



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

LA SERENA, 07 DE ABRIL DE 2014

RESOLUCIÓN EXENTA Nº 53/14

VISTO:

Lo dispuesto en el 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; en la Ley Nº 20.423, de 2010, Del Sistema Institucional para el Desarrollo del Turismo; en el Decreto Ley Nº 1.224, de 1975, que Crea el Servicio Nacional de Turismo; en la Ley Nº 20.713 de Presupuestos del Sector Público para el año 2014; la Resolución T.R. Nº 109, de fecha 31 de diciembre de 2013, que prorroga el nombramiento de la Directora Regional de Turismo 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; la Resolución Nº 1.600, de 2008, de la Contraloría General de la República, que Fija Normas Sobre Exención del Trámite de Toma de Razón; 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 29 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, Nº 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 13 de marzo de 2014, se suscribió un contrato de arrendamiento de la bodega M52 ubicada en el Barrio Industrial N° 701, Alto Peñuelas, 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

1º.- **APRUÉBASE** el contrato de arrendamiento suscrito con fecha 13 de marzo de 2014 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

RENTA ALTO PEÑUELAS LIMITADA

A

DIRECCIÓN REGIONAL DE TURISMO REGIÓN DE COQUIMBO

En La Serena, Chile, a 13 de marzo de 2014, entre la **DIRECCIÓN REGIONAL DE TURISMO REGIÓN DE COQUIMBO**, RUT. N° 60.704.000-1, representado para estos efectos por su Directora Regional de Turismo Región de Coquimbo, doña ADRIANA PEÑAFIEL VILLAFANE, cédula nacional de identidad N° 6.134.894-8, ambos domiciliados en calle Matta Número 46, Oficina 108, ciudad de La Serena, en adelante e indistintamente "el arrendatario" por una parte; y por la otra **RENTA ALTO PEÑUELAS LIMITADA, R.U.T. N° 76.032.898-7**, representado para estos efectos por su mandatario don LORENZO PEDRO IDUYA ORTIZ DE LUZURIAGA, chileno, cédula nacional de identidad N° 6.458.416-2, ambos con domicilio en Barrio Industrial Número 701, Alto Peñuelas, ciudad de Coquimbo, en adelante e indistintamente "el arrendador"; y ambos conjuntamente "las partes"; se ha convenido el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO: Antecedentes de la Propiedad.

"El arrendatario", para el correcto ejercicio de sus funciones posee 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 y red húmeda.

SEGUNDO: Objeto del Contrato y Uso de la Propiedad.

Por este instrumento, RENTAS ALTO PEÑUELAS LIMITADA o "el arrendador" entrega en arrendamiento al Servicio Nacional de Turismo, Región de Coquimbo o "el arrendatario" quien acepta el espacio, bodega o inmueble singularizado en la cláusula anterior, declarando "las partes" que tal espacio o bodega arrendada será destinada exclusivamente para el bodegaje o guardar todo tipo de bienes muebles que sean de propiedad o administrados, por "el Servicio", o que éste tenga por cualquier título que sea, gratuito u oneroso, tales como, artículos de oficina, material turístico, pendones, archivadores con documentación, maletas, stands, cuadros fotográficos, fotografías entre otros.

Asimismo "las partes" declaran que se entrega por "el arrendador" 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 repisas que estime necesarias para cubrir sus necesidades, siempre que ello no cause detrimento de la propiedad, especialmente de sus paredes, o se encuentren superpuestas y siempre que ello sea indispensable para cumplir con el objeto del presente contrato.

De esta forma queda absolutamente prohibido ejecutar en el inmueble arrendado actividades deportivas, industriales, artesanales o de cualquier otro orden distinto a aquellas para las cuales se entrega en arrendamiento el inmueble. "Las partes" convienen, expresamente, que la explotación del inmueble, en las condiciones señaladas, se eleva a elemento esencial del contrato que se ha suscrito; y, por lo tanto, el incumplimiento de tal obligación, producirá el término ipso facto del mismo, sin perjuicio de las indemnizaciones pertinentes que en derecho fueren procedentes.

Será de exclusiva responsabilidad de "el arrendatario" efectuar las habilitaciones necesarias para el uso del inmueble, así como solicitar los permisos necesarios, siendo de su cargo todos los costos que puedan significar o que demande el cumplimiento de órdenes y disposiciones legales, reglamentarias y de toda índole, que en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad, ya sea referente a condiciones sanitarias, higiénicas, laborales, etc., con relación al uso que se le da al inmueble.

La bodega podrá ser usada por "el arrendatario" de lunes a domingo las 24 horas del día, pudiendo en este horario sacar o guardar materiales que estime pertinentes.

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 \$130.000.- (ciento treinta mil pesos) mensuales, cantidad que no devengará intereses, ni multas de ninguna especie y que se reajustará al 1° de enero de cada año, de acuerdo a la variación que haya experimentado el Índice de Precios del Consumidor (IPC) entre el 01 de enero y el 31 de diciembre del año inmediatamente anterior.

Esta renta de arrendamiento se devengará a partir del mes de marzo de 2014 y se pagará por mensualidades anticipadas, dentro de los diez (10) primeros del mes, siempre que haya sido recepcionada la factura correspondiente.

El pago de la renta o canon se efectuará mediante depósito de la misma que deberá hacer "el arrendatario" en la cuenta corriente de "el arrendador" N° 62-34090-8 del Banco Santander Chile, siendo suficiente comprobante de pago para que "el arrendatario" acredite el pago de la renta respectiva, el comprobante de depósito emitido por el Banco señalado acompañado de la factura respectiva.

"El arrendador" podrá modificar la cuenta corriente mediante notificación por carta certificada, enviada a lo menos con 30 días de anticipación, en tal caso el cambio de cuenta en que deba hacerse el pago por depósito operará desde el mes siguiente a aquél en que se haya efectuado la notificación.

"El arrendatario" sólo se obliga a pagar el canon o renta acordada, en la que se entienden incluidos los gastos por el consumo de agua, luz, vigilancia y todos los demás gastos necesarios para la mantención adecuada de la bodega M-52. En consecuencia, "el arrendatario" no se encuentra obligado a pagar (fuera de la renta o canon acordado) parte alguna de los gastos de consumo, como luz, agua, gas u otros servicios, los que serán de cargo de "el arrendador", si se incurriere en ellos.

Tampoco serán de cargo de "el arrendatario" el pago de los gastos comunes, ni impuesto territorial ni de ninguna otra especie, o los servicios de aseo, si es que los hubiere.

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 vigencia hasta el 31 de diciembre de 2014, y entrará en vigencia desde la fecha en que se encuentre totalmente tramitado el acto administrativo (resolución que lo aprueba) que lo aprueba.

Cumplido el plazo anterior, el contrato se entenderá renovado y prorrogado tácita y automáticamente por períodos iguales y sucesivos de un (1) año cada uno (contados desde el primero de enero y hasta el 31 de diciembre de cada año), en los mismos términos pactados en el presente instrumento, salvo que cualquiera de "las partes" notificare o comunicare a la otra su voluntad de ponerle término antes de la fecha de vencimiento del período pactado o al término de cada uno de los períodos de renovación o prórroga, por medio de 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 décima 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 el estampe de correos en la 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 octava de este instrumento, quedando obligado a pagar a "al arrendador" 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 efectiva del inmueble.

QUINTO: Término Anticipado del Contrato.

Sin perjuicio de los plazos estipulados en la cláusula precedente, "las partes" acuerdan que el presente 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 o de sus dependientes o funcionarios 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, de acuerdo a la Ley de Presupuesto para el Sector Público de cada año respectivo.
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 "el arrendador", 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 hasta el día en que se haya producido en evento, si no se hubiere cumplido el mes de renta.

"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 del o la Directora(a) Regional de Turismo de la Región de Coquimbo.

En estos casos el término del contrato se producirá el día en que se verifique o constate cada uno de los hechos descritos, salvo que el señale algo diferente, quedando "el arrendatario" obligado a pagar sólo el tiempo efectivo de uso de la bodega entre la fecha del evento o la constatación del mismo y la fecha de la efectiva restitución del inmueble la que deberá hacerse en la forma señalada en la cláusula octava de este instrumento.

SEXTO: Obras, Mejoras y Responsabilidades de "las partes".

"El arrendador" por este acto autoriza a "el arrendatario" para que efectúe en el inmueble arrendado, todos los trabajos de habilitación necesarios para el mejor desarrollo de las labores de almacenamiento propias del SERVICIO NACIONAL DE TURISMO Región de Coquimbo. Estos trabajos no podrán en ningún caso alterar la estructura de la bodega arrendada, y hacerse sin la autorización expresa y por escrito de "el arrendador", y en todo caso, deberán efectuarse de acuerdo a las normas técnicas y de seguridad aceptadas, cumpliéndose además con las normas respectivas de la Ordenanza Municipal y el Reglamento de Copropiedad correspondiente.

No será necesaria la autorización o consentimiento escrito de "el arrendador" tratándose de la construcción, instalación y/o habilitación de repisas a que se refiere la cláusula segunda.

Las mejoras que introdujere "el arrendatario" al inmueble y que no puedan separarse sin detrimento del mismo quedarán en beneficio de "el arrendador" y accederá a la propiedad sin cargo de restitución ni indemnización por parte de "el arrendador", salvo acuerdo escrito en contrario, y en tal caso podrán ser pagadas por "el arrendador" a "el arrendatario", por medio del descuento del precio acordado por ellas entre "las partes" y en su defecto del valor efectivo de la mejora al tiempo de la restitución, de la renta o canon correspondiente que le deba pagar "el arrendatario". Las demás mejoras que puedan separarse sin detrimento del inmueble arrendado podrán ser desmontadas por "el arrendatario" quien podrá llevarse tales mejoras y/o los materiales de las mismas los que se entenderán son de su propiedad, al tiempo del término del contrato, salvo que medie el acuerdo señalado en el párrafo tercero la cláusula octava.

"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, o hecho de terceros no vinculados con "el arrendatario", o que provengan de un hecho o culpa de "el arrendador" o del mal estado de la propiedad arrendada o de su vetustez serán de cargo de éste.

Será responsabilidad "del arrendatario" 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, salvo los desgastes naturales causados en razón de uso ordinario de la cosa arrendada.

"El arrendador", por su parte es obligado 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.

"El arrendador" 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 o conservación de la bodega y/o de los servicios necesarios para dicho mantenimiento.

SÉPTIMO: Subarrendamiento.

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

OCTAVO: Restitución de la Propiedad Arrendada.

"El arrendatario" se obliga a restituir el inmueble arrendado en el mismo estado en que lo recibió, habida consideración al desgaste natural por su uso y goce legítimo, dentro de los cinco (5) 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 "el arrendador", haciendo entrega de las llaves en el lugar en que se encuentra la bodega y contra entrega por parte de "el arrendador" de él o los recibos que acrediten el pago de las(s) última(s) renta(s) (facturas).

El inmueble deberá ser entregado en el mismo estado de conservación en que fue recibido por "el arrendatario", con un buen estado de aseo.

Todas las mejoras que el arrendatario introduzca en la propiedad y que puedan separarse sin detrimento de la misma, deberán ser retiradas por él al término del contrato, tal como se señala en la cláusula sexta. No obstante lo anterior, "el arrendador" podrá manifestar por escrito su deseo de adquirir estas mejoras, y en tal caso ambas partes podrán acordar el precio de las mismas. A falta de acuerdo, "el arrendatario" deberá retirar dichas mejoras y restituir los bienes arrendados en las mismas condiciones recibidas, conforme se señala en el párrafo precedente.

NOVENO: Conservación del inmueble arrendado, Pago de los Servicios de Consumo e Impuestos.

"El arrendatario" se obliga a mantener la propiedad en buen estado de conservación y aseo siendo de su exclusivo cargo la reparación de los desperfectos atribuibles a su responsabilidad o la de sus dependientes o funcionarios.

"El arrendatario" declara recibir a su entera conformidad el inmueble con esta fecha, en buen estado de aseo y conservación.

Será obligación de "el arrendador" 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 "el arrendador".

DÉCIMO: 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 PRIMERO: Visitas a la Propiedad.

"El arrendador" o sus representantes o mandatarios designados especialmente para estos efectos, estarán facultados para visitar el inmueble arrendado en horarios de oficina (de 8:30 a 16:30 horas), de lunes a viernes, previo acuerdo del día y hora exacto con "el arrendatario" de tales visitas, la que deberá planificarse con a lo menos cinco (5) días corridos de anticipación, obligándose "el arrendatario" a dar todas las facilidades necesarias para llevar a efecto tales visitas en los días y horas habilitados para ello..

DÉCIMO SEGUNDO: Competencia de los Tribunales.

Para todos los efectos legales derivados de este contrato las partes fijan su domicilio en la ciudad y comuna de Santiago 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 T.R. N° 109 de 31 de diciembre de 2013, que prorroga su nombramiento; 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, y contratos de arrendamiento.

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 "el arrendador".

Se faculta al portador de copia del presente contrato para requerir las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que en derecho correspondiesen.

2°.- IMPÚTASE el gasto que irrogue la presente Resolución, para el año 2014, al Subtítulo 22, Ítem 09, Asignación 002 "Arriendo de Edificios", del presupuesto corriente del Servicio Nacional de Turismo, Región de Coquimbo para el año 2014.

3°.- IMPÚTENSE las rentas que se devenguen para los años siguientes al presente, previa certificación de disponibilidad presupuestaria, al presupuesto del Servicio Nacional de Turismo, Región de Coquimbo, vigente para cada año siempre que de acuerdo a la Ley de Presupuestos para el Sector Público de cada año respectivo, hubiere recursos para ello.

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. Rentas Alto Peñuelas Limitada.

ANÓTESE, REFRÉNDESE, REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.


ADRIANA PEÑAFIEL VILLAFAÑE
Directora Regional de Turismo
Región de Coquimbo


APV/eag

cc. Archivo.



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

RENTA ALTO PEÑUELAS LIMITADA

A

DIRECCIÓN REGIONAL DE TURISMO REGIÓN DE COQUIMBO

En La Serena, Chile, a 13 de marzo de 2014, entre la **DIRECCIÓN REGIONAL DE TURISMO REGIÓN DE COQUIMBO**, RUT. N° 60.704.000-1, representado para estos efectos por su Directora Regional de Turismo Región de Coquimbo, doña ADRIANA PEÑAFIEL VILLAFANE, cédula nacional de identidad N° 6.134.894-8, ambos domiciliados en calle Matta Número 46, Oficina 108, ciudad de La Serena, en adelante e indistintamente "el arrendatario" por una parte; y por la otra **RENTA ALTO PEÑUELAS LIMITADA, R.U.T. N° 76.032.898-7**, representado para estos efectos por su mandatario don LORENZO PEDRO IDUYA ORTIZ DE LUZURIAGA, chileno, cédula nacional de identidad N° 6.458.416-2, ambos con domicilio en Barrio Industrial Número 701, Alto Peñuelas, ciudad de Coquimbo, en adelante e indistintamente "el arrendador"; y ambos conjuntamente "las partes"; se ha convenido el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO: Antecedentes de la Propiedad.

"El arrendatario", para el correcto ejercicio de sus funciones posee 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 rolá 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 y red húmeda.

SEGUNDO: Objeto del Contrato y Uso de la Propiedad.

Por este instrumento, RENTAS ALTO PEÑUELAS LIMITADA o "el arrendador" entrega en arrendamiento al Servicio Nacional de Turismo, Región de Coquimbo o "el arrendatario" quien acepta el espacio, bodega o inmueble singularizado en la cláusula anterior, declarando "las partes" que tal espacio o bodega arrendada será destinada exclusivamente para el bodegaje o guardar todo tipo de bienes muebles que sean de propiedad o administrados, por "el Servicio", o que éste tenga por cualquier título que sea, gratuito u oneroso, tales como, artículos de oficina, material turístico, pendones, archivadores con documentación, maletas, stands, cuadros fotográficos, fotografías entre otros.

Asimismo "las partes" declaran que se entrega por "el arrendador" 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 repisas que estime necesarias para cubrir sus necesidades, siempre que ello

no cause detrimento de la propiedad, especialmente de sus paredes, o se encuentren superpuestas y siempre que ello sea indispensable para cumplir con el objeto del presente contrato.

De esta forma queda absolutamente prohibido ejecutar en el inmueble arrendado actividades deportivas, industriales, artesanales o de cualquier otro orden distinto a aquellas para las cuales se entrega en arrendamiento el inmueble. "Las partes" convienen, expresamente, que la explotación del inmueble, en las condiciones señaladas, se eleva a elemento esencial del contrato que se ha suscrito; y, por lo tanto, el incumplimiento de tal obligación, producirá el término ipso facto del mismo, sin perjuicio de las indemnizaciones pertinentes que en derecho fueren procedentes.

Será de exclusiva responsabilidad de "el arrendatario" efectuar las habilitaciones necesarias para el uso del inmueble, así como solicitar los permisos necesarios, siendo de su cargo todos los costos que puedan significar o que demande el cumplimiento de órdenes y disposiciones legales, reglamentarias y de toda índole, que en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad, ya sea referente a condiciones sanitarias, higiénicas, laborales, etc., con relación al uso que se le da al inmueble.

La bodega podrá ser usada por "el arrendatario" de lunes a domingo las 24 horas del día, pudiendo en este horario sacar o guardar materiales que estime pertinentes.

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 \$130.000.- (ciento treinta mil pesos) mensuales, cantidad que no devengará intereses, ni multas de ninguna especie y que se reajustará al 1º de enero de cada año, de acuerdo a la variación que haya experimentado el Índice de Precios del Consumidor (IPC) entre el 01 de enero y el 31 de diciembre del año inmediatamente anterior.

Esta renta de arrendamiento se devengará a partir del mes de marzo de 2014 y se pagará por mensualidades anticipadas, dentro de los diez (10) primeros del mes, siempre que haya sido recepcionada la factura correspondiente.

El pago de la renta o canon se efectuará mediante depósito de la misma que deberá hacer "el arrendatario" en la cuenta corriente de "el arrendador" N° 62-34090-8 del Banco Santander Chile, siendo suficiente comprobante de pago para que "el arrendatario" acredite el pago de la renta respectiva, el comprobante de depósito emitido por el Banco señalado acompañado de la factura respectiva.

"El arrendador" podrá modificar la cuenta corriente mediante notificación por carta certificada, enviada a lo menos con 30 días de anticipación, en tal caso el cambio de cuenta en que deba hacerse el pago por depósito operará desde el mes siguiente a aquél en que se haya efectuado la notificación.

"El arrendatario" sólo se obliga a pagar el canon o renta acordada, en la que se entienden incluidos los gastos por el consumo de agua, luz, vigilancia y todos los demás gastos necesarios para la mantención adecuada de la bodega M-52. En consecuencia, "el arrendatario" no se encuentra obligado a pagar (fuera de la renta o canon acordado) parte alguna de los gastos de consumo, como luz, agua, gas u otros servicios, los que serán de cargo de "el arrendador", si se incurriere en ellos.

Tampoco serán de cargo de "el arrendatario" el pago de los gastos comunes, ni impuesto territorial ni de ninguna otra especie, o los servicios de aseo, si es que los hubiere.

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 vigencia hasta el 31 de diciembre de 2014, y entrará en vigencia desde la fecha en que se encuentre totalmente tramitado el acto administrativo (resolución que lo aprueba) que lo aprueba.

Cumplido el plazo anterior, el contrato se entenderá renovado y prorrogado tácita y automáticamente por períodos iguales y sucesivos de un (1) año cada uno (contados desde el primero de enero y hasta el 31 de diciembre de cada año), en los mismos términos pactados en el presente instrumento, salvo que cualquiera de "las partes" notificare o comunicare a la otra su voluntad de ponerle término antes de la fecha de vencimiento del período pactado o al término de cada uno de los períodos de renovación o prórroga, por medio de 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 décima 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 el estampe de correos en la 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 octava de este instrumento, quedando obligado a pagar a "al arrendador" 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 efectiva del inmueble.

QUINTO: Término Anticipado del Contrato.

Sin perjuicio de los plazos estipulados en la cláusula precedente, "las partes" acuerdan que el presente 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 o de sus dependientes o funcionarios 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, de acuerdo a la Ley de Presupuesto para el Sector Público de cada año respectivo.
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 "el arrendador", 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 hasta el día en que se haya producido en evento, si no se hubiere cumplido el mes de renta.

"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 del o la Directora(a) Regional de Turismo de la Región de Coquimbo.

En estos casos el término del contrato se producirá el día en que se verifique o constate cada uno de los hechos descritos, salvo que el señale algo diferente, quedando "el arrendatario" obligado a pagar sólo el tiempo efectivo de uso de la bodega entre la fecha del evento o la constatación del mismo y la fecha de la efectiva restitución del inmueble la que deberá hacerse en la forma señalada en la cláusula octava de este instrumento.

SEXTO: Obras, Mejoras y Responsabilidades de "las partes".

"El arrendador" por este acto autoriza a "el arrendatario" para que efectúe en el inmueble arrendado, todos los trabajos de habilitación necesarios para el mejor desarrollo de las labores de almacenamiento propias del SERVICIO NACIONAL DE TURISMO Región de Coquimbo. Estos trabajos no podrán en ningún caso alterar la estructura de la bodega arrendada, y hacerse sin la autorización expresa y por escrito de "el arrendador", y en todo caso, deberán efectuarse de acuerdo a las normas técnicas y de seguridad aceptadas, cumpliéndose además con las normas respectivas de la Ordenanza Municipal y el Reglamento de Copropiedad correspondiente.

No será necesaria la autorización o consentimiento escrito de "el arrendador" tratándose de la construcción, instalación y/o habilitación de repisas a que se refiere la cláusula segunda.

Las mejoras que introdujere "el arrendatario" al inmueble y que no puedan separarse sin detrimento del mismo quedarán en beneficio de "el arrendador" y accederá a la propiedad sin cargo de restitución ni indemnización por parte de "el arrendador", salvo acuerdo escrito en contrario, y en tal caso podrán ser pagadas por "el arrendador" a "el arrendatario", por medio del descuento del precio acordado por ellas entre "las partes" y en su defecto del valor efectivo de la mejora al tiempo de la restitución, de la renta o canon correspondiente que le deba pagar "el arrendatario". Las demás mejoras que puedan separarse sin detrimento del inmueble arrendado podrán ser desmontadas por "el arrendatario" quien podrá llevarse tales mejoras y/o los materiales de las mismas los que se entenderán son de su propiedad, al tiempo del término del contrato, salvo que medie el acuerdo señalado en el párrafo tercero la cláusula octava.

"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 sufriere, 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, o hecho de terceros no vinculados con "el arrendatario", o que provengan de un hecho o culpa de "el arrendador" o del mal estado de la propiedad arrendada o de su vetustez serán de cargo de éste.

Será responsabilidad "del arrendatario" 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, salvo los desgastes naturales causados en razón de uso ordinario de la cosa arrendada.

"El arrendador", por su parte es obligado 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.

"El arrendador" 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 o conservación de la bodega y/o de los servicios necesarios para dicho mantenimiento.

SÉPTIMO: Subarrendamiento.

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

OCTAVO: Restitución de la Propiedad Arrendada.

"El arrendatario" se obliga a restituir el inmueble arrendado en el mismo estado en que lo recibió, habida consideración al desgaste natural por su uso y goce legítimo, dentro de los cinco (5) 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 "el arrendador", haciendo entrega de las llaves en el lugar en que se encuentra la bodega y contra entrega por parte de "el arrendador" de él o los recibos que acrediten el pago de las(s) última(s) renta(s) (facturas).

El inmueble deberá ser entregado en el mismo estado de conservación en que fue recibido por "el arrendatario", con un buen estado de aseo.

Todas las mejoras que el arrendatario introduzca en la propiedad y que puedan separarse sin detrimento de la misma, deberán ser retiradas por él al término del contrato, tal como se señala en la cláusula sexta. No obstante lo anterior, "el arrendador" podrá manifestar por escrito su deseo de adquirir estas mejoras, y en tal caso ambas partes podrán acordar el precio de las mismas. A falta de acuerdo, "el arrendatario" deberá retirar dichas mejoras y restituir los bienes arrendados en las mismas condiciones recibidas, conforme se señala en el párrafo precedente.

NOVENO: Conservación del inmueble arrendado, Pago de los Servicios de Consumo e Impuestos.

"El arrendatario" se obliga a mantener la propiedad en buen estado de conservación y aseo siendo de su exclusivo cargo la reparación de los desperfectos atribuibles a su responsabilidad o la de sus dependientes o funcionarios.

"El arrendatario" declara recibir a su entera conformidad el inmueble con esta fecha, en buen estado de aseo y conservación.

Será obligación de "el arrendador" 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 gravan la Propiedad, si los hubiere, serán de cargo exclusivo de "el arrendador".

DÉCIMO: 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 PRIMERO: Visitas a la Propiedad.

"El arrendador" o sus representantes o mandatarios designados especialmente para estos efectos, estarán facultados para visitar el inmueble arrendado en horarios de oficina (de 8:30 a 16:30 horas), de lunes a viernes, previo acuerdo del día y hora exacto con "el arrendatario de tales visitas, la que deberá planificarse con a lo menos cinco (5) días corridos de anticipación, obligándose "el arrendatario" a dar todas las facilidades necesarias para llevar a efecto tales visitas en los días y horas habilitados para ello..

DÉCIMO SEGUNDO: Competencia de los Tribunales.

Para todos los efectos legales derivados de este contrato las partes fijan su domicilio en la ciudad y comuna de Santiago y se someten a la competencia de sus Tribunales de Justicia.

DÉCIMO TERCERO: Personerías.

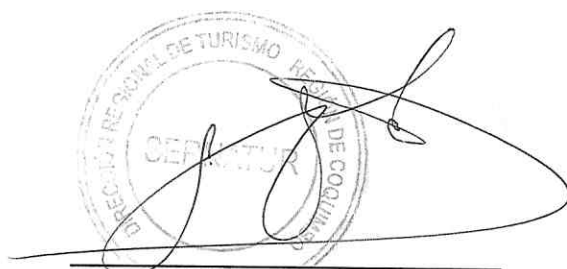
La personería de doña Adriana Peñafiel Villafañe, para representar al Servicio Nacional de Turismo Región de Coquimbo, consta en el D.L. N° 1224, de 1975, que Crea el Servicio Nacional de Turismo, en relación con la Resolución T.R. N° 23, de 07 de marzo de 2011, que la nombra como Directora Regional de Turismo de ese Servicio; en relación con la Resolución T.R. N° 109 de 31 de diciembre de 2013, que prorroga su nombramiento; 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, y contratos de arrendamiento.

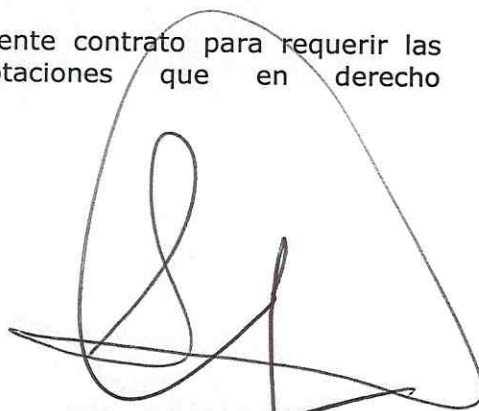
DÉCIMO CUARTO: Copias.

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 "el arrendador".

Se faculta al portador de copia del presente contrato para requerir las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que en derecho correspondiesen.



ADRIANA PEÑAFIEL VILLAFAÑE
Directora Regional
Servicio Nacional de Turismo
Región de Coquimbo
(Arrendatario)



LORENZO IDUYA ORTIZ DE LUZURIAGA
Representante Legal
Rentas Alto Peñuelas Limitada
(Arrendador)