

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

INMOBILIARIA E INVERSIONES LIGURE LIMITADA

A

MUNICIPALIDAD DE ALTO HOSPICIO

EN ALTO HOSPICIO, REPÚBLICA DE CHILE, a veintidos de julio de dos mil quince, ante mí, **HERACLIO ROJAS VERGARA**, abogado, Notario Publico, para las Comunas de Iquique y Alto Hospicio, y con Oficio en Avenida La Pampa tres mil ciento diecisiete, local cuatro, de esta ciudad, comparece: don **CESARE MAURIZIO ROSSI OLIVA**, chileno, comerciante, casado y separado totalmente de bienes, Cédula Nacional de Identidad y Rol Único Tributario [REDACTED]

[REDACTED]

representación según se acreditará de **INMOBILIARIA E INVERSIONES LIGURE LIMITADA**, sociedad comercial, Rol Único Tributario número [REDACTED]

[REDACTED], ambos con domicilio en Iquique, calle [REDACTED], en adelante denominado

también simplemente como "la Arrendador" y don **RAMON ERNESTO GALLEGUILLOS CASTILLO**, chileno, casado, Cédula Nacional de Identidad y Rol Único Tributario [REDACTED]



Identificación de inmueble que se arrienda.- El arrendador es propietario de un Centro Comercial, el que por sus propias características, constituye un conjunto de bienes corporales e incorporeales, muebles e inmuebles, ordenados a optimizar las actividades comerciales que en él se desarrollan, brindando a los arrendatarios en él establecidos, conjuntamente con el acceso a las instalaciones y equipamiento que lo conforman, los servicios de administración, mantenimiento, conservación y demás necesarios que estime el arrendador, con el objetivo de desarrollar en óptimas condiciones las actividades comerciales de los distintos locales que lo integran. En consecuencia, los derechos de la parte arrendataria no sólo se limitarán al uso de los locales materia de este contrato, sino que a una serie de otros beneficios anexos que este Centro Comercial ofrece a sus contratantes.- Por el presente instrumento el arrendador, debidamente representado, da en arrendamiento a la Municipalidad de Alto Hospicio, quien acepta para sí por medio de su representante ya individualizado, el local comercial número tres del referido Centro Comercial, con una superficie útil total en primer y segundo piso, de aproximadamente ciento setenta y siete metros cuadrados, con bodega, mamparas de vidrio, iluminación, tres baños (dos en el primer piso y uno en el segundo piso), recepción de secretaria, y seis oficinas de catorce coma dos metros cuadrados dos en la planta baja y cuatro en el piso superior, que cuentan todas con pavimento de porcelanato. Para los efectos de la individualización del local arrendado, las partes acuerdan la confección de un plano que se protocoliza con esta misma fecha en esta Notaria, bajo el número uno de uno y que, debidamente suscrito por las partes, se entiende formar parte integrante de este



3



instrumento, para todos los efectos legales. El Arrendatario podrá desarrollar en la propiedad todas las actividades que le permitan su giro y el giro de sus filiales o sociedades de apoyo al giro. **TERCERO: Plazo del contrato.-** El plazo del contrato será de dos años, a contar de la entrega de la propiedad, la cual deberá contar con recepción final. A su término, se entenderá renovado automáticamente por periodos iguales y sucesivos de **dos años**, si ninguna de las partes manifiesta su voluntad de ponerle término con, a lo menos noventa días de anticipación a la fecha de su vencimiento o al vencimiento de la promoga en curso, en su caso, lo cual deberá ser puesto en conocimiento de la otra parte por carta certificada, remitida por intermedio de un Notario Público al domicilio de la arrendadora o el arrendatario, según corresponda. Para estos efectos, se tendrán como sus domicilios los indicados en la comparecencia de este instrumento o los nuevos domicilios que con posterioridad a esta fecha pudieran tener las partes, siempre que este último domicilio hubiere sido informado por escrito a la parte que remita la carta, en forma previa al despacho de ésta última. **CUARTA: Término del contrato por el arrendatario.- Se faculta** al arrendatario para desahuciar este contrato en cualquier momento y sin indemnización alguna, con aviso previo de treinta días al domicilio del arrendador. De igual manera, se faculta al arrendatario a poner término inmediato al contrato, cuando el inmueble, por causa no imputable a él, deje de servir para los fines que fue arrendada la propiedad. **QUINTA: Término de contrato por el arrendador.-** El no pago de la renta y el gasto común mensual pactada, por dos meses consecutivos, será causal de terminación inmediata del presente contrato.- **SEXTA: Renta de**

arrendamiento.- La renta mensual de arrendamiento será el equivalente en pesos, moneda nacional, de ochenta unidades de fomento, por cada periodo mensual de arriendo, según su valor al día de pago efectivo, que se pagarán por mensualidades anticipadas, dentro de los diez primeros días de cada mes, a través de transferencia electrónica o depósito a la cuenta corriente número **uno cero siete guión uno seis ocho dos nueve guión cero cuatro** del Banco de Chile. La renta de arrendamiento se devengará a contar de la fecha de entrega del inmueble. En caso que la unidad de fomento se dejare sin efecto o dejare de reflejar el porcentaje de variación mensual que experimente el Índice de Precios al Consumidor, las partes acuerdan desde ya que la renta de arrendamiento se reajustará semestralmente en la misma proporción o porcentaje en que hubiere variado el índice de precios al consumidor, determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el organismo que lo reemplace o suceda. Esta nueva modalidad de reajuste se aplicará para calcular la renta mensual de arrendamiento del mes siguiente a aquel en el cual se utilice por última vez la Unidad de Fomento. **SEPTIMA: Gasto Común.-** Adicionalmente al pago de la renta, estipulada en la cláusula sexta, se considera un pago de Gasto Común, equivalente a cero coma cero seis unidades de fomento por metro cuadrado arrendado, el cual se deberá cancelar mensualmente, según su valor al día de pago efectivo. La cancelación del Gasto Común se realizará a través de transferencia electrónica o depósito a la cuenta corriente número **uno cero siete guión uno seis ocho dos nueve guión cero cuatro** del Banco de Chile, a nombre de la Inmobiliaria e Inversiones Ligure Ltda. **OCTAVA: Estado del inmueble.-**El inmueble se arrienda en el estado en que



actualmente se encuentra, el que es conocido por el arrendatario, declarando esté que lo acepta a su total conformidad. El local arrendado carece de construcciones, muebles e instalaciones en su interior, de manera que la renta mensual no se encontrará afectada al IVA.

NOVENA: Autorizaciones al arrendatario.- El arrendatario queda autorizado desde luego para efectuar en la propiedad arrendada las construcciones, modificaciones, remodelaciones y mejoras que estime convenientes para su adecuado funcionamiento. Al término del contrato, el arrendatario estará facultado para retirar las obras, especies, mejoras e instalaciones que hubiere introducido, tales como muebles, equipos, divisiones interiores removibles, letreros, sistemas de seguridad, puertas de bóvedas y accesorios. Quedarán a beneficio del arrendador aquellas mejoras, construcciones e instalaciones que se encuentren físicamente adheridas al terreno o a las construcciones existentes en él y cuya remoción causare detrimento al inmueble que se construyere en la propiedad arrendada. La arrendataria queda expresamente facultada para instalar, mantener y exhibir en el inmueble arrendado, en su parte interior, los logos, letreros y publicidad correspondientes. Para la publicidad en la parte exterior, se le asignará un metraje único según plano mencionado en la cláusula Vigésimo Cuarta. Lo anterior, con el propósito de evitar la publicidad desigual que pudiera afectar la estética del Centro Comercial. **DÉCIMA: Poder especial para trámites municipales.** El arrendador confiere poder especial y faculta expresamente al arrendatario para que firme en su representación todas las solicitudes, formularios, contratos, permisos, planos, especificaciones y cualquier otro que se requiera por parte de la Dirección de Obras o por otra repartición de la Ilustre Municipalidad que

corresponda, así como cualquier otro organismo o institución pública o privado, a fin de efectuar las construcciones, instalaciones, ampliaciones o modificaciones que sean necesarias. El arrendatario estará expresamente facultado para celebrar contratos de suministros eléctricos y para que las facturas o documentos reembolsables sean emitidos a su nombre. **UNDÉCIMA: Pago de servicios públicos y derechos.**-El arrendatario se obliga a pagar puntual y oportunamente la totalidad de los consumos de energía eléctrica, agua potable, extracción de basura y aseo, gas y, en general, cualquier otro pago por consumo que le corresponda al inmueble objeto de este contrato y que no quedaren incluidos en los anteriormente señalados. Será también de su cargo, el pago de las patentes y derechos municipales o fiscales de cualquier naturaleza, originada por el destino que el arrendatario dará al inmueble. **DECIMO SEGUNDA:** Queda obligada la arrendataria: A) Pagar oportunamente las rentas de arrendamiento; B) Pagar oportunamente los gastos comunes; C)Pagar los servicios a los que se encuentra obligado por este contrato, si corresponde; D) Restituir el inmueble libre de ocupantes y muebles, a la fecha de término del contrato; E) Restituir los contratos en las empresas de servicios actual, haciéndose cargo del total de los sobrepagos cobrados por estas, una vez restituido el inmueble, si así no se efectuare por existir plazos pendientes en los respectivos contratos, o bien por culpa de la arrendataria; F) No destinar las propiedades a un objeto que vaya contra la moral y las buenas costumbres; G) Ejecutar las reparaciones locativas a los inmuebles, salvo que los deterioros que las hicieren necesarias provengan del caso fortuito o fuerza mayor, o de la mala calidad del inmueble o de sus artefactos, casos en los cuales dichas



reparaciones serán de cargo de la arrendadora. **DECIMO TERCERA:**

Facultad pago de contribuciones.-Queda expresamente autorizado el arrendatario para deducir de las rentas de arrendamiento las cantidades que fueren necesarias para pagar las contribuciones de los inmuebles dados en arrendamiento, en caso que ellas no fueran pagadas oportunamente por el propietario. **DECIMO CUARTA:**

Entrega material del inmueble.-La entrega material del inmueble materia de este contrato, se efectuará en la fecha de suscripción del presente contrato, una vez obtenida la recepción final. **DECIMO**

QUINTA: La parte arrendadora se encontrará obligada a mantener los inmuebles en estado de servir a los fines naturales de la cosa, siendo de su cargo todas las reparaciones que fueren necesarias, incluso las que genere el caso fortuito o fuerza mayor, y siendo de cargo de la arrendataria, las necesarias para servir la cosa a sus fines u otras de su giro. **DECIMO SEXTA: Subarriendo y cesión del contrato.**-El

arrendatario podrá subarrendar o ceder el arriendo de todo o parte del inmueble arrendado, sólo con la autorización previa del arrendador. Sin embargo, esta autorización no se requerirá cuando se trate de subarrendar o ceder el arriendo a sociedades filiales o empresas relacionadas con el arrendatario. **DECIMO SEPTIMA: Respeto del**

arriendo en caso de venta o cesión.-En caso de venta o cesión a cualquier título de los derechos del arrendador, deberán respetarse, en su integridad, las estipulaciones de este contrato de arrendamiento.-

DECIMO OCTAVA: Responsabilidad en caso de siniestros.- El arrendador no responderá en caso alguno por robos que puedan ocurrir en el inmueble arrendado, o por los perjuicios que pueda sufrir la arrendataria en caso de incendios, inundaciones u otros daños

causados por la naturaleza. Lo anterior es sin perjuicio de la obligación del arrendador de mantener asegurado contra incendio, durante toda la vigencia del presente instrumento, el local arrendado ya singularizado en este contrato. **DECIMO NOVENA:** A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que se recibe; el pago de los perjuicios y los deterioros que se causen en al propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones, y, en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, la parte arrendataria entrega, en este acto y en garantía, a la parte arrendadora, la suma de ochenta UF expresadas en pesos al día de la fecha del contrato de arrendamiento. El arrendador se obliga a restituir tal garantía, en su valor en pesos al día de la devolución, dentro de los sesenta días siguientes a la restitución de la propiedad arrendada, quedando desde luego autorizada la parte arrendadora, para descontar el valor efectivo de los deterioros y perjuicios que se hayan ocasionado, como asimismo el valor de las cuentas pendientes de energía eléctrica, gas, agua potable, etc. La arrendataria no podrá, en ningún caso, imputar la garantía al pago de rentas insolutas, ni al arriendo del último o últimos meses que permanezca en el propiedad, facultad que podrá utilizar la arrendadora en caso que fuera necesario.

VIGESIMA: Domicilio.- Para todos los efectos derivados de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Iquique, sometiéndose desde ya a la competencia de sus tribunales de justicia.

VIGESIMA PRIMERA: Gastos.- Los gastos que originen el otorgamiento o inscripción de este contrato, serán de cargo del arrendatario. **VIGESIMA SEGUNDA: Jurisdicción.-** Cualquier dificultad o controversia que se produzca entre los contratantes,



respecto de la aplicación, interpretación, duración, validez o ejecución de este contrato o sus anexos, o por cualquier otro motivo, será sometida al conocimiento de los Tribunales Ordinarios de Justicia de la ciudad de Iquique. **VIGESIMO TERCERA: Facultad para inscripción.**- Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura, para requerir las inscripciones y anotaciones que procedan, en el Conservador de Bienes Raíces que corresponda. **VIGESIMO CUARTA: Protocolizaciones.**- Para el mayor entendimiento y aplicación del presente contrato, las partes convienen en protocolizar como parte integrante del mismo, los siguientes documentos anexos: Plano uno de uno; Anexo de Especificaciones Generales; y Plano de Letreros publicitarios. **VIGESIMO QUINTA: Personerías.**-La personería de don Cesare Maurizio Rossi Oliva, para actuar en representación de Inmobiliaria e Inversiones Ligure Ltda., consta de escritura pública del veintinueve de diciembre del dos mil catorce, Repertorio ocho mil trescientos quince, ante Jaime Pérez Zapata, abogado, Notario Público de esta comuna, suplente del titular Néstor Araya Blazina.-La personería de Ramón Galleguillos Castillo, para representar a la Municipalidad de Alto Hospicio consta de Decreto Alcaldicio número dos mil doscientos cincuenta de fecha seis de Diciembre de dos mil doce. Los comparecientes declaran y garantizan, recíproca y personalmente, que el o los apoderados que comparecen a este contrato en representación de sus respectivas mandantes, cuentan con plenos poderes y facultades para concurrir a su celebración y obligarlas conformes a la ley. Las personerías citadas no se insertan por ser conocidas de las partes y del notario que autoriza. Escritura extendida según minuta presentada por los comparecientes. En



HERACLIO ROJAS VERGARA
NOTARIO PÚBLICO

comprobante y previa lectura, así lo otorgan y firman los comparecientes con el Notario que autoriza.- Se dan copias.- **QUEDÓ ANOTADA EN EL REPERTORIO BAJO EL NÚMERO CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE GUIÓN DOS MIL QUINCE.**- Doy Fe.-

CESARE MAURIZIO ROSSI OLIVA
C.I.N° 13.009.445-7 por
INMOBILIARIA E INVERSIONES LIGURE LIMITADA
R.U.T.N° 76.437.010-4

RAMON ERNESTO GALLEGUILLAS CASTILLO
C.I. [REDACTED] por
MUNICIPALIDAD DE ALTO HOSPICIO
R.U.T.N° 69.265.100-6

