

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

**ANDACOLLO DE INVERSIONES LIMITADA**

**CON**

**INVERSIONES SIMKIN SpA**

**Y**

**MINECOM SpA**

En Santiago de Chile, a 01 de Julio de 2018, ANDACOLLO DE INVERSIONES LIMITADA, sociedad del giro de su denominación, RUT N° 79.933.390-2, representada por don Gonzalo Izquierdo Menéndez, chileno, casado, empresario, Cédula de Identidad N° 3.567.484-S, ambos domiciliados en calle Mar del Plata N° 2111, comuna de Providencia, ciudad de Santiago, en adelante EL ARRENDADOR, ha convenido el siguiente contrato de arriendo con dos empresas; Empresa SIMKIN SpA, cuyo objeto de la sociedad es la Actividad Inmobiliaria realizada con bienes propios o arrendados, RUT N° 76.890.495-2, representada legalmente por doña Andrea Carla Simkin, Argentina, soltera, factor de comercio, Cédula de Identidad N° 24.923.347-1, ambas con domicilio en Altos del Valle N° 1325, Bloque 15, comuna de Huechuraba, ciudad de Santiago, en adelante uno de los ARRENDATARIOS; y la Empresa MINECOM SpA, cuyo objeto es ....., Rut N° 76.331.141-4, representada legalmente por don Alf Awad Zúñiga, chileno, casado, factor de comercio, Cédula de Identidad N° 4.178.766-K, ambos domiciliados en Calle Moneda N° 973, oficina 920, ciudad de Santiago, como el segundo ARRENDATARIO, cuyo contrato de Arrendamiento es el siguiente.

**PRIMERO:** ANDACOLLO DE INVERSIONES LIMITADA da en arriendo compartido a las empresas indicadas el inmueble de aproximadamente 1 hectárea, ubicada al interior del Fundo Alcones, comuna de Marchigüe, según consta en inscripción de Fojas 807 vuelta N° 1.048 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu del año 1993.

**SEGUNDO:** EL ARRENDADOR construyó en el inmueble a que se refiere la cláusula anterior una Fundición de Metales, cuyo objeto autorizado será exclusivamente fundir metales y recuperación de escorias, chatarra de cobre, bronce, aluminio o plomo, lo que comprende las siguientes instalaciones:

Existen varios Galpones en el lugar, pero en este caso, de común acuerdo, los Arrendatarios concluyen que el Galpón N° 1, que es el ubicado como el más al Sur de la propiedad, equipada con un Horno de aproximadamente 2 toneladas de capacidad, queda a cargo y arrendada a la empresa INVERSIONES SIMKIN SpA, representada por la señora Andrea Simkin.

También acuerdan que el Galpón N°2, que es el siguiente del N° 1, inmediatamente al Sur de éste, estará arrendado y a cargo de la empresa MINECOM SpA, representada por don Alf Awad Zúñiga.



**- INVENTARIO DEL GALPÓN Nº 1.**

1.- Un Galpón de Fundición ubicado en una superficie aproximada de 0,5 hectáreas.

- 1.- Horno Horizontal Rotatorio, con motor e implementos, funcionando en perfecto estado, con capacidad para 2 toneladas de carga.
- 2.- Instalaciones de almacenamiento de combustibles y de filtrado de humo en perfecto estado.

2.- Dependencias de baños y comedor ubicados en el recinto de la propiedad, que serán compartidos con el personal del Galpón Nº 2, que estará a cargo de ambos respecto a su limpieza, mantención, pintura, etc.

3.- Se deja muy en claro que el Trapiche, Molino de Bolas, Chancador y otros que existen en el predio, su uso no está comprendido o incluido en este contrato de arriendo.

**- INVENTARIO DEL GALPÓN Nº 2.**

1.- Un Galpón de Fundición ubicado en una superficie aproximada de 0,5 hectáreas.

- 1.- Horno Horizontal Giratorio, con motor e implementos, funcionando en perfecto estado, con capacidad para 1 tonelada de carga.
- 2.- Instalaciones de almacenamiento de combustibles y de filtrado de humo en perfecto estado.

2.- Dependencias de baños y comedor ubicados en el recinto de la propiedad, que serán compartidos con el personal del Galpón Nº 1, que estará a cargo de ambos respecto a su limpieza, mantención, pintura, etc.

3.- Se deja muy en claro que el Trapiche, Molino de Bolas, Chancador y otros que existen en el predio, su uso no está comprendido o incluido en este contrato de arriendo.

**TERCERO:** Por el presente instrumento, EL ARRENDADOR por medio de su representante individualizado en la cláusula primera, entrega en arrendamiento a las empresas **INVERSIONES SIMKIN SpA** y **MINECOM SpA**, las que a través de sus representantes arriendan para sí, las instalaciones a que se refiere la cláusula segunda de este contrato.

**CUARTO:** La vigencia del presente contrato será válido hasta el 01 de Enero del año 2019, comenzando a regir desde el 01 de Julio del año 2018 hasta el 01 de Enero de 2019, renovable por períodos de 1 año, salvo que una de las partes comunique a la otra mediante carta certificada con una anticipación de a lo menos un mes su intención de no renovar el presente Contrato, quedando expresamente prohibido el sub-arriendo de este predio, sin la autorización previa de **ANDACOLLO DE INVERSIONES LIMITADA**.

**QUINTO "A":** La renta mensual de arrendamiento, para el Galpón Nº 1, arrendado por **INVERSIONES SIMKIN SpA**, será la suma de **\$ 6.000.000.-** más IVA (seis millones de pesos). El ARRENDATARIO cancela en este acto un mes de arriendo como garantía, pero

cancelará el primer mes por anticipado apenas sea dada la autorización correspondiente por las autoridades sanitarias, cuyo avance es conocido por el ARRENDATARIO y tendrá una autorización para procesar hasta 6 toneladas diarias de metal.

El consumo de energía eléctrica y agua, así como de cada uno de los suministros necesarios para el adecuado funcionamiento de la Fundición que por este acto se da en arrendamiento, será en un 100% de cargo exclusivo de los ARRENDATARIOS. El valor de los arrendamientos se reajustarán semestralmente según IPC y debe estar permanentemente al día y los ARRENDATARIOS no están autorizados para celebrar convenios de pago con la empresa eléctrica. Las cuentas deberán estar canceladas al contado todos los meses.

**QUINTO "E":** La renta mensual de arrendamiento, para el Galpón N° 2, arrendado por MINECOM SpA, será la suma de \$ 3.000.000.- más IVA (tres millones de pesos). El ARRENDATARIO cancela en este acto un mes de arriendo como garantía, pero cancelará el primer mes por anticipado apenas sea dada la autorización correspondiente por las autoridades sanitarias, cuyo avance es conocido por el ARRENDATARIO y tendrá una autorización para procesar hasta 3 toneladas diarias de metal.

El consumo de energía eléctrica y agua, así como de cada uno de los suministros necesarios para el adecuado funcionamiento de la Fundición que por este acto se da en arrendamiento, será en un 100% de cargo exclusivo de los ARRENDATARIOS. El valor de los arrendamientos se reajustarán semestralmente según IPC y debe estar permanentemente al día y los ARRENDATARIOS no están autorizados para celebrar convenios de pago con la empresa eléctrica. Las cuentas deberán estar canceladas al contado todos los meses.

**SEXTO:** La renta de arriendo deberá ser pagada anticipadamente entre los días 1 y 6 de cada mes en el domicilio del ARRENDADOR ubicado en calle Mar del Plata N° 2111, comuna de Providencia, o mediante depósito a don Gonzalo Izquierdo Menéndez, en la Cuenta Corriente N° 01-11129-9 del Banco Santander. Se conviene expresamente que por cada día de atraso en el pago de la renta, El ARRENDATARIO pagará a título de multa la cantidad de \$ 20.000.- (veinte mil pesos) más el interés máximo permitido por la Ley para operaciones de dinero reajustables. El simple atraso de uno de estos pagos o de cualquier incumplimiento de cada ítem de este contrato, autorizan desde ya al ARRENDADOR para clausurar los accesos al predio y así también el acceso a todos los Galpones o al que corresponda y dependencias arrendadas. Esto no dará derecho a los ARRENDATARIOS a ninguna indemnización por perjuicios de ningún tipo.

**SÉPTIMO:** Los ARRENDATARIOS serán los únicos y exclusivos responsables del personal que trabaje en el recinto de la Fundición objeto de este contrato, en especial de sus remuneraciones y obligaciones previsionales, como legales, eximiendo de toda responsabilidad al ARRENDADOR. Las partes dejan expresa constancia que no existe un vínculo de subordinación y dependencia entre ésta y el personal que se desempeñe en el recinto de la Fundición y deberán estar al día con el 100% de las imposiciones del personal que ahí trabaje.

**OCTAVO:** EL ARRENDADOR además podrá poner término de inmediato al presente contrato por las siguientes causales que las partes convienen en elevar a la calidad de cláusulas esenciales o determinantes de este contrato:

- a) Si algunos de los ARRENDATARIOS no paga la renta mensual más IVA dentro del plazo indicado en ese Contrato.
- b) Si el o los ARRENDATARIOS destinan la propiedad a cualquier otro fin que no sea el indicado en este instrumento.



- c) Si el o los ARRENDATARIOS ceden o subarriendan la dependencia de todo o parte, salvo autorización por escrito en la cual el ARRENDADOR autorice expresamente la operación de una Sociedad o persona relacionada o asociada al o los ARRENDATARIOS. La cesión del arrendamiento o el subarrendamiento con infracción de esta prohibición, hará al o los ARRENDATARIOS y a su cesionario o subarrendatario responsable solidariamente de todos los perjuicios que de ellos puedan derivarse para el ARRENDADOR, o sea ellos dos deben auto o mutuamente controlarse e informar al ARRENDADOR de cualquier anomalía que se pueda estar produciendo en el sector arrendado por ambos.
- d) Si el o los ARRENDATARIOS no mantienen la dependencia y los equipos que en ella se encuentran en buen estado de conservación, limpieza, mantención y recuperación del desgaste debido a su operación, o causaran algún daño a los equipos indicados, los que deberán ser cancelados de inmediato.
- e) Si el o los ARRENDATARIOS se atrasan en el pago de la energía eléctrica o de cualquier otro suministro básico y necesario para la operación de la Fundación y del personal que trabaja en ella. Esto incluye los sueldos e imposiciones de su personal a cargo o el de terceros que operen en el lugar. El personal que opere en este recinto deberá ser autorizado por ANDADOLLO DE INVERSIONES LIMITADA. Por cualquier motivo que alguna persona no sea autorizada por el ARRENDADOR, deberá abandonar el recinto con un tiempo máximo de 1 hora.
- f) Si el o los ARRENDATARIOS hacen variaciones del inmueble sin consentimiento previo del ARRENDADOR.
- g) Si el o los ARRENDATARIOS hicieran uso de la Fundación sin los permisos ambientales, laborales, administrativos o cualquiera otro que fuere necesario de acuerdo a las exigencias normativas vigentes.
- h) Si el o los ARRENDATARIOS sobrepasan la producción o tonelajes autorizados en la Cláusula Quinta, o la que las autoridades indiquen, aunque no estén indicadas en este contrato.
- i) Si los ARRENDATARIOS no hacen en conjunto el control de producción de ambos. Esto es válido para los insumos que entran, como para los productos que salen. O sea ambos son responsables de cumplir con las capacidades y exigencias de los permisos que tenemos y que son conocidos por los ARRENDATARIOS. También se comprometen a informarse permanentemente de los cambios en las autorizaciones que las autoridades correspondientes pudieran modificar.

**NOVENO:** El ARRENDADOR expresamente no autoriza a los ARRENDATARIOS para subarrendar la dependencia de todo o parte.

**DÉCIMO:** Todas las multas por mala operación o infracciones o accidentes de cualquier tipo tanto referente al personal como de las instalaciones, serán todas de costo y cargo de los ARRENDATARIOS. En especial todas las vinculadas al Servicio Nacional de Salud, CONAMA o cualquier otra institución.

**DÉCIMO PRIMERO:** De existir una clausura ordenada por cualquiera de las autoridades o reparticiones que intervienen respecto al funcionamiento del predio, todos los gastos para obtener la reapertura, serán de cargo de los ARRENDATARIOS y no por esto dejarán de pagar el arriendo correspondiente, debido a que cualquiera sea el motivo de esta clausura, todos serán de responsabilidad de los ARRENDATARIOS.

Todos los gastos en honorarios y servicios para mantener vigentes los permisos de operación ante cualquier departamento público o privado, serán todos de cargo de los ARRENDATARIOS proporcionalmente.

**DÉCIMO SEGUNDO:** Se obliga a los ARRENDATARIOS a mantener en perfecto estado de funcionamiento las maquinarias indicadas en la cláusula segunda de este instrumento, reparándolas a fin de mantener su óptimo funcionamiento. Esto también es válido para las casas, galpones, baños, cercos y todas las instalaciones que ahí se encuentren. También se harán cargo del daño de animales del predio y de los vecinos, ya sea por robos de su personal o daños por contaminación de aguas o de alimentación.

**DÉCIMO TERCERO:** EL ARRENDADOR no responderá en manera alguna, por robos de cualquier tipo de bienes, accidentes personales o daños personales que puedan ocurrir en las dependencias arrendadas o áreas adyacentes dentro del recinto del Fundo Alcones. Tampoco responderá por daños en los elementos o maquinarias de los ARRENDATARIOS.

**DÉCIMO CUARTO:** Las dependencias objeto de este contrato se encuentran en buen estado, situación que es conocida por los ARRENDATARIOS, comprometiéndose a restituirlas inmediatamente una vez que termine este contrato en el mismo o mejor estado. En el evento que los ARRENDATARIOS no restituyeren las dependencias en la fecha de término del arrendamiento, continuarán obligados a pagar mensualmente la suma correspondiente a la renta pactada y sus reajustes e intereses en caso de atraso. Las cuentas de servicios que sean de su cargo, hasta que se efectúe la restitución del inmueble arrendado, también se deberán seguir pagando.

**DÉCIMO QUINTO:** Todas las mejoras que efectúen los ARRENDATARIOS serán en beneficio del predio y de su ARRENDADOR, sin que éste deba cancelar absolutamente nada por éstas y siempre que hayan sido autorizadas previamente, de lo contrario tendrán que ser demolidas, suprimidas y extraídas desde la propiedad y todo a costo y cargo de los ARRENDATARIOS. Esto también es válido para cualquier material peligroso o no peligroso que haya quedado o esté en el predio arrendado. Los que de ser en beneficio del ARRENDADOR, serán aceptados que permanezcan, sin que por esto EL ARRENDADOR deba cancelar nada para beneficio de los ARRENDATARIOS o terceros involucrados en el tema.

**DÉCIMO SEXTO:** Para todos los efectos que deriven del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad y comuna de Santiago y se someten a la competencia y jurisdicción de sus Tribunales Ordinarios de Justicia. Pero antes de llevar a efecto este sometimiento, deberán entregarse al arbitraje previo del abogado don Tomás Menchaca Olivares.

**DÉCIMO SÉPTIMO:** El presente contrato se otorga en dos ejemplares del mismo tenor, quedando uno en poder de cada parte.

**DÉCIMO OCTAVO:** La personería de don GONZALO IZQUIERDO MENÉNDEZ para representar a la Sociedad ANDACOLLO DE INVERSIONES LIMITADA consta en la escritura pública de fecha 24 de Agosto de 1989 otorgada en la Notaría de Santiago de don Gonzalo De La Cuadra Fabres.

La personería de la señora Andrea Carla Simkin para representar a la Sociedad INVERSIONES SIMKIN SpA, consta en el Registro Electrónico de Empresas y Sociedades fechada en Huechuraba el 10 de julio del año 2018.

La personería de don Ali Awad Zúñiga para representar a la Sociedad MINECOM SpA consta en la escritura pública 4 de Febrero de 2014 otorgada en la Notaría de la señora María Soledad Santos M. de Santiago, personerías que no se insertan por ser conocida de las partes.





Gonzalo Izquierdo Menéndez  
RUT N° 3.567.484-5  
Representante Legal de  
ANDACOLLO DE INVERSIONES LIMITADA  
RUT N° 79.933.390-2

ANDREA CARLA SIMKIN  
RUT N° 24.923.347-1  
Representante Legal de  
INVERSIONES SIMKIN SpA  
RUT N° 76.890.498-2  
Arrienda Galpón N° 1

ALI AWAD ZÚNIGA  
RUT N° 4.178.766-K  
Representante Legal de  
MINECOM SpA  
RUT N° 76.331.141-4  
Arrienda Galpón N° 2

Autorizo la firma de don Gonzalo Izquierdo Menéndez, Cédula de Identidad N° 3.567.484-5, quien firma en representación de ANDACOLLO DE INVERSIONES LIMITADA, la de doña Andrea Carla Simkin, Argentina, Cédula de Identidad N° 24.923.347-1, quien firma en representación de SIMKIN SpA, y la de don Ali Awad Zuñiga, Cédula de Identidad N° 4.178.766-K, en representación de MINECOM SpA.  
Santiago, 31 de julio de 2018.-cim

