

Alvaro González Salinas
NOTARIO PUBLICO AMA
42º NOTARIA SANTIAGO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA

A

MEGA BPO-BPO-BUSINESS PROCESS OUTSOURING SPA

Santiago 16 de Marzo de 2017, comparecen INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA, persona jurídica del giro de su denominación, Rut N° 76.327.534-5, representada, según se acreditará por don ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER, chileno, divorciado, ingeniero comercial, CI. N° 06.245.248-K, ambos domiciliados para estos efectos en San Jose Escriba de Balaguer N° 13.105, Of. 613, comuna de Lo Barnechea, en adelante también denominada, indistintamente, la "Arrendadora" o "Santa Clara", y, por la otra parte, la sociedad MEGA BPO-BPO-Business Process Outsourcing SpA, persona jurídica del giro de Asesoría Consultoría, Rut. N° 76.689.136-5, en adelante también denominada la "Arrendataria" o "MEGA BPO", representada en este acto según se acreditará, por don FRANCISCO JAVIER POSADA ALÉ, chileno, empresario, divorciado, cédula nacional de identidad número nueve millones novecientos ocho mil ciento veintiocho guión siete, ambos domiciliados en Linares N° 0294, comuna de La Granja; los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan sus identidades con las cédulas antes citadas y exponen:

PRIMERO: Descripción del inmueble: INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA es propietaria del siguiente inmueble: propiedad ubicada en calle Linares N° 0294, que deslinda: Al Norte: en 34,48 metros con lote 2 de la parcela 16 B; Sur, en 34,8 metros con calle Linares; Oriente, en 67,50 otros propietarios, parte de la Parcela 18 y al Poniente, en 77,50 metros con otros propietarios, parte parcela 16. A. La propiedad está inscrita a su nombre a fojas 19.507 vta. número 16.985 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel correspondiente al año 2014.

SEGUNDO: **Objeto del contrato:** Por el presente acto e instrumento, INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA, a través de su representante debidamente autorizado, da en arrendamiento a "MEGA BPO", para quien acepta su representante ya individualizado en la comparecencia, el inmueble ubicado en calle Linares N° 0294, antes singularizado, para el desarrollo de su giro comercial, condición que las partes elevan a esencial.

TERCERO: **Renta de Arrendamiento:** La renta mensual de arrendamiento, comenzará a devengarse desde el día 1º del mes de Mayo, ascenderá a:

Periodos de Renta	FECHAS	VALOR/UF
AÑO 1 , 2 Y 3	Desde 01-06-2017 al 31-05-2020	340 más IVA
AÑO 4 , 5 y 6	Desde 01-06-2020 al 31-05-2023	370 más IVA

Una vez que se hayan cumplido estos plazos, el presente contrato será renovable por períodos iguales de un año, mediante acuerdo entre las partes en reunión que se celebrará para ello 150 días antes de la fecha de vencimiento, dentro de las primeras dos semanas del mes de Diciembre del año 2022. Dicha reunión será notificada por el Arrendador al Arrendatario de manera escrita y con 5 días de anticipación.

La renta se pagará por mes anticipado dentro de los días 01 a 05 de cada mes o al día siguiente hábil si éste último fuese Sábado, Domingo o festivo. El arrendatario pagará mediante depósito en la cuenta corriente del arrendador N° 68532027 del Banco Santander. El arrendatario entregará la copia de boleta de depósito de la respectiva renta en la dirección del arrendador antes mencionada, y a su vez, el arrendador deberá entregar el recibo correspondiente, comprobante de pago de arriendo para todos los efectos legales, al arrendatario.

En caso de mora en el pago de la renta, el arrendatario deberá pagar una multa de 0,5 UF por cada día de atraso, sin perjuicio de los derechos de la arrendadora para poner término inmediato al contrato.

Sin embargo, a contar del tercer año de vigencia de este contrato, el arrendatario podrá poner término al arriendo con un aviso de seis meses de anticipación a contar de la fecha de la notificación por carta certificada.

CUARTO: Vigencia del Contrato: El presente contrato de arrendamiento tendrá una vigencia de seis años contado desde la fecha de su celebración.

La Arrendataria podrá poner término anticipado al presente contrato en cualquier momento a contar del año tercer de vigencia del plazo original de este contrato, previo aviso dado por escrito a la Arrendadora con una anticipación de seis meses, por carta certificada, pagando a ésta las rentas correspondientes hasta la restitución material de la propiedad.

QUINTO: Término. Uno.- El presente contrato de arrendamiento terminará por el vencimiento de su plazo original 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 (30) 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.

SEXTO: Obligaciones de la Arrendataria: Sin perjuicio de la obligación de pagar las rentas de arrendamiento la Arrendataria, estará especialmente obligada a: Uno) Utilizar el Inmueble exclusivamente para el desarrollo de su giro comercial consistente en el rubro fabricación de puertas y muebles en general, cumpliendo las disposiciones de las autoridades pertinentes y las reglas relativas al uso, conservación, o destino del Inmueble. Dos) Mantener el Inmueble en buen estado de conservación a su sólo cargo y costo, efectuando las reparaciones que fueren necesarias, de conformidad a la ley. Una vez que el Inmueble haya sido puesto a disposición de la Arrendataria podrá efectuar en el Inmueble todas las alteraciones o mejoras iniciales que estime necesarias para su negocio de modo de habilitarlo para los propósitos del referido contrato. Tres) Pagar los gastos de consumos domiciliarios del inmueble arrendado y de cualquier otro pago derivado del giro, incluyendo patentes comerciales y derechos municipales exceptuándose las contribuciones de bienes raíces. El incumplimiento de estas obligaciones facultará a la Arrendadora a poner término al contrato de arriendo y obligará a la Arrendataria al pago de una indemnización equivalente a doce meses de rentas de arrendamiento. Si la Arrendadora manifestare su intención de perseverar en el contrato igualmente tendrá derecho a cobrar y percibir la indemnización señalada precedentemente.

SÉPTIMO: Prohibiciones de la Arrendataria: Quedará prohibido a la Arrendataria, bajo la vigencia de este contrato de Arrendamiento:

- a) Subarrendar, esta prohibición no comprende sus sociedades relacionadas; o ceder a cualquier título el presente contrato y/o el contrato de arrendamiento sin autorización de la Arrendadora; y
- b) Realizar modificaciones o cambios estructurales, constituir cualquier derecho sobre el Inmueble en favor de terceros.

El incumplimiento de estas prohibiciones facultará a la Arrendadora a poner término al contrato de arriendo y obligará a la Arrendataria al pago de una indemnización equivalente a doce meses de rentas de arrendamiento.

OCTAVO: Responsabilidades de las partes. Uno.- La Arrendataria será responsable frente a la autoridad, terceros y la Arrendadora por los daños o perjuicios que ocasionare a vecinos y propiedad municipal y estatal. 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 las mejoras del inmueble, o uso que se le dé a la propiedad. Dichas responsabilidades e indemnizaciones, si correspondieren, serán exclusivamente de cargo de la Arrendataria.

Dos.- 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.

NOVENO: Obligaciones de la Arrendadora: La Arrendadora declara que el inmueble arrendado, se encuentran libres de hipotecas, prohibiciones, litigios, embargos e interdicciones y de toda otra prohibición o limitación legal o voluntaria que impida, limite o entabre el libre ejercicio del derecho de uso que la Arrendadora garantiza a la Arrendataria. La Arrendadora deberá: Extender todos los permisos y autorizaciones que en su calidad de propietaria le sean requeridos para facilitar y permitir el desarrollo del giro de la Arrendataria.

DECIMO: GARANTÍAS. A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado que la recibe, la devolución y conservación de las especies y artefactos que se indican en el inventario adjunto y que a contar de este momento se considerará incorporado a este Contrato, el pago de los perjuicios que se causen en el bien arrendado, sus servicios e instalaciones y, en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este Contrato, el Arrendatario entrega en garantía en este acto el siguiente documento:

Cheque Serie _____ del Banco _____ por un valor de \$ _____. -

En ningún caso la suma arriba indicada podrá ser destinada a abonar rentas de arrendamiento del bien arrendado. En el caso que proceda la devolución de la garantía o parte de ella, el arrendador deberá devolver al Arrendatario el monto equivalente, actualizado conforme al mismo instrumento de ajuste de la renta mensual. Esta garantía deberá ser devuelta al arrendatario a más tardar a los 30 días de entregada la propiedad, una vez comprobados que estén al día los pagos de consumo y gastos comunes. Queda el Arrendador autorizado para descontar de la suma mencionada el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del Arrendatario que se hayan ocasionado, así como el valor de las cuentas que estuviesen pendientes de pago, señaladas en la cláusula No procederá la devolución de esta garantía en caso de término anticipado de del periodo original o alguna de sus renovaciones.

UNDÉCIMO: Seguros: La Arrendataria quedará obligada a mantener vigente en el Inmueble durante todo el periodo de vigencia del contrato de arrendamiento una póliza de seguro que cubra la reposición, la pérdida o daño físico, de todas las mejoras efectuadas por la Arrendataria en el Inmueble, así como sus bienes personales, mobiliario y mercadería.

DUODÉCIMO: Entrega material: La entrega material del inmueble, materia de este contrato se efectúa a la firma de este contrato, libre de ocupantes y con todos los pagos de los servicios y consumos básicos al día.

DÉCIMO TERCERO: Mejoras: La Arrendataria se obliga a mantener la propiedad en el estado en que lo recibirá de la Arrendadora, habida consideración del desgaste natural producido por el transcurso del tiempo y su uso legítimo, y a ejecutar oportunamente, en el menor plazo posible, todas las reparaciones adecuadas para la conservación del mismo y sus instalaciones que fueren de su cargo en conformidad a la ley. Las mejoras que se efectúen en la propiedad quedarán a beneficio de la Arrendadora sin cargo de restitución ni indemnización alguna por parte de

ésta, salvo aquellas mejoras que puedan ser retiradas por la Arrendataria sin detrimiento del inmueble.

Se hace presente que, las partes, han acordado instalar un generador bajo las siguientes condiciones:

1.- Arrendador; El arrendador financiara la instalación del generador. El costo de esto asciende a la suma de 1.890 UF más IVA.

2.- Arrendatario; en caso de retirarse de la propiedad, antes del término del contrato de arrendamiento, y en la eventualidad de que su voluntad sea retirar el transformador, deberá pagar lo que falte para completar este monto.

3.- Arrendatario; Se obliga a pagar a partir del mes de Mayo de 2017, la suma de 29 UF más IVA mensuales, con cargo al costo de la instalación del transformador, durante 65 meses.

DÉCIMO CUARTO: Restitución: La Arrendataria se obliga a restituir la propiedad dentro del plazo de sesenta días siguientes al término del plazo de duración del presente contrato, o al término de la prórroga del mismo, en su caso, restitución que deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición de la Arrendadora y entregándole las llaves al representante de la Arrendadora, o a quien ésta delegue dicha función. Además, la Arrendataria deberá exhibirle los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó la propiedad, de los servicios especiales, como igualmente de los consumos de energía eléctrica, agua potable, gas, extracción de basura y otros similares no incluidos en los gastos comunes o servicios especiales. Durante este periodo la Arrendataria pagará a la Arrendadora el equivalente a media renta de arrendamiento mensual, y una multa equivalente a diez Unidades de Fomento por cada día de retraso en la entrega.-

DÉCIMO QUINTO: Poder para obtener permisos municipales y otros:
Para el normal desarrollo de sus negocios, la Arrendataria está facultada para: Uno) realizar todas las modificaciones y trabajos de diseño, de construcción y arquitectónicas necesarias y a ejecutar las obras de construcción, remodelación y mejoras que se requieran para habilitar la propiedad al destino que la

S.

Arrendataria le dará, incluyendo la instalación de carteles y letreros. Con tal finalidad la Arrendadora, a través de su representante compareciente otorga y confiere a la Arrendataria, a través de su representante compareciente, desde ya, poder suficiente para representar y a actuar a nombre de la primera, en todas las actuaciones y trámites que se requieran para solicitar y presentar todos los permisos, solicitudes y autorizaciones ante las autoridades municipales, fiscales y administrativas competentes, que tengan por objeto la obtención de los permisos requeridos para la edificación y puesta en marcha del giro comercial que operará en el inmueble arrendado, encontrándose entre esas facultades firmar las solicitudes y presentaciones que deban efectuarse por escrito. Dos) Las partes acuerdan que se faculta asimismo al arrendatario para solicitar y realizar todas las gestiones que sean necesarias ante las compañías suministradoras de servicios básicos, tales como electricidad, agua potable, gas, telefonía, alcantarillado, y cualquiera otro servicio que beneficie al inmueble arrendado para que las cuentas por el consumo de dichos servicios sean facturados a nombre de la arrendataria durante la vigencia del presente contrato.

DÉCIMO SEXTO:Cesión del presente contrato: Queda prohibido a la Arrendataria toda cesión del contrato de arriendo; y todo subarrendamiento. Las mejoras que se efectúen a la propiedad que se ha arrendar quedarán a beneficio y accederán a la propiedad sin cargo de restitución ni indemnización por parte de la Arrendadora, salvo convenio escrito en sentido contrario y de aquellas que pueden ser retiradas por la Arrendataria sin detrimento de la propiedad. Esta prohibición no comprende sus sociedades relacionadas; o ceder a cualquier título el presente contrato y/o el contrato de arrendamiento sin autorización de la Arrendadora.

DÉCIMO SEPTIMO:Solución de conflictos: 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 sometido a Arbitraje, conforme al Reglamento Procesal de Arbitraje vigente del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago A.G., para que, a solicitud escrita de cualquiera de ellas, designe al árbitro mixto

Alvaro González Salinas
NOTARIO PÚBLICO ANA
42º NOTARIA SANTIAGO

de entre los integrantes del cuerpo arbitral del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago. En contra de las resoluciones del arbitrador no procederá recurso alguno, por lo que las partes renuncian expresamente a ellos. El árbitro queda especialmente facultado para resolver todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción.

DÉCIMO OCTAVO: Gastos: Serán de cargo del arrendatario todos los gastos, derechos e impuestos derivados de la celebración del presente contrato.

DÉCIMO NOVENO: Domicilio: Para todos los efectos del presente contrato, las partes fijan domicilio en la ciudad y comuna de Santiago.

La personería de don Enrique Alejandro Cabo Osmer, para representar a INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA, consta en escritura pública de fecha 12 de septiembre de 2013 otorgada en la Notaría de Santiago de don Cosme Gomila Gatica. La personería de don Francisco Posada Ale para representar a MEGA BPO - Business Process Outsourcing SpA de la escritura pública de fecha 24 de Enero de 2017 otorgada en la Notaría de Santiago de don Alvaro Gonzalez Salinas. Las que no se insertan por ser conocida de las partes y del notario que autoriza.


p.p. ENRIQUE CABO OSMER



INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA


p.p. FRANCISCO POSADA ALE



MEGA BPO-BUSINESS PROCESS OUTSOURCING SPA

AUTORIZO LA FIRMA, DEL ANVERSO, DE DON ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER, C.I. N° 06.245.248-K, EN LA CALIDAD QUE INVISTE. La Cisterna, 4 de abril de 2017.-



Autorizo al anverso solamente la firma de don Francisco Javier Posada Ale, CI N°9.908.128-7, en rep. de MEGA BPO-BPO BUSINESS PROCESS OUTSOURCING SpA, RUT N°76.689.136-5 como arrendataria.
Santiago, 10 de abril de 2017.-

Alvaro González Salinas
NOTARIO PUBLICO AMA
42º NOTARIA SANTIAGO