CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

COMERCIAL LASEN LIMITADA

A

FUNDACIÓN PARA LA PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE LA MUJER – PRODEMU

En Puente Alto, Santiago de Chile, a 3 de Febrero de 2017, comparecen: **COMERCIAL LASEN LIMITADA**, rol único tributario **Nº 92.283.000-2**, la que concurre debidamente representada, según se acreditará, por don **Luis Alberto Lasen Sarrás**, chileno, casado y separado totalmente de bienes, ingeniero civil, cédula nacional de identidad Nº ambos domiciliados en Avenida Concha y Toro Nº 223, departamento 23, comuna de Puente Alto, Región Metropolitana, en adelante también el "**Arrendador**" o la "**Arrendadora**", por una parte; y, por la otra,**FUNDACIÓN PARA LA PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE LA MUJER - PRODEMU**, rol único tributario **N° 72.101.000-7**, la que concurre debidamente representada, según se acreditará, por doña **Pamela Farías Antognini**, chilena, casada, profesora, cédula nacional de identidad Nº ambos domiciliados en calle Agustinas N° 1389, comuna de Santiago, Región Metropolitana, en adelante el **"Arrendatario"** o la "**Arrendataria**";los comparecientes mayores de edad y libres disponedores de sus bienes, quienes han convenido el siguiente contrato de arrendamiento, el que se regirá por las disposiciones respectivas del Código Civil, de la Ley 18.101 y las cláusulas que se señalan a continuación:

PRIMERO: INMUEBLE.-
COMERCIAL LASEN LIMITADA es dueña del "Edificio Cordillera", propiedad conformada por un centro comercial en dos pisos, cuatro pisos de oficinas, un piso de servicios, bodegas y *deck* de estacionamientos, en adelante "el **Centro Comercial**", ubicado y con acceso peatonal y vehicular por calle José Manuel Balmaceda Nº 371, comuna de Puente Alto, Región Metropolitana.

SEGUNDO: ARRENDAMIENTO.-
Por el presente instrumento, COMERCIAL LASEN LIMITADA, representada en la forma señalada en la comparecencia, da en arrendamiento a FUNDACIÓN PARA LA PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE LA MUJER - PRODEMU, a su entera satisfacción, una parte de la bodega número 14 del nivel -1,50, con una superficie arrendable aproximada de 7,50 metros cuadrados, que forma parte del Centro Comercial referido en la cláusula precedente.

La Arrendataria destinará el inmueble arrendado exclusivamente al bodegaje de materiales inherentes al desarrollo de sus funciones, no pudiendo en ningún caso contravenir la moral, las buenas costumbres o el orden público, quedándole prohibido asimismo destinar el inmueble a un objeto distinto del señalado anteriormente. Las partes dejan constancia que el inmueble se arrienda como cuerpo cierto, en el estado en que actualmente se encuentra, el cual es conocido y aceptado por la Arrendataria, la cual se obliga a restituir conjuntamente al término del presente contrato, sin más desgaste que el natural derivado de su uso ordinario y normal.

TERCERO: DECLARACIONES.-
La Arrendataria declara: a) Que ha seleccionado libremente el inmueble arrendado; b) Que ha recibido de COMERCIAL LASEN LIMITADA la propiedad arrendada en perfectas condiciones de mantención y funcionamiento y tal como fue mostrado en su debida oportunidad y, c) Que el presente contrato de arriendo no ha sido suscrito en atención a ninguna aptitud especial del bien arrendado.

El Arrendatario renuncia a efectuar a COMERCIAL LASEN LIMITADA cualquier reclamación por todos, algunos o alguno de los conceptos antes indicados, cuya responsabilidad no le corresponde, y excepcionarse del cumplimiento íntegro y oportuno de sus obligaciones emanadas del mismo, especialmente del pago del valor total de la renta de arrendamiento, fundada en los mismos hechos.

CUARTO: PLAZO.-
El presente contrato de arrendamiento comenzará a regir con anterioridad, **desde el día 1 de Febrero del año 2017 y terminará el día 31 de Enero del año 2018.** Sin perjuicio de lo anterior, el presente contrato se entenderá prorrogado por períodos iguales y sucesivos de 1 (un) año cada uno, si ninguna de las partes manifiesta su intención de ponerle término con una anticipación de a lo menos 60 (sesenta) días corridos al vencimiento del plazo inicial o de cualquiera de sus renovaciones. Este aviso se deberá dar por carta certificada notarial enviada al domicilio señalado por las partes en el presente contrato, o en otro que en el futuro se señale por carta certificada notarial. Con todo, en cualquier tiempo, cualquiera de las partes podrá poner término anticipado al contrato, comunicándolo a la otra mediante carta certificada, con 60 (sesenta) días de anticipación a lo menos, y en el caso que sea la Arrendataria quien hace uso de esta facultad, deberá otorgar todas las facilidades para la celebración de un nuevo contrato.

QUINTO: RENTA.-
La renta mensual de arrendamiento será la suma equivalente en pesos, moneda corriente nacional **a 1 (una) Unidad de Fomento.** La renta deberá pagarse por mes adelantado, dentro de los cinco (5) primeros días del mes de cuya renta se trate, en efectivo o cheque de la plaza de acuerdo al valor de la Unidad de Fomento del día del pago, mediante depósito directo o transferencia electrónica bancaria en la Cuenta Corriente Bancaria N° 11523336 (uno uno cinco dos tres tres tres seis) que la Arrendadora mantiene en el Banco Crédito Inversiones, sucursal Puente Alto, o en la cuenta corriente que en el futuro la Arrendadora le informe por escrito a la Arrendataria.

El no pago total y oportuno de una cualquiera de las rentas de arrendamiento dará derecho al Arrendador para cobrar a la Arrendataria el interés que se estipula en la cláusula séptima siguiente hasta el día del pago efectivo de la obligación, más una multa equivalente al uno por ciento diario del valor de la o las rentas pendientes de pago por cada día de atraso. Asimismo, en el evento que la Arrendataria se retrase en pago de sus rentas de arrendamiento, por un período o más y sin perjuicio de los demás derechos que le asisten a la Arrendadora en virtud del contrato y la Ley, COMERCIAL LASEN LIMITADA podrá suspender en forma inmediata los servicios de suministros de electricidad y agua potable, que ella entregue en forma directa al estacionamiento arrendado por la arrendataria. Para efectos del pago de la renta y todos los demás pagos a que se hace referencia en el presente contrato, expresados en Unidades de Fomento, se entenderá que ésta es aquella definida por el Artículo Transitorio de la Ley Nº 18.840. Si en el futuro se sustituyere la Unidad de Fomento por otra unidad de medida, los pagos quedarán expresados en esta última, según el monto que corresponda a la época de la sustitución y siempre que la nueva unidad de medida se reajuste, a lo menos, en los mismos porcentajes en que varíe el Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el organismo que lo reemplace o haga sus veces. Si así no ocurriere, la renta y los otros pagos, por su valor en pesos, según la última equivalencia en Unidades de Fomento, continuarán reajustándose conforme a la variación del Índice de Precios al Consumidor determinado

por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el organismo que lo reemplace o haga sus veces, para lo cual se comparará el Índice vigente el último día del mes anterior al de la última vigencia de la Unidad de Fomento, con el Índice del último día del mes anterior al del pago correspondiente. Esta misma reajustabilidad de acuerdo a la variación del Índice de Precios al Consumidor, se aplicará si simplemente se suprime la Unidad de Fomento sin reemplazarla por otra unidad reajustable, procediéndose en los mismos términos estipulados precedentemente.

SEXTO. RESPONSABILIDAD DEL ARRENDATARIO.-
Será de cargo exclusivo del Arrendatario pagar cualquier multa, penalidad, interés, impuesto, tasa y los pagos de servicios de agua potable y alcantarillado, electricidad, teléfono, gas, extracción de basuras u otros de utilidad pública, así como también los pagos por concepto de operación, mantención, y ocupación del inmueble, incluyendo los costos de los permisos y otros cargos, que estén relacionados con el uso del inmueble arrendado y que se impongan o deriven de la operación, mantenimiento, uso u ocupación del inmueble o de cualquier parte del mismo por el Arrendatario y que no estén incluidos como Gastos Comunes del Centro Comercial, según éstos se indican en la cláusula siguiente.

Será de cargo y responsabilidad exclusiva del Arrendatario la obtención, el pago y mantención de todos los permisos y autorizaciones municipales, sanitarias, de medio ambiente y, en general, de cualquier autoridad o entidad pública y/o privada, que sean necesarias, si fuera el caso, para el funcionamiento de la bodega en el giro antes señalado.

Asimismo, el Arrendatario es responsable de todos aquellos tributos, gravámenes, multas, permisos y demás obligaciones que surjan o se impongan en lugar, sustitución o adición a cualquiera de aquellos que se han señalado precedentemente, sea en conformidad al derecho vigente a la fecha de celebración del presente contrato o al existente a la época del pago y que se deriven del funcionamiento de la bodega, siempre y cuando no sean de aquellos que por ley sean de cargo del propietario del inmueble y/o arrendador.

En el caso de que en el futuro las autoridades, sean nacionales, regionales o comunales, impongan exigencias distintas o adicionales a las que actualmente existen, la parte Arrendataria se obliga a realizar las obras, trabajos, o lo necesario para dar cumplimiento a las nuevas exigencias, en el plazo que otorgue la autoridad a fin de evitar la suspensión de los permisos. En cualquier caso estas circunstancias no podrán significar motivo para retrasos en el pago de la renta de arrendamiento ni para la suspensión de la misma.

SÉPTIMO: GASTOS COMUNES.-
El Arrendatario concurrirá al pago de los Gastos Comunes correspondientes que se generen efectivamente en el Centro Comercial, calculado de acuerdo al Reglamento del mencionado Centro Comercial, gastos que para la bodega objeto de este contrato corresponden a **un 0,0469% (cero coma cero cuatrocientos sesenta y nueve por ciento)** de los gastos comunes del centro comercial. En todo caso los Gastos Comunes efectivos serán establecidos mes a mes en función de las necesidades que presente el normal y buen funcionamiento del Centro Comercial en su conjunto. En todo caso, los Gastos Comunes del Centro Comercial que corresponda pagar al Arrendatario incluirán a lo menos los gastos por servicios de vigilancia; gastos de primas de seguros que determine contratar el Arrendador para el debido resguardo de la totalidad del Centro Comercial, arriendo y/o mantención de equipos de seguridad; servicios de aseo en áreas comunes, arriendo de útiles de aseo, arriendo y mantención de equipos de limpieza, servicio de mantención de jardines, arriendo y/o mantención de equipos de jardinería, reposición de plantas, tierra de hojas y otros elementos constitutivos como gravilla, maicillo, etc.; mantención y reparación de las áreas comunes y reposición de sus elementos tanto funcionales como decorativos; consumo eléctrico, de gas, de agua y alcantarillado de las áreas comunes; consumos

de servicios de comunicación de la administración como teléfono, fax, correo electrónico, Internet, TV Cable, etc.; servicio de retiro de basura; remuneraciones del personal involucrado en el funcionamiento de la administración del Centro Comercial; mantención y reparación de equipos tales como grupos generadores, compactadores de basura, bombas de agua, calderas de aire de climatización, planta de tratamiento de agua, de riego, ascensores al servicio del público, escaleras mecánicas, montacargas, etc.; combustibles para equipos; honorarios de la administración, sala cuna sólo en la medida que sea obligatorio su construcción y/o habilitación y que serán sólo en dicho caso prorrateados proporcionalmente entre los usuarios de la misma en proporción a la cantidad de niños que ocupen dicho beneficio, y cualquier otro gasto común necesario de financiar para el normal y óptimo funcionamiento del Centro Comercial.

En el evento que el Arrendatario se retrase en el pago de sus Gastos Comunes, por dos períodos o más y sin perjuicio de los demás derechos que le asisten al Arrendador en virtud del contrato y la ley, el Arrendador podrá suspender en forma inmediata los servicios de suministros de electricidad y agua potable, que ella entregue en forma directa a la bodega arrendada por el Arrendatario.

OCTAVO. USO DEL INMUEBLE Y PROHIBICIONES.-
El Arrendatario tendrá el derecho de usar y gozar el inmueble pudiendo destinarlo exclusivamente al funcionamiento de una bodega, acorde a lo indicado en la cláusula segunda del presente contrato; condición esencial y determinante para la celebración del presente contrato por COMERCIAL LASEN LIMITADA, lo que es conocido y aceptado por el Arrendatario.

Asimismo, queda prohibido a la Arrendataria, subarrendar, ceder o transferir a cualquier título el presente contrato. La cesión del arrendamiento o subarriendo con infracción de esta prohibición, hará al Arrendatario responsable de todos los perjuicios que de ello puedan derivarse para el Arrendador, a excepción de contar con la aprobación escrita por parte del Arrendador para ceder el presente contrato.

Con todo, la infracción de cualquiera de estas prohibiciones importará una multa equivalente a seis meses de renta de arrendamiento, sin perjuicio del derecho del Arrendador para poner término en forma inmediata al presente contrato.

NOVENO. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.-
Son especiales obligaciones de la parte arrendataria, entre otras las siguientes:
9.1) El pago oportuno de la renta de arrendamiento convenida, los gastos de consumos y servicios básicos y gastos comunes;
9.2) Mantenimiento y Reparaciones: El debido cuidado del inmueble, instalaciones y equipamiento y efectuar las obras de mantenimiento o reparaciones locativas que el inmueble requiera, y que sean de aquellas que en conformidad a la ley son tradicionalmente de cargo del Arrendatario;
9.3) Reembolsos: Si por cualquier causa COMERCIAL LASEN LIMITADA efectúa, con el consentimiento del Arrendatario, reparaciones, mantenimientos o alteraciones que, de conformidad a esta cláusula, sean de responsabilidad del Arrendatario, esta última reembolsará a COMERCIAL LASEN LIMITADA los gastos incurridos dentro del plazo de 15 días seguidos a la recepción de las correspondientes facturas y documentación necesaria para dar cuenta de los gastos y pagos efectuados; y,
9.4) Cumplir con el Reglamento que establezca las Normas Generales de Funcionamiento del Centro Comercial, el cual será considerado para todos los efectos legales como parte integrante del presente contrato de arrendamiento. COMERCIAL LASEN SOCIEDAD LIMITADA se reserva el derecho de modificar el mencionado Reglamento en las oportunidades que estime conveniente o necesario.

DIRECCIÓN EJECUTIVA NACIONAL REGIONES UNIDAD LEGAL

La Arrendataria no responderá de los daños estructurales que pueda sufrir la propiedad arrendada producto de robos que puedan producirse en esta o por los que puedan producirse por incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías y en general por casos fortuitos o de fuerza mayor que puedan afectar la bodega.

DÉCIMO: MULTA POR ATRASOS EN LOS PAGOS.-
Cualquier pago atrasado que realice la Arrendataria, estará sujeto a interés moratorio. Tal interés será igual a la tasa máxima convencional para operaciones de crédito reajustables vigente al momento en que la mora o retardo se produzca. Todo ello, sin perjuicio de otros derechos de que COMERCIAL LASEN LIMITADA sea titular de conformidad con la ley y este contrato.

UNDECIMO: ALTERACIONES Y MODIFICACIONES AL INMUEBLE.-
Estará prohibido al Arrendatario efectuar cambios, adiciones, alteraciones y modificaciones de cualquier naturaleza al inmueble o sus instalaciones, sin consentimiento previo y por escrito de COMERCIAL LASEN LIMITADA. Las mejoras y todo tipo de adiciones, alteraciones, sustituciones que el Arrendatario efectúe en el inmueble se entenderán incorporadas al inmueble dado en arrendamiento y quedarán a beneficio de COMERCIAL LASEN LIMITADA, quedando el Arrendatario sin derecho a indemnización alguna por este concepto.

DUODECIMO: RESPONSABILIDAD DEL ARRENDADOR.-
El Arrendador no responderá de manera alguna respecto del bienes de la Arrendataria que se encuentren en la bodega arrendada, por robos que puedan producirse esta o por perjuicios que puedan producirse por incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías y en general por casos fortuitos o de fuerza mayor que puedan afectar estos bienes.

Asimismo, el Arrendatario liberará a COMERCIAL LASEN LIMITADA, sus agentes, dependientes, empleados o directores de todo daño y defendiéndolas en contra de cualquier reclamo, acción o litigio judicial, administrativo o municipal entablado por terceros, en su contra, que tenga por objeto perseguir la responsabilidad civil de éstos, en razón de:
Uno) Lesiones o muerte de cualquier persona, o daño o pérdida de propiedad de terceros ocurrida en el inmueble dado en arrendamiento;
Dos) El incumplimiento o violación por el Arrendatario de cualquier ley, reglamento, ordenanza, o dictamen que afecten o se refieran al inmueble, su uso y ocupación o a los derechos de COMERCIAL LASEN LIMITADA;
Tres) El incumplimiento de cualquiera obligación que de conformidad al presente instrumento sea de cargo del Arrendatario; y,
Cuatro) Daños producidos en incendio, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías de cualquier tipo de construcciones o instalaciones hechas por el Arrendatario, siempre que sean imputables a este.

DECIMO TERCERO: ENTREGA MATERIAL.-
Al momento de verificarse la entrega material del inmueble arrendado, las partes suscribirán un documento denominado "Acta de Entrega", el que firmado por las partes formará parte integrante del presente contrato para todos los efectos legales y contractuales.

DECIMO CUARTO: RESTITUCIÓN.-
Terminado el presente contrato, el Arrendatario deberá restituir de inmediato la propiedad en las mismas condiciones en que le fuera entregada incluidas las mejoras, obligación que sólo se entenderá cumplida entregándola materialmente, con sus llaves, desocupado de personas y dependientes, libre de gravámenes, prohibiciones, embargos o litigios de cualquier índole y recibido a satisfacción por COMERCIAL LASEN LIMITADA. Si el Arrendatario retarda el cumplimiento de esta obligación de

restitución, quedará sujeta a las siguientes sanciones: a) Pagar la renta de arrendamiento convenida hasta la restitución efectiva de la propiedad, y, b) Pagar, además a título de indemnización de perjuicios moratorios que las partes fijan anticipadamente para este caso, una cantidad equivalente en pesos a cero coma cinco (0,5) Unidades de Fomento por cada día de retardo hasta la restitución efectiva. Lo estipulado precedentemente es sin perjuicio del derecho de COMERCIAL LASEN LIMITADA para exigir judicialmente la restitución.

DECIMO QUINTO: DECLARACIÓN.-
El inmueble arrendado cuenta con las terminaciones e instalaciones necesarias para que la Arrendataria realice las demás terminaciones e instalaciones de su cargo y responsabilidad que le permitan tramitar y obtener las autorizaciones que correspondan para el funcionamiento de la bodega, y que ha sido determinante para la celebración del presente contrato el conocimiento y aceptación de esta condición por parte del Arrendatario y su compromiso en orden a asumir la operación y administración de la bodega, para que cumpla con todos los estándares de calidad y servicio propios de un establecimiento de la citada categoría.

DÉCIMO SEXTO: RESGUARDOS ESPECIALES.-
Por este acto el Arrendatario se obliga a tomar, a su costo y responsabilidad, todas las medidas que sean necesarias para evitar la presencia de malos olores producidos por los productos que se mantengan en la bodega. Asimismo, la Arrendataria deberá tomar a su costo y responsabilidad las medidas necesarias para que dichos olores no se extiendan fuera de la bodega.

DÉCIMO SÉPTIMO: GARANTÍA.-
A fin de garantizar el cumplimiento íntegro, exacto y oportuno de todas las obligaciones que emanan de este contrato, la Arrendataria paga la cantidad equivalente en pesos **de 1 (una) Unidad de Fomento**. COMERCIAL LASEN LIMITADA queda facultada para destinar dicha suma a la reparación de los daños que eventualmente pudiera experimentar la propiedad referida, por hecho o culpa del Arrendatario, como asimismo de los perjuicios que resulten por el eventual incumplimiento por parte del Arrendatario de las estipulaciones del presente contrato. Lo anterior es sin perjuicio del derecho de COMERCIAL LASEN LIMITADA de exigir el total resarcimiento de los daños, si la garantía no fuere suficiente para ello. En ningún caso podrá el Arrendatario aplicar el valor de la garantía al pago de rentas de arrendamiento, ni siquiera a la del último mes. Esta garantía se entrega en este acto y deberá mantenerse vigente en favor de COMERCIAL LASEN LIMITADA hasta 60 (sesenta) días después del término del presente contrato. Si por aplicación de las estipulaciones contenidas en el presente contrato la garantía fuere utilizada total o parcialmente por COMERCIAL LASEN LIMITADA, el Arrendatario deberá rehabilitarla, constituyendo una nueva Garantía por la suma original de 1 (una) Unidad de Fomento.

DÉCIMO OCTAVO: JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.-
Para todos los efectos legales derivados de este contrato, el Arrendatario y la Arrendadora fijan domicilio en la Comuna de Puente Alto, Región Metropolitana, sometiéndose a la jurisdicción y competencia de sus Tribunales Ordinarios de Justicia.

La personería del apoderado de la sociedad COMERCIAL LASEN LIMITADA, consta de la escritura pública de fecha 22 de Agosto del año 2012, otorgada en la Notaría de Santiago de don Pedro Ricardo Reveco Hormazabal (Repertorio N° 16094).

DIRECCION EJECUTIVA NACIONAL UNIDAD LEGAL

La personería de doña Pamela Farías Antognini para representar a FUNDACIÓN PARA LA PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE LA MUJER - PRODEMU, consta de la escritura pública de fecha 1 de Abril del año 2014, otorgada en la Notaría de Santiago de doña Nancy de la Fuente.

Pamela Farías Antognini
C.I. N°
pp. FUNDACIÓN PARA LA PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE LA MUJER – PRODEMU
RUT 72.101.000-7
ARRENDATARIA

Luis Alberto Lasen Sarrás
C.I. N°
pp. COMERCIAL LASEN LIMITADA
RUT 92.283.000-2
ARRENDADORA

DIRECCIÓN EJECUTIVA NACIONAL
UNIDAD LEGAL