

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

En Rancagua, a Trece de Marzo de 1998, entre don **HECTOR GABRIEL PALMA DONOSO**, cédula nacional de identidad Nº 8.331.655-1, domiciliado en Cardenal Caro Nº 799, comuna de Litueche, en adelante el **ARRENDADOR**, Y por la otra parte el **INSTITUTO DE DESARROLLO AGROPECUARIO**, persona jurídica de Derecho Público, R.U.T. Nº 61 307.000-1, con domicilio en Agustinas Nº 1465, noveno piso, Santiago, representado por don **GERMAN AMADOR RUIZ CARDENAS**, Ingeniero Agrónomo, Director Regional VI Región, cédula nacional de identidad Nº 5.548.950-5, domiciliado para estos efectos en calle Cuevas Nº 480, Rancagua, en adelante el **ARRENDATARIO**, se ha acordado en el siguiente contrato de arrendamiento:

**PRIMERO:** El **ARRENDADOR** dá en arrendamiento al **ARRENDATARIO**, quién acepta para sí, la propiedad ubicada en calle La Concepción S/Nº, Litueche, de una superficie aproximada de 500 metros cuadrados y que deslinda al **NORTE**, con Fernando González en 20 metros, separado por cerco; **ESTE**, con estero Litueche en 25 metros; **SUR**, con Calle La Concepción en 20 metros y **OESTE**, con Francisco Javier Palma Donoso en 25 metros, separado por cerco; ROL de avalúos Nº 26-6; con el objeto de destinarla exclusivamente a oficinas.

**SEGUNDO:** El arrendamiento comenzará a regir el día trece de Marzo de 1998, y se entenderá convenido por el plazo de un año, renovable automática y sucesivamente por períodos iguales, sin perjuicio del derecho que se reservan las partes de ponerle término anticipado, dando a la otra el correspondiente aviso, por carta certificada, con a lo menos 60 días de anticipación al vencimiento del plazo original o cualesquiera de sus prórrogas.

**TERCERO:** La renta de arrendamiento ascenderá a la suma de \$ 110.000.-, (Ciento diez mil pesos) mensuales y deberán ser cancelados el día 15 de cada mes en forma anticipada, en el domicilio del arrendatario. La renta se reajustará durante toda la vigencia del contrato, cada seis meses, en la misma proporción o porcentaje en que haya podido variar el índice de Precios al Consumidor, determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el Organismo que lo suceda o reemplace, en relación al período que medie entre el último día del mes anteprecedente a aquel en que debe comenzar a regir el reajuste respectivo.

El primer reajuste se hará efectivo a contar del día 13 de Septiembre de 1998.



**CUARTO:** El arrendatario estará obligado a pagar los consumos de electricidad, agua potable, y aseo domiciliario, a quién corresponda.

**QUINTO:** El Arrendatario no podrá hacer variaciones en la propiedad arrendada, sin previa autorización por escrito de la parte arrendadora como asimismo, no podrá destinar el inmueble arrendado a un objeto diferente al convenido en la cláusula primera de este contrato, esto es, exclusivamente a oficinas.

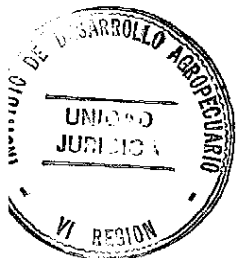
**SEXTO:** Se obliga al arrendatario a mantener en perfecto estado de funcionamiento los servicios higiénicos, las instalaciones tanto eléctricas o de gas, si existieran.

**SEPTIMO:** Las partes convienen que toda mejora o arreglo que el arrendatario introduzca en la propiedad arrendada, por cualquier motivo, y que no pueda ser retirada sin detrimento o destrucción del inmueble, al término del presente contrato de arrendamiento, quedará a beneficio del arrendador, sin que este último, tenga derecho a retribución o pago alguno que efectuar, entendiéndose que pertenecerán al arrendador desde el momento mismo en que sean efectuadas.

**OCTAVO:** El arrendatario se obliga a restituir el inmueble arrendado inmediatamente que termine este contrato, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total del inmueble, poniéndolo a disposición del arrendador y entregándole las llaves. Además, deberá entregar los recibos que acrediten el pago, hasta el último día en que ocupó la propiedad, de energía eléctrica, agua potable y aseo domiciliario.

**NOVENO:** A fin de garantizar la conservación de la propiedad, de todos los elementos, de sus instalaciones eléctricas, de agua y para responder por deterioros y perjuicios que se causen en la propiedad producto de este contrato, y en general para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones aquí convenidas, la parte arrendataria entrega en este acto a la parte arrendadora, en garantía, la suma equivalente a un mes de renta, esto es \$ 110.000 a su entera satisfacción y que ésta se obliga a devolver al valor del último arriendo pagado, al momento de la restitución de la propiedad arrendada, quedando desde luego autorizada la parte arrendadora para descontar de la cantidad mencionada al valor efectivo de los deterioros o perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado, como asimismo, el valor de las cuentas pendientes, tales como, energía eléctrica, agua potable o aseo domiciliario.

**DECIMO:** El arrendatario no podrá imputar la garantía al pago de



rentas insolutas o al arriendo del último o últimos meses que permanezca en la propiedad.

**DECIMO PRIMERO:** Las partes declaran que la propiedad arrendada no cuenta con servicio telefónico.


**DECIMO SEGUNDO:** El arrendatario recibe la propiedad arrendada en perfecto estado de conservación y todos sus artefactos e instalaciones funcionando.

**DECIMO TERCERO:** Se deja constancia que el inventario de las instalaciones y artefactos existentes en la propiedad, se firmará en documento separado y pasará a formar parte integrante de este contrato de arrendamiento.

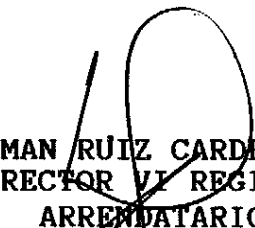
**DECIMO CUARTO:** Para todos los efectos legales derivados del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Rancagua, y se someten desde ya a la jurisdicción de sus Tribunales de Justicia. El presente contrato se firma en tres ejemplares, quedando dos en poder del Instituto de Desarrollo Agropecuario y uno en poder del arrendador.

**DECIMO QUINTO:** Se deja constancia que la personería del representante del Instituto de Desarrollo Agropecuario don **GERMAN AMADOR RUIZ CARDENAS**, consta en Resolución Exenta Nº 210 de fecha 09 de Octubre de 1996, que no se inserta por ser conocida de las partes.

Para constancia firman.

  
**HECTOR G. PALMA DONOSO**  
 C/I Nº 8.331.655-1  
 ARRENDADOR



  
**GERMAN RUIZ CARDENAS**  
 DIRECTOR VI REGION  
 ARRENDATARIO

*Reguste E/ seis meses*

98 110 000

Octubre	98	\$ 112310	2,1%
Abril	99	\$ 114332	1,8%
Octubre	99	\$ 115590	1,1%
Abril	2000	\$ 118364	2,4%
Octubre	2000	\$ 120613	1,9%
Abril	2001	\$ 122422	1,5%
Octubre	2001	\$ 125238	2,3%
AL	2002	\$ 125488	0,2%
Octubre	2002	\$ 127998	2%
Abril	2003	\$ 131198	2,5%
Octubre	2003	\$ 131198	-0,2%
Abril	2004	\$ 131198	-0,6%
Octubre	2004	\$ 133822	2%
Abril	2005	\$ 150.000	0,4%
Octubre	2005	\$ 155.250	3,5%

*Varia e*

*Alta a Sept-02  
 Oct- a Mayo-03  
 AL a Sept-03 regit  
 Oct- a Mayo 04  
 AL a Sept-04  
 Oct- a Mayo 05  
 AL a Sept-05*




## ANEXO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO


En Rancagua, a 16 de Marzo del año 2005, entre don **HECTOR GABRIEL PALMA DONOSO**, RUT 8.331.655-1, de nacionalidad chilena, casado, domiciliados en calle Cardenal Caro N° 799, Comuna de Litueche, por una parte, en adelante el Arrendador y por la otra, el Instituto de Desarrollo Agropecuario, en adelante INDAP, Rut N° 61.307.000-1, representado por su Director Don **ARMANDO LOPEZ HERRERA**, Abogado, Cédula de Identidad N° 10.680.131-2 ambos domiciliados en Calle Cuevas N° 480 Rancagua, adelante el Arrendatario, se ha convenido el siguiente Anexo a Contrato de Arrendamiento:

- PRIMERO:** Que con fecha 13 de Marzo de 1998, entre estas mismas partes, se celebró el Contrato de arrendamiento de la propiedad ubicada en calle La Concepción S/N, comuna de Litueche, de una superficie aproximada de 500 metros cuadrados y que deslinda: al NORTE, con Fernando González en 20 metros, separado por cerco; ESTE, con estero Litueche en 25 metros; SUR, con calle la Concepción en 20 metros y OESTE, con Francisco Javier Palma Donoso en 25 metros separado por cerco; Rol de Avalúos N° 26-6, con el objeto de destinarla exclusivamente a oficinas.
- SEGUNDO:** Que don **HECTOR GABRIEL PALMA DONOSO**, mediante carta de fecha 11 de Enero 2005, dirigida al Sr. Director Regional, solicita modificar el valor de arrendamiento, debido a aumento de oficinas construidas en el recinto.
- TERCERO :** Que por medio del presente Anexo al contrato de arrendamiento singularizado en la cláusula primera del presente documento, por acuerdo de las partes comparecientes, se viene en modificar la cláusula Tercera del Contrato de Arrendamiento celebrado con fecha 13 de Marzo 1998, fijando como cánon de arrendamiento la suma de \$ 150.000.- ( ciento cincuenta mil pesos) a contar del mes de Marzo 2005. Se deja constancia que se mantiene lo acordado en contrato mencionado anteriormente, en lo referente a reajustabilidad, la que corresponderá aplicar en el cobro de Septiembre 2005.
- CUARTO:** Que en todo lo no modificado por el presente Anexo a contrato de Arrendamiento, el resto de las cláusulas acordadas en el contrato original, permanecen vigentes e inalterables en todas sus partes.

Para constancia y refrendar el acuerdo firman:



**HECTOR GABRIEL PALMA DONOSO**  
RUT.8.331.655-1  
ARRENDADOR



**ARMANDO LOPEZ HERRERA**  
DIRECTOR REGIONAL  
INDAP SEXTA REGION

ANEXO A CONTRATO DE ARRIENDO

En Rancagua, a 01 de Septiembre del año 2003, entre el Instituto de Desarrollo Agropecuario, en adelante INDAP, representado por Don ARMANDO LOPEZ HERRERA, Abogado, Director Suplente, domiciliado para estos efectos en Calle Cuevas N° 480 de esta ciudad, en adelante Arrendatario, por una parte, y por la otra Don HECTOR GABRIEL PALMA DONOSO, Cédula de Identidad N° 8.331.655-1, casado, domiciliado en Cardenal Caro N° 799, Litueche, en adelante el Arrendador, se ha convenido el siguiente anexo a contrato de Arriendo.

1.- Debido a la necesidad de ampliar las dependencias de la propiedad entregada en arriendo a INDAP, las que no cumplen con las necesidades de espacio requeridas, se ha procedido de común acuerdo con el Arrendador, a efectuar obras de construcción de dos oficinas y un baño.

2.- A solicitud del Arrendador y debido a que no cuenta con el financiamiento total, Indap se ha comprometido a financiar la suma de \$ 1.001. 815.-, correspondientes a facturas por compra de materiales, lo que será descontado en 16 cuotas, a contar de Septiembre 2003, del monto del arriendo contratado.



3.- Que, de acuerdo a lo anterior, el arrendador autoriza que se efectúe descuento del cánón de arrendamiento en la siguiente manera :

Septiembre 2003	1	\$ 62.600.-/✓
Octubre 2003	2	\$ 62.600.-/✓
Noviembre 2003	3	\$ 62.600.-/✓
Diciembre 2003	4	\$ 62.600.-/✓
Enero 2004	5	\$ 62.600.-/✓
Febrero 2004	6	\$ 62.600.-/✓
Marzo 2004	7	\$ 62.600.-/✓
Abril 2004	8	\$ 62.600.-/✓
Mayo 2004	9	\$ 62.600.-/✓
Junio 2004	10	\$ 62.600.-/✓
Julio 2004	11	\$ 62.600.-/✓
Agosto	12	\$ 62.600.-/✓
Septiembre 2004	13	\$ 62.600.-/✓
Octubre 2004	14	\$ 62.600.-/✓
Noviembre 2004	15	\$ 62.600.-/✓
Diciembre 2004	16	\$ 62.815.-/✓

3.- Que, de acuerdo a lo conversado, el Arrendador no podrá exigir aumento en el cánón de arrendamiento, salvo lo estipulado en el contrato anterior, hasta que se reintegre todo el gasto, esto es Diciembre 2004.-

4.- Se deja establecido que, si por acuerdo de ambas partes, se decide poner término al contrato de arrendamiento, se deberá considerar el reintegro total de los montos pendientes.

Para constancia y refrendar el acuerdo, firman

  
  
HECTOR G. PALMA DONOSO  
RUT. 8.331.655-1  
ARRENDADOR

  
  
ARMANDO LOPEZ HERRERA  
DIRECTOR SUPLENTE  
INDAP VI REGION