GOBIERNO DE CHILE
CONAF

CORPORACION NACIONAL FORESTAL
FISCALIA

100 AÑOS
Conservando la Naturaleza de Chile
1907 2007 Rinde a Nuestra Madre

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
entre
la Sociedad Inmobiliaria Santa Sofía S.A.
y
la Corporación Nacional Forestal

En Santiago, de Chile, a **01** de agosto de **2007**, entre **la sociedad Inmobiliaria Santa Sofía S.A.**, RUT Nº 96.784.060-2, en adelante "el arrendador", "la arrendadora" o "la empresa" indistintamente, representada por **don Pedro Larach Said,** cédula nacional de identidad y rol único tributario, RUT Nº 4.940.467-0, domiciliado en calle La Concepción 177 2º Piso, comuna de Providencia, por una parte y, por la otra, **la Corporación Nacional Forestal,** RUT N°61.313.000-4, en adelante "la Corporación", "CONAF", "el arrendador" o "la arrendataria", también indistintamente, representada, según se acreditará, por su Directora Ejecutiva, **doña Catalina Bau Aedo,** cédula nacional de identidad y rol único tributario, RUT N° 5.169.397-3, ambas domiciliadas, para estos efectos, en avenida o paseo Bulnes Nº 285, Oficina 501, Santiago, se ha celebrado el siguiente contrato de arrendamiento de bodegas y servicios complementarios que se regirá por las cláusulas que se indican a continuación:

PRIMERO: PROPIEDAD. La sociedad Inmobiliaria Santa Sofía S.A., "el arrendador", da en arrendamiento a **la Corporación Nacional Forestal,** "la arrendataria, para quien acepta su Directora Ejecutiva, el siguiente inmueble: GALPON Nº 1 con oficinas y baño ubicado en calle Vista Hermosa número 9999 esquina avenida Lo Espejo, comuna de Los Cerrillos.

SEGUNDO: DESTINO. El arrendatario se obliga a destinar el inmueble exclusivamente a: galpones, oficinas y fabricación. Esta obligación del arrendatario es determinante en la celebración del presente contrato de arriendo.

TERCERO: PLAZO. El arrendamiento empezará a regir desde el **01** de **agosto** del **2007** y se entenderá hecho por el plazo de un 5 años, y terminará, en consecuencia, el 31 de Julio **del año 2012.** Este plazo se renovará en forma tácita, sucesiva y automática por períodos iguales de un (1) año, cada una de dichas renovaciones, en caso que a la fecha de su expiración no haya ocurrido alguno de los siguientes hechos:

A.- Que **el arrendador** haya notificado **al arrendatario** de desahucio y/o de restitución del inmueble, en la forma establecida por la ley, con una anticipación no inferior a sesenta (60) días respecto a la fecha fijada para la expiración del arrendamiento o de sus sucesivas renovaciones.

B.- Que **el arrendatario** haya comunicado por escrito **al arrendador** su decisión de restituir la propiedad. La comunicación deberá enviarse mediante carta notarial, dirigida al arrendador, al domicilio de éste, indicado en el presente contrato, debiendo efectuarse, el envío de esta carta, con una anticipación no inferior a sesenta (60) días respecto a la fecha fijada para la expiración del arrendamiento o de sus sucesivas renovaciones.

Ninguna de las partes contratantes podrá dar aviso de terminación del contrato y/o de restitución de la propiedad durante el período comprendido entre el 01 de diciembre de cada año y el 28 de febrero del año siguiente.

CUARTO: RENTA. La renta de arrendamiento será el equivalente a la cantidad de 53.UF (Cincuenta y tres Unidades de Fomento). La renta deberá ser depositada en el Banco Santander en la Cuenta Corriente Nº 25-53611-2 a nombre de Inmobiliaria Santa Sofía S.A.. La renta se pagará anticipadamente dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes; de acuerdo al valor que registre la Unidad de Fomento el día de su pago efectivo o el día hábil anterior al día de su efectivo de pago, si a esta última fecha aun no se hubiere fijado o publicado el valor de la Unidad de Fomento; unidad de pago que corresponde a la establecidas en el artículo tercero del Decreto Supremo Nº 40 del Ministerio de Hacienda de fecha 2 de enero de 1967, publicado en el Diario Oficial del 20 de enero del mismo año y reglamentado en el artículo cuarto del mismo Decreto Supremo, cuyo texto definitivo se fijó por Decreto Nº 280 del mismo Ministerio, publicado en el Diario Oficial del 1º de abril de 1975, Unidades de Fomento que se denominarán también con las iniciales de UF. Como para la determinación de los pagos que correspondiere, se ha fijado este padrón reajustable, como es la UF, con el fin que tenga su más justo valor real, y si por cualquier causa o motivo se suspendiere temporalmente, se suprimiere o por cualquier causa o motivo no se determinare en un mes o más meses el valor de la UF, se entenderá como índice de variación, por el mes o por los meses señalados, el que fije mensualmente el Instituto Nacional de Estadísticas, como Índice de Precios al Consumidor, aplicándose el mismo procedimiento señalado para determinar las UF. Manteniendo la misma filosofía de la causa que motivó a las partes para establecer un sistema de reajuste para la determinación de los pagos, éstas convienen que, para el caso que no pudiera aplicarse ninguno de los padrones establecidos, la reajustabilidad la determinará el árbitro que se designa en la cláusula 18ª del presente contrato, debiendo tener presente para ello que la intención de las partes es que los pagos futuros tengan la más justa relación con el valor real de la moneda al momento del pago de cada suma que corresponda pagar en el futuro.
La renta de arrendamiento se reajustará en un 2,5 % de su valor, cada 2 años independiente del valor de la UF.

QUINTO: OTROS GASTOS. El arrendatario estará obligado a pagar los gastos de servicios de vigilancia y otros gastos comunes que puedan corresponder al inmueble objeto de este contrato, pago que también deberá hacerse dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes; además estará obligado a pagar con toda puntualidad y a quién corresponda, los consumos de energía eléctrica, agua potable y demás consumos que no queden incluidos en el cobro de servicios especiales.

SEXTO: REAJUSTABILIDAD DE OBLIGACIONES MOROSAS. En caso de no pago oportuno de la renta de arrendamiento y/o de los servicios especiales, dichos pagos deberán hacerse por el arrendatario reajustados en la misma proporción que hubiere variado el Índice de Precios al Consumidor, determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el organismo que haga sus veces, entre el mes ante precedente a aquel en que debió hacerse el pago y el mes ante precedente a aquél en que el pago efectivamente se haga; esto más un 1% por día de demora efectiva en el pago, salvo que el pago de los citados servicios especiales lo efectúe, la arrendataria, directamente al acreedor.

SÉTIMO: TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO. El solo retardo de 10 días en el pago de la renta de arrendamiento, contado este plazo desde el día 5 de cada mes, dará derecho al arrendador para poner término inmediato al arrendamiento, en la forma prescrita por la ley. Sin prejuicio de lo anterior al arrendador queda facultado para cobrar judicialmente las rentas impagas, más intereses y multas.

OCTAVO: PROHIBICIONES AL ARRENDATARIO. Queda prohibido al arrendatario, subarrendar, ceder o transferir, a cualquier título el presente contrato, salvo consentimiento expreso, previo y por escrito de la parte arrendadora, quien decidirá a su arbitrio autorizar o rechazar la solicitud de subarriendo; hacer variaciones estructurales en la propiedad; o almacenar en el exterior de los galpones en forma permanente; introducir animales en la propiedad arrendada, materiales que produzca mal olor; y destinar el inmueble arrendado a un objeto diferente del convenio en la cláusula primero de este contrato.

NOVENO: MANTENCION DEL INMUEBLE. Se obliga al arrendatario a mantener en normal estado de funcionamiento las llaves de los artefactos, las llaves de paso, las válvulas y flotadores de los excusados, los enchufes e interruptores de la instalación eléctrica, haciéndolos arreglar o cambiar por su cuenta y a su costo; a conservar la propiedad arrendada en normal estado de aseo y conservación, y, en general, a efectuar y a su costo todas las reparaciones necesarias para la conservación y el normal funcionamiento de la propiedad arrendada. No obstante lo establecido precedentemente, el costo de las reparaciones que se deriven de fallas o desperfectos estructurales de la propiedad, serán de cargo del arrendador.

DÉCIMO: MEJORAS. La parte arrendadora no tendrá obligación de efectuar mejoras en el inmueble, conviniéndose que las que haga el arrendatario quedará en beneficio de la propiedad arrendada desde el momento mismo que sean efectuadas, sin que el dueño deba pagar suma alguna por ellas, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto, no pudiendo ser retiradas con excepción de aquéllas que puedan serlo sin detrimento del bien raíz arrendado. Las modificaciones interiores o exteriores estructurales, deberán contar con la autorización por escrito del propietario, salvo aquéllas necesarias para el cumplimiento de la finalidad u objeto del presente contrato, para cuya ejecución el arrendatario se entiende autorizado desde ya. No obstante lo establecido precedentemente en relación al pago, el costo de las mejoras que originen o se deriven de fallas o desperfectos estructurales de la propiedad, serán de cargo del arrendador.

UNDÉCIMO: RESTITUCION DEL INMUEBLE. El arrendatario se obliga a restituir el inmueble arrendado inmediatamente que termine este contrato, entrega que deberá hacer mediante la desocupación y limpieza total de la propiedad, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves. Además deberá entregar los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de los consumos de agua, luz, teléfonos, y de los gastos comunes pertinentes, debidamente cancelados.

DÚODÉCIMO: ROBOS. El arrendador no responderá de manera alguna por robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada, o por perjuicios que puedan producirse por incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor.

DÉCIMO TERCERO: OBLIGACIONES IMPUESTAS POR LA AUTORIDAD.
Serán de cargo del arrendatario todos los gastos que puedan demandar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad, ya sea referente a

condiciones sanitarias, higiénicas o reglamentarias de la propiedad en relación al uso que se le dé por el arrendatario. No será causal de término de contrato la negativa al otorgamiento de patentes, permisos u otros por parte de cualquier autoridad, salvo que tal negativa se debiere a fallas estructurales ocultas de la propiedad y que no pudieron ser conocidas por el arrendatario al celebrar el presente contrato, situación ésta sí que será causal.

DÉCIMO CUARTO: VISITAS AL INMUEBLE . El arrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias dentro de los sesenta (60) días precedentes al término de dicho contrato al arrendador o quién lo represente para poder visitar el inmueble durante las horas de comercio. Asimismo, en caso que el dueño desee vender la propiedad, se obliga a mostrarla durante las mismas horas de comercio.

DÉCIMO QUINTO: DESAHUCIO. En razón de que la propiedad objeto de este contrato no se encuentra afecta a la limitación de renta del 11% anual, en relación al avalúo fiscal del inmueble, las partes están de acuerdo que el desahucio del arrendamiento podrá ser dado por cualquiera de ellas sin expresar "motivo plausible", desahucio que estará limitado por el plazo estipulado para la vigencia de este contrato, lo convenido en la cláusula tercera y no podrá ser llevado a cabo en los meses de diciembre, enero ni febrero.

DÉCIMO SEXTO: GARANTIA DE ARRIENDO. A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el estado en que la recibe, la devolución y conservación de las especies y artefactos que se indican en el inventario; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, salvo aquellos perjuicios y deterioros que se produzcan por el uso normal de dicha propiedad; las cuentas de consumos de electricidad, teléfono, agua y servicios por gastos comunes, las rentas de arrendamiento y en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, la parte arrendataria entregará en este instante en garantía al arrendador el equivalente de UF 53 (Cincuenta y Tres), que éste se obliga a devolver reajustada de la misma forma y/o en los mismos porcentajes en que se reajuste la Unidad de Fomento, dentro de los treinta (30) días siguientes a la restitución de la propiedad arrendada, quedando desde luego, autorizada la parte arrendadora para descontar de la cantidad mencionada, lo que corresponda a alguno o más de los conceptos ya indicados y por lo cual se otorga esta garantía. Contra la liquidación de los arrendadores podrá el arrendatario reclamar entre el árbitro que se designa en la cláusula siguiente.

DÉCIMO SÉPTIM0: PROHIBICION DE IMPUTAR LA GARANTIA AL PAGO DE RENTA. El arrendatario no podrá en ningún caso imputar la garantía año al pago de renta insolutas, ni el arriendo del último o últimos meses que permanezcan en la propiedad.

DÉCIMO OCTAV0: ARBITRO ARBITRADOR. Cualquier dificultad que pueda producirse ente las partes en relación a la liquidación de la garantía de arriendo, y/o perjuicios ocasionados por el arrendatario en el inmueble, será resuelta necesariamente por quien ocupe el cargo de Secretario Titular del Primer Juzgado Civil de la comuna de Santiago de esta mima ciudad, o por quien lo subrogue o reemplace, si el titular no pudiere desempeñar tal encargo por cualquier causa, en calidad de árbitro arbitrador, sin forma de juicio, ni ulterior recurso. El costo del arbitraje será de cargo de ambas partes, por mitades.

DÉCIMO NOVEN0: INVENTARIO. Se inventarían las especies y bienes que posee el local, el cual se confecciona en anexo aparte y forma parte integrante de este contrato, el que será efectuado por las partes.

VIGÉSIMO: PERMISO MUNICIPAL. Todos los permisos que solicite el arrendatario, por modificaciones decida realizar, serán pagados por éste, así como la obtención de patentes comerciales, será exclusiva responsabilidad del arrendatario.

VIGÉSIMO PRIMERO: DOMICILIO.
Para todos los efectos derivados de este contrato, las partes fijan su domicilio en la comuna y ciudad de Santiago y se someten a sus tribunales de justicia. El domicilio del arrendador será el de La Concepción 177 – 2º Piso, comuna de Providencia, de esta cuidad, y el del arrendatario en avenida o paseo Bulnes N° 285, departamento 303, comuna Santiago, de esta misma cuidad.
Cualquier cambio de domicilio de algunas de las partes deberá ser comunicado mediante carta certificada enviada por Notario, con lo menos 30 días corridos de anticipación al respectivo cambio.

VIGÉSIMO PRIMERO: PERSONERÍAS. La personería de **don Pedro Larach Said** para representar a **la sociedad Inmobiliaria Santa Sofía S.A.** consta de la escritura pública de fecha 29 de marzo de 1996, otorgada ante el Notario de Santiago don Juan Diego del Río Montt; y la personería de doña **Catalina Bau Aedo** para actuar por **Corporación Nacional Forestal,** consta del Decreto Nº 11 del Ministerio de Agricultura, de fecha 16 de marzo del 2006, por el cual se designó a doña Catalina Bau Aedo como Directora Ejecutiva de la Corporación Nacional Forestal a contar del 17 de marzo de 2006, documentos que no se insertan por ser conocidos por las partes.

Se firma el presente contrato en cuatro ejemplares del mismo tenor y data, quedando uno en poder del arrendador y el resto en poder de la arrendataria.

PEDRO LARACH SAID
INMOBILIARIA SANTA SOFÍA S.A.
ARRENDADOR

CATALINA BAU AEDO
DIRECTORA EJECUTIVA
CORPORACION NACIONAL FORESTAL
ARRENDATARIA

CORPORACION NACIONAL FORESTAL
DIRECTORA EJECUTIVA

Ref.775

GOBIERNO DE CHILE
MINISTERIO DE AGRICULTURA
CONAF

100 AÑOS

ACTA DE RECEPCIÓN POR ARRIENDO GALPÓN N° 1
AVENIDA AEROPUERTO 9998 – LO ESPEJO

Inmobiliaria Santa Sofía S.A. representada por el Sr. Pedro Larach S., entrega en arrendamiento a CONAF, un inmueble denominado Galpón Nº1, ubicado en Calle Aeropuerto 9998, Comuna de Cerrillos.

Por CONAF recibe como arrendatario, la Gerente de Finanzas y Administración, Sra. Carmen Gloria Herrera Salazar.

La bodega consta de 520 mt.2. En su interior, además cuenta con un modulo interior compuesto de;

- Tres oficinas con sus correspondientes equipos de iluminación (tres equipos con dos tubos fluorescentes cada uno).
- Dos baños con lavamanos, estanque, taza wc, y duchas.
- Un calefón funcionado.
- Una sala de uso como vestidor.
- Una bodega u oficina de despacho. (regula estado)
- La bodega no cuenta equipo de alarma
- Al momento de recibir el Galpón, habían 10 equipos del tipo Fluorescente (Bandeja Doble), 9 fueron devueltas al arrendador, con fecha 18/10/2007, (Los equipos devueltos fueron reemplazados por luminarias que instaló la Corporación)
- Adicionalmente, con fecha 18/10/2007 se hace devolución al arrendador de 12 lámparas en desuso.

GOBIERNO DE CHILE
MINISTERIO DE AGRICULTURA
CONAF

100 AÑOS

Firman esta presente acta, las personas individualizadas al inicio como representante de las dos empresas, en señal de conocimiento y aprobación de lo mencionado.

Sr. Pedro Larach Said
Gerente
Inmobiliaria Santa Sofía S.A.

CORPORACION NACIONAL FORESTAL
GERENTE DE FINANZAS Y ADMINISTRACION

Sra. Carmen Gloria Herrera Salazar
Gerente de Finanzas y Administración
CONAF

Santiago, Octubre 18 del 2007.