

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

SOCIEDAD LAS VIOLETAS S.A.

Y

CORPORACIÓN DE ASISTENCIA JUDICIAL

En Santiago de Chile, a 04 de Marzo de 2019, entre **SOCIEDAD LAS VIOLETAS S.A.**, persona jurídica, Rut N° 96.730.950-8, representada legalmente por **PABLO ARTURO IHNEN PERVAN**, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad N° 8.356.223-4, ambos con domicilio para estos efectos en Calle 21 de Mayo, número 2195, de la ciudad de Punta Arenas, en adelante "**EL ARRENDADOR**"; y **CORPORACIÓN DE ASISTENCIA JUDICIAL DE LA REGIÓN METROPOLITANA**, Servicio Público descentralizado, Rut N° 70.786.200-9, representada legalmente por su Director General (S), don **ALEJANDRO DÍAZ LETELIER**, abogado, cédula nacional de identidad N° 13.271.597-1, ambos con domicilio en calle Agustinas N° 1419, comuna de Santiago, ciudad de Santiago, en adelante "**LA CORPORACIÓN o EL ARRENDATARIO**"; exponen que se ha convenido celebrar el siguiente Contrato de Arrendamiento:

PRIMERO: Antecedentes.

Que, la Corporación de Asistencia Judicial R.M. es un servicio público descentralizado y sin fines de lucro, cuya misión es proporcionar orientación y asesoría jurídica a todas las personas que así lo requieran y patrocinar judicialmente de manera profesional y gratuita a quienes no cuenten con los recursos económicos para hacerlo. Asimismo se proporcionan los medios para que los egresados y licenciados en Ciencias Jurídicas y Sociales puedan realizar su práctica profesional, para optar al título profesional de Abogado.

Que, por su parte, la arrendadora es dueña del inmueble ubicado Calle Pedro Montt 1001, esquina de pasaje Korner de la ciudad de Punta Arenas y de dos estacionamientos ubicados en Pasaje Korner 1072, Espacio Número 1 y en Calle Chiloé Número 870, Espacio Número 34 de la comuna y ciudad de Punta Arenas, según dan cuenta respectivamente inscripción de dominio contenida en Fojas 220, número 410 del Registro de Propiedad del año 2018, inscripción de dominio contenida Fojas 828, número 813 del Registro de Propiedad del año 1995 e inscripción de dominio contenida Fojas 1.059, número 1.899 del Registro de Propiedad del año 2016, todas del Conservador de Bienes raíces de Punta Arenas.

SEGUNDO: Objeto.

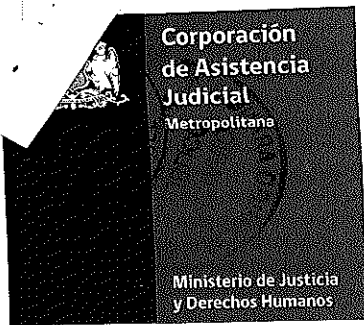
Que por el presente instrumento y en este acto la Arrendadora, entrega en arrendamiento el **local número D - 107 del primer piso del edificio ubicado en Calle Pedro Montt 1001, esquina de pasaje Korner de la ciudad de Punta Arenas y dos estacionamientos ubicados en Pasaje Korner 1072, Espacio Número 1 y en Calle Chiloé Número 870, Espacio Número 34 de la ciudad de Punta Arenas** a la Corporación de Asistencia Judicial de la Región Metropolitana, la que recibe y acepta dicha entrega, y obligándose ésta última a destinar los inmuebles recibidos al giro de Asistencia Judicial.

TERCERO: Vigencia.

Que el presente contrato comenzara a regir a contar del día **01 de Marzo de 2019** y tendrá una vigencia hasta el **29 de Febrero de 2020**.

Una vez transcurrida esta última fecha, y si ninguna de las partes comunicara su voluntad de ponerle término, el arrendamiento se renovará en forma tácita y por el





mismo período de tiempo, subsistiendo los términos y condiciones establecidos en el presente documento, sin perjuicio de lo establecido en la cláusula siguiente.

La comunicación para dar aviso de término de arrendamiento será formal y deberá verificarse por escrito y mediante carta certificada dirigida al domicilio de la otra parte, indicando en forma expresa la voluntad de poner término al presente contrato de arrendamiento.

Con todo, dicha comunicación no producirá el efecto de poner fin al presente contrato, sino cuando hubiese sido enviada con, a lo menos, 60 días de anticipación al vencimiento del respectivo período de arriendo en virtud del cual el presente contrato se mantuviera vigente.

CUARTO: Precio y forma de pago.

Que la renta mensual de arrendamiento, por cada uno de los meses que éste se mantenga vigente, será la suma de **60 Unidades de Fomento**, calculada en conformidad al valor de la Unidad de Fomento el último día del mes anterior al pago.

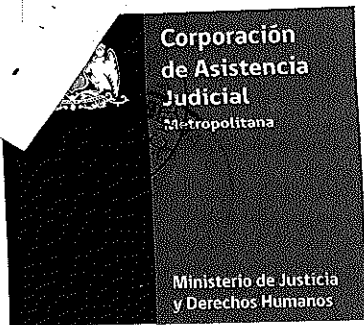
La renta de arrendamiento se pagará por mes anticipado, dentro de los diez primeros días del mes que corresponda, mediante depósito en la Cuenta Corriente número 9825086473 del Banco Santander, a nombre de don Pablo Arturo Ihnen Pervan, cédula nacional de identidad número 8.356.223-4 y notificándose la transferencia al correo electrónico p_ihnen@hotmail.com y, una vez recibido el pago, el arrendador deberá emitir el correspondiente recibo de pago a nombre de la Corporación de Asistencia Judicial de la Región Metropolitana.

Adicionalmente, las partes acuerdan que, en la eventualidad de que el presente contrato de arrendamiento se renueve en los términos señalados en la cláusula anterior, el precio de arrendamiento del mismo se verá aumentado según la tabla siguiente:

	Vigencia	Valor arriendo Inmueble	Valor arriendo 2 estacionamiento	Precio total
Contrato original	Desde el 01.03.2019 al 29.02.2020	60 UF	-	60 UF
1° Renovación	Desde el 01.03.2020 al 28.02.2021	60 UF	6 UF	66 UF
2° Renovación	Desde el 01.03.2021 al 28.02.2022	60 UF	6 UF	66 UF
3° Renovación	Desde el 01.03.2022 al 28.02.2023	65 UF	6 UF	71 UF

QUINTO: De las cargas de la arrendataria.





Que la Arrendataria se hará cargo de todos los gastos que recaigan sobre los inmuebles por el uso que ésta haga de los mismos, tales como los consumos de electricidad, agua potable, gas y otros consumos básicos.

Asimismo, la Arrendataria se obliga a mantener el bienes arrendados en perfecto estado de conservación y aseo, reparando a su costo cualquier daño, perjuicio o menoscabo que este sufra y que sea consecuencia del uso que le diera la arrendataria, sus dependientes u ocupantes, debiendo emplear en las reparaciones materiales de idéntica o mejor calidad que los existentes, previa consulta a la Arrendadora.

SEXTO: De las cargas de la arrendadora.

Que la arrendadora se hará cargo de todos los gastos que recaigan sobre los inmuebles y que sean consecuencia de su calidad de dueña del mismo, tales como contribuciones y reparaciones por causas previas al presente contrato o inherentes a la estructura de las propiedades.

Asimismo, la arrendadora se obliga a mantener los bienes entregados en estado de servir al fin establecido en este contrato, lo que incluye librar a la Corporación de todo impedimento, embarazo o turbación, cualquiera que sea su naturaleza, a fin de asegurarle el uso tranquilo y útil de las propiedades objeto de este contrato.

El incumplimiento de las obligaciones señaladas en el párrafo anterior, faculta a la Corporación a terminar el contrato de que trata este instrumento, sin perjuicio de la posibilidad de perseguir la eventual indemnización de perjuicios a que esta diere lugar.

Estará del mismo modo obligada la Arrendadora, a reembolsar los gastos que la Corporación realice para reparar los defectos de los inmuebles, existentes ya al tiempo de la celebración de este contrato, sin perjuicio de la facultad de terminar el mismo, si éstos fueran de tal entidad que no permitieran cómoda y útilmente usar los inmuebles.

SÉPTIMO: De los servicios básicos.

Que, sin perjuicio de lo establecido en la cláusula sexta del presente instrumento, los servicios básicos de agua potable, electricidad, gas y otros que correspondan se encuentran al día a la fecha de suscripción del presente contrato.

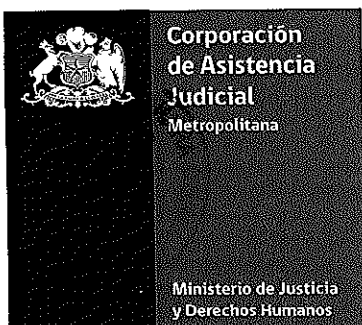
OCTAVO: De la entrega de los inmuebles.

Que la entrega material de los bienes objeto de este arrendamiento se efectúa en este acto a entera satisfacción de la arrendataria, quedando ésta facultada para realizar las mejoras necesarias para su futura ocupación, sin que pueda usar los inmuebles para ningún otro fin que aquel indicado en la cláusula segunda del presente contrato.

NOVENO: Del mes de garantía.

Que en garantía del fiel cumplimiento de este contrato, y en especial, con el fin de garantizar la conservación de las propiedades y su restitución en el mismo estado en que fue entregada, así como la devolución y la conservación del mobiliario y demás objetos contenidos en ella al momento de la celebración del contrato y, en general, el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en las propiedades arrendadas, sus servicios e instalaciones; la arrendataria mantendrá la suma de **60 Unidades de Fomento**, correspondiente al mes de garantía que la arrendadora declara haber recibido de la arrendataria a su entera satisfacción, y se obliga a devolverla dentro de los 60 días siguientes a la restitución material de las propiedades arrendadas,





quedando desde luego autorizada la arrendadora para proceder a realizar los descuentos correspondientes a los conceptos mencionados.

La Arrendataria no podrá en caso alguno imputar la garantía al pago de las rentas insolutas ni al valor del arriendo del último o últimos meses que permanezca en la propiedades.

DÉCIMO: De las prohibiciones.

Que queda expresamente prohibido a la Arrendataria:

- a) Colocar letreros luminosos o comerciales sin autorización escrita de la arrendadora,
- b) Modificar desagües, instalaciones de gas o luz eléctrica, sin previo permiso escrito de la Arrendadora;
- c) Introducir o mantener en los bienes arrendados materias inflamables, explosivas o de mal olor;
- d) Producir ruidos molestos;
- e) Cometer hechos inmorales y graves que atenten contra las buenas costumbres o el orden público;
- f) Ejecutar reiteradamente hechos que perturben la tranquilidad o seguridad de los vecinos.
- g) Subarrendar los inmuebles objeto de este contrato o ceder el presente contrato de arrendamiento, sin la expresa voluntad del arrendador.

DÉCIMO PRIMERO: De las mejoras

Que el arrendatario podrá efectuar mejoras o modificaciones a los inmuebles, sólo si estas tienen por objeto el fin al que serán destinados los inmuebles, sin previa aprobación escrita por parte de la arrendadora. Se deja constancia que todas las mejoras que el arrendatario introduzca en los inmuebles, accederán en beneficio exclusivo de las propiedades arrendadas y sin cargo para la arrendadora, en caso que no puedan separarse sin grave menoscabo para su propietario.

No obstante lo anterior, al término del contrato de arrendamiento, el arrendatario tendrá derecho a retirar y llevarse los equipamientos y elementos accesorios cuyo retiro no provoque detrimento de las propiedades arrendadas y/o en sus construcciones.

Dejan constancia las partes que los inmuebles arrendados podrán ser modificados y adaptados a fin de habilitarlo para las actividades que desarrollará el arrendatario. La arrendadora autoriza desde luego al arrendatario para que efectúe las labores de adecuación, que pudiere requerir los inmuebles materia de este contrato, a su entero costo y con el único y exclusivo objeto de adaptarlo a las necesidades que requiere la actividad que se realizará.

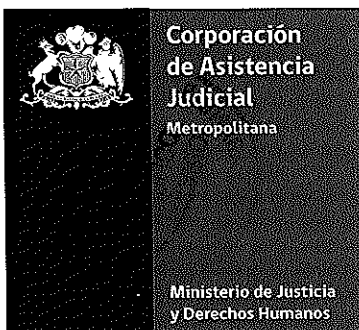
DÉCIMO SEGUNDO: De las autorizaciones

Que la arrendadora, en su calidad de propietaria, se obliga desde ya, en caso que fuere necesario, a otorgar todas las autorizaciones y a suscribir todos los instrumentos y documentos que la autoridad requiera para el otorgamiento de los permisos y servicios respectivos, necesarios para desarrollar la actividad de la arrendataria.

Adicionalmente, la parte arrendadora deja constancia de que, a la fecha de la fecha de suscripción del presente instrumento, los inmuebles arrendados no mantienen pendientes autorización, permiso o gestión ante autoridad administrativa, judicial,



MJM



bancaria o edilicia alguna, que impida la libre disposición de los mismos por parte de la parte arrendataria para la finalidad expresada en la cláusula segunda de este contrato.

DÉCIMO TERCERO: De la restitución de los inmuebles.

Que la Arrendataria se obliga a restituir los bienes arrendados al término de este contrato, ya sea por vencimiento de plazo, por incumplimiento de sus obligaciones, especialmente las de pago de las rentas de arrendamiento o por cualquiera otra causa establecida en el presente contrato, en las condiciones en que lo recibe más las mejoras que quedan a beneficio de los inmuebles, salvo el desgaste producido por el transcurso del tiempo y el uso legítimo. La entrega la deberá hacer la Arrendataria mediante la desocupación total de las propiedades, y libre de todo ocupante, poniéndola a disposición de la Arrendadora y entregándole las llaves y los servicios básicos al día.

DÉCIMO CUARTO: De la terminación contrato.

Que serán motivos plausibles para que la Corporación o la Arrendadora, según corresponda, pidan la terminación del presente contrato de arrendamiento, los generales previstos en la ley y, especialmente, los siguientes:

- a) Efectuar la Arrendadora alteraciones, de cualquier especie, en las propiedades cuya materialización o confección embarazan o perturban el útil y tranquilo uso de los inmuebles a la Corporación.
- b) No pago de la renta en la forma estipulada en la cláusula quinta de este contrato.
- c) Las demás establecidas en el ordenamiento jurídico vigente y aplicable.

DÉCIMO QUINTO: Visitas de la Arrendadora.

Que la Arrendadora o su representante tendrán la facultad de visitar los inmuebles arrendados, previo aviso con una anticipación mínima de 24 horas a la Corporación, obligándose la Arrendataria a dar para ello todas las facilidades necesarias.

DÉCIMO SEXTO: Modificaciones.

Que cualquier modificación que las partes acordaran introducir al presente contrato sólo tendrá valor si consta por escrito.

DÉCIMO SÉPTIMO: Competencia.

Que para todos los efectos de este contrato las partes fijan domicilio especial en la ciudad de Santiago y se someten a la competencia de sus Tribunales de Justicia.

DÉCIMO OCTAVO: Personería.

Que la personería de don **ALEJANDRO DÍAZ LETELIER**, para representar a la Corporación de Asistencia Judicial de la Región Metropolitana, consta en la Resolución Exenta N° 45 de 2013 y sus modificaciones que estableció el orden de subrogación de los empleos de la Corporación, en tanto que la personería de don **PABLO IHNEN PERVAN**, para representar a **SOCIEDAD LAS VIOLETAS S.A.**, consta en Acta de Directorio de fecha 15 de Marzo de 2015, reducida a escritura pública con fecha 24 de marzo de 2015, otorgada ante Notario Público de Magallanes y Antártica Chilena, don Horacio Silva Reyes.



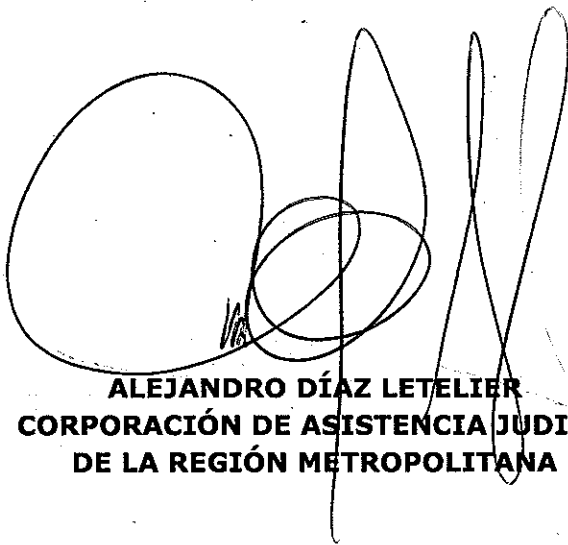


Los documentos se exhiben pero no se insertan por ser conocido de las partes.

DÉCIMO NOVENO: Copias.

Que el presente contrato se firma en cuatro ejemplares, de idéntico tenor, quedando dos en poder de cada parte.

Para constancia, firman



**ALEJANDRO DÍAZ LETELIER
CORPORACIÓN DE ASISTENCIA JUDICIAL
DE LA REGIÓN METROPOLITANA**



**PABLO IHNEN PERVAN
SOCIEDAD LAS VIOLETAS S.A.,**

Firmó ante mí don PABLO ARTURO IHNEN PERVAN, C.I.N° 8.356.223-4, en representación de SOCIEDAD LAS VIOLETAS S.A., RUT N° 96.730.950-8, como arrendador, Santiago, 11 de Marzo de 2019.-j.c.m.

