

REPUBLICA DE CHILE
Ministerio de Justicia
Defensoría Penal Pública
Defensoría Regional Metropolitana Sur

**APRUEBA CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE
UBICADO EN CALLE SERRANO N° 334,
OFICINAS N°s 3 Y 4, COMUNA DE
MELIPILLA, REGION METROPOLITANA,
PARA DEPENDENCIAS DE LA
DEFENSORÍA LOCAL DE MELIPILLA.**

Santiago, **26 FEB. 2015**

Resolución Exenta N° 111

VISTOS:

- 1.- Lo dispuesto en artículo N°7 letra g) de la Ley N° 19.718 que crea la Defensoría Penal Pública.
- 2.- La Ley 20.978, sobre Presupuesto del Sector Público para el año 2015;
- 3.- La Ley N° 19.886 sobre bases de contratos administrativos de suministros y prestación de servicios y sus modificaciones;
- 5.- El Decreto Supremo de Hacienda N° 250 de 2004, que aprueba el reglamento de la Ley 19.886; modificado por el Decreto Supremo N° 1763 de 26/12/2008, publicado en el Diario Oficial con fecha 6 de octubre de 2009.
- 6.- La Resolución Exenta N° 1594 de 2 de julio de 2008, letra D.1 N°1, que delega facultades del Defensor Nacional en los Defensores Regionales en materia presupuestaria.
- 7.- La Resolución Afecta N°68 de fecha 9 de junio de 2014, que nombra como Defensora Regional a doña Viviana Castel Higuera en la Defensoría Regional Metropolitana Sur.
- 8.- La Resolución Exenta N°224 de fecha 7 de julio de 2014, que designa como subrogante de la Defensora Regional a doña Mitzi Jaña Fernandez
- 9.- La Resolución Exenta N°876 de fecha 30 de diciembre de 2014, que autoriza presupuesto de apertura de gastos año 2015 a la Defensoría Regional Metropolitana Sur.
- 10.- La Resolución N° 1600/2008, de la Contraloría General de la República sobre exención del trámite de toma de razón.

CONSIDERANDO:

- 1.- La necesidad de contar con mejores y más funcionales dependencias para la Defensoría Local de Melipilla, atendido que la oficina en la que esta defensoría local había funcionado hasta esta fecha, no reúne las mejores condiciones para los funcionarios y el público usuario.
- 2.- La necesidad de contar con una oficina más cercana a los tribunales permitiendo un traslado más rápido de los defensores y asistentes como también del público usuario.

3.- La necesidad de contar con mejores espacios destinados a bodega para el archivo de documentación de la Defensoría Local de Melipilla.

4.- Que se cuenta con presupuesto disponible para efectuar el cambio de oficina y su implementación.

RESUELVO:

- 1) Apruébese el contrato de arrendamiento celebrado con **THENSO S.A.**, cuyo texto es el siguiente:

En **Santiago de Chile, a 1° de Febrero de 2015**, por una parte la sociedad "**THENSO S.A.**", Rol Único Tributario N° 99.589.950-7, representada según se acreditará por don **JOSE IGNACIO ARTEAGA MANIEU**, chileno, casado, abogado, cédula de identidad N° 7.335.142-1, ambos domiciliados para estos efectos, en calle Santa Lucía N° 330, Segundo Piso, Santiago, Región Metropolitana, en adelante, "la arrendadora"; y por la otra, **DEFENSORÍA REGIONAL METROPOLITANA SUR**, persona jurídica del giro servicio público, Rol Único Tributario N° 61.941.900-6, representada según se acredita por doña **VIVIANA CASTEL HIGUERA** chilena, cédula de identidad N° 10.012.618-4, ambos domiciliados en Avenida Pedro Montt N° 1606, Octavo Piso - Edificio Defensoría Penal Pública en el Centro de Justicia De Santiago, de la comuna de Santiago, en adelante "el arrendatario", han convenido el contrato de arrendamiento que a continuación se señala:

PRIMERO: La sociedad "**THENSO S.A.**" es dueña del "**EDIFICIO SOL ANDINO**", - de 5 pisos y 1 Subterráneo- que comprende 51 oficinas, 1 Local comercial, y 28 Bodegas, acogido a las disposiciones de la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, y que se encuentra construido en los Lotes Número Uno y Dos de calle Serrano N°334, Comuna de Melipilla, que de acuerdo a sus títulos, deslindan:

Lote Número Uno:

NORTE, en 23 metros con propiedad Zenón Alvarez;

SUR, en 23 metros con Lote Número Uno subdivisión 1978;

ORIENTE, en 12,95 metros con calle Serrano, y

PONIENTE, en 12,65 metros con Lote Número Dos de la misma subdivisión.

Lote Número Dos:

NORTE, en 21,90 metros con propiedad de otros propietarios;

SUR, en 21,90 metros con propiedad de otro propietario;

ORIENTE, en 9,65 metros con Lote Número Uno de la misma subdivisión y en 3 metros con servidumbre de paso;

PONIENTE, en 12,15 metros con propiedad de otro propietario.

SEGUNDO: Por medio del presente acto e instrumento don **JOSE IGNACIO ARTEAGA MANIEU**, en representación de la sociedad "**THENSO S.A.**", entrega en arrendamiento a **DEFENSORÍA REGIONAL METROPOLITANA SUR**, quien debidamente representada acepta y recibe las oficinas N°s. 3 y 4 del Piso -1, y bodegas N°s. 4 y 5, todos del Edificio SOL ANDINO, ubicado en calle Serrano N° 334 de la comuna y provincia de Melipilla, ya individualizado en la cláusula anterior.

Se incluyen en el arrendamiento, los bienes muebles que contiene la oficina antes señalada, cuyas individualizaciones y características constan del inventario que, también suscrito por ambas partes, se entiende forma parte integrante del presente contrato.

También se incluyen en el arrendamiento, los derechos proporcionales que le corresponden a este inmueble en los bienes comunes de acuerdo a la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, y al Reglamento de Copropiedad del Edificio SOL ANDINO, otorgado por escritura pública de fecha 22 de julio de 2014, ante el Notario de Santiago don IVAN TORREALBA ACEVEDO, Titular de la Trigésimo Tercera Notaría de Santiago.

TERCERO: ENTREGA. La entrega de los bienes objeto del arrendamiento se efectúa en este acto, recibiendo el arrendatario a su más entera y total satisfacción.

CUARTO: RENTA DE ARRENDAMIENTO. La renta de arrendamiento por los inmuebles arrendados el primer año, es la suma total de 55,73 Unidades de Fomento mensuales.

A partir del segundo año la renta de arrendamiento por los inmuebles arrendados será por la suma de 21,4 Unidades de Fomento mensuales.

La referida renta deberá pagarse en forma anticipada dentro de los 5 primeros días de cada mes, en su equivalencia en pesos al momento del pago efectivo, en el domicilio del arrendador.

Para estos efectos se entiende como “mes”, el período que se inicia el día primero de cada mes calendario.-

El atraso de dos meses consecutivos en el pago de todo o parte de la renta de arrendamiento dará derecho al arrendador para poner término de inmediato al arrendamiento, en la forma prescrita por la ley. Asimismo, el arrendatario se obliga al pago de los gastos comunes y de las cuentas por consumos de servicios domiciliarios básicos, debiendo acreditar a “**THENSO S.A.**”, el oportuno cumplimiento de estas obligaciones.

QUINTO: CONSERVACIÓN Y MEJORAS. El arrendatario se obliga a mantener, de su cargo y costo, los bienes arrendados en buen estado de conservación, efectuando todas las reparaciones que fueren necesarias y no correspondan al arrendador según la ley. 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 a los inmuebles y bienes muebles arrendados, salvo aquellas que correspondan al arrendador de acuerdo a la ley. Las mejoras de cualquier naturaleza que el arrendatario introduzca a los inmuebles arrendados pertenecerán a “**THENSO S.A.**”, desde el momento de su incorporación y sin derecho a reembolso de su valor al arrendatario, salvo aquellas que puedan ser retiradas por el arrendatario sin causar detrimento a la propiedad y aquellas que hubieren sido expresamente autorizadas por escrito su retiro por la arrendadora y éste no cause detrimento a los inmuebles arrendados.

El arrendatario requerirá del consentimiento previo y por escrito de “**THENSO S.A.**”, para ejecutar uno cualquiera de los siguientes actos en relación con los inmuebles y muebles arrendados:

- a) Introducirles modificaciones, mejoras o alteraciones de cualquier clase, con excepción de las reparaciones locativas, las que podrán ser realizadas por el arrendatario sin dicha autorización;
- b) Constituir cualquier derecho sobre los inmuebles y muebles en favor de terceros, subarrendar o ceder de cualquier forma su uso, 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 faculta a la arrendadora para que inspeccione en cualquier momento los bienes arrendados.

SEXTO: DETERIORO Y DAÑOS A LOS BIENES. Todos los daños en los bienes arrendados, sean totales o parciales, originados en hechos o culpa del arrendatario, de sus dependientes o de terceros de su responsabilidad, son asumidos y serán soportados por el arrendatario.

Asimismo, “**THENSO S.A.**”, no tendrá ninguna responsabilidad por los daños y perjuicios, directos o indirectos, previstos o imprevistos, que por efecto del uso y goce de los bienes arrendados, puedan causar en la persona o bienes del arrendatario, de sus dependientes o de terceros, responsabilidad que corresponderá íntegra y totalmente al arrendatario.

SÉPTIMO: DURACION DEL ARRENDAMIENTO Y RESTITUCION DE LOS INMUEBLES. El contrato de arrendamiento tendrá una duración de 3 años, a partir de esta fecha. Sin embargo el plazo del contrato se entenderá prorrogado automáticamente, sin necesidad de declaración alguna, por periodos iguales y sucesivos de 2 años, salvo que alguna de las partes manifieste su voluntad de no prorrogar el contrato, mediante aviso enviado por correo certificado al domicilio de la otra parte con a lo menos 60 días de anticipación al vencimiento del periodo inicial, o de cualquiera de las prorrogas que estuviere en curso. Se entenderá como fecha de la notificación, el día en que la carta en cuestión sea depositada en las oficinas de correos.

Al término del presente contrato, por cualquier causa, la arrendataria deberá restituir los bienes arrendados. El **ARRENDATARIO** se obliga a restituir los bienes arrendados a la fecha del término de este contrato, entrega que deberá llevar a cabo de acuerdo al buen estado de conservación en que lo recibió, que efectuará mediante desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del **ARRENDADOR** y entregándole las llaves. Si el arrendatario decidió colgar cuadros y repisas u otros objetos similares, quedará obligado, al hacer entrega del inmueble arrendado, a retirar los clavos que hubiese introducido en las murallas con este objeto, debiendo reparar los orificios que quedan y efectuar las labores de pintura que sea necesaria para que queden en el mismo estado en que fue entregado. Además deberá entregarle los recibos que acrediten el pago de los suministros de luz, agua, gas y gastos comunes, en su caso, las aplicables de acuerdo a este contrato. Todo lo anterior, debe ser cancelado hasta el último día que ocupe el inmueble.

El **ARRENDATARIO** para hacer abandono de los bienes arrendados se obliga a hacerlo previo consentimiento expreso del **ARRENDADOR**, que se manifestará en un finiquito notarial del contrato firmado por ambas partes, todo ello sin perjuicio del salvoconducto que deberá obtener de la Notaria pertinente.

En caso de mora o simple retardo en la restitución, el arrendatario deberá pagar a “**THENSO S.A.**”, a título de indemnización moratoria por los perjuicios, valuados anticipadamente por las partes, en una suma equivalente a 5 Unidades de Fomento, por cada día o fracción de día de retraso. La permanencia del arrendatario en los inmuebles arrendados o la retención de los bienes muebles arrendados, con posterioridad al vencimiento del contrato de arrendamiento, en ningún caso significará, ni le dará derecho a la renovación del arrendamiento, ni aún si pagare al arrendador una suma por tal permanencia.

OCTAVO: PROHIBICIONES. El arrendatario no podrá subarrendar los bienes materia del presente contrato, ni constituir cualquier derecho sobre ellos en favor de terceros, ni ceder de cualquier forma su goce o tenencia o los derechos que para ella emanan del presente contrato.

El arrendatario queda especialmente obligado a observar, respetar y acatar todas y cada una de las disposiciones del Reglamento de Copropiedad Inmobiliaria del Edificio SOL ANDINO, otorgado por escritura pública de fecha 22 de julio de 2014, ante el Notario de Santiago don IVAN TORREALBA ACEVEDO, Titular de la 33ª Notaría de Santiago, inscrito a fojas 729 vuelta Nº 1152 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2014, el cual declara conocer.

Adicionalmente queda prohibido al **ARRENDATARIO**, causar molestias a los vecinos, almacenar materiales explosivos, inflamables o de cualquier otra naturaleza susceptibles de crear peligro de incendio o destrucción, o bien, sustancias que

generen mal olor y además le estará prohibido al arrendatario cambiar el destino de la propiedad según lo pactado.

El incumplimiento de las obligaciones anteriores, tendrá los efectos jurídicos descritos en la cláusula siguiente.

NOVENO: INCUMPLIMIENTO. Sin perjuicio de lo estipulado en las cláusulas precedentes, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que asume el arrendatario, especialmente la falta de pago oportuno de una o más rentas de arrendamiento, facultará a “**THENSO S.A.**”, para dar por terminado el presente contrato de arrendamiento, dentro de los 10 días siguientes a la notificación por parte de ésta, mediante carta certificada del incumplimiento respectivo, y por lo tanto, a exigir la inmediata restitución de los bienes arrendados.

DÉCIMO: MES ANTICIPADO. El arrendatario entrega en este acto un cheque por **un millón trescientos sesenta y ocho mil trescientos noventa y tres pesos**, equivalente a 55,73 Unidades de Fomento, correspondiente al primer mes de arriendo anticipado.

UNDÉCIMO: GARANTÍA. Con el objeto de garantizar la conservación de los bienes arrendados y su posterior restitución en el mismo estado, los perjuicios y deterioros que se causen en los referidos bienes, el pago de los gastos comunes adeudados, y en general, para responder del fiel y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones derivadas del presente contrato, el **arrendatario** entrega en este acto la suma de **42,8 U.F. (cuarenta y dos coma ocho Unidades de Fomento)**, equivalente en pesos a esta fecha, a la suma de **un millón cincuenta mil novecientos diez pesos**, que la **arrendadora** se obliga a restituir al valor de la unidad de fomento al día de la devolución, después de transcurridos treinta días desde la terminación del contrato de arrendamiento, previa restitución de la propiedad y deducción los perjuicios y deterioros que se causen en los bienes, y por los conceptos de los gastos de consumo y gastos comunes adeudados. La garantía en ningún caso podrá aplicarse al pago de las rentas de arrendamiento, por ninguna causa o motivo.

DUODÉCIMO: GASTOS E IMPUESTOS. Serán de cargo de la arrendataria los gastos y derechos derivados del otorgamiento del presente contrato de arrendamiento, como asimismo, todos los gastos que tengan su causa en el incumplimiento de las obligaciones que para ella emanan del presente instrumento, incluidas las costas procesales y personales.

DÉCIMO TERCERO: COMPENSACION. Cualquier suma que el arrendatario adeude a la arrendadora por cualquier concepto y a cualquier título, podrá ser deducida directamente por ésta de las cantidades que deba eventualmente restituirle, sin necesidad de declaración de ninguna especie, compensándose por el sólo ministerio de la Ley los créditos hasta la suma menor, sin perjuicio de los derechos de la arrendadora para cobrar cualquier diferencia que se pudiera producir en su favor. Esta estipulación será aplicable a aquellas sumas que la arrendadora quedará facultada para retener e imputar a las multas y cualquier otra obligación que le adeude el arrendatario.

DÉCIMO CUARTO: DOMICILIO. Para los efectos del presente contrato, las partes también fijarán como domicilio especial la ciudad y comuna de Santiago, y se someterán a la jurisdicción y competencia de sus tribunales ordinarios de justicia.-

LA PERSONERÍA de don **JOSE IGNACIO ARTEAGA MANIEU**, para actuar en representación de la sociedad “**THENSO S.A.**”, consta de la escritura pública de fecha 27 de mayo del año 2011, otorgada en la notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo.

Por su parte **LA PERSONERÍA** de doña Viviana Castel Higuera, para representar a la Defensoría Regional Metropolitana Sur, consta en Resolución Afecta N° 68 de fecha 09 de junio del año 2014.

El presente contrato se firma en tres ejemplares de un mismo tenor, igual efecto y de una misma fecha, quedando uno en poder de cada parte contratante y el tercero en poder del corredor interviniente.

2) Asimismo, se autoriza por una vez el pago de \$ 450.210.- (cuatrocientos cincuenta mil doscientos diez pesos) a Hobbins Morgan Propiedades, Corredores Integrados por el servicio de comisión de corretaje por arriendo de inmueble ubicado en calle Serrano N° 334 de la comuna de Melipilla, Región Metropolitana.

3) Péguese e Impútese el gasto que origina la presente resolución a la partida 22.09.002.01 del presupuesto vigente de la Defensoría Regional Metropolitana Sur.

Anótese, comuníquese y archívese.


VIVIANA CASTEL HIGUERA
DEFENSORA REGIONAL
DEFENSORÍA REGIONAL METROPOLITANA SUR


RIL/RRR/ GMR

Distribución:

- Defensor Regional
- Archivo Oficina de Partes
- Asesor Jurídico
- Director Administrativo Regional
- U. de Administración, Finanzas y RRHH



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

THENSO S.A.

-A-

DEFENSORÍA REGIONAL METROPOLITANA SUR

.....

En Santiago de Chile, a 1° de Febrero de 2015, por una parte la sociedad "THENSO S.A.", Rol Único Tributario N° 99.589.950-7, representada según se acreditará por don **RICARDO ABDALA HIRANE**, chileno, casado, abogado, cédula de identidad N° 9.858.200-2, ambos domiciliados para estos efectos, en calle Santa Lucía N° 330, Segundo Piso, Santiago, Región Metropolitana, en adelante, "la arrendadora"; y por la otra, **DEFENSORÍA REGIONAL METROPOLITANA SUR**, persona jurídica del giro servicio público, Rol Único Tributario N° 61.941.900-6, representada según se acredita por doña **VIVIANA CASTEL HIGUERA** chilena, cédula de identidad N° 10.012.618-4, ambos domiciliados en Avenida Pedro Montt N° 1606, Octavo Piso - Edificio Defensoría Penal Pública en el Centro de Justicia De Santiago, de la comuna de Santiago, en adelante "el arrendatario", han convenido el contrato de arrendamiento que a continuación se señala:

PRIMERO: La sociedad "THENSO S.A." es dueña del "EDIFICIO SOL ANDINO", -de 5 pisos y 1 Subterráneo- que comprende 51 oficinas, 1 Local comercial, y 28 Bodegas, acogido a las disposiciones de la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, y que se encuentra construido en los Lotes Número Uno y Dos de calle Serrano N°334, Comuna de Melipilla, que de acuerdo a sus títulos, deslindan:

Lote Número Uno:

NORTE, en 23 metros con propiedad Zenón Alvarez;
SUR, en 23 metros con Lote Número Uno subdivisión 1978;
ORIENTE, en 12,95 metros con calle Serrano, y
PONIENTE, en 12,65 metros con Lote Número Dos de la misma subdivisión.

Lote Número Dos:

NORTE, en 21,90 metros con propiedad de otros propietarios;
SUR, en 21,90 metros con propiedad de otro propietario;
ORIENTE, en 9,65 metros con Lote Número Uno de la misma subdivisión y en 3 metros con servidumbre de paso;
PONIENTE, en 12,15 metros con propiedad de otro propietario.

SEGUNDO: Por medio del presente acto e instrumento don **RICARDO ABDALA HIRANE**, en representación de la sociedad "THENSO S.A.", entrega en arrendamiento a **DEFENSORÍA REGIONAL METROPOLITANA SUR**, quien debidamente representada acepta y recibe las oficinas N°s. 3 y 4 del Piso -1, y bodegas N°s. 4 y 5, todos del Edificio SOL ANDINO, ubicado en calle Serrano N° 334 de la comuna y provincia de Melipilla, ya individualizado en la cláusula anterior.

Se incluyen en el arrendamiento, los bienes muebles que contiene la oficina antes señalada, cuyas individualizaciones y características constan del inventario que, también suscrito por ambas partes, se entiende forma parte integrante del presente contrato.



También se incluyen en el arrendamiento, los derechos proporcionales que le corresponden a este inmueble en los bienes comunes de acuerdo a la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, y al Reglamento de Copropiedad del Edificio SOL ANDINO, otorgado por escritura pública de fecha 22 de julio de 2014, ante el Notario de Santiago don IVAN TORREALBA ACEVEDO, Titular de la Trigésimo Tercera Notaría de Santiago.

TERCERO: ENTREGA. La entrega de los bienes objeto del arrendamiento se efectúa en este acto, recibiéndolos el arrendatario a su más entera y total satisfacción.

CUARTO: RENTA DE ARRENDAMIENTO. La renta de arrendamiento por los inmuebles arrendados el primer año, es la suma total de 55,73 Unidades de Fomento mensuales.

A partir del segundo año la renta de arrendamiento por los inmuebles arrendados será por la suma de 21,4 Unidades de Fomento mensuales.

La referida renta deberá pagarse en forma anticipada dentro de los 5 primeros días de cada mes, en su equivalencia en pesos al momento del pago efectivo, en el domicilio del arrendador.

Para estos efectos se entiende como "mes", el período que se inicia el día primero de cada mes calendario.-

El atraso de dos meses consecutivos en el pago de todo o parte de la renta de arrendamiento dará derecho al arrendador para poner término de inmediato al arrendamiento, en la forma prescrita por la ley. Asimismo, el arrendatario se obliga al pago de los gastos comunes y de las cuentas por consumos de servicios domiciliarios básicos, debiendo acreditar a "THENSO S.A.", el oportuno cumplimiento de estas obligaciones.

QUINTO: CONSERVACIÓN Y MEJORAS. El arrendatario se obliga a mantener, de su cargo y costo, los bienes arrendados en buen estado de conservación, efectuando todas las reparaciones que fueren necesarias y no correspondan al arrendador según la ley. 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 a los inmuebles y bienes muebles arrendados, salvo aquellas que correspondan al arrendador de acuerdo a la ley. Las mejoras de cualquier naturaleza que el arrendatario introduzca a los inmuebles arrendados pertenecerán a "THENSO S.A.", desde el momento de su incorporación y sin derecho a reembolso de su valor al arrendatario, salvo aquellas que puedan ser retiradas por el arrendatario sin causar detrimento a la propiedad y aquellas que hubieren sido expresamente autorizadas por escrito su retiro por la arrendadora y éste no cause detrimento a los inmuebles arrendados.

El arrendatario requerirá del consentimiento previo y por escrito de "THENSO S.A.", para ejecutar uno cualquiera de los siguientes actos en relación con los inmuebles y muebles arrendados:

a) Introducirles modificaciones, mejoras o alteraciones de cualquier clase, con excepción de las reparaciones locativas, las que podrán ser realizadas por el arrendatario sin dicha autorización;

b) Constituir cualquier derecho sobre los inmuebles y muebles en favor de terceros, subarrendar o ceder de cualquier forma su uso, 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 faculta a la arrendadora para que inspeccione en cualquier momento los bienes arrendados.

SEXTO: DETERIORO Y DAÑOS A LOS BIENES. Todos los daños en los bienes arrendados, sean totales o parciales, originados en hechos o culpa del arrendatario, de sus dependientes o de terceros de su responsabilidad, son



asumidos y serán soportados por el arrendatario.

Asimismo, "THENSO S.A.", no tendrá ninguna responsabilidad por los daños y perjuicios, directos o indirectos, previstos o imprevistos, que por efecto del uso y goce de los bienes arrendados, puedan causar en la persona o bienes del arrendatario, de sus dependientes o de terceros, responsabilidad que corresponderá íntegra y totalmente al arrendatario.

SÉPTIMO: DURACION DEL ARRENDAMIENTO Y RESTITUCION DE LOS INMUEBLES. El contrato de arrendamiento tendrá una duración de 3 años, a partir de esta fecha. Sin embargo el plazo del contrato se entenderá prorrogado automáticamente, sin necesidad de declaración alguna, por periodos iguales y sucesivos de 2 años, salvo que alguna de las partes manifieste su voluntad de no prorrogar el contrato, mediante aviso enviado por correo certificado al domicilio de la otra parte con a lo menos 60 días de anticipación al vencimiento del periodo inicial, o de cualquiera de las prorrogas que estuviere en curso. Se entenderá como fecha de la notificación, el día en que la carta en cuestión sea depositada en las oficinas de correos.

Al término del presente contrato, por cualquier causa, la arrendataria deberá restituir los bienes arrendados. El **ARRENDATARIO** se obliga a restituir los bienes arrendados a la fecha del término de este contrato, entrega que deberá llevar a cabo de acuerdo al buen estado de conservación en que lo recibió, que efectuará mediante desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del **ARRENDADOR** y entregándole las llaves. Si el arrendatario decidió colgar cuadros y repisas u otros objetos similares, quedará obligado, al hacer entrega del inmueble arrendado, a retirar los clavos que hubiese introducido en las murallas con este objeto, debiendo reparar los orificios que quedan y efectuar las labores de pintura que sea necesaria para que queden en el mismo estado en que fue entregado. Además deberá entregarle los recibos que acrediten el pago de los suministros de luz, agua, gas y gastos comunes, en su caso, las aplicables de acuerdo a este contrato. Todo lo anterior, debe ser cancelado hasta el último día que ocupe el inmueble.

El **ARRENDATARIO** para hacer abandono de los bienes arrendados se obliga a hacerlo previo consentimiento expreso del **ARRENDADOR**, que se manifestará en un finiquito notarial del contrato firmado por ambas partes, todo ello sin perjuicio del salvoconducto que deberá obtener de la Notaria pertinente.

En caso de mora o simple retardo en la restitución, el arrendatario deberá pagar a "THENSO S.A.", a título de indemnización moratoria por los perjuicios, valuados anticipadamente por las partes, en una suma equivalente a 5 Unidades de Fomento, por cada día o fracción de día de retraso. La permanencia del arrendatario en los inmuebles arrendados o la retención de los bienes muebles arrendados, con posterioridad al vencimiento del contrato de arrendamiento, en ningún caso significará, ni le dará derecho a la renovación del arrendamiento, ni aún si pagare al arrendador una suma por tal permanencia.

OCTAVO: PROHIBICIONES. El arrendatario no podrá subarrendar los bienes materia del presente contrato, ni constituir cualquier derecho sobre ellos en favor de terceros, ni ceder de cualquier forma su goce o tenencia o los derechos que para ella emanan del presente contrato.

El arrendatario queda especialmente obligado a observar, respetar y acatar todas y cada una de las disposiciones del Reglamento de Copropiedad Inmobiliaria del Edificio SOL ANDINO, otorgado por escritura pública de fecha 22 de julio de 2014, ante el Notario de Santiago don IVAN TORREALBA ACEVEDO, Titular de la 33ª Notaría de Santiago, inscrito a fojas 729 vuelta N° 1152 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2014, el cual declara conocer.

Adicionalmente queda prohibido al **ARRENDATARIO**, causar molestias a los



vecinos, almacenar materiales explosivos, inflamables o de cualquier otra naturaleza susceptibles de crear peligro de incendio o destrucción, o bien, sustancias que generen mal olor y además le estará prohibido al arrendatario cambiar el destino de la propiedad según lo pactado.

El incumplimiento de la obligaciones anteriores, tendrá los efectos jurídicos descritos en la clausula siguiente.

NOVENO: INCUMPLIMIENTO. Sin perjuicio de lo estipulado en las cláusula precedentes, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que asume el arrendatario, especialmente la falta de pago oportuno de una o más rentas de arrendamiento, facultará a **“THENSO S.A.”**, para dar por terminado el presente contrato de arrendamiento, dentro de los 10 días siguientes a la notificación por parte de ésta, mediante carta certificada del incumplimiento respectivo, y por lo tanto, a exigir la inmediata restitución de los bienes arrendados.

DÉCIMO: MES ANTICIPADO. El arrendatario entrega en este acto un cheque por **un millón trescientos sesenta y ocho mil trescientos noventa y tres pesos**, equivalente a 55,73 Unidades de Fomento, correspondiente al primer mes de arriendo anticipado.

UNDÉCIMO: GARANTÍA. Con el objeto de garantizar la conservación de los bienes arrendados y su posterior restitución en el mismo estado, los perjuicios y deterioros que se causen en los referidos bienes, el pago de los gastos comunes adeudados, y en general, para responder del fiel y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones derivadas del presente contrato, el **arrendatario** entrega en este acto la suma de **42,8 U.F. (cuarenta y dos coma ocho Unidades de Fomento)**, equivalente en pesos a esta fecha, a la suma de **un millón cincuenta mil novecientos diez pesos**, que la **arrendadora** se obliga a restituir al valor de la unidad de fomento al día de la devolución, después de transcurridos treinta días desde la terminación del contrato de arrendamiento, previa restitución de la propiedad y deducción los perjuicios y deterioros que se causen en los bienes, y por los conceptos de los gastos de consumo y gastos comunes adeudados. La garantía en ningún caso podrá aplicarse al pago de las rentas de arrendamiento, por ninguna causa o motivo.

DUODÉCIMO: GASTOS E IMPUESTOS. Serán de cargo de la arrendataria los gastos y derechos derivados del otorgamiento del presente contrato de arrendamiento, como asimismo, todos los gastos que tengan su causa en el incumplimiento de las obligaciones que para ella emanan del presente instrumento, incluidas las costas procesales y personales.

DÉCIMO TERCERO: COMPENSACION. Cualquier suma que el arrendatario adeude a la arrendadora por cualquier concepto y a cualquier título, podrá ser deducida directamente por ésta de las cantidades que deba eventualmente restituirle, sin necesidad de declaración de ninguna especie, compensándose por el sólo ministerio de la Ley los créditos hasta la suma menor, sin perjuicio de los derechos de la arrendadora para cobrar cualquier diferencia que se pudiera producir en su favor. Esta estipulación será aplicable a aquellas sumas que la arrendadora quedará facultada para retener e imputar a las multas y cualquier otra obligación que le adeude el arrendatario.

DÉCIMO CUARTO: DOMICILIO. Para los efectos del presente contrato, las partes también fijarán como domicilio especial la ciudad y comuna de Santiago, y se someterán a la jurisdicción y competencia de sus tribunales ordinarios de justicia.-

LA PERSONERÍA de don **RICARDO ABDALA HIRANE**, para actuar en representación de la sociedad **"THENSO S.A."**, consta de la escritura pública de fecha 27 de mayo del año 2011, otorgada en la notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo.

Por su parte **LA PERSONERÍA** de doña Viviana Castel Higuera, para representar a la Defensoría Regional Metropolitana Sur, consta en Resolución Afecta N° 68 de fecha 09 de junio del año 2014.

El presente contrato se firma en tres ejemplares de un mismo tenor, igual efecto y de una misma fecha, quedando uno en poder de cada parte contratante y el tercero en poder del corredor interviniente.



.....
Ricardo Abdala Hirane
p.p. THENSO S.A.
ARRENDADOR



.....
Viviana Castel Higuera
Defensoría Regional Metropolitana Sur
ARRENDATARIO

Autorizo la firma de don RICARDO ABDALA HIRANE, C.I: 9.858.200-2, en representación de THENSO S.A.. Santiago, 23 de febrero de 2015.
A.M./J.A.



.....
IVÁN TORREALBA ACEVEDO
33° Notario Público
Santiago - Chile
NOTARIO PÚBLICO