



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ENTRE

FISCO – EJÉRCITO DE CHILE

Y

COMERCIALIZADORA KAMARON BAY LTDA. Y OTRA.

En Santiago, a 15 de Julio de 2010, comparece doña Isabel Jordán García - Huidobro, chilena, viuda, catequista, cédula nacional de identidad N° 2.128.165-4 con domicilio en calle Burgos N° 378, comuna de Las Condes y Comercializadora Kamaron Bay S.A., representada por don Rodrigo Izquierdo del Villar, chileno, divorciado, Ingeniero Comercial, cédula nacional de identidad N° 6.379.633-6, domiciliado en calle Tabancura N° 1382, comuna de Vitacura, en adelante “Los Arrendadores”; Fisco - Ejército de Chile, representado por el GDB JOSÉ PEDRO VALDIVIESO LASO, Director del Personal del Ejército, chileno, casado, cédula nacional de identidad N° 6.387.285-7, con domicilio en calle Zenteno N° 45, 6to piso, comuna de Santiago, en adelante “el arrendatario”; los comparecientes todos mayores de edad, quienes exponen que han convenido en celebrar el siguiente contrato de arrendamiento.

PRIMERO: Individualización del inmueble

Los arrendadores son dueños del inmueble ubicado en Avda. Bernardo O’Higgins N° 1146, oficina 602, ubicado al nororiente, sexto piso, de la comuna de Santiago.

Los derechos de doña Isabel Jordán García - Huidobro sobre el inmueble, ascendentes al 62,5 % del mismo, rolan inscritos a fojas 4707 N° 7872 del Registro de Propiedad del año 2006, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago y los derechos de la Comercializadora Kamaron Bay S.A. sobre el inmueble, ascendentes al 37,5 % del mismo, rolan inscritos a fojas 7811 N° 12583 del Registro de Propiedad del año 2008, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

SEGUNDO: Objeto del contrato

Por este acto, los arrendadores dan en arrendamiento el inmueble individualizado en la cláusula anterior al arrendatario, quien acepta, el contrato de arrendamiento.

El arrendatario se compromete a destinar el uso del inmueble exclusivamente al funcionamiento de oficinas dependientes del arrendador que suscribe.

En el presente contrato de arrendamiento se incluyen todos los artefactos, instalaciones y especies que se individualizan en el inventario, el que firmado por las partes del presente contrato, se considera parte integrante del mismo.

TERCERO: Renta de arrendamiento

La renta mensual de arrendamiento, de cargo de la Dirección del Personal del Ejército, asciende a la cantidad de \$ 800.000 (ochocientos mil pesos) mensuales, la que se pagará desde la fecha de firma de este contrato.

La renta de arrendamiento será de \$ 900.000 (novecientos mil pesos) desde el 1° de enero del año 2011.



La renta se pagará por mes anticipado, a más tardar el día veinte de cada mes, a contar de la fecha de inicio del presente contrato, mediante depósito en la cuenta corriente N° 881-01451-06 del Banco de Chile a nombre de Carmen Mackenna Jordán.

En el caso de renovarse el contrato, a partir del 31 de diciembre del 2011, todos los años en la misma fecha, la renta de arrendamiento se reajustará de acuerdo a la variación que haya experimentado el Índice de Precios al Consumidor (I.P.C.) en el periodo anual inmediatamente anterior al mes de reajuste. Así, el primer reajuste se aplicará a la renta del mes de Enero del 2012 de acuerdo a la variación experimentada por el Índice de Precios al Consumidor (I.P.C.) en el año 2011, y así sucesivamente mientras no se ponga término al contrato.

CUARTO: Vigencia del contrato

El presente contrato se entiende vigente desde el 15 de Julio de 2010, por el plazo de un año, renovable automáticamente por períodos iguales y sucesivos, salvo que una de las partes comunique a la otra su intención de no perseverar, decisión que deberá ser comunicada a la otra parte mediante carta certificada, con una anticipación mínima de 60 días anteriores a la fecha en que terminará el contrato de alquiler.

Sin embargo, después de transcurrido el plazo de un año del contrato de arrendamiento, el arrendatario podrá poner término anticipado en cualquier momento, previa notificación del cese mediante carta certificada, con una anticipación de al menos 60 días.

En el evento que el arrendatario no restituyere la propiedad en la fecha de término del arrendamiento -cualquiera sea el plazo del contrato- continuará obligado a pagar mensualmente la suma correspondiente a la renta convenida hasta que efectúe la restitución del inmueble aumentada en un 50% a título de multa, sin perjuicio de los derechos del Arrendador para exigir el lanzamiento del arrendatario.

QUINTO: Obligaciones del Arrendatario

El Arrendatario se obliga a pagar oportunamente los gastos comunes del condominio o comunidad, además de todos los servicios o suministros domiciliarios que correspondan al inmueble, según su consumo, desde la fecha de recepción del inmueble hasta la restitución de éste al arrendador, a la fecha de término del contrato.

El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho al Arrendador para solicitar la suspensión de los servicios respectivos.

En caso de término del contrato de arrendamiento, o si los propietarios del inmueble decidiesen enajenarlo, el arrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias para que los Arrendadores o quien los represente, pueda visitar el inmueble en fecha y horario que será convenido previamente por las partes.

El Arrendatario deberá, además, respetar estrictamente las normas del Reglamento de Copropiedad del edificio.

SEXTO: Término anticipado del contrato

Queda prohibido al arrendatario y su infracción acarreará el término ipso-facto del



1. Pagar la renta de arrendamiento fuera del plazo estipulado en este contrato o atrasarse en el pago de las cuentas de servicios domiciliarios y gastos comunes, sin perjuicio de lo establecido en la cláusula octava del presente instrumento.
2. Subarrendar, ceder o transferir a cualquier título este contrato y los derechos de cualquier naturaleza emanados del mismo.
3. Destinar la propiedad a cualquier otro fin que no sea el indicado en este contrato.
4. No mantener la propiedad arrendada en buen estado de conservación.
5. Hacer mejoras o variaciones en la propiedad arrendada sin el consentimiento previo de los Arrendadores.
6. Causar molestias a los vecinos, o introducir animales, materiales explosivos inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada.
7. No respetar el Reglamento de Copropiedad del edificio.

SÉPTIMO: Obligaciones de los Arrendadores

Será obligación de los arrendadores mantener la propiedad arrendada en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada, efectuando, durante la vigencia del contrato, las reparaciones que sean necesarias para tal objeto, a excepción de las "reparaciones locativas" que serán de cargo del Arrendatario.

Se entenderá por "reparaciones locativas" aquellas de ordinaria ocurrencia o que según la costumbre son normalmente de cargo de los arrendatarios y, en general, la reparación de deterioros o desperfectos que se producen por culpa del arrendatario o de las personas por las cuales éste responde. Especialmente, se considerarán "reparaciones locativas" las siguientes: las relativas a la mantención en perfecto estado de funcionamiento de las llaves de los artefactos, llaves de paso, válvulas y flotadores de los excusados, enchufes, timbres e interruptores de la instalación eléctrica; los trabajos normales de mantención y funcionamiento de los servicios de calefacción y agua caliente.

Los arrendadores no tendrán la obligación de hacer mejoras en el inmueble.

Toda mejora en el inmueble deberá contar con la aprobación previa y escrita de los arrendadores. Las mejoras que pueda efectuar el arrendatario quedarán en beneficio de la propiedad desde el momento mismo en que sean ejecutadas, sin que los Arrendadores deban pagar suma alguna por ellas, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto, sin perjuicio de poder convenirse otra norma por escrito.

Los Arrendadores no responderán en manera alguna por robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada o por perjuicios que puedan producirse por incendios, inundaciones, filtraciones, rotura de cañerías, efectos de humedad o calor y cualquier caso fortuito o de fuerza mayor.

OCTAVO: Multas

En caso de no pago oportuno de la renta de arrendamiento y/o de los gastos comunes, si procedieren, la suma a pagar por el Arrendatario devengará, a título de multa, una cantidad equivalente al tres por ciento de la renta pactada o del gasto común adeudado, según corresponda, por cada día de atraso en el pago.



Si como consecuencia del retraso, se encargare el cobro a través de una empresa de cobranza extrajudicial, el arrendatario deberá pagar además el honorario de esta cobranza, ascendente al 10% de la suma adeudada.

NOVENO: Garantía

A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que la recibe, y de las especies y artefactos que se indican en el inventario, así como los eventuales perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones y, en general, para responder al fiel cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato, el Arrendatario entrega en garantía en este acto al Arrendador la suma de \$ 800.000 (ochocientos mil pesos), que éste se obliga a restituírle debidamente reajustado según IPC dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que le haya sido restituida la propiedad arrendada a su entera satisfacción.

El Arrendatario, para este efecto, deberá presentar a los Arrendadores todas las cuentas de Servicios pagadas hasta el día de la entrega de la propiedad.

Los Arrendadores quedan desde ya autorizados para descontar de la garantía lo que se gaste en la reparación de los deterioros y perjuicios que se ocasionen en el inmueble, como asimismo, el monto de las cuentas de servicios o suministros pendientes de gastos comunes, energía eléctrica, gas u otros que sean de cargo del Arrendatario.

El Arrendatario no podrá en caso alguno imputar la garantía al pago de la renta de arrendamiento, ni aún tratándose de la renta del último mes.

DÉCIMO: Restitución del inmueble

El inmueble objeto del presente contrato se entrega en buen estado de conservación y mantenimiento, conforme al acta levantada al efecto y firmada por las partes, se considerará parte integrante del presente contrato.

El Arrendatario se obliga a restituirla inmediatamente después de terminado el contrato, en el mismo estado, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso legítimo de ella.

La entrega deberá hacerse mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición de los Arrendadores y entregando las llaves. Además, deberá exhibir los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de los gastos comunes, como igualmente de los consumos de energía eléctrica, gas, agua, basura y otros similares no incluidos en los gastos comunes.

En el evento que el Arrendatario no restituyere la propiedad en la fecha de término de arrendamiento, se aplicarán las multas que señala la cláusula octava del contrato.

UNDÉCIMO: Domicilio

Para todos los efectos que deriven del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago y se someten a la competencia de la Justicia Ordinaria de esta Jurisdicción.

DUODÉCIMO: Personerías

La facultad del Director del Personal del Ejército, don José Pedro Valdivieso Laso, para suscribir el presente contrato, fue delegada por el Comandante en Jefe del Ejército, mediante Resolución de Comando CJE EMGE DPE III/3 (R) N° 4725/4,

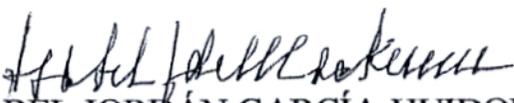


de fecha 14.JUL.2010, en virtud de lo dispuesto en el artículo 47 letras h) y m) de la Ley N° 18.948 "Orgánica Constitucional de las Fuerzas Armadas".

La personería de don Rodrigo Izquierdo del Villar para representar a la Comercializadora Kamaron Bay S.A., consta en la cláusula quinta del acta de la quincuagésima tercera sesión ordinaria de directorio de dicha sociedad, reducida a escritura pública con fecha 07.SEP.2000, ante Notario Público Nancy de la Fuente Hernández, de la 37 Notaría de Santiago, N° de Repertorio 7744-2000.

El presente contrato se extiende en tres copias, quedando dos en poder de los arrendadores y uno en poder del arrendatario.

Para constancia firman:


ISABEL JORDÁN GARCÍA-HUIDOBRO
C.N.I. N° 2.128.165-4
Arrendadora




RODRIGO IZQUIERDO DEL VILLAR
C.N.I. N° 6.379.633-6
Representante Kamaron Bay S.A.
Arrendador


JOSÉ PEDRO VALDIVIESO LASO
General de Brigada
Director del Personal del Ejército
Arrendatario

AUTORIZACION AL REVERSO

Con esta fecha, autorizo las firmas del anverso de doña **ISABEL JORDÁN GARCÍA-HUIDOBRO**, C.N.I. N° 2.128.165-4, por si y de don **RODRIGO IZQUIERDO DEL VILLAR**, C.N.I. N° 6.379.633-6, en representación de **COMERCIALIZADORA KAMARON BAY S.A.**, ambas como arrendadoras y de don **JOSÉ PEDRO VALDIVIESO LASO**, C.N.I. N° 6.387.285-7 Director del Personal del Ejército, en representación de **FISCO-EJÉRCITO DE CHILE**, como arrendatario.-

Santiago, 29 de Julio del 2010.-

