CARLOS DEMETRIO HORMAZÁBAL TRONCOSO
NOTARIO PÚBLICO
TALCA

CARLOS DEMETRIO HORMAZABAL TRONCOSO NOTARIO PUBLICO LEX TALCA-CHILE

REP. N°501-2010.-

Ccq.-

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

INMOBILIARIA EL MORO LIMITADA

A

CORPORACION NACIONAL FORESTAL

EN TALCA, REPUBLICA DE CHILE, a diez de Marzo de dos mil diez, ante mí, **CARLOS DEMETRIO HORMAZABAL TRONCOSO**, abogado, Notario Público Titular de las Comunas de Talca, Maule, Pencahue, San Clemente, Pelarco, San Rafael y Río Claro, con oficio en esta ciudad, Calle

RUT 76.064.952-K, representada según se acreditará por Doña **MARISOL DEL CARMEN VILLAGRA MULLER**, Cédula nacional de identidad número nueve millones ciento ochenta y siete mil setecientos ochenta y tres guión K, nacionalidad chilena, profesión empresaria, casada en régimen de separación total de bienes ambos domiciliados en Alameda Bernardo O´Higgins número mil seiscientos setenta y tres, de la ciudad de Talca, como **"arrendadora"**; y por otra parte, **La CORPORACIÓN NACIONAL FORESTAL**, RUT: 61.313.000-4 en adelante **"La Corporación" o "CONAF"**, representada según se acreditará por su Director para la Región del Maule don **Miguel Ángel Rojas González**, chileno, casado, Ingeniero Forestal, cédula nacional de identidad número ocho millones setecientos noventa y dos mil quinientos sesenta y cinco guión K, domiciliados ambos en calle dos Poniente número mil ciento ochenta de Talca, en adelante como **"arrendataria"**, se ha celebrado el siguiente contrato de arrendamiento, que se regirá por las cláusulas que a continuación acuerdan, sin perjuicio de aplicar la normativa legal vigente: **PRIMERO**: **Propiedad**. La arrendadora

declara ser dueña exclusiva del local comercial ubicado Alameda Bernardo O`Higgins N° 1673, Rol 864-3, de la ciudad de Talca, cuya propiedad considera una superficie del 1er piso de 271,06 m2, 2° piso de 162,52 m2 más 108,54 m2 y terreno de 713,12 m2, cuyos deslindes particulares son : Norte: Nicodemus Fuentes después Pantaleón Santander y Laura Valenzuela hoy Alfredo Américo Díaz Lobos; SUR: Con calle cuatro norte, en dieciseís metros cincuenta centimetros y con Orfelina del Carnmén Vasquez Vasquez en dieciocho metros coma noventa centimetros. ORIENTE: Federico Ampara, después Aida Bravo y hoy Timoteo Humberto Zuñiga Campos, en treinta y nueve metros veinte centimetros y PONIENTE: Rosario Muñoz y Agusto Aguiler despues sesión Florindo Gutierrez Y Samuel Marchant hoy Manuel Toledo Valdés en setenta metros.- se excluyen partes transferidas por las inscripciones número mil quinientos noventa y seis del año mil novecientos noevnta y cuatro y número seis mil veintiseis del año mil novecientos noventa y seis ambas del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca.

2009, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca.- **SEGUNDO**: **Arriendo y Destino.** La arrendadora da en arrendamiento a la arrendataria, el local individualizado en la cláusula primera, quien acepta para su representada. El local que se arrienda será destinado exclusivamente para los fines comerciales del rubro de la arrendataria, actual actividad de ésta. Para un cambio de destino sobre el inmueble se requerirá autorización previa y escrita por parte de la arrendadora. La infracción a esta obligación será causal suficiente para que la arrendadora pueda poner término al presente contrato.- **TERCERO**: **Plazo y Renovación.** El presente contrato de arrendamiento tendrá una duración de 4 años, contados desde el 1 de Abril del 2010 hasta el 31 de Marzo del 2014, debiendo el arrendatario, en consecuencia, restituir el inmueble a su arrendador en la última fecha indicada. Sin embargo, se establece de mutuo acuerdo la renovación automáticamente del contrato de arriendo por períodos de 1 año, salvo que alguna de las partes comunique a la contraparte,

con una anticipación de 6 meses al vencimiento de contrato o de su renovación, si así fuera el caso, mediante carta certificada, su intención de no renovar el contrato de arrendamiento, en cuyo caso la arrendataria deberá restituir el inmueble en la fecha del término contractual del contrato de arrendamiento y/o de su renovación, si así fuera el caso.- **CUARTO: Renta Pactada y Garantía.** La renta mensual de arrendamiento será la suma **DOSCIENTAS VEINTE UNIDADES DE FOMENTO (UF 220) equivalente en moneda nacional.** Esta renta se pagará anticipadamente, dentro de los primeros 5 días de cada mensualidad de arrendamiento. El pago se hará mediante depósito en la cuenta corriente del arrendador, individualizada con el N° 62-99005-8, del Banco de Santander, a nombre de Inmobiliaria El Moro Limitada. Para estos efectos mensualmente se calculará el valor del arriendo con el valor de la Unidad de Fomento del día 5 del mes que corresponda y así sucesivamente. Por su parte, el arrendador se compromete a entregar, mensualmente, el recibo de arriendo

perjuicios que se causen, **el arrendatario entregará como Garantía al arrendador al momento de la entrega del inmueble que por este acto se arrienda, la suma de DOSCIENTAS VEINTE UNIDADES DE FOMENTO, equivalentes en moneda nacional,** conforme al valor que tenga la unidad de fomento al día de la entrega de la propiedad arrendada. El arrendador se obliga a restituir esta garantía dentro de los treinta días siguientes a la restitución del inmueble arrendado. El arrendador queda facultado para descontar del monto a restituir el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario, las rentas impagas y las cuentas por servicios domiciliarios que estuvieran pendientes. En ningún caso se aplicará la garantía al pago de rentas de arrendamiento, sin expresa y escrita autorización del arrendador.- **QUINTO**: **Multas**. El no pago oportuno de la renta implicará mora para el arrendatario y las rentas insolutas devengarán interés penal equivalente al máximo permitido estipulado por la ley, el que se aplicará proporcional a los días de retraso en el pago de la renta. La morosidad en 2

CARLOS DEMETRIO HORMAZABAL TRONCOSO NOTARIO PUBLICO LEX TALCA CHILE

o más rentas de arrendamiento, dará derecho a la arrendadora, a poner término inmediatamente al presente contrato.- **SEXTO: Entrega**. El inmueble arrendado se entrega a su arrendatario con fecha 1 de Abril del año 2010. En el estado en que se encuentra de aseo y conservación, todo lo cual es conocido por el arrendatario.- **SEPTIMO: Consumos.** El arrendatario estará obligado a pagar los servicios especiales que puedan corresponder al inmueble arrendado, como igualmente las cuentas por consumo de luz, agua, extracción de basura y cualesquiera otros de la misma naturaleza que no queden incluidos en los servicios especiales. El arrendatario se obliga a exhibir en cada pago de rentas de arrendamiento los recibos que acrediten el pago oportuno de todos los rubros antes mencionados. En caso de no pago de las cuentas en referencia, el arrendador estará autorizado para solicitar y obtener de la respectiva compañía la suspensión del suministro en los casos en que proceda, sin responsabilidad para el arrendador. El arrendatario será responsable de los costos de energía eléctrica bajo toda condición a partir de

Distribución S.A. En caso de término de contrato de arrendamiento, el arrendatario deberá cancelar los consumos pendientes de facturación y cuando corresponda, tarifas con cargo por potencia, deberá cancelar la POTENCIA REMANENTE, según la vigencia del contrato de suministro de energía que hubiese establecido con CGE Distribución S.A. En el caso que el arrendatario decida contratar Potencia con la empresa Distribuidora que corresponda, este deberá garantizar al arrendador con un mes de garantía, condición que se exigirá al arrendatario en el momento que la Distribuidora solicite la firma de autorización al arrendador.-

OCTAVO: Responsabilidades. El arrendatario asume como de su entera responsabilidad y cuenta cualquier requisito o exigencia de orden sanitario, municipal o fiscal o de cualquier otra naturaleza y de cualquier organismo o dependencia pública o privada, que diga relación con el uso o servicio del inmueble arrendado para el destino que le dará el arrendatario. De la misma forma, será de exclusivo cargo del arrendatario los gastos que pueda exigir el cumplimiento de órdenes

o disposiciones que en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad competente, referente a condiciones sanitarias o de otra naturaleza, legales o reglamentarias, en relación al uso que el arrendatario de al inmueble arrendado. La arrendadora no responderá por robos u otros delitos que ocurran en la propiedad arrendada o por perjuicios provenientes de incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor, accidentes y cualquiera caso de fuerza mayor. Igualmente queda prohibido destinar el inmueble arrendado a objeto o fines contrarios a las buenas costumbres, la moral o el orden público y mantener o permitir conductas que por impropias motiven quejas del vecindario. La trasgresión a estas prohibiciones será causal de terminación inmediata del arrendamiento. El arrendatario responderá de los daños que por su culpa o negligencia se causen al inmueble arrendado o las propiedades circundantes, sea que los cause él personalmente los causen sus familiares, dependientes o asociados o personas a

que el pago de las contribuciones de bienes raíces de esta propiedad serán canceladas por la arrendadora.- Por su parte la arrendadora deberá entregar a la arrendataria, al momento de la entrega física del local, la recepción final del inmueble, que permita a ésta última realizar los trámites comerciales y municipales correspondientes.- **NOVENO: Mejoras.** La propiedad que se arrienda se entregará en el estado que actualmente se encuentra, el cual es conocido por el arrendatario. La arrendataria queda facultada para efectuar mejoras en la propiedad, siempre que no alteren su estructura o naturaleza, si así no fuere, la arrendataria deberá tener autorización escrita de la arrendadora. Al término del contrato, las mejoras realizadas quedarán a beneficio exclusivo del inmueble y de la arrendadora, sin costo ni retribución o desembolso alguno para ella. La arrendataria igualmente se obliga al cuidado de lo que exista en el inmueble arrendado y a efectuar oportunamente y a su costa todas las reparaciones locativas y el arreglo de los desperfectos de ordinaria ocurrencia, sin

derecho a reembolso por parte del arrendador.- **DECIMO**: **Subarriendo.** Se prohíbe a la arrendataria, salvo que cuente con la aprobación del arrendador, la que constará por escrito, subarrendar el local comercial y/o ceder su uso en cualquier forma, salvo las que autorice en forma escrita la arrendadora.- **DECIMO PRIMERO**: **Visita del Inmueble.** La arrendadora o sus representantes tendrán derecho a visitar el inmueble arrendado, obligándose la arrendataria a darles las facilidades que sean del caso.- **DECIMO SEGUNDO**: **Restitución.** La arrendataria se obliga a restituir el inmueble arrendado el día de término contractual del presente contrato. La entrega deberá hacerse mediante la desocupación total de la propiedad, entregando sus llaves y poniéndola a disposición del arrendador. Además, el arrendatario deberá entregar los recibos que acrediten el pago de los gatos especiales y de las cuentas por servicios domiciliarios hasta el último día de la ocupación del inmueble. El solo desalojo material del inmueble no constituirá la

continuará devengandose las rentas de arrendamiento. Terminado el arrendamiento por cualquier causal, el arrendatario estará obligado a seguir pagando las rentas de arrendamiento y cuentas por servicios comunes o especiales y por consumos domiciliarios hasta la restitución material del inmueble arrendado. El recibo y recepción, por el arrendatario, de las rentas que se devenguen en ese caso, sea pago directo o pago por consignación, no dará lugar a renovación o prórroga del contrato de arrendamiento ya terminado. En caso del simple retardo en la restitución del local, conforme a lo establecido en el presente contrato, dará derecho a la arrendadora a cobrar una multa por concepto de indemnización de daños y perjuicios, equivalente a un 50% a la renta proporcional diaria que se esté pagando a la fecha, monto que se sumará a la renta de arriendo que corresponda pagar.- **DECIMO TERCERO**: **Término Anticipado por Fuerza Mayor.** En caso que un siniestro afecte al inmueble, ya sea por incendio, terremoto, actos terroristas u otro similar, que implique la pérdida total de las

construcciones existentes en el local individualizado en la cláusula primera o queden estas en calidad de inhabitables el presente contrato se dará por terminado automáticamente, a fines del mes en que ocurra dicho siniestro, entendiéndose con ello, que la renta pagada en el mes del siniestro, será la última que le corresponderá pagar a la arrendataria. Cualquier discrepancia de este hecho de fuerza mayor, con pérdida total, será resuelto por la justicia ordinaria, conforme se define en la cláusula Decima Sexta.- **DECIMO CUARTO**: Los gastos de notaria de la presente escritura serán pagados en partes iguales y los de inscripción serán de cargo del arrendatario.- **DECIMO QUINTO**: **Domicilio.** Para todos los efectos derivados del presente contrato las partes fijan domicilio en la ciudad de Talca, prorrogando desde ya la competencia para ante sus tribunales, incluyendo el arbitral a que se refiere la cláusula siguiente. Las partes acuerdan que la dirección de la propiedad comercial dada en arrendamiento descrita en la cláusula primera,

desocupado por la arrendataria.

Resolución de Conflicto: Toda y cualquiera duda o dificultad que se suscite entre las partes con motivo de este contrato, de sus estipulaciones o acuerdos, ya sea que dichas dudas o dificultades se refieran a su existencia o inexistencia, validez o nulidad, cumplimiento o incumplimiento, aplicación, interpretación, ejecución o terminación o cualquiera otra materia relacionada directa o indirectamente con ellos, será resuelta por la justicia ordinaria.- **DECIMO SEPTIMA:** **Personería:** La personería de doña Marisol del Carmen Villagra Muller para representar a **Inmobiliaria El Moro Limitada**, consta de la escritura pública de fecha 08 de junio del 2009 otorgada ante doña Andrea Soledad Moya Díaz, Notario Publico de Talca, Suplente del Titular don Manuel Ferrada Escobar, Inscrita en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Talca a fojas 38 N° 396 del año 2009. La personería de don Miguel Ángel Rojas Gonzalez, para representar a **CONAF** consta de la resolución N° 119, de fecha 24 de Mayo de 2006, de la Sra.

Directora Ejecutiva de la Corporación reducida a escritura pública con fecha 26 de Mayo del 2006, ante el Notario de Santiago don Juan Ricardo San Martín Urrejola, las que no se insertan por ser conocidas de las partes y del Notario que autoriza.- **DECIMO OCTAVO**: **Por este acto los comparecientes confieren a los abogados Jaime Fernando Viguera Fuentes y/o Oscar Alejandro Sergio Pino Silva** mandato especial para hacer escrituras complementarias o rectificatorias a la presente a fin de aclarar fojas o número de inscripciones, quienes podrán actuar en forma conjunta o separadamente.- **DECIMO NOVENO**: Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir su inscripción, solicitar anotaciones y cancelaciones y pedir se tomen notas marginales.- En comprobante y previa lectura firman ante mi.- Se da copia.- Minuta redacta por el Abogado don Oscar Pino Silva.- **NUMERO DE REPERTORIO: QUINIENTOS UNO - DOS MIL DIEZ.- Doy fé.-**

INMOBILIARIA EL MORO LIMITADA RUT [illegible]
representada legalmente por doña MARISOL DEL CARMEN VILLAGRA MULLER RUT: 9.187.783-K

CORPORACIÓN NACIONAL FORESTAL RUT:61.313.000-4
representada legalmente por don MIGUEL ÁNGEL ROJAS GONZÁLEZ RUT 8.792.565-K

Completando la escritura que antecede, se inserta lo siguiente: **"TESORERIA.CL".- CERTIFICADO DE DEUDA MOROSA.-** BIENES RAICES.- **ROL 00864-003.- COMUNA: TALCA.-** Nombre: INMOBILIARIA EL MORO LIMITADA.- Dirección: OHIGGINS 1673.- Identificador Tesorería: 2010031109313767 Liquidada al: 11-03-2010 Fecha de Emisión: 11-03-2010.- **NO HAY DEUDA PARA EL RUT/ROL INGRESADO EN NUESTRAS BASES DE DATOS.-** Nro. De Certificado: 149909B478C5E0CA.- Hay timbre que se lee: TESORERIA GENERAL DE LA REPUBLICA INTERNET.- Hay firma ilegible.- "Conforme.- TALCA, diez de Marzo de dos mil diez.-

CARLOS DEMETRIO HORMAZABAL TRONCOSO
NOTARIO PUBLICO
LEX
TALCA - CHILE

LA COPIA QUE ANTECEDE ES TESTIMONIO FIEL DE SU ORIGINAL - TALCA
11 MAR. 2010

CARLOS DEMETRIO HORMAZABAL TRONCOSO
NOTARIO PUBLICO
LEX
TALCA - CHILE

ANOTADA EN EL REPERTORIO CON EL N° 7770
E INSCRITA A FOJAS 2880 N° 6922
DEL REGISTRO DE HIPOTECAS Y GRAVAMENES DE
ESTE CONSERVADOR DE BIENES RAICES
TALCA, 29 MAR 2010

BOLETA
N° 109721

109722