



**APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
ENTRE EL SERVICIO NACIONAL DE
TURISMO REGIÓN DE COQUIMBO Y LA
SOCIEDAD RENTAS ALTO PEÑUELAS
LIMITADA.**

LA SERENA, 03 DE ABRIL DE 2013

RESOLUCIÓN EXENTA Nº 091/13

VISTO:

Lo dispuesto en La Ley Nº 20.423 Del Sistema Institucional para el Desarrollo del Turismo; el D.L. Nº 1.224, de 1975, que Crea el Servicio Nacional de Turismo; la Ley Nº 20.641 de Presupuestos del Sector Público para el año 2013, D.F.L. Nº 1/19.653, de 2000, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que Fija el Texto Refundido, Coordinado y Sistematizado de la Ley Nº 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; en la Ley Nº 19.880, que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; la Resolución T.R. Nº 23 de 07 de marzo de año 2011 que designa a la Directora Regional de la Región de Coquimbo, y la Resolución Exenta Nº 516, de 29 de marzo de 2012, que delega facultades en los Directores Regionales de Turismo, ambas del Servicio Nacional de Turismo; y la Resolución Nº 1600, de 2008, de la Contraloría General de la República; y

CONSIDERANDO

1.- Que, el artículo 4º del Decreto Ley Nº 1.224 de 1975, que "Crea el Servicio Nacional de Turismo", dispone que la dirección superior y administración del Servicio Nacional de Turismo estará a cargo de un Director Nacional, quien tendrá la representación, legal, judicial y extrajudicial del mismo y será el Jefe Superior del Servicio.

2.- Que, por su parte, el artículo 41 de la Ley Nº 18.575, de Bases Generales de la Administración del Estado, establece que el ejercicio de las atribuciones y facultades propias de una autoridad podrá ser delegado, siempre y cuando la delegación sea parcial, recaiga sobre materias específicas, se delegue en funcionarios de la dependencia de los delegantes y el acto de delegación sea publicado o notificado.

3.- Que, por razones de buen servicio, mediante Resolución Exenta Nº 516 de 19 de marzo de 2012, el Director Nacional de Turismo delegó en los Directores Regionales de Turismo, en su acápite IV, Nº 6 la facultad de tomar en arriendo bienes inmuebles previa autorización de la Dirección Nacional para el uso de los mismos como

oficina de información turística y dependencias de la Dirección Regional; mientras que en el acápite VIII, N° 1 lo faculta para representar extrajudicialmente al Servicio, a fin de realizar los actos y celebrar los contratos, de alcance regional, que sean necesarios para el cumplimiento de las funciones propias del Servicio, de acuerdo a la normativa legal vigente y dentro del marco presupuestario que el Servicio asigne a la Dirección Regional respectiva.

4.- Que, con el fin de procurarse y habilitar un lugar que sirva de bodega para el funcionamiento de la Dirección Regional de Turismo de la Región de Coquimbo, con fecha 28 de febrero de 2013, se suscribió un contrato de arrendamiento de la bodega M52 ubicada en el Lote N°1, Departamento A, Barrio Industrial, Coquimbo, entre la Dirección Regional de Turismo de la Región de Coquimbo y la sociedad Rentas Alto Peñuelas Limitada.

5.- Que, el contrato de arrendamiento suscrito es necesario para el cumplimiento de las funciones propias de la Dirección Regional de Turismo de Coquimbo, toda vez que permite cuenta con un lugar físico para guardar los insumos necesarios para cumplir esas funciones, y el contrato tiene alcance sólo regional.

6.- Que, habiéndose suscrito el contrato de arrendamiento señalado corresponde que esta Dirección Regional de Turismo lo apruebe administrativamente, por lo que, dicto la siguiente:

RESOLUCIÓN

I. APRUÉBASE el contrato de arrendamiento suscrito con fecha 28 de febrero de 2013 entre la Dirección Regional de Turismo de la Región de Coquimbo y la sociedad Rentas Alto Peñuelas Limitada, cuyo tenor es el siguiente:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BODEGA

ENTRE

SERVICIO NACIONAL DE TURISMO REGIÓN DE COQUIMBO

Y

SOCIEDAD RENTAS ALTO PEÑUELAS LIMITADA

En La Serena, Chile, a 28 de febrero de 2013, entre el **SERVICIO NACIONAL DE TURISMO, REGIÓN DE COQUIMBO**, R.U.T. 60.704.000-1, representado por su Directora Regional de Turismo, doña ADRIANA PEÑAFIEL VILLAFANE, cédula nacional de identidad N° 6.134.894-8, ambos domiciliados para estos efectos en calle Matta 461, oficina 108, ciudad y comuna de La Serena, en adelante "el arrendatario" o "el Servicio", por una parte; y por la otra, la sociedad **RENTAS ALTO PEÑUELAS LIMITADA**, R.U.T. 76.032.898-7, representado por don LORENZO PEDRO IDUYA ORTIZ DE LUZURIAGA, cédula nacional de identidad N° 6.458.416-2, ambos domiciliados en Lote N°1, Departamento A, Barrio Industrial, ciudad y comuna de Coquimbo, en adelante "la arrendadora"; y ambos conjuntamente "las partes" se ha convenido el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO: Antecedentes y Propiedad.

"El Servicio" o "el arrendatario", para el correcto ejercicio de sus funciones adquirió una gran cantidad de material promocional turístico el cual debe ser almacenado en un lugar físico diferente a las dependencias de la Dirección Regional, puesto que la bodega existente tuvo que ser acondicionada como oficina de reuniones.

Que, la sociedad RENTAS ALTO PEÑUELAS LIMITADA o "la arrendadora", es propietaria de la bodega M52, la que rola inscrita a su nombre a fojas 9.484 Número 5.466 en el Registro de Propiedad del año 2008 del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo y que se encuentra ubicada en Lote N°1, Departamento A, Barrio Industrial, comuna de Coquimbo, la que está en condiciones de entregar en arrendamiento.

Dicha bodega tiene veinte y cuatro metros cuadrados (24m²), piso de cemento, servicios de seguridad 24 horas, red húmeda y fácil acceso.

SEGUNDO: Objeto del Contrato y Uso de la Propiedad.

Por el presente instrumento RENTAS ALTO PEÑUELAS LIMITADA o "la arrendadora" entrega en arrendamiento "al Servicio" o "el arrendatario", quien acepta, el espacio o bodega individualizada en la cláusula anterior, declarando "las partes" que tal espacio o bodega arrendada será destinada exclusivamente para el bodegaje o a guardar todo tipo de bienes muebles que sean de propiedad o administrados por "el Servicio", o que éste tenga en su poder por cualquier título que sea, gratuito u oneroso, tales como artículos de oficina, material turístico, archivadores con documentación y otros.

Asimismo "las partes" declaran que se entrega por "la arrendadora" y se recibe por "el arrendatario" la indicada bodega en buen estado de conservación y mantención; y que la primera faculta al segundo, ha habilitar las repisas que estime necesarias para cubrir sus necesidades, siempre que ello no cause detrimento de la propiedad, con el fin de que pueda cumplir con el objeto del presente contrato.

TERCERO: Renta o Canon.

"Las partes" acuerdan que la renta o canon por el arrendamiento de la bodega individualizada en la cláusula primera ascenderá a la cantidad de \$109.000.- (ciento nueve mil pesos) mensuales, exentos de impuesto, suma que no devengará intereses, reajustes ni multas de ninguna especie, y que se pagará mensual y anticipadamente por "el arrendatario" dentro de los diez (10) primeros días de cada mes.

"El arrendatario" sólo se obliga a pagar el canon o renta acordada, sin encontrarse obligado a pagar parte alguna de los gastos de consumo, como luz, agua, gas u otros servicios, los que serán de cargo de "la arrendadora", si se incurriere en ellos. Tampoco serán de cargo del arrendatario el pago de los gastos comunes, ni impuesto alguno, o los servicios de aseo, si es que los hubiere.

El pago se realizará mediante cheque emitido a nombre de "la arrendadora" contra entrega del recibo de arriendo extendido por la misma "arrendadora".

En todo caso, los pagos de las rentas mensuales estarán sujetos a la condición previa de existir recursos para ello, de acuerdo a la Ley de Presupuestos para el Sector Público del año respectivo.

CUARTO: Plazo de Vigencia del Contrato.

El presente contrato tendrá una duración de diez (10) meses, contados desde el 01 de marzo de 2013, fecha en que "la arrendadora" debe hacer entrega material de la bodega a "el arrendatario" ya sea entregándole las llaves y/o colocando la propiedad a su disposición lista para su uso.

El contrato se entenderá renovado y prorrogado tácita y automáticamente por períodos iguales y sucesivos de 10 meses cada uno, en los mismos términos pactados en el presente instrumento, previa evaluación por parte de "el arrendatario" del cumplimiento de este contrato, salvo que cualquiera de "las partes" notificare o comunicare a la otra su voluntad de ponerle término al vencimiento del período pactado o al término de cada uno de los períodos de renovación o prórroga, por carta certificada que debe ser enviada al domicilio de la otra parte con a lo menos diez (10) días hábiles de anticipación a la fecha de su vencimiento original, o del vencimiento de las renovaciones o prórrogas posteriores, según corresponda .

La notificación o comunicación deberá hacerse en la forma señalada en la cláusula décimo primera de este instrumento.

En el caso que se ponga término al presente contrato, éste se entenderá terminado una vez transcurrido el plazo de tres (3) días hábiles contados desde la notificación por carta certificada de la comunicación señalada en el párrafo precedente. Vencido este plazo "el arrendatario" deberá restituir la propiedad en la forma y los plazos señalados en la cláusula novena de este instrumento, quedando obligado a pagar a "la arrendadora" la renta completa o la renta proporcional correspondiente al período de ocupación que medie entre la fecha de terminación del contrato y la de restitución material del inmueble.

QUINTO: Término Anticipado del Contrato.

Sin perjuicio de los plazos estipulados en la cláusula anterior, las partes acuerdan que el contrato terminará ipso facto y sin más trámite en los siguientes casos:

1. Resciliación o mutuo acuerdo de las partes.
2. Si "el arrendatario" da a la bodega un destino distinto al señalado en la cláusula segunda de este contrato.
3. Si "el arrendatario" incurre en el no pago de dos rentas mensuales de arrendamiento en forma consecutiva, siempre que "la arrendadora" haya efectuado la comunicación respectiva a que se refiere la cláusula precedente y haya transcurrido el plazo ahí indicado.
4. Si "el arrendatario" subarrienda el inmueble sin autorización previa de "la arrendadora".
5. Si "el arrendatario" causa cualquier perjuicio a la propiedad, especialmente el desaseo o destrucción, sea de manera directa o indirecta, por un hecho o culpa suya, o de sus dependientes o funcionarios.
6. Si "el arrendatario" no repara inmediatamente y a su costa, cualquier desperfecto que experimente la bodega, que hubiese provenido de un hecho o culpa suya y que le cause detrimento.
7. Por caso fortuito o fuerza mayor, que impida el cumplimiento del presente contrato o haga imposible su continuación.
8. Por no existir disponibilidad presupuestaria en "el Servicio" para continuar pagando la renta o canon.
9. Si cualquiera de "las partes" incurre en incumplimientos graves o reiterados de cualquiera de las obligaciones que hubiere contraído por el presente contrato.
10. Si "el arrendatario" hace modificaciones, construcciones o trabajos en el inmueble arrendado sin autorización escrita de "la arrendadora", en aquéllos casos en que deba contar con su autorización previa.
11. Por la destrucción total o parcial del inmueble arrendado. En este caso el término de contrato se contará partir del evento o suceso que haya causado la destrucción, cesando en ese momento, las obligaciones contractuales asumidas por ambas "partes" en virtud de este instrumento, y quedando obligado "el arrendatario" a pagar la renta que proporcionalmente corresponda, si no se hubiere cumplido el mes de renta.
12. Por la expiración del tiempo estipulado para la duración del contrato o su prórroga o renovación, si alguna de "las partes" manifestó su voluntad

de ponerle término en la forma señalada en la cláusula cuarta de este instrumento y haya transcurrido el plazo ahí señalado.

"Las partes" de común acuerdo le otorgan a la presente cláusula la calidad esencial dentro del contrato, de manera que al verificarse cualquiera de las causales antes enumeradas, se entenderá causal suficiente para el término del contrato.

Sin perjuicio de lo antes señalado, el término de contrato deberá constar además por resolución fundada de la Directora Regional de Turismo de la Región de Coquimbo.

SEXTO: Obras y mejoras.

"El arrendatario" queda autorizado para efectuar modificaciones interiores a la bodega, siempre que no alteren ni afecten su estructura, previo consentimiento por escrito de "la arrendadora". Sin embargo no será necesario este consentimiento escrito tratándose de la construcción, instalación y/o habilitación de repisas a que se refiere la cláusula segunda de este contrato.

Las mejoras que introdujere "el arrendatario" al inmueble y que no puedan separarse sin detrimento del mismo quedarán en beneficio de "la arrendadora" y accederá a la propiedad sin cargo de restitución ni indemnización por parte de "la arrendadora", salvo acuerdo escrito en contrario. Las demás podrán ser desmontadas por "el arrendatario" quien podrá llevarse los mismos y sus materiales los que se entenderán de su propiedad.

"El arrendatario" se obliga a realizar todo lo necesario para el adecuado mantenimiento y aseo de la bodega y a reparar a sus expensas, sólo aquellos desperfectos o deterioros que ésta sufiere, sean éstos de cualquier naturaleza, que se deban exclusivamente a un hecho o culpa suya, de sus dependientes o funcionarios, debiendo emplearse en las reparaciones materiales de igual o mejor calidad que los existentes, previa consulta "al arrendador". Las demás reparaciones, provenientes de otros hechos o causas, como el caso fortuito o fuerza mayor, hecho de terceros no vinculados con "el arrendatario", serán de cargo de "la arrendadora".

Será responsabilidad "de la arrendataria" adoptar y mantener las medidas necesarias para el buen funcionamiento de la bodega y la buena conservación de los bienes que se encuentren almacenados en ella.

"La arrendadora", por su parte es obligada a efectuar las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provienen de fuerza mayor o caso fortuito o de la mala calidad de la propiedad por su vetustez, por la naturaleza del suelo, por desperfectos de construcción u otros de similar naturaleza.

SÉPTIMO: Uso de la propiedad.

Las partes acuerdan que "el arrendatario" podrá hacer uso de la bodega en los términos señalados en la cláusula segunda de este contrato, en el horario que va de lunes a viernes de 8:30 a 18:30 y sábado de 8:30 a 13:00 horas, deberá mantenerlo en un adecuado estado de aseo, conservación y funcionamiento, salvo los desgastes naturales causados en razón de uso ordinario de la cosa arrendada.

"La arrendadora" no responderá por los daños o perjuicios que pudieran producirse en los bienes dejados en el inmueble arrendado, tales como robos, hurtos, incendios, inundaciones filtraciones roturas o cañerías de agua potable, salvo aquellos que provengan de su propia culpa o negligencia o falta de cuidado o mantenimiento de la bodega y/o de los servicios necesarios para dicho mantenimiento.

OCTAVO: Subarrendamiento.

"El arrendatario" no podrá subarrendar parte alguna de la bodega a terceros, sin autorización previa y por escrito de "la arrendadora".

NOVENO: Restitución de la Propiedad.

"El arrendatario" deberá restituir la bodega dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al término del presente contrato, de acuerdo a lo previsto en la cláusula cuarta o quinta de este instrumento, según corresponda. La entrega deberá hacerse mediante la desocupación total del inmueble, poniéndolo a disposición de "la arrendadora", haciendo entrega de las llaves en el lugar en que se encuentra la bodega, y contra entrega por parte de la misma "arrendadora" de él o los recibos que acrediten el pago de la(s) última(s) renta(s).

La bodega deberá ser entregada en el mismo estado de conservación en que fue recibida por "el arrendatario" y con un buen estado de aseo.

DÉCIMO: Pago Servicios Básicos de Consumo e Impuestos.

Será obligación de "la arrendadora" pagar íntegra y puntualmente, y a quien corresponda, los servicios de consumo de agua, electricidad, y cualquier otro servicio básico, que se haya devengado por la propiedad en cada mes de arrendamiento hasta el término del presente contrato.

Asimismo el pago de los impuestos, especialmente el impuesto territorial, gastos comunes y aseo municipal que graven la Propiedad, si los hubiere, serán de cargo exclusivo de "la arrendadora".

DÉCIMO PRIMERO: Comunicaciones o Notificaciones.

Cualquier comunicación o notificación de una de "las partes" de este contrato a la otra, se considerará como válidamente realizada al ser enviada por correo certificado a los domicilios indicados en la comparecencia de este contrato, considerándose tales domicilios como los únicos válidos para realizar las comunicaciones y notificaciones. Cualquiera de "las partes" podrá modificar en el futuro su domicilio, comunicándolo por carta certificada a la otra parte.

Las comunicaciones o notificaciones se entenderán practicadas, para todos los efectos de este contrato, a contar del tercer día hábil siguiente a su recepción (fecha de estampe) en la Oficina de Correos, respectiva.

DÉCIMO SEGUNDO: Competencia de los Tribunales.

Las partes fijan su domicilio en la ciudad y comuna de Santiago, para todos los efectos derivados del presente contrato, y se someten a la competencia de sus Tribunales de Justicia.

DÉCIMO TERCERO: Personerías.

La personería de doña Adriana Peñafiel Villafañe, para representar al Servicio Nacional de Turismo Región de Coquimbo, consta en el D.L. N° 1224, de 1975, que Crea el Servicio Nacional de Turismo, en relación con la Resolución T.R. N° 23, de 07 de marzo de 2011, que la nombra como Directora Regional de Turismo de ese Servicio, en relación con la Resolución Exenta N° 516 de 29 de marzo de 2012, que delega facultades en los Directores Regionales de Turismo, ambas del Servicio Nacional de Turismo.

La personería de don Lorenzo Pedro Iduya Ortiz de Luzuriaga, para representar a la sociedad Rentas Alto Peñuelas Limitada, consta de escritura pública de poder, otorgada con fecha 25 de mayo de 2011, ante el Notario Público de Coquimbo, don Mariano Torrealba Ziliani, bajo el Repertorio N° 1.745, en que se le otorga poder para celebrar toda clase de contratos nominados o no a nombre de dicha sociedad.

DÉCIMO CUARTO: Copias.

En comprobante y previa lectura las partes suscriben el presente contrato en cuatro (4) ejemplares de igual fecha, tenor y valor legal, quedando dos (2) en poder de "el arrendatario" y dos (2) en poder de "la arrendadora".

Previa lectura, ratifican y firman.

Hay firma y timbre. Adriana Peñafiel Villafañe. Directora Regional de Turismo. Región de Coquimbo.

Hay firma. Lorenzo Pedro Iduya Ortiz de Luzuriaga. Representante Legal Rentas Alto Peñuelas Limitada.

ANÓTESE, REFRÉNDESE, REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.



Aldo Carpanetti Lanyon
Director Regional (s) de Turismo
Región de Coquimbo


ACL/eag

cc. Archivo.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BODEGA

ENTRE

SERVICIO NACIONAL DE TURISMO REGIÓN DE COQUIMBO

Y

SOCIEDAD RENTAS ALTO PEÑUELAS LIMITADA

En La Serena, Chile, a 28 de febrero de 2013, entre el **SERVICIO NACIONAL DE TURISMO, REGIÓN DE COQUIMBO**, R.U.T. 60.704.000-1, representado por su Directora Regional de Turismo, doña ADRIANA PEÑAFIEL VILLAFANE, cédula nacional de identidad N° 6.134.894-8, ambos domiciliados para estos efectos en calle Matta 461, oficina 108, ciudad y comuna de La Serena, en adelante "el arrendatario" o "el Servicio", por una parte; y por la otra, la sociedad **RENTAS ALTO PEÑUELAS LIMITADA**, R.U.T. 76.032.898-7, representado por don LORENZO PEDRO IDUYA ORTIZ DE LUZURIAGA, cédula nacional de identidad N° 6.458.416-2, ambos domiciliados en Lote N°1, Departamento A, Barrio Industrial, ciudad y comuna de Coquimbo, en adelante "la arrendadora"; y ambos conjuntamente "las partes" se ha convenido el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO: Antecedentes y Propiedad.

"El Servicio" o "el arrendatario", para el correcto ejercicio de sus funciones adquirió una gran cantidad de material promocional turístico el cual debe ser almacenado en un lugar físico diferente a las dependencias de la Dirección Regional, puesto que la bodega existente tuvo que ser acondicionada como oficina de reuniones.

Que, la sociedad RENTAS ALTO PEÑUELAS LIMITADA o "la arrendadora", es propietaria de la bodega M52, la que rola inscrita a su nombre a fojas 9.484 Número 5.466 en el Registro de Propiedad del año 2008 del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo y que se encuentra ubicada en Lote N°1, Departamento A, Barrio Industrial, comuna de Coquimbo, la que está en condiciones de entregar en arrendamiento.

Dicha bodega tiene veinte y cuatro metros cuadrados (24m²), piso de cemento, servicios de seguridad 24 horas, red húmeda y fácil acceso.

SEGUNDO: Objeto del Contrato y Uso de la Propiedad.

Por el presente instrumento RENTAS ALTO PEÑUELAS LIMITADA o "la arrendadora" entrega en arrendamiento "al Servicio" o "el arrendatario", quien acepta, el espacio o bodega individualizada en la cláusula anterior, declarando "las partes" que tal espacio o bodega arrendada será destinada exclusivamente para el bodegaje o a guardar todo tipo de bienes muebles que sean de propiedad o administrados por "el Servicio", o que éste tenga en su poder por cualquier título que sea, gratuito u oneroso, tales como artículos de oficina, material turístico, archivadores con documentación y otros.

Asimismo "las partes" declaran que se entrega por "la arrendadora" y se recibe por "el arrendatario" la indicada bodega en buen estado de conservación y mantención; y que la primera faculta al segundo, ha habilitar las repisas que estime necesarias para cubrir sus necesidades, siempre que ello no cause detrimento de la propiedad, con el fin de que pueda cumplir con el objeto del presente contrato.

TERCERO: Renta o Canon.

"Las partes" acuerdan que la renta o canon por el arrendamiento de la bodega individualizada en la cláusula primera ascenderá a la cantidad de \$109.000.- (ciento nueve mil pesos) mensuales, exentos de impuesto, suma que no devengará intereses, reajustes ni multas de ninguna especie, y que se pagará mensual y anticipadamente por "el arrendatario" dentro de los diez (10) primeros días de cada mes.

"El arrendatario" sólo se obliga a pagar el canon o renta acordada, sin encontrarse obligado a pagar parte alguna de los gastos de consumo, como luz, agua, gas u otros servicios, los que serán de cargo de "la arrendadora", si se incurriere en ellos. Tampoco serán de cargo del arrendatario el pago de los gastos comunes, ni impuesto alguno, o los servicios de aseo, si es que los hubiere.

El pago se realizará mediante cheque emitido a nombre de "la arrendadora" contra entrega del recibo de arriendo extendido por la misma "arrendadora".

En todo caso, los pagos de las rentas mensuales estarán sujetos a la condición previa de existir recursos para ello, de acuerdo a la Ley de Presupuestos para el Sector Público del año respectivo.

CUARTO: Plazo de Vigencia del Contrato.

El presente contrato tendrá una duración de diez (10) meses, contados desde el 01 de marzo de 2013, fecha en que "la arrendadora" debe hacer entrega material de la bodega a "el arrendatario" ya sea entregándole las llaves y/o colocando la propiedad a su disposición lista para su uso.

El contrato se entenderá renovado y prorrogado tácita y automáticamente por períodos iguales y sucesivos de 10 meses cada uno, en los mismos términos pactados en el presente instrumento, previa evaluación por parte de "el arrendatario" del cumplimiento de este contrato, salvo que cualquiera de "las partes" notificare o comunicare a la otra su voluntad de ponerle término al vencimiento del período pactado o al término de cada uno de los períodos de renovación o prórroga, por carta certificada que debe ser enviada al domicilio de la otra parte con a lo menos diez (10) días hábiles de anticipación a la fecha de su vencimiento original, o del vencimiento de las renovaciones o prórrogas posteriores, según corresponda .

La notificación o comunicación deberá hacerse en la forma señalada en la cláusula décimo primera de este instrumento.

En el caso que se ponga término al presente contrato, éste se entenderá terminado una vez transcurrido el plazo de tres (3) días hábiles contados desde la notificación por carta certificada de la comunicación señalada en el párrafo precedente. Vencido este plazo "el arrendatario" deberá restituir la propiedad en la forma y los plazos señalados en la cláusula novena de este instrumento, quedando obligado a pagar a "la arrendadora" la renta completa o la renta proporcional correspondiente al período de ocupación que medie entre la fecha de terminación del contrato y la de restitución material del inmueble.

QUINTO: Término Anticipado del Contrato.

Sin perjuicio de los plazos estipulados en la cláusula anterior, las partes acuerdan que el contrato terminará ipso facto y sin más trámite en los siguientes casos:

1. Resciliación o mutuo acuerdo de las partes.
2. Si "el arrendatario" da a la bodega un destino distinto al señalado en la cláusula segunda de este contrato.
3. Si "el arrendatario" incurre en el no pago de dos rentas mensuales de arrendamiento en forma consecutiva, siempre que "la arrendadora" haya efectuado la comunicación respectiva a que se refiere la cláusula precedente y haya transcurrido el plazo ahí indicado.

4. Si "el arrendatario" subarrienda el inmueble sin autorización previa de "la arrendadora".
5. Si "el arrendatario" causa cualquier perjuicio a la propiedad, especialmente el desaseo o destrucción, sea de manera directa o indirecta, por un hecho o culpa suya, o de sus dependientes o funcionarios.
6. Si "el arrendatario" no repara inmediatamente y a su costa, cualquier desperfecto que experimente la bodega, que hubiese provenído de un hecho o culpa suya y que le cause detrimento.
7. Por caso fortuito o fuerza mayor, que impida el cumplimiento del presente contrato o haga imposible su continuación.
8. Por no existir disponibilidad presupuestaria en "el Servicio" para continuar pagando la renta o canon.
9. Si cualquiera de "las partes" incurre en incumplimientos graves o reiterados de cualquiera de las obligaciones que hubiere contraído por el presente contrato.
10. Si "el arrendatario" hace modificaciones, construcciones o trabajos en el inmueble arrendado sin autorización escrita de "la arrendadora", en aquéllos casos en que deba contar con su autorización previa.
11. Por la destrucción total o parcial del inmueble arrendado. En este caso el término de contrato se contará partir del evento o suceso que haya causado la destrucción, cesando en ese momento, las obligaciones contractuales asumidas por ambas "partes" en virtud de este instrumento, y quedando obligado "el arrendatario" a pagar la renta que proporcionalmente corresponda, si no se hubiere cumplido el mes de renta.
12. Por la expiración del tiempo estipulado para la duración del contrato o su prórroga o renovación, si alguna de "las partes" manifestó su voluntad de ponerle término en la forma señalada en la cláusula cuarta de este instrumento y haya transcurrido el plazo ahí señalado.

"Las partes" de común acuerdo le otorgan a la presente cláusula la calidad esencial dentro del contrato, de manera que al verificarse cualquiera de las causales antes enumeradas, se entenderá causal suficiente para el término del contrato.

Sin perjuicio de lo antes señalado, el término de contrato deberá constar además por resolución fundada de la Directora Regional de Turismo de la Región de Coquimbo.

SEXTO: Obras y mejoras.

"El arrendatario" queda autorizado para efectuar modificaciones interiores a la bodega, siempre que no alteren ni afecten su estructura, previo consentimiento por escrito de "la arrendadora". Sin embargo no será necesario este consentimiento escrito tratándose de la construcción, instalación y/o habilitación de repisas a que se refiere la cláusula segunda de este contrato.

Las mejoras que introdujere "el arrendatario" al inmueble y que no puedan separarse sin detrimento del mismo quedarán en beneficio de "la arrendadora" y accederá a la propiedad sin cargo de restitución ni indemnización por parte de "la arrendadora", salvo acuerdo escrito en contrario. Las demás podrán ser desmontadas por "el arrendatario" quien podrá llevarse los mismos y sus materiales los que se entenderán de su propiedad.

"El arrendatario" se obliga a realizar todo lo necesario para el adecuado mantenimiento y aseo de la bodega y a reparar a sus expensas, sólo aquellos desperfectos o deterioros que ésta sufre, sean éstos de cualquier naturaleza, que se deban exclusivamente a un hecho o culpa suya, de sus dependientes o funcionarios, debiendo emplearse en las reparaciones materiales de igual o mejor calidad que los existentes, previa consulta "al arrendador". Las demás reparaciones, provenientes de otros hechos o causas, como el caso fortuito o fuerza mayor, hecho de terceros no vinculados con "el arrendatario", serán de cargo de "la arrendadora".

Será responsabilidad "de la arrendataria" adoptar y mantener las medidas necesarias para el buen funcionamiento de la bodega y la buena conservación de los bienes que se encuentren almacenados en ella.

"La arrendadora", por su parte es obligada a efectuar las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provienen de fuerza mayor o caso fortuito o de la mala calidad de la propiedad por su vetustez, por la naturaleza del suelo, por desperfectos de construcción u otros de similar naturaleza.

SÉPTIMO: Uso de la propiedad.

Las partes acuerdan que "el arrendatario" podrá hacer uso de la bodega en los términos señalados en la cláusula segunda de este contrato, en el horario que va de lunes a viernes de 8:30 a 18:30 y sábado de 8:30 a 13:00 horas, deberá mantenerlo en un adecuado estado de aseo, conservación y funcionamiento, salvo los desgastes naturales causados en razón de uso ordinario de la cosa arrendada.

"La arrendadora" no responderá por los daños o perjuicios que pudieran producirse en los bienes dejados en el inmueble arrendado, tales como robos, hurtos, incendios, inundaciones filtraciones roturas o cañerías de agua potable, salvo aquellos que provengan de su propia culpa o negligencia o falta de cuidado o mantenimiento de la bodega y/o de los servicios necesarios para dicho mantenimiento.

OCTAVO: Subarrendamiento.

"El arrendatario" no podrá subarrendar parte alguna de la bodega a terceros, sin autorización previa y por escrito de "la arrendadora".

NOVENO: Restitución de la Propiedad.

"El arrendatario" deberá restituir la bodega dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al término del presente contrato, de acuerdo a lo previsto en la cláusula cuarta o quinta de este instrumento, según corresponda. La entrega deberá hacerse mediante la desocupación total del inmueble, poniéndolo a disposición de "la arrendadora", haciendo entrega de las llaves en el lugar en que se encuentra la bodega, y contra entrega por parte de la misma "arrendadora" de él o los recibos que acrediten el pago de la(s) última(s) renta(s).

La bodega deberá ser entregada en el mismo estado de conservación en que fue recibida por "el arrendatario" y con un buen estado de aseo.

DÉCIMO: Pago Servicios Básicos de Consumo e Impuestos.

Será obligación de "la arrendadora" pagar íntegra y puntualmente, y a quien corresponda, los servicios de consumo de agua, electricidad, y cualquier otro servicio básico, que se haya devengado por la propiedad en cada mes de arrendamiento hasta el término del presente contrato.

Asimismo el pago de los impuestos, especialmente el impuesto territorial, gastos comunes y aseo municipal que graven la Propiedad, si los hubiere, serán de cargo exclusivo de "la arrendadora".

DÉCIMO PRIMERO: Comunicaciones o Notificaciones.

Cualquier comunicación o notificación de una de "las partes" de este contrato a la otra, se considerará como válidamente realizada al ser enviada por correo certificado a los domicilios indicados en la comparecencia de este contrato, considerándose tales domicilios como los únicos válidos para realizar las comunicaciones y notificaciones. Cualquiera de "las partes" podrá modificar en el futuro su domicilio, comunicándolo por carta certificada a la otra parte.

Las comunicaciones o notificaciones se entenderán practicadas, para todos los efectos de este contrato, a contar del tercer día hábil siguiente a su recepción (fecha de estampe) en la Oficina de Correos, respectiva.

DÉCIMO SEGUNDO: Competencia de los Tribunales.

Las partes fijan su domicilio en la ciudad y comuna de Santiago, para todos los efectos derivados del presente contrato, y se someten a la competencia de sus Tribunales de Justicia.

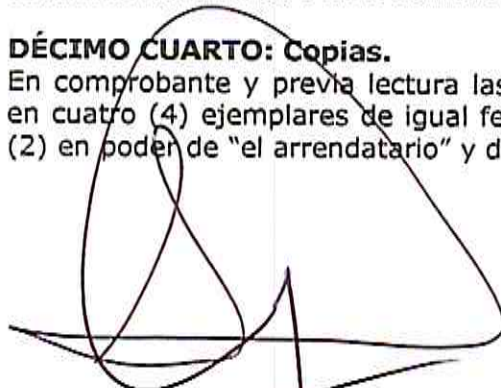
DÉCIMO TERCERO: Personerías.

La personería de doña Adriana Peñafiel Villafañe, para representar al Servicio Nacional de Turismo Región de Coquimbo, consta en el D.L. N° 1224, de 1975, que Crea el Servicio Nacional de Turismo, en relación con la Resolución T.R. N° 23, de 07 de marzo de 2011, que la nombra como Directora Regional de Turismo de ese Servicio, en relación con la Resolución Exenta N° 516 de 29 de marzo de 2012, que delega facultades en los Directores Regionales de Turismo, ambas del Servicio Nacional de Turismo.

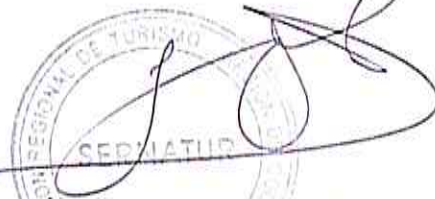
La personería de don Lorenzo Pedro Iduya Ortiz de Luzuriaga, para representar a la sociedad Rentas Alto Peñuelas Limitada, consta de escritura pública de poder, otorgada con fecha 25 de mayo de 2011, ante el Notario Público de Coquimbo, don Mariano Torrealba Ziliani, bajo el Repertorio N° 1.745, en que se le otorga poder para celebrar toda clase de contratos nominados o no a nombre de dicha sociedad.

DÉCIMO CUARTO: Copias.

En comprobante y previa lectura las partes suscriben el presente contrato en cuatro (4) ejemplares de igual fecha, tenor y valor legal, quedando dos (2) en poder de "el arrendatario" y dos (2) en poder de "la arrendadora".



Lorenzo Iduya Ortiz de Luzuriaga
Representante
Sociedad Rentas Alto Peñuelas



Adriana Peñafiel Villafañe
Directora Regional de Turismo
Región de Coquimbo