

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
COYANCURA INVERSIONES S.A.**

A

**CORPORACION DE ASISTENCIA JUDICIAL
DE LA REGION DE VALPARAÍSO**

En Valparaíso, a catorce de octubre de dos mil trece, entre la sociedad **COYANCURA INVERSIONES S.A.**, rol único tributario número noventa y seis millones quinientos noventa y tres mil quinientos guión dos, del giro de su denominación, que concurren representada por el Presidente del Directorio don **Javier Alberto Carvalho Pardo**, chileno, casado, abogado, cédula nacional de identidad y rol único tributario número seis millones seiscientos sesenta y ocho mil trescientos dos guión ocho, ambos con domicilio en calle Coyancura número dos mil doscientos ochenta y tres, piso nueve, comuna de Providencia, Región Metropolitana, en adelante "el Arrendador", por una parte; y, por la otra, la **CORPORACIÓN DE ASISTENCIA JUDICIAL DE LA REGIÓN DE VALPARAÍSO**, persona jurídica de derecho público creada por la Ley número diecisiete mil novecientos noventa y cinco, rol único tributario número setenta millones ochocientos dieciséis mil ochocientos guión nueve, representada legalmente por su Directora General doña **Marcela Le Roy Barría**, chilena, casada, Abogado, cédula nacional de identidad y rol único tributario número ocho millones cuatrocientos ochenta y nueve mil ochocientos treinta y dos guión cinco, ambas con domicilio en calle Condell número mil doscientos treinta y uno, Quinto Piso, Valparaíso, en adelante "la arrendataria" o "la Corporación"; se ha convenido en la celebración del siguiente contrato de arrendamiento de inmueble urbano:

PRIMERO: Antecedentes de la Propiedad. La sociedad **COYANCURA INVERSIONES S.A.**, representada en la forma indicada en la comparecencia, declara ser dueña de una propiedad raíz ubicada en la comuna de Valparaíso, que corresponde al tercer piso del Edificio ubicado en calle Condell números veinticinco al veintisiete y calle O'Higgins números cuarenta al cuarenta y seis, hoy calle Condell número mil doscientos treinta y uno, individualizado dicho piso tercero en el plano agregado con el número cuatrocientos catorce al Registro de Documentos del año mil novecientos sesenta y nueve. Los deslindes generales del inmueble en el que se levanta el Edificio, según sus títulos son los siguientes: **NORTE**, calle O'Higgins; **SUR**, calle Condell; **ESTE**, propiedad de doña Josefa Palma, hoy de la familia Germain; **ESTE**, propiedad de M.Solar, hoy de la familia Matte. La propiedad raíz rola inscrita a su favor a fojas mil seiscientos ochenta y nueve vuelta [1689 v] número dos mil ochocientos ochenta y siete [2887] del Registro de Propiedad del año dos mil nueve [2009]. La propiedad figura en el rol de avalúos vigente de la comuna de Valparaíso número noventa y seis guión ciento veinte, del Servicio de Impuesto Internos.

SEGUNDO: Objeto del Contrato. La sociedad **COYANCURA INVERSIONES S.A.**, representada en la forma indicada en la comparecencia, da en arrendamiento el inmueble singularizado en la cláusula anterior a la **CORPORACIÓN DE ASISTENCIA JUDICIAL DE LA REGIÓN DE VALPARAÍSO**, para quien acepta su Directora General doña **MARCELA LE ROY BARRÍA**.

TERCERO: Plazo del Contrato. El plazo de vigencia del contrato de arrendamiento es de tres años contados desde la fecha de suscripción del presente instrumento. El contrato podrá renovarse en automática y sucesivamente por períodos iguales. La parte que quisiere ponerle término deberá expresar su intención de no perseverar en el mismo mediante aviso enviado por carta certificada a la otra con, a lo menos, tres meses de anticipación a la renovación que estuviere en curso, al domicilio que se consigna en el presente contrato.

CUARTO: Destino de la Propiedad. La propiedad arrendada será destinada al funcionamiento de oficinas para la ejecución de las actividades vinculadas, directa o indirectamente, a los objetivos institucionales de la Corporación arrendataria.

MCK

QUINTO: Cánon de Arrendamiento. La renta mensual será la suma de cuarenta unidades de fomento los primeros doce meses de vigencia del contrato y, a contar del décimo tercer mes, la suma de treinta y ocho unidades de fomento, según el valor de dicha unidad en moneda de curso legal a la fecha del pago. La renta mensual de arrendamiento deberá ser pagada por mes adelantado por el arrendatario y dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes, o al día siguiente hábil en caso que este último recayera en feriado o festivo, en el domicilio del arrendador.

La parte arrendadora autoriza a la **CORPORACIÓN DE ASISTENCIA JUDICIAL DE LA REGIÓN DE VALPARAÍSO** para que pague la renta de arrendamiento mediante depósito bancario en la cuenta corriente número 000-66877-10 del Banco de Chile de que es titular la parte arrendadora.

Las rentas mensuales señaladas se pagarán de acuerdo al equivalente en pesos calculado al día de pago. Si la Unidad de Fomento fuere suprimida, ella será reemplazada por aquella que la sustituya y en su defecto, las rentas se reajustarán mes a mes de acuerdo a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o el organismo que lo subrogue o reemplace, entre la fecha en que haya operado la supresión y el día de pago efectivo.

Será suficiente comprobante de pago de la renta el respectivo comprobante de depósito timbrado por el Banco, documento que será suficiente para acreditar el pago de la renta de arrendamiento del mes, según timbre bancario y su fecha.

SEXTO: Otros Pagos. La arrendataria estará obligada a pagar oportunamente, mientras ocupe el inmueble, los servicios y consumos básicos de electricidad, agua potable y gastos comunes proporcionales en que incurra por su parte, no siendo responsable el arrendador por estos pagos ni los intereses que deriven de eventuales atrasos. El retraso por dos períodos consecutivos en cualesquiera de los pagos indicados precedentemente dará derecho al arrendador o a quien lo represente para solicitar a quien corresponda, la suspensión de los servicios respectivos.

Las contribuciones del bien raíz objeto del presente contrato serán de cargo de su propietario.

SÉPTIMO: Oportunidad de los Pagos: El no pago oportuno de la renta de arrendamiento, gastos comunes, servicios básicos o cualesquiera otros pagos que le corresponda realizar al arrendatario, dará derecho al arrendador para exigirlos además debidamente reajustados conforme a la variación de la Unidad de Fomento.

No obstante lo anterior, las partes convienen expresamente que el incumplimiento o atraso en el pago de la renta, gastos comunes o servicios domiciliarios, transcurridos cinco días desde el despacho por parte del Arrendador de una carta certificada en que haga constar dicho retraso y que solicite el pago respectivo, sin necesidad de requerimiento judicial, pondrá término ipso facto al presente contrato.

OCTAVO: Entrega Material Inmueble. Las partes declaran que la entrega material se efectúa con esta fecha, en buen estado de conservación y con sus cuentas de consumos básicos al día, a entera satisfacción de la arrendataria, quien se obliga a mantenerlos en buen estado de conservación, funcionamiento y aseo durante toda la vigencia del contrato. Asimismo, será obligación de la arrendadora mantener la propiedad arrendada en buen estado de conservación de tal modo que sea capaz de servir para el fin a que ha sido arrendada, siendo su obligación hacer todas las reparaciones necesarias para tal objeto, a excepción de las reparaciones locativas las que serán de cargo de la arrendataria, en los términos del artículo mil novecientos cuarenta del Código Civil. La arrendataria deberá restituir la oficina en el mismo estado que se señala en el inventario, salvo el desgaste natural debido a su uso natural, convenido y legítimo. Se entenderá por reparaciones locativas aquellas que según la costumbre son normalmente de cargo del arrendatario, y en general, la reparación de deterioros o desperfectos que se producen por culpa del arrendatario o de las personas por las cuales este responde. Especialmente, se considerarán a modo de ejemplo reparaciones locativas las siguientes: las relativas a la mantención de pinturas de cielos, paredes y zócalos, cierres de aluminios y vidrios, revestimientos de pisos, cerámicos y parquet flotante, muebles de cocina y de baños y el perfecto estado de funcionamiento de las llaves de los artefactos, llaves de paso, válvulas y flotadores de los escusados, enchufes, timbres e interruptores de la instalación eléctrica; los trabajos

MCK

normales de mantención, excepto por el desgaste natural del tiempo y el uso legítimo de las instalaciones.

NOVENO: Prohibiciones. Se prohíbe expresamente a la arrendataria: a) subarrendar o ceder el presente contrato de arrendamiento; b) hacer variaciones estructurales en la propiedad; c) destinar el inmueble a un objeto distinto al señalado en este contrato.

DÉCIMO: Mejoras. Se autoriza a la arrendataria para realizar en el inmueble las adaptaciones o transformaciones requeridas para el cumplimiento de los fines con que ha sido arrendado, con la limitación de que no se altere la estructura general del mismo. Las mejoras que introduzca la arrendataria en el inmueble arrendado serán de su exclusiva cuenta y cargo, y quedarán en definitiva a beneficio de la parte arrendadora, excepto aquellas que a la expiración del contrato admitan ser retiradas sin detrimento del mismo, y sin perjuicio de poder convenirse otra forma de acuerdo.

DÉCIMO PRIMERO: No entorpecimiento. Las partes acuerdan expresamente que la parte arrendadora se obliga a no entorpecer de manera alguna el ejercicio del derecho de la arrendataria, de modo que el inmueble se arrienda totalmente libre de gravamen, litigio y con el pago de sus contribuciones o impuesto territorial, gastos comunes y servicios al día.

DUODÉCIMO: Restitución de las propiedades. Al término de la vigencia del contrato, el arrendatario se obliga a restituir los inmuebles arrendados en el mismo estado en que le fueron entregados. La restitución se materializará con la desocupación total de las propiedades, poniéndolas a disposición del arrendador. Si una vez terminado el contrato la arrendataria no restituyere las propiedades arrendadas, deberá pagar a la arrendadora una multa mensual equivalente a la renta que se encontrare vigente a la época del incumplimiento más un veinte por ciento de recargo, sin que ello implique tácita reconducción del contrato.

DÉCIMO TERCERO: Caducidad del Plazo. La arrendadora podrá exigir la caducidad del plazo de vigencia del presente contrato y exigir por lo tanto, la devolución inmediata de los bienes arrendados o bien, exigir el pago anticipado e íntegro de las rentas de arrendamiento que se devengarían hasta el término original del contrato; en el evento que se solicite la quiebra de la arrendataria, incluso por ella misma, o si ella o más acreedores formulan proposiciones de convenio judicial o extrajudicial, o en caso de notoria insolvencia, o estado de suspensión o cesación de pagos. El arrendador podrá ejercer una de estas opciones sin necesidad de trámite ni declaración judicial alguna, bastando que dirija una carta certificada al arrendatario comunicándole su decisión.

DÉCIMO CUARTO: Garantía. A fin de garantizar la conservación de la propiedad, su restitución en el mismo estado en que la arrendataria la recibe a la firma del presente contrato, y el fiel cumplimiento de todas las estipulaciones del presente contrato, el arrendatario entrega en garantía y a conformidad de la parte arrendadora la suma treinta y ocho unidades de fomento, que ésta se obliga a restituírle al arrendatario a más tardar dentro de los quince días siguientes a la entrega, a su entera satisfacción, de la propiedad arrendada, quedando desde ahora autorizada la parte arrendadora para descontar de dicha garantía el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan generado durante el uso de este inmueble, como así mismo, el valor de las cuentas pendientes de los consumos básicos y servicios que sean cargo de la arrendataria.

DECIMO QUINTO: Causales de Término de Contrato. Terminará ipso facto este contrato por las siguiente causas: a) Si la arrendataria no paga la renta mensual dentro del plazo señalado en la cláusula cuarta; b) Si la arrendataria no paga los gastos comunes y servicios domiciliarios transcurridos cinco días desde el despacho por parte del Arrendador de una carta certificada en que haga constar dicho retraso y que solicite el pago respectivo, sin necesidad de requerimiento judicial, b) Si la arrendataria causa al inmueble cualquier deterioro o daño, siempre que sean imputables a dolo o culpa grave; c) Si el arrendatario subarrienda o cede a cualquier título el uso del inmueble; d) Si el mal estado o calidad del inmueble impiden a la arrendataria hacer de ella el uso para que ha sido arrendada; e) Si el arrendatario incumple el Reglamento de Copropiedad del Edificio donde se encuentran los inmuebles arrendados, y de ello deriva un perjuicio económico para el Arrendador.

McK

DECIMO SÉPTIMO: Domicilio. Las partes fijan domicilio para todos los efectos legales, en la ciudad de Valparaíso, prorrogando desde ya la competencia para ante sus Tribunales.

DECIMO OCTAVO: Inscripciones y Poder. Se faculta al portador de copia autorizada del presente instrumento para requerir en el Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso la inscripción de la presente escritura y anotaciones que sean pertinentes.

DÉCIMO NOVENO: Ejemplares. El presente instrumento se suscribe en tres ejemplares de igual fecha, tenor y validez, quedando dos en poder la Corporación de Asistencia Judicial de la Región de Valparaíso y uno en poder de la arrendadora.

VIGÉSIMO: Personerías. La personería de doña **Marcela Le Roy Barría** para representar a la **CORPORACIÓN DE ASISTENCIA JUDICIAL DE LA REGIÓN DE VALPARAÍSO** consta del acta número ciento cuarenta del Consejo directivo, de fecha once de agosto de dos mil cuatro, reducida a escritura pública con fecha doce de agosto del mismo año, ante el Notario Público de Valparaíso don Luis Fischer Yavar, documentos que son conocidos por las partes. Por su parte, la personería de don **Javier Alberto Carvallo Pardo**, para actuar a nombre y representación la sociedad **COYANCURA INVERSIONES S.A.** consta en sesión extraordinaria de Directorio de fecha catorce de mayo de dos mil tres, reducida a escritura pública de fecha veinticuatro de mayo de dos mil trece, repertorio cinco mil cuatrocientos cinco guión dos mil trece, ante la Notario Pública doña Nancy de la Fuente Hernández, Titular de la Notaría Pública número treinta y siete de Santiago, instrumentos que son conocidos por las partes, se han tenido a la vista en este acto y no se insertan a petición expresa de los comparecientes.

En comprobante y previa lectura firman los comparecientes.

	
Firma	Firma
JAVIER ALBERTO CARVALLO PARDO	MARCELA LE ROY BARRÍA
PRESIDENTE DEL DIRECTORIO	DIRECTORA GENERAL
COYANCURA INVERSIONES S.A.	CORPORACIÓN DE ASISTENCIA JUDICIAL
	DE LA REGIÓN DE VALPARAÍSO
ARRENDADORA	ARRENDATARIA
RUT N° 96.593.500-2	RUT N° 70.816.800-9



Handwritten signature/initials: MCB