

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ANDACOLLO DE INVERSIONES LIMITADA

E

INVERSIONES MALLERMO SPA

En Santiago de Chile, a 01 de Noviembre 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° 3.567.484-5, ambos domiciliados en calle Mar del Plata N° 2111, comuna de Providencia, ciudad de Santiago, en adelante EL ARRENDADOR, y la empresa INVERSIONES MALLERMO SPA, cuya Actividad es Fundición de Metales no ferrosos, RUT N° 76.940.409-0, representada legalmente por don Cristhian Antonio Garrido Romero, chileno, casado con separación de bienes, factor de comercio, Cédula de Identidad N° 11.956.109-4, ambos domiciliados en Colón 259, ciudad de Los Ángeles, Región del Bío Bío, Octava Región, en adelante el EL ARRENDATARIO, se ha convenido el siguiente contrato de Arrendamiento.

PRIMERO: ANDACOLLO DE INVERSIONES LIMITADA da en arriendo el inmueble ubicado 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. Rol de Avalúo de la Comuna de Marchigüe N° 138-18. Resolución Sanitaria N° 1606424101 de Seremi de Salud de Pichilemu.

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:

1.- Un Galpón de Fundición ubicado en una superficie aproximada de 1 hectárea.

2.- Maquinarias:

- 1.- Horno Horizontal Rotatorio, con motor e implementos, funcionando en perfecto estado.
- 2.- Instalaciones de almacenamiento de combustibles y de filtrado de humo en perfecto estado.
- 3.- Una olla purificadora para plomo de aproximadamente 3 metros cúbicos.

3.- Dependencias de baños y comedor ubicados en el recinto de la propiedad.

TERCERO: Por el presente instrumento, EL ARRENDADOR por medio de sus representantes individualizados en la cláusula primera entrega en arrendamiento a INVERSIONES MALLERMO SPA, la que a través de su representante arrienda para sí, las instalaciones a que se refiere la cláusula segunda de este contrato.

CUARTO: La vigencia del presente contrato será de 1 año, comenzando a regir desde el 01 de Noviembre del año 2018 hasta el 01 de Noviembre del año 2019, renovable por

períodos iguales y sucesivos 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: La renta mensual de arrendamiento será la suma de \$ 7.000.000.- (siete millones de pesos) más IVA. 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.

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 del ARRENDATARIO. El valor del arrendamiento se reajustará semestralmente según IPC y debe estar permanentemente al día y el ARRENDATARIO no está autorizado para celebrar convenios de pago con la empresa eléctrica.

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 autoriza desde ya al ARRENDADOR para clausurar los accesos al predio y así también el acceso a todos los galpones y dependencias arrendadas. Esto no dará derecho al ARRENDATARIO a ninguna indemnización por perjuicios de ningún tipo.

SÉPTIMO: EL ARRENDATARIO será el único y exclusivo responsable 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.

OCTAVO: EL ARRENDADOR 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 EL ARRENDATARIO no paga la renta mensual dentro del plazo indicado en ese Contrato.
- b) Si EL ARRENDATARIO destina la propiedad a cualquier otro fin que no sea el indicado en este Instrumento.
- c) Si EL ARRENDATARIO cede o subarrienda 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 ARRENDATARIO. La cesión del arrendamiento o el subarrendamiento con infracción de esta prohibición, hará al ARRENDATARIO y a su cesionario o subarrendatario responsable solidariamente de todos los perjuicios que de ellos puedan derivarse para el ARRENDADOR.
- d) Si EL ARRENDATARIO no mantiene 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.

- e) Si EL ARRENDATARIO se atrasa en el pago de la energía eléctrica o de cualquier otro suministro básico y necesario para la operación de la fundición y del personal que trabaja en ella. Esto también es válido para los sueldos e imposiciones de su personal a cargo o el de terceros que operen en el lugar.
- f) Si EL ARRENDATARIO hace variaciones del inmueble sin consentimiento previo del ARRENDADOR.
- g) Si EL ARRENDATARIO hiciera uso de la fundición sin los permisos ambientales, laborales, administrativos o cualquiera otro que fuere necesario de acuerdo a las exigencias normativas vigentes.

NOVENO: El ARRENDADOR expresamente no autoriza al ARRENDATARIO 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 del ARRENDATARIO. 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 del ARRENDATARIO y no por esto dejará de pagar el arriendo correspondiente, debido a que cualquiera sea el motivo de esta clausura, todos serán de responsabilidad del ARRENDATARIO.

DÉCIMO SEGUNDO: Se obliga al ARRENDATARIO 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.

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 la dependencia arrendada o áreas adyacentes dentro del recinto del Fundo Alcones. Tampoco responderá por daños en los elementos o maquinarias del ARRENDATARIO.

DÉCIMO CUARTO: Las dependencias objeto de este contrato se encuentran en buen estado, situación que es conocida por EL ARRENDATARIO, comprometiéndose a restituirla inmediatamente una vez que termine este contrato en el mismo estado. En el evento que EL ARRENDATARIO no restituyere la dependencia en la fecha de término del arrendamiento, continuará obligado 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 interior también se deberán seguir pagando.


DÉCIMO QUINTO: Todas las mejoras que efectúe EL ARRENDATARIO 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 del ARRENDATARIO. Esto también es válido para cualquier material peligroso o no peligroso que haya quedado en el predio arrendado o esté en el predio arrendado. Las que de ser en beneficio del ARRENDADOR, serán aceptados que permanezcan, sin que por esto EL ARRENDADOR deba cancelar nada en beneficio del ARRENDATARIO o terceros involucrados en el tema. También el ARRENDATARIO se somete a las limitaciones y da por conocidas las limitaciones del contrato del 1 de julio de 2018 entre ANDACOLLO DE INVERSIONES LIMITADA, INVERSIONES SIMKIN SPA y MINECOM SPA.


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.

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 don CRISTHIAN ANTONIO GARRIDO ROMERO para representar a la Sociedad INVERSIONES MALLERMO SPA consta en la escritura pública de fecha 8 de Noviembre de 2018 otorgada en la Notaría de Los Ángeles del señor Juan Mauricio Araneda Medina, firmada ante la Notario Suplente señora Carla Carolina Rozas Kornblit.


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


Cristhian Antonio Garrido Romero
RUT N° 11.956.109-4
Representante Legal de
INVERSIONES MALLERMO SPA
RUT N° 76.940.409-0

Autorizo la firma de don GONZALO IZQUIERDO MENENDEZ C.I. 3.567.484-5, quien firma en representación de ANDACOLLO DE INVERSIONES LIMITADA, y don CHRISTIAN ANTONIO GARRIDO ROMERO C.I. 11.956.109-4, en representación de INVERSIONES MALLERMO SpA.- Santiago, 12 de Noviembre del 2018. C.i.m

