

Omar Retamal Becerra
Notario Público
Talcahuano

REPERTORIO N°1461-2024

CONTRATO DE ARRIENDO

CERTIFICO: Que, en el último pie de firma, don Marco Antonio Roa Zambrano, firma en representación de "SOCIEDAD DE TURISMO ROA Y COMPAÑÍA LIMITADA" y no como se indicó por error, lo anterior en virtud del artículo 411 del C.O.T En Talcahuano, 10 de enero de 2025. DOY FE.-

SINDICATO NUMERO UNO DE TRABAJADORES DE LA EMPRESA COMPAÑÍA SIDERURGICA HUACHIPATO.



A

SOCIEDAD DE TURISMO ROA Y COMPAÑÍA LIMITADA.

En Talcahuano, República De Chile, A **TREINTA DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO** ante mí **OMAR RETAMAL BECERRA**, Abogado, Notario Público Titular de la Primera Notaria de Talcahuano-Hualpén, con oficio en Avenida Colon quinientos noventa y nueve de esta ciudad, **COMPARECE**: por una parte el **SINDICATO NUMERO UNO DE TRABAJADORES DE LA EMPRESA COMPAÑÍA SIDERURGICA HUACHIPATO S.A.**, del giro organización sindical, rol único tributario número setenta millones seiscientos cuarenta y dos mil cuarenta guion cuatro, representada por don **HECTOR ARTURO MEDINA ALEGRIA**, chileno, empleado, viudo, cedula nacional de identidad número seis millones cuarenta mil cuarenta y cinco guion ocho; don **JUAN ALBERTO AGUILERA URR**A, chileno, empleado, casado, cedula

Este documento incorpora una firma electrónica avanzada, según lo indicado en la Ley N°19.799 y en el Autoacordado de la Excmo. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web www.dbrchile.cl con el código de verificación indicado junto estas líneas.



ESC-1461-2024

de identidad número diez millones seiscientos veinticuatro mil seiscientos treinta y dos guion siete ;don **OSCAR GOMEZ QUIROZ**, chileno, empleado, casado, cedula nacional de identidad número siete millones trescientos cuarenta y cinco mil novecientos cinco guion dos; don **RENE VIDAL SANCHEZ**, chileno, empleado, casado, cedula de nacional de identidad número nueve millones setecientos sesenta y dos mil doscientos ochenta y ocho guion cuatro; don **JUAN CARLOS TORRES TORRES**, chileno, empleado, casado, cedula nacional de identidad número ocho millones cuatrocientos noventa y tres mil sesenta y nueve guion cinco., todos domiciliados en calle Zenteno número ochenta y uno, comuna de Talcahuano, en adelante “**ARRENDADORA**”; y por otra parte la **SOCIEDAD DE TURISMO ROA Y COMPAÑÍA LIMITADA**, del giro de su denominación, rol único tributario número setenta y siete millones cincuenta mil quinientos cuarenta y seis guion uno, representada por don **MARCO ANTONIO ROA ZAMBRANO**, chileno, contador auditor, divorciado, cedula nacional de identidad número once millones setecientos setenta y cinco mil quinientos setenta y dos guion dos, ambos domiciliados en camino a Huachipato dos mil setecientos, comuna de Quillón, en adelante “**ARRENDATARIA**”; todos los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan sus identidades con las cedula exhibidas y exponen: Que ha convenido en el siguiente contrato de arrendamiento: **PRIMERO; EL SINDICATO NUMERO UNO DE LA EMORESA SIDERURGICA HUACHIPATO S.A**, es propietario de predio denominado **QUIMEY MAPU QUIMEY CO**, ubicado en Quillón, en la ribera Oeste de la Laguna Avendaño, con una superficie aproximada de dieciséis cuadras y los siguientes deslindes, según sus títulos: **AL NORTE**, con callejón de treinta metros, pertenecientes al fundo Fondo Las Brisas; **AL ORIENTE**,



Este documento incorpora una firma electrónica avanzada, según lo indicado en la Ley N°19.799, y en el Autoacordado de la Excmo. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web www.cbrchile.cl con el código de verificación indicado junto estas líneas.



ESC-1461-2024

Omar Retamal Becerra
Notario Público
Talcahuano

con Laguna Avendaño y Fundo Las Brisas, hoy de Juan de la Cruz Millán, camino público por medio en parte y en parte separado por un cerro, y AL SUR, con Fundo Tegalda de don Juan Ferrari, el inmueble tiene una zona de camping con sitios determinados para carpas, baños, cancha de baby futbol, camarines, para un número aproximado de trecientas personas, contando con fosas sépticas, suministro de agua potabilizada captada a través de punteras y almacenada en un estanque, además de contar con un casino de trecientos metros cuadrados, dos baños públicos y uno para servicio de cocinera, cocina y bodega, todas las instalaciones en regular estado y no apto para uso, inmueble por adherencia. El rol de avalúo de la propiedad es el número mil ciento cuatro guion treinta y ocho de la comuna de Quillón. **SEGUNDO:** Por el presente instrumento el **SINDICATO DE NUMERO UNO DE TRABAJADORES DE LA EMPRESA COMPAÑÍA SIDERURGICA HUACHIPATO S.A.**, entrega en arriendo a la **SOCIEDAD DE TURISMO DE TURISMO ROA Y COMPAÑÍA LIMITADA**, el inmueble o predio, establecimiento, playa o laguna, terrenos adyacentes, usos y derechos del camping individualizado en la cláusula primera y que se denomina predio "QUIMEY MAPU QUIMEY CO", ubicado en Quillón, adyacente a la Laguna Avendaño. **TERCERO:** LA **SOCIEDAD DE TURISMO ROA Y COMPAÑÍA LIMITADA**, representada por don **MARCO ANTONIO ROA ZAMBRANO**, acepta el arriendo que se señala en la cláusula precedente y se obliga a cumplir conforme a las cláusulas y obligaciones que más adelante se indican. **CUARTO:** El arriendo del predio se efectúa en su totalidad para explotación del mismo, incluido el nombre del predio salvo la denominación – Sindicato y/o Huachipato-, y entre otros pero no excluyentes, para el Giro Camping, Actividades de Operador Turístico. Alquiler, Arriendo de

Este documento incorpora una firma electrónica avanzada, según lo indicado en la Ley N°19.799, y en el Autoacordado de la Excmo. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web www.cbrchile.cl con el código de verificación indicado junto estas líneas.



ESC-1461-2024

Este documento incorpora una firma electrónica avanzada, según lo indicado en la Ley N°19.799 y en el Autoacordado de la Excmo. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web www.dbrchile.cl con el código de verificación indicado junto estas líneas.



ESC-1461-2024

Vehículos Motorizados, Arrendamiento de Equipos Recreativos Tales como Lanchas, Motos de Agua , Kayak o cualquier Equipamiento Deportivo Acuático y Deportivos ,Alojamiento – Cabañas -Hotelería, Ventas de Alimentos en comercio especializados- Almacén y Minimarket- Cultivo, Invernaderos de Producción , Eventos , Restaurant, como a si mismo en otros giros relacionados a dichas actividades que se desea efectuar por el arrendataria, bajo las condiciones y restricciones que se indican la autoridad sanitaria que deberá obtener el arrendatario. **QUINTO:** El arriendo tendrá como duración un plazo de Veinticinco Años y se renovará automáticamente y sin restricciones por un mismo periodo. Este contrato comenzara a regir una vez suscrito ante Notario. Este plazo se pacta de esa extensión debido a que el arrendatario deberá efectuar una serie de inversiones que al término del mismo quedará en beneficio del Sindicato, y para que el arrendatario cuente con un suficiente plazo para poder recuperar las inversiones mediante la explotación del predio. Dichas mejoras se indicarán en una cláusula aparte. Se pacta que dichas mejoras, en lo esencial, se realizaran y ejecutaran a partir junio del año dos mil veinticinco, para no perjudicar la puesta en marcha y actividades del predio y por seguridad de los pasajeros y visitantes. Si algunas de las partes opten por poner término al presente contrato deberá pagar a la otra a titulo de clausula penal, la suma de 20.000 Unidades de Fomento, por la propiedad de Camino a Huachipato 2700, de la Comuna de Quillon Si el SINDICATO NUMERO UNO DE TRABAJADORES DE LA EMPRESA COMPAÑÍA SIDERURGICA HUACHIPATO S.A. Realizara una venta, enajenación traspaso, permuta, comodato ,reparto total o parcial de la propiedad arrendada e incluso aporte a otra persona jurídica relacionada con el Sindicato Numero Uno de Trabajadores de la Empresa Compañía Siderúrgica Huachipato S.A.



Omar Retamal Becerra
Notario Público
Talcahuano

A la Sociedad de Turismo Roa y Compañía Limitada R.U.T. Setenta y Siete Millones Quinientos Cincuenta Mil Quinientos Cuarenta y Seis guion Uno **SEXTO:** Una vez concluido el arriendo en Marzo el año Dos Mil Cincuenta , las partes se reunirán para evaluar el cumplimiento y condiciones pactadas, y mejoras efectuadas al inmueble. Las partes contraen anticipadamente la obligación de renovación el presente contrato por un mismo periodo de veinticinco años más , siempre que se cumplan las clausulas **Octavo**, en sus números Uno, Dos, tres, cuatro, quinto y sexto del presente contrato. **SEPTIMO:** La **SOCIEDAD DE TURISMO ROA Y COMPAÑÍA LIMITADA**, pagara al Sindicato en moneda nacional el equivalente a **UN MILLON QUINIENTOS CUARENTA Y TRES MIL PESOS**, mensuales por concepto de renta de arrendamiento, reajutable según variación del I.P.C. anual. El pago se hará, por anticipado, los cinco primeros días de cada mes, mediante deposito, transferencia u otro medio similar a cuenta corriente número 0209678332 del BANCO ITAU. **OCTAVO:** La arrendataria queda facultada para realizar en el predio todas las mejoras que estime pertinentes para facilitar la explotación del giro comercial. La arrendataria se obliga a ejecutar las siguientes obras necesarias de construcción, modificación y acondicionamiento, en los plazos, condiciones y sujeto a las multas que se indican. **De la Infraestructura. Uno.** - Se obliga a la construcción de 5 cabañas equipadas y alhajadas en un periodo de 8 años. **Dos.-** Se obliga a la construcción de Piscina para 50 personas , equipada y acondicionada con juego de agua y tobogán, este equipamiento es adicional , con un plazo de 15 años . **Tres.-** Se obliga acondicionar e implementar la instalación subterránea del sistema eléctrico que actualmente es aéreo, este se realizara por etapas con un plazo de 3 años. **Cuatro.-** se obliga a cambiar la arboleda en forma paulatina

Este documento incorpora una firma electrónica avanzada, según lo indicado en la Ley N°19.799 y en el Autoacordado de la Excmo. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web www.dicbrchile.cl con el código de verificación indicado junto estas líneas.



ESC-1461-2024

de los arboles existentes por arboles nativos o aquellos que no afecten o sean agresivos por raíces o entorpezcan el funcionamiento de los servicios. **Quinto.-** Se obliga a la construcción de cancha multiuso para Baby Futbol o deportes alternativos, esta constara con cierre perimetral. Esta construcción en un periodo de 5 años. **Sexto. -** Se obliga a la construcción de Restaurant para 100 personas con terraza , equipamiento acorde a la construcción. Esta construcción a un periodo de diez años. Todas las construcciones estarán sujetas a las condiciones establecidas por las normas, leyes o decretos ya sean de carácter obligatorios emitidos por los instituciones estatales o municipales. **NOVENO:** Si alguna de las partes quisiera por termino anticipado al presente contrato deberá pagar a la otra a título de clausula penal, la suma de veinte mil.- Unidades de Fomento como evaluación anticipada de perjuicio. Si el **SINDICATO NUMERO UNO DE TRABAJADORES DE LA EMPRESA SIDERURGICA HUACHIPATO S.A.** Realizará una venta, enajenación, traspaso, permuta, comodato, reparto total o parcial del predio arrendado incluso aporte a otra persona jurídica relacionada con el Sindicato Numero uno de Trabajadores de la Empresa Siderúrgica Huachipato S.A. ubicado en Camino a Huachipato dos mil setecientos de la comuna de Quillón, se aplicará a título de clausula penal, la suma de veinte mil unidades de fomento a favor de la **SOCIEDAD DE TURISMO ROA Y COMPAÑÍA LIMITADA** como evaluación anticipada de perjuicio. **DECIMO:** Serán de cargo de la arrendataria todas las obligaciones fiscales, debiendo asumir los riegos inherentes de su actividad. Para aquellas actividades que requieran permisos especiales, tales como Armada de Chile, o relativos a la seguridad de las instalaciones y otros. Desde ya el exime de toda responsabilidad al Sindicato y se obliga a contratar si fuere necesario a su exclusivo



Omar Retamal Becerra
Notario Público
Talcahuano

costo los seguros que sean pertinentes y tomar todas providencias necesarias para proteger adecuadamente la salud de los visitantes, así como del personal a su cargo. El Sindicato no tienen la calidad de mandante o responsable solidario y/o subsidiario en relación con el presente contrato, especialmente por el hecho de no detentar el giro comercial y constituir de mero arrendatario del predio. **DECIMO PRIMERO: DE LOS BENEFICIOS A LOS SOCIOS .** Se pacta que cada socio del **SINDICATO NUMERO UNO DE TRABAJADORES DE LA EMPRESA SIDERURGICA HUACHIPATO S.A.** - desde ya, tendrán acceso liberado al predio sin valor de cobro alguno en el ingreso al predio. Además, la conyugue de cada socio tiene ya, un descuento del cincuenta por ciento del valor de ingreso al predio, previa verificación de tal calidad y condición de cónyuge del socio, esta podrá ser por vía certificado de matrimonio o respaldo que acredite tal condición. Asimismo, los hijos menos de diez y ocho años y que tengan la calidad de carga familiar, tendrán acceso liberado al predio sin valor alguno, previa verificación y confirmación de tal calidad. Los socios de la Asociación General de Pensionados de Huachipato y su cónyuge tendrán un descuento del cincuenta por ciento del valor de ingreso al predio , previa verificación de tal calidad. Los Socios del **SINDICATO NUMERO UNO DE TRABAJADORES DE LA EMPRESA SIDERURGICA HUACHIPATO S.A.** Tendrán descuento del quince por ciento en el arriendo por concepto de cabañas, treinta por ciento piscinas y toda infraestructura de esparcimiento en su calidad de socio vigente. **DECIMO SEGUNDO:** Todos los impuestos, patentes y consumos asociados al predio, serán de cargo de la arrendataria, debiendo pagar dichos gastos, los consumos de servicios básicos como electricidad, extracción de basura y gastos municipales del caso.. estas obligaciones tienen la calidad de condiciones esenciales del

Este documento incorpora una firma electrónica avanzada, según lo indicado en la Ley N°19.799, y en el Autoacordado de la Excmo. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web www.dbrchile.cl con el código de verificación indicado junto estas líneas.

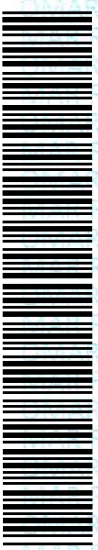


ESC-1461-2024

contrato y su incumplimiento tendrá causal de multas por dos unidades de fomento por mes de atraso. **DECIMO TERCERO:** Sera de cargo de la arrendataria el pago de las contribuciones de bienes raíces y derechos de agua- Asociación de canalistas de Quillón-, también tiene condición de esencial del contrato y su incumplimiento tendrá causal de multa el pago de dos unidades de fomento por periodo anual de atraso. **DECIMO CUARTO:** La arrendataria deberá contratar a su costa al personal que requiera para el cumplimiento de la atención de publico y para las faenas del normal funcionamiento de su actividad económica, bajo su exclusiva responsabilidad. **DECIMO QUINTO:** La arrendataria declara conocer los graves inconvenientes por los cuales ha atravesado el sindicato en la relación con el cese de operaciones de la **COMPAÑIA SIDERURGICA HUACHIPATO S.A.**, razón por la cual se expone y obliga a ejecutar el presente contrato de manera prolija. **DECIMO SEXTO:** Al término del contrato la arrendataria deberá restituir el predio tal como lo ha recibido, más las mejoras e implementación referidas en el apartado Octavo, salvo lo que hubiese perecido o se hubiese menoscabado por el tiempo o por causa inevitable, en perfecto estado de limpieza y de conservación y libre de moradores con todos sus gastos, impuestos servicios y consumos al día y con todas las mejoras, construcciones y modificaciones. **DECIMO SEPTIMO:** La arrendataria deberá mantener en buen estado de conservación del predio y todas las instalaciones, como asimismo a reparar deterioros que se produzcan con motivos de la explotación del mismo modo se obliga a responder de deterioros que se puedan causar el mismo, el personal que trabaje para ella o bajo de dependencia y las personas que visiten o concurren al predio, siendo de su cargo la reparación de los daños causados. **DECIMO OCTAVO:** Para todos los efectos



Este documento incorpora una firma electrónica avanzada, según lo indicado en la Ley N°19.799, y en el Autoacordado de la Excmo. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web www.cbrchile.cl con el código de verificación indicado junto estas líneas.



ESC-1461-2024

Omar Retamal Becerra
Notario Público
Talcahuano

legales, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Concepción y se someten a la jurisdicción de sus tribunales. **DECIMO NOVENO:**

MANDATO ESPECIAL. Con la finalidad que el arrendatario pueda ejercer todas las actividades relacionadas con la explotación de las actividades económicas del predio, en este acto, los representantes de la arrendadora **SINDICATO NUMERO UNO DE TRABAJADORES COMPAÑÍA SIDERURGICA HUACHIPATO S.A.** Otorga mandato especial a **SOCIEDAD DE TURISMO ROA Y COMPAÑÍA LIMITADA**, **ROL SETENTA Y SIETE MILLONES CINCUENTA MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL GUION UNO**, representada por don **MARCO ANTONIO ROA ZAMBRANO**, **CEDULA DE IDENTIDAD NACIONAL ONCE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SESENTA Y DOS GUION DOS**, a fin que a su nombre y representación proceda a solicitar y tramitar permisos, autorizaciones, patentes, cambio de razón social en cuentas eléctricas y cuanta gestión sea necesaria para permitir el funcionamiento del predio para funcionar.

VIGECIMO: PERSONERIAS. La personería de los cinco integrantes del directorio de la arrendadora para representar al **SINDICATO DE TRABAJADORES NUMERO UNO COMPAÑÍA SIDERURGICA HUACHIPATO S.A.**, consta del certificado extendido por la Inspección del trabajo de Talcahuano referido a sus calidades de representantes electos y sus respectivos cargos y que se tuvo a la vista. La personería de don **MARCO ANTONIO ROA ZAMBRANO**, para representar a la **SOCIEDAD DE TURISMO ROA Y COMPAÑÍA LIMITADA**, consta del certificado de estatutos actualizado de la fecha dieciocho de Diciembre de dos mil dieciocho en que consta la constitución social de fecha veintitrés de Mayo del año dos mil diecinueve del registro de empresas y sociedades del Ministerio de Economía, que se tuvo a la vista.

Este documento incorpora una firma electrónica avanzada, según lo indicado en la Ley N°19.799, y en el Autocredencial de la Excmo. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web www.cbrchile.cl con el código de verificación indicado junto estas líneas.



ESC-1461-2024

VIGECIMO PRIMERO : Minuta redactada de acuerdo a instrucciones instruidas por las partes el abogado de este domicilio don **Andrés Duran Mocacain**, enviada vía electrónica.- En comprobante y previa lectura firma los comparecientes, anotándose con esta fecha.- Se da copia.- Doy fe.-




FIRMA:

Héctor Arturo Medina Alegría

C.I.Nº 6.040.045-8.

**pp. SINDICATO NUMERO UNO DE TRABAJADORES DE LA
COMPAÑIA SIDERURGICA
HUACHIPATO S.A.**

FIRMA:




Juan Alberto Aguilera Urra

C.I.Nº

**pp. SINDICATO NUMERO UNO DE TRABAJADORES DE LA
COMPAÑIA SIDERURGICA
HUACHIPATO S.A.**



Este documento incorpora una firma electrónica avanzada, según lo indicado en la Ley N°19.799, y en el Autoacordado de la Excmo. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web www.dbrchile.cl con el código de verificación indicado junto estas líneas.



ESC-1461-2024

Omar Retamal Becerra
Notario Público
Talcahuano

FIRMA:

Oscar Gómez Quiroz.

C.I. Nº 7.345.905-2

pp. SINDICATO NUMERO UNO DE TRABAJADORES DE LA
COMPAÑÍA SIDERURGICA
HUACHIPATO S.A.

FIRMA:

Juan Carlos Torres Torres.

C.I. Nº 8.483.068-5

pp. SINDICATO NUMERO UNO DE TRABAJADORES DE LA
COMPAÑÍA SIDERURGICA
HUACHIPATO S.A.

FIRMA:

Rene Vidal Sánchez.

C.I. Nº 9762288-4

pp. SINDICATO NUMERO UNO DE TRABAJADORES DE LA
COMPAÑÍA SIDERURGICA
HUACHIPATO S.A.



Este documento incorpora una firma electrónica avanzada, según lo indicado en la Ley N°19.799, y en el Autocredencial de la Excmo. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web www.cbrchile.cl con el código de verificación indicado junto estas líneas.



ESC-1461-2024

FIRMA:

Marco Antonio Roa Zambrano.

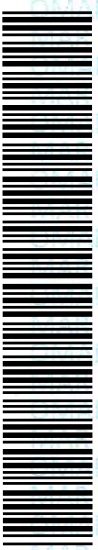
C.I.N° 11.775.562-2

pp. SOCIEDAD INVERSIONES ROA ALLAIRES SpA.



Firmo la presente copia, que es testimonio fiel del original
Talcahuano 10-01-2025

Este documento incorpora una firma electrónica avanzada, según lo indicado en la Ley N°19.799 y en el Autoacordado de la Excmo. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web www.cbrchile.cl con el código de verificación indicado junto estas líneas.



ESC-1461-2024