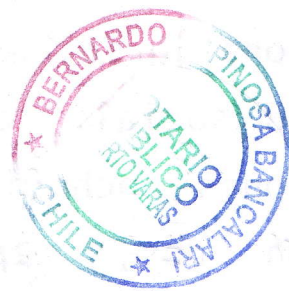


ESCRITURA N° 60.-

REPERTORIO N° 564-09.-



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

INMOBILIARIA SANTA INES LIMITADA

A

CORPORACION DE ASISTENCIA JUDICIAL DE LA REGION DEL
BIO BIO

En Puerto Varas, República de Chile, a quince de Mayo del año dos mil nueve, ante mí, BERNARDO PATRICIO ESPINOSA BANCALARI, Notario Público Titular de esta ciudad, con domicilio en Avenida Gramado número quinientos treinta y cinco, Comparecen: "INMOBILIARIA SANTA INES LIMITADA", persona jurídica de derecho privado, del giro de su razón social, Rol Único Tributario número setenta y ocho millones doscientos sesenta y ocho mil ochenta guión tres, representada, según se acredita, por don PATRICIO ARTURO VICENCIO BRINTRUP, chileno, empresario, casado, cédula nacional de identidad número ocho millones doscientos treinta y un mil ciento veinticuatro guión seis, ambos domiciliados en calle Santa Rosa número quinientos sesenta, oficina treinta, Puerto Varas, en adelante "la arrendadora"; y "CORPORACION DE ASISTENCIA JUDICIAL DE LA REGION DEL BIO BIO", conocida también como "Corporación de Asistencia Judicial",



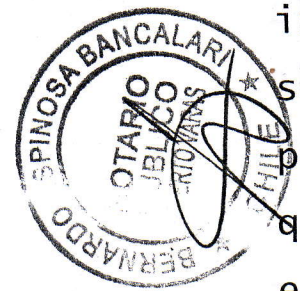
persona jurídica de derecho privado, del giro de su razón social, rol único tributario número setenta millones ochocientos dieciséis mil setecientos guión dos, representada legalmente, según se acredita, por su Director Regional don JAIME ANDRES SILVA SCIBERRAS, chileno, abogado, casado, cédula nacional de identidad número nueve millones ochocientos veintiséis mil seiscientos cincuenta y siete guión siete, ambos domiciliados en calle Antonio Varas número quinientos veinticinco, Puerto Montt, y de paso en ésta, en adelante, "la arrendataria"; los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas personales indicadas, y exponen que han convenido en celebrar el siguiente contrato de arrendamiento del local comercial que se especifica más adelante, que forma parte del Edificio "Altos de Santa Rosa", ubicado en calle Santa Rosa número quinientos sesenta de la ciudad de Puerto Varas, que se registrará por las normas que a continuación se establecen:

ARTICULO PRIMERO. Bien dado en arrendamiento.- Uno.

Uno.- El local comercial número Quince B, sobre el cual se celebra el presente contrato de arrendamiento, está situado en el Edificio "Altos de Santa Rosa", ya individualizado, y tiene una superficie de ciento cincuenta y ocho coma nueve metros cuadrados aproximadamente. El título de dominio se encuentra inscrito a fojas seiscientos veinticuatro vuelta número novecientos treinta y



dos del Registro de Propiedad del año dos mil uno del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas, actualmente trasladado a fojas setecientos cuarenta y cuatro número mil noventa y ocho del Registro de Propiedad del año dos mil seis del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas.- Uno. Dos.- Por el presente acto "INMOBILIARIA SANTA INES LIMITADA", debidamente representada, da en arrendamiento a "CORPORACION DE ASISTENCIA JUDICIAL DE LA REGION DEL BIOBIO", para quien acepta en arrendamiento su representante compareciente, el local comercial ya individualizado y todos los muebles y equipos que se incluyen en el inventario que firmarán las partes a la fecha de entrega del local arrendado, y que las partes declaran forma parte integrante de este contrato para todos los efectos de derecho.- Uno. Tres.- El local comercial y los bienes muebles arrendados, serán entregados a "la arrendataria" el día primero de Junio de dos mil nueve, o en la fecha que se haga entrega material a la arrendataria del inmueble materia de este contrato.- ARTICULO SEGUNDO. Plazo del contrato.- Dos. Uno.- El plazo del contrato de arrendamiento será de cinco años, iniciándose para todos los efectos de derecho con esta fecha, a excepción de lo relativo a las rentas de arrendamiento, las que se deberán pagar conforme a lo señalado en los numerales Tres.Dos.- y Tres.Tres.- del artículo siguiente. El contrato así pactado se renovará



tácita y automáticamente por períodos sucesivos de un año, si ninguna de las partes da a la otra aviso por escrito y por carta certificada, enviada al domicilio señalado en el contrato, de su intención de no perseverar en el contrato por un nuevo período; aviso que debe darse con una antelación mínima de sesenta días corridos a la fecha de término del contrato o de la prórroga que se encuentre vigente.- **Dos.Dos.-** “La arrendataria” no podrá subarrendar total ni parcialmente, ni ceder el contrato de arrendamiento ni los derechos que de él emanen, sin previa autorización de “la arrendadora”, que constare por escrito, todo ello en conformidad a lo prescrito en el artículo mil novecientos cuarenta y seis del Código Civil.-

ARTICULO TERCERO. Renta de arrendamiento.-

Tres.Uno.- La renta mensual de arrendamiento será la cantidad de Treinta Unidades de Fomento (UF Treinta) incluido el impuesto al valor agregado (I.V.A.), que se pagará en pesos moneda nacional, calculado de acuerdo al valor que registre la Unidad de Fomento a la fecha del pago efectivo. En el evento que a la fecha del pago no exista la Unidad de Fomento o esta haya desaparecido como índice económico, se aplicará el que le reemplace, o bien se considerará el valor en pesos moneda nacional de la última renta pagada, y este valor se reajustará cada seis meses, según variación que haya experimentado el I.P.C. en el período

respectivo.- Tres.Dos.- La renta de arrendamiento comenzará a regir a partir del día primero de Junio de dos mil nueve, o desde la fecha en que se haga entrega material del inmueble arrendado.-

Tres.Tres.- La renta de arrendamiento se pagará mensualmente, en forma anticipada, dentro de los cinco primeros días de cada mes, en el domicilio de "la arrendadora", o depositados a la cuenta corriente número tres dos guión cero dos cuatro cinco ocho guión cero del Banco Santander Santiago, Sucursal Puerto Varas a nombre de Inmobiliaria Santa Inés Ltda., Rut setenta y ocho millones doscientos sesenta y ocho mil ochenta guión tres.-

Tres. Cuatro.- El simple retardo en el pago de la renta, constituye a "la arrendataria" en mora, debiendo pagar un interés corriente sobre la renta mensual, desde la fecha de vencimiento y hasta el pago efectivo.- Tres.Cinco.- La mora en el pago de dos o más rentas de arrendamiento, facultará a "la arrendadora" para poner término inmediato al contrato, todo ello sin perjuicio de la obligación de "la arrendataria" de pagar la totalidad de las rentas adeudadas, sus intereses y reajustes, y las que se devenguen hasta el término del plazo pactado.- ARTICULO CUARTO. Destino del inmueble arrendado.

Cuatro.Uno.- El inmueble arrendado será destinado única y exclusivamente a oficina de atención a público del arrendatario. Ninguna estipulación del presente contrato, anexos u otros,



podrá ser interpretada como limitativa del derecho de "la arrendadora" para celebrar otros contratos sobre otros bienes a favor de terceros, con iguales o similares giros que "la arrendataria".- ARTICULO

QUINTO. Condiciones de entrega del inmueble.-

Cinco.Uno.- El local será entregado en perfectas condiciones de conservación. El estado de conservación de los muebles que forman parte de este arrendamiento se determinará a la fecha de su entrega.- **Cinco.Dos.-** Al producirse la terminación

del contrato de arrendamiento, por cualquier causa, "la arrendataria" deberá restituir el local y los bienes muebles e instalaciones que forman parte de este arriendo, en perfectas condiciones de conservación, en el estado en que le fueron entregados, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimos.-

Cinco.Tres.- Se prohíbe, a "la arrendataria", ejecutar obras que impliquen modificaciones estructurales en la propiedad, sin previa autorización escrita de "la arrendadora". Se permiten obras menores tales como reparación y pintura de suelo, cielo, paredes y tabiquería. Sin perjuicio de lo anterior, todas las mejoras hechas en el inmueble, con o sin autorización, que no puedan separarse de él, sin detrimento de la propiedad, quedarán a beneficio de la propietaria, salvo pacto escrito en contrario.- **Cinco.Cuatro.-** "La arrendataria" se obliga a mantener en perfecto

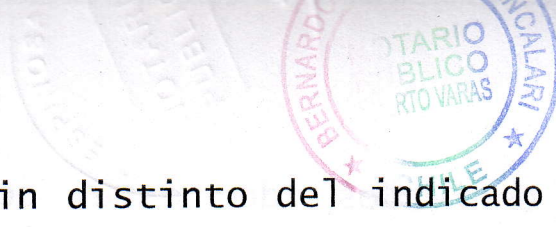
estado de funcionamiento todas las instalaciones, llaves de los artefactos, válvulas y flotadores; enchufes, timbres e interruptores del sistema eléctrico, mantener en buen estado el sistema de agua y calefacción, debiendo repararlos o cambiarlos por su cuenta y costo y cada vez que sea necesario.- ARTICULO SEXTO. Gastos comunes.- "La arrendataria" concurrirá mensualmente, al pago oportuno de los gastos comunes del edificio "Altos de Santa Rosa", en los términos y en la proporción establecidos en el Reglamento de Copropiedad del Edificio, y se pagarán sobre el monto total mensual a que dichos gastos comunes asciendan. El pago de los gastos comunes se hará en la forma y oportunidad que determina el indicado Reglamento de Copropiedad.- ARTICULO SEPTIMO. Servicios públicos.- Siete.Uno.- "La arrendataria" se compromete a pagar puntualmente todas las cuentas de agua, teléfono, gas, electricidad y otros servicios públicos utilizados por ella en el local arrendado.- Siete.Dos.- Al momento de restituir el inmueble arrendado, "la arrendataria" deberá exhibirle a "la arrendadora", los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de todos los consumos indicados.- ARTICULO OCTAVO. Garantías.- Ocho.Uno.- A fin de garantizar la conservación de la propiedad y los muebles e instalaciones, y su restitución en el mismo estado en que las recibe; el pago de los



perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y, en general, para responder del fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, "la arrendataria" entrega en garantía de pago, en este acto, a "la arrendadora", la suma de treinta Unidades de Fomento (U. F. treinta), equivalente a un mes de la renta estipulada, que "la arrendadora" se obliga a devolverle, por igual equivalencia, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que le haya sido restituida, a su satisfacción, la propiedad arrendada.- **Ocho.Dos.-** "La arrendataria" faculta expresamente a "la arrendadora", desde ahora, para descontar de la garantía, el valor de los deterioros y perjuicios de cargo de "la arrendataria", que se hayan ocasionado, como, asimismo, el valor de las cuentas pendientes de gastos comunes, energía eléctrica, gas, agua, teléfono, u otros que sean de cargo de ésta.- **Ocho.Tres.-** "La arrendataria" no podrá, en caso alguno, imputar la garantía al pago de la renta de arrendamiento, ni aún tratándose de la renta del último mes.- **ARTICULO NOVENO.-** Será motivo plausible que faculta a "la arrendadora" para poner término inmediato al contrato de arrendamiento, los generales previstos en la ley; y especialmente, los siguientes: **Uno.-** Si el arrendatario se atrasa en el pago de la renta, en los términos indicados en la cláusula tercera de este contrato; **Dos.-** Si

dedica la propiedad a un fin distinto del indicado en este contrato; o si subarrienda o cede todo o parte de la propiedad, sin consentimiento escrito de "la arrendadora"; Tres.- Si causa a la propiedad, cualquier perjuicio o deterioro grave, debidamente acreditado y no reparado; Cuatro.- Si el arrendatario incurre en cualquier incumplimiento grave al Reglamento de Copropiedad del Edificio, del que da cuenta el artículo décimo; Cinco.- Si no mantiene la propiedad en perfecto estado de conservación y aseo, así como si no repara, inmediatamente y a su costa, los desperfectos ocasionados por el uso o por el hecho o culpa suya, de sus dependientes o clientes; Seis.- Si se atrasa en el pago de las cuentas de gastos comunes y las por consumo de agua potable, electricidad, gas o servicios comunes; Siete.- Si hace variaciones, que impliquen modificaciones estructurales en la propiedad, sin consentimiento de la arrendadora.-

ARTICULO DECIMO.- "La arrendataria" se obliga a respetar la totalidad de las disposiciones del Reglamento de Copropiedad del Edificio" Altos de Santa Rosa", el cual forma parte integrante del presente contrato para todos los fines y efectos de derecho.- ARTICULO UNDECIMO.- Gastos.- Todos los gastos que se generen por la autorización de las firmas del presente contrato serán de cargo de "la arrendataria".- ARTICULO DUODECIMO. Domicilio y competencia.- Para todos los efectos legales



derivados de este contrato, las partes fijan domicilio en la ciudad de Puerto Varas, prorrogando expresamente competencia para ante sus tribunales de justicia.- Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir las anotaciones, inscripciones, subinscripciones, alzamientos y cancelaciones que sean necesarias efectuar en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. El otorgamiento de esta facultad es, desde luego, irrevocable y persistirá aunque sobrevenga la muerte o incapacidad de cualquiera de los contratantes, o de todos ellos.- ARTICULO DECIMO TERCERO. Personerías.- La personería de don Patricio Arturo Vicencio Brintrup para actuar en representación de "Inmobiliaria Santa Inés Limitada", consta de escritura pública de fecha tres de abril de mil novecientos noventa y dos, otorgada ante Notario de Puerto Varas, don Orlando Vásquez Schwencke; la personería de don Jaime Andrés Silva Sciberras, para actuar en representación de "Corporación de Asistencia Judicial de la Región del Biobío", en la Décima Región de Los Lagos, consta de escritura pública de fecha catorce de octubre de dos mil cinco, otorgada en Notaría de don Jorge Condeza Vaccaro, repertorio número dos mil doscientos setenta y cinco; documentos que no se insertan por ser conocidos de las partes y del Notario que autoriza.- Minuta del abogado don Patricio Ruiz Schubbe.- En comprobante,



previa lectura y breve explicación de sus alcances, firman los comparecientes. Se da copia. Repertorio número quinientos sesenta y cuatro guión cero nueve. Doy fe.-

VHB

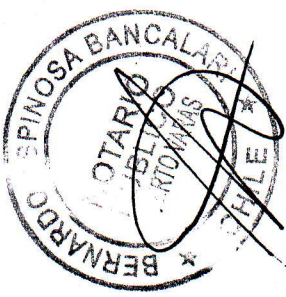


FIRMA
PATRICIO VICENCIO B.
CI N° 8271124-6 EN REP.
INMOBILIARIA SANTA INÉS LTDA.
RUT N° 78.268.080-3.

J.A.



FIRMA
JAIME A. SILVA SC.
CI N° 9.826.657-7 EN REP.
CORP. DE ASISTENCIA JUDICIAL
RUT N° 70.816.700-2



[Signature]

COPIA FIEL DE SU original.-
De Fs. N° 564-09 3er.bimestre
Pto. Varas 19 Mayo 2009.-

2009.-

