



## CONTRATO PRIVADO DE ARRENDAMIENTO

**INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA**

A

**IMPORTADORA Y COMERCIALIZADORA ROJABE MOTORS TUNING LIMITADA**

EN SANTIAGO REPUBLICA DE CHILE, a 05 OCT. 2016 año dos mil dieciseis, entre don Enrique Alejandro Cabo Osmer, chileno, divorciado, ingeniero comercial, cédula de identidad N° 06.245.248-K , en representación, según se acreditará, de **INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA**, rol único tributario N° 76.327.534-5, todos domiciliados para estos efectos en San Jose Escriba de Balaguer N° 13.105 Oficina 613, comuna de Lo Barnechea, en adelante también indistintamente denominada el “Arrendador” o la “Arrendadora”, por una parte; y de la otra parte, **IMPORTADORA Y COMERCIALIZADORA ROJABE MOTORS TUNING LIMITADA.**, Rut 76.493.983- 2 , debidamente representada, según se acreditará, por don Juan Rodrigo Lillo Abarca, chileno, soltero, ingeniero constructor, cédula nacional de identidad número trece millones cuatrocientos cincuenta y siete mil setecientos siete guión K, domiciliado para estos efectos en Lumaco N° 16621, comuna de Maipú, en adelante indistintamente denominada la “Arrendataria” o el “Arrendatario” ; todos los comparecientes mayores de edad, quienes han acreditado sus identidades con las cédulas anotadas y exponen haber convenido en el siguiente contrato de arrendamiento:

### **PRIMERO: Antecedentes del inmueble.**

La Arrendadora da en arriendo al arrendatario, quien acepta para sí, la propiedad ubicada en Alberto Llona N° 1.097, comuna de Maipú, que se destinará para su actividad comercial.

La Arrendadora declara que es dueña del inmueble.

**SEGUNDO: Arriendo.** Por el presente instrumento, El Arrendador, debidamente representado da en arrendamiento a la Arrendataria, para quien acepta y arrienda su

487

representante, el inmueble , consistente en una Bodega, comprendiendo además las instalaciones que se individualizan en el inventario suscrito por las partes con esta misma fecha y que se consideran parte integrante de este contrato.

### **TERCERO: Derechos y Obligaciones.**

**Uno.-** El Arrendatario, durante toda la vigencia de este contrato, tendrá derecho al uso y goce del inmueble, con entera libertad y sin restricciones de ninguna especie, pudiendo realizar libremente en él la operación, gestión y explotación comercial del Local, salvo únicamente por la limitación de no causar daño o detrimiento a los Inmuebles, cumplir con la ley y con el presente contrato. Durante toda la vigencia de este contrato y con la necesidad de autorización previa del Arrendador, el Arrendatario estará facultado para efectuar todas aquellas reparaciones, mejoras, remodelaciones y, en general, todas aquellas construcciones que estime pertinentes o adecuadas efectuar o introducir al inmueble con el fin de efectuarle mejoras y lograr una mejor operación, gestión y explotación comercial del mismo, sin afectar su estructura. Quedan prohibidas las obras que impliquen aumento o disminución de la superficie construida, como también aquellas construcciones anexas u obras que impliquen una transformación o modificación sustancial interna del Local originalmente proyectado.

**Dos.-** Para efectos de poder llevar a cabo las eventuales obras y construcciones reguladas en esta cláusula, el Arrendador se obliga a colaborar cabalmente con el Arrendatario en todos aquellos trámites y gestiones que corresponda dada su calidad de subarrendador de los Inmuebles, tales como coordinar con el propietario la firma de solicitudes, planos, requerimientos de permisos, etcétera, que sean necesarios presentar o solicitar, ya sea ante la Municipalidad u otras autoridades o servicios, para efectos de poder llevar a cabo tales obras y construcciones.

**Tres.-** Una vez que se haya efectuado la entrega material del inmueble, la Arrendataria será responsable de mantener el inmueble y sus instalaciones en perfecto estado de presentación y funcionamiento, para que pueda servir al objeto para el cual fue arrendado. La Arrendadora no tendrá obligación de efectuar mejoras en el Local, manteniendo sus obligaciones de mantención y reparación respecto de la obra gruesa. La Arrendadora en todo caso será responsable de reparar a su costo los defectos de construcción que pueda tener la obra gruesa del inmueble y que no sean daños provocados por la Arrendataria. Una vez notificados, por parte del Arrendatario al



Arrendador, por escrito de dichos daños y en caso de no haber respuesta, la Arrendataria podrá realizar las reparaciones necesarias y descontar de la renta de arrendamiento el costo incurrido de reparación.

**Cuatro.-** Serán de dominio y quedarán a beneficio de la Arrendadora, desde el momento mismo de su ejecución, todas las construcciones, obras y mejoras que se efectúen por el Arrendatario, sin derecho a compensación o indemnización alguna en favor de este último, salvo aquellas mejoras que el Arrendatario, al término del contrato, pueda separar y retirar sin causar detrimiento a las estructuras, instalaciones, funcionamiento y del equipamiento de la edificación que forman parte integrante del inmueble.

#### **CUARTO: Vigencia.**

**Uno.-** El presente contrato de arrendamiento regirá desde la entrega material del inmueble, en las condiciones, especificaciones y con las instalaciones detalladas en el inventario, que forma parte integrante de este contrato.

Las partes declaran, que la entrega material se ha realizado en la misma fecha de este contrato y tiene vigencia de un año.

**Dos.-** Las partes acuerdan que el presente contrato se prorrogará tácita, sucesiva y automáticamente por períodos iguales de tres cada vez, a menos que alguna de las partes decida no perseverar en él, para lo cual deberá dar aviso por escrito a la otra parte, mediante carta certificada notarial que deberá ser despachada a la otra parte con una anticipación mínima de 2 meses al vencimiento del período que estuviere vigente, dando cuenta de su intención de no renovar el contrato de arrendamiento.

#### **QUINTO: Renta.**

**Uno.-** La renta mensual de arrendamiento durante la vigencia del primer año será la cantidad de UF 64 (sesenta y cuatro unidades de fomento), por cada periodo mensual y se pagará por mensualidades anticipadas dentro de los primeros (05) cinco días hábiles de cada mes para lo cual la Arrendadora deberá entregar la factura correspondiente.

A partir del segundo año de vigencia de este contrato, las partes de común acuerdo pactan que la renta mensual de arrendamiento, en el caso de producirse la primera prorroga por 3 años, será la cantidad de UF 74 (setenta y cuatro unidades de fomento) por cada periodo mensual y se pagará de la misma forma estipulada en el párrafo anterior.

**SEXTO:**

Las partes convienen, para todos los efectos legales a que hubiere lugar, que servirá de recibo de pago de las rentas mensuales de arrendamiento la factura emitida al efecto con declaración de haber sido cancelada, el comprobante de depósito en la cuenta corriente bancaria de la arrendadora o la certificación mensual emitida por una institución bancaria en la cual ésta indique haber efectuado un depósito en la cuenta corriente bancaria que la Arrendadora posee en el Banco Santander Nº 6853202-7, o haber emitido un Vale Vista Bancario a nombre de esta última, en ambos casos a indicación de la Arrendataria con cargo a fondos disponibles o ya enterados por esta última.

**SÉPTIMO: Término.**

**Uno.-** El presente contrato de arrendamiento terminará por el vencimiento de su plazo original o por el vencimiento de sus eventuales renovaciones y por las demás causales de terminación previstas por la ley que le resulten aplicables.

**Dos.-** Sin perjuicio de lo anterior, el Arrendador tendrá derecho a poner término al presente contrato, en cualquier tiempo a su solo arbitrio, y sin derecho a indemnización o compensación alguna en el caso de (i) mora de más de (10) diez días en el pago de la renta mensual, (ii) No pago de un periodo de renta. En cuyo caso la Arrendadora podrá solicitar la terminación del contrato de arrendamiento y ejercer todos los demás derechos que este contrato y la ley le otorgan.

**Tres.-** En este caso, la Arrendadora deberá, previo de solicitar la terminación anticipada del contrato, dar a lo menos un aviso mediante carta certificada despachada por Notario Público al domicilio fijado por la Arrendataria para efectos de las comunicaciones y notificaciones, o al que corresponde al inmueble arrendado, del hecho de que solicita la terminación del contrato por incumplimiento consistente en el retraso o no pago. La Arrendataria tendrá la posibilidad de subsanar dicho incumplimiento dentro de los quince días hábiles siguientes a la recepción de la carta en el domicilio antes indicado, pagando las rentas y/o gastos correspondientes, con sus intereses moratorios y las multas pactadas. Habiendo cumplido dentro del plazo señalado con el pago de las rentas y/o gastos adeudados, se entenderá que ha cesado el incumplimiento de la misma, y con ello la facultad de la Arrendadora de solicitar el término al contrato.



**Cuatro.-** En todo caso, en el evento que la Arrendadora solicite la terminación del contrato por incumplimiento en el pago de las rentas de arrendamiento, el Arrendatario podrá siempre enervar la acción de término pagando las rentas y/o gastos adeudados, los reajustes, intereses y multas pactadas, ejerciendo su correspondiente derecho legal hasta la segunda reconvención, de acuerdo a los procedimientos legales actualmente vigentes a la fecha de este contrato. Lo anterior, es sin perjuicio de los derechos adicionales que la legislación vigente y este contrato otorguen a la Arrendadora y a la Arrendataria.

**OCTAVO: Giro.**

La Arrendataria deberá destinar el inmueble arrendado exclusivamente al funcionamiento de un establecimiento de comercio de cualquier giro siempre que dichas actividades no contravengan la moral, las buenas costumbres o el orden público quedándose prohibido destinar el inmueble a un objeto distinto del señalado o al de Venta de Materiales de Construcción y Mejoramiento del Hogar, y los negocios directamente afines o asociados al desarrollo de dicho giro. La Arrendadora, prohíbe al arrendatario subarrendar el inmueble objeto de este contrato.

**NOVENO: Multas.**

El retraso en el pago de la renta y/o de la devolución del inmueble dará lugar a una multa por cada día de atraso equivalente en pesos a 2 Unidades de Fomento.

**DÉCIMO: Mejoras.**

Durante la vigencia del presente contrato, la Arrendataria queda autorizada para realizar mejoras de todo tipo al Local y construir sobre él a su propio cargo y costo, aquellas obras que estime necesarias para el desarrollo de su giro. Será condición previa, para el inicio de cualquier faena de construcción, la obtención de los permisos de edificación, autorizaciones de construcción u otras necesarias para la ejecución de tales obras, las cuales serán de exclusiva responsabilidad y costo de la Arrendataria. Desde ya la Arrendadora se obliga a dar las facilidades necesarias que le competen para poder tramitar los respectivos permisos.

Las modificaciones deberán ser efectuadas a costo exclusivo de la Arrendataria, salvo acuerdo en contrario, y cumplir con las siguientes condiciones: (i) Que tales trabajos sean efectuados en forma razonable y apropiada, cumpliendo con las leyes y reglamentaciones aplicables que se encuentren en vigencia a la época en que se

inician los trabajos; y (ii) Que los materiales a instalar sean de un estándar igual o superior a aquellos existentes con anterioridad a la modificación.

#### **DÉCIMO PRIMERO: Responsabilidades de las partes**

**Uno.-** La Arrendataria será responsable frente a la autoridad, terceros y la Arrendadora por los daños o perjuicios que ocasionaren las operaciones o actividades que se desarrollen por aquella en la propiedad arrendada, por los servicios que en ella se ofrezcan y presten y por las demás obras construidas en él y por los bienes que en éste se encuentren. En todo caso y a mayor abundamiento, la Arrendataria libera por el presente contrato a la Arrendadora de toda responsabilidad civil, penal, laboral, administrativa o cualquier otra clase de infracciones que se cometieren tanto en la remodelación o mejoras del inmueble, o posteriormente cuando el inmueble esté operando, sea que se causen por los dependientes de la Arrendataria o por personal contratado por ella o subcontratado o por el personal de las empresas concesionarias, consignatarias, o que bajo cualquier otro título o modalidad operen el inmueble. Dichas responsabilidades e indemnizaciones, si correspondieren, serán exclusivamente de cargo de la Arrendataria.

**Dos.-** Serán de cargo de la Arrendataria todos los gastos que pueda ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que, en cualquier tiempo, pueda impartir la autoridad en razón del uso a que destinará el inmueble, sean ésta exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, etc. Adicionalmente, será de cargo de la Arrendataria el pago íntegro y oportuno de cualquier multa que deba pagar con ocasión de la trasgresión o incumplimiento de cualquier normativa que le sea imputable, incluyendo su responsabilidad por los actos y la conducta del personal que labora en el local.

#### **DÉCIMO SEGUNDO: Subarrendamiento, cesión y traspaso.**

La Arrendataria no podrá subarrendar el inmueble objeto de este contrato. Se prohíbe a la Arrendataria, ceder o traspasar, en todo o en parte, y a cualquier título, cualquiera de los derechos y obligaciones que emanen para ella del presente contrato, salvo autorización previa y por escrito de la Arrendadora.

Se autoriza al Arrendador, la cesión, traspaso, en todo o parte, y a cualquier título, cualquiera de los derechos y obligaciones que emanen para él del presente contrato, bastando sólo la notificación por escrito al Arrendatario.



**DÉCIMO TERCERO: Facultad de la Arrendadora de ceder sus derechos.** Uno.- Las partes dejan expresamente establecida la facultad de la Arrendadora, previo aviso a la Arrendataria, de ceder sus derechos y obligaciones en el presente contrato a cualquier otra persona natural o jurídica, siempre y cuando el giro de ese tercero no sea el propio de la Arrendataria, quien deberá en dicha cesión reconocer el presente contrato, obligándose a respetar íntegramente los derechos y obligaciones establecidos en el presente contrato.

**DÉCIMO CUARTO: Contribuciones, servicios básicos, gastos comunes.**

Uno.- La Arrendadora se obliga a pagar las contribuciones o impuesto territorial que puedan gravar el inmueble arrendado. Por su parte, la Arrendataria se obliga a pagar íntegramente y en forma oportuna todos los gastos que originen su calidad de Arrendataria y, especialmente, los consumos de energía eléctrica, teléfono, agua potable, gas, derechos, impuestos, patentes y otros correspondientes al inmueble arrendado. Los gastos de responsabilidad de la Arrendataria serán pagados directamente a las empresas prestadoras de los servicios. En caso que uno o más de estos servicios no sea posible que sean facturados directamente al Arrendatario por las respectivas empresas de servicios, el Arrendador deberá identificar adecuadamente cuál será la empresa que cobre a la Arrendataria estos servicios, además de presentar mensualmente el mayor detalle disponible de los consumos generados para respaldar el cobro.

**DÉCIMO QUINTO: Restitución del inmueble.**

La Arrendataria se obliga a restituir el inmueble arrendado inmediatamente que termine este contrato por cualquier causa. Se obliga a efectuar dicha restitución mediante la desocupación total del inmueble, poniéndolo a disposición de la Arrendadora y entregándole las llaves. Se obliga, asimismo, a entregar a la Arrendadora en la misma oportunidad los recibos o comprobantes que acrediten que el inmueble no registra deudas por concepto de suministros de energía eléctrica, agua potable o cualquier otro servicio, patentes, tasas, derechos que puedan gravarlo o afectar a la Arrendadora y de cualquier gasto que se haya producido hasta el último día en que ocupó la propiedad. Deberá restituir la propiedad en igual estado que la recibió habida consideración del desgaste natural por su uso legítimo. Si al término del plazo del presente contrato de arrendamiento o de cualquiera de sus renovaciones, la Arrendataria, cualquiera fuere la causa, no desocupare o no restituyere materialmente a la Arrendadora el local

48

arrendado en los términos antes previstos, deberá pagar una multa diaria equivalente a 2 Unidades de Fomento por cada día o fracción de él por cada uno de los días que dure dicho incumplimiento. La aplicación de esta multa se contará desde la fecha en que la parte Arrendataria haya sido notificada mediante carta certificada de su obligación de restituir el local.

**DÉCIMO SEXTO: Domicilio convencional.**

Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes fijan como domicilio la ciudad y comuna de Santiago.

**DÉCIMO SÉPTIMO: Arbitraje.**

Cualquier duda o dificultad que surja entre las partes con motivo del presente contrato o de sus documentos complementarios o modificatorios, ya se refiera a su interpretación, cumplimiento, validez, terminación o cualquier otra causa relacionada con este contrato, se resolverá mediante arbitraje, conforme al Reglamento del Centro de Arbitrajes de la Cámara de Comercio de Santiago A.G., cuyas disposiciones constan en la escritura pública de fecha diez de diciembre de mil novecientos noventa y dos otorgada en la Notaría de Santiago de don Sergio Rodríguez Garcés, que formando parte integrante de esta cláusula, las partes declaran conocer y aceptar.

El árbitro será designado de común acuerdo por las partes y, a falta de acuerdo respecto de la persona que actuará en el cargo, el árbitro de derecho será designado, a solicitud de cualquiera de las partes, por la Cámara de Comercio de Santiago A.G. Las partes otorgan en este acto un mandato especial irrevocable a la Cámara de Comercio de Santiago A.G. para que ésta, a solicitud escrita de cualquiera de las partes, designe al árbitro de derecho de entre los abogados integrantes del cuerpo arbitral del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago.

En contra de las resoluciones del árbitro de derecho no procederá recurso alguno, con excepción del recurso de queja respecto de los cuales, las partes renuncian expresamente. El árbitro queda especialmente facultado para resolver todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción.

**DÉCIMO OCTAVO: Gastos.**

Todos los gastos, derechos e impuestos derivados del otorgamiento del presente instrumento, serán de cargo del Arrendatario.



#### **DÉCIMO NOVENO: Nulidad.**

Si cualquiera cláusula, párrafo o parte de este contrato es declarado ineficaz, nulo o ilegal por cualquier razón, todas las demás cláusulas, párrafos o partes de este contrato que pudieran surtir efecto sin dicha cláusula, párrafo o parte nula o ilegal, continuarán en pleno vigor, siempre y cuando, la falta de vigor de una cualquiera de los párrafos o subpárrafos de este contrato no afecte en forma relevante o cambie sustancialmente el sentido de este contrato o los derechos y obligaciones de las partes. En todo caso, en el evento que una cláusula o estipulación sea declarada nula o no exigible, tal cláusula o estipulación se considerará reemplazada por otra que sea válida y exigible y que sea la que más se acerque a la expresión de la disposición prohibida o no exigible.

#### **VIGÉSIMO: Integridad del Contrato.**

El presente contrato constituye el único y total acuerdo entre las partes con relación al objeto del mismo, por lo que ambas partes acuerdan dejar sin efectos legales cualquier otro acuerdo, verbal o escrito, que hayan celebrado con anterioridad.

#### **VIGÉSIMO PRIMERO: Declaraciones y Garantías.**

A fin de garantizar la conservación del inmueble, su restitución en el mismo estado que la recibe, la conservación de las especies y artefactos que se indican en el inventario adjunto, habida consideración de los deterioros ocasionados por el uso y goce legítimo, el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones, y en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, la parte Arrendataria entrega en garantía a la arrendadora la suma de \$1.600.000.

El Arrendador se obliga a devolver la suma entregada en garantía, dentro de los 30 días siguientes a la restitución del inmueble, quedando desde luego la parte arrendadora facultada para descotar de la cantidad mencionada el valor de los deterioros y perjuicios ocasionados y que sean de cargo del arrendatario, como asimismo el valor de las cuentas pendientes tales como las de energía eléctrica, gas, agua potable, teléfono, etc.

Si esta garantía no alcanzare a cubrir los gastos antes mencionados, la parte arrendataria se obliga a constituir en otro acto una garantía real, con el objeto de garantizar el cumplimiento de ésta u otras obligaciones que tenga con Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Limitada.

## **VIGÉSIMO SEGUNDO: Anexos**

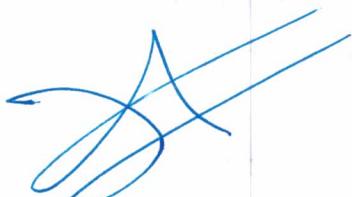
Los siguientes anexos se entenderán como parte integrante del contrato de arrendamiento:

Anexo A: inventario.

## **VIGÉSIMO TERCERO: Personerías**

Cada uno de los representantes de las partes declara y garantiza a la otra que: (a) actúa con poderes suficientes para representar y obligar a su mandante en todas y cada una de las obligaciones y disposiciones convenidas en este contrato; (b) este contrato y sus disposiciones son plenamente válidas y vinculantes para las partes, y no se encuentran en conflicto con los estatutos o con los títulos de sus mandantes, ni con disposiciones legales o reglamentarias.

Personerías. La personería del representante de Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Limitada para representar a la sociedad, consta en escritura pública de fecha 12 de Septiembre de 2013 otorgada en la Notaría de Armando Arancibia Calderón, Notario Público de San Miguel, con asiento en La Cisterna Repertorio N° 10.535-2013. La personería de Juan Rodrigo Lillo Abarca para representar a Importadora y Comercializadora ROJABE MOTORS TUNING LIMITADA consta en el Registro Electrónico de Empresas y Sociedades de fecha 30 de marzo de 2015.



ENRIQUE CABO OSMER



p.p. INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA



JUAN RODRIGO LILLO ABARCA

p.p. IMPORTADORA Y COMERCIALIZADORA  
LIMITADA FIRMARON Y RATIFICARON  
ANTE MI. LA CISTERNA

05 OCT. 2016

