



EN LA CIUDAD DE TEMUCO, República de Chile, a diez de marzo de dos mil nueve, ante mí, **JUAN ANTONIO LOYOLA OPAZO** Abogado, Notario Público de la Agrupación de Comunas de Temuco, Melipeuco, Vilcún, Cunco, Freire y Padre Las Casas, con domicilio en esta ciudad, calle Arturo Prat número setecientos setenta, comparecen: **INVERSIONES ALCE SOCIEDAD**

Nº 1378 ANÓNIMA, persona jurídica del giro de su denominación, Rol Único Tributario **A.G.S.** número ochenta y nueve millones ciento seis mil quinientos guión cero, representada para los efectos de celebrar este contrato por su gerente, don

CONTRATO DE ARRIENDO

JUAN ALBERTO CEVAS LEAL, cédula nacional de identidad número tres millones setecientos treinta mil ochenta y tres guión siete, quien cuenta con las

INVERSIONES ALCE SOCIEDAD ANONIMA

facultades pertinentes según se acreditará, ambos con domicilio en calle Manuel Bulnes número ochocientos quince, oficina seiscientos ocho, de la ciudad y comuna de Temuco, en adelante, denominada "LA ARRENDADORA";

-A-

y la **CORPORACIÓN DE ASISTENCIA JUDICIAL DE LA REGIÓN DEL Bío**

CORPORACION DE ASISTENCIA JUDICIAL DE LA REGION DEL Bío Bío

Bío, Rol único tributario número setenta millones ochocientos dieciséis mil setecientos guión dos, representada para los efectos del presente contrato por

el Director Regional de la Araucanía, don **HERNAN RICARDO PABLO PARADA SOTOMAYOR**, Abogado, cédula nacional de identidad número ocho millones ciento noventa y siete mil ciento setenta y nueve guión K, ambos domiciliados en calle Vicuña Mackenna número novecientos cincuenta y dos, oficina número dos, Temuco, en adelante, denominada "LA ARRENDATARIA";

los comparecientes chilenos, mayores de edad, quienes acreditan su identidad con sus cédula exhibidas las que se anotarán al pie de sus firmas y exponen por sus representadas: **CLAUSULA PRIMERA.**- Declara don **JUAN ALBERTO CEVAS LEAL** que **INVERSIONES ALCE SOCIEDAD ANÓNIMA**, es propietaria del inmueble ubicado en la comuna de Temuco, calle San Martín número ochocientos cincuenta y seis- ochocientos cincuenta y ocho, que corresponde a una parte del sitio número cinco de la manzana número tres del plano de Temuco, de diez metros y veinte centímetros de frente por veinticinco metros de fondo, cuyos deslindes son: Al Norte: Avenida San Martín, en diez metros veinte centímetros; Al Oriente, resto de la misma propiedad

BOLETA Nº 529666
FECHA 17-03-09

perteneciente a la vendedora; Al Sur, sitio número seis; y Al Poniente, sitio número dos. El mismo rola inscrito actualmente a nombre de INVERSIONES ALCE SOCIEDAD ANÓNIMA, a fojas mil sesenta y uno, número ochocientos ochenta y tres, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Temuco, correspondiente al año dos mil nueve. El Rol de Avalúo Fiscal del inmueble es el número **doscientos cuarenta y nueve guión diez** de la comuna de **Temuco**.- Las partes han tenido a la vista Certificado de Dominio Vigente de la propiedad arrendada, el cual se protocoliza bajo el número ^{cuatrocientos} sesenta y ocho.- **CLAUSULA SEGUNDA.**- Por el presente instrumento, don JUAN ALBERTO CEVAS LEAL en representación de INVERSIONES ALCE SOCIEDAD ANÓNIMA, en adelante también identificada como "la arrendadora" , da en arrendamiento a la Corporación de Asistencia Judicial de la Región del Bio Bio, en adelante también identificada como "la arrendataria", para quien toma en arrendamiento don Hernán Ricardo Pablo Parada Sotomayor, el inmueble individualizado en la cláusula precedente, y que consiste en una construcción de material sólido, de dos pisos, de aproximadamente doscientos cinco metros cuadrados construidos, que está dentro de un predio de mayores dimensiones, y que consulta dentro de la materia arrendada, espacio para el estacionamiento de a lo menos cinco vehículos dentro del mismo predio. Las partes acuerdan que la propiedad objeto del contrato de arrendamiento será destinada única y exclusivamente a Oficinas Corporativas y/o a Consultorios Jurídicos, Centros u Oficinas de Atención a Público de la Corporación de Asistencia Judicial de la Región del Bio Bio. **CLAUSULA TERCERA.**- El presente Contrato de Arrendamiento inició su vigencia a contar del día lunes dos de marzo de dos mil nueve y durará tres años a contar de esa fecha. Asimismo, se entenderá renovado automáticamente por períodos sucesivos de un año, si ninguna de las partes manifiesta su intención de ponerle término, mediante envío de carta notarial dirigida al domicilio de la otra parte con, a lo menos, sesenta días hábiles de anticipación al vencimiento del plazo de terminación o de la prórroga, en su caso. **CLAUSULA CUARTA.**- La renta mensual de arrendamiento será la suma equivalente a treinta y dos coma



cincuenta unidades de fomento, y se pagará anticipadamente, mes a mes, según el valor de la unidad de fomento el día del pago, mediante cheque nominativo girado a nombre de "la arrendadora", la que entregará en cada oportunidad el comprobante de pago efectuado por el monto respectivo, a nombre de la Corporación de Asistencia Judicial de la Región del Bio Bio, la fecha de éste y la circunstancia de encontrarse al día el pago de las contribuciones, entregando copia de los comprobantes respectivos relativos al pago de estas últimas.- Las partes dejan establecido, de común acuerdo, que en todo caso el valor de la renta a pagarse mensualmente será, como mínimo, la suma de setecientos mil pesos. Además, las partes acuerdan que el pago de las rentas de arrendamiento se hará en las dependencias del corredor de propiedades señalado en la cláusula duodécima siguiente, dependencias ubicadas en calle Andrés Bello número setecientos sesenta y cinco, oficina veintitrés de la ciudad de Temuco, o en la ubicación del inmueble arrendado.-

CLAUSULA QUINTA.- "La arrendadora" deja expresa constancia que con esta fecha ha recibido a su entera satisfacción cheque nominativo y cruzado a su nombre, por la suma de un millón cuatrocientos mil pesos, que corresponden al pago del mes de arriendo de marzo de dos mil nueve (setecientos mil pesos), y a la entrega de la suma equivalente a un mes de la renta estipulada a título de garantía (setecientos mil pesos), esta última con el objeto de garantizar el fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato. "La arrendadora" se obliga a restituírle a "la arrendataria" la suma de dinero entregada a título de garantía, reajustada según la variación que haya tenido el Índice de Precios al Consumidor entre la fecha de inicio de vigencia del contrato y la de restitución del dinero, dentro de los diez días siguientes a la fecha en que le haya sido entregada, a su satisfacción, la propiedad arrendada; quedando el arrendador, desde ahora, autorizado para descontar de la garantía, el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado, como, asimismo, el valor de las cuentas pendientes de energía eléctrica, gas, agua, teléfono, u otros que sean de cargo de "la arrendataria". **CLAUSULA SEXTA.-** "La arrendataria" estará obligada a pagar las cuentas correspondientes a

consumos de electricidad, agua potable, extracción de basuras, gas y otras de la misma naturaleza. El pago de las contribuciones será de cargo de "la arrendadora", la que se obliga a proporcionar a "la arrendataria" copias de los comprobantes de pago actualizadas de las mismas. A la fecha de suscripción de este contrato "la arrendadora" acreditó tener al día los pagos de servicios de electricidad, gas, de agua potable, de extracción de basuras, y no deuda de contribuciones. **CLAUSULA SEPTIMA.**- Se deja constancia que la propiedad se encuentra en condiciones de ser habilitada para el fin que "la arrendataria" ha declarado que será utilizada según lo expuesto en la cláusula segunda. Todas las mejoras que se introduzcan en el inmueble arrendado serán de cargo de "la arrendataria" y en ningún caso su costo podrá ser deducido del valor del arriendo, salvo que concurra consentimiento escrito de "la arrendadora". Las mejoras que realice "la arrendataria" serán de su exclusiva responsabilidad y podrán ser retiradas por ésta, en cualquier tiempo. En dicho contexto, "la arrendadora" autoriza expresamente a "la arrendataria" a proceder al montaje de oficinas en el inmueble arrendado y a efectuar modificaciones en la instalación eléctrica de la propiedad arrendada y/o cualquiera otras, de naturaleza semejante, en la medida que ello sea necesario para adecuar y/o habilitar el inmueble al destino indicado en la cláusula segunda. **CLAUSULA OCTAVA.**- El inmueble objeto del contrato se entregó materialmente a "la arrendataria" con fecha dos de marzo de dos mil nueve, en adecuado estado de aseo y conservación, con sus artefactos, instalaciones y accesorios en normal estado de funcionamiento, todo lo cual es conocido de ésta. "La arrendataria" se obliga 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 de "la arrendadora". **CLAUSULA NOVENA.**- "La arrendadora" no responderá por robos u otros delitos que ocurran en la propiedad arrendada o por perjuicios provenientes de incendios, y cualquier caso fortuito o de fuerza *mayor que no se origine* en la calidad o forma de construcción del inmueble arrendado. Sin embargo, si por caso fortuito o de fuerza mayor o por cualquier causa, sin importar su naturaleza, la propiedad arrendada quedara inadecuada



o no apta para ser utilizada para el objeto o fin a que estará destinada según el contrato, se le pondrá término a éste y se procederá a la devolución de las rentas de arrendamiento correspondientes y que hayan sido pagadas por anticipado, reajustadas según la variación experimentada por el IPC entre el día en que haya producido el pago y el día en que tenga lugar la restitución indicada. **CLAUSULA DECIMA.-** Le estará prohibido a "la arrendataria" subarrendar o ceder en todo o parte el arrendamiento y destinarlo a objeto o fin diversos del señalado en este contrato, salvo autorización escrita de "la arrendadora". Igualmente, le queda prohibido destinar el inmueble a objetos 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. **CLAUSULA UNDÉCIMA.-** "La arrendataria" se obliga a restituir el inmueble arrendado inmediatamente que termine ese contrato. La entrega deberá efectuarse mediante la desocupación total de la propiedad, entregando sus llaves y poniéndola a disposición de "la arrendadora". Además "la arrendataria" deberá entregar los recibos que acrediten el pago de los gastos de electricidad, agua, gas y extracción de basuras y cualquier otro, correspondiente a servicios domiciliarios semejantes, hasta el último día de la ocupación del inmueble. **CLAUSULA DUODÉCIMA.-** Las partes dejan expresa constancia que cada una pagará a la empresa corredora de propiedades Centinela limitada, rol único tributario número setenta y ocho millones ciento setenta y tres mil cuatrocientos guión cuatro, la suma correspondiente por concepto de comisión derivada de su gestión de arriendo del inmueble materia del presente contrato, pago que se efectuará con posterioridad a la suscripción del presente contrato y contra la respectiva boleta que deberá ser emitida por la empresa corredora de propiedades. **CLAUSULA DECIMA TERCERA.-** En concordancia con lo expresado en las cláusulas precedentes, las partes estipulan que "la arrendadora" **INVERSIONES ALCE SOCIEDAD ANÓNIMA**, en su calidad de propietaria del inmueble a ser arrendado, no podrá gravarlo, ni enajenarlo, ni celebrar actos y contratos a su

respecto, mientras se encuentre vigente el presente contrato de arrendamiento, y declara de manera expresa que a la fecha de suscripción del presente instrumento no existen hipotecas, gravámenes, o en general cualquier tipo de limitación que pese sobre el inmueble arrendado y que pueda entorpecer el legítimo ejercicio de los derechos de "la arrendataria" a futuro. Las partes acuerdan que, según lo expuesto por el artículo mil novecientos sesenta y dos del código civil chileno, el presente contrato se inscribirá en el Registro del Conservador de Bienes raíces de Temuco, subinscribiéndose al margen de la inscripción de dominio del inmueble objeto del presente contrato, otorgando las partes, en este acto, mandato al portador de copia autorizada de la presente escritura para que requiera la inscripción señalada. **CLAUSULA DECIMA CUARTA.**- Las partes contratantes señalan que, con la celebración del presente contrato, han cumplido la promesa de celebrar el mismo suscrita con fecha veintinueve de enero de dos mil nueve, y se otorgan a ese respecto, amplio y completo finiquito recíproco. **CLAUSULA DECIMA QUINTA.**- Las facultades de don JUAN ALBERTO CEVAS LEAL para representar a "la arrendadora", INVERSIONES ALCE SOCIEDAD ANÓNIMA, constan en escritura pública a que se redujo el acta de sesión de directorio de la sociedad anónima cerrada Inversiones Alce S.A. de fecha veintidós de agosto de dos mil ocho, otorgada ante el Notario Público de Temuco don Humberto Toro Martínez-Conde, y en la cual se le otorgan poderes suficientes, como gerente de la sociedad. Dicha escritura pública de acta de sesión se encuentra inscrita con fecha veintitrés de septiembre del año dos mil ocho, a fojas novecientos cincuenta y uno, número novecientos cuarenta y cinco del registro respectivo del Conservador de Bienes Raíces de Temuco. Por su parte, las facultades de don HERNAN RICARDO PABLO PARADA SOTOMAYOR para representar a "la arrendataria", la CORPORACIÓN DE ASISTENCIA JUDICIAL DE LA REGIÓN DEL BIO BIO, consta de escritura pública de Mandato especial conferido por el Consejo Directivo, Presidente y Director General de la Corporación de Asistencia Judicial de la Región del Bio Bio, suscrito con fecha catorce de octubre de dos mil cinco ante el Notario Público de Concepción, don

ANTONIO LOYOLA OPAZO
NOTARIO PUBLICO
Temuco - Chile



Juan Carlos Condeza Neuber, suplente del titular con don Jorge Condeza Vaccaro, agregado en su repertorio con el número dos mil doscientos setenta y cinco del año dos mil cinco.- Ambas escrituras son conocidas por las partes contratantes, y se exhiben en este acto, no insertándose a petición de los interesados. **CLAUSULA DECIMA SEXTA.-** Para todos los efectos legales derivados del presente contrato las partes fijan domicilio en la ciudad de Temuco y se someten a la jurisdicción de sus tribunales. El presente contrato se firma en cuatro ejemplares de igual valor y contenido quedando dos en poder de cada parte. Redactó don Mauricio Colil Olivares, Abogado de este domicilio.- Así lo otorgan y firman previa lectura ante mi. Se da copia. Anotada al Repertorio de instrumentos públicos bajo el número mil trescientos setenta y ocho.- DOY FE.-



JUAN ALBERTO CEVALS LEAL

CNI: 3.730.083-7.-

Por Inversiones ALCE S.A.

RUT 89.106.500-0



HERNAN RICARDO PARADA SOTOMAYOR

CNI: 8.197.179-K.-

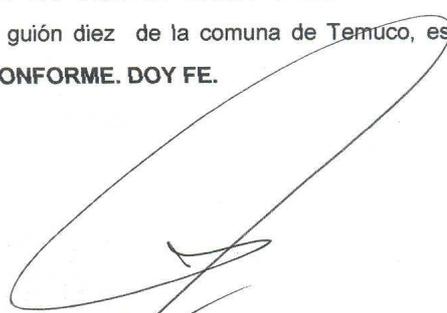
Por la CORPORACIÓN DE ASISTENCIA JUDICIAL DE LA REGIÓN DEL BÍO BÍO

RUT 70.816.700-2



El Notario //

//que autoriza deja constancia del siguiente certificado de deuda que en sus partes pertinentes dice: "CERTIF. DEUDA BIENES RAICES. BANCO DE CHILE. San Martín ochocientos cincuenta y seis ochocientos cincuenta y ocho. Temuco. Rol: doscientos cuarenta y nueve guión diez. El rol doscientos cuarenta y nueve guión diez. NO REGISTRA DEUDA. En Temuco, doce de febrero de dos mil nueve. El Tesorero que suscribe certifica que, DE ACUERDO AL ESTADO DE LA CUENTA UNICA TRIBUTARIA del Rol doscientos cuarenta y nueve guión diez de la comuna de Temuco, este no registra Deuda a la fecha". **CONFORME. DOY FE.**



CERTIFICO QUE LA PRESENTE COPIA
ES TESTIMONIO FIEL DE SU ORIGINAL
FIRMO Y SELLO
17 MAR. 2009
TEMUCO:.....


REGISTRADO EN EL LIBRO N.º 130 A.º 130
FOLIO N.º 130
REGION DEL BIEN SUR
CONFIRMA SU AUTENTICIDAD
CORPORACION DE SERVICIOS NOTARIALES DEL BIEN SUR
ESTABLECIMIENTO N.º 130