

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ENTRE

SANTILLANA SpA

Y

MARIA LUZ SANTANA AGUILERA

En Santiago de Chile, a 1 de Abril de 2022, ante mí, **Comparecen:** la sociedad **SANTILLANA SpA**, rol único tributario número 77.223.363-9, representada, según se acreditará, por doña **Margarita Virginia Cabo Osmer**, chilena, divorciada, diseñadora, cédula nacional de identidad número 6.245.249-8, ambos domiciliados en esta ciudad, en calle Josemaría Escrivá de Balaguer N° 13.105 Oficina 613, comuna de Lo Barnechea, Región Metropolitana, en adelante también la “Arrendadora”, por una parte; y, por la otra, doña **MARIA LUZ SANTANA AGUILERA**, cédula de identidad N° 7.347.743-3, chilena, soltera, enfermera, domiciliada en Los Sauces N° 5381, comuna de Quinta Normal, Región Metropolitana, en adelante también la “Arrendataria”, y conjuntamente con la Arrendadora, denominadas las “*Partes*”; los comparecientes exponen que han convenido en la celebración del siguiente contrato de arrendamiento, cuyas cláusulas se exponen a continuación:

PRIMERO: Antecedentes:

1.1.-De las Partes:

SANTILLANA SpA, declara y garantiza que: a) Es una sociedad por acciones y debidamente constituida bajo las leyes chilenas. b) Sus apoderados cuentan con las facultades para ejecutar, otorgar y cumplir las obligaciones de este instrumento. c) La ejecución, otorgamiento y cumplimiento de este contrato han sido debidamente autorizados por sus órganos, y no infringe ninguna disposición de ninguna ley o contrato vigente o de sus estatutos. d) Este contrato constituirá una obligación válida y exigible de acuerdo con sus términos. e) Se encuentra al día en el cumplimiento de todas sus obligaciones vencidas; por lo que no se encuentra en estado de insolvencia o cesación de pagos, como tampoco declarada en quiebra.

1.2.- De los bienes objeto del Arrendamiento:


50^a Notaría
DE SANTIAGO
Claudia Gómez Lucares

Verifique en: www.notariaclaudiaogomez.cl



20220107103153



La Arrendadora es dueña de la siguiente propiedad: Camino Melipilla N° 17.150, comuna de Maipú, de esta ciudad; rol de avalúo número 2605-2, comuna de Maipú.

SEGUNDO: Arrendamiento, destino, condiciones de entrega de los Inmuebles, instalaciones y mejoras.

2.1 Arrendamiento y condiciones de entrega: Por el presente acto e instrumento, la Arrendadora debidamente representada por doña Margarita Virginia Cabo Osmer, da en Arrendamiento a doña María Luz Santana Aguilera, quien acepta, una parte del Inmueble singularizado en la cláusula precedente, correspondiente a 60 metros de frente (por Camino Melipilla) y 250 de fondo contiguo a parcela adyacente.

2.2. Destino del Inmueble: La Subarrendataria destinará el Inmueble arrendado a sus actividades de cuidado y asilo de perros abandonados.

2.3. Instalaciones y mejoras: La Arrendataria estará facultada para introducir mejoras a la propiedad y construir sobre ésta a su propio cargo y costo, aquellas obras que estime necesarias para el desarrollo de su giro. En tal caso, deberá verificar siempre que se cumpla como condición previa, para el inicio de cualquier faena de construcción, la obtención de los permisos de edificación, autorizaciones de construcción u otras necesarias para la ejecución de tales obras, las cuales serán de exclusiva responsabilidad y costo de la Arrendataria. Se deja constancia que la construcción de dichas obras o mejoras, en la forma y condiciones que se establecen, no podrán significar un menoscabo o deterioro que importe una disminución del valor del Inmueble Arrendado, y que todo daño o perjuicio que tales construcciones causen, aún en el caso de que se ejecuten tales trabajos con estricta sujeción a las normas de este contrato o sus anexos, será de responsabilidad exclusiva de la Arrendataria. En todo caso, cualquier modificación o adición que realice la Arrendataria deberá realizarse de acuerdo a la normativa vigente y pasará a formar parte de los Inmuebles arrendados, sin que pueda ser retirado por éste sin previa autorización de la Arrendadora.

Las modificaciones deberán ser efectuadas a costo exclusivo de la Arrendataria, salvo acuerdo en contrario, y cumplir con las siguientes condiciones:

- (a) Que tales trabajos sean efectuados en forma razonable y apropiada, cumpliendo con las leyes y reglamentaciones aplicables que se encuentren en vigencia a la época en que se inicien los trabajos; y
- (b) Que los materiales a instalar sean de un estándar igual o superior a aquellos existentes con anterioridad a la modificación. La Arrendataria declara que, en caso que estas obras se realicen, será la única responsable, desligando desde



ya a la Arrendadora de toda responsabilidad frente a perjuicios provocados a terceros y/o al local comercial y sus instalaciones, en forma directa o indirecta, y que tengan como causa la ejecución propiamente tal de la remodelación y/o las modificaciones introducidas.

Para efectos de poder llevar a cabo las eventuales obras y mejoras antes mencionadas, la Arrendadora otorga mandato especial, pero tan amplio como en derecho se requiera, de manera que la Arrendataria, actuando en su nombre y representación, pueda suscribir las solicitudes, requerimientos, formularios o cualquier otro documento necesario, ya sea ante la Municipalidad u otras autoridades o servicios, para efectos de poder llevar a cabo tales obras y construcciones. Sin perjuicio de lo anterior, la Arrendadora se obliga a colaborar cabalmente con la Arrendataria en todos aquellos trámites y gestiones que correspondan, dada su calidad de arrendataria del Inmueble, en caso que el mandato anterior no sea suficiente, ya sea ante la Municipalidad u otras autoridades o servicios, para efectos de poder llevar a cabo tales obras y construcciones.

Todos los trabajos, construcciones, mejoras de cualquier tipo, instalaciones, equipos, maquinarias, y otros similares que la Arrendataria ejecute o incorpore al Inmueble, sea directamente o mediante un tercero con su aprobación, los cuales al finalizar el contrato, ya sea que se trate de una terminación anticipada o no, sean imposibles de separar sin ocasionar perjuicio a la integridad del Inmueble, permanecerán como propiedad de la Arrendadora, sin que la Arrendataria tenga derecho a solicitar el reembolso, compensación o pago alguno por la incorporación de tales mejoras. Lo anterior, sin perjuicio de aquellas que la Arrendataria, al término del contrato, pueda separar y retirar sin causar detrimento al Inmueble.

TERCERO: Vigencia y Término

El presente contrato de arrendamiento rige desde la suscripción del presente contrato y se celebra por un plazo de 10 meses, contados desde esa fecha. A la fecha de su vencimiento se renovará, tácita, sucesiva y automáticamente por períodos de 6 meses, a menos que alguna de las partes manifieste por escrito su voluntad de no persistir en el contrato, informándolo mediante el envío de carta certificada, despachada a través de notario público con a lo menos 3 meses de anticipación al vencimiento del plazo original o de la prórroga que estuviere en curso.

CUARTO: Renta de Arrendamiento.

La renta de arrendamiento será mensual, a contar del día 01 de Abril de 2022, y corresponderá a la suma de 6,3 UF.



El pago del arriendo deberá realizarse en la cuenta corriente que la Arrendadora tiene en el Banco de Chile N° 00-820-00749-08, de dicho depósito deberá enviarse una copia al correo arriendo.santillana@gmail.com; además el comprobante de depósito servirá de recibo de pago del arriendo del mes correspondiente.

La renta de arrendamiento comenzará a devengarse a contar del día 01 de Abril de 2022. Si la Arrendataria retarda el pago de la renta, deberá pagarla recargada con el interés máximo convencional para operaciones reajustables sobre su monto, a partir del día en que se produzca el retardo y hasta el día del pago efectivo. La renta de arrendamiento se pagará mensualmente, dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes.

El pago se efectuará conforme al valor de la Unidad de Fomento, vigente al día de pago efectivo.

Si se dejare de determinar el valor de la Unidad de Fomento o se modificare la forma en que actualmente se efectúa dicha determinación, de tal modo que su valor no reflejare fielmente las variaciones del índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el organismo que lo reemplace o haga sus veces, la renta anual de arrendamiento se reajustará, en lo sucesivo, en igual proporción que la variación experimentada por el señalado índice en el mes precedente de aquél que corresponda pagar, tomando como base la cantidad correspondiente, según la última equivalente vigente de la Unidad de Fomento, y así sucesivamente. Si existiere duda sobre dicho nuevo índice o sobre el sistema de reajustabilidad que se deberá aplicar, toda controversia sobre el particular será resuelta por el árbitro consagrado en este contrato.

Las partes convienen, para todos los efectos legales a que hubiere lugar, que servirá de recibo de pago emitido al efecto, en todo caso el comprobante de depósito en la cuenta corriente bancaria de la Arrendadora, cumplirá con este fin, en la medida que el depósito se realice en efectivo.

QUINTO: Cesión y Subarrendamiento.

La Arrendataria destinará el Inmueble arrendado sus actividades. Lo anterior, siempre que dichas actividades no contravengan la moral, las buenas costumbres o el orden público, quedándole prohibido expresamente destinar el Inmueble a un objeto distinto del señalado. A su vez, la Arrendataria, no se encuentra facultada para subarrendar espacios dentro del Inmueble.

SEXTO: Contribuciones y servicios



Será de cargo de la Arrendadora el pago correspondiente al impuesto territorial que gravan el Inmueble arrendado.

En tanto, la Arrendataria se obliga a pagar íntegramente y en forma oportuna todos los gastos que se originen en su calidad de Arrendataria y, especialmente, los consumos de energía eléctrica, teléfono, agua potable, gas, derechos, impuestos, patentes, aseo municipal y otros correspondientes al Inmueble arrendado.

Los gastos de responsabilidad de la Arrendataria serán pagados directamente a las empresas prestadoras de los servicios.

SÉPTIMO: Derechos, Obligaciones de la Arrendadora y Término Anticipado.

Sin perjuicio de otras obligaciones que constan en el presente contrato, la Arrendadora conviene y garantiza que ella misma es la dueña del Inmueble que se entrega en arrendamiento en virtud del presente contrato, y que posee derecho suficiente y plenas facultades para arrendarlo.

La Arrendadora no tendrá responsabilidad alguna ni responderá bajo ningún concepto por personal, contratos de trabajo, honorarios y otros. Tampoco lo hará por contratos de cualquier naturaleza que la Arrendataria celebre con terceras personas y que trabajen o no al interior del Inmueble que se entrega en arrendamiento. A su vez, la Arrendataria será la única responsable del pago y cumplimiento de sus obligaciones contractuales, laborales y previsionales. De este modo, todos los gastos por concepto de remuneraciones, salarios, imposiciones, leyes previsionales del personal que tenga la Arrendataria serán de su exclusivo cargo y responsabilidad.

Será motivo plausible para que la Arrendadora termine el presente contrato que dentro de cada periodo de vigencia anual, la Arrendataria no pague 2 o más rentas de arrendamiento. En este caso, la Arrendadora deberá, previo de solicitar la terminación anticipada del contrato, dar a lo menos dos avisos mediante carta certificada despachada por Notario Público al domicilio fijado por la Arrendataria para efectos de las comunicaciones y notificaciones, o al que posteriormente indique por escrito, del hecho de que solicita la terminación del contrato por incumplimiento consistente en el no pago, el segundo de cuyos avisos deberá enviarse con a los menos treinta días de anticipación a la fecha en que vaya a solicitarse el fin de la relación contractual. La Arrendataria tendrá la posibilidad de subsanar dicho incumplimiento dentro de los quince días hábiles siguientes a la recepción de la segunda de dichas cartas 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 Subarrendadora de solicitar el término al contrato.

En todo caso, en el evento que la Arrendadora solicite la terminación del contrato por incumplimiento en el pago de las rentas de arrendamiento, la Arrendataria 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.

OCTAVO: Derechos y Obligaciones de la Subarrendataria: Reparaciones y Mantenciones y Término Anticipado.

Sin perjuicio de otras obligaciones que constan en el presente contrato, la Arrendataria será responsable de la administración, operación, reparación y mantención del Inmueble.

Además, la Arrendataria será la única y exclusiva responsable por los daños, perjuicios y lesiones, ya sean directos o indirectos, previstos o no, que puedan llegar a infilgirse a sus empleados, clientes y al público en general durante la permanencia de éstos al interior del Inmueble, como consecuencia de la operación y desarrollo propios de su giro comercial. Asimismo, de aquellos daños relacionados con cualquier construcción o mejora que se ejecuten en el Inmueble, liberando de este modo, tanto a la Arrendadora como a su personal y empleados de toda responsabilidad derivada de la ejecución de tales obras.

Asimismo, será motivo plausible para que la Arrendataria termine el contrato las siguientes causales: i) aquellos motivos previstos en la ley y, especialmente el evento de una expropiación por causa de utilidad pública que afecte el ejercicio de las actividades comerciales que se desarrollan en el inmueble subarrendado; ii) La insolvencia de la Arrendadora; iii) La destrucción del inmueble arrendado; y iv) Pérdida de la titularidad de los derechos de que es titular sobre el inmueble objeto del presente contrato. En tales casos, la Arrendataria deberá notificar el término anticipado mediante el envío de una carta al domicilio de la Arrendadora, indicando la causal de término aplicable.

NOVENO: Restitución de los Inmuebles.

La Arrendataria, al término del contrato de arrendamiento, por cualquier causa que se produzca, se obliga especialmente a restituir el Inmueble arrendado en buenas



condiciones, considerando las mejoras introducidas en el inmueble y el desgaste natural por su uso legítimo. Asimismo, la Arrendataria se obliga 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, patentes, tasas, derechos 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. 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 inmueble arrendado en los términos antes previstos, deberá pagar una multa equivalente a 0,5 Unidades de Fomento por cada día 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 la propiedad.

DÉCIMO: Ley aplicable y arbitraje.

El presente contrato se ejecutará e interpretará conforme a las leyes de Chile.

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 sometida a arbitraje, conforme al Reglamento Procesal de Arbitraje del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago, vigente al momento de solicitarlo. Las partes confieren poder especial irrevocable a la Cámara de Comercio de Santiago A.G., para que, a petición escrita de cualquiera de ellas, designe a un árbitro mixto de entre los integrantes del cuerpo arbitral del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago. El árbitro queda especialmente facultado para resolver todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción.

DÉCIMO PRIMERO: Integridad.

El presente contrato contiene el total entendimiento entre las Partes sobre la materia objeto del mismo y, en consecuencia, prevalece por sobre todo otro acuerdo previo entre las partes. Cualquier aspecto no detallado en el presente contrato deberá convenirse por escrito, por los representantes autorizados de las partes.

Será obligación de ambas Partes mantener debidamente informada a la otra acerca de cualquier cambio de domicilio que efectúen. De esta manera, si alguna de ellas no mantener actualizado su domicilio, la otra no se hará responsable por notificaciones en el domicilio equivocado.

DECIMO SEGUNDO: Gastos.

Los gastos derivados del otorgamiento del presente contrato serán de cargo de la partes en iguales proporciones.



DECIMO TERCERO: Domicilios.

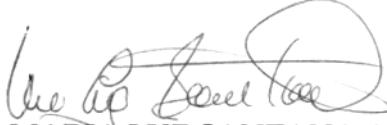
Para todos los efectos legales derivados del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad y comuna de Santiago.

DECIMO CUARTO: Cumplimiento del contrato.

Todas las estipulaciones del presente contrato de arrendamiento deberán ser respetadas íntegra y totalmente por los sucesores o continuadores legales de las partes, ya sea título gratuito u oneroso.

PERSONERIA.-La personería de doña Margarita Virginia Cabo Osmer para representar a Santillana SpA consta en escritura pública de fecha 3 de Agosto de 2020, otorgada en la Notaría de Santiago de doña Claudia Gomez Lucares


P.P. SANTILLANA SPA
MARGARITA CABO OSMER


MARIA LUZ SANTANA AGUILERA
C.I. 7.347.743-3


Firmó y ratificó ante mí doña MARÍA LUZ SANTANA AGUILERA, C.I. 7.347.743-3, como arrendataria. Santiago, a 11 de abril del año 2022.-

Autorizo la firma de doña MARGARITA VIRGINIA CABO OSMER, C.I. 6.245.249-8, en representacion de SANTILLANA SpA, RUT. 77.223.363-9. Santiago, a 18 de abril del año 2022.-

