

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL



En Santiago, a 1 de octubre de 2018, comparecen, por una parte, don ~~LOTHAR CLEMENT DIEHL OLIVA~~, chileno, casado bajo el régimen de separación total de bienes, publicista, cédula de identidad número 10.936.222-0 y doña MARÍA INÉS URQUIETA AHUMADA, chilena, casada bajo el régimen de separación total de bienes, periodista, cédula de identidad número 9.842.932-8, ambos domiciliados en calle Orden de Malta N°1467 B, comuna de Providencia, en adelante el "Arrendador", y por la otra, LUCANO RENT A CAR S.A., sociedad del giro de su denominación, Rut. 76.813.177-5, representada por don Sebastián Ignacio Ortíz Lancellotti, chileno, casado, ingeniero comercial, cédula de identidad N° 17.011.844-8 y por doña Magdalena Paz Cabo Jaroba, chilena, casada, cédula de identidad N° 16.610.675-3, todos domiciliados en San José Escrivá de Balaguer 13.105, oficina 613, Lo Barnechea en adelante el "Arrendatario"; quienes vienen en suscribir el presente contrato de arrendamiento:

PRIMERO: PROPIEDAD: Don Lothar Clement Diehl Oliva y doña María Insés Urqueta Ahumada, son dueños de la propiedad correspondiente a calle Sucre N° 2003, que corresponde al sitio 31 del lote 5 y 10 letra E del plano respectivo y que se encuentra inscrita a fojas 90.314, número 129.643 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2016.

SEGUNDO: ARRENDAMIENTO: Por este acto el arrendador da en arrendamiento al Arrendatario la propiedad singularizada en la cláusula anterior, con el único objeto de destinárla al uso comercial y bodegaje; pudiendo existir máximo tres patentes comerciales que accedan al inmueble.

El inmueble se arrienda como especie o cuerpo cierto, con los bienes muebles e inmuebles que se encuentran en su interior, sin mobiliario alguno, sin que existan derechos constituidos en favor de terceros, libre de prohibiciones y gravámenes, libre de ocupantes, de condiciones resolutorias pendientes y litigios.

TERCERO: RENTA. La renta mensual en el arrendamiento corresponde a la siguiente: durante los primeros 6 meses de arriendo, contados desde el mes de enero de 2019, la renta mensual de arrendamiento corresponderá a la cantidad de UF 67 (sesenta y siete unidades de fomento); a partir del mes de julio de 2019 en adelante, la renta de arrendamiento corresponderá a la



cantidad de UF 80 (ochenta unidades de fomento), ambas cantidades pagaderas en su equivalente en pesos chilenos al día del pago efectivo del arrendamiento, el que se deberá efectuar por adelantado los cinco primeros días del mes, mediante transferencia o depósito en la cuenta corriente número 15905351-10 del Banco de Chile cuyo titular es don Lothar Clement Diehl Oliva, ya individualizado. La comunicación de cambios a la cuenta destino para el pago de la renta de arrendamiento, será de responsabilidad del arrendador y deberá ser efectuada por escrito al arrendatario, mediante carta certificada, la que será remitida por los dos arrendadores

Si dejara de existir la Unidad de Fomento, la renta de arrendamiento se pagará reajustada desde esa fecha y hasta la de pago efectivo, conforme la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor o, en su defecto, cualquier otra forma de reajuste monetario que la reemplace.

En caso de no pago de la renta de arrendamiento en el plazo señalado en el párrafo primero de esta cláusula, el arrendatario faculta irrevocablemente al arrendador para que, conforme lo dispuesto en la Ley 19.628 sobre Protección de Datos de Carácter Personal, proceda a partir del 10º día siguiente al vencimiento del pago para efectuar el pago, a enviar la información de morosidad para su publicación en los registros públicos y privados existentes; asumiendo el arrendatario cualquier perjuicio que esta publicación le ocasione. Verificado el pago de las rentas que dieron lugar a la morosidad y su publicación, así como sus intereses, reajustes y multas; se certificará esta circunstancia por escrito de manera que el arrendatario pueda aclarar sus informes comerciales en los organismos competentes, siendo de su sola responsabilidad efectuar las aclaraciones correspondientes, liberando desde ya al arrendador de dicha obligación y asumiendo íntegramente los costos asociados a dicha gestión.

CUARTO. GASTOS COMUNES Y CONSUMOS: El arrendatario está obligado asimismo, al pago de las cuentas de servicios tales como teléfono, gas, agua y cualquier otro que afecte al inmueble, así como de los gastos comunes o de extracción de basura, si correspondieren; quedando totalmente prohibido repartir o renegociar cuentas de servicios.

Si el arrendatario contrata servicios de telefonía, televisión y/o internet o servicio de alambras; éstos deberán ser dados de baja al momento de poner término al presente contrato de arrendamiento, libre de deudas y deberán ser retirados todos los equipos que se hayan instalado al efecto.



QUINTO. MULTAS: EL retardo injustificado en el pago de las rentas o de los gastos del inmueble, constituirá al ARRENDATARIO en mora, debiendo, en tal caso, pagar una multa que asciende a la cantidad de 0,5 UF por cada día de atraso. Si el retardo se mantiene por más de diez días o se repite por tres meses, consecutivos o no, será motivo suficiente para poner fin al presente contrato; sin perjuicio de la obligación del Arrendatario de pagar las rentas adeudadas, con intereses y reajustes.

Asimismo, los costos asociados a procedimientos de cobranza que se inicien por concepto de no pago de gastos, serán de cargo del Arrendatario. Lo mismo ocurrirá en caso que los Arrendadores deban iniciar gestiones judiciales para el cobro de las rentas adeudadas.

SEXTO. PLAZO DE DURACIÓN DEL CONTRATO: El contrato tendrá una duración de 4 años contados desde que el mismo empiece a regir, plazo que será renovable automática y sucesivamente por períodos anuales, si a la fecha de su expiración, ninguna de las partes hubiere notificado a la otra su deseo de poner término al contrato, mediante el envío de una carta certificada con una anticipación no inferior a 60 días a la de la fecha de término del contrato.

Para efectos de lo expuesto anteriormente, las partes acuerdan que el arrendamiento pactado comenzará a regir a partir del día 01 de enero de 2019, otorgándose al arrendatario tres meses exentos de pago, contados a partir de la fecha del presente instrumento, los que estarán sujetos a la garantía que se señala en la cláusula séptima siguiente.

SÉPTIMO. GARANTÍA:

1.- Con el fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que la recibe y, en general, para responder al fiel cumplimiento de todas y cada una de las estipulaciones de este contrato, el ARRENDATARIO entrega al ARRENDADOR en garantía, al momento de la celebración del presente contrato, quien recibe a su conformidad, la cantidad de UF 80, equivalentes a \$2.188.720.- (dos millones ciento ochenta y ocho mil setecientos veinte), considerando el valor de la UF al día 1 de octubre de 2018, el que asciende a la cantidad de \$27.359.- (veintisiete mil trescientos cincuenta y nueve pesos) a la fecha de suscripción del presente contrato, y que el arrendador se obliga a restituir en el mismo monto en UF en su equivalente en pesos a la fecha del



devolución, la que se producirá dentro de los sesenta días siguientes a la restitución de la propiedad arrendada, quedando desde luego autorizada la parte arrendadora para descontar de la cantidad mencionada el valor efectivo de reparación de los deterioros y perjuicios de cargo de la parte arrendataria que se hayan ocasionado, como asimismo el valor de cuentas pendientes de energía eléctrica, agua, etc., cuyo servicios son de cargo de la parte arrendataria.

Asimismo, no se hará entrega de la garantía mientras el arrendatario no exhiba al arrendador el comprobante del traslado o cierre de las patentes comerciales efectuado ante la I. Municipalidad correspondiente, conforme se señala en la cláusula novena.

El ARRENDATARIO no podrá en ningún caso imputar la garantía al pago de rentas insolutas ni al arriendo del último o últimos meses que permanezca en la propiedad.

2.- De igual forma, y con la finalidad de garantizar la seriedad del presente contrato de arrendamiento y la intención de la parte arrendataria de perseverar en su ejecución, LUCANO RENT A CAR S.A. hace entrega en este acto al arrendador una garantía por la cantidad total de \$3.000.000.-, mediante tres cheques de \$1.000.000.- cada uno, con vencimientos los días 05 de octubre, 05 de noviembre y 05 de diciembre, respectivamente, a nombre de don Lothar Clement Diehl Oliva. En caso que el arrendatario decida en forma unilateral, sin previo acuerdo con el arrendador y por cualquier causa, no perseverar en el presente contrato antes de su entrada en vigencia el día 01 de enero de 2019, dará derecho al arrendador a cobrar los cheques entregados en garantía por este concepto, pudiendo cobrar únicamente aquellos que representen la cantidad de meses transcurridos entre la suscripción de este contrato y la de desistimiento por parte del arrendatario, debiendo hacer devolución de los restantes documentos no cobrados, una vez se haya suscrito el respectivo documento de resciliación.

Una vez se haya agotado el período de gracia otorgado y comience a regir íntegramente el contrato de arrendamiento celebrado, el arrendador deberá hacer devolución al arrendatario de los cheques entregados en garantía de seriedad en un plazo no mayor a 10 días corridos.

OCTAVO. PROHIBICIONES A LA PARTE ARRENDATARIA: Queda prohibido AL ARRENDATARIO ceder o transferir, a cualquier título el presente contrato.

Se prohíbe subarrendar el inmueble objeto del presente contrato, salvo que éste se efectúe a empresas filiales de la arrendataria, debiendo contar para ello con previa autorización del arrendador por escrito, vía carta certificada o correo electrónico. Asimismo, en caso que se efectúe el subarriendo, se deberá remitir copia del contrato de subarriendo y sus modificaciones al arrendador por igual medio que el señalado para la autorización de subarriendo.

Toda modificación al contrato de subarriendo deberá ser comunicada al arrendador dentro de los 5 días siguientes a que esta se produzca, debiendo remitirse la correspondiente copia del contrato, o anexo en que conste dicho cambio. Si la modificación del contrato dice relación con cambio en la razón social, rol único tributario, representante legal o apoderado firmante de la empresa subarrendataria; ésta deberá contar con previa autorización del arrendador la que se deberá efectuar por escrito en la misma forma que la señalada en el párrafo anterior.

De igual forma, queda prohibido al arrendatario causar molestias a los vecinos, introducir en la propiedad arrendada materias explosivas e inflamables, hacer modificaciones estructurales a la propiedad sin previa consulta al arrendador y destinar el inmueble arrendado a un objeto diferente del convenido en el numeral segundo de este contrato.- La infracción de cualquiera de estas prohibiciones o el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones descritas en este párrafo dará derecho a el arrendador a poner término inmediato al presente contrato, sin derecho a indemnización alguna por parte del arrendatario.

NOVENO. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: El arrendatario se obliga a cumplir y respetar las normas municipales de extracción de basura; a no utilizar el inmueble para un fin distinto de aquel especificado en la cláusula segunda del presente instrumento; a tener al día el pago de su patente comercial y a efectuar todos los trámites ante la Municipalidad respectiva para realizar el traslado o cierre de la patente una vez que se haya puesto término al presente contrato y se haya restituido el inmueble.

Asimismo, serán también obligaciones del arrendatario, además del pago de las rentas y mantención del inmueble arrendado:

- 1.- Obtener los permisos, autorizaciones y patentes necesarias para la explotación de su actividad.





2.- Concurrir ante las autoridades fiscalizadoras, municipales, gubernamentales, de Juzgados de Policía Local o judiciales correspondientes, en caso que se curse cualquier tipo de multa o infracción relacionada con las actividades que se realizan en el inmueble objeto del presente instrumento. Para estos efectos, los arrendadores otorgan poder al arrendatario para que éste, a través de sus representantes o apoderados habilitados, concurra ante las referidas actividades y realice todos los trámites y gestiones tendientes a la regularización de la infracción o multa cursada.

3.- Utilizar el inmueble respetando la buena convivencia vecinal, evitando causar molestias a los habitantes de los inmuebles aledaños a la propiedad que por este acto se entrega en arrendamiento.

DÉCIMO. MANTENCIÓN DEL INMUEBLE Y OBLIGACIONES VARIAS: Se obliga el arrendatario a mantener en perfecto funcionamiento las llaves de los artefactos, las llaves de paso, las válvulas y flotadores del excusado y los enchufes e interruptores de la instalación eléctrica, haciéndolos reparar o cambiar por su cuenta; a cuidar y a mantener la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación y, en general, a efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones adecuadas para la mantención y el buen funcionamiento de la propiedad que ha tomado en arrendamiento; incluyendo trabajos de albañilería, grifería, pintura, y otros similares.

UNDÉCIMO. MEJORAS: El arrendador no tendrá obligación de efectuar mejoras en el inmueble, conviniéndose que aquellas que haga el ARRENDATARIO, quedarán en beneficio de la propiedad desde el momento mismo en que sean efectuadas, sin que la parte arrendadora deba pagar suma alguna por ellas, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto; salvo que el arrendador las considere de su cargo y así lo exprese por escrito, sea correo electrónico o carta certificada.

Asimismo, la parte arrendataria podrá efectuar las mejoras que sean necesarias para la utilización de la propiedad arrendada, sin previa autorización del arrendador, siempre que éstas puedan ser retiradas y salvo que dicha mejoras impliquen cambios estructurales o principales en la propiedad, en cuyo caso, se deberá contar con la autorización expresa del arrendador y los permisos municipales pertinentes, siendo la falta de



cualquiera de estos motivo suficiente para que no sea posible realizar las obras.

DUODÉCIMO. OBLIGACIONES DE EL ARRENDADOR: El arrendador declara que si se produjeran deterioros en la propiedad considerados a cargo del propietario por ley, sean estos vicios ocultos, filtraciones o roturas de cañería; que se hayan provocado por causas ajenas al ARRENDATARIO, el arrendador las hará reparar por su cuenta y orden inmediatamente de tener conocimiento del aviso dado por el ARRENDATARIO. Si transcurridos quince días las reparaciones no han sido efectuadas, el ARRENDATARIO tendrá derecho de hacerlas reparar por su cuenta y descontar los gastos en el siguiente pago de renta.

DECIMO TERCERO. ROBOS Y PERJUICIOS EN LA PROPIEDAD: El arrendador no responderá en manera alguna por robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada, o por perjuicios que puedan producirse por estos robos (como cambio de chapas, reemplazo de vidrios, cambios de alama u otros similares), incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor o de cualquier otro hecho de análoga naturaleza.

Asimismo, el arrendador no responderá por daños que se provoquen a terceros en el marco del funcionamiento del inmueble arrendado, por lo que será obligación del arrendatario la obtención de los respectivos seguros de incendio y responsabilidad civil.

La no obtención de estos seguros implicará que el arrendatario responderá personalmente de los daños que sufra la propiedad como consecuencia de un incendio o daños provocados por terceros que puedan o no tener relación con el arrendatario, así como por los daños que sufran terceras personas en el marco del funcionamiento del inmueble como oficina o local comercial.

DÉCIMO CUARTO. RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE: La parte arrendataria se obliga a restituir el inmueble arrendado inmediatamente que termine este contrato, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del arrendador y haciéndole entrega de las llaves. Además, deberá exhibir y entregar los recibos que acrediten el pago al día de los consumos de energía eléctrica, gas, agua, teléfono, etc.

En caso de existir retraso en la restitución del inmueble, el arrendatario queda obligado al pago de la renta de arrendamiento con una multa



correspondiente al 50% del valor de dicha renta; además de seguir obligado al pago de los gastos de la propiedad y demás suministros.

En el evento que el arrendatario haga abandono del inmueble sin informar previamente al arrendador por medio fehaciente, entendiéndose por tal el correo electrónico o carta certificada, se entenderá que manifiesta su intención de no perseverar en el presente contrato de arrendamiento, habilitando al arrendador a hacer ocupación inmediata del inmueble y ponerlo nuevamente en arriendo.

Asimismo, cualquier bien mueble o mobiliario y archivos de documentos y otros enseres que queden abandonados en la propiedad por parte del arrendatario, deberá ser retirado por éste en un plazo de 10 días contados desde la recepción del aviso de retiro de bienes que enviará el arrendador mediante correo electrónico o carta certificada.

Si transcurrido el plazo señalado no se hace retiro de los bienes muebles, el arrendador quedará facultado para hacer retiro de los mismos, debiendo el arrendatario reembolsar los gastos de transporte y bodegaje de los bienes.

Si dentro de los 30 días siguientes el arrendatario no ha efectuado las gestiones para la recuperación de los bienes muebles ya señalados, el arrendador quedará facultado para disponer de ellos a su discreción.

DÉCIMO QUINTO. VISITAS AL INMUEBLE: El ARRENDATARIO se obliga a dar las facilidades necesarias para que el arrendador o quien sus derechos represente, puedan visitar e inspeccionar el inmueble, cuando ésta lo estime pertinente, previo acuerdo con el arrendatario. Asimismo, en caso de que el arrendador desee vender o arrendar la propiedad, el ARRENDATARIO se obliga a mostrarla en los días y horas convenidos con el arrendador o quien sus derechos represente, durante los dos últimos meses de vigencia del contrato.

En caso que, habiéndose enviado tres comunicaciones ya sea vía correo electrónico o carta certificada al arrendatario en tres días distintos señalando la intención de visitar el inmueble, sin que se haya obtenido respuesta por parte de éste, quedará facultado el arrendador para concurrir al inmueble e ingresar en él en la fecha señalada en la comunicación remitida con anterioridad.



Si el arrendatario le impidiera injustificadamente el acceso al inmueble al arrendador, constituirá un incumplimiento grave a las obligaciones del contrato y dará derecho al arrendador a poner término inmediato al mismo.

DÉCIMO SEXTO. TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO: El arrendador podrá poner término anticipado al presente contrato, en caso que el arrendatario incurriera en cualquiera de las conductas que se señalan a continuación:

- a) Pagar la renta de arrendamiento fuera del plazo estipulado en este contrato en más de dos oportunidades.
- b) Subarrendar, ceder o transferir a cualquier título este contrato y los derechos de cualquier naturaleza emanados del mismo, sin acuerdo previo con el arrendador.
- c) Destinar la propiedad a cualquier otro fin que no sea el indicado en este contrato y/o mantener vigentes dos o más patentes comerciales que accedan a la propiedad.
- d) No mantener la propiedad arrendada en buen estado de conservación.
- e) Atrasarse en el pago de las cuentas de servicios domiciliarios en más de dos oportunidades consecutivas.
- f) Hacer mejoras o variaciones en la propiedad arrendada sin el consentimiento previo del arrendador.
- g) Causar molestias a los vecinos, o introducir animales, materiales explosivos inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada o utilizarla para bodegaje.
- h) Negar injustificadamente el ingreso del arrendador al inmueble en la fecha comunicada para efectuar visitas.
- i) Hacer abandono del inmueble en forma intempestiva y sin dar aviso previo al arrendador.

La circunstancia que el arrendador no ejerza en forma inmediata cualquiera de las acciones señaladas en el presente instrumento, ya sea las referidas a la solicitud de término anticipado del contrato como a las relativas al cobro de pagos no efectuados; así como cualquier otra acción que le corresponda conforme lo dispuesto en el Código Civil y la Ley 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos; no implica su renuncia a las mismas ni



tampoco que acepte las infracciones o incumplimientos en los que se hubiese incurrido.

A su turno, transcurridos los 3 meses de gracia otorgados al arrendatario conforme a lo dispuesto en la cláusula sexta y una vez que comience a regir en pleno este contrato, el arrendatario podrá dar término anticipado al presente instrumento antes del término del período de arriendo vigente, sólo en caso que no se le otorgue por primera vez patente comercial para explotar su negocio principal en el inmueble arrendado, excepción que sólo alcanza al arrendatario y no a las demás empresas que se relacionen con él y tengan negocios relacionados o conexos; para lo cual deberá enviar a los arrendadores un aviso mediante carta certificada con, a lo menos, 60 días de anticipación a la fecha en que se pondrá término al contrato. El ejercicio de esta facultad no dará derecho a indemnización alguna al arrendador por concepto de término anticipado.

DÉCIMO OCTAVO. DOMICILIO: Para todos los efectos derivados de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago y se someten a la jurisdicción de sus tribunales de justicia.

DÉCIMO NOVENO. NOTIFICACIONES Y COMUNICACIONES:

La parte arrendadora señala como domicilio para el envío de notificaciones y comunicaciones el de calle Orden de Malta N°1467 B, comuna de Providencia y los correos electrónicos lothar@diehl.cl y maria.ines@diehl.cl

La parte arrendataria señala como responsable de comunicaciones a doña Magdalena Cabo jaroba, con domicilio para el envío de notificaciones y comunicaciones en calle San Josemaría Escrivá de Balaguer N° 13.105 Of. 613, comuna de Lo Barnechea y el correo electrónico mpcabo@gmail.com.

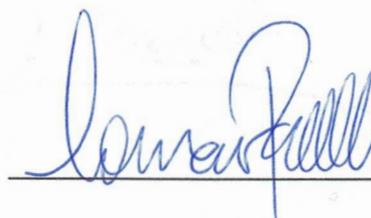
Todo cambio de domicilio o correo electrónico para comunicaciones y notificaciones deberá ser efectuado a la parte contraria apenas se produzca, por carta certificada o correo electrónico, lo que se incorporará al contrato a través de un anexo y, de esta forma, pasará a ser parte integrante del mismo.

La no comunicación de la circunstancia descrita anteriormente implicará que cualquier comunicación o notificación efectuada en el domicilio establecido en el contrato y no modificado, se entenderá válida para todos los efectos legales y contractuales.

de fecha 24 de noviembre de 2017, otorgada en la Notaría de La Cisterna de doña Marcela Andrea Medina Ricci, repertorio N° 4382-2017.



La personería de doña **Margarita Virgina Cabo Osmer**, para actuar en representación de **Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Limitada**, consta de escritura pública de fecha 27 de octubre de 2015, otorgada en la Notaría de Santiago de doña Myriam Elizabeth Marina Amigo Arancibia, repertorio N° 16.187/2015.



Lothar Clement Diehl Oliva

C.I. 10.936.222-0



María Inés Urquieta Ahumada

C.I. 9842932-8

ARRENDADORES.



Sebastián Ortiz Lancellotti

C.I. 17.011.844-8



Magdalena Paz Cabo Jaroba

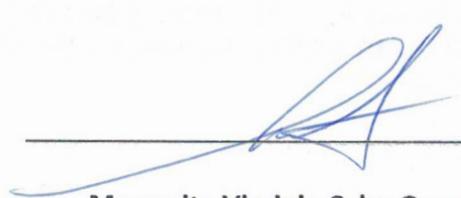
C.I. 16-610.675-3

P.P. LUCANO RENT A CAR S.A.

AUTORIZO LAS FIRMAS, DEL ANVERSO, DE DON SEBASTIAN IGNACIO ORTIZ LANCELLOTTI, C.I. N° 17.011.844-8, Y DOÑA MAGDALENA PAZ CABO JAROBA, C.I. N° 16.610.675-3, AMBOS EN REPRESENTACION DE LA SOCIEDAD LUCANO RENT A CAR S.A., R.U.T. N° 76.813.177-5. San Ramón, 05 de octubre de 2018.-



ARRENDATARIO.



Margarita Virginia Cabo Osmer

C.I. 6245.249-8

P.P. Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Limitada

CODEUDOR SOLIDARIO.

p

AUTORIZACIÓN NOTARIAL AL DORSO



AUTORIZO LA FIRMA, DEL ANVERSO, DE DOÑA MARGARITA VIRGINIA CABO OSMER, C.I. N° 06.245.249-8, EN REPRESENTACION DE LA SOCIEDAD INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA, R.U.T. N° 76.327.534-5.
San Ramón, 05 de octubre de 2018.-



Firmaron ante mí don, Lothar Clement Diehl Oliva, C.I.N° 10.936.222-0 nacional y doña María Inés Urquieta Ahumada, C.I.N° 9.842.932-8 nacional, como **Arrendadores**, quienes acreditaron sus identidades con las cédulas ya citadas.- Santiago, 28 de Septiembre del 2018.-

