



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo Supervisión Normativa (ESN)

Interno N° 1625 2016

Ingreso N° 7200203 de fecha 07.06.2016.

ORD. N° 3654 /

ANT.: Presentación arquitecto Sr. Jose Ramirez Van Dorp ingresada con fecha 07.06.2016.

MAT.: **SANTIAGO:** Artículo 60° LGUC. Solicita autorización para regularización, inmueble ubicado en Avenida Manuel Antonio Matta N° 1118 – 1122.

SANTIAGO, 19 JUL 2016

DE : JEFE DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

**A : SR. MIGUEL SAAVEDRA SAENZ
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES DE SANTIAGO**

1. Por presentación citada en el antecedente, el arquitecto Sr. Jose Ramirez Van Dorp solicita autorización previa a que se refiere el artículo 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, para una regularización, inmueble ubicado en Avenida Manuel Antonio Matta N° 1118 - 1122 , comuna de Santiago.
2. De acuerdo al Plan Regulador Comunal de Santiago, este inmueble se emplaza en Zona E- Zona de Conservación Histórica E7 – Av. Matta, Predio colindante Inmueble de Conservación Histórica, cuyas normas generales y específicas, se establecen en el artículo 27 de la Ordenanza Local de Santiago.
3. Las obras construidas corresponden a obras menores para la remodelación interior de un local comercial destinado a sala de ventas y departamento piloto de un edificio en construcción, sin alterar la estructura ni la fachada del inmueble original. Las obras se ejecutaron según planos y especificaciones técnicas que se adjuntan.
4. Al respecto, informo a Ud. que estudiados los documentos técnicos recibidos, se ha considerado que la intervención ejecutada no afecta el carácter y valores patrimoniales de la Zona de Conservación Histórica, por lo que esta Secretaria Ministerial otorga la autorización solicitada.



5. Con relación al otorgamiento del permiso respectivo, corresponde a esa Dirección de Obras observar que los antecedentes presentados cumplan con el Plan Regulador Comunal vigente, y demás disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de su Ordenanza General.
6. Sin perjuicio de lo anterior, cabe indicar que esta regularización corresponde a obras construidas que en su momento no obtuvieron la autorización previa de esta Seremi, dado lo cual, Ud. deberá disponer las acciones que estime pertinentes.

Saluda atentamente a usted,



[Handwritten initials]
FKS/MCHM/lpc

Incluye: Antecedentes ingresados, 1 copia plano y especificación técnica timbrada

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario.

C/c Sr. Sr. Jose Ramirez Van Dorp – Arquitecto.

Dirección: Flor de Azucenas N° 111 – Piso 9°, comuna Las Condes.

Teléfono: 9 97036053

Secretaria Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

Ley de Transparencia art. 7/g

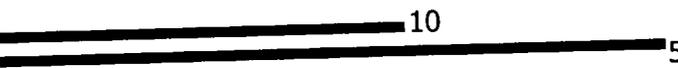
Archivo.

-MCHM /64/04/07/2016

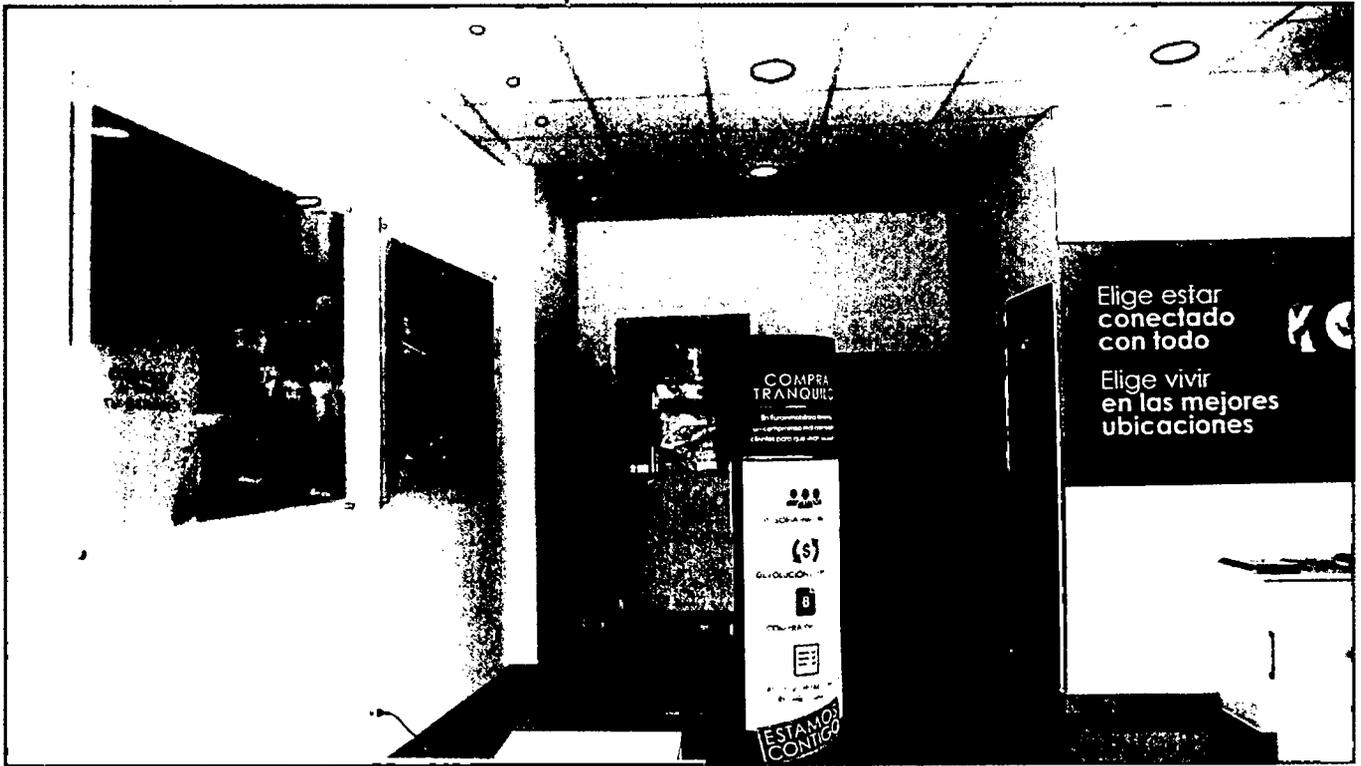


Google earth

pies
metros

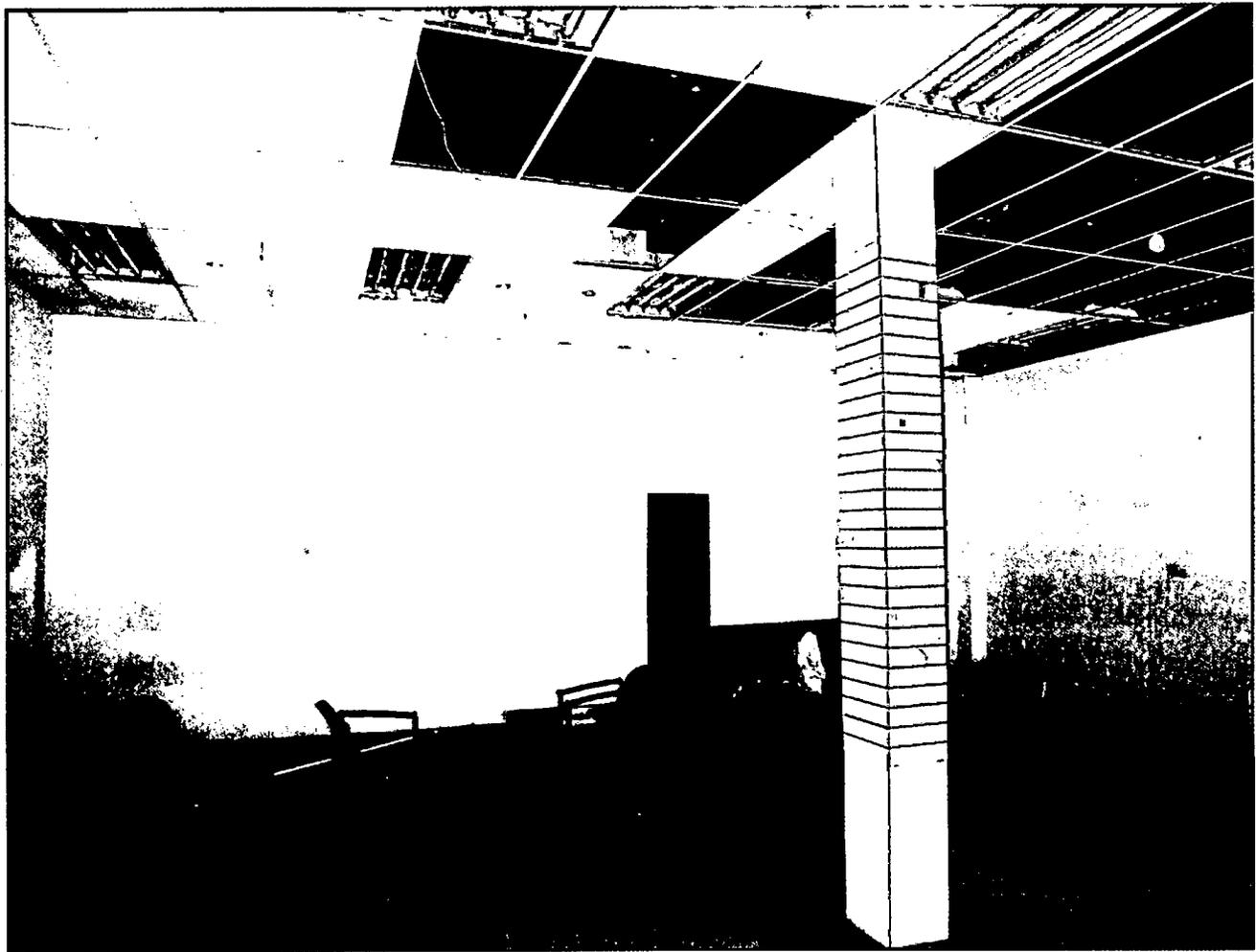
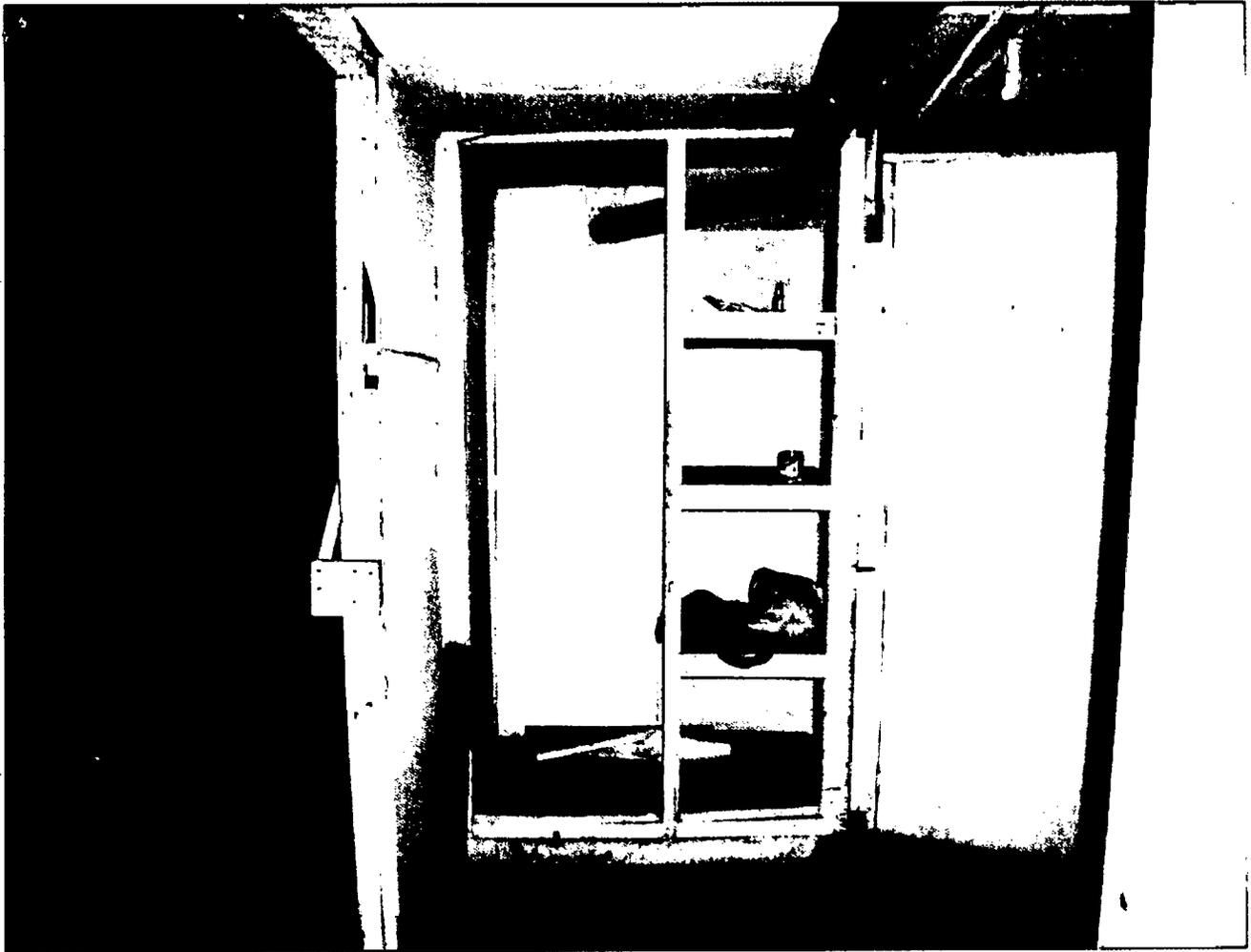


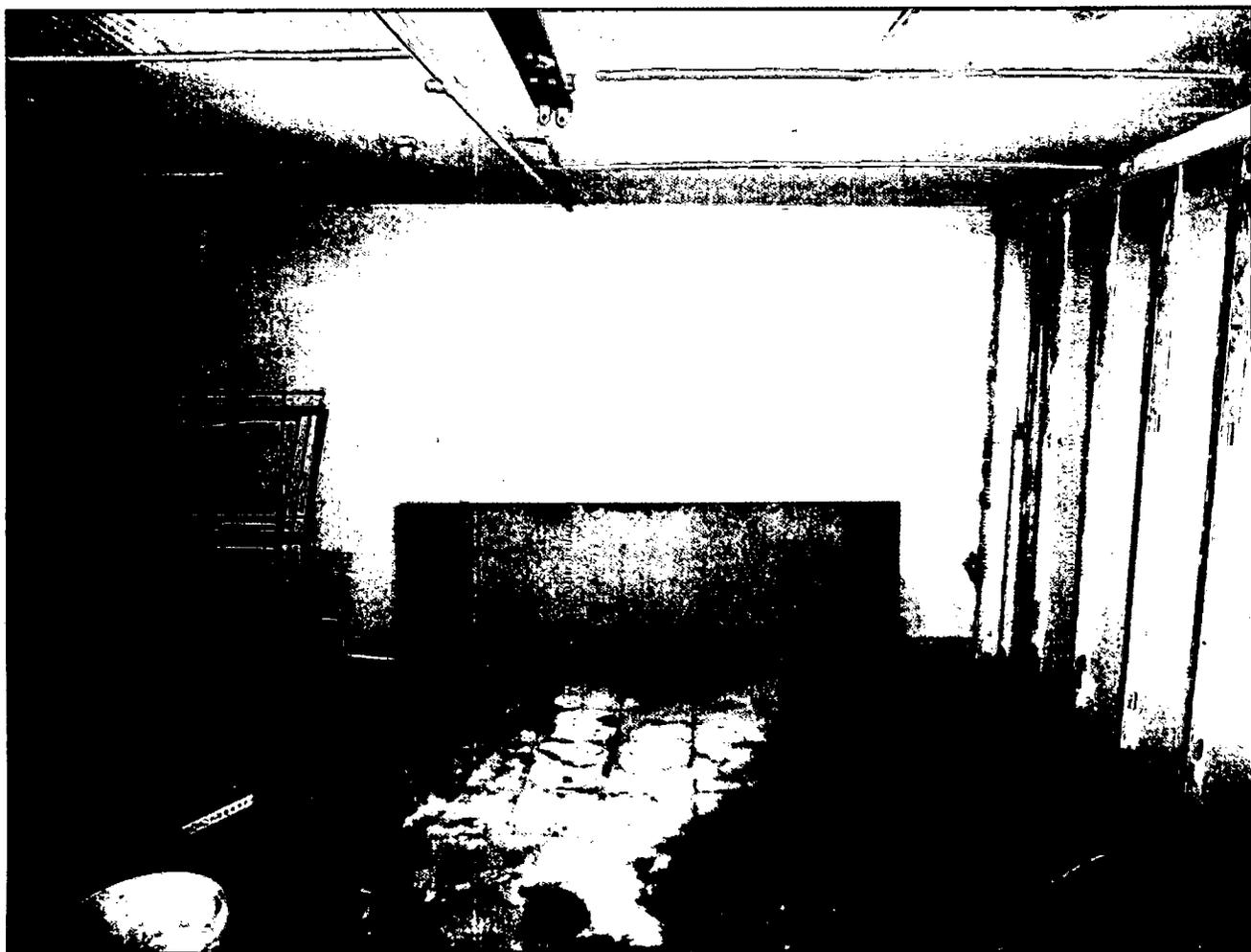


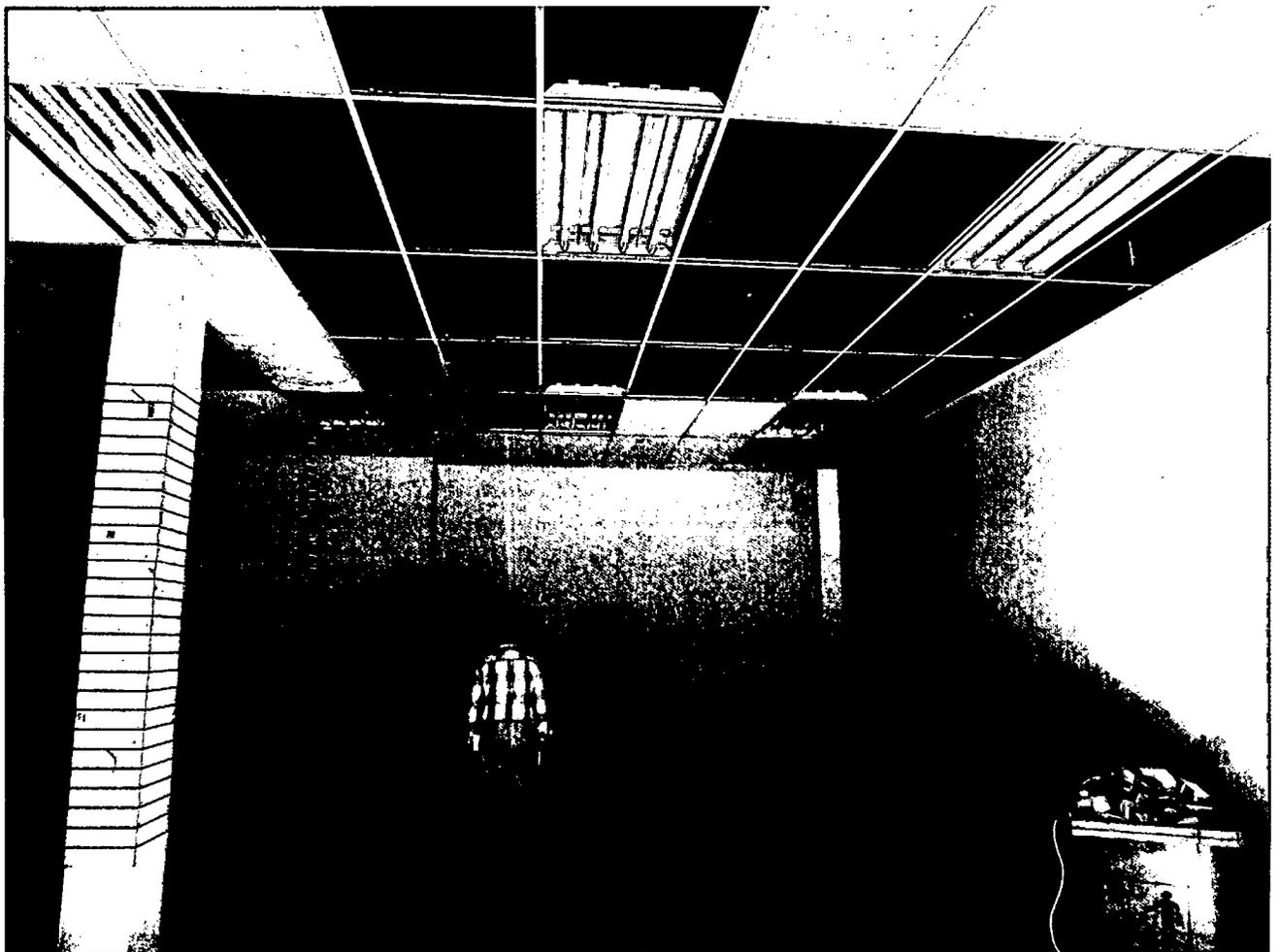
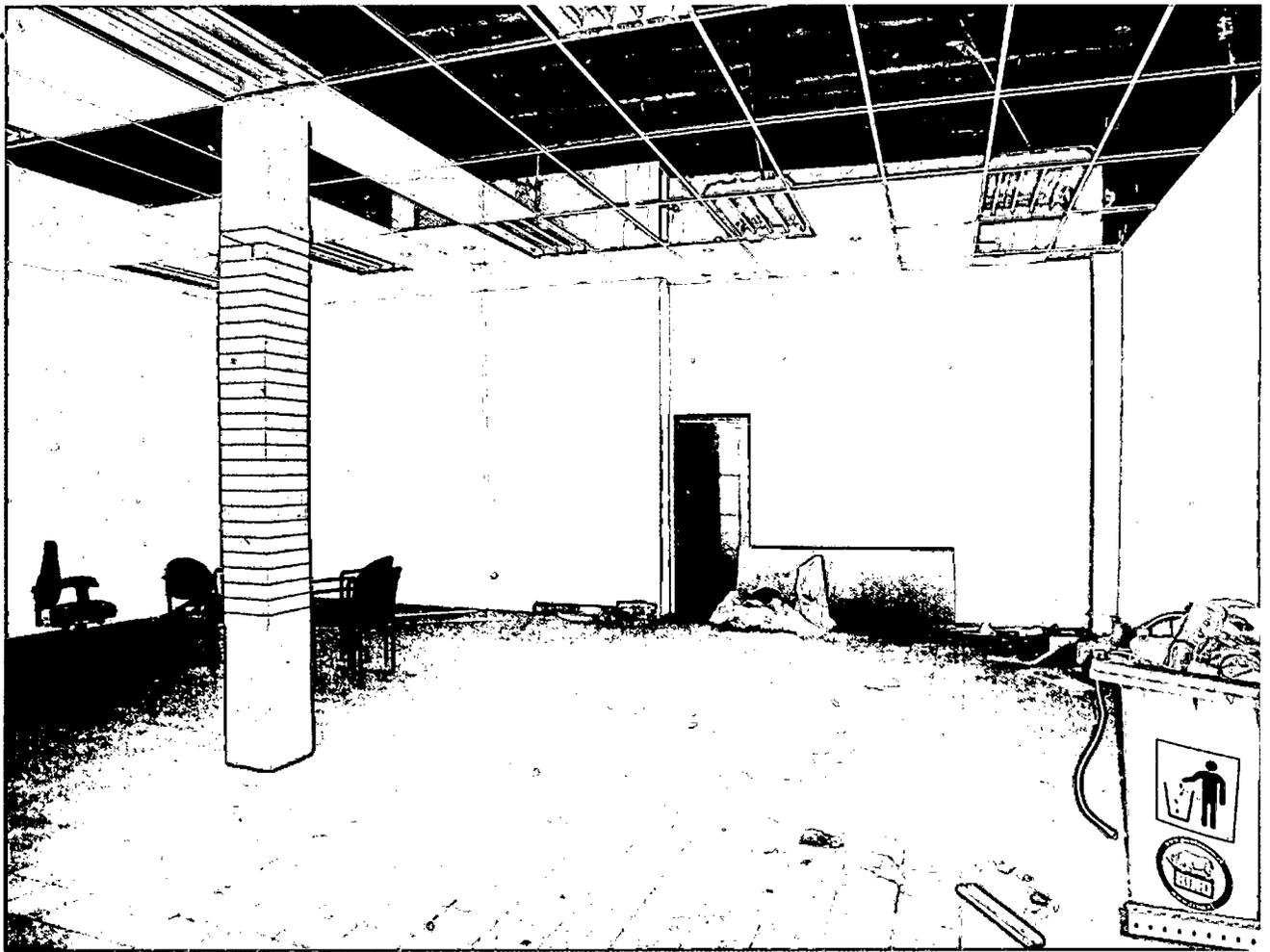












CESIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

EUROCORP S.A.

A

EUROCORP DOS S.A.



Comparecen: don **Cristián Retamal Mandujano**, chileno, ingeniero civil industrial, casado, cédula nacional de identidad N° 10.831.307-2, quien actúa a nombre y en representación, según se acreditará, de **EUROCORP S.A.**, sociedad del giro inmobiliario, **Rol Único Tributario N° 76.001.653-5**, ambos domiciliados en esta ciudad, en calle Flor de Azucenas N° 111 oficina N° 121, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, por una parte como "el cedente"; y don **Jorge Cruzat Fontecilla**, chileno, ingeniero civil industrial, casado, cédula nacional de identidad N° 8.007.252-k, quien actúa a nombre y en representación, según se acreditará, de **EUROCORP DOS S.A.**, sociedad del giro inmobiliario, **Rol Único Tributario N° 76.459.844-K**, ambos domiciliados en esta ciudad en calle Flor de Azucenas N° 111, oficina 121, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, por la otra parte como "la cesionaria"; los firmantes hábiles para contratar y sin impedimentos, quienes han convenido en el siguiente contrato de cesión de derechos:

PRIMERO: Por instrumento privado de fecha 8 de abril del año 2015, debidamente autorizado en la notaría de Santiago de don Pedro Ricardo Reveco Hormazabal, **EUROCORP S.A.** celebró contrato de arrendamiento con don **Gregorio Sierra García**, cédula de identidad N° 4.852.701-9 y con don **Benjamín Sierra García**, cédula de identidad N° 7.415.155-8, sobre la propiedad ubicada en calle Avenida Manuel Antonio Matta N° 1118 al N° 1122, comuna de Santiago, Región Metropolitana. La

renta mensual de arrendamiento se pactó en 53 Unidades de Fomento moneda nacional, junto con otras condiciones señaladas en dicho instrumento privado.

SEGUNDO: Por el presente acto e instrumento **EUROCORP S.A.**, como titular de los derechos que emanan del referido contrato de arrendamiento por el inmueble señalado en la cláusula anterior, cede y transfiere a **EUROCORP DOS S.A.**, quien acepta y adquiere todos los derechos que, como arrendatario, le corresponden al cedente sobre el inmueble indicado en la cláusula anterior. En consecuencia, se comprenden en la cesión todos los derechos que correspondan o puedan corresponder a la cedente en el contrato de arrendamiento ya referido. Por consiguiente, **EUROCORP DOS S.A.** adquiere la posición contractual de arrendatario que al Cedente le correspondía en el contrato de arrendamiento antes singularizado.

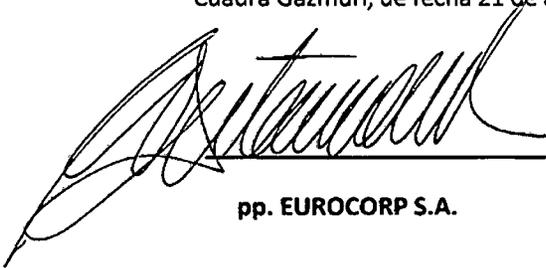
TERCERO: El precio de la presente cesión asciende a 1 Unidad de Fomento moneda legal que el cesionario entrega al Cedente en este acto, declarando el Cedente recibirlo a su más entera satisfacción.

CUARTO: Con el objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 1.901 y 1.903 del Código Civil, en este acto, el Cedente hace entrega al Cesionario del título y documentación anexa donde consta su calidad de arrendatario del inmueble singularizado, con anotación del traspaso bajo su firma, documentación de que la cesionaria se da por recibida a su más entera y total satisfacción.

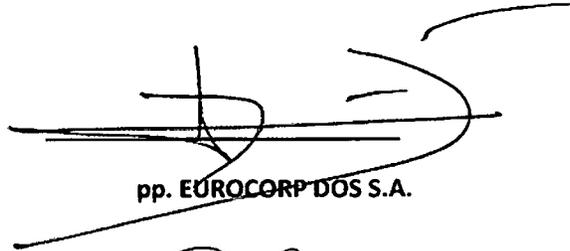
QUINTO: Presentes a este acto, don **Gregorio Sierra García**, cédula de identidad N° **4.852.701-9** y don **Benjamín Sierra García**, cédula de identidad N° **7.415.155-8**; los comparecientes exponen que por el presente acto viene en darse por notificados y aceptan la cesión del contrato de arrendamiento de que da cuenta este instrumento, de acuerdo a lo señalado en el cláusula octava de del contrato de arrendamiento referido en el punto primero anterior, cuyas condiciones se mantienen íntegramente, declarando no tener cargo alguno que formular a **EUROCORP S.A.**

SEXTO: El presente instrumento se otorga en tres ejemplares de igual tenor y fecha quedando uno en poder de cada parte.

La personería de don **Cristián Retamal Mandujano** para representar a **EUROCORP S.A.** consta en escritura pública otorgada en la Notaría de don Hernán Cuadra Gazmuri, de fecha 8 de julio de 2015. La personería de don **Jorge Cruzat Fontecilla** para representar a **EUROCORP DOS S.A.** consta en escritura pública otorgada en la Notaría de don Hernán Cuadra Gazmuri, de fecha 21 de abril de 2015.



pp. **EUROCORP S.A.**



pp. **EUROCORP DOS S.A.**



GREGORIO SIERRA GARCÍA



BENJAMIN SIERRA GARCÍA

Autorizo la firma de don **CRISTIAN IGNACIO RETAMAL MANDUJANO**, C.I. Nro. 10.831.307-2, en representación de Eurocorp S.A., como el cedente; de don **JORGE ANDRES CRUZAT FONTECILLA**, C.I.Nro. 8.007.252-K, en representación de Eurocorp Dos S.A. como la cesionaria; de don **GREGORIO SIERRA GARCIA**, C.I.Nro. 4.852.701-9, y de don **BENJAMIN SIERRA GARCIA**, C.I.Nro. 7.415.155-8, Santiago, 15 de Abril de 2016.-



ALEJANDRA LOPEZ M.
NOTARIA REVECO

REPÚBLICA DE CHILE
SERVICIO DE REGISTRO CIVIL E IDENTIFICACIÓN
CÉDULA DE IDENTIDAD



APELLIDOS
RETAMAL
MANDUJANO
NOMBRES
CRISTIAN IGNACIO
SEXO PAÍS DE NACIONALIDAD
M CHILE
FECHA DE NACIMIENTO
13 FEB 1969
FECHA DE EMISIÓN
22 SEPT 2011
FECHA DE VENCIMIENTO
13 FEB 2019

RUN 10.831.307-2

FIRMA DEL TITULAR

Retamal



N° de Serie: A025633209 Insc N° N° 365,1969, RECOLETA
Profesión: INGENIERO CIVIL INDUSTRIAL
NO DONANTE

Certifico que la presente fotocopia esta conforme con el documento que he tenido a la vista y devuelto al interesado,

Santiago, 05 OCT. 2011

[Handwritten signature]



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



En Santiago de Chile, a 8 de abril de 2015, doña **JOSEFINA ANGÉLICA GARCÍA MATA**, RUT N° 2.067.206-4, don **GREGORIO SIERRA GARCÍA**, RUT N° 4.852.701-9, y don **BENJAMÍN SIERRA GARCÍA**, RUT N° 7.415.155-8, en representación de la Comunidad **LUIS SIERRA MARTÍNEZ**, domiciliados para estos efectos en Avenida Presidente Riesco N°4123, Departamento N°78, Comuna de Las Condes, en adelante "EL ARRENDADOR", y por la otra parte **EUROCORP S.A.**, RUT N° 76.001.653-5, representada por don **CRISTIAN RETAMAL MANDUJANO**, RUT N° 10.831.307-2, ambos domiciliados en Avenida El Bosque 0177, oficina 1202, Comuna de Las Condes, Santiago, en adelante "EL ARRENDATARIO", exponen que han convenido en el contrato de arrendamiento que consta de las cláusulas siguientes:

PRIMERA: El Arrendador declara ser dueño del inmueble ubicado en Avenida Manuel Antonio Matta N° 1118 al N° 1122, comuna de Santiago, Rol de Avalúo Fiscal 03022-00002. Título de dominio inscrito a su nombre a fojas 54022 número 42900, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 1988.

SEGUNDA: El Arrendador da en arrendamiento al Arrendatario quien acepta para sí el inmueble singularizado en la cláusula precedente.

TERCERA: La propiedad arrendada será destinada exclusivamente a Oficinas, Bodega y Sala de Ventas.

CUARTA: El contrato de arrendamiento comienza a regir el día 1° de abril de 2015 y tendrá una duración de tres años a contar de esa fecha. Vencido el plazo indicado, el contrato se renovará, tácita, automática y sucesivamente por periodos iguales de un año cada uno, salvo que alguna de las partes comunicare a la otra su intención de poner término al contrato, mediante el envío de carta certificada, a través de Notario Público, dirigida al domicilio de la contraparte, indicado en la comparecencia, con a lo menos tres meses de antelación al término del periodo indicado o de cualquiera de sus prórrogas.

QUINTA: La renta mensual de arrendamiento será el equivalente en moneda nacional a cincuenta y tres Unidades de Fomento a la fecha del pago efectivo, hasta el vencimiento señalado en la cláusula cuarta y en las renovaciones indicadas en esa misma cláusula, si las hubiere. El Arrendatario deberá pagar la renta de arrendamiento al contado y por periodos anticipados, dentro de los cinco primeros días de cada periodo, en el domicilio del Arrendador o mediante depósito en la cuenta corriente N° 0-643565-00-5 del Banco de Chile del Arrendador, o en la que éste le indique en cualquier momento de la vigencia de este contrato, mediante carta certificada, enviada a través de Notario Público. En el evento que por cualquier causa o motivo se modifique, congele, suprima o reemplace la Unidad de Fomento, las partes acuerdan que la renta de arrendamiento, expresada en Unidades de Fomento, se convierta en pesos moneda legal chilena, al valor de la última renta pagada. Esta última renta se reajustará mensualmente en un porcentaje igual a la variación que experimente en el mes precedente al que sirve de base para calcular el reajuste, el índice de precios al consumidor fijado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el organismo que lo reemplace. Se deja expresa constancia que el primer mes de arriendo no estará sujeto a renta, por lo que el primer pago corresponderá al segundo mes de arriendo y deberá ser enterado dentro de los primeros cinco días de mayo de 2015.

SEXTA: El Arrendatario estará obligado a pagar con toda puntualidad y a quien corresponda, los consumos de energía eléctrica, agua potable y otros servicios básicos, pudiendo el Arrendador en cualquier oportunidad, exigir la presentación de los recibos que acrediten la cancelación de los pagos correspondientes. El



atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho al Arrendador para solicitar la suspensión de los servicios respectivos.

SÉPTIMA: El Arrendador tendrá la facultad de disponer el término *ipsofacto* del presente contrato por las siguientes causales:

- a) Si el Arrendatario no paga la renta mensual dentro de los plazos fijados.
- b) Si causa deterioros a la propiedad o a sus instalaciones, sea directa o indirectamente.
- c) Si se hacen variaciones o modificaciones en el inmueble, especialmente estructurales, sin previa autorización del Arrendador mediante carta certificada, enviada a través de Notario Público.
- d) Si se cambia el destino comercial del inmueble estipulado en la cláusula tercera de este contrato.
- e) Si el Arrendatario no da cumplimiento a lo dispuesto en la cláusula octava de este contrato, en lo referente al subarriendo o cesión del arriendo.

OCTAVA: El Arrendatario no podrá, sin previa autorización del Arrendador, mediante carta certificada, enviada a través de Notario Público, ceder el arriendo o subarrendar, salvo a aquellas sociedades pertenecientes a su grupo empresarial, caso en el cual no requerirá permiso alguno. La cesión del arriendo o el subarriendo que se efectuare, en ningún caso modificará las obligaciones del Arrendatario individualizado en este contrato, que será responsable solidario del cumplimiento de todas y cada una de ellas, en especial de las relacionadas con el oportuno pago de la renta de arrendamiento pactada, los plazos de vigencia del contrato, restitución del inmueble y las modificaciones que se efectúen en el mismo.

NOVENA: El Arrendatario declara que pudo visitar y revisar la propiedad, a su plena satisfacción, en todas las oportunidades en que lo requirió, hasta la firma de este contrato y la puesta a su disposición de la propiedad mediante la entrega de las llaves, facilidades que fueron suficientes para evaluar con detalle las condiciones del inmueble y las reparaciones y mejoras que considera necesarias para el uso que le va a dar. Por consiguiente, la propiedad se arrienda y entrega en el estado en que se encuentra, el cual es conocido y aceptado por el Arrendatario. El Arrendatario se obliga a mantener la propiedad en buen estado de conservación y aseo, efectuar oportunamente, y a su costo, todas las reparaciones necesarias para ello, incluidas las de techumbres, pisos, muros, redes de agua, alcantarillado y electricidad e instalaciones respectivas, así como a darles uso adecuado, desde el momento mismo del inicio de este contrato y hasta el término de él. El Arrendador no responderá en ningún caso por daños en los bienes del Arrendatario o terceros a causa del incumplimiento de esta obligación. Asimismo, el Arrendador en ningún caso responderá por los daños que sufran los bienes del Arrendatario o terceros, causados por las actividades de cualquier tipo que efectuare el Arrendatario o el personal a su servicio, u originados por bienes de propiedad del Arrendatario, incluyendo accidentes causados por los elementos mencionados en la cláusula décimoprimera de este contrato.

DÉCIMA: Las mejoras que pueda efectuar el Arrendatario para adaptar la propiedad a su actividad específica durante la vigencia de este contrato serán de su exclusivo costo, incluidas la techumbre, redes de agua, alcantarillado y electricidad y los equipos y elementos necesarios para su adecuado uso, que quedarán en beneficio de la propiedad desde el momento mismo en que sean ejecutadas, sin que el Arrendador deba pagar suma alguna por ellas, cualquiera sea su causa, carácter, naturaleza o monto. Al momento de la devolución del inmueble, el Arrendatario podrá retirar las mejoras que no provoquen detrimento del inmueble por estar adosadas o formar parte integrante de él.

DÉCIMOPRIMERA: El Arrendatario se obligará a restituir el inmueble inmediatamente al término de este contrato, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del Arrendador y



entregándole las llaves. Además, deberá exhibirle los recibos que acrediten el pago, hasta el último día que ocupé el inmueble, de los consumos de energía eléctrica, agua potable, basura y otros similares que decida contratar, o servicios especiales, así como retirar, a su costo, los servicios adicionales de cualquier naturaleza que haya contratado. Del mismo modo, antes de proceder a la restitución del inmueble, y cualquiera sea la causa de ello, el Arrendatario deberá eliminar todos los elementos de seguridad o publicitarios que haya instalado en la propiedad o sus zonas adyacentes, tales como dibujos o pinturas, letreros, marquesinas, muros falsos u otros, exceptuándose las cortinas de cierre del local, las que en todo caso deberán estar al menos en las mismas condiciones en que fueron recibidas al inicio de este contrato. Asimismo, antes de la restitución del inmueble deberá cancelar íntegramente y dar de baja los derechos o permisos correspondientes a los elementos mencionados. Al momento de efectuarse la restitución del inmueble, el Arrendador podrá exigir al Arrendatario que le exhiba los comprobantes o recibos que demuestran el cumplimiento de estas obligaciones.

DÉCILOSEGUNDA: Se deja expresa constancia que la permanencia de hecho del Arrendatario en el inmueble, con posterioridad al vencimiento del plazo del contrato, de no mediar prórroga, en ningún caso significará ni dará derecho a la renovación del arrendamiento, ni siquiera si pagara al Arrendador una suma de dinero por tal permanencia.

DÉCIMOTERCERA: El Arrendador no responderá por los daños que puedan sufrir los bienes del Arrendatario o de terceros con ocasión de incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, humedad, calor, polvo, ruido, terremotos u otros fenómenos de análoga naturaleza, como tampoco por posibles robos, vandalismo, desórdenes públicos o desperfectos en la edificación y sus respectivas instalaciones.

DÉCIМОCUARTA: Serán de cargo del Arrendatario los gastos que pueda ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que, en cualquier tiempo, imparta la autoridad, en razón del uso a que se destinará el inmueble, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, municipales o reglamentarias. Igualmente, serán de cargo y responsabilidad del Arrendatario las patentes y permisos municipales y todos los requerimientos que la ley vigente exija para ejercer sus actividades.

DÉCIМОQUINTA: Las partes convienen expresamente que el Arrendador queda desde luego totalmente exonerado de cualquier responsabilidad y que el presente contrato y las obligaciones que de él emanan se mantendrán íntegramente vigentes en el evento que alguna autoridad, sea esta administrativa, judicial o municipal, impidiera por cualquier causa o gravara en cualquier forma el ejercicio de la actividad comercial y/o profesional y/o lucrativa que el Arrendatario se propone realizar en la propiedad objeto del arrendamiento.

DÉCIМОSEXTA: El Arrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias para que el Arrendador o quien lo represente, pueda visitar el inmueble. Asimismo, el Arrendatario se obliga a permitir su visita a lo menos una vez a la semana, durante una hora, en horario a convenir. En particular, desde el mismo momento en que alguna de las partes haya manifestado su voluntad de poner término al presente contrato, de acuerdo a lo establecido en la cláusula cuarta, el Arrendatario dará las facilidades necesarias para que el Arrendador, o quien lo represente, instale letreros o elementos publicitarios en la fachada del inmueble, destinados a promocionar el arriendo de la propiedad.

DÉCIМОSEPTIMA: Si al término del arrendamiento, por cualquier causa, el Arrendatario no desocupara y restituyera la propiedad objeto del presente contrato, deberá pagar al Arrendador, a título de multa, una suma equivalente al duplo del valor de la última renta de arrendamiento que le hubiere correspondido pagar en el último mes de vigencia del contrato, por cada mes de ocupación o



fracción de mes. Si la ocupación se mantuviera por más de seis meses, a partir del séptimo mes la multa se elevará a una suma equivalente a cuatro veces el valor de la última renta de arrendamiento, que le hubiere correspondido pagar en el último mes de vigencia del contrato, por cada mes de ocupación o fracción de mes. Todo ello será calculado utilizando al mecanismo de reajuste indicado en la cláusula quinta de este contrato.

DÉCIMO OCTAVA: Se deja expresa constancia que el Arrendador no ha cobrado derecho de llaves alguno al Arrendatario. A fin de garantizar el cumplimiento de este contrato y los desperfectos que pudiesen encontrarse en el inmueble al término del mismo, el Arrendatario entrega la suma en moneda nacional equivalente a cincuenta y tres Unidades de Fomento, que quedarán en calidad de garantía. La devolución de esta garantía se verificará dentro de los treinta días siguientes a la restitución del inmueble. El Arrendatario faculta desde ya al Arrendador para descontar de esta garantía los desperfectos y cuentas impagas que pudiere haber al momento de la restitución del inmueble. En ningún caso dicha garantía será imputable como renta de arrendamiento.

DÉCIMO NOVENA: El Arrendador autoriza por este acto al Arrendatario para que efectúe en el inmueble arrendado, todas las mejoras, remodelaciones y acondicionamientos necesarios para el mejor desarrollo de las labores propias de su giro. Asimismo le entrega poder para representarlo, con las mismas atribuciones del propietario, ante cualquier organismo público, privado o municipal, en el cual deba gestionar los permisos necesarios para llevar a término cualquier mejora, remodelación o acondicionamiento del local, cuando así corresponda. Estos trabajos no podrán, en ningún caso, alterar la estructura del edificio al que pertenece la propiedad arrendada ni las características esenciales de ésta, sin la autorización expresa y por escrito del Arrendador, de acuerdo al procedimiento establecido más adelante en esta misma cláusula, y en todo caso, siempre deberán efectuarse de acuerdo a las condiciones técnicas y de seguridad comúnmente aceptadas, cumpliéndose además con las normas y ordenanzas pertinentes. Los costos derivados de estas gestiones serán de cargo exclusivo del Arrendatario, el que, desde ya, exonera al Arrendador de todos los inconvenientes que puedan derivarse de ellas. Para poder llevar a cabo las modificaciones que impliquen obra mayor, el Arrendatario deberá enviar al domicilio del Arrendador una carta por correo certificado, despachada a través de Notario Público, en la que constarán las modificaciones proyectadas y un plano que detalla las mismas. El Arrendador dispondrá de veinte días hábiles desde la fecha de la efectiva recepción del mencionado documento para responder, mediante el mismo procedimiento, autorizando u objetando las modificaciones propuestas.

VIGÉSIMA: Para todos los efectos legales, las partes convienen en elevar a la calidad de cláusulas esenciales o determinantes, todas y cada una de las cláusulas del presente contrato, fijando su domicilio en la ciudad de Santiago. Prorrogando la competencia a los Tribunales Ordinarios de Justicia, de la Comuna y Ciudad de Santiago.

VIGÉSIMOPRIMERA: Los impuestos y gastos que deriven del presente contrato serán de cargo del Arrendatario.

VIGÉSIMO SEGUNDA: La personería de doña Josefina Angélica García Mata, don Benjamín Sierra García y don Gregorio Sierra García, para representar, dos cualesquiera de ellos, a la Comunidad Luis Sierra Martínez, consta de escritura de fecha catorce de diciembre del año dos mil siete, otorgada en la Notaría de don Raúl Perry Pefaur. La personería de don Cristián Retamal Mandujano, para representar a Eurocorp S.A., consta en escritura pública de fecha veinticinco de agosto del año dos mil catorce, otorgada en la Notaría de Santiago de don Hernán Cuadra Gazmuri. Personerías que no se insertan por ser conocidas por las partes.



El presente contrato se otorga en duplicado, quedando uno en poder de cada parte contratante.

En comprobante y previa lectura firman los representantes de las partes,

ARRENDADOR
JOSEFINA ANGÉLICA GARCÍA MATA
RUT N° 2.067.206-4

[Handwritten signature of Cristián Retamal Mandujano]
ARRENDATARIO
CRISTIÁN RETAMAL MANDUJANO
RUT N° 10.831.307-2
Pp. EUROCOP S.A.



[Handwritten signature of Gregorio Sierra García]
ARRENDADOR
GREGORIO SIERRA GARCÍA
RUT N° 4.852.701-9

[Handwritten signature of Benjamín Sierra García]
ARRENDADOR
BENJAMÍN SIERRA GARCÍA
RUT N° 4.852.701-9



AUTORIZO LA FIRMA de don CRISTIÁN RETAMAL MANDUJANO, C.I.Nro. 10.831.307-2 en rep. EUROCOP S.A. como arrendatario. Santiago, 08 de Abril de 2015.



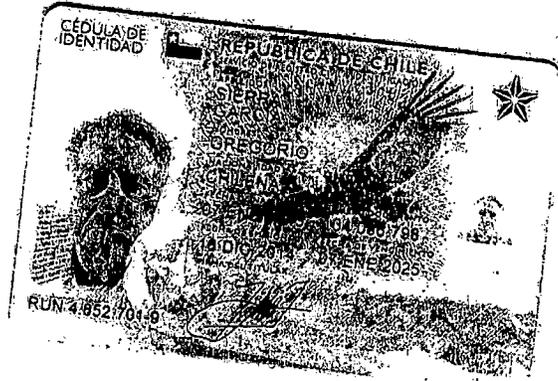
FIRMARON ANTE MÍ, don GREGORIO SIERRA GARCIA, C.I.Nro. 4.852.701-9 y don BENJAMÍN SIERRA GARCÍA, C.I.Nro. 7.415.155-8, como arrendadores. Santiago, 08 de Abril de 2015.-



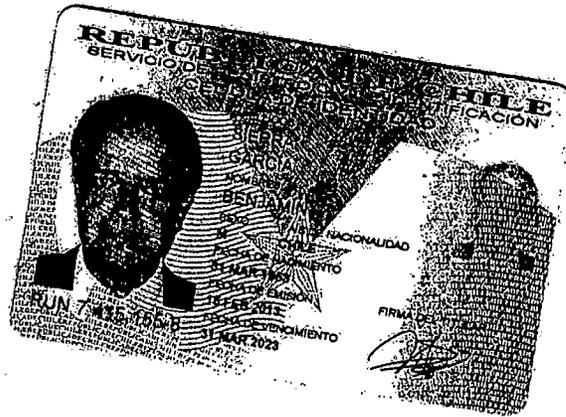
JEFE DE REGISTRO
Alejandra López M.
NOTARIA REVECQ

[Handwritten signature of Alejandra López M.]

96995356



98213148



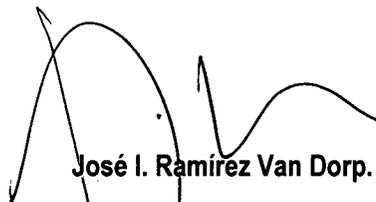
08/04/2015

ESPECIFICACIONES TECNICAS

SALA DE VENTAS Y DEPARTAMENTO PILOTO

Obra: Sala de ventas y departamento piloto Ed. Portal San Diego
Propietarios: Gregorio Sierra Garcia
Ubicación: Av. Matta N° 1120 / Santiago
Arquitecto: ETR arquitectura S.A
Fecha: Junio de 2016.

Arquitecto:


José I. Ramírez Van Dorp.

Propietarios:


Gregorio Sierra Garcia



0. Generalidades

Los trabajos definidos en estas Especificaciones Técnicas se refieren a la habilitación de la Sala de ventas y Departamento piloto, de propiedad de Gregorio Sierra Garcia y que se ubica en la Av. Matta N° 1120, Comuna de Santiago.

Se consulta la cotización y presupuesto completo de la obra gruesa, terminaciones e instalaciones detallados en estas especificaciones.

Estas especificaciones tienen por objeto precisar y completar los planos de la presente obra. Ambos conjuntos deben ser considerados como un solo cuerpo de informaciones para el buen entendimiento y posterior ejecución de la obra.

Será obligación del contratista revisar todos los antecedentes y efectuar por escrito todas las consultas y/u observaciones que considere necesarias.

Será obligación de la presentación de la oferta dejar constancia de haber efectuado esta revisión. Si no se produjeran observaciones se entenderá que dá por conocido y correctos todos los antecedentes siendo su responsabilidad toda inconsecuencia que se produzca en la obra producto de esta deficiencia de revisión.

Todos los materiales, tanto de obra gruesa, como de terminación deberán cumplir con las exigencias fijadas por las normas I.N.N., leyes, ordenanzas o reglamentos vigentes, con las normas consignadas para cada uno de ellos en estas especificaciones y con las instrucciones de los fabricantes. En general estas especificaciones indican marcas, códigos o números de artículos según designación de los fabricantes de los materiales, podrán aceptarse materiales equivalentes de similar calidad. Lo propio es aplicable a la provisión de equipos o máquinas donde el servicio técnico y las garantías del proveedor certifiquen similaridad y compatibilidad con lo especificado.

Todos los materiales a emplearse en esta obra serán de óptima calidad y estos se emplearán de acuerdo como lo señalen los arquitectos o en su defecto como lo indique el fabricante.

0.1. Cambios o ajustes al Proyecto

Ante cualquier discrepancia sobre antecedentes del proyecto, planos, especificaciones, aclaraciones y modificaciones o dudas de interpretación de los mismos, el contratista deberá consultar al arquitecto de la obra. Asimismo, cualquier solicitud de sustitución de especificaciones que estimen oportuno formular los contratistas, sin que en todo caso signifique un desmejoramiento de la calidad de las obras, deberán ser expresamente autorizados por los representantes del propietario.

0.2. Uso de los Planos y Especificaciones

Los planos de Arquitectura, especificaciones técnicas y demás documentos que se entreguen, se complementan entre sí, en forma tal, que las partidas, obra y materiales, puedan estar indistintamente expresados en cualquiera de ellos, cualquier mención de las especificaciones técnicas que no se incluya en los planos o que haya sido omitida en los mismos, se considera incluida en ambos y es parte integrante del contrato a suma alzada.

Las cotas de los planos de arquitectura priman sobre el dibujo. Las especificaciones no priman sobre los planos de detalles, pero los complementan, las divergencias entre planos y especificaciones deben considerarse un error y deberá ser comunicado al Arquitecto para que resuelva.

0.3. Planos

Los planos deberán mantenerse en buenas condiciones y ser reemplazados si son deteriorados, estos serán plastificados.

Un juego se mantendrá en la oficina de la obra y el otro deberá distribuirse en las faenas correspondientes donde deben estar siempre presentes los planos.

Los planos que se mantengan en la obra, sean de arquitectura o de cualquier otra especialidad, deberán ser los vigentes. El contratista se encargará de que esto así suceda.

0.4. Permiso de Edificación

Será labor del Arquitecto la tramitación del permiso de obra correspondiente a la Municipalidad de Santiago.

0.5. Obligaciones del Contratista

Se da por entendido que el contratista esta en conocimiento de todas estas normas y disposiciones, por consiguiente cualquier defecto o mala ejecución de alguna partida es de su única responsabilidad, debiendo modificarla o rehacerla si le es solicitado, dentro del período de la construcción o de la garantía de las obras.

0.6. Comunicación entre las partes

El lenguaje para entenderse entre las partes, será preferentemente en: Planos, Especificaciones Técnicas, Comunicaciones escritas.

0.7. Certificados Inspección y Recepción Final

1. El contratista deberá solicitar a su tiempo, las inspecciones que sean necesarias para los proyectos de redes, con el fin de obtener los certificados que se exigen para la recepción Municipal de la obra, esta obligación se refiere a: Dirección de Obras Sanitarias, Dirección de Servicios Eléctricos locales o a cualquier otro documento técnico exigido por la Municipalidad Local.

2. El contratista también deberá hacerse responsable de cumplir con todos los trámites que sean necesarios para efectuar la recepción final y ejecutarla. Deberá adjuntar los siguientes certificados:

- a) Certificado de Urbanización
- b) Certificado de Vereda SERVIU
- c) Certificado de Alcantarillado
- d) Certificado Agua Potable
- e) Declaración S. E.C., para instalación eléctrica
- g) Certificado resistencia al fuego

3. Al término de la obra previo haber realizado un aseo completo de todas las dependencias interiores y exteriores, se procederá a efectuar una recepción preliminar por parte de la ITO, durante la cual se estampará en el libro de obra las observaciones que merezcan.

Realizadas estas observaciones y de acuerdo con el propietario, se considerará recibida la obra.

0.8. Libro de Obra

El contratista mantendrá un libro de obra foliado y en triplicado donde la inspección técnica y los profesionales que intervienen en los proyectos dejen constancia de todas las observaciones necesarias para una buena ejecución y comprensión de los proyectos, impartir instrucciones y ordenar los trabajos que sean necesarios reparar o rehacer, según sea el caso.

0.9. Presupuestos

El presupuesto será a suma alzada, en consideración de la totalidad de las especificaciones técnicas y planos. Las propuestas deberán ser presentadas y ordenadas según el itemizado standard anexo a estas especificaciones, todas las partidas que surjan del estudio de esta propuesta y no figuren en el itemizado, deberán ser incluidos en el ítem "varios" indicándose cuales son estas partidas por separado.

I. Obras Provisorias y Trabajos Previos

1.1. Instalación de Faenas

Se consultan en esta partida todos los trabajos preliminares a la iniciación de la construcción. Comprende todo lo necesario para ejecutar y atender los trabajos indicados en estas especificaciones y los que se desprenden del estudio de los planos, o se indiquen expresamente en ellos o en ambos.

1.2. Servicios Provisorios y Energía

Será responsabilidad del contratista obtener el agua y la energía eléctrica que la obra demande, de los mismos servicios existentes o públicos y realizará las conexiones y extensiones necesarias para el buen desarrollo de la obra. El costo de instalación y consumo será de cargo del contratista.

1.3. Trazado y Niveles

Previo al inicio de los trabajos, el contratista efectuará un levantamiento del terreno, los trabajos topográficos y de trazados los deberá realizar un profesional idóneo del contratista y deberá velar por la total exactitud de estos trabajos.

Cualquier diferencia entre el levantamiento en terreno con los planos, se registrará y resolverá previo al inicio de las faenas. Al mismo tiempo, el contratista deberá verificar la perfecta concordancia entre los planos de arquitectura, cálculo y especialidades. Cualquier duda o discordancia será resuelta exclusivamente por el Arquitecto de la obra. El trazado de ejes y niveles deberá ejecutarse fijando un cerco perfectamente horizontal y continuo con tablas de madera de Pino o Alamo de 1x5" clavados a estacas de 3x3" cada 200mts. de distancia y separado 1.00mt. del perímetro de la construcción y a lo menos 1.00mt. sobre el nivel del terreno.

En este cerco se marcarán los ejes y ancho de las excavaciones. Los puntos que determinen ejes o cotas se marcarán con clavos y se representarán con letras y números y se destacarán con pinturas. Los trazados se harán con lienzo y alambre del N° 18. Deberá cuidarse especialmente de la ortogonalidad entre ejes.

1.3.1. Replanteos

Ejecutado el levantamiento de la superficie a edificar, el contratista hará un replanteo del edificio de acuerdo a plano de arquitectura. Dicho trazado deberá ser recibido por el Arquitecto de la obra.

1.3.2. Niveles

Los niveles de piso terminado son los siguientes:

- a) El Nivel + -0.0. mts. corresponde al nivel +45 cm. en el pavimento existente frente al acceso principal de la sala de ventas. Se definirá en obra según indicaciones y previo acuerdo con el arquitecto de la obra.
- b) El nivel del piso terminado corresponde al nivel + 0.00 indicado en los planos.

2. Obra Gruesa

2.1. Tabiquerías

Estructura Sala de ventas y Departamento Piloto.

2.1.1. Tipo Panel Bepolita estucada al exterior

Se considera tabiquería tipo Panel Bepolita como cierros laterales y posteriores hacia el exterior el que se fijará a estructura en base a perfiles de Fe., se considera como revestimiento interior volcanita doble de 15 y 10 mm de espesor, respectivamente, todo de acuerdo a planos de Arquitectura.

2.1.2. Tabiques divisiones Depto. Piloto

Se considera tabiquería volcometal, revestida por ambos lados en volcanita de 15mm. de espesor en sector departamento piloto.

3. TERMINACIONES

3.1. Estucos Interiores y Exteriores

Se estucarán a una cara los tabiques tipo Bepolita (cara exterior) según muestras preparadas en terreno. Se deberá tener especial cuidado en la perfecta cuadratura y aplomo de muros y razgos.

3.2. Enlucido a Yeso

Se considera enlucido a yeso puro en cielos falsos de volcanita para tapar imperfecciones.

3.3. Pavimentos

3.3.1. Porcelanato

Se considera porcelanato en sector sala de ventas planta libre de acuerdo a planos de especificaciones. Los colores serán oportunamente elegidos por el Arquitecto.

Departamento Piloto:

Todo el interior de departamentos se ejecutará con piso flotante fotolaminado Kronotex de Feltrex, a excepción de las zonas húmedas cocina y baño.

3.3.2. Cerámica y Porcelanatos

Se consulta cerámica esmaltada de 30x30cms. Grey Fume de cordillera, en sector baño de sala ventas.

Departamento Piloto:

Baños se contempla cerámica Cordillera rodas terra 45x45 en pisos y cerámica Cordillera terra marfil 33x33 en muros. Cocina se contempla cerámica Cordillera rodas bronce 45x45 en pisos y porcelanato Cordillera 1G 60x60 en muros.

Los cerámicos y porcelanatos se fijarán a losa de piso con cemento tipo bekron o similar que asegure la perfecta asentación de los mismos, se deberán dejar las dilataciones según instrucciones del fabricante. La junta se hará con cemento binda o similar. Se instalarán con pegamento lleno sin dejar espacios vacíos, entre la palmeta y el piso.

3.4. Cielos

Los cielos considerados deberán ser de primera calidad e instalarse de acuerdo a las indicaciones y especificaciones de los fabricantes.

3.4.1. Cielos de volcanita

En general todos los cielos tanto de sala de ventas como de departamentos pilotos serán de volcanita en planchas de 10mm. de espesor con estructura de fe galvanizado, fijado a estructura metálica cerchas de techumbre.

3.5. Revestimiento de Muros Departamento Piloto.

3.5.1. Papel Mural

Se consulta papel mural como revestimiento al interior de todos los recintos de departamentos (incluyendo pieza closets, interior de closets) el color y diseño se elegirá oportunamente por I.T.O. de común acuerdo con el propietario.

3.6. Guardapolvos

Se consultan guardapolvos P.V.C. estruido Döllken pp46 color maple.

3.7. Cornizas

En los encuentros de muros con cielos se considera corniza NMC nomastyl F, se colocará al interior del departamento piloto.

3.8. Pinturas

Incluye la preparación, raspado, limpieza, lijado y aplicación de pintura a las superficies que se detallan más adelante. En esta partida se indicarán todas las pinturas del Edificio, incluso las pinturas anticorrosivas y las pinturas de los diversos elementos que forman parte de las obras exteriores, y que el contratista deberá consultarlas en las secciones correspondiente a los materiales pintados.

Todos los materiales serán de primera calidad e incluirá pastas de muro, sellantes, lija, aguarras, anticorrosivos, desengrasadores, etc., y todo otro material necesario para lograr superficies terminadas de primera calidad.

El contratista deberá considerar las manos necesarias, con un mínimo de dos, para que las superficies queden bien cubiertas.

El Arquitecto podrá rechazar y exigir manos adicionales, en todo trabajo que considere defectuosos, deficiente, con manchas o transparencias, sopladuras, englobamientos, fisuramientos u otros desperfectos, se deberá considerar el desmanche y aseo necesario posterior a cada faena de pintura.

Todo material que se emplee deberá llegar al recinto de la obra en su propio envase y será abierto solamente al momento de ser usado.

El contratista proveerá a el arquitecto de catalogo, muestras de pinturas actualizados, para proceder con ellos a definir las calidades y colores definitivos, que se indicarán en obra.

Se usarán las siguientes de acuerdo a plano de especificaciones técnicas.

3.8.1. Pintura anticorrosivo

Se aplicará en todas las estructuras como elementos metálicos y hojalatería , se exigirá dos manos de pintura como mínimo de distinto color, una se aplicará en taller y la otra en obra. Se utilizará pintura Stirling AS-74.

3.8.2. Oleo Semibrillo

Todos los muros y cielos de volcánita de recintos interiores se terminarán con óleo semibrillo. Se pintarán a dos manos como mínimo de acuerdo a plano de especificaciones técnicas.

3.8.3. Latex Vinílico

Los muros exteriores se pintarán con látex vinílico para exteriores. Así también los nichos medidores u otros elementos al exterior que se indique.

3.8.4. Esmalte

Se consulta esmalte en todos los elementos metálicos, puertas de madera y metálicas, se aplicará a pistola hasta obtener un perfecto acabado. Se incluyen además cerchas metálicas y costaneras de cubierta, como así mismo cualquier elemento que quede a la vista.

3.8.5. Wash Primer

Se considera aplicarlos en forros, canales, embudillos, ductos de ventilación y extracción de aire, antes de recibir la pintura esmalte de terminación.

3.9. Puertas

Su ubicación será de acuerdo a planos de elevaciones y detalles. Las hojas se ajustarán a lo estipulado en los planos, principalmente en lo relacionado con diseño, especificaciones, escuadrias y dimensiones. Durante el proceso de fabricación en taller o fábrica, el arquitecto tendrá facultad de control, ya sea que se trate de elementos de madera o metálicos.

3.9.1. Puertas de madera

Todas las puertas serán de placarol de 45 mm. , llevarán marcos de 2"x4" y pilastras de laurel de ¾" x 2". Los bastidores serán de laurelia y serán revestidos con terciado de 4mm. , se colgarán de tres bisagras de bronce de 3 ½"x3 ½" de Scanavini y se terminarán con pintura esmalte aplicada con pistola.

3.10. Ventanales Puertas ventana, Tabiques vidriados y Ventanas

Se consulta el suministro y colocación de los respectivos perfiles en aluminio anodizado electropintado blanco en termopaneles. En ventanas del depto. piloto se considera aluminio anodizado cafe electropintado con cristales incoloros , en espesores de acuerdo a tabla que más adelante se indica.

La línea de aluminio será la que el fabricante recomiende para las dimensiones indicadas en planos de detalles.

3.11. Quincallería

Se consultan cerraduras tubulares Scanavinni o similar para las puertas que se indican en planos de arquitectura

3.12. Vidrios y Cristales

Se consultan vidrios y cristales en los espesores que se adjuntan en la siguiente tabla:

Vidrio	Espesor Mínimo	Superficie máxima	L. mayor
Sencillo	1.6 a 2.0	0.40	1.20
Doble	2.6 a 3.0	0.80	1.40
Triple	3.6 a 4.0	1.80	1.90
Vitrea	4.8 a 5.2	3.60	2.25
Vitrea	5.5 a 6.0	5.30	2.80

Serán transparente incoloro, con vidrios y cristales indicados, se fijarán con junquillos de aluminio y plástico, según corresponda.

3.13. Cubrejuntas

Se consulta en todo los cambios de pavimentos interiores, serán plásticos, color a elección por el arquitecto, modelo 150-204 de Tarkett.

3.14. Artefactos Sanitarios

Se han considerado artefactos sanitarios cuyas características en cuanto a ubicación se detallan y especifican en planos de Arquitectura

3.15. Artefactos Eléctricos y de Iluminación

Se consultan todos los equipos fluorescentes, focos interiores y exteriores que se indiquen según proyecto de iluminación respectivo. Para interruptores y enchufes se consulta línea living Placas Blancas de Bticino o similar.

5. Instalaciones

Se consultan las siguientes instalaciones de acuerdo a las especificaciones y proyectos respectivos.

5.1. Agua Potable

Se consulta la unión a la red existente. El baño y la cocina del departamento piloto no son funcionales.

5.2. Alcantarillado

Se contempla la unión a colector existente de acuerdo a planos respectivos.