

## **CONTRATO PRIVADO DE ARRENDAMIENTO**

**INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA**

**A**

**SOCIEDAD COMERCIAL E INDUSTRIAL JOTACHE LIMITADA**

**EN SANTIAGO REPUBLICA DE CHILE**, a Veintidós de Agosto del año dos mil diecisiete, entre **INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA**, Rut 78.39.700-9, del giro de su denominación, debidamente representada, según se acreditará, por doña MARGARITA VIRGINIA CABO OSMER, chilena, divorciada, diseñadora, cédula nacional de identidad N° 06.245.249-8, domiciliados ambos para estos efectos en Estoril N° 50, Dpto. 710, comuna de Las Condes, , en adelante también indistintamente denominada el "Arrendador" o la "Arrendadora", por una parte; y de la otra parte, **SOCIEDAD COMERCIAL E INDUSTRIAL JOTACHE LIMITADA**, persona jurídica del giro de su denominación, Rol Único Tributario N° 76.205.259-8, representada por doña CECILIA IVONNE ROMÁN CONTRERAS, chilena, cédula de identidad N° 11313654-5 y DON GADDIEL HERMAN CORREA TORRES, chileno, cédula de identidad N° 6.976.756-7, domiciliado todos para estos efectos en calle Quilpué N° 7991, comuna de La Granja, 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 calle Quilpué N° 7978, de la comuna de La Granja, de esta ciudad, inscrita a Fojas 21673 Número 18673 del Año 2015, Rol 5185-39, que se destinará para Bodega.

### **SEGUNDO: Arriendo.**

Por el presente instrumento, El Arrendador, da en arrendamiento a la Arrendataria, para quien acepta y arrienda su representante, el inmueble, consistente en un galpón industrial ubicado en calle Quilpué N° 7978, de la comuna de La Granja, de esta ciudad. El inmueble se encuentra habilitado con instalaciones, que permiten utilizarlo para el fin señalado en la cláusula anterior, lo que comprende la habilitación de la oficina administrativa, así como servicios higiénicos separados para hombres y mujeres.

### **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, salvo únicamente por la limitación de no causar daño o detrimento al inmueble, 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. 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 de la propiedad.

**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, 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. 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.

**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 detrimento a las estructuras, instalaciones, funcionamiento y del equipamiento de la edificación que forman parte integrante del inmueble.

**CUARTO: Vigencia.**

El presente contrato de arrendamiento tendrá una vigencia de 26 meses contado desde el 1 de Septiembre del presente Año.

**QUINTO: Renta.**

**Uno.-** La renta mensual de arrendamiento, comenzará a devengarse a partir del mes de Octubre del año 2017 y ascenderá:

Periodos de Renta	FECHAS	VALOR/UF
2 primeros meses	Desde 01-09-17 al 31-10-2017	0
12 primeros meses	Desde 01-11-2017 al 31-10-2018	60
Siguientes 12 meses	Desde 01 -11-2018 al 31-10-2019	75

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 los efectos legales, al arrendatario.

En caso de mora en el pago de la renta, el arrendatario deberá pagar una multa de 2 UF por cada día de atraso, sin perjuicio de los derechos de la arrendadora para poner término inmediato al contrato.

Como ya se señaló, para los efectos del pago de la renta, se considerará que el arriendo comienza a regir el día 1 de Noviembre del año 2017.

**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 y/o la certificación mensual emitida por una institución bancaria en la cual ésta indique haber efectuado un depósito en la cuenta corriente bancaria de la Arrendadora 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 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 reconvencción, 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:**

##### **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.

#### **NOVENO: 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 casa habitación. 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.

#### **DÉCIMO: 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, de cualquiera de los derechos y obligaciones que emanan para él del presente contrato, bastando sólo la notificación por escrito al Arrendatario.

**DÉCIMO PRIMERO: 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, quien deberá en dicha cesión reconocer el presente contrato, obligándose a respetar íntegramente los derechos y obligaciones establecidos en el presente contrato.

**DÉCIMO SEGUNDO: 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, 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 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 TERCERO: Domicilio convencional.**

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

#### **DÉCIMO CUARTO: 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 QUINTO: Gastos.**

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

#### **DÉCIMO SEXTO: 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.

**DÉCIMO SÉPTIMO: 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.

**DÉCIMO OCTAVO NOVENO: Declaraciones y Garantías.**

A fin de garantizar la conservación del inmueble, 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 esta fecha se considerarán incorporados a este contrato, 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, el Arrendatario entrega en garantía en este acto el comprobante de transferencia bancaria hecha a la cuenta corriente del arrendador N° 68532027 del Banco Santander por la suma \$ 1.601.859.- (Un millón seiscientos un mil ochocientos cincuenta y nueve pesos).-

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 vayan ocasionando, así como el valor de las cuentas que estuviesen pendientes de pago. No procederá la devolución de esta garantía en caso de término anticipado del período original de 12 meses. El aviso de desahucio posterior al período original de 12 meses si dará derecho a la devolución de esta garantía y además exime al Arrendatario del pago de las rentas hasta el término del convenio o indemnización equivalente.

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 descontar 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.

**DÉCIMO NOVENO: Aval y/o Codeudor Solidario**

Presente en este acto don TOMÁS BIANCANI GONZALEZ, Rut: 9.967.844-5, domiciliado en calle Carmen N° 2980 , comuna de San Joaquín, ,quien expone: Que se constituye en fiador, aval y codeudor solidario del arrendatario, de todas las obligaciones emanadas de este contrato, aceptando, desde luego, sin previa notificación, las modificaciones que las partes introduzcan al arriendo, en cuanto a monto de la renta, plazos y cualesquiera otras obligaciones, renunciando expresamente al beneficio de excusión.

**VIGÉSIMO: Personerías y poderes**

Tanto el representante de una de las partes, como quién actúa por si, declaran y garantizan 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 de doña Margarita Cabo Osmer para representar a Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Limitada consta de la escritura de fecha 12 Septiembre de 2013, otorgada en la Notaria de Santiago de don Cosme Gomila Gatica, la que no se inserta por ser conocida del Notario que autoriza

La personería de los representantes de Sociedad Comercial e Industrial Jotache Ltda. para representar a la sociedad, consta en escritura pública de fecha 28 de Marzo de 2012 otorgada en la Notaría de doña Elba Sanhueza Muñoz, Notario Público de Santiago.

  
**MARGARITA VIRGINIA CABO OSMER**

p.p. INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LTDA.

  
**IVONNE ROMÁN CONTRERAS**

p.p. SOCIEDAD COMERCIAL E INDUSTRIAL JOTACHE LIMITADA



  
**GADDIEL HERMAN CORREA TORRES**

p.p. SOCIEDAD COMERCIAL E INDUSTRIAL JOTACHE LIMITADA



  
**TOMÁS BIANCANI GONZALEZ**



AUTORIZO LA(S) FIRMA(S)  
SAN RAMON 07 SEP 2017

