

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

INMOBILIARIA E INVERSIONES STA. LUISA S.A.

A

SERNAC VIII REGION

En Concepción, a 1º de Septiembre de 2009, comparece por una parte, como arrendadora, la sociedad INMOBILIARIA E INVERSIONES STA. LUISA S.A. RUT. N° 96.808.130-6, representada por don SERGIO CICHERO GONZALEZ, cédula de identidad número 6.839.648-4, ambos con domicilio en calle Colo Colo N° 166, de esta ciudad de Concepción; y por la otra, como arrendatario el Servicio Nacional del Consumidor RUT N° 60.702.000-0 representado por doña Bárbara Martín Silva, Directora Regional SERNAC, Región del Bio-Bio, cédula de identidad N° 7.049.267-9, ambos con domicilio en calle Colo Colo N° 166, de esta ciudad, los comparecientes, mayores de edad, vienen a celebrar el siguiente contrato de arrendamiento:

**PRIMERO:** La arrendadora INMOBILIARIA E INVERSIONES STA. LUISA S.A. en su calidad de única y legítima dueña del inmueble ubicado en calle Colo Colo N° 166, de esta ciudad de Concepción, Rol de Avalúo N° 00069-015, da en arrendamiento el inmueble anteriormente señalado al Servicio Nacional del Consumidor, quien lo acepta para sí y se obliga a destinarlo al uso de sus oficinas. Esta obligación es determinante en la celebración del presente contrato.

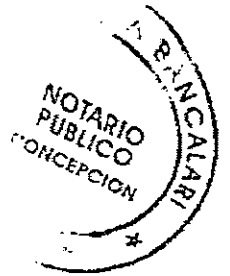
**SEGUNDO:** La renta de arrendamiento es la suma de \$ 1.700.000.- (UN MILLON SETECIENTOS MIL PESOS), mensuales, pagaderos en forma anticipada dentro de los primeros 5 (cinco) días de cada mes en la oficina de la arrendadora ubicada en calle Brasil N° 1265 de esta ciudad.

El valor de la renta se reajustará anualmente, de acuerdo a la variación que experimenten el período el Índice de Precios al Consumidor (IPC) o aquel que en el futuro lo reemplace. En el caso de que el IPC experimentara un reajuste negativo, el valor del canon de arriendo mensual no tendrá variación.

El no pago oportuno de la renta dentro del plazo fijado, constituirá al arrendatario en mora y devengará por cada día de atraso un interés moratorio, a favor de la arrendadora, de \$1.000.- diarios, que se liquidará sobre la renta adeudada, previamente reajustada de acuerdo a la variación del IPC. Producida entre la fecha en que la renta debió ser pagada y la fecha de pago efectivo.

El valor de la renta no comprende los gastos por consumo de los servicios de agua potable, energía eléctrica, gas, por permisos municipales y otros similares que tengan relación con el giro de la arrendataria, todos los cuales son de cargo de esta última.

**TERCERO:** El presente contrato comenzará a regir el día 1 de septiembre de 2009 y tendrá una duración de 5 años. Si el arrendatario o el arrendador no cumplieren con el plazo mínimo estipulado en esta cláusula, la parte incumplidora estará obligada a pagar a la contraparte, a título de indemnización, el valor del arriendo pactado en la cláusula segunda, por la totalidad de los meses que resten para cumplir el plazo de cinco años. Vencido el plazo pactado, este contrato se renovará automáticamente por un nuevo período de 5 años, y así sucesivamente, a menos que alguna de las partes manifieste a la otra, su intención de no renovar dicho contrato mediante carta certificada dirigida al domicilio de la contraparte indicado en la comparecencia, con, a lo menos, noventa días (90) de anticipación al vencimiento del término que estuviere corriendo. En el caso de no renovarse el contrato, el



- 2 -

arrendatario deberá restituir el inmueble a la arrendadora totalmente desocupado y en buen estado de conservación, el último día del plazo que esté corriendo y acreditar encontrarse al día en el pago de los consumos básicos de energía eléctrica, agua y gas mediante la exhibición de los recibos correspondientes, requisito básico para extender el respectivo salvoconducto.

Si no se materializara la restitución en las fechas fijadas, el arrendatario pagará al arrendador como multa o indemnización moratoria la cantidad de \$ 4.000.- (cuatro mil pesos) por cada día de demora en la restitución.

**CUARTO:** El simple atraso en el pago de una mensualidad de la renta originará ipso facto y de pleno derecho, el término anticipado del presente contrato, que se estimará en tal caso de plazo vencido para todos los efectos legales, debiendo el arrendatario restituir el inmueble el día 6 del mes en que se produzca el atraso. Todo ello, sin perjuicio del derecho del arrendador para exigir las rentas de arrendamiento devengadas y cuyo pago se encuentre pendiente, ya que el arrendatario está obligado a pagar al arrendador las rentas correspondientes al período de ocupación que medie entre la fecha de terminación del contrato y la de restitución material del inmueble arrendado.

**QUINTO: Obligaciones del arrendatario:**

1) Mantener el inmueble arrendado en perfecto orden de aseo y conservación, sin perjuicio del desgaste derivado del uso legítimo del inmueble. El arrendatario deberá reparar a su propio costo cualquier desperfecto por el solo hecho se produzca. En el evento que el deterioro se produjere por fuerza mayor o caso fortuito, cada parte soportará el deterioro o pérdida de los bienes de su propiedad.

Se anexa al presente contrato un inventario de los artefactos y enseres que se entregan junto con la propiedad y en el cual se deja constancia del estado de conservación del inmueble por lo que se exigirá restituirlo en las mismas condiciones:

2) Restituir el inmueble inmediatamente después que termine el contrato, mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición de la arrendadora, mediante la entrega de las llaves:

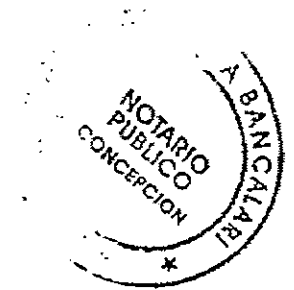
3) Exhibir los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble de los servicios de agua, luz, gas, y otros servicios que correspondan en su calidad de arrendatario.

4) Permitir que la propiedad sea mostrada a posibles nuevos arrendatarios o compradores en el período de 60 días antes de su restitución, en días y horarios a convenir por las partes, por no más de dos horas.

5) Dar aviso con, a lo menos, 90 días de anticipación, del término del contrato de arriendo.

**SEXTO:** A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que la recibe, habida consideración de su uso legítimo, la devolución de las especies y artefactos que se indican en el inventario anexo, el pago de los perjuicios y/o de los deterioros que sufra la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el arrendatario hace entrega en este acto, a la arrendadora de un Mes de Garantía, por la cantidad de \$ 1.700.000.- (un millón setecientos mil pesos) .

La arrendadora deberá restituir la garantía al arrendatario dentro de los 30 días siguientes a la entrega total del inmueble arrendado y a su entera



- 3 -

satisfacción, quedando desde ahora autorizada la arrendadora para descontar del valor de la garantía el valor efectivo y comprobado de la reparación de los deterioros y perjuicios que se hayan ocasionado y que sean de cargo del arrendatario, como asimismo el valor de las cuentas pendientes impagas por consumos de agua, luz, gas o cualquier otro servicio domiciliario que corresponda a la arrendataria, todo lo anterior dentro del período de arriendo.

La garantía se reajustará en la misma proporción en que se reajuste la renta de arrendamiento. En ningún caso podrá el arrendatario imputar esta garantía al pago de rentas insolutas, sean de meses anteriores y/o del último mes de arriendo.-

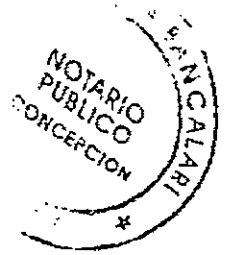
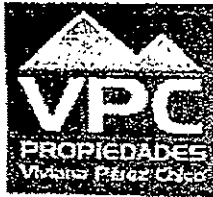
**SEPTIMO:** Toda mejora o cambio que el arrendatario desee efectuar en el inmueble arrendado deberá contar, previamente, con la autorización expresa por escrito del arrendador y dueño de la propiedad. Las mejoras de cualquier naturaleza que allí se introdujeran cederán, desde el momento de su ejecución a beneficio del inmueble sin costo alguno para la arrendadora INMOBILIARIA E INVERSIONES STA. LUISA S.A. Al término del contrato, el arrendatario solo podrá retirar aquellos bienes muebles que no estén adheridos permanentemente al inmueble y que puedan separarse sin detrimento del mismo.

**OCTAVO:** Sin perjuicio de lo establecido en la cláusula cuarta del presente contrato, la arrendadora podrá pedir el término del contrato y la restitución inmediata del inmueble arrendado en los siguientes casos:

- 1.- Si el arrendatario no paga oportunamente y en la forma convenida la renta pactada.
- 2.- Si dedica el inmueble a otro fin que el señalado precedentemente, sin la autorización del propietario.
- 3.- Si el arrendatario causa cualquier perjuicio grave al inmueble que sea imputable a éste o a sus dependientes, o introdujere cambios en sus estructuras o fachada sin la autorización de la arrendadora.
- 4.- Si no se pagan oportunamente los consumos de electricidad, agua, gas u otros que le correspondan.
- 5.- Si introduce material explosivo, inflamables o de mal olor, que perjudiquen el inmueble o a los vecinos.
- 6.- Si el arrendatario no mantiene el inmueble arrendado en perfecto estado de conservación y aseo, así como si no repara inmediatamente a su costa los desperfectos ocasionados por su culpa o de sus dependientes.

De este modo el incumplimiento de una de cualquiera de ellas será causal suficiente para que la arrendadora pueda demandar el incumplimiento o término del contrato y la restitución de la propiedad arrendada, en ambos casos con indemnización de perjuicios.

**NOVENO:** El arrendatario, se obliga a mantener en perfecto estado de funcionamiento: artefactos sanitarios, llaves de paso, válvulas y flotadores de los excusados, lavamanos, como también los enchufes, timbres e interruptores de la instalación eléctrica, reparándolos o cambiándolos por su cuenta. También está obligado, a su costo, a la reposición de tubos fluorescentes y ampollitas en las áreas de su cargo y mantención de ventanales, vidrios y muros en buen estado de presentación. Asimismo, está obligado a efectuar la mantención de todas las dependencias a su cargo, poniendo especial atención en el área de ingreso del inmueble.



- 4 -

**DECIMO:** La arrendadora queda exenta de toda responsabilidad y no responderá, de manera alguna, por cualquier perjuicio, de cualquier clase o naturaleza que pudiera experimentar el arrendatario, sus bienes o dependientes en el inmueble arrendado con ocasión de incendios, inundaciones, accidentes, robos, explosiones, terremotos, roturas de vidrios, actos terroristas, expropiaciones de cualquier clase, y cualquier caso fortuito o de fuerza mayor.

La arrendadora mantiene vigente un seguro de incendio y de terremoto a favor del inmueble, pero no cubre daños por los bienes muebles en el interior de la propiedad.

**DECIMO PRIMERO:** Queda prohibido al arrendador ceder, traspasar, subarrendar, aportar el presente arrendamiento en sociedad o comunidad, o realizar cualquier otra figura jurídica o de hecho que permita a terceros ocupar total o parcialmente lo arrendado, sin la autorización escrita del arrendador.

La arrendadora no tendrá obligación alguna derivada de vínculos laborales o judiciales, de ninguna especie, con el personal contratado por la arrendataria, ni de indemnizaciones que se deban pagar a este personal o a terceros con motivo de cualquier infracción judicial.

**DECIMO SEGUNDO:** Los impuestos fiscales, derechos notariales y demás gastos que origine la suscripción del presente contrato, serán de exclusivo cargo del arrendatario

**DECIMO TERCERO:** Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes fijan domicilio único en la ciudad de Concepción, renunciando expresamente a cualquier otro domicilio que legalmente pudiere corresponderles y se someten a la Ley de Arrendamiento N° 18.101 y a la jurisdicción de los tribunales en ella establecidos, firmándose este instrumento en 3 ejemplares de igual tenor y fecha, quedando uno en poder de cada parte y uno en poder de la corredora de propiedades.

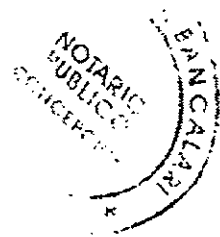
**DECIMO CUARTO:** Se deja expresa constancia de que el arrendador se obliga a entregar la propiedad arrendada con las modificaciones que se señalan y establecen en los Planos adjuntos "Despeje y Despeje 1", correspondientes al primer y segundo piso del inmueble materia de este contrato, las que serán exclusivamente de su cargo.

Asimismo, el arrendador se obliga a:


- 1.- Pintar los muros internos de las habitaciones que se intervienen.
- 2.- Restaurar las instalaciones eléctricas en las habitaciones que se intervienen, retirando los interruptores y reinstalándolos en los nuevos tabiques .
- 3.- Reinstalar los centros de luz en sus antiguas ubicaciones.
- 4.- Reparar las alfombras existentes en las habitaciones que se intervienen
- 5.- En lo que respecta a mobiliario, se dejará el mesón en la recepción.


**DECIMO QUINTO:** Por este acto, las partes dejan constancia que intervino en este negocio doña Viviana Pérez Chico, en su calidad de corredora de propiedades y que las comisiones a pagar son las siguientes:

Por el arrendamiento, cada parte pagará el 50% del valor de la renta, más impuestos,(\$850.000 más el 10% de impuesto)



DECIMO SEXTO. : Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes fijan domicilio único en la ciudad de Concepción, renunciando expresamente a cualquier otro domicilio que legalmente pudiera corresponderles Sometiéndose a la nueva ley de arrendamiento y a la jurisdicción de los tribunales. Se firman 2 ejemplares de igual tenor, quedando respectivamente en poder de cada una de las partes.

  
Sergio Cichero Gonzalez  
Rep. Inmob. e inversiones  
Sta. Luisa S. A  
6.839.648-4.

  
Bárbara Martín Silva  
Directora Regional  
Sernac S. A.  
7.049.2679

Autorizo con esta fecha la firma de don SERGIO CICHERO GONZALEZ carnet Nro.6.839.648-4 en representación de INMOBILIARIA E INVERSIONES STA.LUISA S.A. como arrendadora; y de doña BARBARA MARTIN SILVA carnet Nro.7.049.267-9 en representación de SERVICIO NACIONAL DEL CONSUMIDOR o SERNAC como arrendataria.- CONCEPCION, 07 septiembre 2009.-

