

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En Castro, Región de los Lagos, a 02 de enero de 2025, entre don **PATRICIO IVÁN MIRANDA NAVARRO**, ingeniero civil, cédula nacional de identidad N°10.859.328-8, domiciliado en Nercón Rural s/n, Comuna Castro, en adelante, el "Arrendador", por una parte, y por la otra, el **INSTITUTO FORESTAL**, RUT N° 61.311.000-3, representado por su Directora Ejecutiva, doña **SANDRA GACITÚA ARIAS**, ingeniero forestal, cédula de identidad N°10.605.691-9, ambos con domicilio en Santiago, Avda. Sucre 2397, comuna de Ñuñoa, en adelante el "Arrendatario", se ha convenido lo siguiente:

PRIMERO: Antecedentes.

Don **Patricio Iván Miranda Navarro** es dueño del inmueble ubicado en PUTEMÚN RURAL S/N, en la comuna y ciudad de Castro, Rol de Avalúo N°1127-64 de la comuna de Castro. Este inmueble se compone de un terreno de 2.000 mts², 3 habitaciones, 2 baños, comedor, sala de estar, cocina independiente, bodega, estacionamiento, caldera a leña, portón eléctrico.

SEGUNDO: Arrendamiento.

Por medio del presente instrumento, don **Patricio Iván Miranda Navarro** entrega en arriendo al Instituto Forestal el inmueble descrito en la cláusula Primera anterior.

Se deja constancia que el inmueble objeto del presente contrato se arrienda desocupado. Se deja constancia, además, que la entrega material se realizó con anterioridad, entendiéndose que el presente instrumento constituye una continuidad en el arrendamiento pactado anteriormente. El inmueble deberá ser restituido en las mismas condiciones, salvo el desgaste natural por su uso normal.

TERCERO: Conservación y mantención de la propiedad.

Se obliga al arrendatario a mantener el recinto arrendado en perfecto estado de conservación y aseo, reparando a su costa los desperfectos que experimentare en sus muros, vidrios, artefactos, instalaciones, etc., salvo aquellos desperfectos o fallas cuya reparación sea, de acuerdo a la ley y la costumbre, de cargo del arrendador, tales como fallas estructurales en techumbres, pisos y paredes y roturas de cañerías o filtraciones dentro de muros, cielos o bajo los pisos.

El arrendatario deberá mantener y limpiar a su costo las estufas destinadas a calefacción, obligándose a una limpieza y mantención anual por un técnico calificado (autorizado de común acuerdo con el arrendador). Sumado a esta mantención anual, el arrendatario deberá efectuar las limpiezas periódicas (semanales y mensuales) que requiera para el correcto funcionamiento de los sistemas de calefacción. En caso de que alguna estufa o calefactor falle por falta de mantención deberán ser reparadas con cargo al arrendatario o repuestas por nuevas estufas según el modelo ya presente en el inmueble.


 GERARDO VERGARA A.
 GERENTE REGIONAL
 INFOR VALDIVIA






Es responsabilidad del arrendatario el cambio de ampolletas quemadas y el posible reemplazo de cortinas de baño, tapa de WC, y reparación de cerraduras de puertas que, en caso de requerir reemplazo, deberán ser exactamente iguales a las existentes.

CUARTO: Destino del inmueble.

El Arrendatario destinará el inmueble objeto del presente instrumento exclusivamente para la instalación de oficinas para la Sede Chiloé del Instituto Forestal (INFOR). La Arrendadora declara que el recinto objeto del presente contrato es apto para el desarrollo de la actividad del Arrendatario.

QUINTO: Prohibiciones y obligaciones

Queda prohibido a la parte arrendataria hacer variación en parte alguna del inmueble en arriendo, destinarlo a un objeto distinto al estipulado en la Cláusula Cuarta, subarrendarlo o traspasarlo a otra persona, ya sea en parte de ella o en su totalidad.

Cualquier mejora que el arrendatario desee realizar en el recinto, deberá contar con la previa autorización por escrito de la arrendadora y, en todo caso quedará en beneficio de la propiedad sin costo alguno para su dueño.

SEXTO: Plazo del contrato.

Para todos los efectos legales a que hubiere lugar, las partes determinan que el presente contrato de arrendamiento empezará a regir con fecha **01 de enero de 2025**.

La vigencia del presente contrato se pacta hasta el **31 de diciembre de 2025**, renovándose automáticamente a su término por periodos sucesivos de un año si ninguna de las partes ha manifestado a la otra por escrito y con acuse de recibo, con al menos sesenta días de anticipación a la fecha de vencimiento, su voluntad de no renovarlo.

Transcurrido el plazo de un año desde su inicio, cualquiera de las partes podrá ponerle término al presente contrato de arrendamiento mediante carta certificada dirigida al domicilio de la otra parte, señalado en la comparecencia, con una anticipación de, a lo menos, 60 días a la fecha de término deseada.

El arrendatario asimismo se obliga a autorizar al arrendador, o a quién lo represente, para que durante el último mes de vigencia pueda visitar la propiedad con posibles interesados en arrendarla al menos 5 horas por semana, en horario hábil a convenir entre las partes. Dicha obligación rige asimismo para la eventualidad de que el propietario decidiera poner a la venta la propiedad.


GERARDO VERGARA A.
GERENTE REGIONAL
INFOR VALDIVIA







SEPTIMO: Renta.

La renta mensual será la suma de **\$992.750.- (novecientos noventa y dos mil setecientos cincuenta pesos)**. En caso de renovarse la vigencia del presente contrato, este valor se reajustará anualmente de acuerdo a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor (IPC).


GERARDO VERGARA A.
GERENTE REGIONAL
INFOR VALDIVIA

Las partes acuerdan que las contribuciones que se devenguen en relación con el inmueble materia de este contrato serán de cargo y pagadas por la Arrendadora.

OCTAVO: Pago de la Renta.

El Arrendatario debe pagar la renta por mes anticipado, dentro de los primeros 5 días de cada mes, mediante una transferencia o depósito bancario a la cuenta corriente que para estos efectos designe la Arrendadora, con aviso vía correo electrónico del depósito en la cuenta acordada. Para estos efectos, la parte Arrendadora designa la cuenta siguiente:

- Cuenta Corriente Banco Santander N°4359925.
- Titular: **Patricio Iván Miranda Navarro**, C.I. N°10.859.328-8
- Correo electrónico mincosur@gmail.com

NOVENO: Servicios básicos.

El Arrendatario estará obligado a pagar puntualmente a quien corresponda, los gastos derivados de los consumos de luz y agua, y cualquier gasto directamente relacionados con los servicios del inmueble.

Calefacción: En caso de requerir calefacción adicional a la existente su instalación y operación correrá completamente por parte del arrendatario, previa autorización de la arrendataria.

Los insumos de los servicios higiénicos y el aseo de los mismos serán también pagados por el arrendatario del recinto.

DÉCIMO: Del mes de garantía

A fin de garantizar el fiel cumplimiento de las estipulaciones del presente contrato y, en especial el pago de los eventuales daños, que por sí o por las personas que de él dependan; se pudieren ocasionar a la propiedad, las partes dejan constancia que el arrendatario ha pagado con anterioridad una suma equivalente a un mes de renta.

Este monto será devuelto a más tardar a los treinta días después de finalizado el contrato y recibido conforme el inmueble por parte del arrendador, con todas las cuentas de servicios pagadas por la parte arrendataria hasta el último día de ocupación de la propiedad. El mes de garantía deberá cubrir todos los gastos de reparación, pintura, mantención de pisos que sea necesario realizar una vez terminado el contrato. Asimismo, el arrendatario se obliga a asumir el costo de





cualquier daño o perjuicio que eventualmente pudieren ocasionar tanto él como sus dependientes en la propiedad arrendada y de cualquier cuenta de servicio y/o de gastos comunes que le correspondan, aún cuando éstos superen el monto de dicha garantía. Se deja expresa constancia de que la mencionada garantía no podrá imputarse al pago de rentas, ni aún tratándose de aquella del último mes de vigencia del presente contrato.

UNDÉCIMO: De los daños por causas fortuitas

La parte arrendadora no responderá de manera alguna por los daños causados en los bienes del arrendatario con ocasión de incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, efectos de humedad y calor o por robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada o por cualquier perjuicio ya sea en los bienes o personas ocupantes de la propiedad, ocurridos por causas fortuitas.

DUODÉCIMO: De las condiciones especiales para el uso del recinto y su implementación

El arrendador incluye en el inmueble arrendado los siguientes elementos:

- Dos aires acondicionados, marca CLARK.

El arrendatario podrá disponer de los espacios del recinto arrendado de la manera que estime conveniente para el óptimo desarrollo de su actividad laboral y ambientar con muebles acuerdo a sus necesidades, siempre y cuando esto no implique alterar tabiques para su instalación ni dañar los revestimientos interiores del recinto.

DÉCIMOTERCERO: De los permisos relativos al negocio

El arrendatario será responsable de obtener los permisos sanitarios correspondientes para el legítimo funcionamiento de su negocio, así como también los permisos y patentes correspondientes.

La arrendadora no se hace responsable de las eventuales multas que se apliquen al negocio del arrendatario.

DECIMO CUARTO: Restitución del Inmueble.

El Arrendatario se obliga a restituir el inmueble en el mismo estado, inmediatamente terminado este contrato, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso legítimo del él.

DECIMO QUINTO: Terminación anticipada del contrato.

Las partes acuerdan que, si cualquiera de ellas pusiere fin al contrato de arrendamiento de manera repentina y sin previo aviso, deberá pagar a la otra, por



concepto de indemnización por los perjuicios que pudieran ocasionarse, la suma equivalente a dos rentas de arrendamiento.

En todo caso, si cualquiera de las partes quisiera poner término al Contrato de Arrendamiento, deberá dar aviso a la otra parte con a lo menos 60 días de anticipación a la fecha en que se desee ponerle término, de conformidad a lo establecido en la cláusula sexta de este instrumento. En dicho caso, no procederá indemnización para la otra parte.


GERARDO VERGARA A.
GERENTE REGIONAL
INFOR VALDIVIA

DÉCIMO SEXTO: Domicilio.

Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes fijan domicilio especial en la ciudad y comuna de Castro, sometiéndose a la jurisdicción de sus tribunales de justicia.

DÉCIMO OCTAVO: Personería

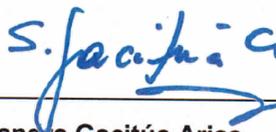
La personería de doña **Sandra Elizabeth Gacitúa Arias** para actuar y comparecer en representación del **Instituto Forestal**, consta en Acuerdo N° 1431, adoptado por su Consejo Directivo en Sesión Extraordinaria N° 26, celebrada con fecha 12 de abril de 2022, reducido a escritura pública en la Notaría de Santiago, de don Gerardo Carvallo Castillo, con fecha 09 de mayo 2022.

DÉCIMO NOVENO: Ejemplares.

El presente contrato se firma en dos ejemplares, quedando uno en poder la Arrendadora y uno en poder de la Arrendataria.



Patricio Iván Miranda Navarro
10.859.328-8
Arrendador



Sandra Gacitúa Arias
Directora Ejecutiva INFOR
Arrendatario

