# CONTRATO DE ARRIENDO

## El Maitén Parcela 10, Fundo Loreto, Comuna La Serena

MARIANO TORREALBA ZILIANI NOTARIO PÚBLICO LA SERENA

En La Serena, ciudad de Coquimbo Chile, **01 de Abril del año 2023**, por una parte, como "la parte arrendadora" o el **"ARRENDADOR"; Don Sergio Neira Martínez,** cédula de identidad N° 13.956.690-4, de nacionalidad chilena, estado civil casado, de profesión Geólogo, con domicilio en Calle Valle Trancura n° 1303, Lomas de San Sebastián, Concepción, quien es dueño de la propiedad ubicada en El Maitén parcela 10, Fundo Loreto, comuna La Serena. Y **empresa Hidro del Valle SpA,** rol único tributario N° 77.508-974-1, de nacionalidad chilena, con domicilio en LT A-31-A-A-34 LT69 Altovalsol, comuna de La Serena, en adelante, el **"Arrendatario";** ambos mayores de edad y expresan que se ha convenido el siguiente contrato de arriendo:

**PRIMERO: PROPIEDAD:** Por el presente acto, El arrendador, da y entrega en arriendo a la parte arrendataria quien recibe y acepta para sí, la propiedad ubicada en Fundo Loreto sector El Maitén Parcela 10, comuna de La Serena, ciudad de Coquimbo. El inmueble arrendado será destinado exclusivamente para uso **comercial** (para llevar a cabo el uso de acuerdo al giro de la empresa Hidro del Valle SpA, además tendrá como destino el uso de oficina comercial y administrativa.

Señalar que el arriendo será para EFECTOS TRIBUTARIOS Y COMERCIALES.

**SEGUNDO: VIGENCIA:** El arriendo regirá desde el día 01 de Abril del 2023, y vencerá el 30 de Abril del año 2024, ambas fechas incluidas. Llegada esta fecha, el presente contrato se renovará automáticamente por periodos de 1 año, al vencimiento del plazo pactado, salvo que una de las partes contratantes comunicare por escrito a la otra su intención de ponerle término al contrato. La comunicación deberá ser efectuada mediante carta certificada, notarial o entregada personalmente, a lo menos con **60 días de anticipación** a la fecha de expiración del contrato de arriendo, o de sus respectivas prórrogas.

**TERCERO: RENTA Y REAJUSTE: a)** La renta mensual será de **$ 550.000.-** y se pagará por mes anticipado, dentro de los primeros diez días de cada mes. En este acto, la parte arrendataria paga a la parte arrendadora quien declara recibir la suma de:

- **$550.000.-**, correspondiente al pago de garantía (indicado en punto N° 16) y mes de arriendo **$550.000.**
- La cuenta a la que será pagado el monto pactado será cuenta corriente n°0012021007809 Banco de Chile titular Sergio Neira Martinez, se deberá informar los pagos correspondientes por medio de correo electrónico del arrendador seneira71e@gmail.com

Escaneado con CamScanner

**CUARTO: ENTREGA DE LA PROPIEDAD:** La entrega de la propiedad será el día 01 de abril del 2023. La propiedad se entrega en buen estado con el desgaste natural y problemas de filtración en techumbre y piso, con los pagos domiciliarios y consumo al día, declarando la parte arrendataria haber revisado la propiedad, sus características, instalaciones, antecedentes físicos, arquitectónicos, urbanísticos y técnicos y por tanto la recibe a su entera satisfacción, firmando ambas partes un acta de entrega material, en donde queda constancia de todos los elementos que puedan quedar en la propiedad.

**QUINTO: CAMBIOS ESTRUCTURALES:** El inmueble se arrienda como especie o cuerpo cierto, en el estado en que actualmente se encuentra, que el arrendatario conoce y declara aceptar expresamente, con todas sus servidumbres, usos y derechos.

**SEXTO: GASTOS Y SERVICIOS DOMICILIARIOS:** La parte arrendataria se obliga a pagar puntual y oportunamente los servicios domiciliarios que correspondan a la propiedad individualizada, tales como: energía eléctrica y agua potable. Queda expresamente prohibido a la parte arrendataria lo que se indica a continuación:

**REQUISITO ESENCIAL:** El arrendatario no podrá bajo ningún caso realizar convenios con las empresas de servicios básicos.

a) Intervenir o alterar en cualquier forma los medidores de registro de consumos de servicios domiciliarios.
b) Estar funcionando sin cualquiera de los sellos de medidores o estando estos dañados.
c) Suscribir convenios para el pago de cuentas de servicios domiciliarios o adquirir bienes cuyo pago se efectúe mediante cargos en la cuenta de algún servicio domiciliario.

**SEPTIMO: MANTENCIÓN DEL INMUEBLE:** El arrendatario se obliga a mantener el inmueble arrendado en buen estado de conservación, funcionamiento y aseo, a su exclusivo costo después de ocupada la propiedad. Si hubiera desperfecto mayor será de cargo del dueño, entendiéndose por el uso o desgaste de la propiedad. Sea este derecho por ley. Esto incluye a modo de ejemplo:

a) El sistema eléctrico y de iluminación: enchufes, etc.
b) Puertas y ventanas: chapas, llaves, bisagras y españoletas, etc.
c) Redes de: agua potable, gas y alcantarillado.
d) Conservación de las pinturas, cambiar sus vidrios si se trisasen o quebrasen.
e) Los daños o deterioros que se presenten como: calefón, reparación de cielos y techo, goteras, filtraciones y humedades serán responsabilidad de **LA PARTE ARRENDADORA** reparar y costear dichos problemas que pudiesen surgir durante el período de este contrato.

MARIANO TORREALBA ZILIANI NOTARIO PÚBLICO LA SERENA

Escaneado con CamScanner

**OCTAVO: MEJORAS:** La parte arrendadora no tendrá la obligación de efectuar mejoras en el inmueble. Sin embargo, independientemente del estado en que haya recibido la propiedad, todas las mejoras que pueda efectuar la arrendataria quedarán en beneficio de la propiedad desde el momento mismo en que sean efectuadas, sin que la arrendadora deba pagar por ellas, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto.

**NOVENO: RESPONSABILIDAD DEL ARRENDADOR:** El arrendador declara que, si se produjesen deterioros en la propiedad considerados de cargo del propietario por ley, sean estos vicios ocultos, filtraciones, roturas de cañerías, calefón que se hayan producido por causas ajenas al arrendatario, serán reparados por cuenta del arrendador inmediatamente al tomar conocimiento del aviso dado por el arrendatario. Si transcurridos cinco días, las reparaciones no han sido efectuadas, el arrendatario tendrá derecho de repararlo por su cuenta, y descontar de los gastos de renta del próximo mes de arriendo, entregando a la arrendadora la documentación de respaldo que acredite la suma del gasto por los trabajos realizados.

**DECIMO: TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO:** La arrendadora tendrá derecho a poner término inmediato al contrato de arriendo, junto con la restitución inmediata de la propiedad y exigir las indemnizaciones que le correspondan, sin esperar el vencimiento del plazo convenido o de su prórroga, cuando ocurra una de las siguientes causas:

a) El sólo retardo en diez días, contado este plazo desde el día 5 de cada mes, en el pago de la renta mensual de arriendo.
b) El retardo de tres veces consecutivas en el pago de la renta mensual de arriendo.
c) El retardo en más de dos meses en el pago de los servicios domiciliarios, o de cualquier otro pago que al arrendatario le corresponda hacer periódicamente.

En caso de terminación anticipada del arriendo, se considerará el contrato vencido en su plazo, debiendo la arrendataria proceder a la devolución inmediata del inmueble. Sin perjuicio de lo anterior, la arrendadora queda facultada para cobrar judicialmente las rentas impagas, sus intereses, multas y eventuales perjuicios derivados del incumplimiento. Si como consecuencia del atraso o del incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de este contrato, se le encomendará a algún abogado la cobranza extrajudicial, el arrendatario deberá además pagar el honorario de esta cobranza ascendiente al máximo que la ley permita estipular. El no ejercicio oportuno por parte de la arrendadora del derecho que se le reconoce en este contrato no significará en manera alguna renuncia al mismo, reservándose la arrendadora la facultad de ejercerlo cuando lo estime conveniente.

**DECIMO PRIMERO: RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE:** La arrendataria se obliga a devolver el inmueble arrendado una vez terminado el contrato en la fecha convenida, o si así procediere, en la fecha correspondiente a la terminación anticipada del mismo. La entrega

Escaneado con CamScanner

se deberá efectuar del modo y cumpliéndose todas y cada una de las circunstancias que a continuación se señalan:

a) Mediante la desocupación y limpieza total de la propiedad, poniéndola a disposición de la arrendadora (o de quien administre) y entregándole todas las llaves.
b) Deberá exhibirle los recibos que acrediten el pago de la renta de arrendamiento hasta el último día en que ocupó el inmueble, como igualmente de las cuentas de energía eléctrica, gas, agua.
c) La propiedad deberá restituirse en perfecto estado de conservación, y de acuerdo a lo establecido en las cláusulas de este contrato, especialmente la octava y novena.

Sin perjuicio de lo anterior, las partes convienen expresamente que la arrendadora podrá unilateralmente considerar restituido el inmueble, con la desocupación del mismo. Se entenderá desocupado, cuando existan rentas impagas y/o la ausencia de ocupantes, aún cuando permanezcan en el inmueble, mobiliario o especies de cualquier tipo. Las partes convienen y llevan al rango de cláusula esencial del contrato, que las especies que estuvieren en el inmueble luego de desocupado, se entenderán transferidas de pleno derecho y a título de indemnización, al arrendador, pudiendo éste disponer de éstas. En el evento que el arrendatario no restituya la propiedad en la fecha del término del arriendo, 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 (art. 6°, Ley N° 18.101).

**DECIMO SEGUNDO: PROHIBICIONES AL ARRENDATARIO:** Queda prohibido a la arrendataria lo que se detalla a continuación y su incumplimiento será causal de término inmediato y anticipado del contrato:

a) Ceder y transferir, en parte o en su totalidad, el presente contrato sin tener la previa y expresa autorización por escrito de la arrendadora. En tal caso, éste deberá ser obligatoriamente redactado por la arrendadora.
b) Hacer variaciones mayores en la propiedad sin el consentimiento por escrito de los propietarios.
c) Infringir las leyes y reglamentos sobre higiene, sanidad ambiental y contaminación acústica.
d) Causar molestias a vecinos o realizar actos contrarios a la moral, el orden público o las buenas costumbres.
e) Destinar el inmueble arrendado a un uso diferente al convenido en este contrato, salvo acuerdo por escrito.
f) Pagar fuera de plazo, por dos veces consecutivas, la renta de arriendo, los servicios domiciliarios, o cualquier otro gasto o cuenta que corresponda.
g) No efectuar las reparaciones que requieran el inmueble o sus instalaciones en forma oportuna.

MARIANO TORREALBA ZILIANI
NOTARIO PÚBLICO
LA SERENA

Escaneado con CamScanner

**DECIMO TERCERO: PERJUICIOS EN EL INMUEBLE:** El arrendador, no responderá en caso alguno, ni indemnizarán, a la arrendataria, a los dependientes de esta última, a terceros o a cualquier persona natural o jurídica, de los perjuicios que se pudieren derivar o guarden relación con la propiedad arrendada ya sea que estos provengan de accidentes, robos o hurtos, incendios, terremotos, actos terroristas maliciosos, delictuales, subversivos o contrarios al orden público, o cualquier otro acto o situación de características similares a los anteriormente señalados. A mayor abundamiento, tampoco responderá la arrendadora por perjuicios que puedan sufrir la arrendataria, sus dependientes o terceros en sus pertenencias, en los casos anteriormente señalados. Corresponderá a la arrendataria responder frente a sus dependientes o terceros de cualquier perjuicio que pudiere generárseles, derivar o guardar relación con la propiedad arrendada. La arrendataria acepta expresamente las estipulaciones anteriores. La arrendataria declara haber recibido la propiedad en buenas condiciones de seguridad y se compromete a mantenerla en esas mismas condiciones. Asimismo, la arrendataria no será responsable por perjuicios producidos en la propiedad en casos de desastres naturales.

**DECIMO CUARTO: OBLIGACIONES IMPUESTAS POR LA AUTORIDAD:** Serán de cargo de la arrendataria los gastos que pueda ocasionar el incumplimiento de órdenes o disposiciones que en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad, en razón del uso a que destinará el inmueble, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, municipales, reglamentarias, etc. En caso de no poder continuar con el contrato exclusivamente por razones impuestas por la autoridad y que sean de culpa o hecho de la arrendadora, la arrendataria podrá terminar el contrato pagando la cuota del último mes y estando obligada a restituir la propiedad al vencimiento del último periodo pagado.

**DECIMO QUINTO: ADMINISTRACIÓN Y VISITAS AL INMUEBLE:** La administración estará a cargo del arrendador, otorgándole a la agencia que él estipule, por la venta del inmueble, por lo que la parte arrendataria se obliga a dar las facilidades necesarias para visitar la propiedad a la parte arrendadora o quien la represente y/o quien vaya con orden de visita, cuando:

a) A partir del momento en que una de las partes dé aviso de su intención de poner término al contrato de arriendo.
b) 60 días hábiles anteriores al vencimiento del contrato de arriendo (original o prorrogado).
c) En caso que la propietaria ponga en venta el inmueble, durante el período de arriendo.

En estos casos, la arrendataria se obliga a mostrar la propiedad 1 vez por semana, días lunes, entre las 15 y las 19 horas. Estos días podrán ser modificados, previo acuerdo de las partes.

Escaneado con CamScanner

**DECIMO SEXTO: GARANTÍA DE ARRIENDO:** A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que la recibe, la devolución y conservación de las especies y artefactos que se indican en el inventario, el pago de los perjuicios y deterioros que se causen a la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones, y en general, para responder del fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, la parte arrendataria entregará en garantía la suma de **$550.000.-**, la parte arrendadora se obliga a devolver a los 30 días siguientes de la restitución de la propiedad arrendada, quedando desde luego autorizada a descontar de la cantidad mencionada el valor efectivo de los deterioros y perjuicios de cargo de la arrendataria que se hayan ocasionado y que no sea imputable al uso natural del inmueble, como así mismo el valor de cuentas pendientes, gastos comunes y de cualquier otro gasto que corresponda, etc. La arrendataria declara estar en conocimiento que la garantía de arriendo queda en poder del propietario del inmueble.

**DECIMO SEPTIMO: PROHIBICIÓN DE IMPUTAR LA GARANTÍA AL PAGO DE LA RENTA:** La arrendataria no podrá en ningún caso imputar la garantía al pago de las rentas insolutas, ni al arriendo de los últimos meses que permanezca en la propiedad. Cualquier rebaja en la renta o cambio en las condiciones contractuales solicitado por la arrendataria con posterioridad a esta fecha, queda sujeta al fiel cumplimiento de la arrendataria de todas las obligaciones emanadas del contrato e implica de pleno derecho la renuncia por parte de la arrendataria a la restitución del mes de garantía.

**DECIMO OCTAVO: EL ARRIENDO NO CONSTITUYE HECHO GRAVADO CON IVA:** Dejan constancia las partes que el inmueble se arrienda como cuerpo cierto, en el estado en que actualmente se encuentra, que es conocido y aceptado por la parte arrendataria. Por ende, la renta no se encuentra gravada con el impuesto al valor agregado conforme a lo establecido en el número once letras e del artículo doce del Decreto Ley ochocientos veinticinco.

**DECIMO NOVENO: CLÁUSULA SOBRE MOROSIDAD DEL ARRENDATARIO:** Con el objeto de dar cumplimiento a la ley número diecinueve mil seiscientos veinte y ocho, sobre protección de datos de carácter personal, la arrendataria faculta irrevocable al arrendador o al administrador del inmueble arrendado indistintamente, para que cualquiera de ellos pueda dar a conocer la morosidad en el pago de las rentas de arriendo y consumos del inmueble arrendado, proporcionando dicha información a cualquier registro o banco de datos personales en el que funcione SICOM (sistema consolidado de morosidades y protesto) de DICOM S.A, o la empresa que asuma estas funciones con el objeto de que sea divulgado, relevando el arriendo o la responsabilidad que se pueda derivar al afecto.

**VIGÉSIMO: AVAL:** Para los efectos de garantizar todas y cada una de las obligaciones que tiene la arrendataria en el presente contrato, se constituyen en aval, fiadores y codeudores solidarios, a Doña CINTHIA VENEGAS CALDERÓN, cédula nacional de identidad, 15.603.708-

Escaneado con CamScanner

7, representante legal, domiciliado en Fundo Loreto sector El Maitén parcela 10, comuna de La Serena, y quien firma en señal de aceptación.

MARIANO TORREALBA ZILIANI NOTARIO PÚBLICO LA SERENA

**VIGESIMO PRIMERO: DOMICILIO:** Para todos los efectos derivados de este contrato, las partes fijan sus respectivos domicilios en la comuna de La Serena. Serán hábiles para practicar cualquier tipo de notificación, ya sea notarial, privada o judicial, los domicilios que las partes han señalado en este contrato y cualquier otro que tuvieren en el futuro, así como el inmueble objeto del arriendo, con respecto a los arrendatarios.

El presente contrato se firma en dos ejemplares del mismo tenor, quedando en poder de cada una de las partes.

**Sr(a) HIDRO DEL VALLE SPA**

**RUT N° 77.508-974-1**

**ARRENDATARIO**

**Sr(a)** Sergio Neira M.

**C.I N°** 13946690-4

**ARRENDADOR**

AUTORIZACIÓN NOTARIAL AL REVERSO

**Sr(a) Cinthia Venegas Calderón**

**C.I N° 15.603.708-7**

**AVAL**

AUTORIZACIÓN NOTARIAL AL REVERSO

AUTORIZACIÓN AL REVERSO DE ESTE DOCUMENTO NOTARÍA SANTIAGO

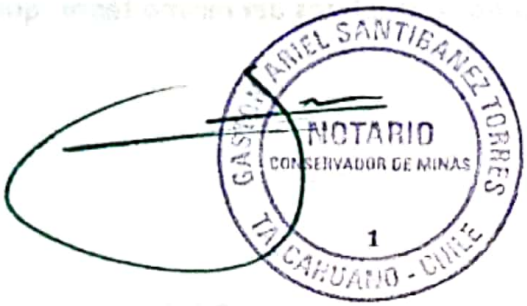
DOCUMENTO PRESENTADO POR LA(S) PARTE(S) LIMITÁNDOSE EL NOTARIO SOLAMENTE A LA AUTORIZACIÓN DE LA(S) FIRMA(S).

Escaneado con CamScanner

**Certifico:** Que, conforme a lo establecido en el artículo 20 de la Ley N° 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos, modificada por la Ley N° 21.461, tuve a la vista el titulo de dominio del inmueble materia del presente contrato, que acredita la habilitación del arrendador para ceder el uso de dicho inmueble.-

Firmo únicamente ante mi don Sergio Eduardo Neira Martínez, C.I.N°13.956.690-4, como arrendador.

Talcahuano, 03 de abril de 2023/LFR




Firmó ante mí, en el anverso, únicamente, doña **CINTHIA ROMINA VENEGAS CALDERÓN,** Cédula de Identidad N° **15.603.708-7, en representación de HIDRO DEL VALLE SpA**, R.U.T. N° **77.508.974-1,** como la parte Arrendataria, **y por sí,** como Aval. La Serena, 10 de abril de 2023.-




Escaneado con CamScanner