



Notario La Serena Felipe Villarino Krumm

Certifico que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FELIPE LUCIANO CISTERNAS MORALES otorgado el 05 de Septiembre de 2023 reproducido en las siguientes páginas.

La Serena, 05 de Septiembre de 2023.-



123456815413
www.fojas.cl

Emito el presente documento con firma electrónica avanzada (ley N°19.799, de 2002), conforme al procedimiento establecido por Auto Acordado de 13/10/2006 de la Excmo. Corte Suprema..

Certificado N° 123456815413.- Verifique validez en www.fojas.cl.-
CUR N°: F4647-123456815413.-



**

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

SOCIEDAD DE SERVICIOS E INVERSIONES INTERVAL LIMITADA
A

FELIPE LUCIANO CISTERNAS MORALES

**

=====

En la ciudad de La Serena, República de Chile, a uno de septiembre del años dos mil veintitrés, entre JAVIER ANDRES ORTEGA SALAS, chileno, casado y separado totalmente de bienes, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad número 15.373.323-6, con domicilio en avenida José Joaquín Pérez número tres mil seiscientos treinta y seis, Peñuelas, ciudad y comuna de Coquimbo, en representación, según se acreditará de **SOCIEDAD DE SERVICIOS E INVERSIONES INTERVAL LIMITADA**, RUT 76.213.838-7, del giro de su denominación, ambos con domicilio en Jose Joaquín Pérez N° 3636, Coquimbo, del giro de su denominación, del mismo domicilio anterior, en adelante e indistintamente el “Arrendador”, y, por la otra, don **FELIPE LUCIANO CISTERNAS MORALES**, chileno, soltero, cédula nacional de identidad número 18.569.725-8, bailarín, con domicilio en Cielos de Gabriela Km. 18, Lote 18, La Serena, en adelante e indistintamente el “Arrendatario”; todos en adelante las “Partes”, quienes han convenido en el siguiente contrato de arrendamiento sobre inmueble, en adelante también el “Contrato”:

PRIMERO: Antecedentes el inmueble. SOCIEDAD DE SERVICIOS E INVERSIONES INTERVAL LIMITADA es dueña del inmueble ubicado en la comuna de La Serena, Conjunto Habitacional Terra Serena II, Avenida Cuatro Esquinas número mil quinientos setenta y tres. La propiedad ha sido materia de una subdivisión de la que resultaron tres locales comerciales, en adelante, Local Uno, Local Dos y Local Tres. El Local Tres, emplazado en el primer piso de la propiedad, tiene una superficie construida de cincuenta y cinco comas treinta y cuatro metros cuadrados; el Local Dos, emplazado en el primer piso de la propiedad, tiene una superficie construida de sesenta y cuatro comas nueve metros cuadrados, y el Local Tres, emplazado en el segundo piso del inmueble, tiene una superficie construida de noventa y dos comas dieciséis metros cuadrados. Los locales comerciales cuentan con cinco estacionamientos destinados al uso de los clientes de los establecimientos indistintamente, circunstancia por la que la arrendataria declara y acepta que su uso no es exclusivo para el local que por este acto toma en arrendamiento y que será utilizado por los clientes por orden de llegada. Las referidas características y dimensiones se hallan detalladas en los croquis que se adjuntan al final de esta convención y que se entienden formar parte integrante del presente instrumento.

SEGUNDO: Del Arrendamiento. Por el presente instrumento, SOCIEDAD DE SERVICIOS E INVERSIONES INTERVAL LIMITADA, representada en la forma señalada en la comparecencia, da en arrendamiento a **FELIPE LUCIANO CISTERNAS MORALES**, acepta para sí, el inmueble consistente en el **Local Tres**, singularizado en la cláusula precedente, en adelante indistintamente, el Local. La arrendataria declara conocer y aceptar la



REC
FAC
La ppr

ubicación, distribución, características, medidas, colindancias y condiciones del local comercial.

TERCERO: Uso o Destino.- La arrendataria destinará la propiedad exclusivamente y específicamente para su explotación en el rubro de escuela de danza. Así, será de cargo de la parte arrendataria la obtención de los permisos de la autoridad y el cumplimiento de la normativa que rige su actividad, asumiendo la responsabilidad que derive en el orden municipal o de cualquier otra naturaleza y ante cualquier organismo público o privado cuyas acciones afecten el inmueble que por este acto se da en arrendamiento.

CUARTO: Renta de Arrendamiento y Gastos Comunes. La renta mensual de arrendamiento asciende a la suma de \$800.000.- (ochocientos mil pesos), más \$80.000.- (ochenta mil pesos) que corresponden a los gastos comunes, debiendo pagar mensualmente la suma de \$880.000.- (ochocientos mil pesos). El simple retardo en el cumplimiento de esta obligación generará un interés de cero coma cero cinco unidades de fomento diarias, las que se computarán a partir del quinto día corrido contado desde la remisión del correo electrónico en que se formula el cobro. Las rentas de arrendamiento y los gastos comunes comenzarán a pagarse inmediatamente de celebrado este contrato, momento en que el arrendador hará entrega material del local a la arrendataria para que ésta pueda comenzar con su implementación y con la tramitación del permiso sanitario para su funcionamiento. La renta de arrendamiento y los gastos comunes se reajustarán semestralmente, conforme la variación del índice de precios al consumidor (IPC), emitido por el Instituto Nacional de Estadísticas, o por el organismo que lo reemplace o haga sus veces, acorde a la variación experimentada por el señalado índice en el semestre precedente de aquél que corresponda pagar, tomando como base a reajustar la cantidad pagada por dicho concepto en el mes anterior al del reajuste.

QUINTO: Las rentas de arrendamiento y los gastos comunes se deberán pagar mediante depósito o transferencia en la cuenta corriente número 12204245-10, del Banco de Chile, cuyo titular es la sociedad arrendadora Inversiones Interval Ltda, RUT 76.213.838-7 constituyendo suficiente recibo de pago el comprobante emitido por la entidad bancaria por la respectiva operación.

SEXTO: Vigencia. El contrato tendrá una vigencia de **TRES** años a partir de la firma del presente instrumento. Una vez, vencido dicho plazo, el contrato se entenderá prorrogado tácitamente de manera automática y sucesiva por períodos iguales y sucesivos de **TRES** años cada uno, a menos que una de las partes decida no renovarlo, para lo cual deberá dar aviso por escrito de dicha intención mediante carta certificada despachada a su contraparte, al domicilio señalado en la comparecencia o aquel que tenga al momento de dicha comunicación, siempre que este último haya sido comunicado fehacientemente a la contraparte por escrito. El referido aviso de término deberá enviarse con a lo menos noventa días de anticipación a la fecha de vencimiento original de la vigencia del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas. En el caso que el arrendatario cese el contrato deberá dar aviso con 60 días de anticipación y pagar dos rentas de arrendamiento por el incumplimiento del contrato.

SÉPTIMO: Entrega. La entrega material de la propiedad se efectúa en este acto, en el estado en que actualmente se encuentra y que la arrendataria declara conocer y aceptar.



Certificado
123456815413
Verifique validez
<http://www.fojas.cl>

OCTAVO: **Subarrendamiento.** Se prohíbe expresamente a la parte arrendataria, subarrendar a terceros el inmueble arrendado por medio del presente contrato.

NOVENO: **Mejoras.** La parte arrendataria se obliga a mantener el inmueble arrendado en perfecto estado de conservación, debiendo efectuar las obras e instalaciones que fueren necesarias para el cumplimiento del fin para el cual fue entregado en arrendamiento, incluyendo vidrios, pinturas, revestimientos, cerraduras, cortinas, instalaciones eléctricas como enchufes e interruptores y demás que procedan, a excepción de los deterioros ocasionados por tiempo y uso legítimo. La parte arrendadora no responderá de los robos, hurtos y otros delitos deanáloga naturaleza que pudieren acontecer en el local, materia del presente arrendamiento, o de perjuicios que pudieren producirse en los bienes muebles o pertenencias de propiedad de la parte arrendataria en caso de incendio, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, efectos de la humedad o calor, y cualquier situación que tuviere el carácter de caso fortuito o de fuerza mayor. Las partes acuerdan que se deberá realizar una mantención a las cortinas del establecimiento, una vez al año, la que será coordinada por el arrendador o propietario, y será cobrada a la arrendataria, en el mes respectivo, como un gasto adicional. Convienen las partes que la arrendataria no podrá efectuar mejoras en el inmueble arrendado, sin previa autorización por escrito del arrendador. A ese efecto, la parte arrendataria deberá presentar al representante legal de la parte arrendadora un proyecto que contenga planos y especificaciones técnicas de las mejoras a ejecutar. Se deja constancia que el local cuenta con Energía Monofásica. La arrendataria acepta esta condición y de requerir cualquier aumento de potencia por exceso de consumo, deberá asumir el costo que demanden dichas obras, sin derecho a rembolso alguno, salvo pacto escrito en contrario.

DÉCIMO: **Otros Pagos.** La parte arrendataria estará obligada a pagar en toda oportunidad y a quien corresponda, los consumos derivados del uso y goce de la propiedad arrendada, debiendo mantener el pago al día de los gastos de energía eléctrica, agua potable, extracción de basuras, etcétera. Las contribuciones de bienes raíces serán de cargo del arrendador. Ambas partes acuerdan que el arrendador, o quien lo representare, especialmente la empresa administradora del inmueble, quedan facultados para exigir en cualquier momento los pagos de los consumos básicos incorporados a la propiedad. Asimismo, las partes acuerda, que en el evento de no pago de la renta de arrendamiento, gastos comunes consumos, el arrendador está facultado para proceder a realizar corte y/o retiro de medidores de los servicios.

DÉCIMO PRIMERO: **Restitución del Inmueble.** Al término del contrato, la parte arrendataria deberá restituir el inmueble y demás bienes objeto del presente contrato a la parte arrendadora, entregándolo totalmente desocupado, en el mismo estado en que lo recibió, salvo el desgaste lógico y natural producido por su uso legítimo. La restitución se materializará mediante la entrega de las llaves y presentación de los recibos o documentos que acrediten el pago de los servicios, patentes y permisos hasta el último día en que se haya ocupado el inmueble. Si al término del plazo del presente contrato de arrendamiento o de cualquiera de sus renovaciones, la parte arrendataria, cualquiera fuera la causa, no desocupare o restituyere materialmente a la parte arrendadora el local arrendado en los términos antes previstos, deberá pagar a esta última, a título de evaluación convencional y anticipada de perjuicios, una suma equivalente a cuatro veces



PRIN
NYC

el valor de la última renta de arrendamiento que le hubiere correspondido pagar en el último mes de vigencia del contrato, por cada mes de ocupación o fracción de mes. Si la ocupación se mantuviera por más de tres meses, la multa se elevará, a partir del cuarto mes, al equivalente a ocho veces el valor de la última renta de arrendamiento que le hubiere correspondido pagar en el último mes de vigencia del contrato, por cada mes de ocupación o fracción de mes. La aplicación de esta multa se computará desde la fecha en que la parte arrendataria haya sido notificada mediante carta certificada notarial de su obligación de restituir al local.

DÉCIMO SEGUNDO. Abandono anticipado del inmueble. En el evento que la arrendataria, por cualquier circunstancia, abandonare el inmueble arrendado intempestivamente, sin que se haya puesto término al contrato de arrendamiento en los términos expresados en forma precedente, otorga poder al arrendador para retirar y almacenar el mobiliario existente en el inmueble arrendado, el que será restituido contra la suscripción del término del arrendamiento y finiquito, pudiendo el arrendador, cobrar todas las rentas de arrendamiento, hasta el vencimiento original del contrato o de la renovación si esta se encuentra vigente.

DÉCIMO TERCERO. Uso estacionamiento. - Los estacionamientos son del inmueble son de uso compartido entre los distintos locales, y destinados al uso exclusivo para clientes y su permanencia no puede ser superior a 30 minutos, por lo que está prohibido el uso de estacionamientos a locatarios para favorecer el uso y disponibilidad a clientes

DÉCIMO CUARTO: Causales de término anticipado. Serán causales de terminación del presente contrato lo siguiente: A) la morosidad o incumplimiento de pago de un mes de arrendamiento dentro del plazo y los periodos estipulados, esto es, dentro de los primeros 5 días de cada mes. B) el no pago de cualquier concepto de servicio de luz o agua, en forma mensual, bastando para ello, la acumulación de dos cuentas en una boleta de pago. C) el destinar la propiedad a un uso no autorizado. D) Si ejecuta mejoras o variaciones en la propiedad sin consentimiento previo y por escrito de la parte arrendadora. E) Si causa molestias a los vecinos, si introduce materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada. Estas cláusulas se elevan a la calidad de esencial, y facultan a la arrendadora a poner término inmediato al contrato sin derecho a compensación, retribución o indemnización.

Si el arrendador optare por desahuciar el presente contrato de arrendamiento por algunas de las causales establecidas en este acápite, la parte arrendataria deberá restituir la propiedad y pagar todas las rentas pactadas hasta la terminación del respectivo periodo anual, o el monto equivalente a dos rentas de arrendamiento, si el plazo de vigencia que restare al contrato fuere inferior a dos meses. Si el incumplimiento fuere aquel expresado en el literal a) precedente, la arrendataria pagará una multa diaria equivalente a cero coma cero cinco unidades de fomento por cada día de atraso. Además, la arrendataria deberá indemnizar al arrendador de todos los gastos de cobranza, judiciales o extrajudiciales, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, gastos por honorarios legales, mediación, transporte, comunicación o cualquier otro en los que incurra la parte arrendadora con ocasión del retraso de la parte arrendataria

DÉCIMO QUINTO: Garantía. A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que la recibe; la devolución y conservación de las





especies y artefactos que se indicarán en el inventario; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y, en general, para responder del fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, la arrendataria entrega al arrendador la suma equivalente a **\$1.200.000.- (un millón doscientos mil pesos)**, que se pagará en dos cuotas la primera por \$600.000.- contra la firma del presente instrumento y la segunda dentro de los cinco primeros días del mes de octubre del año 2023. De ser efectivo el pago, el arrendador se obliga a restituirle la suma otorgada como garantía, dentro de los 30 días siguientes a la fecha en que le haya sido entregada, a su satisfacción, la propiedad arrendada, quedando el arrendador, desde ahora, autorizado para descontar de la garantía, el valor de los deterioros y perjuicios de cargo de la arrendataria que se hayan ocasionado como, asimismo, el valor de las cuentas pendientes de energía eléctrica, gas, agua, teléfono, u otros que sean de cargo de la arrendataria. La arrendataria no podrá, en caso alguno, imputar la garantía al pago de la renta de arrendamiento, ni aun tratándose de la renta del último mes de arrendamiento.

DÉCIMO SEXTO: Información deudas morosas. Con el propósito de dar cumplimiento a lo dispuesto en la ley sobre protección de datos de carácter personal, ley número diecinueve mil seiscientos veintiocho, la arrendataria faculta irrevocablemente a la parte arrendadora para que pueda informar y dar a conocer la morosidad en el pago de las rentas de arrendamiento del local y/o consumos de servicios relacionados con el local arrendado, una vez transcurridos treinta días desde la fecha fijada para el pago respectivo, sin que la parte arrendataria lo hubiere efectuado. Al efecto, la parte arrendadora podrá proporcionar dicha información a cualquier registro o banco de datos personales, con el objetivo de que sea divulgada al público en general. La arrendataria releva y libera al arrendador de toda y cualquier responsabilidad que se pudiera derivar de la divulgación de la información relativa a la morosidad en el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del presente contrato de arrendamiento.

DÉCIMO SÉPTIMO: Comunicaciones. Las partes declaran que las comunicaciones de carácter ordinario, se realizarán por carta certificada dirigidas a los domicilios señalados en el presente contrato, sin perjuicio de aquellas que requieran otras formalidades de acuerdo al mérito de las cláusulas precedentes.

DÉCIMO OCTAVO: Declaraciones. Cada uno de los representantes de las partes declara y garantiza a la otra, que actúa con poderes suficientes para representar y obligar a su mandante en todas y cada una de las obligaciones y disposiciones que le son plenamente válidas y vinculantes, y no se encuentra en conflicto con los estatutos o con los títulos de sus mandantes, ni con disposiciones legales o reglamentarias.

DÉCIMO NOVENO: Pago de Impuestos y Gastos. Todos los impuestos, derechos notariales y gastos que ocasione el otorgamiento de este contrato serán pagados por la arrendataria.

VIGÉSIMO: Autorización. La arrendataria estará autorizado a instalar letreros publicitarios en el local, cuyo diseño y dimensiones, se acordará entre las partes, mediante anexo a este contrato.

VIGÉSIMO PRIMERO: Seguros. La parte arrendadora podrá exigir la contratación de Póliza seguro de responsabilidad Civil o Seguro de incendio o sismo, o contratarlos directamente, el que será cobrado junto los Gastos Comunes y consumos de manera mensual, para asegurar los riesgos de daño material del inmueble y activos arrendados.



VIGÉSIMO SEGUNDO: Competencia. Para todos los efectos derivados del presente contrato las partes fijan su domicilio en la ciudad de La Serena, y se someten a la jurisdicción de sus tribunales ordinarios de justicia.

VIGÉSIMO TERCERO: la personería de don JAVIER ORTEGA SALAS, para actuar en representación de SOCIEDAD DE INVERSIONES INTERVAL LIMITADA, consta en escritura pública de fecha cinco de abril del año dos mil doce otorgada ante el notario público de La Serena, don Oscar Fernández Mora.



18.569.725-8

AUTORIZO SOLO LA FIRMA DE DON FELIPE LUCIANO CISTERNAS MORALES CÉDULA DE IDENTIDAD N° 18.569.725-8, COMO ARRENDATARIO. LA SERENA, 5 DE SEPTIEMBRE DE 2023.-



CARLA CASAS-CORDERO SOUBLETTE
NOTARIO SUPLENTE



Certificado
123456815413
Verifique validez
<http://www.fojas.cl>