



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS  
E208004/2021

**APRUEBA CONTRATO DE  
ARRENDAMIENTO PARA EL  
FUNCIONAMIENTO DE LA INSPECCIÓN  
PROVINCIAL DEL TRABAJO DE  
ANTOFAGASTA, AUTORIZA GASTOS Y  
ORDENA PAGOS QUE INDICA.**

**EXENTA N° 487**

**SANTIAGO, 12 MAY 2022**

**VISTOS:**

1. Las atribuciones que me confiere el artículo 5°, letra f), del DFL N°2, de 1967, del Ministerio del Trabajo y Previsión Social;
2. El Decreto Supremo N°38, de fecha 19 de abril de 2022, del Ministerio del Trabajo y Previsión Social, documento en trámite de Toma de Razón por parte de la Contraloría General de la República;
3. La Resolución N°7, de 2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención de Trámite de Toma de Razón;
4. La Resolución N°16, de 2020, de la Contraloría General de la República, que determina los montos en Unidades Tributarias Mensuales, a partir de los cuales los Actos que se individualizan quedarán sujetos a toma de razón y a controles de reemplazo cuando corresponda;
5. El Oficio Ordinario N°218, de fecha 4 de febrero de 2022, de la Sra. Directora del Trabajo de la época;
6. El Oficio Ordinario N°594, de fecha 1 de marzo de 2022, del Sr. Subdirector de Presupuestos de la época;
7. El contrato de arrendamiento suscrito con fecha 20 de abril de 2022, entre la Dirección del Trabajo y la Inmobiliaria e Inversiones Zhong Ming Yap & Cia. Limitada, RUT N°76.425.277-2.

**CONSIDERANDO:**

1. Que, mediante el Ordinario N°218, de fecha 4 de febrero de 2022, la Sra. Directora del Trabajo de la época, solicitó autorización a la Dirección de Presupuestos para celebrar un contrato de arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de la Inspección Provincial del Trabajo de Antofagasta. Todo, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley N°20.128 de 2006, Sobre Responsabilidad Fiscal y el artículo 12 de la Ley N°21.395, del Ministerio de Hacienda, de Presupuesto del Sector Público para el año 2022;
2. Que, en razón de lo anterior, mediante el Oficio Ordinario N°594, de fecha 1 de marzo de 2022, el Sr. Subdirector de Presupuestos de la época, autorizó a esta Dirección a celebrar el contrato de arrendamiento por el inmueble propuesto como el más conveniente, ubicado en calle 14 de Febrero N°1786, comuna y ciudad de Antofagasta, Región de Antofagasta, con una vigencia de diez años a partir del mes de julio de 2022, renovable automáticamente por periodos iguales y sucesivos de veinticuatro meses y por un canon de arriendo mensual de hasta UF 350 (trescientas cincuenta Unidades de Fomento);
3. Que, en virtud de la autorización emanada de la Subdirección de Presupuestos, con fecha 20 de abril de 2022, la Dirección del Trabajo celebró con la Inmobiliaria e Inversiones Zhong Ming Yap & Cia. Limitada, RUT N°76.425.277-2, el contrato de arrendamiento del inmueble individualizado precedentemente para el funcionamiento de la Inspección Provincial del Trabajo de Antofagasta, de acuerdo a las condiciones contractuales autorizadas por esa Subdirección de Presupuestos y acordadas por las partes;

4. Que, en orden a las consideraciones expuestas, resulta necesario para esta Dirección aprobar el contrato de arrendamiento de que se trata, suscrito por las partes con fecha 20 de abril de 2022;

**RESUELVO:**

1. **APRUÉBASE** el contrato de arrendamiento suscrito con fecha 20 de abril de 2022, entre esta Dirección del Trabajo y la Inmobiliaria e Inversiones Zhong Ming Yap & Cia. Limitada, RUT N°76.425.277-2, por el inmueble ubicado en calle 14 de Febrero N°1786, comuna y ciudad de Antofagasta, Región de Antofagasta, para el funcionamiento exclusivo de la Inspección Provincial del Trabajo de Antofagasta, instrumento que forma parte integrante de la presente Resolución;

2. **AUTORÍZASE** a contar del mes de julio de 2022, un gasto mensual de hasta UF 350.- (trescientas cincuenta Unidades de Fomento), por concepto de renta mensual de arrendamiento del inmueble ubicado en calle 14 de Febrero N°1786, de la comuna y ciudad de Antofagasta, Región de Antofagasta;

3. **PÁGUESE**, a la Inmobiliaria e Inversiones Zhong Ming Yap & Cia. Limitada, RUT N°76.425.277-2, a contar del mes de septiembre de 2022, las rentas de arrendamiento que se devenguen por concepto de arriendo del inmueble objeto del contrato que por este acto se aprueba, de acuerdo con lo señalado precedentemente, y según lo dispuesto en la cláusula sexta del acuerdo de voluntades de que se trata;

4. **AUTORÍZASE** un gasto único y total de hasta UF 350.- (trescientas cincuenta Unidades de Fomento), por concepto de garantía de arriendo, en conformidad a lo dispuesto en la cláusula octava del instrumento que por este acto se aprueba;

5. **PÁGUESE** por una sola vez a la Inmobiliaria e Inversiones Zhong Ming Yap & Cia. Limitada, RUT N°76.425.277-2, la suma total de hasta UF 350.- (trescientas cincuenta Unidades de Fomento), por concepto de garantía de arriendo del inmueble referido, de conformidad a lo estipulado en la cláusula octava del acuerdo de voluntades que por este acto se aprueba y sólo una vez que la presente resolución exenta se encuentre totalmente tramitada;

6. **AUTORÍCESE** un gasto único y total de UF 175.- (ciento setenta y cinco Unidades de Fomento) más el impuesto al valor agregado, por concepto de Comisión de Corretaje;

7. **PÁGUESE** por una sola vez a Inmobiliaria y Comercial Biaggini S.A., RUT N°96.688.980-2, la suma total de UF 175.- (ciento setenta y cinco Unidades de Fomento) más el impuesto al valor agregado, mediante transferencia electrónica a la cuenta corriente del Banco de Crédito e Inversiones N° [REDACTED] correo electrónico [REDACTED] por concepto de Comisión de Corretaje y solo una vez que la presente resolución exenta se encuentre totalmente tramitada;

8. **IMPÚTESE**, los gastos señalados en los resueltos que anteceden, al subtítulo 22 ítem 09 asignación 002 del presupuesto vigente de la Dirección Regional del Trabajo de la Región de Antofagasta para el año 2022. Los gastos en que se incurra durante los años siguientes se imputarán a la Leyes de Presupuesto que se dicten para cada una de las siguientes anualidades, en la medida que exista disponibilidad presupuestaria y el contrato se encuentre vigente.



*[Handwritten signature]*

RRS/FGM/CMT  
Distribución  
- Unidad de Contrataciones y Proveedores / Inmuebles  
- Dirección Regional del Trabajo de Antofagasta  
- Unidad de Partes y Archivo Institucional

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

### INMOBILIARIA E INVERSIONES ZHONG MING YAP & CIA. LIMITADA

#### A

#### DIRECCIÓN DEL TRABAJO

En Santiago, República de Chile, a 20 de abril de 2022 comparece, por una parte, la **INMOBILIARIA E INVERSIONES ZHONG MING YAP & CIA. LIMITADA**, persona jurídica del giro de su denominación, Rol Único Tributario número **76.425.277-2**, domiciliada en Libertador Bernardo O'Higgins N° 1862, ciudad de Antofagasta, representada legalmente por don **ZHONG MING YAP**, chileno, casado, factor de comercio, cédula nacional de identidad número [REDACTED] en adelante la "**INMOBILIARIA**" o el "**ARRENDADOR o la ARRENDADORA**"; y por la otra, la **DIRECCIÓN DEL TRABAJO**, organismo público, rol único tributario número 61.502.000-1, representada legalmente según se acreditara, por su **DIRECTOR**, don **PABLO ZENTENO MUÑOZ**, chileno, abogado, cédula nacional de identidad número [REDACTED] ambos domiciliados en calle Agustinas N°1253, comuna y ciudad de Santiago, Región Metropolitana, en adelante denominado también como la **ARRENDATARIA** o el **ARRENDATARIO**, y en conjunto ambos denominados indistintamente como "**LAS PARTES**"; los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas antes citadas y exponen que han convenido en celebrar el siguiente contrato de arrendamiento, que se registrá por las estipulaciones contenidas en el presente instrumento:

#### **PRIMERO: INDIVIDUALIZACIÓN DEL INMUEBLE.**

La **INMOBILIARIA E INVERSIONES ZHONG MING YAP & CIA. LIMITADA**, es dueña de la propiedad ubicada en calle 14 de Febrero N°1786, comuna y ciudad de Antofagasta, el que se encuentra inscrito a fojas 5.817 vuelta, número 6.025, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta del año 2015, en adelante el "Inmueble Arrendado".

#### **SEGUNDO: ARRENDAMIENTO.**

Por el presente instrumento, la **INMOBILIARIA E INVERSIONES ZHONG MING YAP & CIA. LIMITADA**, da en arrendamiento a la **DIRECCIÓN DEL TRABAJO**, quien acepta para sí, la propiedad ubicada en calle 14 de Febrero N°1786, de la ciudad y comuna de Antofagasta.

#### **TERCERO: USO Y DESTINO.**

La **ARRENDATARIA** declara que destinara el Inmueble Arrendado, singularizado en la cláusula primera del presente instrumento para el desarrollo de las actividades propias de la **INSPECCIÓN PROVINCIAL DEL TRABAJO DE ANTOFAGASTA**.

#### **CUARTO: ENTREGA DE LA PROPIEDAD ARRENDADA. -**

La entrega material de la propiedad arrendada, se efectuará el día 1 de julio de 2022, con total satisfacción de la **ARRENDATARIA**, libre de ocupantes, en condiciones de ser ocupado, en buen estado de aseo y mantención, con su sistema eléctrico, ventanas, sistema de prevención de incendio, y con todos sus servicios, consumos y suministros pagados y al día. De ello se levantará un Acta de Entrega de Inmueble, con todas las observaciones que merezca, especialmente aquellas relativas al estado de avance de la instalación y puesta en marcha del ascensor comprometido por el arrendador en conformidad a lo dispuesto en la cláusula décimo segunda siguiente; y el inventario respectivo de los elementos y habilitaciones entregadas por el **ARRENDADOR**, la que debe ser firmada por ambas partes en duplicado, quedando una en poder de cada parte.

#### **QUINTO: VIGENCIA Y DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

El presente contrato de arrendamiento tendrá una duración de 10 (diez años) comenzando a regir desde el 1 de julio de 2022 hasta el día 30 de junio del 2032, y se entenderá renovado en forma tácita, sucesiva y automática por períodos de 2 años cada uno, si ninguna de las partes manifiesta su voluntad de ponerle término, mediante carta certificada, despachada, a las direcciones señaladas en el encabezamiento, con 180 días de

anticipación, al vencimiento del período inicial o de cualquiera de sus renovaciones. La renta de arrendamiento de cualquier de sus renovaciones deberá ser acordada previamente por las partes y autorizada por la Dirección de Presupuestos conforme el artículo 14 de la Ley N°20.128 y el artículo 19 de la Ley N°21.192.

#### **SEXTO: RENTA DE ARRENDAMIENTO.**

A) **Monto.** - La renta mensual del arrendamiento será la suma de UF 350 (trescientas cincuenta Unidades de Fomento), por su equivalente en pesos, moneda nacional, al día del pago efectivo.

**Época de pago.** - Las rentas de arrendamiento se pagarán mensualmente por el **ARRENDATARIO** al **ARRENDADOR** en forma anticipada dentro de los primeros cinco días del respectivo mes, según el valor de la Unidad de Fomento vigente al día efectivo del pago. La primera renta de arrendamiento del presente contrato se devengará en el mes de **septiembre del 2022**.

B) **Meses de gracia.** - Los meses de julio y agosto del 2022 se darán de gracia.

C) **Lugar de pago.** - Las rentas de arrendamiento serán pagadas, previa recepción del documento de cobro emitido por el **ARRENDADOR**, dentro de los 5 primeros días de cada mes, y se hará efectivo transferencia bancaria realizada en la cuenta corriente de **INMOBILIARIA E INVERSIONES ZHONG MING YAP & CIA. LIMITADA**, en la Cuenta Corriente número [REDACTED] del Banco Scotiabank sucursal Antofagasta, u otra cuenta que el **ARRENDADOR** informe posteriormente, debiendo remitir el respectivo comprobante de transferencia al correo electrónico [REDACTED] por parte del **ARRENDATARIO**.

D) El comprobante de transferencia por el monto señalado como renta, se considerará como suficiente recibo de pago de la renta de arrendamiento para todos los efectos legales a que diere lugar.

E) **Renta.** - La renta de arrendamiento se reajustará mensualmente de acuerdo al valor que tenga la Unidad de Fomento cada mes. En el evento que en algún mes la Unidad de Fomento tuviese variación negativa, la renta de arrendamiento mantendrá su valor en pesos vigente en el mes anterior y se reajustara nuevamente hasta el mes en que la Unidad de Fomento experimente una variación positiva. Para todos los efectos de este contrato se entiende por Unidad de Fomento el valor diario determinado por el Banco Central de Chile según el número nueve del artículo treinta y cinco de la ley dieciocho mil ochocientos cuarenta y que considera la variación mensual experimentada por el índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o el Organismo que lo reemplace, durante el mes calendario anterior al de su determinación. Si dejare de existir una fijación oficial de la Unidad de Fomento o se modificare la forma en que actualmente se efectúa su determinación, de tal modo que su valor no reflejare fielmente las variaciones del índice de precios al consumidor determinado por el Instituto de Estadísticas o del organismo que lo reemplace o haga sus veces, las rentas pendientes de vencimiento se reajustaran en igual proporción de las variaciones experimentadas por el señalado índice, entre mes anterior a la fecha de pago de la última renta reajustada de acuerdo con la unidad de fomento y el mes anterior a la fecha de pago efectivo de cada una de las rentas, tomando como base la última cantidad en pesos pagada antes de ocurrir algunos de los eventos indicados. Los valores expresados en unidades de fomento deberán ser pagados en moneda corriente de acuerdo al valor que el Banco Central de Chile hubiere establecido para la unidad de fomento el día del pago efectivo de que se trate.

#### **SÉPTIMO: CUENTAS DOMICILIARIAS.**

Todos los gastos de los consumos de energía eléctrica, agua potable, gastos comunes ordinarios, extraordinarios y demás gastos serán de cargo exclusivo de la **ARRENDATARIA** quien se obliga a pagarlos oportunamente y a exhibir a la **ARRENDADORA**, cuando esta se lo solicite y en todo caso al término del arrendamiento todos los recibos de los pagos efectuados, dando cuenta de estar al día y sin deudas pendientes.

Como prueba del cumplimiento de la obligación de pagar la renta de arrendamiento, constarán los comprobantes de depósito o transferencias bancarias realizadas en la cuenta



corriente de la **ARRENDADORA** señalada en la cláusula Sexta Letra D).

La mora o simple retardo en el pago de los gastos antes referidos dará derecho a la **ARRENDADORA** para solicitar de las respectivas empresas el corte o suspensión de los servicios o suministros (luz y agua) y a demandar el pago de esos consumos, más los intereses, reajustes y multas que procedieren.

Asimismo, el incumplimiento de esta cláusula facultará al **ARRENDADOR** para poner término al contrato de arrendamiento. En cualquier circunstancia la **ARRENDATARIA** deberá cancelar el saldo total adeudado de las rentas hasta completar el plazo del contrato.

Cualquier deuda por estos conceptos que tenga origen con anterioridad a la fecha de suscripción del presente contrato será de cargo del **ARRENDADOR**.

#### **OCTAVO: GARANTÍA.**

A fin de garantizar el cumplimiento del contrato de arrendamiento, y los perjuicios de cualquiera especie que pueda producirse en el inmueble arrendado, el **ARRENDATARIO** entregará en este acto al **ARRENDADOR** el equivalente en pesos de UF 350, (trescientas cincuenta Unidades de Fomento), equivalente a una renta de arrendamiento. Al término del presente contrato, y una vez recibido conforme el inmueble por la **ARRENDADORA**, mediante Acta de Restitución de Inmueble, ésta devolverá a la **ARRENDATARIA** la suma correspondiente a la garantía efectivamente entregada por ésta. Dicha garantía en ningún caso podrá ser imputada o compensada con una renta de arrendamiento futura o con gastos que estuviere obligado a pagar el **ARRENDATARIO**.

#### **NOVENO: RETARDO O MORA EN EL PAGO DE LA RENTA. -**

Sin perjuicio de otros derechos de la **ARRENDADORA**, el retardo o mora de la **ARRENDATARIA** en el pago de la renta, o de cualquier otro pago que sea de cargo de ésta, y que no sea subsanado dentro de los 30 días siguientes, devengará a favor de la **ARRENDADORA**, a título de indemnización moratoria, el interés máximo convencional que sea lícito estipular en operaciones de crédito de dinero reajustables a 90 días, calculado sobre el saldo insoluto a contar del retardo o mora y hasta el pago efectivo del total adeudado.

#### **DÉCIMO: MANTENCIÓN DEL INMUEBLE.**

La **ARRENDADORA** se obliga a mantener el inmueble arrendado en estado de servir para el fin arrendado y a hacer las reparaciones necesarias a que se refiere el artículo 1.927 del Código Civil.

Será obligación de la **ARRENDATARIA** emplear en la conservación y mantención del inmueble arrendado el cuidado de un buen padre de familia; cuidar y mantener en perfecto estado de funcionamiento las llaves de los artefactos, válvulas, enchufes, tableros eléctricos, puertas acceso y ventanales de cristal que se encuentren ubicadas en el inmueble arrendado. Serán de cuenta y costo exclusivo del **ARRENDATARIO** todos los gastos de mantención y conservación del inmueble arrendado que tengan que ver con el deterioro normal que se genera por el goce y uso del mismo. También será de cargo del **ARRENDATARIO** las mejoras, útiles o voluntarias que desee introducir en el inmueble arrendado, mejoras que deben contar con la aprobación del **ARRENDADOR** por escrito y ellas quedarán en beneficio de la propiedad y del dueño del inmueble. Ninguna transformación que signifique menoscabo o deterioro de la propiedad o que disminuya su valor podrá llevarse a cabo durante la vigencia del contrato de arrendamiento, sin la autorización previa y por escrito de la **ARRENDADORA**.

#### **DÉCIMO PRIMERO: RESPONSABILIDAD DEL ARRENDATARIO.**

En caso de un siniestro que afecte al Inmueble Arrendado, cualquiera sea su causa y su gravedad, y siempre que no provenga de caso fortuito, el **ARRENDATARIO** deberá informar al **ARRENDADOR** del accidente sobrevenido, indicando su fecha y circunstancias, así como la naturaleza y monto estimado de los daños. El **ARRENDADOR** no responderá ni indemnizará de perjuicios al **ARRENDATARIO** ni a terceros, en manera alguna, por robos que puedan ocurrir en los inmuebles, ni por perjuicios que puedan producirse por inundaciones, filtraciones, explosiones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor, u

otros.

#### **DÉCIMO SEGUNDO: OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR**

Sin perjuicio de las demás obligaciones contenidas en el contrato, el **ARRENDADOR** está obligado y se compromete mediante este acto, a adquirir e instalar en el inmueble arrendado, por su cuenta y a su costa, un ascensor de marca OTIS, Modelo GeN2, con capacidad para 8 (ocho) personas, el cual entregará completamente instalado en perfecto estado de funcionamiento y con sus respectivas certificaciones y recepción municipal correspondiente.

Las obras de instalación del ascensor se estiman en un plazo de 120 (ciento veinte días) contados desde la fecha en que el **ARRENDADOR** recepcione el elevador respectivo, circunstancia que se considera para el mes de mayo de 2022. Con todo, la entrega del ascensor deberá contar con la recepción conforme por parte de la Unidad de Infraestructura de la Dirección del Trabajo.

En la eventualidad de que surgiera algún imprevisto técnico que hiciera imposible el ensamblaje, la puesta en marcha, como asimismo la certificación y recepción municipal del ascensor, las partes de mutuo acuerdo podrán prorrogar el plazo antes mencionado mediante un anexo suscrito por ambas partes.

El incumplimiento de esta obligación de parte del **ARRENDADOR** dará derecho a la **ARRENDATARIA** a poner término anticipado al presente contrato sin más trámite, y a exigir inmediatamente, a título de estimación anticipada de los perjuicios el pago de la suma equivalente a una renta mensual de arrendamiento.

#### **DÉCIMO TERCERO: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.**

Sin perjuicio de las demás obligaciones contenidas en el contrato, la **ARRENDATARIA** está obligado a lo siguiente:

- a) Pagar en tiempo y forma las rentas de arrendamiento pactadas en el presente contrato.
- b) Desde el momento de la entrega material del inmueble la **ARRENDATARIA**, deberá pagar en tiempo y forma los consumos domiciliarios de energía eléctrica, agua, gastos comunes, y otros que procedieren, a la o las empresas, personas o entidades que correspondan relativos al inmueble arrendado.
- c) Restituir el inmueble arrendado en tiempo y forma, esto es, en buenas condiciones y estado, habida consideración al desgaste natural por el uso legítimo y el transcurso del tiempo.

Informar a la **ARRENDADORA** de inmediato y en cuanto lleguen a su conocimiento la existencia de impugnaciones, turbaciones o amenazas al dominio o posesión del inmueble arrendado y/o la existencia de reclamos o litigios de cualquier naturaleza que lleguen a su conocimiento y se relacionen con los mismos.

#### **DÉCIMO CUARTO: PROHIBICIONES DEL ARRENDATARIO.**

Al **ARRENDATARIO** le estará prohibido realizar los siguientes actos:

- a) Introducir mejoras al inmueble arrendado, sustanciales o estructurales, que disminuyan o menoscaben el valor comercial del inmueble. Sin embargo, la **ARRENDATARIA** podrá efectuar en el inmueble, a su total costo previa autorización escrita del **ARRENDADOR**, todas aquellas modificaciones que estime pertinentes, en la medida que no altere su estructura, disminuya el valor del inmueble y/o incumpla algún reglamento o normativa vigente en relación a las mismas. En caso de involucrar modificaciones estructurales de éste, o modificaciones a los muros divisorios, accesos del inmueble, deberán contar con la aprobación expresa y escrita del **ARRENDADOR**. Las mejoras quedarán siempre a beneficio del inmueble arrendado, desde el momento mismo en que sean efectuados, sin derecho a compensación alguna de parte de la **ARRENDADORA**.

b) Queda prohibido a la **ARRENDATARIA** destinar el inmueble arrendado, aun esporádicamente, a una finalidad diferente de aquellas a que se refiere la cláusula TERCERA de este contrato, como, asimismo, cambiarle el destino para el cual fue arrendado.

c) Destinar el inmueble arrendado a actividades, servicios o productos reñidos con la moral y las buenas costumbres. Las prohibiciones establecidas en esta cláusula para la **ARRENDATARIA**, son elevados por las partes a categoría de esencial para dar valor al acto del arriendo y, por ende, su omisión acarreará la nulidad y/o imposibilidad de tales actos, y la atribución o facultad para que el **ARRENDADOR** ponga término anticipado al contrato de arrendamiento en cualquier tiempo y/o exigir las indemnizaciones por los perjuicios que este hecho le pueda acarrear.

#### **DÉCIMO QUINTO: INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO.**

En el evento de un incumplimiento grave de la **ARRENDATARIA** de lo previsto en el presente contrato, el **ARRENDADOR** tendrá derecho a poner término ipso facto al presente contrato y a exigir inmediatamente, a título de estimación anticipada de los perjuicios, la cantidad equivalente a la suma de las rentas de arrendamiento por el período que reste para completar el año del contrato.

#### **DÉCIMO SEXTO: SUBARRENDAMIENTO Y CESIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

La **ARRENDATARIA** no podrá subarrendar o ceder el contrato de arriendo a sus personas o empresas relacionadas, salvo con autorización previa y por escrito del **ARRENDADOR**.

#### **DÉCIMO SÉPTIMO: DERECHO DE INSPECCIÓN.**

Durante la vigencia del presente contrato, el **ARRENDADOR**, previo aviso, siempre que no afecte el normal funcionamiento de sus labores y respetando las normas internas de funcionamiento de la **ARRENDATARIA**, tendrá derecho, a inspeccionar el inmueble arrendado cuando lo estime conveniente, por intermedio de la o las personas que al efecto comisione, designadas por carta simple, de manera de fiscalizar el adecuado cumplimiento, por parte de la **ARRENDATARIA** de las disposiciones del presente contrato. El **ARRENDATARIO** se obliga, por su parte, a dar acceso a tales personas y a prestar todas las facilidades del caso para el adecuado cumplimiento de su cometido. Durante los últimos 2 meses de arrendamiento, la **ARRENDATARIA** deberá otorgar las facilidades para que los interesados en arrendar la propiedad que se encuentren autorizados por el **ARRENDADOR**, puedan visitar el inmueble arrendado en al menos 5 días a la semana y 4 horas cada día, con previo aviso y coordinación entre el arrendador y la arrendataria. Aquello, siempre y cuando alguna de las partes haya notificado a la otra la intención de poner término al contrato o de cualquiera de sus modificaciones en conformidad con lo dispuesto en la cláusula quinta del presente instrumento.

#### **DÉCIMO OCTAVO: CADUCIDAD DEL PLAZO.**

En el caso de insolvencia declarada de la **ARRENDATARIA**, la **ARRENDADORA** podrá declarar caducidad del plazo y dar por concluido el presente contrato de arrendamiento y exigir, en consecuencia, la restitución del inmueble arrendado y el pago anticipado de las rentas pendientes de pago por el período restante hasta el término del contrato o de la renovación respectiva, rentas que pasarán a tener la calidad de vencidas desde la referida declaración.

El **ARRENDADOR** podrá ejercer esta opción sin necesidad de trámite o declaración judicial alguna, bastando que dirija una comunicación mediante carta certificada al **ARRENDATARIO** comunicándole su decisión.

#### **DÉCIMO NOVENO: IMPUESTOS TERRITORIALES.**

La **ARRENDADORA** pagará los impuestos territoriales o contribuciones que afecten a la propiedad arrendada, los cuales siempre serán íntegramente de su cargo.

#### **VIGÉSIMO: NOTIFICACIONES.**

Todas las notificaciones o avisos relacionados con el presente contrato, serán hechos por carta certificada enviada por intermedio de alguna empresa de correos, dirigida a los domicilios de cada una de las partes indicado en la comparecencia o por cualquier medio fehaciente de comunicación, salvo que alguna cláusula de este contrato disponga especialmente que sea por medio de la primera modalidad. La carta podrá ser substituida por carta entregada por intermedio de un Notario Público o receptor judicial. Si la **ARRENDATARIA** cambiare su domicilio, deberá dar aviso escrito de tal hecho, por carta certificada, al **ARRENDADOR**. Las notificaciones se entenderán efectuadas al tercer día de su despacho desde la oficina de correo o en el acto de su entrega por el Notario o receptor o cuando se utilice un medio de comunicación fehaciente.

#### **VIGÉSIMO PRIMERO: DOMICILIO Y CÓMPUTO DEL PLAZO.**

Las partes, para todos los efectos legales derivados de este contrato, fijan domicilio especial en la ciudad y comuna de Santiago y se someten a la jurisdicción de sus tribunales ordinarios de justicia. Todos los plazos señalados en el presente contrato, se entiende que son de días corridos salvo las excepciones expresamente convenidas.

#### **VIGÉSIMO SEGUNDO: ACUERDO COMPLETO.**

Este Contrato constituye el acuerdo total entre las partes el cual prevalecerá sobre cualquier acuerdo previo o manifestaciones, orales o escritas, con relación al objeto del mismo. Se considerará que el mismo no podrá ser modificado o enmendado por ningún otro acto, documento, uso o costumbre, sino por acuerdo escrito y firmado por los representantes legales de ambas partes contratantes.

#### **VIGÉSIMO TERCERO: LEY N°20.393 SOBRE RESPONSABILIDAD PENAL DE LAS PERSONAS JURÍDICAS.**

1. El **ARRENDADOR** está en conocimiento que la **ARRENDATARIA**, en cumplimiento de sus deberes de dirección y supervisión, y de acuerdo a lo establecido por la Ley N°20.393 sobre Responsabilidad Penal de las Personas Jurídicas, tomará todas las medidas necesarias para prevenir los delitos de Cohecho a funcionario público nacional o extranjero; Lavado de Activos; Financiamiento del Terrorismo; Receptación; Soborno entre privados; Administración Desleal; Apropiación Indebida; Negociación Incompatible; Delito de Contaminación de aguas, Delito relacionado con la Veda de Productos marinos, Pesca Ilegal y Procesamiento o almacenamiento de productos marinos escasos, y demás delitos que puedan incorporarse a futuro en la Ley N°20.393 ya mencionada.

2. El **ARRENDADOR** denunciará a la **ARRENDATARIA**, a través del canal de denuncia dispuesto en el sitio web de la Arrendataria, cualquier conducta sospechosa de la cual tome conocimiento en el contexto del contrato celebrado, que pueda conllevar a la responsabilidad penal de la Arrendataria.

3. El **ARRENDADOR** se obliga a cumplir de buena fe con todas las leyes y regulaciones aplicables al trabajo, servicio, producto o equipo a entregar o cualquier otra prestación a realizar para la Arrendataria, objeto del presente contrato. En este sentido, el **ARRENDADOR** declara conocer que la **ARRENDATARIA** ha implementado un Modelo de Prevención de Delitos, el que se obliga a cumplir en todo lo que fuera pertinente.

En especial, se obliga a no realizar ninguna actividad que pueda ser considerada constitutiva de delito y que por tanto conlleve o pueda conllevar responsabilidad penal para la Compañía.

4. Atendido lo señalado precedentemente, el **ARRENDADOR** se obliga a tomar todas las medidas necesarias para asegurar que éste, no incurrirán en alguna conducta prohibida por la ley y en especial aquellas que puedan generar algún tipo de responsabilidad penal para la Arrendataria, las que, en caso de ocurrir deberán ser informadas de inmediato a esta debiendo además tomar todas las medidas que se encuentren a su alcance para cesar en las mismas y mitigar sus consecuencias.

#### **VIGESIMO CUARTO: COPIAS:**

El presente contrato se firma en dos copias de igual tenor, quedando una en poder de cada una de las partes.

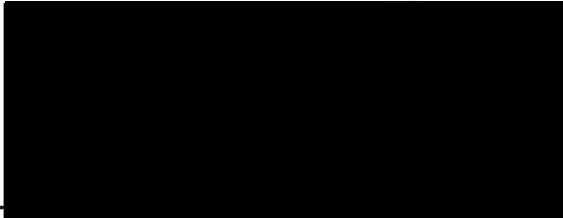


**VIGESIMO QUINTO: GASTOS NOTARIALES.**

Las partes acuerdan que gastos notariales y/o de conservador de raíces si hubieren son de cargo del arrendatario.

**VIGÉSIMO SEXTO: PERSONERÍAS.**

La personería de don Pablo Zenteno Muñoz para representar a la Dirección del Trabajo consta en Decreto Supremo N°38, de fecha 19 de abril de 2022, del Ministerio del Trabajo y Previsión Social, en Trámite de Toma de Razón por parte de la Contraloría General de Republica. En tanto la personería de don **ZHONG MING YAP**, para representar a la **INMOBILIARIA E INVERSIONES ZHONG MING YAP & CIA. LIMITADA** consta en escritura pública de fecha 26 de diciembre de 2014, otorgada en la Notaria de Antofagasta de doña María Soledad Lascar Merino. Dichos documentos no se insertan por ser conocidos por las Partes.



**ZHONG MING YAP**  
p.p. **INMOBILIARIA E INVERSIONES ZHONG MING YAP & CIA. LIMITADA**  
**ARRENDADOR**

A blue ink signature and a circular official stamp. The stamp contains the text "DIRECCION DEL TRABAJO" around the top edge and "DIRECTOR" in the center. The signature is written over the stamp.

**PABLO ZENTENO MUÑOZ**  
**ABOGADO**  
**DIRECCION DEL TRABAJO**  
**ARRENDATARIA**

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

### INMOBILIARIA E INVERSIONES ZHONG MING YAP & CIA. LIMITADA

#### A

### DIRECCIÓN DEL TRABAJO

En Santiago, República de Chile, a 20 de abril de 2022 comparece, por una parte, la **INMOBILIARIA E INVERSIONES ZHONG MING YAP & CIA. LIMITADA**, persona jurídica del giro de su denominación, Rol Único Tributario número **76.425.277-2**, domiciliada en Libertador Bernardo O'Higgins N° 1862, ciudad de Antofagasta, representada legalmente por don **ZHONG MING YAP**, chileno, casado, factor de comercio, cédula nacional de identidad número [REDACTED] en adelante la "**INMOBILIARIA**" o el "**ARRENDADOR o la ARRENDADORA**"; y por la otra, la **DIRECCIÓN DEL TRABAJO**, organismo público, rol único tributario número 61.502.000-1, representada legalmente según se acreditara, por su **DIRECTOR**, don **PABLO ZENTENO MUÑOZ**, chileno, abogado, cédula nacional de identidad número [REDACTED] ambos domiciliados en calle Agustinas N°1253, comuna y ciudad de Santiago, Región Metropolitana, en adelante denominado también como la **ARRENDATARIA** o el **ARRENDATARIO**, y en conjunto ambos denominados indistintamente como "**LAS PARTES**"; los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas antes citadas y exponen que han convenido en celebrar el siguiente contrato de arrendamiento, que se registrá por las estipulaciones contenidas en el presente instrumento:

#### **PRIMERO: INDIVIDUALIZACIÓN DEL INMUEBLE.**

La **INMOBILIARIA E INVERSIONES ZHONG MING YAP & CIA. LIMITADA**, es dueña de la propiedad ubicada en calle 14 de Febrero N°1786, comuna y ciudad de Antofagasta, el que se encuentra inscrito a fojas 5.817 vuelta, número 6.025, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta del año 2015, en adelante el "Inmueble Arrendado".

#### **SEGUNDO: ARRENDAMIENTO.**

Por el presente instrumento, la **INMOBILIARIA E INVERSIONES ZHONG MING YAP & CIA. LIMITADA**, da en arrendamiento a la **DIRECCIÓN DEL TRABAJO**, quien acepta para sí, la propiedad ubicada en calle 14 de Febrero N°1786, de la ciudad y comuna de Antofagasta.

#### **TERCERO: USO Y DESTINO.**

La **ARRENDATARIA** declara que destinara el Inmueble Arrendado, singularizado en la cláusula primera del presente instrumento para el desarrollo de las actividades propias de la **INSPECCIÓN PROVINCIAL DEL TRABAJO DE ANTOFAGASTA**.

#### **CUARTO: ENTREGA DE LA PROPIEDAD ARRENDADA. -**

La entrega material de la propiedad arrendada, se efectuará el día 1 de julio de 2022, con total satisfacción de la **ARRENDATARIA**, libre de ocupantes, en condiciones de ser ocupado, en buen estado de aseo y mantención, con su sistema eléctrico, ventanas, sistema de prevención de incendio, y con todos sus servicios, consumos y suministros pagados y al día. De ello se levantará un Acta de Entrega de Inmueble, con todas las observaciones que merezca, especialmente aquellas relativas al estado de avance de la instalación y puesta en marcha del ascensor comprometido por el arrendador en conformidad a lo dispuesto en la cláusula décimo segunda siguiente; y el inventario respectivo de los elementos y habilitaciones entregadas por el **ARRENDADOR**, la que debe ser firmada por ambas partes en duplicado, quedando una en poder de cada parte.

#### **QUINTO: VIGENCIA Y DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

El presente contrato de arrendamiento tendrá una duración de 10 (diez años) comenzando a regir desde el 1 de julio de 2022 hasta el día 30 de junio del 2032, y se entenderá renovado en forma tácita, sucesiva y automática por períodos de 2 años cada uno, si ninguna de las partes manifiesta su voluntad de ponerle término, mediante carta certificada, despachada, a las direcciones señaladas en el encabezamiento, con 180 días de

anticipación, al vencimiento del período inicial o de cualquiera de sus renovaciones. La renta de arrendamiento de cualquier de sus renovaciones deberá ser acordada previamente por las partes y autorizada por la Dirección de Presupuestos conforme el artículo 14 de la Ley N°20.128 y el artículo 19 de la Ley N°21.192.

#### **SEXTO: RENTA DE ARRENDAMIENTO.**

A) **Monto.** - La renta mensual del arrendamiento será la suma de UF 350 (trescientas cincuenta Unidades de Fomento), por su equivalente en pesos, moneda nacional, al día del pago efectivo.

**Época de pago.** - Las rentas de arrendamiento se pagarán mensualmente por el **ARRENDATARIO** al **ARRENDADOR** en forma anticipada dentro de los primeros cinco días del respectivo mes, según el valor de la Unidad de Fomento vigente al día efectivo del pago. La primera renta de arrendamiento del presente contrato se devengará en el mes de **septiembre del 2022**.

B) **Meses de gracia.** - Los meses de julio y agosto del 2022 se darán de gracia.

C) **Lugar de pago.** - Las rentas de arrendamiento serán pagadas, previa recepción del documento de cobro emitido por el **ARRENDADOR**, dentro de los 5 primeros días de cada mes, y se hará efectivo transferencia bancaria realizada en la cuenta corriente de **INMOBILIARIA E INVERSIONES ZHONG MING YAP & CIA. LIMITADA**, en la Cuenta Corriente número [REDACTED] del Banco Scotiabank sucursal Antofagasta, u otra cuenta que el **ARRENDADOR** informe posteriormente, debiendo remitir el respectivo comprobante de transferencia al correo electrónico [REDACTED] por parte del **ARRENDATARIO**.

D) El comprobante de transferencia por el monto señalado como renta, se considerará como suficiente recibo de pago de la renta de arrendamiento para todos los efectos legales a que diere lugar.

E) **Renta.** - La renta de arrendamiento se reajustará mensualmente de acuerdo al valor que tenga la Unidad de Fomento cada mes. En el evento que en algún mes la Unidad de Fomento tuviese variación negativa, la renta de arrendamiento mantendrá su valor en pesos vigente en el mes anterior y se reajustara nuevamente hasta el mes en que la Unidad de Fomento experimente una variación positiva. Para todos los efectos de este contrato se entiende por Unidad de Fomento el valor diario determinado por el Banco Central de Chile según el número nueve del artículo treinta y cinco de la ley dieciocho mil ochocientos cuarenta y que considera la variación mensual experimentada por el índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o el Organismo que lo reemplace, durante el mes calendario anterior al de su determinación. Si dejare de existir una fijación oficial de la Unidad de Fomento o se modificare la forma en que actualmente se efectúa su determinación, de tal modo que su valor no reflejare fielmente las variaciones del índice de precios al consumidor determinado por el Instituto de Estadísticas o del organismo que lo reemplace o haga sus veces, las rentas pendientes de vencimiento se reajustaran en igual proporción de las variaciones experimentadas por el señalado índice, entre mes anterior a la fecha de pago de la última renta reajustada de acuerdo con la unidad de fomento y el mes anterior a la fecha de pago efectivo de cada una de las rentas, tomando como base la última cantidad en pesos pagada antes de ocurrir algunos de los eventos indicados. Los valores expresados en unidades de fomento deberán ser pagados en moneda corriente de acuerdo al valor que el Banco Central de Chile hubiere establecido para la unidad de fomento el día del pago efectivo de que se trate.

#### **SÉPTIMO: CUENTAS DOMICILIARIAS.**

Todos los gastos de los consumos de energía eléctrica, agua potable, gastos comunes ordinarios, extraordinarios y demás gastos serán de cargo exclusivo de la **ARRENDATARIA** quien se obliga a pagarlos oportunamente y a exhibir a la **ARRENDADORA**, cuando esta se lo solicite y en todo caso al término del arrendamiento todos los recibos de los pagos efectuados, dando cuenta de estar al día y sin deudas pendientes.

Como prueba del cumplimiento de la obligación de pagar la renta de arrendamiento, constarán los comprobantes de depósito o transferencias bancarias realizadas en la cuenta

corriente de la **ARRENDADORA** señalada en la cláusula Sexta Letra D).

La mora o simple retardo en el pago de los gastos antes referidos dará derecho a la **ARRENDADORA** para solicitar de las respectivas empresas el corte o suspensión de los servicios o suministros (luz y agua) y a demandar el pago de esos consumos, más los intereses, reajustes y multas que procedieren.

Asimismo, el incumplimiento de esta cláusula facultará al **ARRENDADOR** para poner término al contrato de arrendamiento. En cualquier circunstancia la **ARRENDATARIA** deberá cancelar el saldo total adeudado de las rentas hasta completar el plazo del contrato.

Cualquier deuda por estos conceptos que tenga origen con anterioridad a la fecha de suscripción del presente contrato será de cargo del **ARRENDADOR**.

#### **OCTAVO: GARANTÍA.**

A fin de garantizar el cumplimiento del contrato de arrendamiento, y los perjuicios de cualquiera especie que pueda producirse en el inmueble arrendado, el **ARRENDATARIO** entregará en este acto al **ARRENDADOR** el equivalente en pesos de UF 350, (trescientas cincuenta Unidades de Fomento), equivalente a una renta de arrendamiento. Al término del presente contrato, y una vez recibido conforme el inmueble por la **ARRENDADORA**, mediante Acta de Restitución de Inmueble, ésta devolverá a la **ARRENDATARIA** la suma correspondiente a la garantía efectivamente entregada por ésta. Dicha garantía en ningún caso podrá ser imputada o compensada con una renta de arrendamiento futura o con gastos que estuviere obligado a pagar el **ARRENDATARIO**.

#### **NOVENO: RETARDO O MORA EN EL PAGO DE LA RENTA. -**

Sin perjuicio de otros derechos de la **ARRENDADORA**, el retardo o mora de la **ARRENDATARIA** en el pago de la renta, o de cualquier otro pago que sea de cargo de ésta, y que no sea subsanado dentro de los 30 días siguientes, devengará a favor de la **ARRENDADORA**, a título de indemnización moratoria, el interés máximo convencional que sea lícito estipular en operaciones de crédito de dinero reajustables a 90 días, calculado sobre el saldo insoluto a contar del retardo o mora y hasta el pago efectivo del total adeudado.

#### **DÉCIMO: MANTENCIÓN DEL INMUEBLE.**

La **ARRENDADORA** se obliga a mantener el inmueble arrendado en estado de servir para el fin arrendado y a hacer las reparaciones necesarias a que se refiere el artículo 1.927 del Código Civil.

Será obligación de la **ARRENDATARIA** emplear en la conservación y mantención del inmueble arrendado el cuidado de un buen padre de familia; cuidar y mantener en perfecto estado de funcionamiento las llaves de los artefactos, válvulas, enchufes, tableros eléctricos, puertas acceso y ventanales de cristal que se encuentren ubicadas en el inmueble arrendado. Serán de cuenta y costo exclusivo del **ARRENDATARIO** todos los gastos de mantención y conservación del inmueble arrendado que tengan que ver con el deterioro normal que se genera por el goce y uso del mismo. También será de cargo del **ARRENDATARIO** las mejoras, útiles o voluntarias que desee introducir en el inmueble arrendado, mejoras que deben contar con la aprobación del **ARRENDADOR** por escrito y ellas quedarán en beneficio de la propiedad y del dueño del inmueble. Ninguna transformación que signifique menoscabo o deterioro de la propiedad o que disminuya su valor podrá llevarse a cabo durante la vigencia del contrato de arrendamiento, sin la autorización previa y por escrito de la **ARRENDADORA**.

#### **DÉCIMO PRIMERO: RESPONSABILIDAD DEL ARRENDATARIO.**

En caso de un siniestro que afecte al Inmueble Arrendado, cualquiera sea su causa y su gravedad, y siempre que no provenga de caso fortuito, el **ARRENDATARIO** deberá informar al **ARRENDADOR** del accidente sobrevenido, indicando su fecha y circunstancias, así como la naturaleza y monto estimado de los daños. El **ARRENDADOR** no responderá ni indemnizará de perjuicios al **ARRENDATARIO** ni a terceros, en manera alguna, por robos que puedan ocurrir en los inmuebles, ni por perjuicios que puedan producirse por inundaciones, filtraciones, explosiones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor, u



otros.

#### **DÉCIMO SEGUNDO: OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR**

Sin perjuicio de las demás obligaciones contenidas en el contrato, el **ARRENDADOR** está obligado y se compromete mediante este acto, a adquirir e instalar en el inmueble arrendado, por su cuenta y a su costa, un ascensor de marca OTIS, Modelo GeN2, con capacidad para 8 (ocho) personas, el cual entregará completamente instalado en perfecto estado de funcionamiento y con sus respectivas certificaciones y recepción municipal correspondiente.

Las obras de instalación del ascensor se estiman en un plazo de 120 (ciento veinte días) contados desde la fecha en que el **ARRENDADOR** recepcione el elevador respectivo, circunstancia que se considera para el mes de mayo de 2022. Con todo, la entrega del ascensor deberá contar con la recepción conforme por parte de la Unidad de Infraestructura de la Dirección del Trabajo.

En la eventualidad de que surgiera algún imprevisto técnico que hiciera imposible el ensamblaje, la puesta en marcha, como asimismo la certificación y recepción municipal del ascensor, las partes de mutuo acuerdo podrán prorrogar el plazo antes mencionado mediante un anexo suscrito por ambas partes.

El incumplimiento de esta obligación de parte del **ARRENDADOR** dará derecho a la **ARRENDATARIA** a poner término anticipado al presente contrato sin más trámite, y a exigir inmediatamente, a título de estimación anticipada de los perjuicios el pago de la suma equivalente a una renta mensual de arrendamiento.

#### **DÉCIMO TERCERO: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.**

Sin perjuicio de las demás obligaciones contenidas en el contrato, la **ARRENDATARIA** está obligado a lo siguiente:

- a) Pagar en tiempo y forma las rentas de arrendamiento pactadas en el presente contrato.
- b) Desde el momento de la entrega material del inmueble la **ARRENDATARIA**, deberá pagar en tiempo y forma los consumos domiciliarios de energía eléctrica, agua, gastos comunes, y otros que procedieren, a la o las empresas, personas o entidades que correspondan relativos al inmueble arrendado.
- c) Restituir el inmueble arrendado en tiempo y forma, esto es, en buenas condiciones y estado, habida consideración al desgaste natural por el uso legítimo y el transcurso del tiempo.

Informar a la **ARRENDADORA** de inmediato y en cuanto lleguen a su conocimiento la existencia de impugnaciones, turbaciones o amenazas al dominio o posesión del inmueble arrendado y/o la existencia de reclamos o litigios de cualquier naturaleza que lleguen a su conocimiento y se relacionen con los mismos.

#### **DÉCIMO CUARTO: PROHIBICIONES DEL ARRENDATARIO.**

Al **ARRENDATARIO** le estará prohibido realizar los siguientes actos:

- a) Introducir mejoras al inmueble arrendado, sustanciales o estructurales, que disminuyan o menoscaben el valor comercial del inmueble. Sin embargo, la **ARRENDATARIA** podrá efectuar en el inmueble, a su total costo previa autorización escrita del **ARRENDADOR**, todas aquellas modificaciones que estime pertinentes, en la medida que no altere su estructura, disminuya el valor del inmueble y/o incumpla algún reglamento o normativa vigente en relación a las mismas. En caso de involucrar modificaciones estructurales de éste, o modificaciones a los muros divisorios, accesos del inmueble, deberán contar con la aprobación expresa y escrita del **ARRENDADOR**. Las mejoras quedarán siempre a beneficio del inmueble arrendado, desde el momento mismo en que sean efectuados, sin derecho a compensación alguna de parte de la **ARRENDADORA**.

b) Queda prohibido a la **ARRENDATARIA** destinar el inmueble arrendado, aun esporádicamente, a una finalidad diferente de aquellas a que se refiere la cláusula TERCERA de este contrato, como, asimismo, cambiarle el destino para el cual fue arrendado.

c) Destinar el inmueble arrendado a actividades, servicios o productos reñidos con la moral y las buenas costumbres. Las prohibiciones establecidas en esta cláusula para la **ARRENDATARIA**, son elevados por las partes a categoría de esencial para dar valor al acto del arriendo y, por ende, su omisión acarreará la nulidad y/o imposibilidad de tales actos, y la atribución o facultad para que el **ARRENDADOR** ponga término anticipado al contrato de arrendamiento en cualquier tiempo y/o exigir las indemnizaciones por los perjuicios que este hecho le pueda acarrear.

#### **DÉCIMO QUINTO: INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO.**

En el evento de un incumplimiento grave de la **ARRENDATARIA** de lo previsto en el presente contrato, el **ARRENDADOR** tendrá derecho a poner término ipso facto al presente contrato y a exigir inmediatamente, a título de estimación anticipada de los perjuicios, la cantidad equivalente a la suma de las rentas de arrendamiento por el período que reste para completar el año del contrato.

#### **DÉCIMO SEXTO: SUBARRENDAMIENTO Y CESIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

La **ARRENDATARIA** no podrá subarrendar o ceder el contrato de arriendo a sus personas o empresas relacionadas, salvo con autorización previa y por escrito del **ARRENDADOR**.

#### **DÉCIMO SÉPTIMO: DERECHO DE INSPECCIÓN.**

Durante la vigencia del presente contrato, el **ARRENDADOR**, previo aviso, siempre que no afecte el normal funcionamiento de sus labores y respetando las normas internas de funcionamiento de la **ARRENDATARIA**, tendrá derecho, a inspeccionar el inmueble arrendado cuando lo estime conveniente, por intermedio de la o las personas que al efecto comisione, designadas por carta simple, de manera de fiscalizar el adecuado cumplimiento, por parte de la **ARRENDATARIA** de las disposiciones del presente contrato. El **ARRENDATARIO** se obliga, por su parte, a dar acceso a tales personas y a prestar todas las facilidades del caso para el adecuado cumplimiento de su cometido. Durante los últimos 2 meses de arrendamiento, la **ARRENDATARIA** deberá otorgar las facilidades para que los interesados en arrendar la propiedad que se encuentren autorizados por el **ARRENDADOR**, puedan visitar el inmueble arrendado en al menos 5 días a la semana y 4 horas cada día, con previo aviso y coordinación entre el arrendador y la arrendataria. Aquello, siempre y cuando alguna de las partes haya notificado a la otra la intención de poner término al contrato o de cualquiera de sus modificaciones en conformidad con lo dispuesto en la cláusula quinta del presente instrumento.

#### **DÉCIMO OCTAVO: CADUCIDAD DEL PLAZO.**

En el caso de insolvencia declarada de la **ARRENDATARIA**, la **ARRENDADORA** podrá declarar caducidad del plazo y dar por concluido el presente contrato de arrendamiento y exigir, en consecuencia, la restitución del inmueble arrendado y el pago anticipado de las rentas pendientes de pago por el período restante hasta el término del contrato o de la renovación respectiva, rentas que pasarán a tener la calidad de vencidas desde la referida declaración.

El **ARRENDADOR** podrá ejercer esta opción sin necesidad de trámite o declaración judicial alguna, bastando que dirija una comunicación mediante carta certificada al **ARRENDATARIO** comunicándole su decisión.

#### **DÉCIMO NOVENO: IMPUESTOS TERRITORIALES.**

La **ARRENDADORA** pagará los impuestos territoriales o contribuciones que afecten a la propiedad arrendada, los cuales siempre serán íntegramente de su cargo.

#### **VIGÉSIMO: NOTIFICACIONES.**

Todas las notificaciones o avisos relacionados con el presente contrato, serán hechos por carta certificada enviada por intermedio de alguna empresa de correos, dirigida a los domicilios de cada una de las partes indicado en la comparecencia o por cualquier medio fehaciente de comunicación, salvo que alguna cláusula de este contrato disponga especialmente que sea por medio de la primera modalidad. La carta podrá ser substituida por carta entregada por intermedio de un Notario Público o receptor judicial. Si la **ARRENDATARIA** cambiare su domicilio, deberá dar aviso escrito de tal hecho, por carta certificada, al **ARRENDADOR**. Las notificaciones se entenderán efectuadas al tercer día de su despacho desde la oficina de correo o en el acto de su entrega por el Notario o receptor o cuando se utilice un medio de comunicación fehaciente.

#### **VIGÉSIMO PRIMERO: DOMICILIO Y CÓMPUTO DEL PLAZO.**

Las partes, para todos los efectos legales derivados de este contrato, fijan domicilio especial en la ciudad y comuna de Santiago y se someten a la jurisdicción de sus tribunales ordinarios de justicia. Todos los plazos señalados en el presente contrato, se entiende que son de días corridos salvo las excepciones expresamente convenidas.

#### **VIGÉSIMO SEGUNDO: ACUERDO COMPLETO.**

Este Contrato constituye el acuerdo total entre las partes el cual prevalecerá sobre cualquier acuerdo previo o manifestaciones, orales o escritas, con relación al objeto del mismo. Se considerará que el mismo no podrá ser modificado o enmendado por ningún otro acto, documento, uso o costumbre, sino por acuerdo escrito y firmado por los representantes legales de ambas partes contratantes.

#### **VIGÉSIMO TERCERO: LEY N°20.393 SOBRE RESPONSABILIDAD PENAL DE LAS PERSONAS JURÍDICAS.**

1. El **ARRENDADOR** está en conocimiento que la **ARRENDATARIA**, en cumplimiento de sus deberes de dirección y supervisión, y de acuerdo a lo establecido por la Ley N°20.393 sobre Responsabilidad Penal de las Personas Jurídicas, tomará todas las medidas necesarias para prevenir los delitos de Cohecho a funcionario público nacional o extranjero; Lavado de Activos; Financiamiento del Terrorismo; Receptación; Soborno entre privados; Administración Desleal; Apropiación Indevida; Negociación Incompatible; Delito de Contaminación de aguas, Delito relacionado con la Veda de Productos marinos, Pesca Ilegal y Procesamiento o almacenamiento de productos marinos escasos, y demás delitos que puedan incorporarse a futuro en la Ley N°20.393 ya mencionada.

2. El **ARRENDADOR** denunciará a la **ARRENDATARIA**, a través del canal de denuncia dispuesto en el sitio web de la Arrendataria, cualquier conducta sospechosa de la cual tome conocimiento en el contexto del contrato celebrado, que pueda conllevar a la responsabilidad penal de la Arrendataria.

3. El **ARRENDADOR** se obliga a cumplir de buena fe con todas las leyes y regulaciones aplicables al trabajo, servicio, producto o equipo a entregar o cualquier otra prestación a realizar para la Arrendataria, objeto del presente contrato. En este sentido, el **ARRENDADOR** declara conocer que la **ARRENDATARIA** ha implementado un Modelo de Prevención de Delitos, el que se obliga a cumplir en todo lo que fuera pertinente.

En especial, se obliga a no realizar ninguna actividad que pueda ser considerada constitutiva de delito y que por tanto conlleve o pueda conllevar responsabilidad penal para la Compañía.

4. Atendido lo señalado precedentemente, el **ARRENDADOR** se obliga a tomar todas las medidas necesarias para asegurar que éste, no incurrirán en alguna conducta prohibida por la ley y en especial aquellas que puedan generar algún tipo de responsabilidad penal para la Arrendataria, las que, en caso de ocurrir deberán ser informadas de inmediato a esta debiendo además tomar todas las medidas que se encuentren a su alcance para cesar en las mismas y mitigar sus consecuencias.

#### **VIGESIMO CUARTO: COPIAS:**

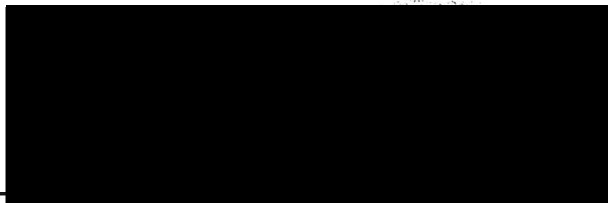
El presente contrato se firma en dos copias de igual tenor, quedando una en poder de cada una de las partes.

**VIGESIMO QUINTO: GASTOS NOTARIALES.**

Las partes acuerdan que gastos notariales y/o de conservador de raíces si hubieren son de cargo del arrendatario.

**VIGÉSIMO SEXTO: PERSONERÍAS.**

La personería de don Pablo Zenteno Muñoz para representar a la Dirección del Trabajo consta en Decreto Supremo N°38, de fecha 19 de abril de 2022, del Ministerio del Trabajo y Previsión Social, en Trámite de Toma de Razón por parte de la Contraloría General de Republica. En tanto la personería de don **ZHONG MING YAP**, para representar a la **INMOBILIARIA E INVERSIONES ZHONG MING YAP & CIA. LIMITADA** consta en escritura pública de fecha 26 de diciembre de 2014, otorgada en la Notaria de Antofagasta de doña María Soledad Lascar Merino. Dichos documentos no se insertan por ser conocidos por las Partes.



\_\_\_\_\_  
**ZHONG MING YAP**  
p.p. **INMOBILIARIA E INVERSIONES ZHONG MING YAP & CIA. LIMITADA**  
**ARRENDADOR**



\_\_\_\_\_  
**PABLO ZENTENO MUÑOZ**  
**ABOGADO**  
**DIRECTOR DEL TRABAJO**  
**ARRENDATARIA**



## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

### INMOBILIARIA E INVERSIONES ZHONG MING YAP & CIA. LIMITADA

#### A

#### DIRECCIÓN DEL TRABAJO

En Santiago, República de Chile, a 20 de abril de 2022 comparece, por una parte, la **INMOBILIARIA E INVERSIONES ZHONG MING YAP & CIA. LIMITADA**, persona jurídica del giro de su denominación, Rol Único Tributario número **76.425.277-2**, domiciliada en Libertador Bernardo O'Higgins N° 1862, ciudad de Antofagasta, representada legalmente por don **ZHONG MING YAP**, chileno, casado, factor de comercio, cédula nacional de identidad número [REDACTED] en adelante la "**INMOBILIARIA**" o el "**ARRENDADOR o la ARRENDADORA**"; y por la otra, la **DIRECCIÓN DEL TRABAJO**, organismo público, rol único tributario número 61.502.000-1, representada legalmente según se acreditara, por su **DIRECTOR**, don **PABLO ZENTENO MUÑOZ**, chileno, abogado, cédula nacional de identidad número [REDACTED] ambos domiciliados en calle Agustinas N°1253, comuna y ciudad de Santiago, Región Metropolitana, en adelante denominado también como la **ARRENDATARIA** o el **ARRENDATARIO**, y en conjunto ambos denominados indistintamente como "**LAS PARTES**"; los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas antes citadas y exponen que han convenido en celebrar el siguiente contrato de arrendamiento, que se regirá por las estipulaciones contenidas en el presente instrumento:

#### **PRIMERO: INDIVIDUALIZACIÓN DEL INMUEBLE.**

La **INMOBILIARIA E INVERSIONES ZHONG MING YAP & CIA. LIMITADA**, es dueña de la propiedad ubicada en calle 14 de Febrero N°1786, comuna y ciudad de Antofagasta, el que se encuentra inscrito a fojas 5.817 vuelta, número 6.025, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta del año 2015, en adelante el "Inmueble Arrendado".

#### **SEGUNDO: ARRENDAMIENTO.**

Por el presente instrumento, la **INMOBILIARIA E INVERSIONES ZHONG MING YAP & CIA. LIMITADA**, da en arrendamiento a la **DIRECCIÓN DEL TRABAJO**, quien acepta para sí, la propiedad ubicada en calle 14 de Febrero N°1786, de la ciudad y comuna de Antofagasta.

#### **TERCERO: USO Y DESTINO.**

La **ARRENDATARIA** declara que destinara el Inmueble Arrendado, singularizado en la cláusula primera del presente instrumento para el desarrollo de las actividades propias de la **INSPECCIÓN PROVINCIAL DEL TRABAJO DE ANTOFAGASTA**.

#### **CUARTO: ENTREGA DE LA PROPIEDAD ARRENDADA. -**

La entrega material de la propiedad arrendada, se efectuará el día 1 de julio de 2022, con total satisfacción de la **ARRENDATARIA**, libre de ocupantes, en condiciones de ser ocupado, en buen estado de aseo y mantención, con su sistema eléctrico, ventanas, sistema de prevención de incendio, y con todos sus servicios, consumos y suministros pagados y al día. De ello se levantará un Acta de Entrega de Inmueble, con todas las observaciones que merezca, especialmente aquellas relativas al estado de avance de la instalación y puesta en marcha del ascensor comprometido por el arrendador en conformidad a lo dispuesto en la cláusula décimo segunda siguiente; y el inventario respectivo de los elementos y habilitaciones entregadas por el **ARRENDADOR**, la que debe ser firmada por ambas partes en duplicado, quedando una en poder de cada parte.

#### **QUINTO: VIGENCIA Y DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

El presente contrato de arrendamiento tendrá una duración de 10 (diez años) comenzando a regir desde el 1 de julio de 2022 hasta el día 30 de junio del 2032, y se entenderá renovado en forma tácita, sucesiva y automática por períodos de 2 años cada uno, si ninguna de las partes manifiesta su voluntad de ponerle término, mediante carta certificada, despachada, a las direcciones señaladas en el encabezamiento, con 180 días de

anticipación, al vencimiento del período inicial o de cualquiera de sus renovaciones. La renta de arrendamiento de cualquier de sus renovaciones deberá ser acordada previamente por las partes y autorizada por la Dirección de Presupuestos conforme el artículo 14 de la Ley N°20.128 y el artículo 19 de la Ley N°21.192.

#### **SEXTO: RENTA DE ARRENDAMIENTO.**

A) **Monto.** - La renta mensual del arrendamiento será la suma de UF 350 (trescientas cincuenta Unidades de Fomento), por su equivalente en pesos, moneda nacional, al día del pago efectivo.

**Época de pago.** - Las rentas de arrendamiento se pagarán mensualmente por el **ARRENDATARIO** al **ARRENDADOR** en forma anticipada dentro de los primeros cinco días del respectivo mes, según el valor de la Unidad de Fomento vigente al día efectivo del pago. La primera renta de arrendamiento del presente contrato se devengará en el mes de **septiembre del 2022**.

B) **Meses de gracia.** - Los meses de julio y agosto del 2022 se darán de gracia.

C) **Lugar de pago.** - Las rentas de arrendamiento serán pagadas, previa recepción del documento de cobro emitido por el **ARRENDADOR**, dentro de los 5 primeros días de cada mes, y se hará efectivo transferencia bancaria realizada en la cuenta corriente de **INMOBILIARIA E INVERSIONES ZHONG MING YAP & CIA. LIMITADA**, en la Cuenta Corriente número [REDACTED] del Banco Scotiabank sucursal Antofagasta, u otra cuenta que el **ARRENDADOR** informe posteriormente, debiendo remitir el respectivo comprobante de transferencia al correo electrónico [REDACTED] por parte del **ARRENDATARIO**.

D) El comprobante de transferencia por el monto señalado como renta, se considerará como suficiente recibo de pago de la renta de arrendamiento para todos los efectos legales a que diere lugar.

E) **Renta.** - La renta de arrendamiento se reajustará mensualmente de acuerdo al valor que tenga la Unidad de Fomento cada mes. En el evento que en algún mes la Unidad de Fomento tuviese variación negativa, la renta de arrendamiento mantendrá su valor en pesos vigente en el mes anterior y se reajustara nuevamente hasta el mes en que la Unidad de Fomento experimente una variación positiva. Para todos los efectos de este contrato se entiende por Unidad de Fomento el valor diario determinado por el Banco Central de Chile según el número nueve del artículo treinta y cinco de la ley dieciocho mil ochocientos cuarenta y que considera la variación mensual experimentada por el índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o el Organismo que lo reemplace, durante el mes calendario anterior al de su determinación. Si dejare de existir una fijación oficial de la Unidad de Fomento o se modificare la forma en que actualmente se efectúa su determinación, de tal modo que su valor no reflejare fielmente las variaciones del índice de precios al consumidor determinado por el Instituto de Estadísticas o del organismo que lo reemplace o haga sus veces, las rentas pendientes de vencimiento se reajustaran en igual proporción de las variaciones experimentadas por el señalado índice, entre mes anterior a la fecha de pago de la última renta reajustada de acuerdo con la unidad de fomento y el mes anterior a la fecha de pago efectivo de cada una de las rentas, tomando como base la última cantidad en pesos pagada antes de ocurrir algunos de los eventos indicados. Los valores expresados en unidades de fomento deberán ser pagados en moneda corriente de acuerdo al valor que el Banco Central de Chile hubiere establecido para la unidad de fomento el día del pago efectivo de que se trate.

#### **SÉPTIMO: CUENTAS DOMICILIARIAS.**

Todos los gastos de los consumos de energía eléctrica, agua potable, gastos comunes ordinarios, extraordinarios y demás gastos serán de cargo exclusivo de la **ARRENDATARIA** quien se obliga a pagarlos oportunamente y a exhibir a la **ARRENDADORA**, cuando esta se lo solicite y en todo caso al término del arrendamiento todos los recibos de los pagos efectuados, dando cuenta de estar al día y sin deudas pendientes.

Como prueba del cumplimiento de la obligación de pagar la renta de arrendamiento, constarán los comprobantes de depósito o transferencias bancarias realizadas en la cuenta



corriente de la **ARRENDADORA** señalada en la cláusula Sexta Letra D).

La mora o simple retardo en el pago de los gastos antes referidos dará derecho a la **ARRENDADORA** para solicitar de las respectivas empresas el corte o suspensión de los servicios o suministros (luz y agua) y a demandar el pago de esos consumos, más los intereses, reajustes y multas que procedieren.

Asimismo, el incumplimiento de esta cláusula facultará al **ARRENDADOR** para poner término al contrato de arrendamiento. En cualquier circunstancia la **ARRENDATARIA** deberá cancelar el saldo total adeudado de las rentas hasta completar el plazo del contrato.

Cualquier deuda por estos conceptos que tenga origen con anterioridad a la fecha de suscripción del presente contrato será de cargo del **ARRENDADOR**.

#### **OCTAVO: GARANTÍA.**

A fin de garantizar el cumplimiento del contrato de arrendamiento, y los perjuicios de cualquiera especie que pueda producirse en el inmueble arrendado, el **ARRENDATARIO** entregará en este acto al **ARRENDADOR** el equivalente en pesos de UF 350, (trescientas cincuenta Unidades de Fomento), equivalente a una renta de arrendamiento. Al término del presente contrato, y una vez recibido conforme el inmueble por la **ARRENDADORA**, mediante Acta de Restitución de Inmueble, ésta devolverá a la **ARRENDATARIA** la suma correspondiente a la garantía efectivamente entregada por ésta. Dicha garantía en ningún caso podrá ser imputada o compensada con una renta de arrendamiento futura o con gastos que estuviere obligado a pagar el **ARRENDATARIO**.

#### **NOVENO: RETARDO O MORA EN EL PAGO DE LA RENTA. -**

Sin perjuicio de otros derechos de la **ARRENDADORA**, el retardo o mora de la **ARRENDATARIA** en el pago de la renta, o de cualquier otro pago que sea de cargo de ésta, y que no sea subsanado dentro de los 30 días siguientes, devengará a favor de la **ARRENDADORA**, a título de indemnización moratoria, el interés máximo convencional que sea lícito estipular en operaciones de crédito de dinero reajustables a 90 días, calculado sobre el saldo insoluto a contar del retardo o mora y hasta el pago efectivo del total adeudado.

#### **DÉCIMO: MANTENCIÓN DEL INMUEBLE.**

La **ARRENDADORA** se obliga a mantener el inmueble arrendado en estado de servir para el fin arrendado y a hacer las reparaciones necesarias a que se refiere el artículo 1.927 del Código Civil.

Será obligación de la **ARRENDATARIA** emplear en la conservación y mantención del inmueble arrendado el cuidado de un buen padre de familia; cuidar y mantener en perfecto estado de funcionamiento las llaves de los artefactos, válvulas, enchufes, tableros eléctricos, puertas acceso y ventanales de cristal que se encuentren ubicadas en el inmueble arrendado. Serán de cuenta y costo exclusivo del **ARRENDATARIO** todos los gastos de mantención y conservación del inmueble arrendado que tengan que ver con el deterioro normal que se genera por el goce y uso del mismo. También será de cargo del **ARRENDATARIO** las mejoras, útiles o voluntarias que desee introducir en el inmueble arrendado, mejoras que deben contar con la aprobación del **ARRENDADOR** por escrito y ellas quedarán en beneficio de la propiedad y del dueño del inmueble. Ninguna transformación que signifique menoscabo o deterioro de la propiedad o que disminuya su valor podrá llevarse a cabo durante la vigencia del contrato de arrendamiento, sin la autorización previa y por escrito de la **ARRENDADORA**.

#### **DÉCIMO PRIMERO: RESPONSABILIDAD DEL ARRENDATARIO.**

En caso de un siniestro que afecte al Inmueble Arrendado, cualquiera sea su causa y su gravedad, y siempre que no provenga de caso fortuito, el **ARRENDATARIO** deberá informar al **ARRENDADOR** del accidente sobrevenido, indicando su fecha y circunstancias, así como la naturaleza y monto estimado de los daños. El **ARRENDADOR** no responderá ni indemnizará de perjuicios al **ARRENDATARIO** ni a terceros, en manera alguna, por robos que puedan ocurrir en los inmuebles, ni por perjuicios que puedan producirse por inundaciones, filtraciones, explosiones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor, u



otros.

#### **DÉCIMO SEGUNDO: OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR**

Sin perjuicio de las demás obligaciones contenidas en el contrato, el **ARRENDADOR** está obligado y se compromete mediante este acto, a adquirir e instalar en el inmueble arrendado, por su cuenta y a su costa, un ascensor de marca OTIS, Modelo GeN2, con capacidad para 8 (ocho) personas, el cual entregará completamente instalado en perfecto estado de funcionamiento y con sus respectivas certificaciones y recepción municipal correspondiente.

Las obras de instalación del ascensor se estiman en un plazo de 120 (ciento veinte días) contados desde la fecha en que el **ARRENDADOR** recepcione el elevador respectivo, circunstancia que se considera para el mes de mayo de 2022. Con todo, la entrega del ascensor deberá contar con la recepción conforme por parte de la Unidad de Infraestructura de la Dirección del Trabajo.

En la eventualidad de que surgiera algún imprevisto técnico que hiciera imposible el ensamblaje, la puesta en marcha, como asimismo la certificación y recepción municipal del ascensor, las partes de mutuo acuerdo podrán prorrogar el plazo antes mencionado mediante un anexo suscrito por ambas partes.

El incumplimiento de esta obligación de parte del **ARRENDADOR** dará derecho a la **ARRENDATARIA** a poner término anticipado al presente contrato sin más trámite, y a exigir inmediatamente, a título de estimación anticipada de los perjuicios el pago de la suma equivalente a una renta mensual de arrendamiento.

#### **DÉCIMO TERCERO: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.**

Sin perjuicio de las demás obligaciones contenidas en el contrato, la **ARRENDATARIA** está obligado a lo siguiente:

- a) Pagar en tiempo y forma las rentas de arrendamiento pactadas en el presente contrato.
- b) Desde el momento de la entrega material del inmueble la **ARRENDATARIA**, deberá pagar en tiempo y forma los consumos domiciliarios de energía eléctrica, agua, gastos comunes, y otros que procedieren, a la o las empresas, personas o entidades que correspondan relativos al inmueble arrendado.
- c) Restituir el inmueble arrendado en tiempo y forma, esto es, en buenas condiciones y estado, habida consideración al desgaste natural por el uso legítimo y el transcurso del tiempo.

Informar a la **ARRENDADORA** de inmediato y en cuanto lleguen a su conocimiento la existencia de impugnaciones, turbaciones o amenazas al dominio o posesión del inmueble arrendado y/o la existencia de reclamos o litigios de cualquier naturaleza que lleguen a su conocimiento y se relacionen con los mismos.

#### **DÉCIMO CUARTO: PROHIBICIONES DEL ARRENDATARIO.**

Al **ARRENDATARIO** le estará prohibido realizar los siguientes actos:

- a) Introducir mejoras al inmueble arrendado, sustanciales o estructurales, que disminuyan o menoscaben el valor comercial del inmueble. Sin embargo, la **ARRENDATARIA** podrá efectuar en el inmueble, a su total costo previa autorización escrita del **ARRENDADOR**, todas aquellas modificaciones que estime pertinentes, en la medida que no altere su estructura, disminuya el valor del inmueble y/o incumpla algún reglamento o normativa vigente en relación a las mismas. En caso de involucrar modificaciones estructurales de éste, o modificaciones a los muros divisorios, accesos del inmueble, deberán contar con la aprobación expresa y escrita del **ARRENDADOR**. Las mejoras quedarán siempre a beneficio del inmueble arrendado, desde el momento mismo en que sean efectuados, sin derecho a compensación alguna de parte de la **ARRENDADORA**.

b) Queda prohibido a la **ARRENDATARIA** destinar el inmueble arrendado, aun esporádicamente, a una finalidad diferente de aquellas a que se refiere la cláusula TERCERA de este contrato, como, asimismo, cambiarle el destino para el cual fue arrendado.

c) Destinar el inmueble arrendado a actividades, servicios o productos reñidos con la moral y las buenas costumbres. Las prohibiciones establecidas en esta cláusula para la **ARRENDATARIA**, son elevadas por las partes a categoría de esencial para dar valor al acto del arriendo y, por ende, su omisión acarreará la nulidad y/o imposibilidad de tales actos, y la atribución o facultad para que el **ARRENDADOR** ponga término anticipado al contrato de arrendamiento en cualquier tiempo y/o exigir las indemnizaciones por los perjuicios que este hecho le pueda acarrear.

#### **DÉCIMO QUINTO: INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO.**

En el evento de un incumplimiento grave de la **ARRENDATARIA** de lo previsto en el presente contrato, el **ARRENDADOR** tendrá derecho a poner término ipso facto al presente contrato y a exigir inmediatamente, a título de estimación anticipada de los perjuicios, la cantidad equivalente a la suma de las rentas de arrendamiento por el período que reste para completar el año del contrato.

#### **DÉCIMO SEXTO: SUBARRENDAMIENTO Y CESIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

La **ARRENDATARIA** no podrá subarrendar o ceder el contrato de arriendo a sus personas o empresas relacionadas, salvo con autorización previa y por escrito del **ARRENDADOR**.

#### **DÉCIMO SÉPTIMO: DERECHO DE INSPECCIÓN.**

Durante la vigencia del presente contrato, el **ARRENDADOR**, previo aviso, siempre que no afecte el normal funcionamiento de sus labores y respetando las normas internas de funcionamiento de la **ARRENDATARIA**, tendrá derecho, a inspeccionar el inmueble arrendado cuando lo estime conveniente, por intermedio de la o las personas que al efecto comisione, designadas por carta simple, de manera de fiscalizar el adecuado cumplimiento, por parte de la **ARRENDATARIA** de las disposiciones del presente contrato. El **ARRENDATARIO** se obliga, por su parte, a dar acceso a tales personas y a prestar todas las facilidades del caso para el adecuado cumplimiento de su cometido. Durante los últimos 2 meses de arrendamiento, la **ARRENDATARIA** deberá otorgar las facilidades para que los interesados en arrendar la propiedad que se encuentren autorizados por el **ARRENDADOR**, puedan visitar el inmueble arrendado en al menos 5 días a la semana y 4 horas cada día, con previo aviso y coordinación entre el arrendador y la arrendataria. Aquello, siempre y cuando alguna de las partes haya notificado a la otra la intención de poner término al contrato o de cualquiera de sus modificaciones en conformidad con lo dispuesto en la cláusula quinta del presente instrumento.

#### **DÉCIMO OCTAVO: CADUCIDAD DEL PLAZO.**

En el caso de insolvencia declarada de la **ARRENDATARIA**, la **ARRENDADORA** podrá declarar caducidad del plazo y dar por concluido el presente contrato de arrendamiento y exigir, en consecuencia, la restitución del inmueble arrendado y el pago anticipado de las rentas pendientes de pago por el período restante hasta el término del contrato o de la renovación respectiva, rentas que pasarán a tener la calidad de vencidas desde la referida declaración.

El **ARRENDADOR** podrá ejercer esta opción sin necesidad de trámite o declaración judicial alguna, bastando que dirija una comunicación mediante carta certificada al **ARRENDATARIO** comunicándole su decisión.

#### **DÉCIMO NOVENO: IMPUESTOS TERRITORIALES.**

La **ARRENDADORA** pagará los impuestos territoriales o contribuciones que afecten a la propiedad arrendada, los cuales siempre serán íntegramente de su cargo.

#### **VIGÉSIMO: NOTIFICACIONES.**

Todas las notificaciones o avisos relacionados con el presente contrato, serán hechos por carta certificada enviada por intermedio de alguna empresa de correos, dirigida a los domicilios de cada una de las partes indicado en la comparecencia o por cualquier medio fehaciente de comunicación, salvo que alguna cláusula de este contrato disponga especialmente que sea por medio de la primera modalidad. La carta podrá ser substituida por carta entregada por intermedio de un Notario Público o receptor judicial. Si la **ARRENDATARIA** cambiare su domicilio, deberá dar aviso escrito de tal hecho, por carta certificada, al **ARRENDADOR**. Las notificaciones se entenderán efectuadas al tercer día de su despacho desde la oficina de correo o en el acto de su entrega por el Notario o receptor o cuando se utilice un medio de comunicación fehaciente.

#### **VIGÉSIMO PRIMERO: DOMICILIO Y CÓMPUTO DEL PLAZO.**

Las partes, para todos los efectos legales derivados de este contrato, fijan domicilio especial en la ciudad y comuna de Santiago y se someten a la jurisdicción de sus tribunales ordinarios de justicia. Todos los plazos señalados en el presente contrato, se entiende que son de días corridos salvo las excepciones expresamente convenidas.

#### **VIGÉSIMO SEGUNDO: ACUERDO COMPLETO.**

Este Contrato constituye el acuerdo total entre las partes el cual prevalecerá sobre cualquier acuerdo previo o manifestaciones, orales o escritas, con relación al objeto del mismo. Se considerará que el mismo no podrá ser modificado o enmendado por ningún otro acto, documento, uso o costumbre, sino por acuerdo escrito y firmado por los representantes legales de ambas partes contratantes.

#### **VIGÉSIMO TERCERO: LEY N°20.393 SOBRE RESPONSABILIDAD PENAL DE LAS PERSONAS JURIDICAS.**

1. El **ARRENDADOR** está en conocimiento que la **ARRENDATARIA**, en cumplimiento de sus deberes de dirección y supervisión, y de acuerdo a lo establecido por la Ley N°20.393 sobre Responsabilidad Penal de las Personas Jurídicas, tomará todas las medidas necesarias para prevenir los delitos de Cohecho a funcionario público nacional o extranjero; Lavado de Activos; Financiamiento del Terrorismo; Receptación; Soborno entre privados; Administración Desleal; Apropiación Indevida; Negociación Incompatible; Delito de Contaminación de aguas, Delito relacionado con la Veda de Productos marinos, Pesca Ilegal y Procesamiento o almacenamiento de productos marinos escasos, y demás delitos que puedan incorporarse a futuro en la Ley N°20.393 ya mencionada.

2. El **ARRENDADOR** denunciará a la **ARRENDATARIA**, a través del canal de denuncia dispuesto en el sitio web de la Arrendataria, cualquier conducta sospechosa de la cual tome conocimiento en el contexto del contrato celebrado, que pueda conllevar a la responsabilidad penal de la Arrendataria.

3. El **ARRENDADOR** se obliga a cumplir de buena fe con todas las leyes y regulaciones aplicables al trabajo, servicio, producto o equipo a entregar o cualquier otra prestación a realizar para la Arrendataria, objeto del presente contrato. En este sentido, el **ARRENDADOR** declara conocer que la **ARRENDATARIA** ha implementado un Modelo de Prevención de Delitos, el que se obliga a cumplir en todo lo que fuera pertinente.

En especial, se obliga a no realizar ninguna actividad que pueda ser considerada constitutiva de delito y que por tanto conlleve o pueda conllevar responsabilidad penal para la Compañía.

4. Atendido lo señalado precedentemente, el **ARRENDADOR** se obliga a tomar todas las medidas necesarias para asegurar que éste, no incurrirán en alguna conducta prohibida por la ley y en especial aquellas que puedan generar algún tipo de responsabilidad penal para la Arrendataria, las que, en caso de ocurrir deberán ser informadas de inmediato a esta debiendo además tomar todas las medidas que se encuentren a su alcance para cesar en las mismas y mitigar sus consecuencias.

#### **VIGESIMO CUARTO: COPIAS:**

El presente contrato se firma en dos copias de igual tenor, quedando una en poder de cada una de las partes.

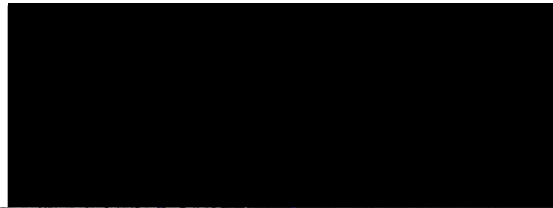


**VIGESIMO QUINTO: GASTOS NOTARIALES.**

Las partes acuerdan que gastos notariales y/o de conservador de raíces si hubieren son de cargo del arrendatario.

**VIGÉSIMO SEXTO: PERSONERÍAS.**

La personería de don Pablo Zenteno Muñoz para representar a la Dirección del Trabajo consta en Decreto Supremo N°38, de fecha 19 de abril de 2022, del Ministerio del Trabajo y Previsión Social, en Trámite de Toma de Razón por parte de la Contraloría General de Republica. En tanto la personería de don **ZHONG MING YAP**, para representar a la **INMOBILIARIA E INVERSIONES ZHONG MING YAP & CIA. LIMITADA** consta en escritura pública de fecha 26 de diciembre de 2014, otorgada en la Notaria de Antofagasta de doña María Soledad Lascar Merino. Dichos documentos no se insertan por ser conocidos por las Partes.



**ZHONG MING YAP**

**p.p. INMOBILIARIA E INVERSIONES ZHONG MING YAP & CIA. LIMITADA  
ARRENDADOR**



A handwritten signature in blue ink, written over a horizontal line.

**PABLO ZENTENO MUÑOZ  
ABOGADO  
DIRECTOR DEL TRABAJO  
ARRENDATARIA**