

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

LONDRES 43 (PISO 3 Y 4), COMUNA DE SANTIAGO.

ESTUDIO JURÍDICO NOVOA Y ABURTO SpA

A

PARTIDO POR LA DEMOCRACIA

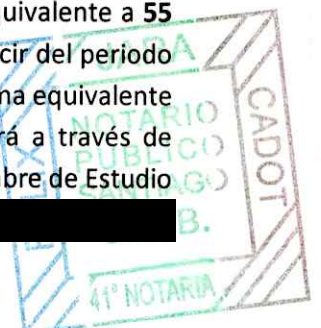
En Santiago, a 21 de Noviembre del año 2022, comparecen: como **"el Arrendador"** la sociedad **"ESTUDIO JURÍDICO NOVOA Y ABURTO SpA"**, RUT: 76.727.716-4, giro asesorías jurídicas e inversiones, representada en este acto por don **MATÍAS HORACIO NOVOA CARBONE**, de nacionalidad chileno, Cédula Nacional de Identidad [REDACTED] estado civil casado, abogado, ambos con domicilio en calle [REDACTED] ciudad de Santiago, Región Metropolitana, teléfono [REDACTED] correo electrónico [REDACTED] y como **"El Arrendatario"** el **PARTIDO POR LA DEMOCRACIA**, partido político constituido en conformidad al decreto con fuerza de ley N° 4 de 2017, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia de la República, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley N° 18.603, orgánica constitucional de Partidos Políticos (en adelante, ley N° 18.603), rol único tributario N° 71.455.400-K, representado por doña **NATALIA ALEJANDRA PIERGENTILI DOMENECH**, chilena, soltera, Administradora Pública, cédula de identidad número [REDACTED] ambos domiciliados en calle Londres N° 43, comuna y ciudad de Santiago, Región Metropolitana, teléfono [REDACTED] correo electrónico [REDACTED] los comparecientes son mayores de edad según acreditan sus respectivas cédulas de identidad y exponen que han convenido en celebrar el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO: ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD. El arrendador **ESTUDIO JURÍDICO NOVOA Y ABURTO SpA** es dueña del inmueble ubicado en **CALLE LONDRES N° 43, de la comuna y ciudad de Santiago**, en adelante **"El Inmueble"**, según da cuenta escritura pública de compraventa en remate de fecha 27 de mayo del año 2021, inscrito a fojas 49766 número 72782 del año 2021, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

SEGUNDO: ARRENDAMIENTO. Por el presente acto e instrumento el arrendador **ESTUDIO JURÍDICO NOVOA Y ABURTO SpA**, da en arriendo a el arrendatario, **PARTIDO POR LA DEMOCRACIA**, quien acepta para sí, la propiedad ubicada en **CALLE LONDRES N° 43, (pisos 3 y 4) de la comuna y ciudad de Santiago**, que destinará a uso de su sede de partido político.

TERCERO: PLAZO. El presente contrato de arrendamiento rige a contar del 01 de diciembre del año 2022 y su vigencia será de 24 meses, es decir, hasta el 30 de noviembre del año 2024. Posteriormente al vencimiento del contrato este se renovará a la fecha de su expiración por periodos de un año de manera automática, y así sucesivamente, salvo que una de las partes comunicare a la otra su intención de no renovar el arrendamiento, comunicación que deberá ser notificada por correo electrónico a los mails señalados en la comparecencia, con una anticipación mínima de 60 días corridos a la fecha del vencimiento del contrato o de sus prórrogas.

CUARTO: RENTA. La renta mensual de arrendamiento será fijada en Unidades de Fomento que se calculara en su equivalente en pesos al día de pago de la renta, la cual, respecto del primer año, es decir del periodo 01 de diciembre de 2022 al 30 de noviembre de 2023 la suma equivalente a **55 Unidades de Fomento** a la fecha del día de pago; y respecto del segundo año, es decir del periodo 01 de diciembre 2023 al 30 de noviembre del año 2024 y futuras renovaciones, la suma equivalente a **57,5 Unidades de Fomento a la fecha del día de pago**. La forma de pago será a través de transferencia electrónica mensual, dentro los primeros cinco días de cada mes a nombre de Estudio Jurídico Novoa y Aburto SpA, Rut: 76.727.716-4, Cuenta Corriente [REDACTED]



Se considerará como recibo de pago de arriendo, el comprobante de transferencia electrónica o depósito efectuado, debiendo enviar copia de dicho recibo a los correos electrónicos

Al término de la vigencia del presente contrato, es decir al 30 de septiembre del año 2024, la renta de arriendo será reajustada anualmente de acuerdo a la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC), siendo el primer reajuste a ser realizado a partir del 01 de octubre del año 2024 en caso el contrato sea renovado por un nuevo periodo de un año.

QUINTO: OTROS PAGOS. El arrendatario estará obligado a pagar a quien corresponda, los consumos de luz, agua, internet, y demás consumos y servicios que contrate.

SEXTO: RESTITUCION DEL INMUEBLE. El arrendatario se compromete a realizar la restitución del inmueble en el mismo estado en el cual fue recibido, dejándose constancia expresa que el inmueble fue recibido por el arrendatario en excelente estado de conservación, recién restaurado, con su piso pulido y vitrificado, sus muros y cielos recién pintados con pintura blanca, con el sistema eléctrico y sanitario recién renovado y en perfecto estado de funcionamiento, sus focos de luces completos y funcionando y en general en un estado perfecto de conservación y limpieza, obligándose en consecuencia el arrendatario a realizar la restitución en mismo estado, para lo cual se adjunta al presente contrato de arrendamiento set de fotos del estado en el cual el inmueble ha sido entregado.

SEPTIMO: ATRASO EN LA FECHA DE RESTITUCION. En el evento de que el arrendatario no restituyere la propiedad en la fecha de término del arrendamiento – cualquiera sea el plazo del contrato – continuará obligada a pagar mensualmente la suma correspondiente a la renta convenida hasta que efectúe la restitución del inmueble (Art. 6º Ley 18.101), sin perjuicio de que deberá pagar, además, a título de multa, una cantidad equivalente al 20% de la referida suma. En consecuencia, el arrendatario que no restituyere la propiedad a la fecha de expiración del plazo de su contrato de arrendamiento, deberá pagar mes a mes la renta de arrendamiento convenida, aumentada en un 20%, perdiendo además a título de perjuicios la restitución del mes de garantía, sin perjuicio de los derechos del arrendador para exigir el lanzamiento del arrendatario.

OCTAVO: INTERESES EN CASO DE MORA. En caso de no pago oportuno de la renta de arrendamiento y/o de los gastos comunes - si procedieren – el arrendatario deberá pagar el interés máximo convencional para operaciones reajustables en moneda nacional, desde la fecha de cesación en el pago hasta el día de pago efectivo. Se entiende por interés máximo convencional aquel que no excede en más de un 50% al interés corriente que rija al momento del pago. Si como consecuencia del retraso, se le encargare a un abogado la cobranza extrajudicial, el arrendatario deberá pagar además el honorario de esta cobranza, ascendente al 10% de la suma adeudada.

NOVENO: VISITAS AL INMUEBLE. El arrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias para que el arrendador o quien lo represente pueda visitar el inmueble cuando sea requerido. Asimismo, en caso de que el arrendador desee vender o arrendar la propiedad en los últimos tres meses de vigencia del contrato, se obliga la arrendataria a facilitar el acceso para mostrar el inmueble cuando sea necesario en horario laboral, los días que acuerden las partes.

DÉCIMO: TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO. El arrendador podrá poner término anticipado al contrato de arriendo por alguno de los siguientes motivos:

- a) Pagar la renta de arrendamiento fuera del plazo estipulando en este contrato, ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1945 del Código Civil.
- b) Destinar la propiedad a cualquier otro fin que no sea el indicado en este contrato.
- c) No mantener la propiedad arrendada en buen estado de conservación.
- d) Si el arrendatario se atrasare por más de 15 días hábiles en el pago de la renta mensual o de los consumos de servicios cuentas de agua, luz, teléfono, internet, etc.
- e) Hacer mejoras o variaciones en la propiedad arrendada sin el consentimiento previo del arrendador.



- f) Introducir materiales explosivos inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada.
- g) Si el arrendatario causare deterioros graves a la estructura del Inmueble arrendado o a sus instalaciones.
- h) Si lo sub-arrendara sin autorización por escrita del arrendatario.
- i) El arrendador podrá poner término al presente contrato de arriendo en cualquier momento sin expresión de causa dando un aviso de a lo menos 3 meses de anticipación mediante envío de correo electrónico al arrendatario.

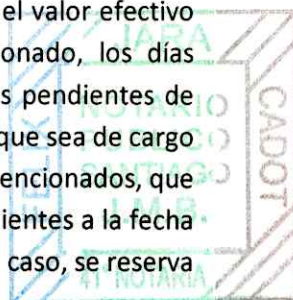
DECIMO PRIMERO: MEJORAS. Las mejoras que pueda efectuar el arrendatario quedarán en beneficio de la propiedad desde el momento mismo en que sean ejecutadas, sin que el arrendador deba pagar suma alguna por ellas, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto, sin perjuicio de poder convenirse algo distinto siempre por escrito.

Toda transformación, mejora, o modificación en el inmueble deberá contar con la aprobación previa y escrita del arrendador, la cual deberá realizarse por escrito vía correo electrónico.

DECIMO SEGUNDO: MANTENCIÓN DEL INMUEBLE. Será obligación del arrendatario mantener la propiedad arrendada en buen estado de conservación a fin de cumplir el propósito para el cual ha sido arrendada, debiendo realizar las "reparaciones locativas" que serán de su cargo. Se entenderá por "reparaciones locativas" aquellas que según la costumbre son normalmente de cargo de los arrendatarios y en general, la reparación de deterioros o desperfectos que se producen por culpa del arrendatario o de las personas por las cuales éste responde. Especialmente, se considerarán "reparaciones locativas" las siguientes: las relativas a la mantención en perfecto estado de funcionamiento de los artefactos del baño, de las llaves de los artefactos, llaves de paso, válvulas y flotadores de los excusados, enchufes, timbres e interruptores de la instalación eléctrica; reemplazo de vidrios quebrados por otros de igual calidad; los trabajos normales de mantención y funcionamiento de los servicios de agua, aire acondicionado, reparaciones del piso necesarias, su limpieza, pintura de muros y en general aquellas destinadas a la conservación del inmueble.

DECIMO TERCERO: RESPONSABILIDAD. El arrendatario será siempre responsable ante el arrendador o ante terceros de sus actos y los de sus dependientes o trabajadores de conformidad a la ley. De otra parte, el arrendador no responderá por robos, hurtos u otros delitos que puedan ocurrir en el Inmueble arrendado o por perjuicios que puedan afectar en sus pertenencias, a el arrendatario y/o personas dependientes del arrendatario y/o terceras personas que concurran al Inmueble arrendado, ni tampoco por el caso fortuito o fuerza mayor, incluyendo a modo ejemplar incendios, sismos, terremotos, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor, actos terroristas, maliciosos, delictuales, subversivos o contrarios al orden público, y cualquier otro acto o hecho análogo a los anteriormente señalados.

DECIMO CUARTO: GARANTIA DE ARRIENDO. A fin de garantizar el fiel cumplimiento de todas las obligaciones de este Contrato, especialmente la conservación de la propiedad, su restitución en el mismo estado en que se encontraba al inicio de la vigencia del presente Contrato, la conservación de los bienes que se indican en el inventario que consta en el Acta de Entrega, el pago de los perjuicios y deterioros que cause en los Inmuebles Subarrendados, sus servicios e instalaciones y, en general, para responder del total cumplimiento de las estipulaciones de este Contrato, el arrendatario entrega en garantía a el arrendador, en este acto, la suma de 55 UF, que ésta se obliga a devolver, dentro de los 30 días siguientes a la firma del finiquito del presente Contrato, quedando desde luego autorizado el arrendador para descontar de la cantidad mencionada el valor efectivo de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado, los días proporcionales de arriendo pendientes, así como también el valor de las cuentas pendientes de agua, energía eléctrica, multas por atraso en la entrega, o cualquier otro concepto que sea de cargo del arrendatario. Si la referida garantía no fuere suficiente para cubrir los gastos mencionados, que son de cuenta del arrendatario, éste se obliga a pagarlos dentro de los 10 días siguientes a la fecha en la cual se formule por correo electrónico dicha cobranza. el arrendador, en todo caso, se reserva



el derecho de requerir extrajudicial o judicialmente a el arrendatario, en caso de que el valor de los trabajos de reparación efectuados, excedan el monto entregado en garantía.

Adicionalmente y sin perjuicio de lo anterior, se deja expresa constancia de que en los siguientes casos el arrendatario perderá el derecho a la devolución de garantía:

1. Cuando el Contrato haya sido terminado por incumplimiento del arrendatario;
2. Cuando el arrendatario no haya dado aviso de término de contrato con al menos 60 días de anticipación.
3. Cuando el arrendatario no haya firmado el finiquito de contrato dentro de los 15 días corridos posteriores al abandono del inmueble;
4. En general, cuando no se haya cumplido con el plazo de duración del Contrato sin perjuicio de las acciones que el arrendador tenga para el cumplimiento de este.

DECIMO QUINTO: OBLIGACIONES IMPUESTAS POR LA AUTORIDAD. Serán de cargo del arrendatario los gastos que pueda ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que, en cualquier tiempo, pueda impartir la autoridad en razón del uso a que se destinará el inmueble, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, municipales o reglamentarias.

DECIMO SEXTO: CLÁUSULAS BIENES MUEBLES. El arrendatario declara que todos los bienes muebles que ingrese actualmente o en el futuro al inmueble materia de este contrato, son de su dominio, y se encuentran libres de todo gravamen, prenda, prohibición o embargo.

DECIMO SEPTIMO: SUBARRENDAMIENTO. El arrendatario NO podrá subarrendar el Inmueble arrendado o ceder de cualquier forma los derechos que emanan del presente Contrato a terceros, salvo autorización expresa y por escrito del arrendador mediante correo electrónico.

DECIMO OCTAVO: CODEUDOR SOLIDARIO. Presente en este acto **NATALIA ALEJANDRA PIERGENTILI DOMENECH**, chilena, soltera, Administradora Pública, cédula de identidad número [REDACTED] ambos domiciliados en calle Londres N° 43, comuna y ciudad de Santiago, Región Metropolitana, teléfono [REDACTED] correo electrónico [REDACTED] y expone: que se constituye en codeudor solidario del arrendatario respecto de todas las obligaciones que para éste emanan del presente contrato, aceptando desde luego, sin previa notificación, las modificaciones que las partes puedan introducirle al arrendamiento, en cuanto al monto de la renta, plazo u otras estipulaciones.

DÉCIMO NOVENO: COMUNICACIONES. Todas las comunicaciones que con motivo del presente Contrato deban enviarse las Partes, deberán efectuarse por correo electrónico, respecto del arrendador a [REDACTED] y respecto del arrendatario a los correos [REDACTED]

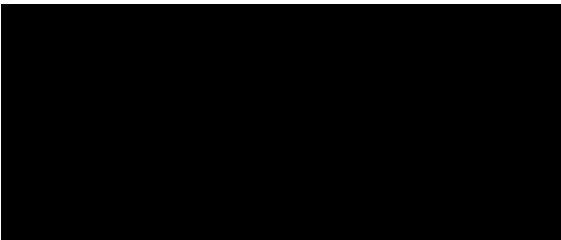
VIGÉSIMO: NOTIFICACIÓN A BOLETINES COMERCIALES.- el **PARTIDO POR LA DEMOCRACIA** y **NATALIA ALEJANDRA PIERGENTILI DOMENECH** autorizan expresamente a **ESTUDIO JURÍDICO NOVOA Y ABURTO SpA**, para que, en caso de simple retardo, mora o incumplimiento, total o parcial, de las obligaciones contraídas en el presente Contrato, pueda comunicar o tratar sus datos personales y los demás derivados de este Contrato, a terceras personas, a la base de datos DICOM de Equifax o a Datarenta para que la información sea tratada y comunicada a terceros.

VIGESIMO PRIMERO: DOMICILIO Y JURISDICCIÓN. Para todos los efectos del presente Contrato, las Partes fijan su domicilio en la comuna y ciudad de Santiago y acuerdan que toda dificultad que pudiera producirse entre ellas con motivo de la aplicación, interpretación, cumplimiento, validez o resolución de este Contrato o de sus documentos complementarios o modificatorios, se resolverá por los tribunales ordinarios de justicia.



VIGESIMO SEGUNDO: EJEMPLARES DE ESTE CONTRATO. El presente contrato se otorga en dos ejemplares del mismo tenor, quedando uno en poder de cada parte.

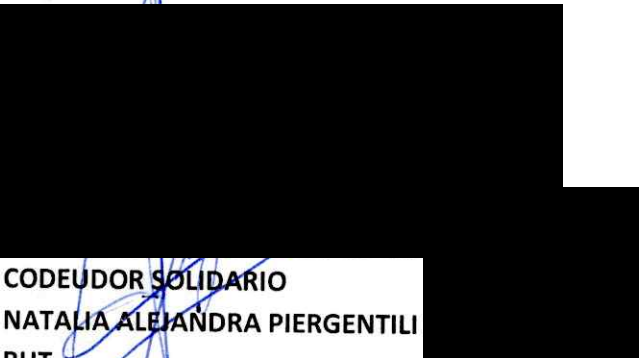
VIGESIMO TERCERO: PERSONERÍAS. La personería de **MATIAS HORACIO NOVOA CARBONE**, para representar a la sociedad **ESTUDIO JURIDICO NOVOA Y ABURTO SpA**, consta en escritura pública de fecha veintiocho de marzo del año dos mil diecisiete suscrita ante el Notario Álvaro González Salinas; y la personería de **NATALIA ALEJANDRA PIERGENTILI DOMENECH**, para representar a el **PARTIDO POR LA DEMOCRACIA**, consta en Of. Ord N° 3743 de fecha 30 de septiembre del año 2021 emitido por el servicio electoral de Chile según certifica inscripción de foja 436 N° 604 de fecha 16 de septiembre de 2020 y fojas 448 N° 619 de fecha 09 de abril de 2021 del registro especial de directivas centrales de partidos políticos del SERVEL.



ARRENDADOR
ESTUDIO JURIDICO NOVOA Y ABURTO SpA
RUT: 76.722.716 - 4



ARRENDATARIO
PARTIDO POR LA DEMOCRACIA
RUT:



CODEUDOR SOLIDARIO
NATALIA ALEJANDRA PIERGENTILI
RUT

Autorizo la (s) firma (s) que precede (n)
en la calidad en que comparece, (n)

Santiago 21 NOV 2022

