



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA

A

CERTIFICACION PROFESIONAL CERTPRO LIMITADA

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 **CERTIFICACION PROFESIONAL CERTPRO LIMITADAS**, persona jurídica del giro de su denominación, Rut. N° 76.339.789-0, en adelante también denominada la "Arrendataria" o "CERTPRO", representada en este acto según se acreditará, por don LUIS ALEXIS IBARRA DONOSO, chileno, soltero, ingeniero en ejecución electrónico, CI. N° 12.784.454-2, ambos domiciliados en Avenida Quilín N° 3.478, comuna de Macul; 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 Chiloé N° 1.950, que deslinda: Al Norte: propiedad de la sucesión de don Edmundo Marinot, antes



sociedad Edmundo Marinot y Compañía; Sur, don Juan Gonzalez Oriente, doña Juana Rosa Silva viuda de Ruz; Poniente, calle Chiloé. La propiedad está inscrita a su nombre a fojas 77.102 número 116.547 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al 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 **CERTPRO LTDA.**, para quien acepta su representante ya individualizado en la comparecencia, el inmueble ubicado en calle Chiloé N° 1950, 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 la recepción conforme del galpón (Anexo N° 1), lo que no podrá ocurrir después del 01 de Octubre del año 2016 y ascenderá a:

Periodos de Renta	FECHAS	VALOR/UF
AÑO 1 Y 2	Desde 01-10-2016 al 30-09-2018	93,9
AÑO 3,4 y 5	Desde 01-10-2018 al 30-09-2021	127,4

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 2 UF por cada día de atraso, sin perjuicio de los derechos de la arrendadora para poner término inmediato al contrato.

CUARTO: Vigencia del Contrato: El presente contrato de arrendamiento tendrá una vigencia de cinco 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, y además, a título de indemnización de desahucio, la suma de equivalente a doce rentas de arrendamiento.

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 (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.

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 de certificación de aparatos eléctricos, 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 el contrato de Arrendamiento: a) Subarrendar, esta prohibición no comprende las siguientes razones sociales: i) Laboratorio de Ensayo TestLab Ltda. RUT: 76.334.111-9 y ii) Comercial e Industrial Neolux Ltda RUT: 76.099.055-8; 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. Si la Arrendadora manifestare su intención de perseverar en el contrato igualmente tendrá derecho a cobrar y percibir la indemnización señalada precedentemente.

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 entrabe 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.

DÉCIMO: 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.



UNDÉCIMO: 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.

DUODÉCIMO: Mejoras: La Arrendataria se obliga a reemplazar a su exclusivo cargo y costo, la habilitación de baños, pisos, instalaciones eléctricas, lo que posteriormente será certificado y recepcionado conforme por la arrendadora; además efectuar otras alteraciones y mejoras menores requeridas por ella para la adecuada conducción de su giro ordinario, sujeto al cumplimiento de la ley aplicable. Considerando lo anterior, 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. Dado que la reparación del galpón fue hecha según las especificaciones y requerimientos de la Arrendataria, esta soportara las mantenciones necesarias que deban realizarse durante la vigencia del contrato para mantener el inmueble en estado de servir al fin para el cual fue habilitado. Las reparaciones encargadas a un tercero, cuentan con el visto bueno y aprobación de la arrendataria, las que se individualizan el anexo Uno, el cual firmado por los contratantes forma parte integrante del presente contrato.



DÉCIMO TERCERO: 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 CUARTO: 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 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 QUINTO: 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 detrimiento de la propiedad.

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

DÉCIMO OCTAVO: 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 dos mil trece otorgada en la Notaría de Santiago de don Cosme Gomila Gatica. La personería de don Luis Alexis Ibarra Donoso para representar a CERTIFICACION PROFESIONAL CERTPRO LIMITADA consta de la escritura pública de fecha 7 de Abril de 2014 otorgada en la Notaría de Santiago de don Pedro Ricardo Reveco Hormazabal. 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. LUIS ALEXIS IBARRA DONOSO

CERTIFICACION PROFESIONAL CERTPRO LIMITADA

AUTORIZÓ LA(S) FIRMA(S)
LA CISTERNA 123 AGO. 2016

