

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.-

En Temuco, República de Chile 01 de Marzo de 2008, se celebra el presente contrato de arrendamiento, entre la INMOBILIARIA LOS TRES JOSE Y CIA. LTDA., empresa del giro de su denominación, Rol único Tributario provisional 76.009.621-0 con domicilio en calle Manuel Montt N° 920, Depto. 203, oficina Uno de Temuco, representada por su socio administrador, don JOSE MANUEL PEÑA DURAN, Egresado de Derecho, cédula de identidad nacional número 15.243.007-8, de su mismo domicilio en Temuco, por una parte como arrendador y el CONSEJO REGIONAL DE LA CULTURA Y LAS ARTES, entidad pública del giro de su denominación dependiente del Ministerio de Cultura rol único tributario numero 61.978.390-5, representada por su Director Regional, Región de la Araucanía don JOSE RENE INOSTROZA VALENZUELA, Folklorista, cédula de identidad nacional N° 6.563.714-6; ambos con domicilio en calle Arturo Prat número 696 oficina 301 de Temuco, por la otra parte, como arrendataria, contrato que se regirá por las cláusulas y estipulaciones que a continuación se indican:

**PRIMERO: De la propiedad.**- Don José Manuel Peña Durán, declara que la sociedad que representa es dueña del inmueble urbano ubicado en esta ciudad de Temuco, calle Arturo Prat esquina de calle Lautaro, correspondiendo a la numeración por calle Arturo Prat número 213, 215 y 217. La Propiedad consta de primer y segundo piso se encuentra enrolada a los efectos del pago del impuesto territorial bajo el número 49-1, comuna de Temuco.

**SEGUNDO : Del negocio jurídico.**-En este acto y por medio del presente instrumento, don José Manuel Peña Durán en su calidad de representante y administrador de la Inmobiliaria los Tres José y Cía. Ltda., da y entrega en arrendamiento al **CONSEJO REGIONAL DE LA CULTURA Y LAS**



ARTES , para quien contrata y recibe don JOSE RENE INOSTROZA VALENZUELA, el segundo piso del inmueble singularizado por la cláusula anterior cuyo acceso principal esta ubicado por calle Arturo Prat y signado con el número 215; asimismo se comprende en el arrendamiento la oficina que se encuentra inmediatamente contigua al estacionamiento ubicada en el primer piso del inmueble.- La entrega se efectúa en este mismo acto, recibiendo el Director Señor Inostroza las llaves del acceso principal y del estacionamiento, quién declara que las recibe a entera conformidad y satisfacción.

**TERCERO:** *De la duración del contrato.-* El plazo de duración del arrendamiento será de 10 meses a contar desde la fecha de celebración del presente instrumento, esto es del día 01 de marzo de 2008, expirando en consecuencia el día 31 de Diciembre de este mismo año.- El plazo de arrendamiento se entenderá renovado y o prorrogado por periodos de Un año calendario si ninguna de las partes manifestare su voluntad de ponerle termino, dando aviso a la otra de su decisión, por carta certificada dirigida al domicilio señalado en este contrato con una anticipación mínima de 60 días antes del vencimiento del plazo original o de su prorrogación en actual vigencia. Con todo, si se produjere la renovación o prorrogación en la forma indicada, la renta mensual de arrendamiento por todo el primer año de prorrogación tendrá un incremento igual a un 10% ( diez por ciento) de la renta mensual actual.

**CUARTO:** *Renta de arrendamiento. Garantía. Forma pago.-* La renta mensual de arrendamiento será de \$ 550.000.- mensuales, suma que se pagará en forma anticipada dentro de los siguientes primeros cinco días hábiles de cada mes, en el domicilio que el arrendador ha fijado en este mismo contrato.- Se deja constancia que el arrendatario pagará una suma de dinero, igual a una renta mensual de arrendamiento, por concepto de garantía para responder a eventuales daños que se puedan producir en el inmueble arrendado que pudieren



existir al momento de poner termino al contrato, esta suma será devuelta por el arrendador al termino del arrendamiento sea en forma integra o parte de ella, previo los descuentos de los gastos de reparación de los eventuales daños señalados. Dicha garantía no tendrá reajustabilidad alguna. Se deja constancia por las partes que los servicios de luz, agua y electricidad se encuentran en perfecto estado y sus pagos al día. **Acuerdan las partes que la arrendataria no pagará suma alguna por concepto de agua y luz por todo el tiempo de vigencia del presente contrato.**

**QUINTO: Mejoras.**- Queda prohibido a la arrendataria la ejecución de obras o mejoras en la propiedad objeto de este contrato, sin autorización previa y por escrito del dueño. En todo caso las mejoras, cualquiera sea su naturaleza que se efectúen, quedarán al término del contrato a beneficio de la propiedad arrendada sin cargo de restitución ni de indemnización por parte de la arrendadora, pudiendo ser retirada por la arrendataria al termino del contrato, en el evento que estas no causen detrimento al inmueble, circunstancia que será evaluada por la parte arrendadora, en caso de no cumplirse con esta condición la arrendataria será responsable y obligada al pago de los perjuicios, que determinará el árbitro que se designa más adelante.

**SEXTO: Obligación especial arrendatario.**- Es obligación de la arrendataria dar cumplimiento estricto y oportuno a todas y cada una de las cláusulas que le impone el presente contrato, como asimismo de las normas que imparta la Administración del Edificio tanto lo referente al destino del inmueble arrendado, como al uso comunitario del estacionamiento y de los bienes comunes.

**SEPTIMO: Destino inmueble.**- La propiedad arrendada será destinada por la arrendataria al funcionamiento de oficinas que digan relación directa con el Consejo Regional de la Cultura y las Artes y su administración. Queda



expresamente prohibido a la arrendataria destinarla a otro objeto, subarrendar o ceder en cualquier forma en todo o parte el presente contrato, y en el caso que infrinja algunas de estas obligaciones deberá pagar una indemnización de perjuicios igual a la renta de un año y se pondrá término de inmediato al contrato de arrendamiento.

**OCTAVO:** *Obligación mantención inmueble.*- La arrendataria se obliga a usar con venientemente la cosa arrendada, especialmente las instalaciones y artefactos propios del inmueble arrendado, de acuerdo con su naturaleza, y a efectuar a su costo la mantención y reparaciones que su uso haga necesario, de modo que esté siempre en perfectas condiciones. Se obliga asimismo, a la correcta presentación exterior de la propiedad y al cuidado esmerado de su aseo, limpieza e instalaciones. Queda expresamente prohibido a la arrendataria introducir al inmueble, animales, materiales explosivos, inflamable o de mal olor según las normas de salud e higiene ambiental o utilizar calefacción en base a electricidad, sean en estufas anafes u otros artefactos.-

**NOVENO:** *Del arbitraje.*- Acuerdan las partes que todas las controversias que se produjeran con motivo de la aplicación, cumplimiento o incumplimiento del presente contrato de arrendamiento, serán resueltas por un arbitro arbitrador, y para cuyo efecto, las partes designan desde luego, al señor **Pedro A. Lobos Salgado**, con domicilio en Temuco, sus resoluciones no serán susceptibles de recurso alguno.- Para el caso que el árbitro designado no quisiere o no pudiere desempeñar el cargo, por ausencia u otro motivo, el arbitro será nombrado por la justicia ordinaria.-

**DECIMO:** *Domicilio convencional.*- Para todos los efectos derivados de este contrato las partes fijan domicilio en esta ciudad de Temuco y se someten desde luego a la jurisdicción de sus tribunales de justicia.

El presente contrato se firma en dos ejemplares, uno para cada parte.-



Arrendador

pp.: Inmobiliaria Los Tres José y Cía., Ltda.

RUT.: 76.009.621-0

José M. Peña Durán

RUT.: 15.243.007-8



Arrendatario

CONSEJO REGIONAL DE LA  
CULTURA Y LAS ARTES

Rut.: 61.978.390-5

José R. Inostroza Valenzuela

Rut.: 6.563.714-6

AUTORIZO LAS FIRMAS  
con esta fecha, Temuco  
18 MAR 2008  
Jesús Antonio Loyola Opazo  
Notario Público, Temuco