

RESOLUCION (E): N° 9

MAT. : APRUEBA CONTRATO ARRENDAMIENTO
QUE INDICA.-

TALCA, 06 ENE 2014

VISTOS Y CONSIDERANDO:

- 1.- El artículo 111 de la Constitución Política del Estado.
- 2.- La Ley N° 19.175, modificada por la Ley N° 20.035.
- 3.- La Ley de Presupuestos del Sector Público vigente.
- 4.- El D.F.L. N° 29 de fecha 16.06.2004, del Ministerio de Hacienda, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 18.834, Estatuto Administrativo, publicado en el Diario Oficial de 16.03.2005.
- 5.- El contrato de Arriendo suscrito con fecha 11 de Diciembre del año 2013, entre SOCIEDAD BAWARSHI Y PEÑA INVERSIONES LTDA. y el GOBIERNO REGIONAL DEL MAULE.
- 6.- La Resolución N° 1.600, de 2008, de la Contraloría General de la República.

RESUELVO:

1.- **APRUÉBASE**, el Contrato de Arriendo, suscrito con fecha 11 de Diciembre del año 2013, entre el **GOBIERNO REGIONAL DEL MAULE**, persona jurídica de derecho público, Rut: 72.227.000-2, representada por el Intendente de la Región del Maule, en su calidad de Ejecutivo del Gobierno Regional, don **RODRIGO GALILEA VIAL**, Cédula de Identidad: 9.979.048-2, ambos domiciliados para estos efectos, en calle 1 oriente N° 1350, de Talca y **SOCIEDAD BAWARSHI Y PEÑA INVERSIONES LTDA.**, Rol Único tributario N° 77.728.830-K, con domicilio en 1 Norte N° 963, Oficina 512, representada legalmente por don **Jaime Bawarshi Abrigo**, cédula nacional de identidad N° 9.800.445-9, y don **Eduardo Peña Rojas**, Cédula Nacional de Identidad N° 9.520.304-3;

2.- **INCORPÓRASE**, a la presente Resolución, el texto íntegro del referido contrato, para todos los efectos legales, el que es del tenor siguiente:



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
SOCIEDAD BAWARSHI Y PEÑA INVERSIONES LTDA.
CON GOBIERNO REGIONAL DEL MAULE

Con fecha 11 de diciembre de 2013, comparecen **SOCIEDAD BAWARSHI Y PEÑA INVERSIONES LTDA.**, Rol Único tributario N° 77.728.830-K, con domicilio en 1 Norte N° 963, Oficina 512, representada legalmente por don **Jaime Bawarshi Abrigo**, cédula de nacional de identidad N° 9.800.445-9, y don **Eduardo Peña Rojas**, Cédula Nacional de Identidad N° 9.520.304-3, por una parte como “**arrendadora**”; y por otra parte, el **GOBIERNO REGIONAL DEL MAULE**, organismo de Derecho Público, Rol Único Tributario N° 72.227.000-2, representado por el Intendente Regional del Maule, en su calidad de Ejecutivo del Gobierno Regional, don **Rodrigo Galilea Vial**, chileno, casado, Abogado, Cédula Nacional de Identidad N° 9.979.048-2, ambos domiciliados en esta ciudad, en 1 Oriente N° 1350, Talca, en adelante como “**arrendatario**”, se ha celebrado el siguiente contrato de arrendamiento, que se registró por las cláusulas que a continuación acuerdan, sin perjuicio de aplicar la normativa legal vigente:

PRIMERA: Antecedentes previos. Con fecha 29 de octubre de 2010, el Gobierno Regional del Maule suscribió un contrato de arrendamiento con Sociedad Bawarshi y Peña Inversiones Ltda., de la Oficina N° 512, ubicada en 1 Norte N° 963 del Edificio Centro 2000 de la ciudad de Talca, con los estacionamientos N° 136, 137, 138 y 141, del mismo edificio, con una duración, desde el 01 de noviembre de 2010, hasta el 12 de diciembre del año 2011, renovables por períodos iguales y sucesivos de un año de duración cada uno, si

ninguna de las partes diere aviso en contrario a la otra por carta certificada, con una anticipación de 30 días al vencimiento del contrato o de su renovación. Así las cosas, el Gobierno Regional del Maule, notifico dentro de los plazos establecidos al arrendador de su voluntad de poner término al contrato señalado, lo cual, es aceptado por el arrendatario, declarando en este acto expresamente que nada le adeuda en relación con el contrato de arriendo o con motivo de la terminación del mismo, por lo que libre y espontáneamente, y con el pleno y cabal conocimiento de sus derechos, otorga a su arrendatario, el más amplio, completo, total y definitivo finiquito por el arriendo celebrado o la terminación del mismo, con cualquiera causa o concepto.

SEGUNDA: Propiedad. La **Sociedad Bawarshi y Peña Inversiones Ltda.**, es dueña de una propiedad ubicada en la ciudad de Talca, Edificio Centro 2000, 1 Norte N° 963, Oficina 512, con estacionamientos N° 136, 137, 138 y 141.

TERCERA: Objeto del Contrato. Por el presente instrumento **Sociedad Bawarshi y Peña Inversiones Ltda**, da en arrendamiento al **Gobierno Regional del Maule**, el inmueble individualizado en la cláusula Segunda del presente contrato, el cual es aceptado por el Intendente de la Región del Maule, en su calidad de Ejecutivo del Gobierno Regional. La propiedad que se arrienda y sus correspondientes estacionamientos, será destinada exclusivamente para los fines de oficina, actual actividad de ésta. Para un cambio de destino de los inmuebles se requerirá autorización previa y escrita por parte de la arrendadora. La infracción a esta obligación será causal suficiente para que la arrendadora pueda poner término al presente contrato.

CUARTA: Plazo y Renovación. El presente contrato tendrá una duración de tres meses, contado desde el 13 de diciembre de 2013 hasta el 13 de marzo del año 2014. Llegada la fecha de su vencimiento, las partes de común acuerdo y por escrito, podrán convenir expresamente su renovación por el tiempo que, en su caso, se acuerde al efecto. Si nada convinieren expresamente, el contrato se entenderá renovado en forma mensual y con una duración indefinida, conviniendo además expresamente que cualquiera de ellas podrá

ponerle término en cualquier momento, sin limitación alguna, y sin necesidad de expresión de causa, bastando para ello sólo una comunicación escrita dirigida a la otra, al domicilio fijado en este contrato, con una anticipación mínima de treinta días al término del mes correspondiente.

QUINTA: Renta Pactada. La renta mensual de arrendamiento será la suma equivalente a **\$1.020.000.- (un millón veinte mil pesos)**. Esta renta se pagará en forma mensual dentro de los cinco primeros días de cada mes. El pago se hará mediante depósito en Cuenta Corriente N° 4497861 del Banco Itaú. Esta renta se reajustará trimestralmente en la proporción del porcentaje de variación que haya experimentado el índice de Precios al Consumidor (IPC), determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE), o por algún organismo que haga sus veces durante los tres meses anteriores a aquel en que deba pagarse el arriendo reajustado. Por consiguiente, el arrendatario, cada tres meses deberá pagar una renta reajustada compuesta conforme el IPC de los últimos tres meses anteriores. La arrendadora se compromete a entregar el comprobante de arriendo respectivo, en cada pago anual o mensual que realice el arrendatario.

SEXTA: Multas. El no pago oportuno de la renta implicará mora para el arrendador y las rentas insolutas devengarán interés penal equivalente al máximo permitido estipulado por la ley, el que se aplicará proporcional a los días de retraso en el pago de la renta. La morosidad en dos o más rentas se arrendamiento, dará derecho a la arrendadora, a poner término inmediatamente al presente contrato.

SÉPTIMA: Entrega. El inmueble arrendado se entregará contra la firma del presente Contrato de Arrendamiento, en el estado que se encuentra, lo cual es conocido y aceptado por el arrendatario.

Dado que los inmuebles arrendados serán destinados al funcionamiento de oficinas y estacionamientos, queda facultado el arrendatario para efectuar las reparaciones, modificaciones e instalaciones necesarias para tales efectos, siempre que las mismas no

importen detrimento del mismo ni alteración de su estructura, ni tampoco vayan en contra de lo establecido en el Reglamento de los copropietarios del Edificio Centro 2000. Todas aquellas mejoras que introduzca el arrendatario y que no sean susceptibles de retirarse sin menoscabo de éste, quedarán a beneficio del inmueble.

OCTAVA: Consumos. El arrendatario estará obligado a pagar los servicios especiales que puedan corresponder al inmueble arrendado, como igualmente las cuentas por consumo de luz, agua, extracción de basura y cualesquiera otros de la misma naturaleza que no queden excluidos en los servicios especiales. El arrendatario se obliga a exhibir en cada pago de rentas de arrendamiento, los recibos que acrediten el pago oportuno de todos los rubros antes mencionados. En caso de no pago de las cuentas en referencia, la arrendadora está autorizada para solicitar y obtener de la respectiva Compañía la suspensión del suministro en los casos que proceda, sin responsabilidad para el arrendador. En caso de término del contrato de arrendamiento, el arrendatario deberá cancelar los consumos pendientes de facturación y cuando corresponda, tarifas con cargo de potencia, deberá cancelar la POTENCIA REMANENTE, según la vigencia del contrato de suministro de energía que hubiese establecido CGE Distribución S.A.

NOVENA: Responsabilidades. El arrendatario asume como de su entera responsabilidad y cuenta, cualquier requisito o exigencia de orden sanitario, municipal o fiscal o de cualquier otra naturaleza y de cualquier organismo o dependencia pública o privada, que diga relación con el uso o servicio del inmueble arrendado para el destino que le dará el arrendatario. De la misma forma, será de exclusivo cargo del arrendatario los gastos que pueda demandar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad competente, referente a condiciones sanitarias o de otra naturaleza, legales o reglamentarias, en relación al uso que el arrendatario dé al inmueble arrendado. La arrendadora no responderá por robos u otros delitos que ocurran en la propiedad arrendada o por perjuicios provenientes de incendios, inundaciones, accidentes y cualquier caso de fuerza mayor. Igualmente queda prohibido destinar el inmueble

arrendado a objeto 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 transgresión a estas prohibiciones será causal de terminación inmediata del arrendamiento. El arrendatario responderá de los daños que por su culpa o negligencia se causen al inmueble o las propiedades circundantes, sea que los cause él personalmente, los causen sus familiares, dependientes o asociados o personas a las que haya permitido el acceso al inmueble arrendado, debiendo mantener el inmueble en buen estado y buena presentación. Se deja constancia que el pago de las contribuciones de bienes raíces de esta propiedad serán canceladas por la arrendadora.

DÉCIMA: Mejoras. La propiedad que se arrienda se entregará en el estado que actualmente se encuentra, el cual es conocido por el arrendatario. El arrendatario queda facultado para efectuar mejoras en la propiedad, siempre que no alteren su estructura o naturaleza, si así no fuere, el arrendatario deberá tener autorización escrita de la arrendadora. Al término del contrato, las mejoras realizadas quedarán a beneficio exclusivo del inmueble y de la arrendadora, sin costo ni retribución o desembolso alguno para ella. El arrendatario igualmente se obliga al cuidado de lo que exista en el inmueble arrendado y 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.

DÉCIMA PRIMERA: Subarriendo. Se prohíbe a la arrendataria, salvo que se cuente con la aprobación de la arrendadora, la que constará por escrito, subarrendar el local comercial y/o ceder su uso en cualquier forma, salvo las que autorice en forma escrita la arrendadora.

DÉCIMA SEGUNDA: Visita del Inmueble. La arrendadora o sus representantes tendrán derecho a visitar el inmueble arrendado, obligándose la arrendataria a darles las facilidades que sean del caso.

DÉCIMO TERCERA: Restitución. El arrendatario se obliga a restituir los inmuebles arrendados el día del término contractual del presente contrato. La entrega deberá hacerse mediante desocupación total de la propiedad, entregando las llaves y poniéndola a disposición de la arrendadora. Además, el arrendatario deberá entregar los recibos que acrediten el pago de los gastos especiales y de las cuentas por servicios domiciliarios hasta el último día de ocupación del inmueble. El solo desalojo material del inmueble no constituirá la restitución de éste, si no es efectuada como se previene en esta cláusula y, mientras la resolución no se efectúe en la forma pactadas, continuará devengándose las rentas de arrendamiento. Terminado el arrendamiento por cualquier causal, el arrendatario estará obligado a seguir pagando las rentas de arrendamiento y cuentas por servicios comunes o especiales y por consumos domiciliarios, hasta la restitución material del inmueble arrendado. El recibo y recepción, por la arrendataria, de las rentas que se devenguen en ese caso, sea pago directo o pago por consignación, no dará lugar a renovación o prórroga del contrato de arrendamiento ya terminado. En caso del simple retardo en la restitución del local, conforme a lo establecido en el presente contrato, dará derecho a la arrendadora a cobrar una multa por concepto de indemnización de daños y perjuicios, equivalente a un 50% a la renta proporcional diaria que se esté pagando a la fecha, monto que se sumará a la renta de arrendamiento que corresponda pagar.

DÉCIMO CUARTA: Término Anticipado por Fuerza Mayor. En caso que un siniestro afecte a los inmuebles, ya sea por incendio, terremoto, actos terroristas u otro similar, que implique la pérdida total de las construcciones existentes en el local individualizado en la cláusula segunda, el presente contrato se dará por terminado automáticamente, a fines del mes en que ocurra el siniestro, entendiéndose con ello, que la renta pagada en el mes del siniestro, será la última que le corresponderá pagar al arrendatario. Cualquier discrepancia de este hecho de fuerza mayor, con pérdida total, será resuelto por un árbitro arbitrador, conforme se define en la cláusula Décimo Séptima: "Arbitraje".

DÉCIMO QUINTA: Gastos. Los gastos relacionados al presente contrato de arrendamiento se cancelarán por cada parte.

DÉCIMA SEXTA: Domicilio. Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes fijan domicilio en la ciudad de Talca, prorrogando desde ya la competencia para ante sus tribunales, incluyendo el arbitral a que se refiere la cláusula siguiente. Las partes acuerdan que la dirección de la propiedad comercial dada en arrendamiento descrita en la cláusula primera, será hábil para cualquier notificación judicial o extrajudicial que deba hacerse al arrendatario. Lo anterior no regirá si la propiedad se hubiese desocupado por el arrendatario.

DÉCIMO SÉPTIMA: Arbitraje. Toda y cualquier duda o dificultad que se suscite entre las partes con motivo de este contrato, de sus estipulaciones o acuerdos, ya sea que dichas dudas o dificultades se refieran a su existencia o inexistencia, validez o nulidad, cumplimiento o incumplimiento, aplicación, interpretación, ejecución o terminación o cualquiera otra materia relacionada directa o indirectamente con ellos, será resuelta por un árbitro arbitrador, quien estará premunido de las más amplias facultades y quien actuará sin forma de juicio, en contra de cuyas resoluciones no procederá recurso alguno, a lo cual las partes renuncian expresamente en este acto. Para desempeñar el cargo, las partes de común acuerdo designarán un árbitro y a falta de acuerdo será nombrado por cualquiera de los Juzgados de Letras en lo Civil de Talca que esté de turno al pedirse el nombramiento. En este último caso el árbitro actuará como árbitro de derecho en el fallo y como arbitrador en el procedimiento y el nombramiento, y el nombramiento deberá recaer necesariamente en alguna persona que se haya desempeñado como Profesor Titular de Derecho Comercial o Civil en cualquiera de las Universidades reconocidas por el Estado y pertenecientes al Consejo de Rectores, por lo menos cinco años. El árbitro estará facultado a falta de acuerdo de las partes sobre el procedimiento, para fijarlo con entera libertad, incluso en lo concerniente al sistema de notificación.

DÉCIMA OCTAVA: Personería. La personería del Intendente **RODRIGO GALILEA VIAL**, para representar al Gobierno Regional del Maule, consta en las disposiciones de la Ley N° 19.175 y del Decreto N° 250, de fecha 11 de marzo de 2010, del Ministerio del Interior.

La personería de **don Jaime Bawarshi Abrigo**, y **don Eduardo Peña Rojas**, para representar a la **SOCIEDAD BAWARSHI Y PEÑA INVERSIONES LTDA**, consta de la escritura de constitución de la Sociedad, de fecha 27 de Febrero de 2002, celebrada ante Notario Público de Talca, don Adolfo Pino, Repertorio N° 762/02.-

Hay firmas. Firmado. **JAIME BAWARSHI ABRIGO. Representante Legal. SOCIEDAD BAWARSHI Y PEÑA INVERSIONES LTDA. y EDUARDO PEÑA ROJAS. Representante Legal SOCIEDAD BAWARSHI Y PEÑA INVERSIONES LTDA.- ARRENDADOR.** Firmado. **RODRIGO GALILEA VIAL.** Intendente Región del Maule. Ejecutivo Gobierno Regional.”.

ANÓTESE y COMUNÍQUESE.



RODRIGO GALILEA VIAL
INTENDENTE REGION DEL MAULE
EJECUTIVO GOBIERNO REGIONAL.


FJOU/ASP

DISTRIBUCION:

- División de Administración y Finanzas.
- Departamento de Administración.
- Departamento de Finanzas.
- Unidad de Abastecimiento e Inventario.
- Asesoría Jurídica. DAF
- Unidad de Auditoría Interna.
- Archivo Unidad de Gestión de Documentos.





CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

SOCIEDAD BAWARSHI Y PEÑA INVERSIONES LTDA.

· CON GOBIERNO REGIONAL DEL MAULE

Con fecha 11 de diciembre de 2013, comparecen **SOCIEDAD BAWARSHI Y PEÑA INVERSIONES LTDA.**, Rol Único tributario N° 77.728.830-K, con domicilio en 1 Norte N° 963, Oficina 512, representada legalmente por don **Jaime Bawarshi Abrigo**, cédula de nacional de identidad N° 9.800.445-9, y don **Eduardo Peña Rojas**, Cédula Nacional de Identidad N° 9.520.304-3, por una parte como **“arrendadora”**; y por otra parte, el **GOBIERNO REGIONAL DEL MAULE**, organismo de Derecho Público, Rol Único Tributario N° 72.227.000-2, representado por el Intendente Regional del Maule, en su calidad de Ejecutivo del Gobierno Regional, don **Rodrigo Galilea Vial**, chileno, casado, Abogado, Cédula Nacional de Identidad N° 9.979.048-2, ambos domiciliados en esta ciudad, en 1 Oriente N° 1350, Talca, en adelante como **“arrendatario”**, se ha celebrado el siguiente contrato de arrendamiento, que se registrá por las cláusulas que a continuación acuerdan, sin perjuicio de aplicar la normativa legal vigente:

PRIMERA: Antecedentes previos. Con fecha 29 de octubre de 2010, el Gobierno Regional del Maule suscribió un contrato de arrendamiento con Sociedad Bawarshi y Peña Inversiones Ltda., de la Oficina N° 512, ubicada en 1 Norte N° 963 del Edificio Centro 2000 de la ciudad de Talca, con los estacionamientos N° 136, 137, 138 y 141, del mismo edificio, con una duración, desde el 01 de noviembre de 2010, hasta el 12 de diciembre del año 2011, renovables por períodos iguales y sucesivos de un año de duración cada uno, si

ninguna de las partes diere aviso en contrario a la otra por carta certificada, con una anticipación de 30 días al vencimiento del contrato o de su renovación. Así las cosas, el Gobierno Regional del Maule, notifico dentro de los plazos establecidos al arrendador de su voluntad de poner término al contrato señalado, lo cual, es aceptado por el arrendatario, declarando en este acto expresamente que nada le adeuda en relación con el contrato de arriendo o con motivo de la terminación del mismo, por lo que libre y espontáneamente, y con el pleno y cabal conocimiento de sus derechos, otorga a su arrendatario, el más amplio, completo, total y definitivo finiquito por el arriendo celebrado o la terminación del mismo, con cualquiera causa o concepto.

SEGUNDA: Propiedad. La **Sociedad Bawarshi y Peña Inversiones Ltda.**, es dueña de una propiedad ubicada en la ciudad de Talca, Edificio Centro 2000, 1 Norte N° 963, Oficina 512, con estacionamientos N° 136, 137, 138 y 141.

TERCERA: Objeto del Contrato. Por el presente instrumento **Sociedad Bawarshi y Peña Inversiones Ltda**, da en arrendamiento al **Gobierno Regional del Maule**, el inmueble individualizado en la cláusula Segunda del presente contrato, el cual es aceptado por el Intendente de la Región del Maule, en su calidad e Ejecutivo del Gobierno Regional. La propiedad que se arrienda y sus correspondientes estacionamientos, será destinada exclusivamente para los fines de oficina, actual actividad de ésta. Para un cambio de destino de los inmuebles se requerirá autorización previa y escrita por parte de la arrendadora. La infracción a esta obligación será causal suficiente para que la arrendadora pueda poner término al presente contrato.

CUARTA: Plazo y Renovación. El presente contrato tendrá una duración de tres meses, contado desde el 13 de diciembre de 2013 hasta el 13 de marzo del año 2014. Llegada la fecha de su vencimiento, las partes de común acuerdo y por escrito, podrán convenir expresamente su renovación por el tiempo que, en su caso, se acuerde al efecto. Si nada convinieren expresamente, el contrato se entenderá renovado en forma mensual y con una duración indefinida, conviniendo además expresamente que cualquiera de ellas podrá

ponerle término en cualquier momento, sin limitación alguna, y sin necesidad de expresión de causa, bastando para ello sólo una comunicación escrita dirigida a la otra, al domicilio fijado en este contrato, con una anticipación mínima de treinta días al término del mes correspondiente.

QUINTA: Renta Pactada. La renta mensual de arrendamiento será la suma equivalente a **\$1.020.000.- (un millón veinte mil pesos)**. Esta renta se pagará en forma mensual dentro de los cinco primeros días de cada mes. El pago se hará mediante depósito en Cuenta Corriente N° 4497861 del Banco Itaú. Esta renta se reajustará trimestralmente en la proporción del porcentaje de variación que haya experimentado el índice de Precios al Consumidor (IPC), determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE), o por algún organismo que haga sus veces durante los tres meses anteriores a aquel en que deba pagarse el arriendo reajustado. Por consiguiente, el arrendatario, cada tres meses deberá pagar una renta reajustada compuesta conforme el IPC de los últimos tres meses anteriores. La arrendadora se compromete a entregar el comprobante de arriendo respectivo, en cada pago anual o mensual que realice el arrendatario.

SEXTA: Multas. El no pago oportuno de la renta implicará mora para el arrendador y las rentas insolutas devengarán interés penal equivalente al máximo permitido estipulado por la ley, el que se aplicará proporcional a los días de retraso en el pago de la renta. La morosidad en dos o más rentas se arrendamiento, dará derecho a la arrendadora, a poner término inmediatamente al presente contrato.

SÉPTIMA: Entrega. El inmueble arrendado se entregará contra la firma del presente Contrato de Arrendamiento, en el estado que se encuentra, lo cual es conocido y aceptado por el arrendatario.

Dado que los inmuebles arrendados serán destinados al funcionamiento de oficinas y estacionamientos, queda facultado el arrendatario para efectuar las reparaciones, modificaciones e instalaciones necesarias para tales efectos, siempre que las mismas no

importen detrimento del mismo ni alteración de su estructura, ni tampoco vayan en contra de lo establecido en el Reglamento de los copropietarios del Edificio Centro 2000. Todas aquellas mejoras que introduzca el arrendatario y que no sean susceptibles de retirarse sin menoscabo de éste, quedarán a beneficio del inmueble.

OCTAVA: Consumos. El arrendatario estará obligado a pagar los servicios especiales que puedan corresponder al inmueble arrendado, como igualmente las cuentas por consumo de luz, agua, extracción de basura y cualesquiera otros de la misma naturaleza que no queden excluidos en los servicios especiales. El arrendatario se obliga a exhibir en cada pago de rentas de arrendamiento, los recibos que acrediten el pago oportuno de todos los rubros antes mencionados. En caso de no pago de las cuentas en referencia, la arrendadora está autorizada para solicitar y obtener de la respectiva Compañía la suspensión del suministro en los casos que proceda, sin responsabilidad para el arrendador. En caso de término del contrato de arrendamiento, el arrendatario deberá cancelar los consumos pendientes de facturación y cuando corresponda, tarifas con cargo de potencia, deberá cancelar la POTENCIA REMANENTE, según la vigencia del contrato de suministro de energía que hubiese establecido CGE Distribución S.A.

NOVENA: Responsabilidades. El arrendatario asume como de su entera responsabilidad y cuenta, cualquier requisito o exigencia de orden sanitario, municipal o fiscal o de cualquier otra naturaleza y de cualquier organismo o dependencia pública o privada, que diga relación con el uso o servicio del inmueble arrendado para el destino que le dará el arrendatario. De la misma forma, será de exclusivo cargo del arrendatario los gastos que pueda demandar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad competente, referente a condiciones sanitarias o de otra naturaleza, legales o reglamentarias, en relación al uso que el arrendatario dé al inmueble arrendado. La arrendadora no responderá por robos u otros delitos que ocurran en la propiedad arrendada o por perjuicios provenientes de incendios, inundaciones, accidentes y cualquier caso de fuerza mayor. Igualmente queda prohibido destinar el inmueble

arrendado a objeto 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 transgresión a estas prohibiciones será causal de terminación inmediata del arrendamiento. El arrendatario responderá de los daños que por su culpa o negligencia se causen al inmueble o las propiedades circundantes, sea que los cause él personalmente, los causen sus familiares, dependientes o asociados o personas a las que haya permitido el acceso al inmueble arrendado, debiendo mantener el inmueble en buen estado y buena presentación. Se deja constancia que el pago de las contribuciones de bienes raíces de esta propiedad serán canceladas por la arrendadora.

DÉCIMA: Mejoras. La propiedad que se arrienda se entregará en el estado que actualmente se encuentra, el cual es conocido por el arrendatario. El arrendatario queda facultado para efectuar mejoras en la propiedad, siempre que no alteren su estructura o naturaleza, si así no fuere, el arrendatario deberá tener autorización escrita de la arrendadora. Al término del contrato, las mejoras realizadas quedarán a beneficio exclusivo del inmueble y de la arrendadora, sin costo ni retribución o desembolso alguno para ella. El arrendatario igualmente se obliga al cuidado de lo que exista en el inmueble arrendado y 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.

DÉCIMA PRIMERA: Subarriendo. Se prohíbe a la arrendataria, salvo que se cuente con la aprobación de la arrendadora, la que constará por escrito, subarrendar el local comercial y/o ceder su uso en cualquier forma, salvo las que autorice en forma escrita la arrendadora.

DÉCIMA SEGUNDA: Visita del Inmueble. La arrendadora o sus representantes tendrán derecho a visitar el inmueble arrendado, obligándose la arrendataria a darles las facilidades que sean del caso.

DÉCIMO TERCERA: Restitución. El arrendatario se obliga a restituir los inmuebles arrendados el día del término contractual del presente contrato. La entrega deberá hacerse mediante desocupación total de la propiedad, entregando las llaves y poniéndola a disposición de la arrendadora. Además, el arrendatario deberá entregar los recibos que acrediten el pago de los gastos especiales y de las cuentas por servicios domiciliarios hasta el último día de ocupación del inmueble. El solo desalojo material del inmueble no constituirá la restitución de éste, si no es efectuada como se previene en esta cláusula y, mientras la resolución no se efectúe en la forma pactadas, continuará devengándose las rentas de arrendamiento. Terminado el arrendamiento por cualquier causal, el arrendatario estará obligado a seguir pagando las rentas de arrendamiento y cuentas por servicios comunes o especiales y por consumos domiciliarios, hasta la restitución material del inmueble arrendado. El recibo y recepción, por la arrendataria, de las rentas que se devenguen en ese caso, sea pago directo o pago por consignación, no dará lugar a renovación o prórroga del contrato de arrendamiento ya terminado. En caso del simple retardo en la restitución del local, conforme a lo establecido en el presente contrato, dará derecho a la arrendadora a cobrar una multa por concepto de indemnización de daños y perjuicios, equivalente a un 50% a la renta proporcional diaria que se esté pagando a la fecha, monto que se sumará a la renta de arrendamiento que corresponda pagar.

DÉCIMO CUARTA: Término Anticipado por Fuerza Mayor. En caso que un siniestro afecte a los inmuebles, ya sea por incendio, terremoto, actos terroristas u otro similar, que implique la pérdida total de las construcciones existentes en el local individualizado en la cláusula segunda, el presente contrato se dará por terminado automáticamente, a fines del mes en que ocurra el siniestro, entendiéndose con ello, que la renta pagada en el mes del siniestro, será la última que le corresponderá pagar al arrendatario. Cualquier discrepancia de este hecho de fuerza mayor, con pérdida total, será resuelto por un árbitro arbitrador, conforme se define en la cláusula Décimo Séptima: "Arbitraje".

DÉCIMO QUINTA: Gastos. Los gastos relacionados al presente contrato de arrendamiento se cancelarán por cada parte.

DÉCIMA SEXTA: Domicilio. Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes fijan domicilio en la ciudad de Talca, prorrogando desde ya la competencia para ante sus tribunales, incluyendo el arbitral a que se refiere la cláusula siguiente. Las partes acuerdan que la dirección de la propiedad comercial dada en arrendamiento descrita en la cláusula primera, será hábil para cualquier notificación judicial o extrajudicial que deba hacerse al arrendatario. Lo anterior no regirá si la propiedad se hubiese desocupado por el arrendatario.

DÉCIMO SÉPTIMA: Arbitraje. Toda y cualquier duda o dificultad que se suscite entre las partes con motivo de este contrato, de sus estipulaciones o acuerdos, ya sea que dichas dudas o dificultades se refieran a su existencia o inexistencia, validez o nulidad, cumplimiento o incumplimiento, aplicación, interpretación, ejecución o terminación o cualquiera otra materia relacionada directa o indirectamente con ellos, será resuelta por un árbitro arbitrador, quien estará premunido de las más amplias facultades y quien actuará sin forma de juicio, en contra de cuyas resoluciones no procederá recurso alguno, a lo cual las partes renuncian expresamente en este acto. Para desempeñar el cargo, las partes de común acuerdo designarán un árbitro y a falta de acuerdo será nombrado por cualquiera de los Juzgados de Letras en lo Civil de Talca que esté de turno al pedirse el nombramiento. En este último caso el árbitro actuará como árbitro de derecho en el fallo y como arbitrador en el procedimiento y el nombramiento, y el nombramiento deberá recaer necesariamente en alguna persona que se haya desempeñado como Profesor Titular de Derecho Comercial o Civil en cualquiera de las Universidades reconocidas por el Estado y pertenecientes al Consejo de Rectores, por lo menos cinco años. El árbitro estará facultado a falta de acuerdo de las partes sobre el procedimiento, para fijarlo con entera libertad, incluso en lo concerniente al sistema de notificación.

DÉCIMA OCTAVA: Personería. La personería del Intendente **RODRIGO GALILEA VIAL**, para representar al Gobierno Regional del Maule, consta en las disposiciones de la Ley N° 19.175 y del Decreto N° 250, de fecha 11 de marzo de 2010, del Ministerio del Interior.

La personería de **don Jaime Bawarshi Abrigo**, y **don Eduardo Peña Rojas**, para representar a la **SOCIEDAD BAWARSHI Y PEÑA INVERSIONES LTDA**, consta de la escritura de constitución de la Sociedad, de fecha 27 de Febrero de 2002, celebrada ante Notario Público de Tala, don A. Pino, Repertorio N° 762/02.



JAIME BAWARSHI ABRIGO
Representante Legal
SOCIEDAD BAWARSHI Y PEÑA
INVERSIONES LTDA.
ARRENDADOR



EDUARDO PEÑA ROJAS
Representante Legal
SOCIEDAD BAWARSHI Y PEÑA
INVERSIONES LTDA.
ARRENDADOR



RODRIGO GALILEA VIAL
INTENDENTE REGIÓN DEL MAULE
EJECUTIVO GOBIERNO REGIONAL
ARRENDATARIO