



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En Talca, a siete de Junio de dos mil dos, comparece la **"EMPRESA DE SERVICIOS SANITARIOS DEL MAULE S.A."**, o **"ESSAM S.A."**, RUT.: 96.580.010-7, representada por su Gerente General, don Manuel Rivera Mella, Ingeniero Comercial, cédula nacional de identidad N° 7.426.517-0, ambos domiciliados en Edificio Centro 2000, calle 1 Norte N° 963, Oficina 317, de esta ciudad, por una parte en adelante también el Arrendador; y la Secretaria Regional Ministerial de Agricultura de la Región del Maule, Rut.: 60.301.000-9, representada por su Secretaria Regional Ministerial, doña María Rebeca Rosalía Bulnes Rozas, Médico Veterinario, cédula nacional de identidad N° 6.949.945-7, ambos con domicilio en calle 1 Sur N° 610, de esta ciudad, por otra parte en adelante también la Arrendataria; chilenos, mayores de edad, se ha convenido lo siguiente:

PRIMERO: La "Empresa de Servicios Sanitarios del Maule S.A.", da en arrendamiento a la Secretaria Regional Ministerial de Agricultura Región del Maule, quien acepta a través de su representante, el inmueble denominado lote de terreno único del plano y cuadro de expropiaciones correspondientes, que tiene una superficie de 456,48 metros cuadrados, que constituye él todo de una propiedad ubicada en calle 6 Norte, entre 1 Oriente y 1 Poniente de esta ciudad y que actualmente tiene los siguientes deslindes: Norte, con calle 6 Norte en 14,60 metros; Sur, con propiedad de Abelardo Orellana, en 14,00 metros; Oriente, con propiedad de Victor Vaglia, en 31,70 metros; y Poniente, con propiedad de Teresa Aturiaga, en 31,70 metros. El inmueble se encuentra inscrito a nombre del arrendador a fojas 7.073 número 3548, en el Registro de propiedad del año 1991 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Talca.

SEGUNDO: La propiedad arrendada será destinada exclusivamente, para ser utilizada como oficinas de la Secretaria Regional Ministerial de Agricultura de la Región del Maule.

TERCERO: El presente contrato de arrendamiento rige a contar del 01 de Junio de 2002 y su vigencia será de tres años a contar de esa misma fecha, renovable sucesiva y tácitamente por periodos iguales, si ninguna de las partes da aviso a la otra de su decisión de ponerle término mediante carta certificada enviada con a lo menos noventa días de anticipación al vencimiento del respectivo periodo.

CUARTO: La renta de arrendamiento mensual ascenderá a U.F. 24,50, equivalente a moneda de curso legal a la fecha del pago del mes respectivo. La Arrendataria se obliga a pagar puntualmente los consumos de luz, agua potable, extracción de basura, gas y demás que puedan corresponderle. El atraso de un mes cualquiera de los pagos indicados, dará derecho al arrendador para solicitar la suspensión de los servicios respectivos. Asimismo, la arrendataria deberá enviar oportunamente al domicilio del arrendador, el aviso de pago del Impuesto Territorial que afecte al inmueble objeto de este Contrato.

QUINTO: La renta de arrendamiento se pagará por mensualidades anticipadas, dentro de los cinco primeros días de cada mes, en el domicilio del arrendador. El simple retardo en el pago de la renta constituye al arrendatario en mora, debiendo pagar el interés corriente sobre la renta mensual. Si el retardo en el pago de la renta excede de 15 días a contar del día 5, o si se repite por 3 veces, será motivo plausible para poner fin al contrato de arrendamiento; todo sin perjuicio, de la obligación, de la arrendataria de pagar las rentas adeudadas, sus intereses y reajustes, hasta el término del Contrato.

SEXTO: A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en la que se recibe; y en general, para responder del fiel cumplimiento de las estipulaciones del Contrato, la arrendataria entrega en garantía, en este acto, al arrendador, la suma equivalente a un mes de renta estipulada (U.F. 24,50), que el arrendador se obliga a restituírle, por igual equivalencia, dentro de los 30 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 de la arrendataria, que se hayan ocasionado, como asimismo, el valor de las cuentas pendientes, energía eléctrica, gas, agua potable y otros, que sean de cargo del arrendatario.

El arrendatario no podrá, en caso alguno, imputar la garantía al pago de la renta de arrendamiento, ni aún tratándose de la renta del último mes.

SEPTIMO: El estado de conservación del inmueble es conocido por las partes, no formulando ninguna observación al respecto.

OCTAVO: Queda prohibido, expresamente, a la arrendataria, subarrendar o ceder, en cualquier forma y en cualquier título, todo o parte del inmueble o destinarlo a otro objeto que el indicado; hacer modificaciones estructurales en la propiedad arrendada; Causar molestias a los vecinos; introducir animales., materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada.

Se prohíbe, a la arrendataria, ejecutar obra alguna, en la propiedad, sin previa autorización escrita del arrendador. 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 del propietario, sin costo alguno para "Essam S.A."

NOVENO: La arrendataria se obliga a mantener en perfecto estado de funcionamiento las llaves de los artefactos, las de paso, las válvulas y flotadores de los excusados; y los enchufes, timbres e interruptores del sistema eléctrico y mantener en buen estado el sistema de agua potable, debiendo repararlos y cambiarlos por su cuenta y costo, y cada vez que sea necesario. En general deberá conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación.

El arrendador no tendrá la obligación de hacer mejoras de ninguna índole en el inmueble, ni la arrendataria podrá exigirlos.

DECIMO: Todas las mejoras, locativas, necesarias y útiles y las que se precisen por causa de caso fortuito o fuerza mayor, serán de cargo de la arrendataria,

quien deberá entregar, en su tiempo, el inmueble, en perfectas condiciones de suelos, paredes, cielos, artefactos, pinturas, instalaciones, llaves, jardines y demás; y deberá pagar las rentas de arrendamiento, en su caso, durante todo el período necesario para llevar a efecto las reparaciones, arreglos y mejoras referidas.

UNDECIMO: Serán motivos suficientes para que el arrendador ponga término al contrato, de conformidad a la Ley los siguientes; sin que su enumeración sea taxativa:

- 1) Si la arrendataria se atrasa en el pago de la renta de arrendamiento, en los términos establecidos en la cláusula Quinta de este contrato.
- 2) Si dedica la propiedad a un fin distinto al indicado en este contrato; o si la subarrenda o cede, en todo o parte, sin el consentimiento escrito del arrendador.
- 3) 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 de él o sus dependientes.
- 4) Si efectúa modificaciones estructurales en la propiedad sin el consentimiento del arrendador.

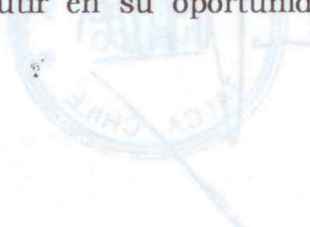
DECIMO SEGUNDO: El arrendador, por sí o por mandatario, tendrá la facultad de inspeccionar la propiedad cuando lo estime conveniente, comprometiéndose, la arrendataria a otorgarle las facilidades necesarias.

DECIMO TERCERO: El arrendador no responderá, en manera alguna, por los perjuicios que puedan producirse, a la arrendataria, con ocasión de robos, hurtos, incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías de agua o gas, efectos de la humedad o del calor, etc., por lo que queda eximido de toda responsabilidad al respecto.

DECIMO CUARTO: La arrendataria se obliga a restituir la propiedad inmediatamente que termine este contrato, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total del inmueble, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves y todas sus copias. Además, el arrendador podrá exigirle la exhibición de los recibos que acredite el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de todos los consumos.

La no restitución de la propiedad en la época señalada, hará incurrir, a la arrendataria, mientras no la restituya, en una multa mensual equivalente al doble de la renta pactada en este contrato, suma en que las partes avalúan anticipadamente y de común acuerdo los perjuicios producidos.


DECIMO QUINTO: La arrendataria manifiesta su ánimo de comprar el inmueble entregado en arrendamiento durante el transcurso del presente año, ante lo cual el arrendador expresa su disposición a otorgarle a la arrendataria una opción preferente de compra y discutir en su oportunidad las condiciones de dicha compraventa.



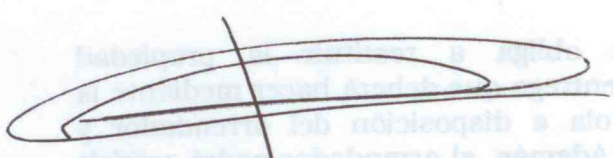
DECIMO SEXTO: Para todos los efectos legales derivados de este contrato las partes fijan su domicilio en la ciudad de Talca, prorrogando la competencia para ante sus tribunales de justicia.

DECIMO SEPTIMO: El presente contrato se suscribe en cuatro ejemplares, de igual fecha y tenor, quedando dos ejemplares en poder de cada parte.

DECIMO OCTAVO: La personería de don Manuel Rivera Mella, para actuar en representación de la Empresa de Servicios Sanitarios del Maule S.A., consta en Acta de Sesión Extraordinaria de Directorio de fecha 04 de Diciembre de 2001, reducida a Escritura Pública con igual fecha, y la personería de doña María Rebeca Rosalía Bulnes Rozas, para actuar en representación de la Arrendataria, consta en el Decreto Supremo N° 173, del Ministerio de Agricultura, de fecha 28 de Marzo de 2000 y su facultad para suscribir el presente Contrato de Arrendamiento en el Decreto Supremo N° 67, de fecha 07 de Junio de 1982 y en respectiva modificación, que consta en el Decreto Supremo N° 61, de fecha 01 de Julio de 1986, ambos del Ministerio de Agricultura, documentos todos, que no se insertan por ser conocidos por las partes.

 7.426.517-0

Manuel Rivera Mella
P.P./ "EMPRESA DE SERVICIOS SANITARIOS DEL MAULE S.A.", o "ESSAM S.A."

 6.949.945-7

María Rebeca Rosalía Bulnes Rozas
P.P./ Secretaría Regional Ministerial de Agricultura de la Región del Maule

FIRMARON ANTE MI.- TALCA, 07 JUN. 2002

