



000430

APRUEBA CONTRATO DE ARRIENDO SAG-
REZEPKA DESARROLLO INMOBILIARIO
LTDA.

EXENTA

SANTIAGO, 26 FEB 2008

1006

N° _____ / **VISTOS:** La Hoja de Envío N°92 de 19 de febrero de 2008, del Jefe (S) Sección Presupuesto; lo dispuesto en los artículos 1, 2, 3, 6 y 7 letras d), h), m), n) y r) de la Ley N° 18.755, modificada por la Ley N° 19.283; lo indicado en el decreto supremo N° 109, de 6 de Noviembre de 2006, del Ministerio de Agricultura; lo indicado en la resolución N° 520, de 15 de noviembre de 1996, y en sus modificaciones posteriores, todas de la Contraloría General de la República; las facultades que invisto como Director Nacional de la Institución.

RESUELVO :

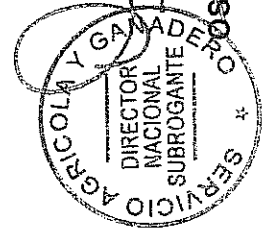


1.- **APRUEBASE Y LLÉVESE A EFECTO** el contrato de arrendamiento, suscrito entre el Servicio Agrícola y Ganadero, representado por su Director Nacional (S), don Oscar Enrique Concha Díaz y la sociedad REZEPKA DESARROLLO INMOBILIARIO LTDA., representada por don Julio Ariel Rezepka Nisis, en los términos que da cuenta el instrumento adjunto que integra la presente resolución.

2.- **IMPÚTESE** el gasto al Subtítulo 22, Ítem 09, Asignación 002, del presupuesto vigente del Servicio.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y TRANSCRIBASE.

Real
Recepka
Concha



REZEPKA ENRIQUE CONCHA DIAZ
DIRECTOR NACIONAL(S)

- MISO/
División Jurídica.
TRANSCRIBASE A:
- Rezepka Desarrollo Inmobiliario Ltda.
 - Dirección Nacional/División Jurídica
 - División Auditoría Interna
 - Depto. Adm. y Finanzas/Subdepto. Finanzas
 - Of. de Partes/Archivo.

la renta de arrendamiento se seguirá reajustando mensualmente en base a la variación que hubiese experimentado el índice de precios al consumidor durante el mes inmediatamente anterior, aplicándose este sistema de reajuste a contar del mes siguiente en que hubiese dejado de regir la unidad de fomento y sobre la base equivalente en pesos de la última renta pagada.

TERCERO : PLAZO: El arrendamiento regirá desde el día 01 de febrero del año 2008 hasta el día 31 de enero del año 2009, Este contrato será renovado sólo bajo acuerdo escrito de las partes por periodos de un año, siempre que a la fecha de su expiración, sea esta en su primera vigencia o de sus prorrogas, no hayan ocurrido los siguientes hechos.

- a) Que la arrendadora haya notificado al arrendatario de desahucio y restitución en la forma establecida por la ley.
- b) Que el arrendatario haya comunicado por escrito a la arrendadora su deseo de restituir la propiedad a la expiración del plazo estipulado mediante carta certificada o notarial al domicilio de este, indicado en el presente contrato, debiendo hacerse el envío con una anticipación no inferior a 60 días respecto de la fecha fijada para la expiración del arrendamiento.



CUARTO: DESTINO: La propiedad arrendada solo podrá ser destinada a almacenaje. Se prohíbe la habitación en ella, aunque sea por tiempos limitados. Para efectos de este contrato se entiende incorporados a él todas las limitaciones propias del reglamento de copropiedad de la comunidad del edificio en que se encuentra ubicada la propiedad materia de este contrato, en especial las relacionadas con el destino de las unidades que forman parte de dicha comunidad. Finalmente, el destino y uso del local deberá ajustarse también a lo dispuesto en la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete de mil novecientos noventa y siete, sus modificaciones y el reglamento de esa norma. Lo anterior sin perjuicio de las normas municipales existente durante la vigencia de este contrato.

QUINTO: OTROS PAGOS: El arrendatario estará obligado a pagar con toda puntualidad a quien corresponda los consumos de luz, en su integridad e incluyendo todo calculo o promedio de consumo que efectúe la respectiva empresa resultante del remanente relacionado con los consumos eléctricos, de demanda máxima en los periodos de punta, agua potable, extracción de basura, gastos comunes y todo otro gasto que pueda imponer la autoridad comunal,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'D' followed by a flourish.

regional o un acuerdo de copropietarios. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho al Arrendador para suspender los servicios respectivos y en caso de reincidencia dará asimismo derecho al Arrendador a dar por terminado el arrendamiento. Igualmente el Arrendador se hace cargo de pagar puntualmente las contribuciones territoriales y otros gastos que correspondan o sean inherentes al dominio del inmueble arrendado. El retardo de 10 días en el pago de la renta, y de los gastos expresados en esta cláusula, dará derecho a la arrendadora para hacer cesar inmediatamente el arrendamiento, en la forma prescrita en la ley.

SEXTO: PROHIBICIONES AL ARRENDATARIO: Se prohíbe al arrendatario lo siguiente:

- a) Hacer variaciones en la propiedad arrendada.
- b) Destinar el inmueble a un objeto distinto del señalado en el N° 4 (cuatro) de este contrato.
- c) Celebrar o suscribir cualquier tipo de convenio de pago con empresas de servicios, tales como, Luz Eléctrica, Agua Potable, Gas, Teléfono y otros no especificados en el presente contrato, de tal manera que ante el evento de deuda o mora en el pago de dichos servicios no podrá hacer abonos o convenios, mientras no sea previamente aprobado y autorizado por escrito por parte de el Arrendador.
- d) Manipulación o bodegaje de sustancias inflamables, explosivas, que emanen olores y o contaminen.
- e) Solicitar o celebrar convenios de pagos con las empresas de suministros básicos, de manera tal de que estará obligado a pagar dichos consumos al día, salvo autorización expresa del Arrendador. La contravención a esta norma significará la resolución inmediata del presente contrato.
- f) Queda prohibido al arrendatario subarrendar o ceder a cualquier título el contrato de arriendo al cual se anexa el presente reglamento, clavar o agujerear las paredes, hacer variaciones en la propiedad arrendada, causar molestias a los demás arrendatarios, introducir sustancias prohibidas, materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada, así como introducir especies que requieran autorización del Servicio Nacional de Salud. Le queda especialmente prohibido destinar el inmueble a un objeto distinto al señalado en el número cinco de dicho contrato. La cesión del



A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'C' followed by a horizontal line and a diagonal stroke.

arrendamiento o subarriendo con infracción de esta prohibición, hará al arrendatario el responsable de todos los perjuicios que de ello pueda derivarse para el arrendador y será causa suficiente del término del mismo. Igualmente queda prohibido al arrendatario el utilizar la bodega como medio de distribución sin previa autorización del arrendador, mantener personal permanente, pernoctar o desarrollar cualquier actividad que no tenga que ver con el objeto y fin del contrato.

La infracción de cualquiera de estas prohibiciones importará la resolución inmediata del presente contrato de arrendamiento.

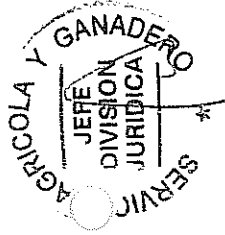
SEPTIMO: INVENTARIO: Quedan incluidos en el presente contrato de arrendamiento todos los bienes señalados en la minuta "inventario" que figura en el Acta de Entrega adjunta y firmada por los contratantes comparecientes en este instrumento. Solo serán válidas las observaciones colocadas en dicho inventario. La ausencia de observaciones en dicho inventario supone la aceptación del arrendatario del perfecto estado en que se encuentran estos bienes.

OCTAVO: INSPECCIONES: Con el fin de salvaguardar el estado de conservación del bien raíz, el arrendador podrá inspeccionar el local quedando obligada por este acto el arrendatario a facilitar el acceso con ese objeto, previo aviso escrito por el arrendador.

NOVENO: MANTENCION DEL INMUEBLE: El arrendatario se obliga a mantener en perfecto estado de funcionamiento las llaves de los artefactos, las llaves de paso, las válvulas y flotadores de los excusados, enchufes e interruptores de la instalación eléctrica y el sistema de gas, agua y calefacción, reparándolos y cambiándolos por su cuenta. En general conservar la propiedad arrendada en buen estado de aseo y conservación. Efectuar oportuna y a su costo todas las reparaciones adecuadas para la conservación y buen funcionamiento de la propiedad arrendada.

DECIMO: MEJORAS: El Arrendador no tendrá obligación de hacer mejoras en el inmueble. Sin embargo las mejoras que pueda efectuar el arrendatario aún cuando sean voluntarias, quedan en beneficio de la propiedad desde el momento mismo en que sean efectuadas, sin que el Arrendador deba pagar suma alguna por ellas cualquiera sea su monto, carácter o naturaleza, sin perjuicio del derecho

Dirección Nacional. SAG / Avenida Bulnes 140, Octavo piso. Santiago
Fono: 3451101; Fax: 3451102; E-mail: dimac@sag.gob.cl



del arrendatario de llevarse consigo dichas mejoras, siempre y cuando no signifiquen un detrimento o daños para la propiedad arrendada.

DECIMO PRIMERO: RESTITUCION DEL INMUEBLE: El arrendatario se obliga a restituir el inmueble arrendado inmediatamente una vez terminado el contrato, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del Arrendador en las mismas condiciones del inventario, reparando a su costo lo deteriorado y entregándole las llaves. Además deberá exhibirle los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de los consumos de luz, agua, gastos comunes y otros.

DECIMO SEGUNDO: PROPIEDAD DE LOS MUEBLES: El arrendatario se obliga a introducir y mantener en el inmueble arrendado, únicamente muebles de su exclusivo dominio.

DECIMO TERCERO: PERJUICIOS EN EL INMUEBLE: El Arrendador no responderá en caso alguno por robos que puedan ocurrir en la propiedad o por los perjuicios que pueda sufrir el arrendatario en caso de incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor. Sin embargo, si el inmueble en cuestión resultará deteriorado, destruido o incendiado sea por la acción u omisión del arrendatario, de sus dependientes y de cualquier otra persona que ingrese al mencionado inmueble, será de exclusiva responsabilidad del ARRENDATARIO,

DECIMO CUARTO: MULTA: Se aplicara una multa del 0,5% diario sobre el monto adeudado por concepto de renta de arrendamiento, hasta el décimo quinto día de atraso en el mes, de persistir el atraso en la renta de arrendamiento más allá del día señalado, el arrendador podrá resolver el contrato.

DECIMO QUINTO: VISITAS AL INMUEBLE: El arrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias para que el Arrendador o quien lo represente, con carta notarial pueda visitar el inmueble a lo menos trimestralmente.

DECIMO SEXTO: GARANTIA DEL ARRIENDO: A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su inventario y la restitución en el mismo estado en que la recibe el arrendatario; el pago de los perjuicios y deterioros que se



A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized letter 'D' followed by a horizontal line and a vertical stroke.

causen en la propiedad arrendada sus servicios e instalaciones y en general, para responder del fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el arrendatario entregará en garantía en este acto al Arrendador la suma equivalente de UF35 (treinta y cinco Unidades de Fomento) correspondiente a un mes del último período de la renta estipulada, que éste se obliga a restituírle dentro de los treinta días siguientes a la entrega a su satisfacción de la propiedad arrendada, quedando desde ahora autorizado el Arrendador para descontar de la garantía el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado, como asimismo el valor de las cuentas pendientes de energía eléctrica, agua, y otros que sean de cargo del arrendatario.

Del mismo modo y como consecuencia del cálculo o promedio que aplica o pueda aplicar la compañía de electricidad esta garantía quedará retenida hasta el pago efectivo de los remanentes que se efectúan por mayores consumos en los períodos de consumo de punta hasta que el arrendatario pague efectivamente en la compañía esa diferencia.

Finalmente, la presente garantía quedará retenida hasta que la propiedad sea devuelta debidamente aseada, ordenada, pintada y en las mismas condiciones en que fue recepcionada por el arrendatario según acta de entrega suscrita por las partes en la propiedad.

DECIMO SEPTIMO PROHIBICION DE IMPUTAR LA GARANTIA: El arrendatario no podrá en caso alguno imputar la garantía al pago de la renta de arrendamiento, ni aún tratándose de la renta del último mes.

DECIMO OCTAVO: COMPROMISO DE REPARACIONES: Serán de cargo del arrendatario las reparaciones y reposiciones que fuere menester efectuar en el inmueble incluyendo vidrios, cielos, pisos, paredes, pinturas, revestimientos, cerraduras, instalaciones eléctricas como enchufes e interruptores y los demás que procedan salvo aquellas que sean desgaste de uso natural del inmueble. En tal sentido se compromete a realizar las mencionadas obras, en un plazo de 30 días desde que le sean requeridas por el Arrendador. En caso de no cumplimiento, se dará término al contrato.

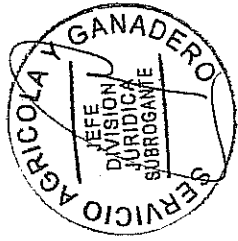
DECIMO NOVENO: NATURALEZA DE LAS CLAUSULAS: Para todos los efectos legales, las partes declaran que han elevado las obligaciones del

Dirección Nacional, SAG / Avenida Bulnes 140, Octavo piso. Santiago
Fono: 3451101; Fax: 3451102; E-mail: dimac@sag.gob.cl



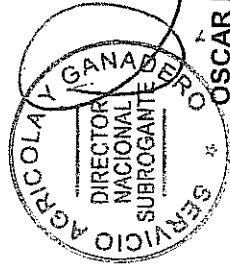
A handwritten signature in black ink, appearing to be "A. S." or similar.

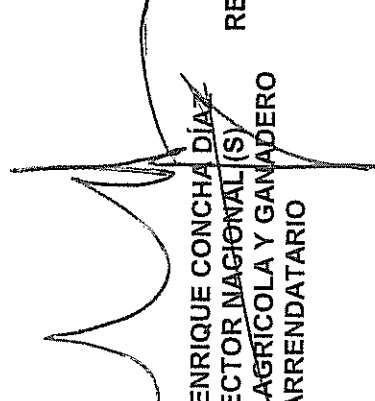
infracción se estimará necesariamente como grave incumplimiento al contrato de arrendamiento, y la ocurrencia de cualquiera de dos de ellas, constituirá incumplimiento reiterado del contrato de arrendamiento.

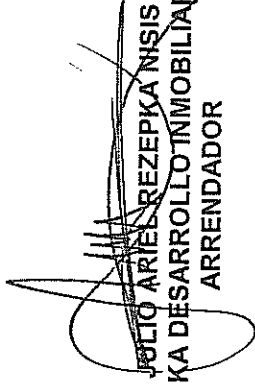


VIGÉSIMO: DOMICILIO: Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes fijan su domicilio en el departamento de Santiago y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales de Justicia.

Se firma el presente contrato en dos ejemplares del mismo tenor y data, en señal de aceptación.




OSCAR ENRIQUE CONCHA DÍAZ
DIRECTOR NACIONAL (S)
SERVICIO AGRÍCOLA Y GANADERO
ARRENDATARIO


JULIO ARIAS REZEPKA NISIS
REZEPKA DESARROLLO INMOBILIARIO LTDA.
ARRENDADOR