



CONTRATO DE ARRIENDO

En Santiago, a 1 de junio de 2018, entre **INVERSIONES VILLANUEVA LTDA.**, RUT N°77.341.660-5, representada por don **Juan Pablo Villanueva Caffarena**, cédula nacional de identidad N°7.011.838-6, de nacionalidad chilena, soltero, ingeniero civil, y doña **María Luz Villanueva Caffarena**, cédula nacional de identidad N°6.950.523-6, de nacionalidad chilena, casada, técnico financiero, domiciliados en Av. Providencia N° 2653, oficina 905, comuna de Providencia, por una parte como la "ARRENDADORA", y la sociedad **ADMINISTRADORA DE OFICINAS VIRTUALES SPA**, RUT N° 76.853.504-3, representada por don Alejandro Esteban Díaz Jiménez, cédula nacional de identidad N°14.488.044-7, de nacionalidad chilena, divorciado, administrador de empresas, domiciliado en calle La Manada N°1993, Comuna de Pudahuel, por la otra parte como la "ARRENDATARIA". Los comparecientes han convenido celebrar el siguiente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, que se regirá por las cláusulas que a continuación se expresan, y en silencio de ellas, por la Ley N° 18.101, sus modificaciones y supletoriamente en defecto de estas últimas, por las disposiciones pertinentes relativas al arrendamiento contenidas en el Código Civil, solamente en lo que no fuese contradictorio a las normas previstas en la nueva Ley de Arrendamiento precedentemente indicada.

PRIMERO: INDIVIDUALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD.

La ARRENDADORA, es dueña del inmueble comercial que se encuentra ubicado en calle **Las Bellotas N°199, Oficina 62**, y el Estacionamiento N°157, del Edificio Plaza Lyon, Comuna de Providencia.

Por el presente instrumento, la ARRENDADORA, debidamente representada, da en arriendo a la ARRENDATARIA el inmueble antes individualizado para ser usado exclusivamente para los fines que a continuación se indican y conforme a las reglas que en adelante se expresan.

La ARRENDATARIA declara que el inmueble arrendado será destinado al uso exclusivo de **oficina administrativa de Venta de Servicios Secretariales, Postales, Arriendo de Privados, Sala de reuniones, Sub Arriendo de Dirección Postal y Tributaria de diversas actividades**, otorgándole las partes a esta declaración la condición de esencial para la celebración y validez del presente contrato, quedándole expresamente prohibido introducir en la propiedad arrendada material inflamable, explosivo, corrosivo o venenoso, introducir animales u objetos de mal olor, instalar letreros luminosos o agujerear las paredes u otros de cualquier índole que pudieran causarle daño o deterioro al inmueble arrendado o a los vecinos, siendo de su exclusiva responsabilidad, si lo hiciere, todo perjuicio que se ocasione a la propiedad o a la de terceros provocados por tales circunstancias.

La propiedad se arrienda en el estado en que se encuentra, el que es conocido por la ARRENDATARIA y que obedece al apelativo de perfecta en lo que a estado de conservación y funcionamiento de sus artefactos se refiere.

Quedando especialmente comprendidos todos los artefactos y especies incorporadas al inmueble y que forman un solo cuerpo con él, los cuales se individualizan en el denominado **ANEXO DE CONTRATO**, el cual corresponde a un **inventario**, suscrito conforme por ambas partes contratantes, quienes entienden para todos los efectos legales que éste es parte integrante del presente Contrato que en este acto se celebra.

Queda expresamente prohibido a la ARRENDATARIA ceder el presente contrato o subarrendar en todo o parte el inmueble materia de este, **excepto en el caso de giro de "administración, explotación, y Sub arriendo de bienes inmuebles amoblados, arriendo de oficinas administrativas, tributarias y virtuales"** en cuanto al uso de dirección tributaria y comercial. Queda facultada desde ya la ARRENDADORA a ponerle término ipso facto para el evento en que la ARRENDATARIA proceda a la inobservancia de esta prohibición a la cual las partes también la han elevado a la calidad de condición resolutoria del contrato.

SEGUNDO: CANONES DE ARRENDAMIENTO.

La renta mensual de arrendamiento de la propiedad será la cantidad de **\$ 650.000.- (seiscientos cincuenta mil pesos)**, valor que se reajustará semestralmente de acuerdo a la variación que haya experimentado el Índice de Precios al Consumidor en el trimestre anterior y que fija el Instituto Nacional de Estadísticas I.N.E, o el organismo que lo reemplace y así sucesivamente hasta el término del contrato de arriendo.

Se deja constancia que la ARRENDADORA otorga a la ARRENDATARIA un periodo de 15 días de gracia, exento de pago, correspondiente al canon de arriendo del mes de junio 2018. Esta exención se llevará a efecto única y exclusivamente por el periodo señalado y no exime a la ARRENDATARIA del pago de gastos comunes y servicios básicos del mismo periodo.



TERCERO: PAGOS DE LA ARRENDATARIA.

La ARRENDATARIA estará obligada a pagar además en forma oportuna los gastos comunes, incluidos el fondo de reserva e indemnización del personal del edificio, o servicios especiales que puedan corresponder al inmueble. Además, estará obligado a pagar con toda puntualidad y a quién corresponda, los consumos de luz, teléfono, agua potable, extracción de basuras, y demás consumos y servicios que no queden incluidos en el cobro de los gastos comunes o servicios especiales.

Queda expresamente prohibido a la ARRENDATARIA suscribir convenios para repactar deudas de servicios básicos tales como consumos de agua, luz, telefonía, gastos comunes o servicios especiales que pudiesen ser contratados por la ARRENDATARIA.

A esta prohibición las partes le han dado el valor de esencial, facultando de pleno derecho a la ARRENDADORA a ponerle término ipso facto y sin más trámite al contrato de arrendamiento a su solo arbitrio, si este convenio de pago es detectado y ha sido ocultado a la ARRENDADORA.

Sin perjuicio de lo anterior y a mayor abundamiento, el atraso del pago de una mensualidad en cualquiera de los servicios y gastos indicados en esta cláusula, dará derecho a la ARRENDADORA para solicitar a las compañías suministradoras de tales servicios, la suspensión inmediata del mismo, quedando expresamente autorizada desde ya para así proceder, siendo de cargo de la ARRENDATARIA pagarlos debidamente reajustados y con las multas que correspondan, las cuales se encuentran contenidas en el Reglamento de Copropiedad del edificio y en las entidades de suministros acreedoras de la ARRENDATARIA en su caso.

CUARTO: VIGENCIA DEL CONTRATO.

El presente contrato empezará a regir el día **1° de junio de 2018** y durará por el plazo fatal de un año, en consecuencia vencerá el día **31 de mayo de 2019**, fecha en que la ARRENDATARIA deberá efectuar la restitución de la propiedad.

No obstante lo anteriormente señalado, este contrato podrá ser renovado sucesiva y automáticamente por períodos iguales de un año, previo acuerdo respecto del nuevo canon de arriendo para el período de arrendamiento que se renueva en dicho evento, y, si ninguna de las partes diera aviso a la otra con a lo menos 60 días de anticipación a la fecha de su vencimiento, por medio de carta despachada notarialmente, su deseo de ponerle término.

QUINTO: MULTAS, GASTOS Y COSTAS.

Los cánones de arrendamiento deberán ser pagados anticipadamente entre los días 1° al 5° de cada mes en el domicilio de Av. Providencia N° 2653, oficina N° 905, comuna de Providencia, mediante cheque cruzado y nominativo de esta plaza o mediante transferencia a nombre de **INVERSIONES VILLANUEVA LIMITADA**.

Se conviene expresamente por las partes que por el no pago oportuno de la renta convenida, esto es, entre los días 1° al 5° de cada mes, la ARRENDATARIA pagará a la ARREDANDORA una multa igual al interés máximo convencional para operaciones de dinero NO reajustables, la cual se devengará automáticamente por la sola llegada del plazo, desde el primer día siguiente del vencimiento original del canon de arrendamiento, hasta el día del pago efectivo de la obligación, sin perjuicio de lo establecido en la cláusula séptima de este contrato.

En la eventualidad que la ARRENDADORA se vea obligada a tener que contratar los servicios profesionales de abogado para el cobro de los cánones de arrendamiento insolutos, cuentas de servicios impagas o cualquier concepto relacionado con el arrendamiento de esta propiedad y que diga relación con los gastos ordinarios que son generalmente de cargo de la parte ARRENDATARIA, las partes han acordado que estos conceptos serán pagados directamente por la ARRENDATARIA, aceptando en este acto, a comprometerse al pago de dichos conceptos y que sean utilizados para los efectos de cobranza judicial o extra judicial derivada del incumplimiento contractual.

SEXTO: VISITAS E INSPECCIÓN AL INMUEBLE.

La ARRENDATARIA, se obliga a brindar las facilidades necesarias para que la ARRENDADORA o quién ésta designe al efecto, para que pueda inspeccionar el inmueble arrendado cuando lo estime necesario, previa llamada telefónica a la ARRENDATARIA u ocupante del inmueble en caso de no encontrarse esta presente. Asimismo, para el evento que la dueña desee vender o arrendar la propiedad objeto de este contrato durante el período comprendido dentro de los dos últimos meses de vigencia de este instrumento, se obliga también a otorgar las facilidades del caso para mostrarla en horario de oficina a posibles interesados en la compra del mismo.



SEPTIMO: TERMINACION ANTICIPADA DEL CONTRATO.

La ARRENDADORA podrá poner término de inmediato al presente contrato, bastando para ello con la mera constatación de alguno de los hechos que a continuación se indican y que las partes contratantes han elevado a la calidad de esencial o determinantes del presente contrato, mediante el atestado de un ministro de fe y cuya enumeración es la siguiente:

1. Si la propiedad arrendada fuese destinada por la ARRENDATARIA a cualquier otro fin que no sea el acordado en este instrumento.
2. - Si la ARRENDATARIA cede, subarrienda o transfiere a cualquier título el presente contrato o la propiedad materia de éste acuerdo, ya sea, en todo o en parte a excepción de lo señalado en la cláusula primera del presente contrato.
3. - Si la ARRENDATARIA no mantuviese la propiedad en perfecto estado de conservación, cuidándola como un buen padre de familia.
4. - Si la ARRENDATARIA se atrasa en el pago de una o más rentas de arrendamiento o de las cuentas de servicios de la propiedad, esto es, agua, luz, teléfono, gastos comunes, servicios especiales, etc.
5. - Si la ARRENDATARIA hiciera mejoras o variaciones en la propiedad arrendada sin consentimiento previo por escrito, de la ARRENDADORA en tal sentido.
6. - Si la ARRENDATARIA causare molestias a los vecinos, si introduce animales, materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada.
7. - Si la ARRENDATARIA no respeta el reglamento de copropiedad y el reglamento interno del edificio donde se encuentra situado el inmueble arrendado.
8. - Si instala letreros luminosos sin el acuerdo previo de la arrendadora.

La infracción de cualquiera de estas obligaciones configurará por sí misma un incumplimiento grave, y dará derecho a la ARRENDADORA para pedir la terminación inmediata de este contrato, con indemnización de perjuicios, y a ejercer, además, todos los derechos que le otorga este contrato.

La ARRENDATARIA responderá por la totalidad de los daños que por su culpa o negligencia se causen en el inmueble arrendado o en las propiedades circundantes, sean directos o indirectos previsibles, así como los causados o provocados por cualquiera de sus dependientes o personas a ellos relacionados.

Para el evento en que cualquiera de las partes quisiere ponerle término anticipado a este contrato ya sea en el plazo original o durante sus eventuales prórrogas, deberá pagar a título de indemnización a la otra, un valor equivalente a tres meses de renta, aún cuando diere aviso a la otra y por cualquier causa o motivo, a excepción de las causales establecidas en el presente contrato o en la Ley, que las habilitan para ponerle término unilateralmente. El aviso deberá hacerse mediante carta certificada con a lo menos noventa (90) días de anticipación, contados desde la fecha de la entrega de la propiedad.

OCTAVO: MEJORAS.

Conviene las partes que la ARRENDATARIA no podrá efectuar mejoras ó modificaciones en el inmueble arrendado, sin previa autorización por escrito de la ARRENDADORA. No obstante, todas las mejoras, autorizadas o no que se hicieren igualmente en la propiedad que en este acto se arrienda, serán de su exclusivo costo, a cuenta y riesgo, sin devengar obligación de reembolso alguno para la ARRENDADORA, quedando de inmediato dichas mejoras a formar parte del dominio de la ARRENDADORA desde el momento mismo en que éstas fuesen ejecutadas. Sin perjuicio de lo anterior, la ARRENDATARIA, podrá retirar de la propiedad arrendada, solamente aquellas mejoras que hubiesen sido efectuadas con la autorización expresa y por escrito de la ARRENDADORA y solo cuando estos retiros puedan extraerse fácilmente sin que esto signifique en forma alguno menoscabo para la propiedad o el valor comercial de la misma.

NOVENO: MANTENCION AL INMUEBLE.

Se obliga a la ARRENDATARIA a mantener el inmueble y sus accesorios que lo componen, en perfecto estado de funcionamiento, respondiendo como un buen padre de familia, los que a modo meramente ejemplar y sin que esta enumeración sea taxativa, comprenden los siguientes: equipo de aire acondicionado, alarma, llaves de los artefactos sanitarios, llaves de paso de agua, válvulas y flotadores de los excusados, enchufes, timbres e interruptores de la instalación eléctrica, etc., debiendo efectuar las correspondientes mantenciones o reparaciones locativas, cambiándolos por su cuenta cuando fuere necesario.



Deberá además la ARRENDATARIA cumplir con el deber de cuidar y conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación, mantenerla en buen estado, y en general efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones adecuadas para la conservación y buen funcionamiento de la propiedad arrendada.

La ARRENDADORA no se responsabiliza en forma alguna con la ARRENDATARIA si la propiedad fuese clausurada por la autoridad pertinente, por no encontrarse en condiciones reglamentarias debido a la naturaleza de las actividades que se desarrollasen al interior de la misma.

Se deja constancia que será responsabilidad de la ARRENDATARIA, velar por que los equipos e instalaciones eléctricas que utilice para el desarrollo de sus actividades, no superen la capacidad eléctrica instalada en la propiedad. Siendo la ARRENDATARIA responsable de tramitar y cancelar ante la compañía suministradora del servicio cualquier solicitud de aumento o disminución de potencia que sea necesario realizar para el buen desarrollo de sus funciones, comprometiéndose en este acto a restituir la propiedad en las mismas condiciones en que la recibe en este acto

DECIMO: ROBOS, PERJUICIOS Y CASO FORTUITO.

La ARRENDADORA no responderá en forma alguna por los daños o perjuicios que puedan ocasionarse por casos fortuitos o de fuerza mayor, estimándose como tales: humedad, escapes de gas o agua, cortocircuitos, desprendimiento de cualquier elemento de la oficina o defectos que pudieren sufrir las diversas instalaciones.

Tampoco asumirá la ARRENDADORA ninguna clase de responsabilidad en cuanto a la seguridad de la propiedad, ni por los daños que puedan ocasionarse a las personas, mercancías o cosas existentes en la misma, como tampoco en caso de incendio, robo, hurto, daños o accidentes de cualquier clase. La ARRENDADORA no asume igualmente ninguna clase de responsabilidad en cuanto a los daños o perjuicios que pudieren ocasionar los arrendatarios del edificio o terceras personas.

DECIMO PRIMERO: OBLIGACIONES IMPUESTAS POR LA AUTORIDAD.

Serán de cargo de la ARRENDATARIA, los gastos que puedan demandar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad, ya sea referente a condiciones sanitarias, higiénicas o reglamentarias de la propiedad, con relación al uso que se le dé por la ARRENDATARIA, y que no se originen en actos de terceras personas distintas a la ARRENDATARIA.

DECIMO SEGUNDO: DESPERFECTOS DE CARGO DE LA ARRENDADORA.

En caso que se produzca algún desperfecto en la propiedad por el cual deba responder la ARRENDADORA, la ARRENDATARIA dará aviso por escrito de inmediato a la propietaria.

Se deja expresamente establecido que a la ARRENDADORA no le corresponderá bajo ninguna circunstancia, cancelar los gastos comunes, consumos o cuentas impagas de luz, agua, etc., debiendo la ARRENDATARIA hacerlo con anterioridad a la entrega material de la propiedad arrendada y término del contrato de arrendamiento.

DECIMO TERCERO: RESTITUCION DEL INMUEBLE.

La propiedad objeto de este contrato se entrega en buen estado de conservación y mantenimiento, obligándose la ARRENDATARIA a restituir dicha propiedad una vez que termine este Contrato, en el mismo estado que la recibe.

En el caso que la restitución de la propiedad no se realice de acuerdo a lo indicado precedentemente, el canon de arriendo será cancelado por la ARRENDATARIA hasta la fecha en que la ARRENDADORA la recibiere a conformidad.

Se deja expresamente establecido, que tanto la ejecución como costos y gastos de remodelación y aquellos necesarios para la restitución de la propiedad en la forma exigida serán de cargo de la ARRENDATARIA.

La entrega deberá hacerse mediante la desocupación total de la propiedad y con su distribución original, poniéndola a disposición de la ARRENDADORA o de su representante y entregándole las llaves, levantándose la correspondiente acta de recepción con sus observaciones y estados de cuenta de medidores.

La ARRENDATARIA deberá restituir el inmueble arrendado tan pronto termine este contrato, lo que deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad y la entrega de sus llaves a la ARRENDADORA. Para entonces, la propiedad deberá encontrarse en perfecto estado de mantención, tomando en cuenta el natural deterioro y desgaste en el tiempo ocasionado por el uso legítimo del bien para el cual fue destinado. Junto con la entrega, la ARRENDATARIA deberá exhibir a la ARRENDADORA los recibos que acrediten el pago total de los servicios que pudieren afectar al inmueble, tales como los consumos de energía eléctrica, agua, basura y otros similares.



Se deja expresa constancia por las partes contratantes que en caso de atraso en la restitución del inmueble por parte de la ARRENDATARIA, ésta deberá pagar a la ARRENDADORA la cantidad equivalente a una unidad de fomento por cada día de atraso, en su equivalente en pesos a la fecha del pago respectivo.

Al término del contrato de arriendo, la ARRENDATARIA no tendrá derecho a cobrar suma alguna por concepto de derechos de llaves.

DECIMO CUARTO: GARANTIA DE ARRIENDO.

A fin de garantizar el fiel cumplimiento de todas las obligaciones de este Contrato, y de todos los daños y perjuicios de cualquier especie, clase o naturaleza que puedan producirse en la propiedad arrendada durante el tiempo de duración del mismo y que no provengan del deterioro natural, la ARRENDATARIA entrega en Garantía en este acto a la ARRENDADORA, la suma de **\$1.300.000.- (un millón trescientos mil pesos)**, que ésta se obliga a devolver, reajustada, sin intereses, dentro de los 60 días siguientes a la restitución de la propiedad arrendada ó a los 30 días de vencido el último pago de cuentas por consumo de teléfono, luz, agua ó gastos comunes, considerando siempre lo que ocurra último, quedando desde luego autorizada la ARRENDADORA para descontar de la cantidad mencionada el valor efectivo de los deterioros y perjuicios de cargo de la ARRENDATARIA que se hayan ocasionado.

Se deja expresamente establecido que a la ARRENDADORA no le corresponde, bajo ninguna circunstancia, cancelar los gastos comunes, consumos o cuentas impagas de luz, agua, teléfono, etc., debiendo la ARRENDATARIA hacerlo con anterioridad a la entrega material de la propiedad arrendada y término del Contrato de Arrendamiento.

La ARRENDATARIA no podrá en caso alguno imputar la garantía al pago de la renta de arrendamiento, ni aún tratándose de la renta del último mes.

DECIMO QUINTO: DOMICILIO Y COMPETENCIA.

Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes fijan domicilio especial en la ciudad y comuna de Santiago, prorrogando la competencia para ante sus Tribunales ordinarios de Justicia.

DECIMO SEXTO: REEMPLAZO DE CONTRATO.

El presente contrato reemplaza cualquier otro que hubiere estado vigente con relación a todo o parte de la misma propiedad, y respecto de las obligaciones emanadas de ellos las partes declaran no adeudarse nada por ningún concepto o motivo, otorgándose recíprocamente a su respecto el más amplio y completo finiquito.

DECIMO SEPTIMO: SOLUCION DE CONFLICTOS.

Cualquiera dificultad que se suscite acerca de la validez, interpretación, cumplimiento o aplicación de este contrato, sea durante la vigencia del mismo o después de su expiración, será sometida al conocimiento de los tribunales ordinarios de justicia, quienes fallarán conforme a las nuevas normas relativas al arrendamiento de predios urbanos.

DECIMO OCTAVO: MANDATO ESPECIAL.

La ARRENDATARIA faculta expresamente a la ARRENDADORA para el caso de la falta de pago de dos o más cánones de arrendamiento, a informar la deuda en DICOM, renunciando la deudora a solicitar la eliminación de este Registro en tanto no se pague la deuda existente para con la ARRENDADORA.

DECIMO NOVENO: EMPLAZAMIENTO.

El inventario que en este acto se firma, según lo señalado en la cláusula PRIMERA, forma parte integrante del presente contrato. En el caso que en el inventario y/o entrega del inmueble se hubieran omitido observaciones las partes convienen que la ARRENDATARIA hará un listado de ellas dentro de los diez (10) días siguientes al día en que empieza a regir el presente Contrato. -Este listado se entregará a la ARRENDADORA o a quien sus intereses representen, en duplicado, previa verificación de lo aseverado en él. Si no lo hiciera, para todos los efectos y en particular para lo señalado en las cláusulas anteriores del presente contrato, se entenderá que los inmuebles han sido recibidos conforme a la ya citada acta, si ésta no existiera, dentro del plazo e igual procedimiento, deberá dar a conocer sus observaciones.



VIGESIMO COPIAS DEL CONTRATO.

El presente Contrato se otorga en 2 (dos), ejemplares de idéntico tenor, quedando 1 (uno) en poder de la ARRENDADORA y 1 (uno) en poder de la ARRENDATARIA.

ARRENDADORA

INVERSIONES VILLANUEVA LIMITADA

Juan Pablo Villanueva Caffarena María Luz Villanueva Caffarena
N°7.011.838-6 N°6.950.523-6

ARRENDATARIA

ADMINISTRADORA DE OFICINAS VIRTUALES SPA

Alejandro Díaz Jiménez
N°14.488.044-7



Autorizo las firmas de don JUAN PABLO VILLANUEVA CAFFARENA, C.I.N°7.011.838-6, de doña MARIA LUZ VILLANUEVA CAFFARENA, C.I.N°6.950.523-6, ambos en representación de INVERSIONES VILLANUEVA LIMITADA, como arrendador y de don ALEJANDRO DIAZ JIMENEZ, C.I.N°14.488.044-7, en representación de ADMINISTRADORA DE OFICINAS VIRTUALES SpA, como arrendatario.-

Santiago 08 de Junio de 2018.-

