

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE

SAN ANTONIO S.A.

A

DIRECCIÓN REGIONAL ADUANA TALCAHUANO



En Concepción, a 08 de Abril de 2010 entre la Dirección Regional de la Aduana de Talcahuano, Rol Único Tributario N° 60.804.012-9, representada por su Director Regional don **Alcides Tapia Fuentes**, cédula de identidad N° 5.034.881-4, administrador público, casado, domiciliado en calle Jorge Alessandri N° 1937, comuna de Hualpén en adelante, "**la parte arrendataria**" o "**arrendataria**"; por una parte y, por la otra, la sociedad **San Antonio S.A.**, sociedad anónima, RUT N° 90.957.000-K, representada por don **Ricardo Brain Trucco**, cédula de identidad N° 5.604.253-9, ingeniero comercial, casado, domiciliado para estos efectos en Avenida Sanhueza N°104, Sector Pedro de Valdivia, Concepción, en adelante "**la parte arrendadora**" o "**arrendadora**"; se ha convenido en el siguiente contrato de arrendamiento de inmueble.

PRIMERO: INDIVIDUALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD

La sociedad **SAN ANTONIO S.A.** es dueña y poseedora del inmueble ubicado en calle Jorge Alessandri N° 1.937, comuna de Hualpén, Concepción, que se encuentra inscrito a fojas dos mil novecientos cincuenta y dos y bajo el número dos mil cuatrocientos ochenta y dos del Registro de Propiedad del año 1995 del Conservador de Bienes Raíces de Talcahuano, y tiene una superficie total de cinco mil trescientos tres metros cuadrados, ocupando el Diario El Sur S.A. una superficie de cuatro mil cuarenta metros cuadrados en el sector Norte del edificio (para cuya determinación se considera un eje imaginario trazado en el centro del hall de acceso del edificio, área de servicios: escalera y ascensor). La parte no ocupada por dicho Diario y en el sector Sur del edificio se desglosa como sigue: a) primer piso, sector sur del edificio, lo arrienda la empresa Mediterranean Shipping Company (Chile) Sociedad Anónima, ocupando una superficie de cuatrocientos setenta y seis coma cuarenta y cuatro metros cuadrados; b) segundo piso, sector sur, tiene una superficie de trescientos cincuenta y tres metros coma cuarenta y ocho metros cuadrados; y c) tercer piso, sector sur, tiene una superficie de cuatrocientos cincuenta y siete metros cuadrados, en planta libre.

Se adjunta a este instrumento plano firmado por las partes en el que, en sección achurada, se grafica la superficie arrendada.

Se deja constancia que el inmueble objeto de este contrato será destinado por la "**arrendataria**" a los fines propios del Servicio Nacional de Aduanas, mediante la instalación y funcionamiento de oficinas.

SEGUNDO: OBJETO

Por el presente instrumento, la "**arrendadora**" da en arrendamiento a la "**arrendataria**", quien acepta para sí, el tercer piso, sector sur del inmueble antes individualizado, singularizado en la letra c) de la cláusula anterior, correspondiente a una superficie de 457 metros cuadrados, además de cinco estacionamientos definidos mediante achurado de los mismos, en planos que se firman por las partes y se adjuntan al presente instrumento.

La entrega material del inmueble se efectuará en la fecha de inicio del plazo del arrendamiento pactado, en las condiciones que actualmente se encuentra, que es conocida y aceptada por la parte arrendataria.

Asimismo, se deja constancia que se comparte con el resto de los usuarios del edificio, el sector acceso al estacionamiento (portería), acceso edificio, zona estacionamiento, escaleras, ascensor y escaleras de escape.

Además, el inmueble arrendado no está provisto de instalaciones o muebles de propiedad de la "arrendadora", de modo que el presente contrato no se encuentra afecto al impuesto al valor agregado.



TERCERO: VIGENCIA DEL CONTRATO

El contrato de arrendamiento durará un año y comenzará a regir desde el primero de abril de dos mil diez y hasta el treinta y uno de marzo de dos mil once, ambas fechas inclusive. Sin perjuicio de lo anterior, el contrato se renovará automáticamente por períodos iguales y sucesivos de un año cada uno, si la "arrendataria" contare con los recursos presupuestarios necesarios, a menos que alguna de las partes manifieste su intención de no renovarlos con una anticipación mínima de 90 días corridos a la fecha del vencimiento del período que se encuentre en curso, sea éste el plazo inicial o la prórroga, decisión que se efectuará por carta certificada remitida al domicilio de la otra parte, indicado en el presente instrumento. Se tendrá como fecha de la manifestación unilateral de voluntad de no perseverar en el contrato, aquella correspondiente al depósito de la carta certificada en la oficina de correos.

En caso que el contrato se inscriba ante el Conservador de Bienes Raíces competente, procederá al alzamiento del mismo, a requerimiento de cualquiera de las partes, al vencimiento del plazo pactado si se acreditare mediante documento auténtico, el envío de la carta de intención de no renovar antes referida. En caso de haber operado una o más prórrogas, al vencimiento de cada una de ellas, operará el mismo mecanismo señalado para la terminación del contrato y el alzamiento del mismo.

CUARTO: RENTA MENSUAL

La renta de arrendamiento será de 151,24 unidades de fomento, con todos los impuestos que correspondan de conformidad con la ley, pagadera en su equivalente en pesos chilenos de acuerdo al valor que tenga la unidad de fomento a la fecha de pago.

El pago se efectuará en forma anticipada por la "arrendataria" dentro de los cinco primeros días hábiles de cada mes, mediante depósito en la cuenta corriente de la "arrendadora" del Banco de Crédito e Inversiones cuenta número 27096793, sirviendo la correspondiente colilla de depósito de recibo suficiente para acreditar el pago respectivo.

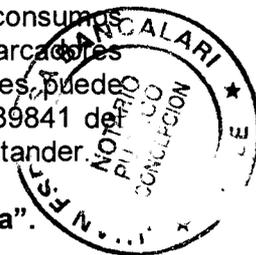
El retardo en el pago dentro de este plazo en más de dos ocasiones, dará derecho a la arrendadora para poner término inmediato al contrato por esta sola causal, debiendo producirse sin más trámite la entrega del inmueble.

QUINTO: OTROS PAGOS

La "arrendataria" estará obligada a pagar los consumos de agua potable y energía eléctrica directamente al proveedor de estos servicios; en tanto los gastos comunes compartidos con el resto de los arrendatarios se prorratarán y pagarán por la "arrendataria" de acuerdo a la superficie arrendada del edificio, sin considerar los espacios comunes. Se comprenden en ellos, entre otros, riego, mantención de ascensores, agua común, alcantarillado, gas, calefacción y seguridad.

Se deja constancia que los gastos comunes son administrados por la sociedad "Diario El Sur S.A." que elaborará mensualmente una planilla con el detalle de los gastos comunes correspondiente a guardias de seguridad, mantención de ascensor, mantención de áreas

cuadrados arrendados, en relación a la superficie total el edificio. Los consumos particulares de electricidad y agua potable se determinan en base a remarcaciones existentes para el sector arrendado del edificio. El pago de los gastos comunes puede efectuarse a través de cheque o mediante depósito a la cuenta corriente 27139841 del Banco de Crédito e Inversiones o en la cuenta corriente 651431-6 del Banco Santander.



El pago del impuesto territorial correspondiente será de cargo de la “arrendadora”.

SEXTO: GARANTÍA

La “arrendataria” hace entrega con esta fecha de la suma de 151,24 Unidades de Fomento, pagadera en su equivalente en pesos chilenos de acuerdo al valor que tenga la unidad de fomento a esta fecha, a fin de garantizar la restitución del inmueble en el mismo estado en que se recibió, el pago por consumo de servicios periódicos y gastos comunes a que hace referencia este instrumento, y los deterioros imputables al arrendatario que se causen en el inmueble arrendado.

La garantía será devuelta íntegramente dentro de los 30 días corridos contados desde la restitución del inmueble, y previa comprobación de que no hay cargos que efectuar a dicha garantía por concepto de consumos básicos o gastos comunes impagos, deterioros o reparaciones en lo arrendado y que sean responsabilidad de la arrendataria.

Se deja constancia que la garantía no podrá ser imputada al pago de rentas insolutas o a la renta del último mes en que la “arrendataria” permanezca en la propiedad.

SÉPTIMO: PROHIBICIONES A LA ARRENDATARIA

Queda prohibido a la “arrendataria” subarrendar, ceder o transferir a cualquier título el presente contrato, o destinar el inmueble a un objeto diferente al establecido en la cláusula primera de este instrumento.

OCTAVO: OBLIGACIONES DE LA “ARRENDATARIA”

La arrendataria se obliga a:

- a) Pagar los consumos y gastos comunes a que hace referencia la cláusula quinta de este contrato.
- b) No introducir en el inmueble arrendado materias inflamables, combustibles, mal olientes, explosivos, tóxicos, o que turben el normal uso del resto del inmueble a otros ocupantes o arrendatarios.
- c) Permitir que el inmueble arrendado sea mostrado a posibles nuevos arrendatarios en el período de noventa días antes de su restitución.
- d) Mantener el inmueble arrendado en buenas condiciones de conservación y aseo, realizando las reparaciones locativas en conformidad con la ley.
- e) Respetar la fachada del edificio y no instalar objeto alguno ni pintar el inmueble arrendado. Con todo, la “arrendataria” podrá instalar en las fachadas letreros corporativos de similares características, dimensiones y materialidad a los instalados por DIARIO EL SUR y MEDITERRANEAN SHIPPING COMPANY (CHILE) SOCIEDAD ANONIMA, debiendo sí acordar con el “arrendador”, las características específicas del o los letreros que se instalen.
- f) Dar aviso inmediato a la “arrendadora” si se produce algún desperfecto que sea de su responsabilidad, con el fin de que proceda a su reparación.

Para los efectos de la letra d) de esta cláusula, se entenderá por reparaciones locativas, todas aquellas que la ley considera como tales y, en especial, las relativas a la mantención de los pisos, cielos, alfombras, pintura de los servicios higiénicos, e instalaciones en general, relacionadas con su uso exclusivo, los cuales se reducen a mantener en inmueble en el estado en que se recibió, respecto de los cuales la “arrendataria” no tendrá derecho a repetir en contra de la “arrendadora”.

NOVENO: OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA



- a) Dar cumplimiento a las obligaciones generales establecidas en este contrato.
- b) Mantener la propiedad en estado de servir para el fin señalado en la cláusula primera de este instrumento, realizando durante el arrendamiento las reparaciones que sean necesarias para tal objeto, a excepción de las locativas que serán de cargo exclusiva de la **“arrendataria”**.
- c) Mantener en perfectas condiciones sanitarias, de seguridad, accesibilidad y edificación el inmueble, dando cumplimiento a las normas generales emitidas, en cualquier tiempo, por la autoridad municipal o competente.

En consecuencia, su transgresión facultará a la **“arrendataria”** para dar término anticipado al presente contrato.

DÉCIMO: RESPONSABILIDAD

La **“arrendadora”** no responderá por los daños derivados de robos, hurtos u otros delitos que se cometan en el inmueble arrendado, ni por los que provengan de hechos de la naturaleza, fuerza mayor o de asonadas populares.

DÉCIMOPRIMERO: TÉRMINO DEL CONTRATO

El presente contrato podrá resolverse en los siguientes casos: a) si la arrendataria no pagare oportunamente las mensualidades, según lo señalado en la cláusula cuarta de este contrato; b) si la arrendataria destina la propiedad arrendada a fines distintos del autorizado; c) si la arrendataria causare cualquier perjuicio grave en el inmueble arrendado que le fuere imputable a ella o a sus dependientes; d) si la arrendataria no pagare oportunamente las cuentas de suministros o gastos comunes a que hace referencia este instrumento, e) si la arrendataria no mantuviere la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación, y f) Si la arrendadora incumpliere las obligaciones establecidas en la cláusula novena de este instrumento.

En casos establecidos en las letras a) a e), la **“arrendataria”** estará obligada a la inmediata restitución del inmueble y al pago de la renta hasta el vencimiento del plazo pactado.

DÉCIMOSEGUNDO: MANTENCIÓN

Se acepta por ambas partes la posibilidad de efectuar modificaciones a la distribución interior del tercer piso materia de este contrato, siempre que estos sean autorizados por la **“arrendadora”**, sean de cargo de la **“arrendataria”**, y se efectúen de acuerdo con la normativa vigente y respetando la estructura, soportes, pilares, vigas y cadenas de la edificación.

Las mejoras que la **“arrendataria”** introduzca al inmueble arrendado, no darán derecho a reembolso y pasarán a ser de propiedad de la **“arrendadora”**, salvo aquellos que pueden ser retirados sin detrimento de la propiedad.

DECIMOTERCERO: La **“arrendadora”** podrá visitar e inspeccionar cuando estime conveniente la propiedad arrendada en días y horas hábiles, obligándose la arrendataria a darle las correspondientes facilidades.

DECIMO CUARTO:-Se deja constancia que la arrendataria ha cancelado por arriendo del mes de abril de 2010 la cantidad de tres millones ciento setenta y ocho mil doscientos

fomento; y además, ha entregado en este acto a la arrendadora la suma de tres millones ciento setenta y ocho mil doscientos setenta y dos pesos (\$3.178.272), equivalentes a 151,24 Unidades de Fomento, por concepto de garantía, sumas que la "arrendadora" declara haber recibido a entera satisfacción.

DÉCIMOQUINTO: Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura para requerir al Conservador de Bienes Raíces respectivo las inscripciones y anotaciones que procedan, siendo en tal caso todos los gastos y derechos asociados con cargo a la parte arrendataria.

DECIMOSEXTO: Las partes fijan su domicilio en la comuna de Talcahuano, y se someten a la jurisdicción de sus tribunales para todos los efectos legales derivados del presente contrato. Asimismo, para efectos de cualquier comunicación o primera notificación judicial a que hubiere lugar, señalan como domicilio los que se indican a continuación:

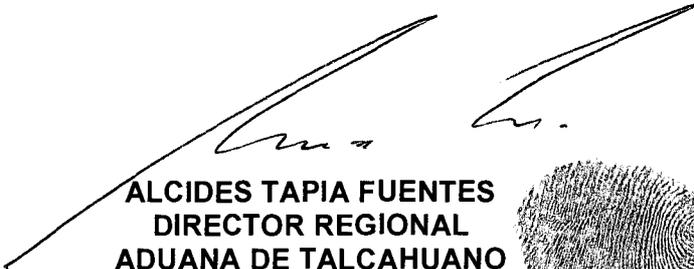
DIRECCIÓN REGIONAL DE LA ADUANA DE TALCAHUANO: calle Jorge Alessandri N° 1937, Hualpen.

SOCIEDAD SAN ANTONIO S.A.: Avenida Sanhueza N°104, Sector Pedro de Valdivia, Concepción

PERSONERIAS: La personería de don Alcides Tapia Fuentes para obrar en nombre y representación de la Dirección Regional de la Aduana de Talcahuano, consta en consta en resolución N° 57 de fecha 04 de Enero de 1999, Dirección Nacional de Aduanas.

La personería de don Ricardo Brain Trucco, para obrar en nombre y representación de la sociedad San Antonio S.A., consta de escritura pública de fecha 02 de abril de 2001 de la notaría de Concepción de don Juan Espinosa Bancalari.

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


ALCIDES TAPIA FUENTES
DIRECTOR REGIONAL
ADUANA DE TALCAHUANO

C.I. 8034881-4




RICARDO BRAIN TRUCCO
REPRESENTANTE LEGAL
SAN ANTONIO S.A.

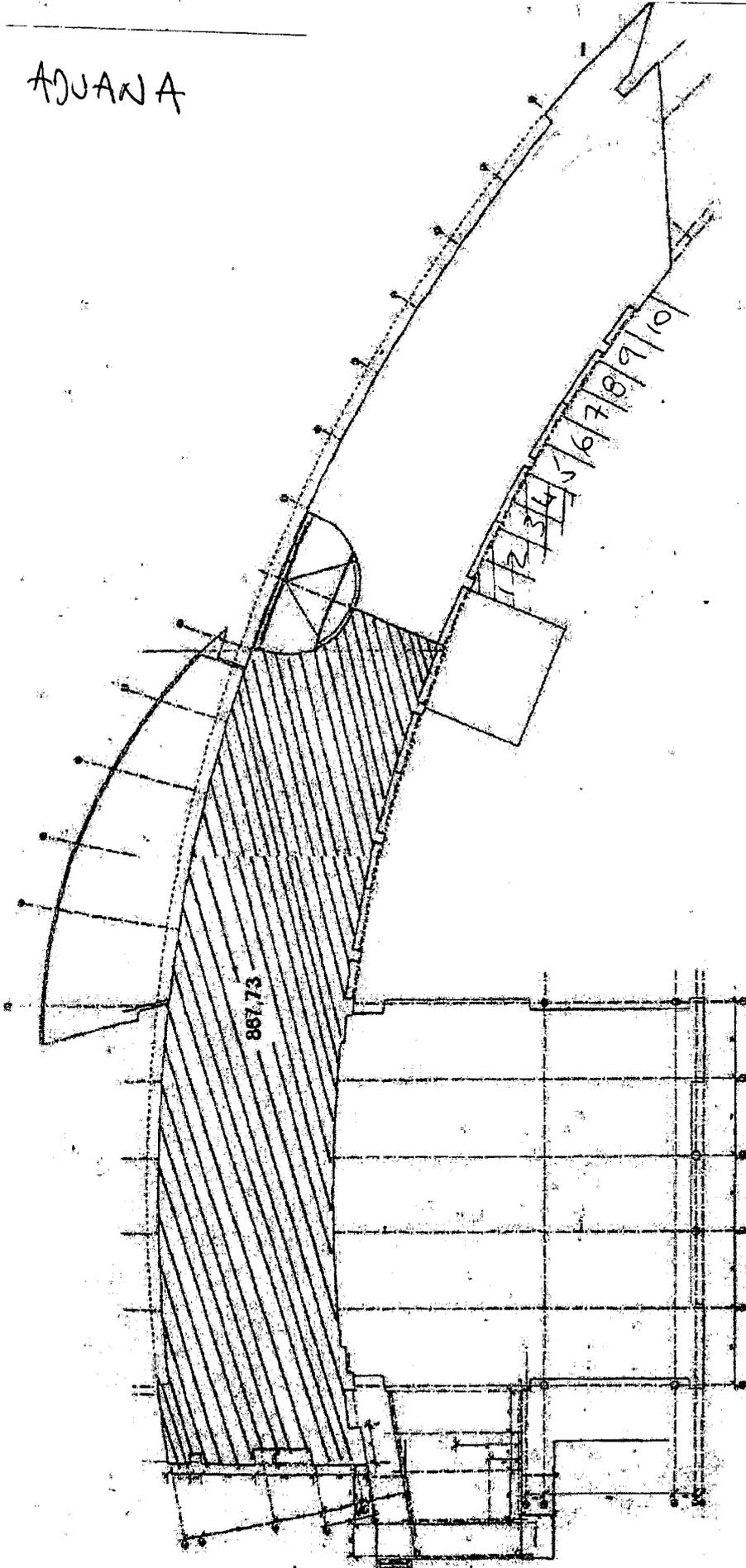
C.I. 5.604.253-9



Firmó ante mí don ALCIDES TAPIA FUENTES, C.I. nro 5.034.881-4 en calidad de Director Regional de la Dirección Regional Aduana de Talcahuano, como arrendataria de paso en ésta y de don RICARDO BRAIN TRUCCO, C.I. nro 5.604.253-9 en representación de SAN ANTONIO S.A., como arrendadora. Concepción, 23 Abril 2010.=



AJUANA

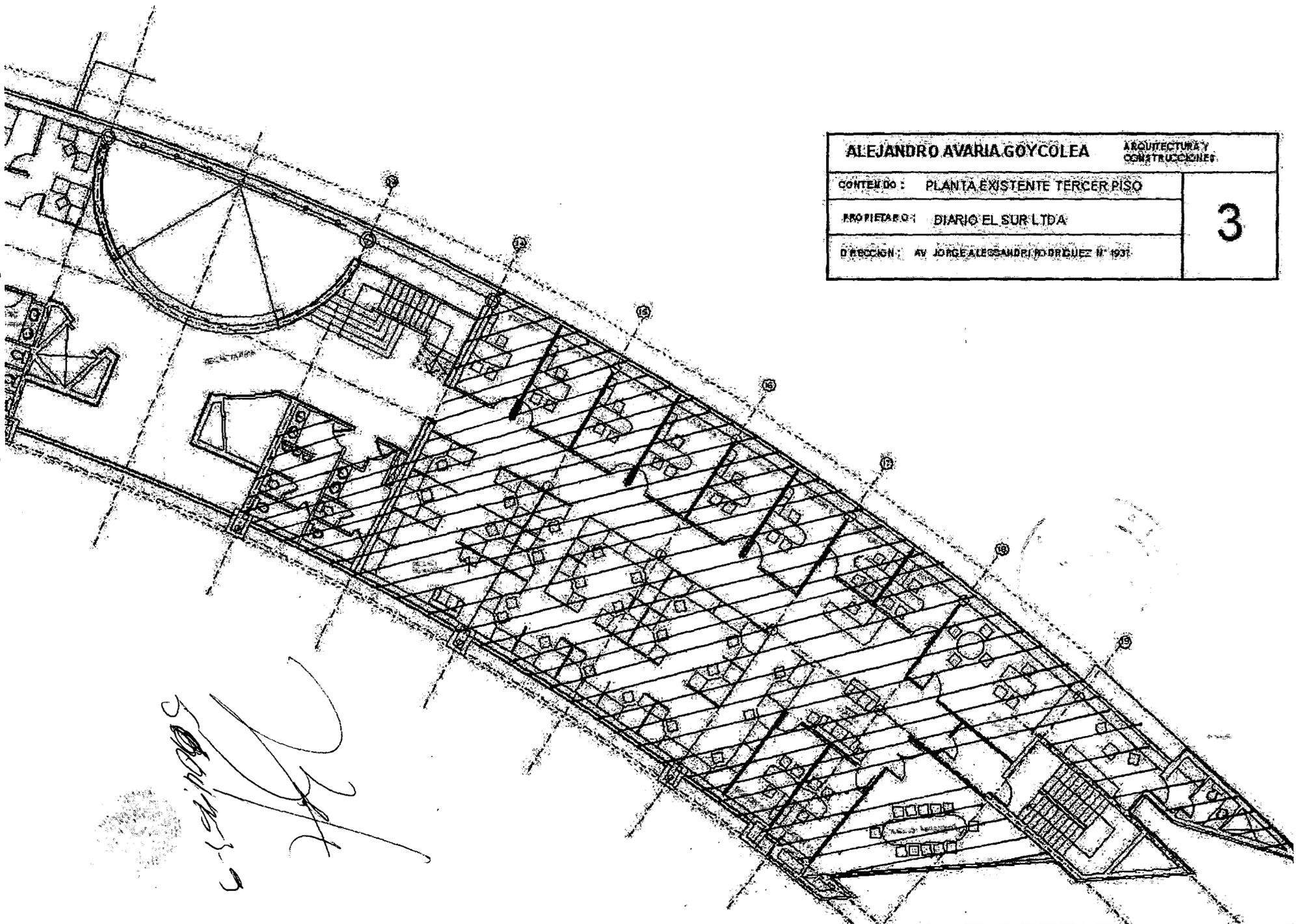


1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

[Handwritten signature]
5.604.733-9



[Handwritten signature]



ALEJANDRO AVARIA GOYCOLEA		ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIONES
CONTENIDO: PLANTA EXISTENTE TERCER PISO		3
PROPIETARIO: DIARIO EL SUR LTDA		
DIRECCION: AV. JORGE ALESSANDRI RODRIGUEZ N° 1931		

Handwritten signatures and initials:
A. A. Goycolea
J. P. G.