

REPÚBLICA DE CHILE  
Ministerio del Medio Ambiente  
Subsecretaría del Medio Ambiente



APRUEBA CONTRATO DE  
ARRIENDAMIENTO QUE INDICA

SANTIAGO,

31 MAYO 2011

RESOLUCIÓN EXENTA N°

0645

VISTOS:

Lo dispuesto en la Ley N°18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado por el D.F.L. N° 1/19.653, del año 2000, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia; en la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente; en la Ley N° 20.481, de Presupuestos del Sector Público para el año 2011; en el D.S. N° 1004, de 2010, del Ministerio de Hacienda, que Modifica Presupuesto del Sector Público; en el Decreto Exento N° 16, de 2010, del Ministerio del Medio Ambiente; en el D.S. N° 4, de 2010, del Ministerio del Medio Ambiente; en la Resolución N° 1.600, de 30 de octubre de 2008, de la Contraloría General de la República; y, en las demás normas pertinentes.

CONSIDERANDO:

- 1.- Que, el correcto desempeño de las funciones propias del Ministerio del Medio Ambiente y la necesidad de dar cabal cumplimiento a los principios de continuidad del servicio, eficacia y coordinación, que rigen el actuar de la Administración del Estado, hace necesario contar a la brevedad con la habilitación de las oficinas en que desempeñarán sus labores las autoridades regionales de este Ministerio, puesto que de ello depende el óptimo desempeño de la totalidad de la institución.
- 2.- Que, por consiguiente, para el normal funcionamiento de la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente de la Región de la Araucanía, se requiere arrendar una propiedad que reúna los requisitos necesarios para el desarrollo de las funciones de su personal y una adecuada atención del público.
- 3.- Que, el Ministerio del Medio Ambiente procedió a buscar en el mercado inmobiliario una propiedad que se ajuste a sus requerimientos y determinó que el inmueble ubicado en calle Lynch N° 550, comuna de Temuco, reúne todos los requisitos necesarios para cumplir correctamente las funciones de la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente en dicha ciudad.
- 4.- Que, la presente resolución tendrá efectos retroactivos y comenzará a regir a contar del 4 de mayo del año 2011, por estimar este Ministerio que produce consecuencias favorables para los interesados y no afecta derechos de terceros.

RESUELVO:

- I. **APRUEBESE** el contrato de arrendamiento suscrito entre el Ministerio del Medio Ambiente – Subsecretaría del Medio Ambiente y Bruno Frindt Pauly, con fecha 4 de mayo de 2011, cuyo texto íntegro es el siguiente:

## “CONTRATO DE ARRIENDO”

En Temuco, con fecha 4 de mayo del año 2011, entre don **BRUNO FRINDT PAULY**, chileno, casado, Cédula Nacional de Identidad N° 4.068.814-5, con domicilio en calle Aldunate N° 284 de la ciudad de Temuco, en calidad de arrendador, y la **SUBSECRETARIA DEL MEDIO AMBIENTE**, Rol Único Tributario N° 61.979.930-5, representada por don **RICARDO IRARRÁZABAL SÁNCHEZ**, chileno, casado, abogado, ambos domiciliados para estos efectos en Teatinos 254, Santiago, cédula nacional de identidad numero 9.266.656-5, en calidad de “arrendatario” o “arrendataria”, se ha convenido en la celebración del siguiente contrato de arrendamiento:

**PRIMERO: SINGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD.** Don **BRUNO FRINDT PAULY**, declara que es dueño, poseedor legal, y material de las acciones y derechos correspondientes al inmueble ubicado en calle Lynch N° 550 de la ciudad de Temuco.

La propiedad se encuentra inscrita a su nombre mediante las siguientes inscripciones de dominio: a fojas 214 vta., N° 30, a Fojas 215 vta., N° 302, a fojas 216 vta., N° 303, todas del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de la ciudad de Temuco del año 2003.

**SEGUNDO: DECLARACIÓN.** En consecuencia, el arrendador declara que tiene la totalidad de las acciones y derechos correspondiente al inmueble antes mencionado, de tal modo que puede disponer de él como cuerpo cierto, sin que exista posibilidad que su derecho sea resuelto. La presente cláusula se eleva a la categoría de esencial.

**TERCERO: ARRENDAMIENTO.** Por el presente instrumento, don **BRUNO FRINDT PAULY**, entrega la propiedad antes individualizada en arriendo a la **Subsecretaría del Medio Ambiente**, para que sea destinada exclusivamente a servir de oficina administrativa para **Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente de la Región de la Araucanía**.

**CUARTO: DURACIÓN DEL CONTRATO.** El presente contrato de arrendamiento tendrá una vigencia de **TRES AÑOS**, contados desde el día 01 de julio del año 2011, ello según autorización otorgada por la Dirección de Presupuesto del Ministerio de Hacienda mediante el oficio N° 0268 de fecha 23 de febrero del año 2011, documento que es conocido por las partes, y que forma parte del presente contrato.

Con todo, la vigencia del contrato queda condicionada a la entrega material del inmueble conforme lo expresa la siguiente cláusula.

Transcurrido el plazo de tres años, el contrato se renovará en forma tácita y automática, por períodos iguales y sucesivos de tres años cada uno, salvo que alguna de las partes de aviso con una anticipación debida de 60 días del término del contrato de arriendo a la otra, por carta certificada dirigida al domicilio que señalan ambas partes en la comparecencia.

**QUINTO: CONDICIÓN Y ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE:** La vigencia del presente contrato queda sujeta a la condición suspensiva de la entrega material del inmueble, la que se realizará con fecha 01 de julio del año 2011, sin perjuicio que el arrendatario realizará todas las gestiones necesarias con el fin que la propiedad sea entregada antes de esa fecha, en cuyo caso la renta del arrendamiento se comenzará a devengar a partir de la entrega efectiva.

La entrega material del inmueble se realizará mediante la entrega de llaves, y se probará mediante la firma de acta de recepción conforme.

**SEXTO: RENTA DE ARRENDAMIENTO Y GARANTIA.** La renta mensual del arrendamiento será la suma de **55 unidades de fomento**, que se pagará en dinero efectivo, dentro de los primeros **10 días** de cada mes, en su equivalente en pesos moneda nacional al día de su pago, mediante depósito, cheque nominativo entregado al propietario, o quien lo represente, o transferencia bancaria a la cuenta que indique la arrendadora. A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que la recibe, 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, la parte arrendataria entrega en garantía en este acto a "la arrendadora", la suma equivalente a un mes de arriendo, esto es, 55 Unidades de Fomento, suma que ésta se obliga a devolver reajustada de la misma forma y/o en los mismos porcentajes en que se reajuste la renta de arrendamiento, dentro de los 30 días siguientes a la restitución de la propiedad arrendada, quedando desde luego autorizada la parte arrendadora para descontar de la cantidad mencionada, el valor efectivo de los deterioros y perjuicios que se hayan ocasionado, como asimismo, el valor de cuentas pendientes que recaigan sobre la propiedad. El arrendatario no podrá imputar la garantía al pago de la renta correspondiente al último mes que permanezca en la propiedad.

**SEPTIMO: UNIDAD DE FOMENTO.** En el evento que la Unidad de Fomento, por cualquier razón, dejare de ser un padrón de reajustabilidad diaria sobre la base de la variación del Índice de Precios al Consumidor, en los mismos términos y forma de calcularse actualmente, o su valor se modificare por la autoridad, tanto la renta de arrendamiento como la respectiva garantía, se reducirán a pesos de moneda corriente nacional, al primer día del mes de la modificación, y se reajustarán mensualmente desde ese instante en adelante para todos los efectos del presente contrato, en la misma proporción en que variare el Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos o por el organismo que legalmente lo reemplace.

**OCTAVO: OTROS PAGOS.** La parte arrendataria estará obligada a pagar a quién corresponda, los consumos de luz, gas, agua potable, extracción de basuras y demás consumos y servicios, incluidos los gastos comunes si los hubiere.

**NOVENO: Declaración.** Declara el arrendador, que la propiedad actualmente no se encuentra a la venta, y por tanto, no será visitada por terceros interesados.

En el caso de ponerse en venta la propiedad, se dará aviso a la parte arrendataria, con al menos 60 días de anticipación del mes en que se colocare a la venta. En el evento que la propiedad sea visitada, la arrendataria se obliga a dar las facilidades necesarias para que la arrendadora o quien concurra a su nombre, pueda visitar la propiedad cuando lo desee. Las visitas a la propiedad deberán ser notificadas por escrito, o correo electrónico con 24 horas de anticipación, en horario hábil y de modo que no perturben el normal desarrollo de las actividades de la arrendataria.

Con todo, si la propiedad fuera vendida a un tercero, el arrendador se obliga a transferir la propiedad, con todos sus derechos, usos y gravámenes, incluido el actual contrato de arriendo, por lo que el nuevo propietario se subrogará en sus derechos al actual propietario, todo conforme al artículo 1608 y siguientes del Código Civil, debiendo aquel respetar el contrato en los mismos términos aquí estipulados.

Esta cláusula se eleva a la categoría de elemento esencial del contrato, por lo que su infracción dará derecho a una pena civil equivalente a tres meses de arriendo.

**DECIMO: TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO.** El retardo injustificado de 10 días, a contar del día 10 de cada mes, en el pago de la renta y/o gastos comunes, dará derecho a la arrendadora para poner término de forma inmediata al contrato de arrendamiento, en la forma prescrita por la ley.

El retardo en la entrega del inmueble, más allá del 1º de julio de 2011, la entrega en mal estado de este, o el no cumplimiento de las mejoras señaladas en la cláusula décima primera (segunda), darán derecho a la arrendataria de poner término al contrato ipso-facto, sin necesidad de desahucio, aviso previo, y sin ningún tipo de indemnización.

**DECIMO PRIMERO: PROHIBICIONES.** Queda prohibido a la arrendataria: **1.-** Destinar la propiedad a un fin distinto del señalado en este contrato. **2.-** Ceder en todo o parte el contrato de arrendamiento a cualquier título o pactar subarrendamientos. La infracción a esta prohibición hará a la arrendataria responsable de todos los perjuicios que de ello puedan derivarse para la arrendadora. **3.-** Hacer mejoras o variaciones en la propiedad sin el consentimiento previo de la arrendadora. **4.-** Causar molestias a los vecinos, introducir animales, materiales explosivos inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada.

La contravención a estas obligaciones dará derecho a la arrendadora para poner término al contrato de arriendo, ipso-facto, sin necesidad de desahucio, aviso previo, y sin ningún tipo de indemnización, y la restitución inmediata de la propiedad. En este caso, las rentas de arrendamiento se pagarán hasta la fecha de restitución de la propiedad.

**DÉCIMO SEGUNDO: MEJORAS.** La arrendadora se obliga a realizar las mejoras que más adelante se señalan a la propiedad, de acuerdo al siguiente cronograma:

Cualquier otra mejora estructural deberá ser aprobada en forma previa y por escrito por la arrendadora, entendiéndose que son parte de la propiedad, las que estén permanentemente adheridas a la misma, y que no se puedan separar sin detrimento, quedando en beneficio de la propiedad desde el momento mismo en que sean ejecutadas, sin que la arrendadora deba pagar suma alguna por ellas, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto.

#### **MEJORAS PACTADAS.-**

<b>1.</b>	<b>Habilitación Exterior</b>	<b>Programación de Trabajos</b>
	Pintura Exterior	Pintura exterior renovada.
	Acceso discapacitados	Acceso se habilitaría por la entrada trasera del inmueble permitiendo el acceso al sector de la terraza.
	Desarme de bodegas	Eliminar las bodegas que se encuentran en mal estado al costado norte.
<b>2.</b>	<b>Habilitación Baños</b>	

Artefactos y gritería	Se acordó el acondicionamiento de los 3 baños, con el reemplazo de los artefactos y gritería existente. Esta se instalaría en el subterráneo a fin de habilitar un baño cercano a las sala de reuniones.	Se entregará al menos un baño habilitado al momento de recepcionar el inmueble, y el resto deberá ser entregado en un plazo máximo de 30 días a partir de la fecha de entrada en vigencia del contrato.
Retiro de ducha	Se acordó el retiro de la ducha ubicada en el baño de mayor tamaño (Damas) ubicado en el segundo piso. Se dejara en operación la ducha del baño de varones del segundo piso (más pequeño).	
<b>3. Habilitación Salas de Reuniones</b>		
Salas de reuniones Subterráneo	Se habilitarán dos (2) salas en el subterráneo para su uso como salas de reuniones, a una de estas se acordó instalar piso flotante. La otra cuenta con piso de madera, quedando en el estado que se encuentra actualmente.	Trabajos que deberán estar terminados en un plazo máximo de 30 días de la entrada en vigencia del contrato.

**DÉCIMO TERCERO: MANTENCIÓN DE LA PROPIEDAD.** Se deja constancia que la propiedad se encuentra en buen estado de conservación, y que es obligación de la arrendadora entregarla a la arrendataria con todos sus artefactos e instalaciones en buen estado de funcionamiento.

Será obligación de la arrendadora mantener la propiedad en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada, haciendo durante el arrendamiento las reparaciones que sean necesarias para tal objeto, a excepción de las "reparaciones locativas" que serán de cargo de la arrendataria. Se entenderá por "reparaciones locativas" aquellas 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 de la arrendataria o de las personas por las cuales ésta responde. Especialmente, se consideran "reparaciones locativas" las siguientes: las relativas a la mantención en perfecto estado de funcionamiento de las llaves de paso, válvulas y flotadores de los excusados, estuches, timbre, interruptores de la instalación eléctrica; reposición de vidrios, etc.

Además la arrendataria deberá enviar oportunamente a la arrendadora el aviso de cobro de contribuciones de bienes raíces.

Con todo, el arrendador se obliga a la pintura exterior de la propiedad cada tres años, ello con el fin de mantener el inmueble en buen estado. Además se acuerda que el arrendatario realizará la mantención de la techumbre con el fin de evitar goteras, filtraciones, etc., reemplazándola en el caso que fuere necesario.

**DÉCIMO CUARTO: ROBOS Y PERJUICIOS.** La arrendadora no responderá en manera alguna por robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada, o por perjuicios que puedan producirse por incendios, inundaciones, o casos de fuerza mayor.

Pero la arrendadora deberá responder cuando la arrendataria sufra algún tipo daño por fallas estructurales, como rotura de cañerías, falla eléctrica, escape de gas, por falta de mantención eléctrica, etc.

**DÉCIMO QUINTO: RESTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD.** La propiedad objeto de este contrato se entregará en el estado en que se encuentre, inmediatamente terminado el contrato, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso legítimo de ella las que no podrán ser descontadas de la garantía.

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

**DÉCIMO SEXTO: OBLIGACIONES IMPUESTAS POR LA AUTORIDAD.** Serán de cargo de la arrendataria los gastos que pueda ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que, en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad en razón del uso a que se destinará la propiedad, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, tributarias, municipales, legales o reglamentarias. Serán de cargo de la arrendadora los gastos que pueda ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que, en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad en razón de la estructura o seguridad del Edificio en sí mismo, y no con relación a la naturaleza de los servicios de la arrendataria. Será de cargo de la arrendadora el pago de las contribuciones.

**DÉCIMO SEPTIMO: DOMICILIO.** Para todos los efectos que deriven del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad y comuna de Temuco, y se someten a la competencia de sus Tribunales Ordinarios.

**DECIMO OCTAVO: GASTOS.** Todos los gastos notariales serán de cargo exclusivo de la arrendataria.

**DECIMO NOVENO: COPIAS.** El presente contrato se suscribe en tres ejemplares de igual tenor, quedando un ejemplar en poder de la arrendadora y dos en poder de la Seremía del Medio Ambiente.

La personería de don Ricardo Irarrázabal Sánchez, como Subsecretario del Medio Ambiente, consta de Decreto N° 001 de fecha 27 de julio de 2010 emitida por el Ministerio del Medio Ambiente de la República de Chile.

FIRMAS.

II. **IMPÚTESE** el gasto que demande el cumplimiento de la presente resolución a la Partida 25, Capítulo 01, Programa 01, Subtítulo 22, ítem 09, Asignación 002 del Presupuesto del Ministerio del Medio Ambiente.



Anótese, comuníquese, archívese.

**RICARDO IRARRÁZABAL SÁNCHEZ**  
Subsecretario del Medio Ambiente

**EJQ**  
**Distribución:**

- Gabinete Subsecretario Medio Ambiente
- División Adm. y Finanzas

- Departamento de Compras y Contrataciones
- Departamento de Planificación, Presupuesto y Control de Gestión
- División Jurídica
- Oficina de Partes
- Interesado

QUE TRANSCRIBO A UD., PARA  
CONOCIMIENTO.  
SALUDA ATTE. A UD.,

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
BRUNO FRINDT PAULY**

a



**SEREMI DEL MEDIO AMBIENTE REGIÓN DE LA ARAUCANÍA**

En Temuco, con fecha de 4 de mayo del año 2011, entre don **BRUNO FRINDT PAULY**, chileno, casado, Cédula Nacional de Identidad N° 4.068.814-5, con domicilio en calle Aldunate N° 284 de la ciudad de Temuco, en calidad de arrendador, y la **SUBSECRETARIA DEL MEDIO AMBIENTE**, Rol Único Tributario N° 61.979.930-5, representada por don **RICARDO IRARRÁZABAL SÁNCHEZ**, chileno, casado, abogado, ambos domiciliados para estos efectos en Teatinos 254, Santiago, cédula nacional de identidad numero 9.266.656-5, en calidad de "arrendatario" o "arrendataria", se ha convenido en la celebración del siguiente contrato de arrendamiento:

**PRIMERO: SINGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD.** Don **BRUNO FRINDT PAULY**, declara que es dueño, poseedor legal, y material de las acciones y derechos correspondientes al inmueble ubicado en calle Lynch N° 550 de la ciudad de Temuco.

La propiedad se encuentra inscrita a su nombre mediante las siguientes inscripciones de dominio: a fojas 214 vta., N° 30 a Fojas 215 vta., N° 302, a fojas 216 vta., N° 303, todas del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de la ciudad de Temuco del año 2003.

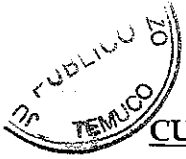
**SEGUNDO: DECLARACIÓN.-** En consecuencia, el arrendador declara que tiene la totalidad de las acciones y derechos correspondiente al inmueble antes mencionado, de tal modo que puede disponer de él como cuerpo cierto, sin que exista posibilidad que su derecho sea resuelto. La presente cláusula se eleva a la categoría de esencial.

**TERCERO: ARRENDAMIENTO.** Por el presente instrumento, don **BRUNO FRINDT PAULY**, entrega la propiedad antes individualizada en arriendo a la **Subsecretaría del Medio Ambiente**, para que sea destinada exclusivamente a servir de oficina administrativa para **Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente de la Región de la Araucanía**.

RFM



AN ANTONIO LOYOLA  
NOTARY



**CUARTO: DURACIÓN DEL CONTRATO.** El presente contrato de arrendamiento tendrá una vigencia de **TRES AÑOS**, contados desde el día 01 de julio del año 2011, ello según autorización otorgada por la Dirección de Presupuesto del Ministerio de Hacienda mediante el oficio N° 0268 de fecha 23 de febrero del año 2011, documento que es conocido por las partes, y que forma parte del presente contrato.

Con todo, la vigencia del contrato queda condicionada a la entrega material del inmueble conforme lo expresa la siguiente cláusula.

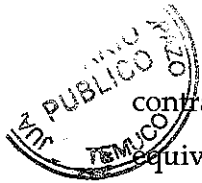
Transcurrido el plazo de tres años, el contrato se renovará en forma tácita y automática, por períodos iguales y sucesivos de tres años cada uno, salvo que alguna de las partes de aviso con una anticipación debida de 60 días del término del contrato de arriendo a la otra, por carta certificada dirigida al domicilio que señalan ambas partes en la comparecencia.

**QUINTO: CONDICIÓN Y ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE:** La vigencia del presente contrato queda sujeta a la condición suspensiva de la entrega material del inmueble, la que se realizará con fecha 01 de julio del año 2011, sin perjuicio que el arrendatario realizará todas las gestiones necesarias con el fin que la propiedad sea entregada antes de esa fecha, en cuyo caso la renta del arrendamiento se comenzará a devengar a partir de la entrega efectiva.

La entrega material del inmueble se realizará mediante la entrega de llaves, y se probará mediante la firma de acta de recepción conforme.

**SEXTO:- RENTA DE ARRENDAMIENTO Y GARANTIA.** La renta mensual del arrendamiento será la suma de **55 unidades de fomento**, que se pagará en dinero efectivo, dentro de los primeros **10 días** de cada mes, en su equivalente en pesos moneda nacional al día de su pago, mediante depósito, cheque nominativo entregado al propietario, o quien lo represente, o transferencia bancaria a la cuenta que indique la arrendadora. A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que la recibe, 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

ANTONIO LOYC  
M.



contrato, la parte arrendataria entrega en garantía en este acto a "la arrendadora", la suma equivalente a un mes de arriendo, esto es, 55 Unidades de Fomento, suma que ésta se obliga a devolver reajustada de la misma forma y/o en los mismos porcentajes en que se reajuste la renta de arrendamiento, dentro de los 30 días siguientes a la restitución de la propiedad arrendada, quedando desde luego autorizada la parte arrendadora para descontar de la cantidad mencionada, el valor efectivo de los deterioros y perjuicios que se hayan ocasionado, como asimismo, el valor de cuentas pendientes que recaigan sobre la propiedad. El arrendatario no podrá imputar la garantía al pago de la renta correspondiente al último mes que permanezca en la propiedad.

**SEPTIMO: UNIDAD DE FOMENTO.** En el evento que la Unidad de Fomento, por cualquier razón, dejare de ser un padrón de reajustabilidad diaria sobre la base de la variación del Índice de Precios al Consumidor, en los mismos términos y forma de calcularse actualmente, o su valor se modificare por la autoridad, tanto la renta de arrendamiento como la respectiva garantía, se reducirán a pesos de moneda corriente nacional, al primer día del mes de la modificación, y se reajustarán mensualmente desde ese instante en adelante para todos los efectos del presente contrato, en la misma proporción en que variare el Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos o por el organismo que legalmente lo reemplace.

**OCTAVO: OTROS PAGOS.** La parte arrendataria estará obligada a pagar a quién corresponda, los consumos de luz, gas, agua potable, extracción de basuras y demás consumos y servicios, incluidos los gastos comunes si los hubiere.

**NOVENO: Declaración.** Declara el arrendador, que la propiedad actualmente no se encuentra a la venta, y por tanto, no será visitada por terceros interesados.

En el caso de ponerse en venta la propiedad, se dará aviso a la parte arrendataria, con al menos 60 días de anticipación del mes en que se colocare a la venta. En el evento que la propiedad sea visitada, la arrendataria se obliga a dar las facilidades necesarias para que la arrendadora o quien concurra a su nombre, pueda visitar la propiedad cuando lo desee. Las visitas a la

ANTONIO LOYOLA  
N.º 1



propiedad deberán ser notificadas por escrito, o correo electrónico con 24 horas de anticipación, en horario hábil y de modo que no perturben el normal desarrollo de las actividades de la arrendataria.

Con todo, si la propiedad fuera vendida a un tercero, el arrendador se obliga a transferir la propiedad, con todos sus derechos, usos y gravámenes, incluido el actual contrato de arriendo, por lo que el nuevo propietario se subrogará en sus derechos al actual propietario, todo conforme al artículo 1608 y siguientes del Código Civil, debiendo aquél respetar el contrato en los mismos términos aquí estipulados.

Esta cláusula se eleva a la categoría de elemento esencial del contrato, por lo que su infracción dará derecho a una pena civil equivalente a tres meses de arriendo.

**DECIMO: TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO.** El retardo injustificado de 10 días, a contar del día 10 de cada mes, en el pago de la renta y/o gastos comunes, dará derecho a la arrendadora para poner término de forma inmediata al contrato de arrendamiento, en la forma prescrita por la ley.

El retardo en la entrega del inmueble, más allá del 1º de julio de 2011, la entrega en mal estado de éste, o el no cumplimiento de las mejoras señaladas en la cláusula décima segunda, darán derecho a la arrendataria a poner término al contrato ipso-facto, sin necesidad de desahucio, aviso previo, y sin ningún tipo de indemnización.

**DECIMO PRIMERO: PROHIBICIONES.** Queda prohibido a la arrendataria: 1.- Destinar la propiedad a un fin distinto del señalado en este contrato. 2.- Ceder en todo o parte el contrato de arrendamiento a cualquier título o pactar subarrendamientos. La infracción a esta prohibición hará a la arrendataria responsable de todos los perjuicios que de ello puedan derivarse para la arrendadora. 3.- Hacer mejoras o variaciones en la propiedad sin el consentimiento previo de la arrendadora. 4.- Causar molestias a los vecinos, introducir animales, materiales explosivos inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada.

RBM

A

ANTONIO LOMAYUC



La contravención a estas obligaciones dará derecho a la arrendadora para poner término al contrato de arriendo, ipso-facto, sin necesidad de desahucio, aviso previo, y sin ningún tipo de indemnización, y la restitución inmediata de la propiedad. En este caso, las rentas de arrendamiento se pagarán hasta la fecha de restitución de la propiedad.

**DÉCIMO SEGUNDO: MEJORAS.** La arrendadora se obliga a realizar las mejoras que más adelante se señalan a la propiedad, de acuerdo al siguiente cronograma:

Cualquier otra mejora estructural deberá ser aprobada en forma previa y por escrito por la arrendadora, entendiéndose que son parte de la propiedad, las que estén permanentemente adheridas a la misma, y que no se puedan separar sin detrimento, quedando en beneficio de la propiedad desde el momento mismo en que sean ejecutadas, sin que la arrendadora deba pagar suma alguna por ellas, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto.

**MEJORAS PACTADAS.-**

1. Habilitación Exterior		Programación de Trabajos
Pintura Exterior	Pintura exterior renovada.	Trabajos que deberán estar terminados en un plazo máximo de 30 días de la entrada en vigencia del contrato.
Acceso discapacitados	Acceso se habilitaría por la entrada trasera del inmueble permitiendo el acceso al sector de la terraza.	
Desarme de bodegas	Eliminar las bodegas que se encuentran en mal estado al costado norte.	
2. Habilitación Baños		
Artefactos y gritería	Se acordó el acondicionamiento de los 3 baños, con el reemplazo de los artefactos y gritería existente. Esta se instalaría en el subterráneo a fin de habilitar un baño cercano a las sala	Se entregará al menos un baño habilitado al momento de recepcionar el inmueble, y el resto deberá ser entregado en un plazo máximo de 30 días a partir de la fecha de entrada en

*Handwritten signature or initials.*

*Small handwritten mark.*



10/10/10



		de reuniones.	vigencia del contrato.
	Retiro de ducha	Se acordó el retiro de la ducha ubicada en el baño de mayor tamaño (Damas) ubicado en el segundo piso. Se dejara en operación la ducha del baño de varones del segundo piso (más pequeño).	
<b>3. Habilitación Salas de Reuniones</b>			
	Salas de reuniones Subterráneo	Se habilitarán dos (2) salas en el subterráneo para su uso como salas de reuniones, a una de estas se acordó instalar piso flotante. La otra cuenta con piso de madera, quedando en el estado que se encuentra actualmente.	Trabajos que deberán estar terminados en un plazo máximo de 30 días de la entrada en vigencia del contrato.

**DÉCIMO TERCERO: MANTENCIÓN DE LA PROPIEDAD.** Se deja constancia que la propiedad se encuentra en buen estado de conservación, y que es obligación de la arrendadora entregarla a la arrendataria con todos sus artefactos e instalaciones en buen estado de funcionamiento.

Será obligación de la arrendadora mantener la propiedad en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada, haciendo durante el arrendamiento las reparaciones que sean necesarias para tal objeto, a excepción de las "reparaciones locativas" que serán de cargo de la arrendataria. Se entenderá por "reparaciones locativas" aquellas 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 de la arrendataria o de las personas por las cuales ésta responde. Especialmente, se consideran "reparaciones locativas" las siguientes: las relativas a la mantención en perfecto estado de funcionamiento de las llaves de paso, válvulas y flotadores de

*Handwritten signature*

*Handwritten mark*

ANTONIO LOYO  
MAY 1971



los excusados, estuches, timbre, interruptores de la instalación eléctrica; reposición de vidrios,

etc.

Además la arrendataria deberá enviar oportunamente a la arrendadora el aviso de cobro de contribuciones de bienes raíces.

Con todo, el arrendador se obliga a la pintura exterior de la propiedad cada tres años, ello con el fin de mantener el inmueble en buen estado. Además, se acuerda que el arrendatario realizará la mantención de la techumbre con el fin de evitar goteras, filtraciones, etc., reemplazándola en el caso que fuere necesario.

**DÉCIMO CUARTO: ROBOS Y PERJUICIOS.** La arrendadora no responderá en manera alguna por robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada, o por perjuicios que puedan producirse por incendios, inundaciones, o casos de fuerza mayor.

La arrendadora deberá responder cuando la arrendataria sufra algún tipo daño por fallas estructurales, como rotura de cañerías, falla eléctrica, escape de gas, por falta de mantención eléctrica, etc.

**DÉCIMO QUINTO: RESTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD.** La propiedad objeto de este contrato se entregará en el estado en que se encuentre, inmediatamente terminado el contrato, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso legítimo de ella las que no podrán ser descontadas de la garantía.

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

RBm

+

ANTONIO LOYOLA






**DÉCIMO SEXTO: OBLIGACIONES IMPUESTAS POR LA AUTORIDAD.** Serán de cargo de la arrendataria los gastos que pueda ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que, en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad en razón del uso a que se destinará la propiedad, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, tributarias, municipales, legales o reglamentarias. Serán de cargo de la arrendadora los gastos que pueda ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que, en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad en razón de la estructura o seguridad del Edificio en sí mismo, y no con relación a la naturaleza de los servicios de la arrendataria. Será de cargo de la arrendadora el pago de las contribuciones.

**DÉCIMO SEPTIMO: DOMICILIO.** Para todos los efectos que deriven del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad y comuna de Temuco, y se someten a la competencia de sus Tribunales Ordinarios.

**DECIMO OCTAVO: GASTOS.** Todos los gastos notariales serán de cargo exclusivo de la arrendataria.

**DECOMO NOVENO : COPIAS.** El presente contrato se suscribe en tres ejemplares de igual tenor, quedando un ejemplar en poder de la arrendadora y dos en poder de la Seremia del Medio Ambiente.

La personería de don Ricardo Irrarázabal Sánchez, como Subsecretario del Medio Ambiente, consta de Decreto N° 001 de fecha 27 de julio de 2010 emitida por el Ministerio del Medio Ambiente de la República de Chile.

<p><b>BRUNO FRINDT PAULY</b> Arrendador</p>  	<p><b>RICARDO IRARRÁZABAL SÁCNHEZ</b> Subsecretario del Medio Ambiente Arrendatario</p> 
---	--

**AUTORIZACION NOTARIAL  
AL REVERSO**

*Handwritten mark*

*Handwritten mark*

AUTORIZO LA FIRMA DE LA VUELTA DE DON GERMAN BRUNO FRINDT PAULY,  
C.I. 4.068.814-5, COMO ARRENDADOR.- TEMUCO, 04 DE MAYO DE 2011.-



PM

4