

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



En Santiago, a 1 de Abril de 2023, comparecen: por una parte, don **SEBASTIAN ORIZ LANCELOTTI** chileno, casado, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad N° 17.011.844-8, en representación de **INVERSIONES MIGUELA SpA, RUT N° 76.786.279-2**, ambos con domicilio, para estos efectos en Josemaría Escrivá de Balaguer N° 13.105 of. 613, comuna de Lo Barnechea, en adelante el **ARRENDADOR**, y don **SERGIO PATRICIO VASQUEZ GONZALEZ**, chileno, soltero, comerciante, Cédula nacional de Identidad N° 12.575.771-5, domiciliada en Avda. Guillermo Ulriksen N° 1799 Casa 31, La Serena, IV Región, en adelante el **ARRENDATARIO**, han convenido el siguiente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:

PRIMERO: Antecedentes del Inmuebles: El arrendador da en arrendamiento al arrendatario, quien acepta para sí, la propiedad ubicada en Avda. Guillermo Ulriksen N° 1799 Casa 31, La Serena, IV Región, Rol 2460-29 La Serena, para ser destinado a casa –habitación.

SEGUNDO: Objeto del contrato: Por el presente acto e instrumento INVERSIONES MIGUELA SpA, a través de su representante debidamente autorizado, da en arrendamiento a don SERGIO PATRICIO VASQUEZ GONZALEZ, ya individualizado en la comparecencia, quien acepta el inmueble ubicado en Avda. Guillermo Ulriksen N° 1799 Casa 31, La Serena, IV Región, antes singularizado.

TERCERO: Renta de Arrendamiento: El precio del arrendamiento es la suma de \$ 675.000.- (seiscientos setenta y cinco mil pesos) más Gastos Comunes. Las rentas de arrendamiento se cancelarán por periodos anticipados entre los días 1 y 5 de cada mes.

El pago de la renta se efectuará en el domicilio de la arrendadora o bien mediante depósito en la cuenta corriente que la arrendadora indique por escrito. La arrendadora estará obligada a otorgar recibo de la renta que se le pague.

La renta de arrendamiento se reajustará cada tres meses durante toda la vigencia del arrendamiento y hasta la restitución material del bien arrendado, en forma acumulativa, en la misma proporción en que varíe el Índice de Precios al Consumidor dictado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.- Para los efectos de calcular el porcentaje de este reajuste, se tomará el trimestre inmediatamente anterior al mes en que deba reajustarse la renta de arrendamiento. En la eventualidad que dicha variación fuera negativa, la renta se mantendrá.-

CUARTO: Vigencia del Contrato: El presente Contrato de Arrendamiento rige a contar del 1 de Abril y durará 01 (un) año. El contrato se renovará a la fecha de su expiración por igual periodo -y así sucesivamente-, salvo que una de las partes comunique a la otra su intención de que el

arrendamiento no se renueve, comunicación que deberá ser despachada por carta certificada, con una anticipación no inferior a 2 meses respecto de la fecha de expiración del arrendamiento.



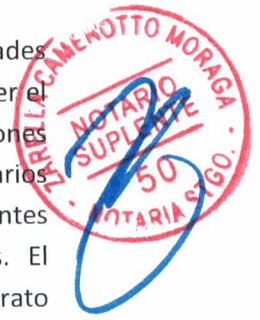
En el evento que el arrendatario no restituya la propiedad en la fecha de término del arrendamiento, continuará obligados a pagar mensualmente la suma correspondiente a la renta convenida hasta que se efectúe la restitución del inmueble (art. 6 Ley N° 18.101), sin perjuicio de que deberán pagar, además, a título de multa una cantidad equivalente al 50% de la referida suma de manera mensual. El hecho de cancelar la renta con multa no inhibe los derechos del arrendador a solicitar el lanzamiento de los arrendatarios.

QUINTO: Término. Uno.- El presente contrato de arrendamiento terminará por el vencimiento de su plazo original y/o algunas de sus prorrogas 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 reconvenición, 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: En caso de no pago oportuno de la renta de arrendamiento, la suma a pagar por el arrendatario devengará, a título de multa, una cantidad equivalente al 1% de la renta pactada, por cada día de atraso en el pago. Si como consecuencia del retraso, se le encargara a un abogado la cobranza extrajudicial, el arrendatario deberá pagar, además, el honorario de esta cobranza. Lo anterior sin perjuicio de lo establecido en la cláusula 6 de este Contrato.

SEPTIMO: 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 como casa habitación, 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.



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 de las personas que habitan el inmueble.

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 PRIMERO: 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, pudiendo realizar libremente en él la operación, gestión y explotación comercial del Local, salvo únicamente por la limitación de no causar daño o detrimento a los Inmuebles, 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 y lograr una mejor operación, gestión y explotación comercial del mismo, sin afectar su estructura. **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 dada su calidad de subarrendador de los Inmuebles, 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.

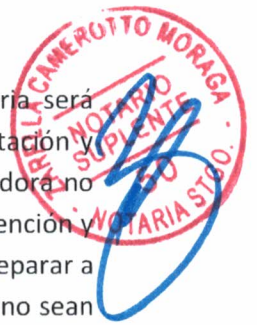
Tres.- Una vez que se haya efectuado la entrega material del inmueble, la Arrendataria será responsable de mantener el inmueble y sus instalaciones en perfecto estado de presentación y funcionamiento, para que pueda servir al objeto para el cual fue arrendado. La Arrendadora no tendrá obligación de efectuar 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. Una vez notificados, por parte del Arrendatario al Arrendador, por escrito de dichos daños y en caso de no haber respuesta, la Arrendataria podrá realizar las reparaciones necesarias y descontar de la renta de arrendamiento el costo incurrido de reparación. **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.

DÉCIMO SEGUNDO : 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.

DÉCIMO TERCERO: Facultad de la Arrendadora de ceder sus derechos: 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, siempre y cuando el giro de ese tercero no sea el propio de la Arrendataria, quien deberá en dicha cesión reconocer el presente contrato, obligándose a respetar íntegramente los derechos y obligaciones establecidos en el presente contrato.

DÉCIMO CUARTO: El arrendador no responderá en manera alguna por robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada o por perjuicio que puedan producirse por incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor o cualquier caso fortuito o de fuerza mayor, al arrendatario ni a sus bienes.

DÉCIMO QUINTO: La propiedad objeto de este Contrato se entrega en el estado de conservación y mantenimiento que es conocido del arrendatario y que este se obliga restituirla inmediatamente que termine este contrato en el mismo estado. La entrega deberá hacerse mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves. Además, deberán exhibirle los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de los gastos comunes o servicios especiales, como igualmente de los consumos de energía eléctrica, gas y agua. En el evento que el arrendatario no restituyere la propiedad en la fecha de término del arrendamiento, se aplicará lo estipulado en el inciso final de la cláusula tercera.



DÉCIMO SEXTO: Domicilio convencional: Para los efectos que se deriven del presente Contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de La Serena y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales de Justicia.

DÉCIMO SÉPTIMO: 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.

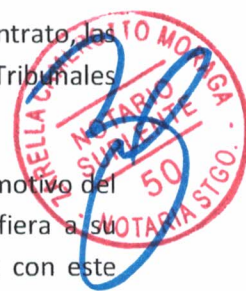
DÉCIMO OCTAVO: Gastos: Todos los gastos, derechos e impuestos derivados del otorgamiento del presente instrumento, serán de cargo del Arrendatario.

DÉCIMO NOVENO: 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.

VIGÉSIMO: 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

VIGÉSIMO PRIMERO: El presente Contrato se otorga en dos ejemplares del mismo tenor, quedando uno en poder de cada parte.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Para los efectos que se deriven del presente Contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales de Justicia.



VIGÉSIMO TERCERO: Personerías: El representante de la Arrendadora declara y garantiza 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 don Sebastian Ortiz Lancellotti para representar a Inversiones Miguela SpA, consta en escritura pública de fecha 31 de Mayo de 2021 otorgada en la Notaría de Santiago de doña Claudia Gomez Lucarez, Repertorio N° 33.828.

SEBASTIAN ORTIZ LANCELLOTTI
p.p. INVERSIONES MIGUELA SpA,

SERGIO PATRICIO VASQUEZ GONZALEZ

