



Notario Santiago Notaria Claudia Gomez Lucares

Certifico que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INVERSIONES E INMOBILIARIA
SANTA CLARA II LIMITADA A COMERCIALIZADORA Y BODEGAS SALAS
SPA otorgado el 11 de Noviembre de 2021 reproducido en las siguientes
páginas.

Notario Santiago Notaria Claudia Gomez Lucares.-

Teatinos 371. Ofic 113..-

Santiago, 12 de Noviembre de 2021.-



Nº Certificado: 123456939750.-
www.fojas.cl

Emito el presente documento con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002), conforme al procedimiento establecido por Auto Acordado de 13/10/2006 de la Excm. Corte Suprema.-

Certificado Nº 123456939750.- Verifique validez en www.fojas.cl.-

CUR Nº: F055-123456939750.-

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA

A

COMERCIALIZADORA Y BODEGAS SALAS SpA



Santiago 18 de Octubre de 2021, 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, **COMERCIALIZADORA Y BODEGAS SALAS SpA**, sociedad del giro de su denominación, Rut. N° 77.460.863-K, representada por don JOSE LUIS DURAN CUEVAS, comerciante, Rut. N° 15.601.557-1, ambos domiciliados, para estos efectos en Conde del Maule 4221, comuna de Estación Central, de esta ciudad; en adelante también denominada la "Arrendataria" y don MOISES ENRIQUE SALAS ORTIZ, comerciante, Rut. N° 8.131.590-6, domiciliado en Conde del Maule 4221, comuna de Estación Central; en adelante también denominado el "aval" y/o "fiador" comuna de Estación Central; todos 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:


50ª Notaría
DE SANTIAGO
Claudia Gómez Lucare

Verifique en: www.notariaclaudialogomez.cl



propiedad ubicada en calle Chiloé N° 1.950, que deslinda:
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 **COMERCIALIZADORA Y BODEGAS SALAS SpA**, ya individualizada en la comparecencia, quien a través de su representante don JOSE LUIS DURAN CUEVAS acepta el inmueble ubicado en calle Chiloé N° 1950, antes singularizado, para el desarrollo de su giro comercial.

TERCERO: Renta de Arrendamiento: La renta mensual de arrendamiento, comenzará a devengarse desde el día 1 de Noviembre de 2021, y ascenderá a la suma de 142 Unidades de Fomento.

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 contrato.



CUARTO: Vigencia del Contrato: El presente contrato de arrendamiento tendrá una vigencia de 9 meses contados desde el 1 de Noviembre de 2021 o hasta que la Arrendadora, obtenga la Recepción Definitiva de la Municipalidad, lo que primero ocurra.

Las partes podrán poner término al presente contrato, previo aviso dado por escrito a la contraparte con una anticipación de tres meses, por carta certificada, la arrendataria deberá pagar las rentas correspondientes hasta la restitución material de la propiedad.

El presente contrato se podrá renovar automática y tácitamente, por una sola vez por el mismo plazo de 9 meses, en la medida que la Arrendadora no haya obtenido la Recepción Definitiva, por parte de la Municipalidad.

Las partes acuerdan que una vez que la Arrendadora, obtenga la Recepción Definitiva, por parte de la Municipalidad de Santiago, del Local Comercial; en cualquier momento que ello ocurra, y estando la voluntad del arrendatario de continuar con el arrendamiento de la propiedad, las partes procederán a negociar un nuevo contrato de arriendo, tanto en lo que se refiere al plazo como a la renta del mismo.

Además, desde ya, el Arrendatario dará todas las facilidades a Sta. Clara, para obtener la Recepción Definitiva siguiendo todas las indicaciones dadas por ésta, para tal fin.

QUINTO: Término. Uno.- El presente contrato de arrendamiento terminará por el vencimiento de su plazo original y/o su única prórroga acordada previamente y por las demás causales de terminación previstas por la ley que le resulten aplicables. Dos.-

A handwritten signature in dark ink, appearing to be "S. J." or similar.



Sin perjuicio de lo anterior, el Arrendador tendrá derecho a poner término al presente contrato, en cualquier tiempo a su libre 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.



A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'A' or similar character.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop followed by a smaller loop.



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, 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. 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: Se autoriza al arrendatario a subarrendar por periodos de máximo 30 días, y en todo caso deberá siempre mantener a la Arrendadora informada de la existencia de los contratos de subarriendo y la identidad de los subarrendatarios.

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 entrase el libre ejercicio del derecho de uso que la Arrendadora garantiza a 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.

88



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 consumos básicos al día.



DUODÉCIMO: 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 detrimento 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 en 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, 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: 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.

DÉCIMO QUINTO: 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.

A large, stylized handwritten signature in black ink.



contrato o cualquier otro motivo será sometido a Arbitraje conforme al Reglamento Procesal de Arbitraje vigente en el 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.



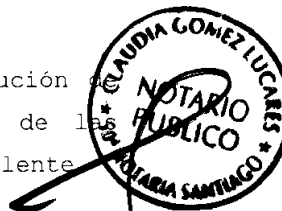
DÉCIMO SEXTO: Integridad del Contrato. El presente contrato constituye el único y total acuerdo entre las partes con relación al objeto del mismo, por lo que ambas partes acuerdan dejar sin efectos legales cualquier otro acuerdo, verbal o escrito, que hayan celebrado con anterioridad.

DÉCIMO SEPTIMO: 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 \$4.307.162.- (cuatro millones trescientos siete mil ciento sesenta y dos 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



período original de 9 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 descotar 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.

DECIMO OCTAVO: Aval y/o Codeudor Solidario. Presente en este acto don MOISES ENRIQUE SALAS ORTIZ, comerciante, Rut. N° 8.131.590-6, chileno, comerciante, estado civil casado, domiciliado en calle Conde del Maule 4221, comuna de Estación Central, teléfono 992215053, e-mail msalas@mso.cl 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.

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

VIGESIMO: 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 21 de Abril de 2021 otorgada en la Notaría de Santiago de doña Claudia Gomez Lucarees y



la personería de don JOSE LUIS DURAN CUEVAS, consta de certificado de estatutos actualizados emitido por el Ministerio de Economía, Fomento y Turismo de fecha 21 de Octubre de 2021. Los que no se insertan por ser conocidos de las partes y del notario que autoriza.


ENRIQUE CABO OSMER

p.p. INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA




JOSE LUIS DURAN CUEVAS

Rut. N° 15.601.557-1

p.p. COMERCIALIZADORA Y BODEGAS SALAS SpA


MOISES ENRIQUE SALAS ORTIZ

Rut. N° 17.489.693-3

