

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
INMOBILIARIA SANTA CRUZ S.A.
&
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE SANTA CRUZ

En Santa Cruz, a 29 de diciembre de 2023, entre **INMOBILIARIA SANTA CRUZ SOCIEDAD ANÓNIMA**, en adelante **INMOBILIARIA SANTA CRUZ S.A.**, persona jurídica RUT 78.016.970-2, representada convencional y legalmente por don **ANDRÉS EDUARDO CARDOEN AYLWIN**, chileno, empresario, cédula de identidad número [REDACTED] ambos con domicilio en calle Exequiel Fernández N° 3397 de la comuna de Macul, Santiago, de paso en ésta, en adelante el "ARRENDADOR;" y la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE SANTA CRUZ**, persona jurídica de derecho público, Rut: 69.090.600-7, representada por su alcalde, don William Arévalo Cornejo, ambos con domicilio en calle Plaza de Armas N° 242, de esta ciudad, en adelante el "ARRENDATARIO"; y este último y la Arrendadora también denominadas individualmente la "Parte" y, en conjunto, las "Partes". Los comparecientes, mayores de edad, quienes acreditaron su identidad con las cédulas citadas, han convenido un contrato arrendamiento de predio urbano que se regirá por las estipulaciones de que da cuenta el presente instrumento, y en lo no previsto en él por lo dispuesto en la ley dieciocho mil ciento uno, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, y en lo no previsto en ella, por el Código Civil:

Primero: ANTECEDENTES: INMOBILIARIA SANTA CRUZ S.A. es propietaria inscrita y exclusiva de un inmueble urbano que resultó de la fusión de los inmuebles denominados Lote Uno, Retazo Segundo, Lote Tres, Lote Cuatro, y Lote Cinco, cuyo plano se encuentra agregado en el Conservador de Bienes Raíces de Santa Cruz bajo el número 342 del año 2009. El dominio se encuentra inscrito a fojas 2.580 número 1.746 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santa Cruz correspondiente al año 2011. El referido inmueble tiene asignado para los efectos del pago de contribuciones el Rol número 514-1 de la comuna de Santa Cruz.

Segundo: Objeto del Arrendamiento. Por el presente acto e instrumento **INMOBILIARIA SANTA CRUZ S.A.**, debidamente representada en la forma indicada en la comparecencia, entrega en arrendamiento a la Ilustre Municipalidad de Santa Cruz, para quien acepta y recibe su representante, un retazo que forma parte del inmueble individualizado en la cláusula anterior, en lo sucesivo el "Inmueble Arrendado", el cual alcanza una superficie aproximada de 0,54 hectáreas y los siguientes deslindes particulares: Nororiental, en 128,00 metros con avenida Las Toscas; Suroriental; en 64,00 metros con calle San Martín en línea curva; Norponiente, en 43,00 metros con Avenida Cabello; y Surponiente, en 100,00 metros en línea sinuosa con estero Guirivilo.



Tercero: Del uso. El Arrendatario destinará el Inmueble Arrendado exclusivamente para fines de estacionamiento.

Cuarto: De la entrega. Se deja constancia que la Arrendadora hace entrega en este acto del inmueble arrendado al Arrendatario, declarando no tener observación ni reclamo alguno que formular.

Quinto: Plazo. El presente contrato tendrá una vigencia de 12 meses, a contar del 01 de enero de 2024, finalizando en consecuencia el contrato de arriendo el día 31 de diciembre del mismo año (2024).

Sexto: Renta de Arrendamiento. La renta mensual del presente arrendamiento en lo sucesivo la "Renta de Arrendamiento", será la suma de \$750.000.- (setecientos cincuenta mil pesos). La Renta de Arrendamiento se devengará a contar del **01 de enero de 2024**.

La Renta de Arrendamiento será pagada por el Arrendatario a la Arrendadora, dentro de los primeros cinco días hábiles administrativos de cada mes mediante depósito o transferencia efectuada en la cuenta corriente bancaria del Banco BCI, número 10626867, de la cual es titular INMOBILIARIA SANTA CRUZ S.A.

Séptimo: Gastos del Contrato. Las costas legales y demás gastos del presente contrato serán de cargo y costo del Arrendatario. El pago del Impuesto Territorial será de cargo de INMOBILIARIA SANTA CRUZ S.A.

Octavo: De las demás obligaciones del Arrendatario. Sin perjuicio de las obligaciones de la esencia o naturaleza del contrato de arrendamiento o de las establecidas en otras cláusulas del presente instrumento, el Arrendatario se obliga especialmente a: **Uno**) Restituir el inmueble arrendado en el mismo estado en que se recibe, salvo el deterioro producido por el desgaste que provoque su uso legítimo o el transcurso del tiempo; **Dos**) Indemnizar a la Arrendadora por cualquier deterioro que experimente los Bienes Arrendados por culpa del Arrendatario o de sus dependientes, especialmente por el cierre perimetral que recorre al inmueble arrendado; **Tres**) Cumplir los requisitos y exigencias legales, reglamentarias o de otro orden, incluso de carácter municipal, sanitario, de seguridad o de otra naturaleza, que digan relación con la instalación y funcionamiento de las actividades que el Arrendatario desarrolle en el Inmueble Arrendado; **Cuatro**) Preocuparse de la adecuada mantención, resguardo y cuidado del inmueble en la medida que no sean atribuibles a defectos de construcción, a la mala calidad de las cosas o sean provenientes de caso fortuito o fuerza mayor; **Quinto**) No ejecutar acto alguno que menoscabe el derecho de dominio de la arrendadora y **Sexto**) Informar por escrito a la arrendadora todo hecho o acto que se impugne, desconozca o altere su derecho de dominio.

Noveno: Limitación de Responsabilidad. Las partes convienen que la Arrendadora no será responsable en caso alguno y bajo ninguna circunstancia de los daños o perjuicios en las personas o bienes que se encuentren dentro del inmueble arrendado.

El Arrendatario será la única responsable ante terceros por los daños y/o perjuicios que sufre dentro del inmueble.

Décimo: De las mejoras. El Arrendatario sólo estará facultada para efectuar mejoras en el inmueble previa autorización escrita de la Arrendadora. Todas las mejoras introducidas en éste, de cualquier naturaleza, quedarán a beneficio de la Arrendadora, sin perjuicio de que se podrán retirar al término del contrato aquellas mejoras necesarias, útiles o voluptuarias que puedan separarse sin detrimento.



Undécimo: Inspección al inmueble. La Arrendadora tendrá derecho para inspeccionar el inmueble arrendado, en el momento en que considere oportuno, preferentemente de lunes a viernes entre las nueve y las diecisiete horas, por personal autorizado, obligándose el Arrendatario a dar las facilidades necesarias al efecto.

Décimosegundo: De la terminación del contrato. El presente contrato de arrendamiento terminará por la llegada del plazo indicado en la cláusula quinta; y por las causales comunes de terminación previstas en el presente Contrato o por la Ley, especialmente por el incumplimiento de las obligaciones o la infracción de las prohibiciones a que quedan sometidas la Partes.

Con todo, las partes de consuno podrán poner término anticipado en cualquier momento, lo cual deberá formalizarse mediante escritura privada firmada ante notario público.

Decimotercero: Incumplimiento del Arrendatario. La falta de cumplimiento íntegro, fiel y oportuno de cualquiera de las obligaciones asumidas en este contrato por el Arrendatario, en especial la falta de pago íntegro y oportuno de una cualquiera de las rentas de arrendamiento, facultará a la Arrendadora para poner término inmediato al presente contrato, sin necesidad de trámite o declaración judicial alguna, y por lo tanto exigir la restitución inmediata del inmueble arrendado; exigir el pago de todas las rentas de arrendamiento vencidas y exigir, por concepto de cláusula penal por los perjuicios evaluados anticipadamente y de común acuerdo por las partes, un cien por ciento de las rentas pendientes de vencimiento al momento del incumplimiento. La Arrendadora podrá ejercer los derechos indicados sin necesidad de trámite ni declaración judicial alguna, bastando que dirija una comunicación por carta certificada a la Arrendadora informándole su decisión. Sin perjuicio de lo señalado en esta cláusula y en el presente contrato, la Arrendadora estará facultada para ejercer los derechos contemplados en lo precedente, especialmente en los eventos que a continuación se indican: Uno) Si el Arrendatario incumple cualquier deuda u obligación contraída actualmente o que en el futuro contrajere para con la Arrendadora, ya sea como deudor principal, como aval, como fiador o como codeudor solidario o a cualquier otro título; Dos) Si el Arrendatario no diere íntegro y oportuno cumplimiento a una cualquiera de las obligaciones que asume en virtud del presente instrumento o incumpliere una cualquiera de las obligaciones y prohibiciones consignadas en este contrato; o Tres) Si el Arrendatario incurre en cesación de pagos o suspendiere sus pagos o reconociere por escrito la imposibilidad de pagar sus deudas. La circunstancia de que la Arrendadora no haga uso de estos derechos en alguna de las oportunidades, constituirá un acto de mera tolerancia de su parte que no le impedirá ejercerlos en el futuro.

Decimocuarto: Restitución de los Bienes Arrendados. Terminado el presente contrato de arrendamiento, sea por la llegada del plazo, por haber sido declarada judicialmente su terminación o por cualquiera otra causa, el Arrendatario deberá restituir de inmediato el inmueble arrendado, obligación que sólo se entenderá cumplida entregándolo en su totalidad, materialmente desocupado de personas y efectos ajenos, poniéndolo a disposición de la Arrendadora. Si el Arrendatario retarda el cumplimiento de esta obligación de restituir, quedará sujeta a las siguientes obligaciones: **Uno)** Pagar una Renta de Arrendamiento mensual



equivalente a la pactada en el contrato por cada mes de atraso o fracción; y **Dos**) Sin perjuicio de las demás disposiciones del presente Contrato, pagar, además, a título de indemnización de perjuicios moratoria, que las partes liquidan anticipadamente para este caso, la cantidad equivalente en pesos moneda de curso legal de UF 2 (**dos unidades de fomento**) por cada día de retardo, hasta la restitución efectiva.- Lo estipulado precedentemente es sin perjuicio del derecho de la Arrendadora para exigir judicialmente su restitución, en conformidad a la Ley.

Decimoquinto: De las prohibiciones al Arrendatario. Al Arrendatario le queda expresamente prohibido subarrendar o ceder el arriendo, sea parcial o totalmente y/o traspasar su uso o goce, en todo o en parte, salvo autorización expresa de la Arrendadora.

Decimosexto: Garantía. A fin de garantizar el fiel y oportuno cumplimiento de las estipulaciones del presente Contrato, se deja constancia que el Arrendatario hizo entrega a la Arrendadora de la suma de \$500.000 (**quinientos mil pesos**), al momento de suscribirse un contrato de arrendamiento entre las mismas partes y por el mismo objeto el 13 de septiembre de 2018, declarando la arrendadora haber recibido la antedicha suma a su entera satisfacción. Las partes convienen en que la Arrendadora podrá retener dicha suma como garantía de presente contrato y que deberá restituir el total o su saldo, al Arrendatario en el plazo de treinta días contados desde la fecha de término por cualquier causa del presente contrato.

Decimoséptimo: Las partes se otorgan, reciprocamente, el más amplio, completo, total y definitivo finiquito de cualquier contrato previo suscrito entre ambas y referidas al mismo inmueble, en especial, el de fecha el 01 de enero de 2023.

Decimoctavo: Cesión de Derechos. La Arrendadora se reserva la facultad de ceder a terceros el derecho de cobrar y/o percibir las rentas pactadas, el contrato de arrendamiento y/o cualquier derecho que para ésta emane del presente contrato, ya sea en dominio o en garantía, o bien, para designar un diputado para su cobro y en general para transferir, ceder, preñar o gravar cualquier derecho que para él emane del presente contrato.-

Decimonoveno: Comunicaciones. Cualquier comunicación o notificación que una Parte debe o desee darle a la otra, excepto aquellas respecto de las cuales se han establecido reglas especiales, se considerará como válidamente efectuada cuando: (a) sea entregada por mano y se timbre o deje constancia escrita de su recepción bajo firma de quien la reciba con indicación de su nombre y número de cédula de identidad; o (b) sea enviada por correo certificado.- Las comunicaciones entre las partes se consideran válidamente realizadas en los domicilios indicados en el encabezado del presente instrumento, considerándose tales domicilios como especiales para todos los efectos del presente contrato.- Cualquiera de las Partes podrá modificar en el futuro sus direcciones o el nombre de su o sus representantes, comunicándolo a la otra parte en la forma indicada en esta cláusula, en cuyo caso la respectiva modificación surtirá sus efectos desde el día siguiente a la fecha en que la comunicación se entienda recibida. La notificaciones o comunicaciones se entenderán practicadas, para todos los efectos de este contrato, el día de su recepción si es entregada por mano o cuatro días hábiles después del despacho de la carta enviada por correo certificado. Para los efectos del presente contrato se considerarán inhábiles los días sábado, domingo y festivos.-

Vigésimo: Domicilio. Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santa Cruz.

Vigésimo primero: Addendum: Cualquier circunstancia que signifique modificar los términos del presente contrato, dará origen a la celebración de un convenio Addendum, previo acuerdo de las partes y se tendrá como parte integrante del contrato primitivo para todos los efectos legales, aprobándose a través del correspondiente acto administrativo.

PERSONERÍAS. La personería de don Andrés Eduardo Cardoen Aylwin para representar a INMOBILIARIA SANTA CRUZ S.A., consta en la Sesión Extraordinaria de Directorio de fecha 25 de octubre de 2023, y reducida a escritura pública el 25 de octubre de 2023 en la 34° Notaría de Santiago de don Eduardo Diez Morello, repertorio N° 18.090-2023). La personería de Don William Arévalo Cornejo, para representar a la Municipalidad de Santa Cruz, consta en Sentencia y Acta de Proclamación del Tribunal Electoral Sexta Región, de 21 de junio de 2021. Ambos instrumentos no se insertan por ser conocidos de las partes y por considerarlo innecesario.

El presente contrato se firma en tres ejemplares, quedando dos en poder de la Municipalidad y uno en poder del arrendador.



ANDRÉS EDUARDO CARDOEN AYLWIN

En representación de

INMOBILIARIA SANTA CRUZ S.A.

Arrendador



WILLIAM AREVALO CORNEJO

En representación de

I. MUNICIPALIDAD DE SANTA CRUZ

Arrendatario

Inmobiliaria
SANTA CRUZ S.A.
78.016.970-2