

EJÉRCITO DE CHILE
COMANDO GENERAL DEL PERSONAL
Comando de Bienestar

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ENTRE

COMANDO DE BIENESTAR

Y

“VERGARA Y RAMOS LIMITADA”

En Santiago, a 15 de enero del año dos mil quince, comparecen: por una parte, don DANIEL ORTIZ VIDAL, chileno, casado, Coronel, cédula de identidad N°10.321.764-4, en representación según se acreditará, del COMANDO DE BIENESTAR, RUT N° 61.101.045-1, ambos domiciliados en Avenida Libertador Bernardo O'Higgins N°260, comuna de Santiago, Región Metropolitana, en adelante “El Arrendador” y/o “propietario” y por la otra parte doña GLENDA IRIARTE HALE RUT 11.342.823-6, Chilena, casada, en representación de “VERGARA Y RAMOS LTDA.”, Rut N° 76.175.545-0, según se acreditará, ambos con domicilio para estos efectos en Amunategui N° 2036, ciudad de Iquique, Región de Tarapacá, en adelante el “Arrendatario”, todos los comparecientes mayores de edad, quienes vienen en expresar que han convenido en celebrar un contrato de arrendamiento de acuerdo a las cláusulas que a continuación se consignan:

PRIMERA: El Comando de Bienestar del Ejército, es poseedor y dueño de los inmuebles ubicados en la Calle Ramírez N° 1784 y en Calle Vivar N° 1777, en la ciudad de Iquique, Región de Tarapacá.

SEGUNDA: Por el presente instrumento, el Comando de Bienestar, debidamente representado, da en arrendamiento el inmueble individualizado en la cláusula precedente, a la empresa “VERGARA Y RAMOS LTDA”.

TERCERA: El presente contrato tendrá una duración de 10 años, cuya vigencia será desde el 02 de enero del año 2015 hasta el 31 de diciembre del año 2025, en tanto una de las partes no manifieste su intención de ponerle término con una antelación no inferior a 180 días. El presente contrato no admite renovaciones ni prórrogas automáticas.

CUARTA: La renta de arrendamiento será de 24.8 UF (Veinticuatro coma ocho unidades de fomento) mensuales para los 3 primeros años, y una renta de 38,86 UF mensuales (treinta y ocho coma ochenta y seis unidades de fomento) para los 7 años restantes.

Las antedichas cuotas deberán ser pagadas en forma anticipada dentro de los primeros 10 días de cada mes, mediante vale vista a nombre del Comando de Bienestar, RUT N° 61.101.045-1, el cual deberá ser retirado por el Comando de Bienestar en el Banco Santander de la ciudad de Santiago. Si por cualquier causa la Unidad de Fomento se suprimiera, el cálculo de la renta se hará sobre la base de la Unidad de reajuste que por disposición legal la sustituya, siempre que el cálculo de la nueva unidad se haga en forma similar a la manera en que actualmente se calcula la Unidad de Fomento, y en caso de no haber tal disposición legal, se pagará reajustada en el mismo porcentaje de variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) del mes inmediatamente anterior.

Adicionalmente el arrendatario deberá pagar anualmente 2,287 UF por concepto de póliza de seguro por el inmueble arrendado, lo que deberá ser pagado en la primera cuota mensual de cada año de arrendamiento. Se deja constancia que el seguro señalado precedentemente no contempla los bienes muebles de propiedad del arrendatario.

Una vez regularizada la propiedad conforme a la cláusula décima, o bien iniciada la actividad comercial objeto del contrato, cualquier variación en la superficie construida del inmueble que deba implicar un cambio en la póliza de seguro vigente, deberá ser absorbido por el arrendatario y pagado conforme al mismo procedimiento establecido en el párrafo anterior.

Es necesario precisar, que en lo que dice relación con las contribuciones del inmueble las partes acuerdan que todas las contribuciones serán pagadas por el arrendatario. El retraso en el pago de las contribuciones, dará derecho al arrendador a poner término ipso facto al contrato.

QUINTA: Si el arrendatario se retrasare en el pago de la renta, se devengará a favor del arrendador una multa equivalente a la suma que resulte de aplicar el interés máximo convencional, para operaciones de crédito reajustables al monto de la renta que se adeuda, esto, por todo el período que medie entre la fecha en que debió efectuarse el pago y la fecha del pago efectivo. Se deja expresa constancia que la presente multa es, sin perjuicio, del ejercicio de los restantes derechos de que sea titular el arrendador.

SEXTA: El inmueble arrendado será destinado exclusivamente para la instalación de una pequeña fábrica de empanadas, pizzas y pollos asados por lo que cualquier uso distinto al contemplado en esta cláusula, requerirá autorización expresa del arrendador.

SEPTIMA: El propietario se compromete y se obliga a aportar el inmueble objeto de este contrato, en las condiciones en que éste actualmente se encuentra, que es conocido y aceptado por el Arrendatario.

OCTAVA: A fin de garantizar la conservación de la propiedad; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y, en general, para responder del fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el arrendatario entrega en garantía, en este acto, al arrendador, vale a la vista por la suma de 24,8 UF (veinticuatro coma ocho unidades de fomento), correspondiente a la garantía de los primeros 3 años. En el primer pago del 4to año deberá entregar un vale a la vista de 38,86 UF (treinta y ocho coma ochenta y seis unidades de fomento) renovable cada 5 años, correspondiente a los 7 años restantes. Ambos vales a la vista deben ser otorgados a nombre del Comando de Bienestar, RUT 61.101.045-1.

El arrendador se obliga a restituirle a la fecha en que le haya sido entregada, a su satisfacción, la propiedad arrendada; quedando el arrendador, desde ahora, autorizado para descontar de la garantía, el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado, como, asimismo, el valor de las cuentas pendientes que sean de cargo del arrendatario.

El propietario podrá imputar la garantía al pago de la renta de arrendamiento, en caso que el arrendatario no pague el canon respectivo dentro de 45 días, produciéndose el término ipso facto del presente contrato.

NOVENA: El arrendatario se compromete y obliga a:

- a) No subarrendar la propiedad y no ceder a cualquier título el presente contrato.
- b) El arrendatario deberá pagar, puntualmente, los gastos de agua, luz, teléfono, gas, gastos comunes, extracción de basura y los demás que le correspondan en su calidad de arrendatario. El atraso de dos meses en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho al arrendador para solicitar la suspensión de los servicios respectivos.
- c) Al término del presente contrato, el arrendatario se obliga a restituir el inmueble en buen estado, libre de suciedad y basura.
- d) Deberá obtener y mantener vigentes todos los permisos y autorizaciones para el funcionamiento de la actividad comercial a desarrollar. Los que deberán ser presentados al Comando de Bienestar y actualizados cuando corresponda.

DÉCIMA: Las mejoras que el arrendatario desee realizar deberán ser informadas y aprobadas previamente por el Comando de Bienestar, adjuntando planos de la propuesta, las que necesariamente deberá contar con las autorizaciones y permisos de los organismos públicos o privados que correspondan, enviando copia de dichas autorizaciones al Comando de Bienestar. Todas las mejoras que se realicen en el inmueble le serán restituidas por el arrendador al término de este contrato, siempre que estas puedan separarse sin detrimento de la propiedad, de lo contrario quedarán a beneficio exclusivo del arrendador, el cual no pagará suma alguna por éstas.

Durante los 3 primeros años el arrendatario se obliga a realizar reparaciones estructurales las que deberán ceñirse al procedimiento establecido precedentemente, las que en ningún caso podrán ser inferior a 506,16 UF (valor de

la disminución en la renta correspondiente a los 3 primeros años por concepto de costos estructurales que absorbe el arrendador).

Asimismo en los 3 primeros años de contrato el arrendatario deberá regularizar la propiedad tanto en la Ilustre Municipalidad de Iquique, Conservador de Bienes Raíces, Servicios de Impuestos Internos y cualquier otro organismo ya sea público o privado, conforme a la normativa vigente.

DÉCIMA PRIMERA: El arrendador tendrá derecho a visitar periódicamente el inmueble entregado en arriendo, a objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en el presente contrato de arriendo.

DÉCIMO SEGUNDA: El arrendador no tendrá, durante la vigencia del presente contrato, responsabilidad alguna por accidentes o siniestros que pudieren afectar al arrendatario, a sus trabajadores, terceros o los bienes que se encuentren en el inmueble objeto de este arrendamiento.

DÉCIMO TERCERA: Este contrato terminará anticipadamente por las causales comunes de terminación de los contratos señaladas en el Código Civil, y en especial por las siguientes:

- a) Por pérdida o término de la destinación fiscal de los terrenos entregados en arriendo.
- b) Por acuerdo de las partes.
- c) Por infracción de alguna de las disposiciones contenidas en las cláusulas del presente contrato.
- d) Por instrucciones del Alto Mando Institucional, que se funden en las necesidades que pueda tener la Institución.

DÉCIMO CUARTA: En el evento de que proceda aplicar alguna de las causales de término anticipado del contrato, enumeradas en la cláusula anterior, dicha circunstancia deberá ser notificada al arrendatario mediante carta certificada dirigida al domicilio fijado en este contrato.

Desde la fecha de notificación efectiva de la decisión de término anticipado del presente contrato, las partes tendrán un plazo de 90 días para finiquitar todos los aspectos derivados del mismo y/o las indemnizaciones que procedieran.


DÉCIMO QUINTA: Toda modificación y/o ampliación del presente contrato que no constituya un cambio sustancial de éste, se establecerá en un acta y será suscrita solamente por las partes y pasará a formar parte integrante de este instrumento.

DÉCIMO SEXTA: Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago, sometiéndose a la competencia de los Tribunales de Justicia.


DÉCIMO SEPTIMA: El presente contrato de arrendamiento, entre el Comando de Bienestar y la empresa “Vergara y Ramos Ltda.” por los inmuebles ubicados en Calle Ramírez N° 1784 y en Calle Vivar N° 1777, en la ciudad de Iquique, Región de Tarapacá, para la instalación de una fábrica de empanadas, pizzas y pollos asados, se firma en 4 ejemplares, de idéntica fecha y tenor, quedando 2 en poder del propietario y/o arrendador; uno para el arrendatario y otro para el archivo de la Zona de Bienestar Iquique.

DÉCIMO OCTAVA: Las personerías no se insertan por ser conocidas por las partes.

EN COMPROBANTE, SE RATIFICAN Y FIRMAN



DANIEL ORTIZ VIDAL
Coronel
Jefe Jefatura Administración PAF



GLENDIA IRIARTE HALE
Representante Legal
Vergara y Ramos Ltda.