

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ENTRE

INVERSIONES E INMOBILIARIA LUARCA S.A

Y

CANCHAS ASTURIAS LTDA.

En Santiago de Chile, a 28 de Diciembre de 2017, ante mí, **Comparecen**: la sociedad **INVERSIONES E INMOBILIARIA LUARCA S.A.**, rol único tributario número 76.789.984-K, representada, según se acreditará, por doña **Margarita Virginia Cabo Osmer**, chilena, divorciada, diseñadora, cédula nacional de identidad número 6.245.249-8, ambos domiciliados en esta ciudad, en calle San Josémaría Escrivá de Balaguer N° 13.105 Oficina 613, comuna de Lo Barnechea, Región Metropolitana, en adelante también la “Propietaria” o la “Arrendadora”, por una parte; y, por la otra, la sociedad **CABO JAROBA Y COMPAÑÍA LIMITADA**, rol único tributario número 76.462.344-4, representada, según se acreditará, por doña **Magdalena Paz Cabo Jaroba**, chilena, casada y separada total de bienes, ingeniera comercial, cédula nacional de identidad número 16.610.675-3, ambos domiciliados en Camino Melipilla N° 17.150, comuna de Maipú, Región Metropolitana, en adelante también “Canchas Asturias” o la “Arrendataria”, y conjuntamente con la Arrendadora, denominadas las “Partes”; los comparecientes exponen que han convenido en la celebración del siguiente contrato de arrendamiento, cuyas cláusulas se exponen a continuación:

PRIMERO: Antecedentes:

1.1.-De las Partes:

INVERSIONES E INMOBILIARIA LUARCA S.A., declara y garantiza que: a) Es una sociedad anónima, legal y debidamente constituida bajo las leyes chilenas. b) Sus apoderados cuentan con las facultades para ejecutar, otorgar y cumplir las obligaciones de este instrumento. c) La ejecución, otorgamiento y cumplimiento de este contrato han sido debidamente autorizados por sus órganos, y no infringe ninguna disposición de ninguna ley o contrato vigente o de sus estatutos. d) Este contrato constituirá una obligación válida y exigible de acuerdo con sus términos. e) Se encuentra al día en el cumplimiento de todas sus obligaciones vencidas; por lo que no se encuentra en estado de insolvencia o cesación de pagos, como tampoco en liquidación.

Por su parte, **Canchas Asturias Ltda.** declara y garantiza que: a) Es una sociedad limitada, legal y debidamente constituida bajo las leyes chilenas. b) Sus apoderados cuentan con las facultades para ejecutar, otorgar y cumplir las obligaciones de este instrumento. c) La ejecución, otorgamiento y cumplimiento de este contrato han sido debidamente autorizados por sus órganos, y no infringe ninguna disposición de ninguna ley o contrato vigente, o de sus estatutos. d) Este contrato constituirá una obligación válida y exigible de acuerdo con sus términos. e) Se encuentra al día en el cumplimiento de todas sus obligaciones vencidas; por lo que no se encuentra en estado de insolvencia o cesación de pagos, como tampoco en liquidación.

1.2.- De los bienes objeto del Arrendamiento:

La Arrendadora es dueña de la siguiente propiedad: A) Camino Melipilla N° 17.150, comuna de Maipú, de esta ciudad; la inscripción de dominio se encuentra inscrita a nombre de la Arrendadora a fojas 88.629 N° 127.075 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2.017, rol de avalúo número 2605-2, comuna de Maipú.

SEGUNDO: Arrendamiento, destino, condiciones de entrega de los Inmuebles, instalaciones y mejoras.

2.1 Arrendamiento y condiciones de entrega: Por el presente acto e instrumento, la Arrendadora debidamente representada por doña Margarita Virginia Cabo Osmer, da en arrendamiento a Canchas Asturias Ltda. por quien acepta su representante antes individualizados doña Magdalena Paz Cabo Jaroba, el Inmueble singularizados en la cláusula precedente.

El inmueble objeto de este contrato se entregó con anterioridad a esta fecha e incluye el pasto sintético.

2.2. Destino del Inmueble: La Arrendataria destinará el Inmueble arrendados a sus actividades comerciales de arrendamiento de canchas de baby futbol.

2.3. Instalaciones y mejoras: La Arrendataria estará facultada para introducir mejoras a los Inmuebles y construir sobre ellos a su propio cargo y costo, aquellas obras que estime necesarias para el desarrollo de su giro. En tal caso, deberá verificar siempre que se cumpla como 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. Se deja constancia que la construcción de dichas obras o mejoras, en la forma y condiciones que se establecen, no podrán significar un menoscabo o deterioro que importe una disminución del valor del Inmueble arrendado, y que todo daño o perjuicio que tales construcciones causen, aún en el caso de que se ejecuten tales trabajos con estricta sujeción a las normas de este contrato o sus anexos, será de responsabilidad exclusiva de la Arrendataria. En todo caso, cualquier modificación o adición que realice la Arrendataria deberá realizarse de acuerdo a la normativa vigente y pasará a formar parte de los Inmuebles arrendados, sin que pueda ser retirado por éste sin previa autorización de la Arrendadora.

Las modificaciones deberán ser efectuadas a costo exclusivo de la Arrendataria, salvo acuerdo en contrario, y cumplir con las siguientes condiciones:

- (a) 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 inicien los trabajos; y
- (b) Que los materiales a instalar sean de un estándar igual o superior a aquellos existentes con anterioridad a la modificación. La Arrendataria declara que, en caso que estas obras se realicen, será la única responsable, desligando desde ya a la Arrendadora de toda responsabilidad frente a perjuicios provocados a terceros

y/o al local comercial y sus instalaciones, en forma directa o indirecta, y que tengan como causa la ejecución propiamente tal de la remodelación y/o las modificaciones introducidas.

Para efectos de poder llevar a cabo las eventuales obras y mejoras antes mencionadas, la Arrendadora otorga mandato especial, pero tan amplio como en derecho se requiera, de manera que la Arrendataria, actuando en su nombre y representación, pueda suscribir las solicitudes, requerimientos, formularios o cualquier otro documento necesario, ya sea ante la Municipalidad u otras autoridades o servicios, para efectos de poder llevar a cabo tales obras y construcciones. Sin perjuicio de lo anterior, la Arrendadora se obliga a colaborar cabalmente con la Arrendataria en todos aquellos trámites y gestiones que correspondan, dada su calidad de propietario del Inmueble, en caso que el mandato anterior no sea suficiente, ya sea ante la Municipalidad u otras autoridades o servicios, para efectos de poder llevar a cabo tales obras y construcciones.

Todos los trabajos, construcciones, mejoras de cualquier tipo, instalaciones, equipos, maquinarias, y otros similares que la Arrendataria ejecute o incorpore al Inmueble, sea directamente o mediante un tercero con su aprobación, los cuales al finalizar el contrato, ya sea que se trate de una terminación anticipada o no, sean imposibles de separar sin ocasionar perjuicio a la integridad del Inmueble, permanecerán como propiedad de la Arrendadora, sin que la Arrendataria tenga derecho a solicitar el reembolso, compensación o pago alguno por la incorporación de tales mejoras. Lo anterior, sin perjuicio de aquellas que la Arrendataria, al término del contrato, pueda separar y retirar sin causar detrimiento al Inmueble.

TERCERO: Vigencia y Término

El presente contrato de arrendamiento rige desde la suscripción del presente contrato y se celebra por un plazo de 10 años, contados desde esa fecha. Dicho plazo de vigencia se renovará, tácita, sucesiva y automáticamente por un primer período de 10 años, a menos que Canchas Asturias Ltda. manifieste por escrito su voluntad de no permanecer en el contrato, informándolo mediante el envío de carta certificada, despachada a través de notario público con a lo menos 24 meses de anticipación al vencimiento del plazo original en curso. Posteriormente, en caso que dicha primera renovación se produzca, el plazo de vigencia se renovará, tácita, sucesiva y automáticamente por períodos de 15 años cada vez, a menos que cualquiera de las Partes manifieste por escrito a la otra su voluntad de no permanecer en el contrato, informándolo mediante el envío de carta certificada, despachada a través de notario público con a lo menos 24 meses de anticipación al vencimiento del plazo original o de la prórroga que estuviere en curso.

CUARTO: Renta de Arrendamiento.

La renta de arrendamiento será mensual, a contar del día 01 de Enero de 2018, y corresponderá a la suma de 15 UF.

La renta de arrendamiento comenzará a devengarse a contar del día 01 de Enero de 2018. Si la Arrendataria retarda el pago de la renta, deberá pagarla recargada con el interés máximo convencional para operaciones reajustables sobre su monto, a partir del día en que se produzca el retardo y hasta el día del pago efectivo. La renta de

arrendamiento se pagará mensualmente, dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes.

El pago se efectuará conforme al valor de la Unidad de Fomento, vigente al día de pago efectivo.

Si se dejare de determinar el valor de la Unidad de Fomento o se modifique la forma en que actualmente se efectúa dicha determinación, de tal modo que su valor no reflejare fielmente las variaciones del índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el organismo que lo reemplace o haga sus veces, la renta anual de arrendamiento se readjustará, en lo sucesivo, en igual proporción que la variación experimentada por el señalado índice en el mes precedente de aquél que corresponda pagar, tomando como base la cantidad correspondiente, según la última equivalente vigente de la Unidad de Fomento, y así sucesivamente. Si existiere duda sobre dicho nuevo índice o sobre el sistema de readjustabilidad que se deberá aplicar, toda controversia sobre el particular será resuelta por el árbitro consagrado en este contrato.

Las partes convienen, para todos los efectos legales a que hubiere lugar, que servirá de recibo de pago emitido al efecto, en todo caso el comprobante de depósito en la cuenta corriente bancaria de la Arrendadora, cumplirá con este fin, en la medida que el depósito se realice en efectivo.

QUINTO: Cesión y Subarrendamiento.

La Arrendataria destinará el Inmueble arrendado sus actividades comerciales, de arrendamiento de canchas de baby futbol. Lo anterior, siempre que dichas actividades no contravengan la moral, las buenas costumbres o el orden público, quedándole prohibido expresamente destinar el Inmueble a un objeto distinto del señalado. A su vez, la Arrendataria, se encuentra facultada para subarrendar espacios dentro del Inmueble sin limitación alguna, ya sea a empresas relacionadas o no, siempre y cuando éstos no signifiquen detrimiento en la actividad comercial del Arrendatario.

La Arrendadora, podrá ceder sus derechos y obligaciones emanados del presente contrato a personas relacionadas (entendiendo por tales aquellas definidas en la Ley de Mercado de Valores), previa autorización de la Arrendataria. Con todo, no será necesaria dicha autorización de la Arrendataria cuando la facultad de cesión sea ejercida con la finalidad específica de que el Arrendador obtenga o respalde financiamiento mediante contratos de leasing, lease back u otro contrato equivalente. El cessionario deberá, en dicha cesión, reconocer el presente contrato, obligándose a respetar íntegramente los derechos y obligaciones establecidos en el presente contrato.

SEXTO: Contribuciones y servicios

Será de cargo de la Arrendadora el pago correspondiente al impuesto territorial que gravan el Inmueble arrendado.

En tanto, la Arrendataria se obliga a pagar íntegramente y en forma oportuna todos los gastos que se originen en su calidad de Arrendataria y, especialmente, los consumos de energía eléctrica, teléfono, agua potable, gas, derechos, impuestos, patentes, aseo municipal y otros correspondientes al Inmueble arrendado.

Los gastos de responsabilidad de la Arrendataria serán pagados directamente a las empresas prestadoras de los servicios. En el caso que a uno o más de estos servicios no sea posible de ser facturados directamente a la Arrendataria, la Arrendadora 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.

SÉPTIMO: Derechos, Obligaciones de la Arrendadora y Término Anticipado.

Sin perjuicio de otras obligaciones que constan en el presente contrato, la Arrendadora conviene y garantiza que ella misma es la propietaria verdadera y legítima del Inmueble que se entrega en arrendamiento en virtud del presente contrato, y que posee derecho suficiente y plenas facultades para arrendarlos. La Arrendadora se compromete a velar por que la Arrendataria tendrá el goce pacífico y que poseerá y tendrá el uso y goce del Inmueble por el plazo completo del presente arrendamiento, sin obstáculo ni molestias por parte de agentes o personas extrañas. Asimismo, la Arrendadora defenderá el derecho de la Arrendataria de usar y ocupar el Inmueble, contra todo reclamo de cualquier persona.

La Arrendadora no tendrá responsabilidad alguna ni responderá bajo ningún concepto por personal, contratos de trabajo, honorarios y otros. Tampoco lo hará por contratos de cualquier naturaleza que la Arrendataria celebre con terceras personas y que trabajen o no al interior del Inmueble que se entregan en arrendamiento. A su vez, la Arrendataria será la única responsable del pago y cumplimiento de sus obligaciones contractuales, laborales y previsionales. De este modo, todos los gastos por concepto de remuneraciones, salarios, imposiciones, leyes previsionales del personal que tenga la Arrendataria serán de su exclusivo cargo y responsabilidad.

Será motivo plausible para que la Arrendadora termine el presente contrato que dentro de cada periodo de vigencia anual, la Arrendataria no pague 2 o más rentas de arrendamiento. En este caso, la Arrendadora deberá, previo de solicitar la terminación anticipada del contrato, dar a lo menos dos avisos mediante carta certificada despachada por Notario Público al domicilio fijado por la Arrendataria para efectos de las comunicaciones y notificaciones, o al que posteriormente indique por escrito, del hecho de que solicita la terminación del contrato por incumplimiento consistente en el no pago, el segundo de cuyos avisos deberá enviarse con a los menos treinta días de anticipación a la fecha en que vaya a solicitarse el fin de la relación contractual. La Arrendataria tendrá la posibilidad de subsanar dicho incumplimiento dentro de los quince días hábiles siguientes a la recepción de la segunda de dichas cartas 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.

En todo caso, en el evento que la Arrendadora solicite la terminación del contrato por incumplimiento en el pago de las rentas de arrendamiento, la Arrendataria 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: Derechos y Obligaciones de la Arrendataria: Reparaciones y Mantenciones y Término Anticipado.

Sin perjuicio de otras obligaciones que constan en el presente contrato, la Arrendataria será responsable de la administración, operación, reparación y mantención del Inmueble.

Además, la Arrendataria será la única y exclusiva responsable por los daños, perjuicios y lesiones, ya sean directos o indirectos, previstos o no, que puedan llegar a infligirse a sus empleados, clientes y al público en general durante la permanencia de éstos al interior del Inmueble, como consecuencia de la operación y desarrollo propios de su giro comercial. Asimismo, de aquellos daños relacionados con cualquier construcción o mejora que se ejecuten en el Inmueble, liberando de este modo, tanto a la Arrendadora como a su personal y empleados de toda responsabilidad derivada de la ejecución de tales obras.

Asimismo, será motivo plausible para que la Arrendataria termine el contrato las siguientes causales: i) aquellos motivos previstos en la ley y, especialmente el evento de una expropiación por causa de utilidad pública que afecte el ejercicio de las actividades comerciales que se desarrollan en el inmueble arrendado; ii) La insolvencia de la Arrendadora; iii) La destrucción del inmueble arrendado; y iv) Pérdida de la titularidad de los derechos de que es titular sobre el inmueble objeto del presente contrato. En tales casos, la Arrendataria deberá notificar el término anticipado mediante el envío de una carta al domicilio de la Arrendadora, indicando la causal de término aplicable.

NOVENO: Permisos.

La tramitación para obtener patentes, autorizaciones y permisos de las autoridades pertinentes para el funcionamiento del giro comercial, serán de único cargo y responsabilidad de la Arrendataria. Sin perjuicio de lo cual, la Arrendadora, en su calidad de propietaria del Inmuebles deberá suscribir todos los documentos, autorizaciones y permisos que requieran las autoridades competentes, en tanto éstas digan relación con los usos permitidos para el Inmueble objeto del arrendamiento. Las dificultades que puedan presentarse a este respecto no podrán ser invocadas por la Arrendataria, bajo ninguna circunstancia, como causales que le eximan del oportuno y cabal cumplimiento de este contrato, en especial del pago oportuno de la renta de arrendamiento.

DÉCIMO: Seguros, Daños y Destrucción.

La Arrendataria deberá mantener asegurados el Inmueble arrendado desde la fecha de suscripción del presente contrato. El costo de los seguros será de cargo la Arrendataria. De esta forma, la Arrendataria deberá mantener vigente al menos dos seguros durante todo el período de vigencia del presente Contrato: (a) Seguro contra el riesgo de daños a terceros. (b) Seguro que proteja al Inmueble y sus enseres contra el riesgo de incendio, terremotos y sus adicionales.

DECIMO PRIMERO: Restitución de los Inmuebles.

La Arrendataria, al término del contrato de arrendamiento, por cualquier causa que se produzca, se obliga especialmente a restituir el Inmueble arrendado en buenas condiciones, considerando las mejoras introducidas en el inmueble y el desgaste natural por su uso legítimo. Asimismo, la Arrendataria se obliga 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. 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 inmueble arrendado en los términos antes previstos, deberá pagar una multa equivalente a 15 Unidades de Fomento por cada día 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.

DECIMO SEGUNDO:

Ley aplicable y arbitraje.

El presente contrato se ejecutará e interpretará conforme a las leyes de Chile.

Cualquier dificultad o controversia que se produzca entre los contratantes respecto de la aplicación, interpretación, duración, validez o ejecución de este contrato o cualquier otro motivo será sometida a arbitraje, conforme al Reglamento Procesal de Arbitraje del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago, vigente al momento de solicitarlo. Las partes confieren poder especial irrevocable a la Cámara de Comercio de Santiago A.G., para que, a petición escrita de cualquiera de ellas, designe a un árbitro mixto de entre los integrantes del cuerpo arbitral del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago. El árbitro queda especialmente facultado para resolver todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción.

DECIMO TERCERO: Integridad.

El presente contrato contiene el total entendimiento entre las Partes sobre la materia objeto del mismo y, en consecuencia, prevalece por sobre todo otro acuerdo previo entre las partes. Cualquier aspecto no detallado en el presente contrato deberá convenirse por escrito, por los representantes autorizados de las partes.

Será obligación de ambas Partes mantener debidamente informada a la otra acerca de cualquier cambio de domicilio que efectuen. De esta manera, si alguna de ellas no mantener actualizado su domicilio, la otra no se hará responsable por notificaciones en el domicilio equivocado.

DECIMO CUARTO: Gastos.

Los gastos derivados del otorgamiento del presente contrato serán de cargo de las partes en iguales proporciones. Con todo, aquellos derivados de las inscripciones y anotaciones del contrato en el Conservador de Bienes Raíces respectivo serán de cargo de Canchas Asturias Ltda.

DÉCIMO QUINTO. Mandato. Los comparecientes en la presente escritura, en las calidades en que comparecen, otorgan mandato irrevocable a doña Nazira Jadille

Nara Rumie, para que, actuando separada e indistintamente, en su representación, rectifiquen, complementen y/o aclaren el contenido de la presente escritura respecto de cualquier error u omisión existente en ella. En especial los mandatarios, actuando en la forma antes dicha, quedan facultados para suscribir todos los instrumentos públicos que fueran necesarios para el cumplimiento de su cometido así como para requerir del Conservador de Bienes Raíces, Notarios Públicos, Archivero Judicial, o ante cualquier otra autoridad, todas las inscripciones y subscripciones que procedan.

DECIMO SEXTO: Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura para requerir y firmar las anotaciones, inscripciones y subscripciones que procedan en los registros correspondientes del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

DECIMO SÉPTIMO: Domicilios.

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

DECIMO OCTAVO: Cumplimiento del contrato.

Todas las estipulaciones del presente contrato de arrendamiento deberán ser respetadas íntegra y totalmente por los sucesores o continuadores legales de las partes, ya sea título gratuito u oneroso.

DECIMO NOVENO: Personerías.

La personería de don Enrique Andrés Cabo Jaroba para representar a Canchas Asturias Ltda. consta en escritura pública de fecha 25 de Agosto de 2017, otorgada en la Notaría de La Cisterna de doña Marcela Medina Ricci.

La Personería de doña Margarita Virginia Cabo Osmer para representar a Inversiones e Inmobiliaria Luarca S.A consta de escritura pública de fecha 18 de agosto de 2017 otorgada en la Notaría de San Ramón de doña Marcela Medina Ricci.


p.p. INVERSIONES E INMOBILIARIA LUARCA S.A
Margarita Cabo Osmer


p.p. CABO JAROBA Y COMPAÑÍA LIMITADA
Magdalena Cabo Jaroba