ARRENDATARIA con la compañía eléctrica serán de su exclusiva responsabilidad y costo, y especialmente deberá al término del contrato dejar dichos contratos sin efecto y/o totalmente terminados, y en ningún caso su duración deberá superar el plazo del contrato, por lo que en caso contrario se hará responsable de los costos que ello implique hasta el término del contrato eléctrico derivado del cambio tarifario.

NOVENO: Subarrendamiento: NO está autorizado a LA ARRENDATARIA a subarrendar ni conceder espacios de ningún tipo, ya sea en todo o parte del inmueble individualizado en la cláusula primera de este instrumento. Si LA ARRENDATARIA desee subarrendar el inmueble a cualquier persona natural o jurídica, deberá solicitar autorización por escrito de EL ARRENDADOR, quien deberá contestar la solicitud, también por escrito. En cualquiera de los casos mencionados anteriormente LA ARRENDATARIA será siempre responsable del pago de las rentas de arrendamiento y de todas las obligaciones que emanan del presente contrato.

DECIMO: Entrega de la propiedad: La entrega de la propiedad se efectúa en este acto a través de la entrega material de las llaves del inmueble, declarando LA ARRENDATARIA recepcionar el bien arrendado a su entera satisfacción.

DÉCIMO: Restitución de la propiedad: LA ARRENDATARIA se obliga a restituir la propiedad dentro de los siguientes 15 días de terminado este contrato. La entrega se deberá hacer mediante la desocupación total del inmueble, poniéndolo a disposición de EL ARRENDADOR y entregándole las llaves, no pudiendo retirar ninguna de las mejoras realizadas durante el periodo que haya durado el contrato, salvo las que puedan ser retiradas sin detrimento de la propiedad. Además, deberá exhibirle los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupe el inmueble, de los consumos de energía



eléctrica, gas, agua, basura y otros similares. Al término del arrendamiento, las partes deberán firmar la respectiva acta de entrega que dé cuenta del cumplimiento de lo establecido precedentemente. Asimismo, al término del arrendamiento LA ARRENDATARIA deberá retirar toda señal, letrero, publicidad, aviso o referencia a su denominación y publicidad, lo que hará a su costa y sin detrimento para el inmueble. Si terminado el contrato, LA ARRENDATARIA no restituyere la propiedad arrendada dentro del plazo estipulado, deberá pagar a EL ARRENDADOR diariamente una multa proporcional al arriendo, de un 10%, equivalente a \$70.000.- por cada día de atraso.

DÉCIMO PRIMERO: Responsabilidad: Durante la vigencia del contrato y hasta la restitución del inmueble, EL ARRENDADOR no responderá en caso alguno por robos o perjuicios que LA ARRENDATARIA, bienes, personas o terceros puedan sufrir en caso de incendios, inundaciones, terremotos, actos vandálicos, protestas, huelgas y otros hechos de análoga naturaleza. La parte arrendataria deberá responder por el hecho y daños cometidos por las personas que utilicen o visiten el inmueble. Asimismo, LA ARRENDATARIA se obliga a mantener en perfecto estado de funcionamiento la propiedad arrendada, como en sus instalaciones y artefactos, obligándose a efectuar de su cargo las reparaciones y/o reposiciones que fuere necesaria.

DÉCIMO SEGUNDO: Visitas al inmueble: EL ARRENDADOR tendrá la facultad de visitar la propiedad arrendada, comprometiéndose la arrendataria a otorgar las facilidades razonables para ello, previa coordinación entre las partes.

DÉCIMO TERCERO: Gastos notariales: Los gastos que se generen por concepto de celebración del presente instrumento serán de cargo de LA ARRENDATARIA. Las comunicaciones y avisos entre las partes del presente contrato deberán hacerse a los domicilios señalados por éstas al inicio del mismo mediante carta certificada o carta debidamente recepcionada por la oficina de partes de la Municipalidad de Linares. En caso que cualquiera de las partes mude el domicilio fijado en la comparecencia, deberá comunicar tal hecho, siempre con dicha formalidad. Toda autorización que EL ARRENDADOR deba o pueda conferir en virtud del contrato, deberá constar por escrito. Las modificaciones al presente contrato, para ser válidas, deberán necesariamente convenirse por escrito y de común acuerdo.

DÉCIMO CUARTO: Gravámenes: El inmueble se encuentra actualmente libre de toda hipoteca, usufructo, embargo, litigio, declaración de bien familiar o prohibición, quedando autorizado LA ARRENDATARIA, en caso de que estime necesario, para inscribir el arrendamiento en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Linares, para que así, solo de esta forma será obligatorio a terceros en los términos indicados en el artículo mil novecientos sesenta y dos del Código Civil. LA ARRENDATARIA se obliga, al término del contrato, a alzar y cancelar la inscripción del presente contrato de arriendo en el evento que se hubiere realizado en los respectivos registros del Conservador de Bienes Raíces, dentro del plazo máximo de 30 días hábiles, contados desde la fecha de suscripción de la escritura pública de término de arrendamiento, cancelación y alzamiento. En el evento que así no se hiciese, y que el retardo fuera imputable únicamente a LA ARRENDATARIA, quedara obligada a pagar una multa proporcional al arriendo, de un 10%, equivalente a \$70.000.- por cada día de atraso.



DECIMO QUINTO: Acuerdo total: Este documento contiene el acuerdo total de las partes contratantes. Ninguna modificación, cambio y/o enmienda de este contrato obligará a las partes, a menos que haya sido hecha por escrito y firmada por las partes contratantes, debidamente representadas.

DECIMO SEXTO: Uso de marcas y publicidad: Se faculta a LA ARRENDATARIA para que, a su cargo y costo, instale en la fachada y entorno exterior de la propiedad individualizada en la cláusula PRIMERA, un letrero u otro tipo de elemento informativo de características a determinar por ella, siempre que no contravenga la moral ni las buenas costumbres. Respecto al interior del Edificio, EL ARRENDADOR autoriza a LA ARRENDATARIA para publicitar su imagen corporativa, siendo de su cargo y costo las obras que para ello sea necesario ejecutar. La publicidad comprenderá entre otros, lienzos, afiches y todo lo necesario para publicitar a LA ARRENDATARIA. Al momento del término del contrato LA ARRENDATARIA deberá retirar toda esta publicidad lo que se deberá hacer sin detrimento alguno para el edificio y/o estructuras del inmueble.

DECIMO SEPTIMO: Domicilio: Para todos los efectos legales, las partes fijan su domicilio en la comuna y ciudad de Linares, y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales ordinarios de Justicia.

DECIMO OCTAVO: se faculta al portador de copia autorizada del presente documento para requerir y firmar las inscripciones, subscripciones y anotaciones que procedan en los registros respectivos;

DECIMO NOVENO: El presente contrato se suscribe en 05 copias, quedándose una de ellas la arrendadora y las restantes la arrendataria.



Handwritten: 389.148-8

Handwritten signature: Jaime Ojara



AUTORIZO LA FIRMA QUE ANTECEDE
LINARES 01 ABR 2019



Handwritten signature and scribbles in blue ink.