

**RESOLUCION EXENTA N° 083/2007**

**REF.: APRUEBA CONTRATO DE ARRIENDO  
QUE INDICA**

**PUNTA ARENAS, 02 de Mayo de 2005**

**VISTOS:** Lo dispuesto en el Decreto Ley N° 1.224 de 1975 y su Reglamento; el Decreto Supremo N° 515 de 1977, del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, la Resolución Exenta N° 1447 del 28 de Octubre de 2003, Resolución Exenta N° 387 del 27.04.2007 del Servicio Nacional de Turismo y la Resolución N° 520 de 1996, que fija texto refundido de la Resolución N° 55 de 1992, ambas de la Contraloría General de la República, y

**CONSIDERANDO:** Razones de buen servicio, dicto la siguiente

**RESOLUCION:**

1. **APRUEBASE** el Contrato de Arriendo suscrito con fecha 01 de Mayo de 2007, entre el **SERVICIO NACIONAL DE TURISMO**, representado por el Director Regional de Turismo Magallanes y Antártica Chilena, mediante Representación Extrajudicial delegada por el Director Nacional de Turismo y **LAN AIRLINES S.A.**, RUT **89.862.200-2**, representada legal y conjuntamente por los señores Adolfo Ugarte Alonso y Alfredo Arbizu Calaf, el cual rige a contar del 01 de Mayo de 2007 hasta el 30 de Abril de 2009, uno de cuyos ejemplares se adjunta a ésta Resolución se entiende formar parte de la misma.

2. **IMPUTESE** el gasto que demande la presente Resolución Exenta, al ítem 1212217010, "Arriendo de Inmuebles", del Presupuesto de la Dirección Regional de Turismo de Magallanes y Antártica Chilena

**ANOTESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVESE**

**CHRISTIAN MIRANDA KIRK**  
Director Regional de Turismo  
Región de Magallanes y Antártica Chilena

CMK/SMO/smo

**Distribución:**

- 1.- Subdirección de Regiones
- 2.- Subdirección de Operaciones y Control
- 3.- Archivo
- 4.- Interesado

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

LAN AIRLINES S.A.

A

SERVICIO NACIONAL DE TURISMO



En Punta Arenas, a 27 de Abril de 2007, comparecen LAN AIRLINES S.A, Rut 89.862.200-2:, representada para éstos efectos por don Adolfo Ugarte Alonso y don Alfredo Arbizu Calaf, todos con domicilio en Avda. Presidente Riesco 5711, piso 6, Las Condes, Santiago, en adelante el **ARRENDADOR** y por otra parte el Servicio Nacional de Turismo (SERNATUR), Rut 60.704.000-1 representado para éstos efectos, según consta de la resolución exenta del Servicio Nacional de Turismo N° 63de fecha 18 de mayo de 2006 por don Christian Mauricio Miranda Kirk, Cédula Nacional de Identidad N° 11.661.209-7, Director Regional de Turismo, ambos con domicilio en Magallanes 960, Interior, ciudad de Punta Arenas, en adelante el **ARRENDATARIO**.

**PRIMERO: Objeto de Arrendamiento.** El **ARRENDADOR**, es dueño de la oficina y bodega del primer piso del Edificio Corporativo de Lan Airlines S.A. ubicado en calle Lautaro Navarro 999, de la ciudad de Punta Arenas, la que se entregará en arrendamiento al **ARRENDATARIO**, quién acepta la propiedad antes individualizada con el único y exclusivo objeto de destinarla al funcionamiento de la sede de la Dirección Regional de Turismo de la Región de Magallanes y Antártica Chilena.

**SEGUNDO: Plazo de Vigencia del Contrato.** El presente Contrato empezará a regir el 1 de Mayo del 2007 y tendrá una vigencia de dos años, luego de lo cual se renovará tácita y automáticamente por períodos iguales y sucesivos, salvo que cualquiera de las partes comunique a la otra, mediante carta certificada, su deseo de ponerle término al vencimiento del período pactado o al término de los periodos de renovación. El aviso por carta certificada deberá darse con a lo menos 90 (noventa) días de anticipación.

No obstante lo indicado en el párrafo anterior, una vez transcurridos los dos años de vigencia inicial del contrato, el Arrendador se reserva el derecho de poner término al contrato en cualquier tiempo, sin responsabilidad posterior, previo aviso dado con a lo menos 60 (sesenta) días de anticipación a la fecha en que se desee poner término al contrato, mediante carta certificada dirigida al domicilio de el Arrendador señalado en la comparecencia.

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que le impone este contrato al **ARRENDATARIO** dará derecho al **ARRENDADOR** para poner término al contrato y pedir la restitución anticipada de la propiedad.

**TERCERO: Renta de Arrendamiento.** La renta mensual de arrendamiento será la suma de \$1.000.000 ( un millón de pesos). El arrendatario se obliga a pagar los Gastos Comunes de edificio, que incluyen los consumos básicos de agua y calefacción. El monto correspondiente a la renta y los gastos comunes se pagará por anticipado dentro de los primeros cinco días de cada mes en las oficinas de Lan Airlines, ciudad de Punta Arenas, ubicadas en Calle Borjes 884.

La renta, se reajustará anualmente en el cien por ciento de la variación del Índice de Precios del Consumidor, en el período inmediatamente anterior. En caso de que el IPC experimente un reajuste negativo, la renta permanecerá sin variación hasta el nuevo reajuste.

El simple retardo en el pago de la renta constituye en mora al **ARRENDATARIO** para todos los efectos de este contrato, quien se obliga a pagar al **ARRENDADOR** una multa ascendente a un 4% de la renta de arrendamiento vigente a la fecha del incumplimiento por cada cinco días de atraso y fracción, suma la cual será facturada por el **ARRENDADOR** en conjunto con la renta del mes siguiente.

**CUARTO: Garantía.** Para garantizar la conservación de la Propiedad y su restitución oportuna, la conservación y devolución de las especies, el pago de los perjuicios y deterioros que se pudieren causar en la Propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones, el pago de los servicios básicos y gastos comunes del inmueble arrendado, y en general, para responder por el fiel cumplimiento de las estipulaciones del presente Contrato, el **ARRENDATARIO** entrega en garantía en este acto al **ARRENDADOR**, la suma de \$1.000.000 (un millón de pesos). Dicha garantía será restituida por el **ARRENDADOR**, dentro de los 30 días siguientes después de devuelto el inmueble en conformidad con el inventario y con todas las cuentas de servicios básicos al día, incluidos los gastos comunes. Se devolverá por concepto de garantía una suma equivalente al valor de la renta vigente al momento de ponerse término al presente contrato.

El **ARRENDATARIO** no podrá imputar la garantía al pago del último mes de arriendo del Inmueble.



Handwritten signature or initials.



**QUINTO: Pago de Servicios e Impuestos.** El **ARRENDATARIO** estará obligado a pagar puntualmente y a quién corresponda, los gastos comunes del edificio que incluyen servicios de agua potable y calefacción. El servicio de electricidad y aseo municipal deberán ser pagados por el **ARRENDATARIO** a las empresas correspondientes. El **ARRENDATARIO** declara conocer y aceptar que el Inmueble arrendado no cuenta con medidores ni arranques independientes de agua potable y gas, por lo que se obliga a pagarle a LAN AIRLINES S.A. el monto que ésta le facture por los servicios básicos. Para determinar los consumos básicos que le corresponden al **ARRENDATARIO**, el **ARRENDADOR** le facturará de acuerdo al porcentaje de superficie proporcional al inmueble total.. El arrendador le facturará mensualmente el valor correspondiente El consumo eléctrico no está contemplado en esta normativa, ya que el arrendatario debe solicitar la facturación directa a la empresa correspondiente.

El **ARRENDADOR** tendrá a su cargo el pago del Impuesto Territorial y demás impuestos que afecten a la propiedad arrendada. Si este contrato generara Impuesto al Valor Agregado, éste se entenderá incluido dentro del valor del canon, el que no podrá superar la suma ya estipulada en la cláusula tercera del mismo.

**SEXTO: Ejecución de Obras y Mejoras.** El **ARRENDATARIO** queda autorizado para efectuar modificaciones interiores al inmueble que no afecten su estructura, previo consentimiento por escrito del Arrendador, siendo todas ellas de costo exclusivo del Arrendatario. Las mejoras que introdujere el arrendatario al inmueble y que no puedan separarse sin detrimento del mismo, quedarán en beneficio de la propiedad desde el momento mismo en que sean ejecutadas, sin que el Arrendador deba pagar suma alguna por ellas; cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto, esto sin perjuicio que pueda convenirse otra norma por escrito. El Arrendador no está obligado a hacer mejoras en la propiedad salvo las que sean acordadas de mutuo acuerdo y vayan en directo beneficio de ésta.

**SEPTIMO: Uso de la Propiedad.** El **ARRENDATARIO** se obliga a mantener el inmueble en buen estado de aseo, conservación y funcionamiento, salvo por el desgaste natural causado por su uso ordinario.

El inventario firmado en esta misma fecha pasa a ser parte del presente contrato, declarando el Arrendatario que recibe lo inventariado a su entera satisfacción, comprometiéndose y obligándose a restituir lo que por inventario se le entrega, salvo por el desgaste natural causado por el uso ordinario de los bienes inventariados.

Por este acto ambas partes se obligan a tomar respectivos seguros sobre sus pertenencias y dependencias que ocupan.

B



El **ARRENDADOR** no responderá por los daños o perjuicios que pudieran producirse en el inmueble arrendado con ocasión de robos, hurtos, incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías de agua potable por efecto de humedad o calor, o por sobrevenimiento en caso fortuito o fuerza mayor.

**OCTAVO: Término del Contrato.** Las partes convienen que el Contrato de Arrendamiento terminará ipso facto por las siguientes causas:

- a) Si el **ARRENDATARIO** da al inmueble arrendado un destino diferente al señalado en la cláusula primera;
- b) En caso de cualquier atraso en el pago de las rentas de arrendamiento
- c) Si el **ARRENDATARIO** subarrienda el inmueble sin la autorización previa del **ARRENDADOR**;
- d) Si el **ARRENDATARIO** causa a la propiedad cualquier perjuicio especialmente el desaseo o destrucción de la misma, directa o indirectamente;
- e) Si el **ARRENDATARIO** no repara a su costa, cualquier desperfecto que experimente el inmueble, que hubiese sido causado por un hecho o culpa suyo;
- f) El contrato podrá terminar por el cumplimiento del plazo que fue pactado o por cualquiera de las causales señaladas con anterioridad, pero las obligaciones del **ARRENDATARIO** subsistirán hasta la fecha de la **restitución efectiva del inmueble**, sin perjuicio de la terminación ipso facto.

Las partes convienen en elevar a la calidad de cláusulas esenciales o determinantes del presente contrato, cada una de las indicadas en este numeral, de modo que incurrir en cualquiera de ellas, se entiende de común acuerdo causal suficiente de terminación de contrato.

**NOVENO: Restitución de la Propiedad.** El **ARRENDATARIO** se obliga a restituir el inmueble arrendado inmediatamente termine este Contrato, entrega que deberá realizarse mediante la desocupación total de la Propiedad, poniéndola a disposición del **ARRENDADOR** haciendo entrega de las llaves en las oficinas de Lan Airlines, ciudad de Punta Arenas, ubicadas en Calle Borjes 884. Además el **ARRENDATARIO** deberá entregar los recibos que acrediten hasta el último pago de los servicios que se indican en la cláusula Quinta. En caso de no restituir el **ARRENDATARIO** la propiedad en la fecha correspondiente, deberá continuar pagando el arriendo correspondiente y se establece como cláusula penal, el pago de una indemnización equivalente a **UNA UNIDAD DE FOMENTO**, del mes que corresponda, por cada día de retraso en la entrega del inmueble.

**DÉCIMO:** Para los efectos de este contrato las partes fijan su domicilio en la ciudad de Punta Arenas y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales de Justicia.

**DÉCIMO PRIMERO: Gastos.** Los gastos que demanda la celebración del presente contrato serán pagados por el **ARRENDATARIO**.



**DÉCIMO SEGUNDO: Visitas a la propiedad.** El Arrendador podrá visitar el Inmueble en cualquier tiempo y sin aviso previo, debiendo el ARRENDATARIO otorgar todas las facilidades para que ello ocurra.

**DÉCIMO TERCERO:** En comprobante y previa lectura se firma el presente contrato en tres ejemplares y en cada una de sus hojas, quedando un ejemplar para cada parte.

LAN AIRLINES S.A.  
Rut: 89.862.200-2  
Representado por

  
ARRENDADOR  
ADOLFO UGARTE ALONSO  
Rut: 7.102.863-1

  
ARRENDADOR  
ALFREDO ARBIZU CALAF  
Rut: 7.034.817-9

Servicio Nacional de Turismo (SERNATUR)  
Rut 60.704.000-1  
Representado por



  
ARRENDATARIO  
CHRISTIAN MAURICIO MIRANDA KIRK  
Rut: 11.661.209-7



FIRMO Y RATIFICO ANTE MI, DON CHRISTIAN MAURICIO MIRANDA KIRK, C.I. Nº 11.661.209-7, EN REPRESENTACION DEL SERVICIO NACIONAL DE TURISMO, RUT Nº 60.704.000-1, COMO ARRENDATARIO. DOY FE. P. ALENAS, 19 DE JUNIO DE 2007./isd



Autorizo las firmas de don ADOLFO UGARTE ALONSO, C.I.Nº 7.102.863-1 y de don ALFREDO ARBIZU CALAF, C.I.Nº 7.034.817-9, en la representación y calidades indicadas.- Santiago, 06 de Junio de 2007.-