

## CONTRATO DE ARRIENDO

En Puerto Montt, a 15 de Marzo de 2022, entre **PATRICIO JOSÉ OLIVARES HINOJOSA, RUN: 13.324.386-0**, con domicilio en Antonio Varas N° 179, Puerto Montt, en adelante, el "**Arrendador**", por una parte; y por la otra el Servicio de Cooperación Técnica, Corporación de Derecho Privado, RUT N° 82.174.900-K, en adelante indistintamente Sercotec, representado, según se acreditará, por don **FRANCISCO JAVIER CANCINO MARAMBIO, RUN: 12.585.327-7**, en su calidad de Gerente de Administración y Finanzas, ambos domiciliados en Huérfanos N° 1117, piso 9, Santiago, en adelante el "**Arrendatario**" quienes expresan que han convenido en el siguiente contrato de arrendamiento:

### PRIMERO: Inmueble.

El arrendador es dueño del inmueble ubicado en **calle GUILLERMO GALLARDO N° 621**, ciudad y comuna de Puerto Montt, Región de Los Lagos, Rol Avalúo N° 114-9, de esta misma comuna, en adelante "el Inmueble".

### SEGUNDO: Arrendamiento.

Por el presente instrumento, el Arrendador da en arrendamiento el inmueble antes singularizado al **Servicio de Cooperación Técnica, ya individualizado y debidamente representado, quien acepta a su vez**, quedando estrictamente prohibido subarrendar, ceder el arrendamiento o ceder todo o parte del inmueble a cualquier título, aún precario, en los términos de los artículos 2.194 y siguiente del Código Civil. Ninguna estipulación de este documento limitará el derecho del arrendador para ceder y/o disponer y/o constituir y/o dar en garantía el contrato de arrendamiento y/o los derechos que de él emanen a su favor, y en general para celebrar cualquier acto, contrato o convención respecto de los bienes, activos y derechos que involucren el presente contrato, sin que turbe el derecho de goce del arrendatario sobre el bien o inmueble.

### TERCERO: Objeto del Arrendamiento.

El arrendatario declara que el inmueble será destinado a los siguientes conceptos: **OFICINA ADMINISTRATIVA** y demás actividades que sean autorizadas por los Servicios respectivos que directa o indirectamente se relacionan con su giro comercial.

### CUARTO: Vigencia y Plazo.

La duración de este contrato será de plazo fijo, el cual incluirá el periodo comprendido entre el día **1° DE MAYO DE 2022** y el día **30 DE ABRIL DE 2026**. Sin perjuicio de lo anterior éste se entenderá renovado

por periodos iguales y sucesivos de un año, manteniendo las mismas condiciones señaladas en el presente contrato, si ninguna de las partes manifiesta su intención de ponerle término con una anticipación de 60 días a la fecha de vencimiento del contrato, mediante carta certificada dirigida al domicilio de las partes indicadas en el contrato. Esta cláusula se eleva a la calidad de esencial del presente contrato.

**QUINTO: Renta de Arrendamiento.**

La renta mensual del arrendatario será, la suma equivalente en pesos al día del pago de U.F. 67,28.-, pagaderos entre los días 01 y 05 de cada mes, en oficinas del Administrador de la propiedad, **Archipiélago S.A.**, denominada también Luz Propiedades, Rut: 99.584.030-8, representada legalmente por doña Ana Luz Hein Bahamonde, C.I. 6.564.456-8, ubicada en Calle Serrano N° 221, comuna de Puerto Montt, o bien a través de depósito en Cta. Cte. 000-2803544-6, Banco Scotiabank a nombre de **Archipiélago S.A.**

El Arrendatario se obliga a cancelar al Arrendador, a título de indemnización moratoria, y por el sólo hecho de retraso, el equivalente a UF 0,20.- por cada día de retraso, contado desde el día siguiente al cual debía cancelar.

El Arrendatario entregará la suma de 5.530.838.- equivalente a; \$2.131.344.- (U.F. 67,28.-) correspondiente al mes de Mayo de 2022; \$1.268.150.- (U.F. 33,64.- + IVA).- por concepto de comisión gestión arriendo equivalente al 50% + IVA de un mes de Arriendo y 2.131.344.- por concepto de garantía del fiel cumplimiento de todas las obligaciones que emanen para él en virtud de este contrato, en cuanto a obligación de indemnizar los deterioros que pudiesen producirse en la propiedad arrendada, rentas de arrendamiento impagas y de su obligación de pagar las cuentas por consumos correspondientes al inmueble. El ARRENDADOR entregará la correspondiente factura.

El retardo del Arrendatario en el pago de la renta, así como el incumplimiento de cualquiera de las otras obligaciones y prohibiciones que le imponen este contrato, facultará al Arrendador para ponerle término, ipso facto, pudiendo pedir la restitución inmediata del inmueble. Los honorarios que se devenguen serán de cargo del Arrendatario.

En el evento que el arrendatario no pague en forma íntegra y oportuna alguna o más de las rentas de arrendamiento o los servicios (electricidad, agua potable, gas o gastos comunes), sin perjuicio de la facultad del arrendador para requerir el cumplimiento forzado o la terminación del contrato, quedará facultado para requerir el ingreso, procesamiento y comunicación de dicha información así como los datos del Arrendatario y en su caso del codeudor solidario, a los sistemas de manejo de información

comercial y morosidades, sin restricciones, en los registros o bancos de datos, sea directamente por el arrendador o por la intermediaria ARCHIPIELAGO S.A. (Luz Propiedades) quien desde ya los mandata para efectuar tales comunicaciones y registros.

**SEXTO: Garantía**

La garantía referida en quinto punto de este instrumento se constituye por el Arrendatario para asegurar el fiel cumplimiento de todas las obligaciones que digan relación con este contrato durante su vigencia o término y restituida por el ARRENDADOR al ARRENDATARIO 60 días después de entregada materialmente la propiedad, valor en pesos equivalente a (U.F. 67,28.-) a satisfacción de las partes, verificado el pago de todas las cuentas de consumo de dicha propiedad y levantada acta de entrega del inmueble en la que conste que el Arrendatario nada adeuda al Arrendador por el arrendamiento de la propiedad. Dicha garantía se devolverá debidamente reajustada en el equivalente de un mes de renta. No podrá ser imputada a renta de arrendamiento por el Arrendatario, salvo acuerdo por escrito con el Arrendador.

**SÉPTIMO: Modalidad de Arrendamiento.**

El inmueble se arrienda como especie o cuerpo cierto, en el estado en que actualmente se encuentra y que es conocido por el Arrendatario.

**OCTAVO: Visitas.**

El Arrendatario autorizará el ingreso a la propiedad, para que el Arrendador o quien lo represente, visite la propiedad arrendada a lo menos 3 veces al año, con el fin de verificar el estado de la misma, la cual deberá ser programada, por escrito, previamente con el Arrendatario.

**NOVENO: Responsabilidad por Ciertos Pagos.**

El arrendador se obliga a pagar el impuesto territorial o contribuciones que afecten al inmueble durante toda la vigencia de este contrato. En el caso de mora en el pago impuesto territorial, el Arrendatario estará facultado para pagarlo a nombre del Arrendador y para imputar dicho pago a la renta de arrendamiento, debidamente reajustado más el interés máximo legal entre la fecha de pago y la de su reembolso o imputación a la renta. Por su parte, serán de cargo del Arrendatario los gastos por los servicios de electricidad, agua potable, y demás servicios de abastecimientos excluidos los indicados en el párrafo anterior, que se hubieren devengado a contar del día de la entrega del inmueble hasta el último día de vigencia del presente contrato.

#### **DÉCIMO: Entrega del Inmueble.**

La entrega material del inmueble se realizará a entera y total satisfacción del Arrendatario, los enseres se encuentran en buen estado de conservación. Al término del contrato deberán ser restituidos al Arrendatario en el mismo estado en que se encuentran, habida consideración al paso del tiempo y al desgaste producido por uso y goce legítimos.

Si llegado el término del contrato, por cualquier motivo, si el arrendatario no restituyere la propiedad, deberá pagar al arrendador por vía de pena, esto es, por indemnización de los perjuicios que se ocasionare en la ocupación de la propiedad después de terminado el arrendamiento, una cantidad equivalente al doble de la renta de arrendamiento que le corresponde pagar si el contrato hubiese continuado, lo anterior sin perjuicio del derecho del arrendador de exigir la restitución material de la propiedad judicialmente. El cobro de la pena podrá hacerse sin necesidad de acreditar daños y conjuntamente con las demás sumas de dinero que se adeuden al arrendador.

#### **DÉCIMO PRIMERO: Mantenimiento y Reparaciones.**

Será obligación del Arrendatario mantener el inmueble en buen estado de aseo y conservación, y en general, efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones locativas para la conservación y el buen funcionamiento del mismo. Así mismo será responsabilidad del arrendatario cualquier deterioro que no corresponda al desgaste por el uso normal de este.

#### **DÉCIMO SEGUNDO: Mejoras.**

El arrendador no tendrá obligación de efectuar mejoras de ninguna especie en el inmueble. Las mejoras que haga el arrendatario quedarán en beneficio del inmueble desde el momento mismo en que sean efectuadas, sin que el arrendador deba pagar suma alguna por ellas, cualquiera sea su carácter naturaleza o monto, sin perjuicio del derecho del Arrendatario a separar y llevarse aquellas que no produzcan detrimento del inmueble original.

#### **DÉCIMO TERCERO: Caso Fortuito o Fuerza Mayor.**

El Arrendador no responderá de manera alguna por los perjuicios que pudieren producirse y ocasionarse en los muebles, mercaderías o pertenencias de la Arrendataria en caso de sismos, incendios, inundaciones, accidentes, robos o de cualquier caso fortuito o fuerza mayor similar.

#### **DÉCIMO CUARTO: Personería.**

La personería de don FRANCISCO JAVIER CANCINO MARAMBIO, para representar a SERVICIO DE COOPERACIÓN TÉCNICA, consta en escritura pública de delegación de poder general de

administración de fecha 23 de junio de 2020, otorgado ante notario público de Santiago, Pablo Alberto González Caamaño, repertorio N° 2.734-2020.-

**DÉCIMO QUINTO: Gestor Inmobiliario.**

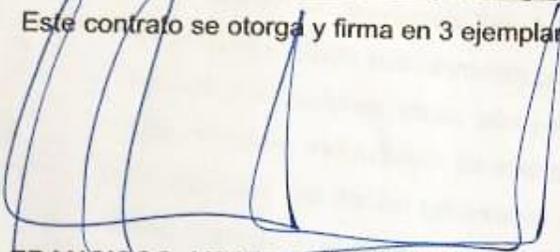
Se deja constancia que el GESTOR INMOBILIARIO, la Empresa "Archipiélago S.A.", quien actúa con el nombre de Luz Propiedades, será intermediario entre las partes de este contrato, para cualquier efecto derivado del mismo, como de futuras convenciones preparatorias o definitivas sobre el inmueble arrendado.

**DÉCIMO SEXTO: Domicilio.**

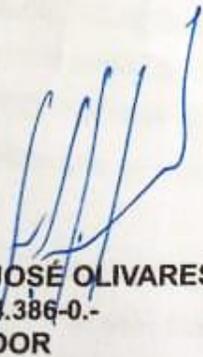
Para todos los efectos derivados de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad y comuna de Puerto Montt y se someten a la jurisdicción de sus tribunales ordinarios de justicia.

**DÉCIMO SÉPTIMO: Ejemplares y entrega.**

Este contrato se otorga y firma en 3 ejemplares, quedando uno en poder de cada parte.



**FRANCISCO JAVIER CANCINO MARAMBIO. -**  
**RUN: 12.585.327-7.**  
**Gerente de Administración y Finanzas**  
**Servicio de Cooperación Técnica**  
**ARRENDATARIO**



**PATRICIO JOSÉ OLIVARES HINOJOSA. -**  
**RUN: 13.324.386-0.-**  
**ARRENDADOR**