

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO AV. EL SALTO 1627

Entre

INVERSIONES GALI S.A.

Y

MUNICIPALIDAD DE RECOLETA

En Santiago a ^{05 ABR 2024} de abril de 2024; entre **INVERSIONES GALI S.A.**, RUT 96.949.380-2, representada por don **SALOMON CAMHI AVAYU**, chileno, arquitecto, cédula de identidad N° [REDACTED] ambos domiciliados en calle [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], Región Metropolitana, en adelante el "**Arrendador**" y por la otra parte, la **MUNICIPALIDAD DE RECOLETA**, RUT 69.254.800-0, representada legalmente por don **DANIEL JADUE JADUE**, cédula de identidad N° [REDACTED], chileno, arquitecto y sociólogo, ambos con domicilio en Avenida Recoleta 2774, comuna de Recoleta, en adelante el "**Arrendatario**", quienes exponen que por el presente instrumento vienen en celebrar el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO: ubicación; El **Arrendador** es dueño de la propiedad ubicada en Avenida El Salto N° 1627, Rol N° 2576-03, de la comuna de Recoleta, Región Metropolitana, cuyo título de dominio se encuentra inscrito a su nombre a fojas 98 número 156 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2007.

SEGUNDO: acuerdo; Por el presente instrumento, el **Arrendador** da en arrendamiento al **Arrendatario** el inmueble singularizado en la cláusula anterior con el fin de destinarlo exclusivamente a bodega de materiales de construcción y herramientas, estacionamiento, y acopio de materiales en general.

TERCERO: plazo; El arrendamiento rige a contar desde el 5 de abril de 2024, por el plazo de dos años, es decir desde el día 5 de abril del año 2024 y hasta el día 31 de marzo del año 2026 y se renovará en forma tácita y automática por períodos iguales y sucesivos, salvo aviso dado por carta certificada notarial por cualquiera de las partes o también a los siguientes correos; **Arrendador** [REDACTED] [REDACTED] **Arrendatario** [REDACTED] y aparra@recoleta.cl, de su intención de no continuar con el contrato con noventa días de anticipación al vencimiento del plazo original o cualquiera de sus prórrogas.

Ninguna de las partes podrá poner fin al contrato antes del vencimiento del plazo convenido; si así lo hiciere, deberá indemnizar a la otra parte pagándole las



por lo que falte del período. Del mismo modo, si por causa que le sea imputable, el **Arrendatario** abandonare la propiedad antes del vencimiento del plazo de vigencia pactado; estará obligado a pagar las rentas de arrendamiento hasta el fin del contrato.

Las partes están de acuerdo en que el incumplimiento del **Arrendatario** de cualesquiera de las cláusulas de este contrato y que motivare una acción judicial destinada a obtener la declaración de terminación del arrendamiento y o la desocupación y restitución del inmueble arrendado; será considerada como abandono del local imputable a su culpa.

CUARTO: renta; La renta mensual de arrendamiento para los primeros doce meses de vigencia del contrato, es decir desde abril del 2024 hasta marzo del 2025, será la suma de **\$1.700.000** (un millón setecientos mil pesos). Del mes de abril del 2025 hasta marzo del 2026, la renta de arrendamiento será la suma de **\$1.900.000** (un millón novecientos mil pesos), pagadera dentro de los primeros cinco días de cada mes por mensualidades anticipadas, mediante transferencia en la cuenta [REDACTED] N° [REDACTED] del Banco [REDACTED] a nombre de INVERSIONES GALI S.A., Rut 96.949.380-2, dando aviso a la dirección de correo [REDACTED]

En el caso de renovarse el contrato la renta a futuro se reajustará anualmente de conformidad a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor (IPC), determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas, I.N.E. durante el año anterior. En consecuencia, el primer reajuste se hará efectivo con el pago de la renta del mes de abril del 2026, considerándose para ello la suma de la variación del IPC correspondiente a los meses de abril del 2025 a marzo del 2026 y así sucesivamente en cada uno de los años siguientes. Si el IPC fuera negativo se mantendrá la misma renta de arrendamiento del mes anterior o la que venía pagando, por el siguiente año y hasta el próximo reajuste que corresponda.

El no pago de una renta de arrendamiento, así como el simple retardo en el pago de dos o más rentas, continuas o no, pondrá término de pleno derecho e ipso facto al contrato de arrendamiento y dará derecho al **Arrendador** para solicitar la restitución del inmueble arrendado en forma inmediata.

Asimismo, por cada día de atraso en el pago de la renta se devengará una multa ascendente al máximo interés convencional aumentado en un 50%.

El arrendamiento no incluye bienes muebles, y, en consecuencia, la renta no estará afectada a I.V.A.



El **Arrendatario** paga en este acto la suma de \$ 1.416.666 (un millón cuatrocientos dieciséis mil seiscientos sesenta y seis pesos), correspondiente a la renta proporcional del mes de abril de 2024.

QUINTO: entrega del inmueble; La entrega material del inmueble arrendado se efectuará por el **Arrendador** al **Arrendatario** a más tardar el día 5 de abril de 2024 con las cuentas de servicios al día, en el estado que se halla actualmente la propiedad y que es conocido por el **Arrendatario**, debiéndose levantar un acta de entrega y tomando las lecturas de los medidores de luz y agua. El **Arrendatario** se hará cargo a partir de la entrega de la propiedad de los servicios básicos de luz y agua potable. Queda incluido en el arrendamiento el inventario de los bienes que lo integran que es conocido por las partes y se considera parte integrante de este contrato. Se deja constancia que la propiedad se entrega en buen estado, por lo tanto el **Arrendatario** tiene la obligación de devolverla en el mismo estado que la recibe.

SEXTO: consumos de servicio básicos; Sin perjuicio de la renta mensual de arrendamiento estipulada en la cláusula cuarta, el **Arrendatario** se obliga a pagar oportunamente y a quien corresponda, los consumos de luz, agua potable, extracción de basuras si los hubiere y demás consumos análogos efectuados por el **Arrendatario**, que resulten anexos al uso y goce de los inmuebles materia de este contrato. El **Arrendatario** no podrá celebrar ningún tipo de convenio de prórroga de pago con alguna de las compañías proveedoras de estos servicios. Las partes acuerdan que el **Arrendatario** deberá exhibir mensualmente al **Arrendador**, si él lo requiere, los recibos que acrediten estar al día en los pagos de los servicios antes indicados. El **Arrendador** autoriza al **Arrendatario**, el cambio a este último como titular de las cuentas de suministros de los servicios señalados. Será de cargo del **Arrendador** el pago de las contribuciones de bienes raíces que devenguen durante la vigencia del presente contrato.

SÉPTIMO: término de contrato; Las partes según corresponda podrán poner término anticipado, unilateralmente al presente contrato de arrendamiento, sin forma de juicio alguno por las siguientes causales:

- 1) Si el **Arrendatario** no ocupa el inmueble para los fines señalados en la cláusula segunda de este instrumento;
- 2) Si el **Arrendatario** cede el presente contrato, transfiere o subarrienda en todo o parte el inmueble arrendado;
- 3) Si por culpa del **Arrendatario** causa graves perjuicios, directa o indirectamente a lo edificado en el inmueble;



4) Si el **Arrendatario** no paga completamente y en los plazos establecidos en este instrumento, la renta de arrendamiento o las cuentas de servicio anexas al uso y goce del inmueble objeto de este contrato.

OCTAVO: responsabilidades; Serán de cargo del **Arrendatario** los gastos que puedan ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que, en cualquier tiempo, pueda impartir la autoridad en razón del uso a que se destinará el inmueble, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, municipales o reglamentarias. El **Arrendador** no asume ni asumirá responsabilidad alguna por las exigencias de cualquier naturaleza que sean, que los organismos públicos exijan al **Arrendatario** para el desarrollo de su actividad, siendo de exclusiva responsabilidad del **Arrendatario** obtener las autorizaciones, permisos, patentes, etc., necesarios para el desarrollo de su giro, en especial ante la Ilustre Municipalidad de Recoleta. El **Arrendador** no contraerá responsabilidad alguna respecto de la idoneidad y aptitud técnica del inmueble arrendado para el que será destinado, o de cualquier otro hecho que eventualmente pudiese afectar al inmueble arrendado; razón por la cual el **Arrendatario** da por conocido y aceptado la propiedad en todas sus partes.

El **Arrendador** se compromete en entregar al **Arrendatario** la documentación disponible del inmueble, como permisos de edificación, planos de planta y la obtención de la recepción final y su regularización. El **Arrendador** en ningún caso será responsable de multas por la demora en el proceso de la obtención de la patente del **Arrendatario**.

NOVENO: prohibiciones; Se prohíbe expresamente al **Arrendatario** alterar la finalidad para la cual ha sido arrendado el inmueble de conformidad con lo estipulado en la cláusula segunda de este instrumento, como asimismo, subarrendar, ceder o traspasar a cualquier título el presente contrato de arrendamiento, sin autorización previa y por escrito del **Arrendador**.

DÉCIMO: acuerdo; Las partes acuerdan que el **Arrendatario** permitirá al **Arrendador** que con 90 días de anticipación a la terminación de este contrato, mostrar el inmueble en la compañía de un representante del **Arrendatario**, a posibles nuevos arrendatarios o compradores del inmueble, debiendo coordinarse la visita con la actividad del **Arrendatario**, no produciendo entorpecimiento en la misma.

DÉCIMO PRIMERO: mantención; Por su parte, el **Arrendatario** se obliga a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento las llaves de los artefactos, las llaves de paso, las válvulas de flotadores de los excusados, enchufes,



puertas, portones, interruptores, instalaciones eléctricas, reparándolos o cambiándolos a su costo. Deberá el **Arrendatario** cuidar y conservar el inmueble arrendado en buen estado de aseo y conservación, y en general, efectuar oportunamente y a su costo, todas las reparaciones locativas adecuadas para la conservación y buen estado de funcionamiento del Inmueble arrendado. El **Arrendatario** será responsable de todo daño que cause a terceros, cualquiera sea su causa u origen, especialmente los derivados de la no mantención, el mal uso de las instalaciones, actos u omisiones causados por los ocupantes o dependientes.

DÉCIMO SEGUNDO: mejoras; El **Arrendatario** no podrá hacer modificaciones estructurales a la propiedad, solo podrá hacer obras menores, mejoras y modificaciones al inmueble previo requerimiento por escrito al **Arrendador**, y, de la misma forma, el **Arrendador** deberá autorizar dichas modificaciones por escrito. Además, en el evento en que las modificaciones sean de aquellas que requieren autorización y/o aprobación de la DOM de la I. Municipalidad de Recoleta, el **Arrendatario** deberá hacer la gestión al efecto, sin cargo ni responsabilidad para el **Arrendador** y obteniendo la recepción final. En el evento de rechazo de la DOM, el **Arrendatario** deberá retrotraer el estado de las cosas y si no lo hiciere a la fecha de restitución del inmueble, lo podrá llevar a cabo el **Arrendador**; en este caso el **Arrendatario** deberá reembolsar al **Arrendador** las sumas que se deban pagar, aumentadas en un 30%. Las obras, mejoras y modificaciones realizadas en el inmueble quedarán en propiedad del **Arrendador** al término del contrato, sin perjuicio de aquellas que pueda retirar el **Arrendatario** sin detrimento del inmueble.

Asimismo otorga mandato amplio, tanto como en Derecho es posible a la arrendataria, para tramitar en nombre y representación del arrendador ante la Dirección de Obras Municipales respectiva, empresas sanitarias, de electricidad, telecomunicaciones y en general ante los organismos públicos y/o privados que se requiera, todo permiso, regularización y en general de suscribir cualquier tipo de solicitud o documento, a fin de regularizar y realizar dentro del marco normativos las obras, mejoras o modificaciones al inmueble objeto del presente contrato.

DÉCIMO TERCERO: seguros; El **Arrendador** deberá asegurar el inmueble arrendado contra los riesgos que determine. El **Arrendatario** deberá a su vez asegurar de todo daño los bienes y especies introducidos por la misma en el inmueble arrendado, especialmente de robo, hurto y cualquier otro daño que pueda sufrir la propiedad. El **Arrendador** no será responsable de robos ni daños producidos por riesgos de la naturaleza, terremotos, incendios, lluvias, etc.



DÉCIMO CUARTO: garantía; A fin de garantizar la conservación de los inmuebles y su restitución en el mismo estado en que se reciben, la devolución y conservación de las especies y artefactos y en general todo lo relacionado al inventario que ha sido parte integrante de éste contrato, el pago de los eventuales perjuicios y deterioros que se causen en el inmueble, sus servicios e instalaciones, y en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el **Arrendatario** entrega en garantía en este acto, la suma de **\$1.900.000** (un novecientos mil pesos), cantidad que el **Arrendador** declara recibir a entera y total satisfacción y que se obliga a restituir dentro de los 30 días siguientes a que el **Arrendatario** haya entregado a satisfacción el inmueble arrendado, en su valor equivalente al últimos mes de arriendo, quedando desde ahora el **Arrendador** autorizado para descontar de la garantía, el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del **Arrendatario** que se hayan ocasionado, como asimismo, el valor de las cuentas pendientes que sean de cargo del **Arrendatario**. Este último no podrá imputar la garantía al pago de la renta de arrendamiento ni aun tratándose de la renta del último mes.

DÉCIMO QUINTO: publicación; El **Arrendador** queda facultado para publicar en Dicom o ante cualquier otro sistema de información análogo, ante el evento de no pago de dos arriendos por parte del **Arrendatario**.

DÉCIMO SEXTO: restitución; El **Arrendatario** se obliga a restituir inmediatamente la propiedad arrendada una vez que termine este contrato o cualquiera de sus prórrogas, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad, pintada y limpia de todo escombros, en el mismo estado que la recibió, poniéndola a disposición del **Arrendador** y entregándole las llaves. Si así no ocurriese, el **Arrendatario** deberá continuar pagando las rentas correspondientes hasta la desocupación total de la propiedad, con excepción de lo dispuesto en la cláusula décimo segundo de las mejoras.

DÉCIMO SÉPTIMO: domicilio y jurisdicción; Para todos los efectos legales derivados del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago y se someten a la jurisdicción de los Tribunales de Justicia.

DÉCIMO OCTAVO: gastos; Los gastos notariales que emanen del presente contrato; serán de cargo de ambas partes por partes iguales.



DÉCIMO NOVENO: comisión de corretaje; Cada parte pagará a Juan Pablo Maldonado Farías, conjuntamente con el otorgamiento del contrato de arrendamiento, la comisión correspondiente a \$920.000 (novecientos veinte mil pesos), más impuesto.

VIGESIMO: copias; El presente contrato se firma en tres ejemplares, quedando uno para el **Arrendatario**, otro para el **Arrendador** y otra para el corredor de propiedades.

PERSONERIAS:

La personería de don **SALOMON CAMHI AVAYU** para actuar en representación de la sociedad **INVERSIONES GALI S.A.**, consta en el acuerdo de directorio en sesión celebrada el día 25 de mayo de 2004, reducida a escritura pública el 28 de mayo de 2004 en la notaría de Santiago de don René Benavente Cash, Repertorio N° 15.542, que no se incorpora por ser conocido por las partes.

La personería de don **DANIEL JADUE JADUE** para actuar en representación de la **MUNICIPALIDAD DE RECOLETA**, consta de la Sentencia de Calificación y Escrutinio General Elección de Alcalde y Concejales de la Comuna de Recoleta, de fecha 16 de junio de 2021, y del Decreto Exento N° 1036, de fecha 28 de junio de 2021, que no se incorpora por ser conocido por las partes.


SALOMON CAMHI AVAYU
p.p. **INVERSIONES GALI S.A.**
Arrendador



DANIEL JADUE JADUE
ALCALDE
MUNICIPALIDAD DE RECOLETA
Arrendatario

