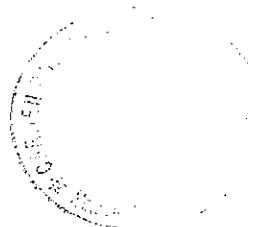


EDUARDO SCHILD & CIA.
Propiedades urbanas y rurales



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En Valdivia, a 31 de julio del 2008, comparecen don **SERGIO ROBERTO ZERENE CARMACH**, chileno, casado, comerciante, Cédula Nacional de Identidad N° 6.983.766-2, en representación, según se acreditará, de la sociedad **ADMINISTRADORA ZERENE LIMITADA**, R.U.T. N° 77.532.830-4, ambos domiciliados en esta ciudad, calle Camilo Henríquez N° 430, por una parte y en adelante denominada indistintamente "la arrendadora", y por la otra, como "arrendataria", **LA SECRETARIA REGIONAL DEL MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS, REGION DE LOS RIOS**, representada por su Secretario Regional Ministerial Sr. **BORIS OLGUIN MORALES**, chileno, constructor civil cédula nacional de identidad N° 12.448.003-5, domiciliado en calle Yerbas Buenas 181, 3° piso de Valdivia:

PRIMERO: Don **SERGIO ROBERTO ZERENE CARMACH** y don **HERNAN CARLOS ZERENE CARMACH** son dueños por partes iguales del Local Comercial N° 1, que forma parte de un inmueble denominado Edificio Don Juan, ubicado en la ciudad de Valdivia, calle Vicente Pérez Rosales N° 645. El inmueble se encuentra enrolado en el S.I.I. con el N° 139-004. de Valdivia.

El título de dominio se encuentra inscrito a fs. 2066, bajo el número 2845 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia en el año 1999.

SEGUNDO: Por escritura pública de fecha 16 de enero del 2001 don Sergio Roberto Zerene Carmach y don Hernán Carlos Zerene Carmach constituyeron a favor de la sociedad **ADMINISTRADORA ZERENE LIMITADA**, usufructuo sobre el inmueble singularizado en la cláusula anterior, el cual rola a fs. 187, número 165 en el Registro correspondiente en el Conservador de Bienes Raíces de Valdivia en el año 2001.

TERCERO: Por el presente instrumento la arrendadora, **Administradora Zerene Limitada**, debidamente representada como se indica en la comparecencia, entrega en arrendamiento a la arrendataria **SECRETARIA REGIONAL DEL MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS, REGION DE LOS RIOS** debidamente representada por don **BORIS OLGUIN MORALES**, quien acepta para sí, el inmueble individualizado en la cláusula primera anterior de este contrato.

CUARTO: El presente contrato rige desde el día 15 de agosto del año dos mil ocho y tendrá una duración fija y definida de dieciséis meses y 15 días, vale decir, hasta el treinta y uno de diciembre del año dos mil nueve. Se entenderá prorrogado sucesiva y automáticamente por períodos de un año, salvo que alguna de las partes contratantes le ponga término dando a la otra el aviso correspondiente con 60 días de anticipación por medio de carta certificada enviada al domicilio que en este contrato se indica.

QUINTO: La renta mensual de arrendamiento será la suma de **\$ 2.166.170 pesos**, la que se reajustará semestralmente, en los meses de Enero y Julio, de cada año, de acuerdo al alza que experimente el índice de precios al consumidor (IPC), o índice oficial que lo reemplace en los seis meses anteriores a los ya indicados, estos reajustes se realizarán en forma automática y sin necesidad de aviso previo por parte de la arrendadora.

El pago de las rentas de arrendamiento se realizará por anticipado, en el domicilio de la arrendadora **ADMINISTRADORA ZERENE LIMITADA**, calle Camilo Henríquez N° 430, dentro de los cinco primeros días de cada mes a contar de la fecha de inicio del presente contrato. **En caso de cancelar con documento, éste deberá ser girado a nombre de la arrendadora, o en su defecto depositarlo, previo aviso vía fax, a nombre de ADMINISTRADORA ZERENE LIMITADA, en la Cuenta Corriente N° 250-0210800 del Banco Chile.**

Se deja constancia que en este acto se paga la renta de arriendo por 15 días de agosto y el mes de septiembre del año dos mil ocho, además se paga la garantía mencionada en el artículo décimo sexto.

SEXTO: El inmueble se arrienda en el estado convenido por las partes, que declaran conocer, y que se entrega a la arrendataria dentro del mes de julio, con sus cuentas de servicios al día.

SEPTIMO: La arrendataria queda especialmente obligado a: **a)** Destinar la propiedad arrendada exclusivamente a actividades propias de su giro. **b)** No efectuar modificación estructural alguna en el inmueble arrendado, sin autorización escrita de la arrendadora. En todo caso, las obras que ejecute, quedarán a beneficio de la arrendadora sin costo alguno para ella, salvo acuerdo en contrario. **c)** Pagar oportunamente las cuentas por gastos y consumos de agua potable, electricidad y derechos de aseo del bien arrendado, efectuados durante la vigencia del presente contrato. A la fecha de restitución de la propiedad deberá acreditar estar al día en el pago de todos ellos. **d)** Queda asimismo prohibida la arrendataria de subarrendar el inmueble sin previa autorización por escrito de la arrendadora.

OCTAVO: La arrendadora se obliga a mantener su condición jurídica durante todo el tiempo estipulado como duración de este contrato, y la arrendataria se obliga por tanto, a pagar al arrendador, o a quien corresponda, durante todo este período, las rentas de arrendamiento convenidas y consumos y servicios. En consideración a lo anterior, sólo deberá pagar la renta pactada hasta la fecha de término notificada a la arrendadora y devolver en dicha fecha el inmueble arrendado, todo ello de acuerdo con lo estipulado en el articulado quinto precedente. Asimismo, si la arrendataria no cumple cualquier otra obligación del contrato y en particular no cumple su obligación de pagar oportunamente una cualquiera de las rentas convenidas, y/o los gastos a que se refiere la cláusula anterior y la cláusula décimo quinta, la arrendadora podrá poner término al contrato sin necesidad de declaración judicial alguna, y la arrendataria, además de restituir el inmueble y de pagar los gastos y las rentas vencidas, deberá pagar las pendientes hasta el vencimiento del plazo acordado como duración del contrato, por concepto de evaluación anticipada de perjuicios.

NOVENO: El retardo en el pago de las rentas, más allá del día cinco del mes correspondiente, obligará a la arrendataria a pagar el interés máximo convencional mensual sobre el monto adeudado, sin perjuicio de los demás derechos y acciones de la arrendadora y/o administradora.

DECIMO: Las mejoras que efectúe la arrendataria en el bien arrendado serán de su exclusivo costo, pudiendo retirarlas al término del contrato sin causar detrimento al inmueble. En caso de producirse destrozos o de causarse detrimento al inmueble, la arrendataria deberá indemnizar el perjuicio causado.

UNDECIMO: La arrendataria responderá de cualquier daño que por su hecho o culpa cause a las propiedades circundantes, así como los causados por cualquiera de sus ocupantes o dependientes.

DUODECIMO: La arrendadora no responderá en manera alguna por los perjuicios que puedan producirse con ocasión de incendios, robos, explosiones, inundaciones o accidentes y sólo responderá en caso de filtraciones, rotura de cañerías, humedad o calor o cualquier caso fortuito o de fuerza mayor que no sea imputable a la arrendataria.

DECIMO TERCERO: Al término del arrendamiento, la arrendataria deberá restituir a la arrendadora y/o administradora el inmueble arrendado, a lo menos, en el mismo estado que lo recibió, habida consideración de su desgaste natural por el paso del tiempo y su uso legítimo.

DECIMO CUARTO: Se obliga la arrendataria durante el último mes que permanezcan en la propiedad a exhibirla a eventuales arrendatarios a lo menos durante dos horas al día, dos días a la semana, entre las 10:00 y las 19:00 horas. Asimismo, se obliga a permitir el ingreso a la arrendadora y/o administradora, en cualquier época en que ésta lo solicite.

DECIMO QUINTO: La arrendadora expresa que ha tomado a su favor, durante la vigencia de este contrato de arrendamiento, un seguro de incendios y demás que puedan afectar a las edificaciones existentes en la propiedad, ya sea que provengan de incendios, inundaciones, explosión o por cualquier otra causa, incluidos actos maliciosos y terroristas. Será de exclusiva responsabilidad y costo de la arrendataria contratar un seguro contra los riesgos indicados por sus enseres, equipos, mercaderías y mejoras. De esta manera tendrá la arrendataria toda la responsabilidad de tales riesgos y/o daños que puedan producirse, en especial en aquellos casos en que tales riesgos o daños se deban a hechos o actos culpables o dolosos de ellos, o de sus empleados o dependientes, o de sus clientes o terceras personas.

DECIMO SEXTO: Con el objeto de responder al fiel cumplimiento del presente contrato y de todas las obligaciones que emanen directa o indirectamente de él, y preferentemente para garantizar el estado de conservación del inmueble arrendado, la parte arrendataria hace entrega en este acto a la parte arrendadora de la suma de \$ 2.166.170 pesos. Esta garantía será devuelta por el arrendador al final del arrendamiento. Le estará prohibido a la arrendataria compensar las últimas rentas de arrendamiento con el valor de esta garantía, y la arrendadora por su parte estará obligada a devolverla dentro de los treinta días siguientes al término del plazo de arrendamiento.

DECIMO SEPTIMO: La parte arrendataria declara estar en conocimiento y se obliga a cumplir todas y cada una de las disposiciones contenidas en la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de la Ilustre Municipalidad de Valdivia.

DECIMO OCTAVO: Toda exigencia fiscal, municipal, sanitaria o de cualquier otro organismo, ya sea para el funcionamiento del establecimiento y/o otorgamiento de patente municipal, será de exclusiva responsabilidad y cargo de la arrendataria, y los posibles gastos no serán repetibles en contra de la arrendadora.

DECIMO NOVENO: El presente Contrato comenzará a regir desde la fecha en que se encuentre totalmente tramitada la Resolución de la Secretaría Regional Ministerial de Obras Públicas, Región de Los Ríos, que lo apruebe.

VIGESIMO: Para todos los efectos emanados del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad y departamento de Valdivia y prorrogan la competencia para ante sus Tribunales.

VIGÉSIMO PRIMERO: Todos los gastos, derechos e impuestos que emanen de la celebración del presente contrato serán de cargo de los contratantes por partes iguales.

VIGESIMO SEGUNDO: La personería de don **SERGIO ROBERTO ZERENE CARMACH**, para representar a la **ADMINISTRADORA ZERENE LIMITADA**, consta de la escritura pública de fecha 6 de diciembre de 2000, otorgada en la Notaría de Valdivia de doña Carmen Podlech Michaud y la personería de don **BORIS OLGUIN MORALES**, como Secretario Regional Ministerial de Obras Públicas de la Región de Los Ríos, consta de Decreto 712 de fecha 02 de octubre de 2007.

El presente contrato se firma en cinco ejemplares de igual tenor y fecha, quedando uno en poder de cada parte.

SERGIO ROBERTO ZERENE CARMACH
p. Arrendadora

BORIS OLGUIN MORALES
Secretario Regional Ministerial
de Obras Públicas Región de Los Ríos
p. Arrendataria

ARAUCO 159 – OFIC. 201 – FONO: 218821 / FAX: 213046
VALDIVIA

XXXXXXXXXXXXXX,

RECIBO DE FIRMA DE DON ROBERTO ZERENE CARMACH, C.I. Nº 9.993.766-2 nacional, en representación de ADMINISTRADORA ZERENE LIMITADA, R.U.C. 77.532.939-4, como Arrendadora.- Valdivia, julio 31 del 2008.- Firmado en LIMITE Valdivia fe.- lo torjedo con "L" no vale doy fe.-mca

Firmó ante mí don BORIS OLGUIN MORALES, R.C. 12.449.003-5 nacional, en rep. de la ADMINISTRADORA ZERENE LIMITADA, R.U.C. 77.532.939-4, como Arrendataria, en Valdivia, Chile, el día 31 de Julio del 2008.-ebn

