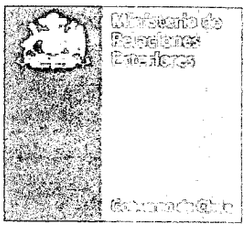
Conocimiento
825 dado archivo



20 OCT 2014

NUMERO : 369

FECHA :**20 de octubre de 2014**

DE :**CONGECHILE BARCELONA**

A :**DIRASAD**

INFO. :**DIGAD, DIFYP, EMBACHILE ESPAÑA**

REF. :**REMITE CONTRATO FIRMADO**

PRIORIDAD : NORMAL **MINUTA : ADMINISTRATIVA**

CLASIFICACIÓN : PÚBLICO

MENSAJE DIRASAD 5418, 17.09.2014

1.- EN ATENCIÓN A LO SOLICITADO POR US. POR MEDIO DE SU MENSAJE DE LA REFERENCIA, REMITIO COMO ANEXO, EL CONTRATO DE ARRIENDO DEBIDAMENTE FIRMADO, DEL LOCAL UBICADO EN CALLE [redacted] DE BARCELONA ([redacted]).

2.- INFORMO A US. QUE A CONTAR DEL 1º DE DICIEMBRE DE 2014, LAS OFICINAS DE ESTE CONSULADO GENERAL QUEDARÁN INSTALADAS EN EL CITADO LOCAL.

3.- AGRADEZCO A US. LAS FACILIDADES OTORGADAS PARA LA FORMALIZACIÓN DEL CITADO CONTRATO.

UNDURRAGA

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En Barcelona, a 1º de septiembre de 2014

INTERVIENEN

De una parte, doña ROSA Mª PALOU JORDI con DNI [redacted] como representante de ROSA MARIA PALOU JORDI Y CIA CB con NIF [redacted] con domicilio en [redacted] (Girona),denominada en lo sucesivo LA ARRENDADORA.

Y de otra parte el ESTADO DE CHILE, representado por el señor Embajador de Chile en España, don FRANCISCO JAVIER MARAMBIO VIAL, con Pasaporte Diplomático Nº [redacted], denominado en lo sucesivo EL ARRENDATARIO.

Las partes se reconocen recíprocamente con el carácter en que intervienen, la capacidad legal para otorgar el presente contrato y a tal efecto

EXPONEN

PRIMERO: Que la Arrendadora es propietaria de las entidades Planta Primera, oficinas 5,6,7 y 8, también denominado 1º B, con una superficie total construida aproximada de 400 m2, perteneciente al edificio [redacted] la ciudad de Barcelona. Lo que acredita mediante escritura de fecha 31 de julio de 2003, ante el Notario de Barcelona D. Francisco Armas Omedes.

SEGUNDO: Que el arrendatario desea arrendar el local antes indicado por lo que ambas partes, libremente y de común acuerdo, llevan a efecto este CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA, en concreto, para **SEDE DEL CONSULADO GENERAL DE CHILE EN BARCELONA** con arreglo a las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO DEL ARRENDAMIENTO

ROSA MARIA PALOU JORDI y CIA CB arrienda al ESTADO DE CHILE, la oficina PLANTA PRIMERA DEPARTAMENTOS CINCO, SEIS, SIETE y OCHO (También denominada PRIMERO "B") perteneciente al edificio [redacted] Barcelona. La precitada oficina es referida en adelante como "la oficina" o "el local", indistintamente.

SEGUNDA.- DESTINO DEL ARRENDAMIENTO

2.1. La Oficina será destinada exclusivamente a albergar las oficinas del Consulado General de Chile en Barcelona constituyendo el cambio de uso causa de resolución de este contrato.

2.2. Serán de cuenta del Arrendatario todos los permisos oficiales, licencias y otros, que su función consular requiera para ser desempeñada en la oficina arrendada.

TERCERA.- DURACIÓN DEL CONTRATO, CARENCIA , PAGO ANTICIPADO DE LAS PRIMERAS MENSUALIADES Y PRÓRROGA

El plazo de duración del presente contrato será de QUINCE años, desde el primero de septiembre de 2014 hasta el 31 de agosto de 2029.

Se establece una carencia de tres meses, libres de renta, con el fin de que la arrendadora proceda a la realización de las adecuaciones y obras de la oficina citadas en la cláusula octava del presente contrato.

A la firma del presente contrato, el Arrendatario abonará por anticipado cuatro mensualidades que corresponden al mes de diciembre de 2014 y al primer trimestre de 2015, por un importe total de 45.144.-. Euros.

No obstante lo anterior, el Arrendatario podrá, a partir del 28 de Febrero de 2017, resolver sin penalidad alguna este contrato para lo cual bastará con que preavise fehacientemente a la Arrendadora con, al menos, tres meses de antelación a la fecha de resolución y desalojo deseada.

Un año antes del término del presente contrato, las partes deberán acordar y/o determinar la renovación del mismo.

CUARTA.- RENTA

La renta pactada por el arrendamiento de la oficina PLANTA PRIMERA DEPARTAMENTOS CINCO, SEIS, SIETE y OCHO (DENOMINADO TAMBIÉN 1º B), SERÁ DE 11.286.- EUROS MENSUALES DURANTE LOS PRIMEROS 27 MESES en los que el arrendatario tiene obligación de pago es decir de DICIEMBRE/2014 HASTA EL 28 DE FEBRERO DE 2017.

Durante los primeros 27 meses que devengan alquiler, el pago se efectuará en forma trimestral por anticipado (por trimestres naturales o partes de estos), durante los primeros cinco días laborables del trimestre, el pago de los arriendos de efectuará mediante domiciliación bancaria en la cuenta que indica la arrendataria, C.C.C 2100 3205 14 22 00370084.

A partir del 1º de Marzo de 2017 y en adelante, se pacta que la renta mensual a satisfacer será de SEIS MIL EUROS (6.000.-€), la que se abonará en recibos mensuales anticipados, dentro de los primeros cinco días laborables de cada mes mediante domiciliación bancaria en la misma cuenta que se indica en el párrafo anterior.

La Arrendadora se obliga a emitir recibo o documento que acredite el pago de la renta.

QUINTA.- REVISIÓN DE RENTAS

5.1. A contar del 1º Marzo de 2017, la renta pactada en la estipulación anterior se revisará anualmente, aplicando a la renta la variación porcentual, en más o en menos, experimentada por el índice General de Precios al Consumo referido al Conjunto Nacional que emita el Instituto Nacional de Estadística o el Organismo que le sustituya en el futuro.

No obstante lo previsto en el párrafo anterior, los contratantes, teniendo en cuenta la posibilidad de retraso en la publicación de los índices antes mencionados, pactan expresamente que los aumentos o disminuciones que correspondan por el sistema de revisión pactado, se aplicarán con efecto retroactivo a la fecha en que debería de haberse iniciado el cobro de la renta ya revisada, girándose los correspondientes recibos una vez que se conozcan con carácter provisional los mencionados índices, haciéndose posteriormente y cuando se conozcan con carácter definitivo, la liquidación en más o en menos, si es que variase éste con respecto al provisional.

5.2. Las modificaciones en el importe de la renta se efectuarán tomando como base en la primera revisión la renta fijada en el presente contrato, y en las sucesivas, la última renta revisada será la que se tomará como base para efectuar la revisión.

5.3. Al cumplirse 10 años de la firma del presente contrato, esto es el 1º de octubre de 2024, se negociará entre las partes la revisión de la renta al precio de mercado de aquella fecha.

SEXTA.- IBI Y SUMINISTROS

6.1. Serán a cuenta del Arrendador los gastos derivados del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I) así como otros impuestos que graven la propiedad del inmueble. Asimismo, el arrendador no repercutirá IVA en el recibo del alquiler, por cuanto el Consulado está Exento del mismo, de acuerdo al Real Decreto 3485/00.

6.2. Será a cargo del Arrendatario el importe correspondiente a los suministros de agua, electricidad, teléfono y cualquier otro servicio que le sea necesario a aquel para la utilización de la oficina.

Si por exigencia de las compañías suministradoras se hubiere de efectuar alguna modificación, tanto en las instalaciones generales de la finca como en las particulares del local arrendado, su costo será íntegramente a cargo del arrendador.

SÉPTIMA.- GASTOS DE COMUNIDAD

Los gastos de comunidad que correspondan a la oficina arrendada serán soportados por la Arrendadora.

OCTAVA.- OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO Y CONSERVACIÓN

8.1. La Arrendadora se compromete a realizar, de su cuenta y cargo, la totalidad de las reformas y actuaciones necesarias para la instalación y funcionalidad del Consulado

General de Chile, las cuales deberán quedar realizadas en el plazo de tres meses, contados desde la firma del presente contrato. Firmando y aceptando a tales efectos, y en este mismo acto, el presupuesto de reformas presentado por el Estudio de Arquitectura El Taller de Alejandría".

Asimismo se compromete a mantener en buen estado de funcionamiento y operatividad las instalaciones generales y servicios comunes de que dispone el edificio al que pertenece la oficina objeto del arrendamiento. Siendo a cargo del arrendatario aquellas reparaciones y mantenimientos que se exijan por desgaste del uso ordinario de la oficina.

La arrendadora se compromete a entregar en correcto funcionamiento la maquinaria y elementos que componen la instalación de aire acondicionado del despacho. Posteriormente el mantenimiento y reparaciones de dicha instalación corresponderán a la arrendataria. Asimismo, la arrendadora realizará a su cargo el cambio de los aparatos de aire acondicionado que no pudieran ser reparados o que no se ajusten a la legislación vigente.

8.2. La Arrendadora autoriza al Arrendatario a llevar a cabo las mejoras en el local que considere oportunas, siempre y cuando no afecten a la estructura, elementos comunes o instalaciones generales del edificio en cuyo caso, el Arrendatario deberá presentar a la Arrendadora, para su aprobación y previamente a su ejecución, el proyecto de reforma o acondicionamiento que vaya a realizar. En cualquier caso, la Arrendadora podrá vigilar e inspeccionar las obras a través de sus técnicos, tanto durante su realización como una vez acabadas las mismas.

Si las mejoras necesarias efectuadas en el local arrendado, realizadas por cuenta del Arrendatario no pueden ser removibles sin detrimento del local, quedarán en beneficio de la Arrendadora, debiendo pactar ambas partes, antes de realizar la reforma, para que la Arrendadora abone el pago de los materiales utilizados en la reforma. Por el contrario, si las mejoras realizadas por el Arrendatario pueden ser removibles sin detrimento de la propiedad, éstas serán retiradas por el Arrendatario, sin percibir pago alguno por los materiales.

El Arrendatario deberá contar con los permisos y licencias preceptivas y contratar un seguro de responsabilidad civil para cubrir los posibles daños que pudieran derivarse de las obras a efectuar.

8.3. El Arrendatario se obliga a no instalar, sin el consentimiento de la Arrendadora, motores, máquinas, etc., que produzcan vibraciones o ruidos molestos para los demás ocupantes del edificio o de los colindantes. De la misma manera queda prohibida la introducción de animales o sustancias inflamables o peligrosas observando a este fin las Ordenanzas Municipales o Estatales vigentes.

El Arrendatario se compromete a utilizar los servicios comunes del edificio y los situados en el local objeto del presente Contrato con la diligencia adecuada de acuerdo con las instrucciones que establezca la Arrendadora, cuidando de su conservación y obligando a sus empleados a evitar cualquier daño o empleo abusivo.

8.4. El movimiento de elementos pesados o voluminosos que puedan causar molestias, se realizará atendiendo a las indicaciones de la Administración del inmueble.

NOVENA.- SUBARRIENDO, CESION Y ROTULOS

9.1. Las partes acuerdan que el Arrendatario no podrá ceder ni subarrendar, total o parcialmente, la oficina a que se refiere la Estipulación Primera, sin la previa, escrita y expresa autorización de la Arrendadora.

9.2. El Arrendatario no podrá hacer uso de la parte privativa de fachada del local para colocar en ella rótulos, carteles, muestras, emblemas u otros signos identificativos. No obstante lo anterior, podrá figurar su nombre en los lugares reservados por la propiedad a este fin (Directorios interiores y exteriores).

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, el Arrendador autoriza al Arrendatario, previa conformidad por escrito por parte de la comunidad de propietarios y siempre y cuando las ordenanzas municipales lo permitan, a colocar en la fachada del local su Bandera Nacional.

DECIMA.- FIANZA

10.1. El Arrendatario entrega en este acto la cantidad de **VEINTIDOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y DOS EUROS (22.572.-€),** en concepto de fianza, sirviendo este documento como recibo de tales cantidades y otorgándose por la Arrendadora las más eficaz carta de pago.

La fianza señalada servirá para responder del cumplimiento de las obligaciones del Arrendatario y le será devuelta, en su caso, al finalizar el presente contrato, siempre que no esté sujeta a las responsabilidades correspondientes.

10.2. La prestación de la fianza no exime al Arrendatario de pagar la renta arrendaticia, ni podrá, en consecuencia, imputar aquella al pago de ésta.

10.3. El importe de la fianza, que La Arrendadora depositará en la Administración Autonómica, [redacted] deberá será reintegrado al Arrendatario dentro de los 30 días siguientes a la entrega del local.

UNDECIMA.- ACCESO AL LOCAL

El Arrendatario autoriza a los mandatarios de la Arrendadora, la entrada en el local cuantas veces lo requieran, para inspeccionar el exacto cumplimiento de todas las Estipulaciones del presente contrato, permitiendo, asimismo, la entrada y paso de materiales y obreros para la realización de las obras necesarias para el adecuado uso del edificio y su conservación, procurando causar las menores molestias posibles y debiendo avisar con al menos 48 horas de antelación, salvo urgencias.

DECIMO SEGUNDA.- TANTEO y RETRACTO

El Arrendatario renuncia expresamente a los derechos de tanteo y retracto en cualquier supuesto de enajenación o adjudicación del Local arrendado.

DECIMO TERCERA .- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

13.1. El incumplimiento reiterado de cualquiera de las obligaciones resultantes del presente contrato dará derecho a la parte perjudicada a instar la resolución del mismo.

13.2. Todos los gastos judiciales, incluido abogado y procurador, que se ocasionen como consecuencia del incumplimiento o resolución por incumplimiento de este Contrato, deberán ser asumidos por la parte incumplidora, si así se declara por medio de sentencia judicial ejecutoriada.

DECIMO CUARTA.- DOMICILIO Y NOTIFICACIONES

Toda comunicación entre las partes relativa a este contrato podrá hacerse bien por correo, mail, o bien por fax. Al efecto, el Arrendatario designa como domicilio, para todos los efectos derivados de este Contrato, la oficina objeto del mismo.

DECIMO QUINTA.- JURISDICCION

Para el ejercicio de las acciones que emanan del presente contrato de arrendamiento, las partes contratantes se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los Juzgados y Tribunales de Barcelona Capital.

No obstante lo anterior, cualquier disposición en contrario, explícita o implícita en este contrato de arrendamiento, no se considerará que el Arrendatario ha renunciado a los privilegios e inmunidades de las que goza como Estado Soberano, reconocido como tal por el Reino de España, de acuerdo con el Derecho Internacional y las leyes del país receptor.

DECIMO SEXTA.- VISITAS AL LOCAL

Durante los dos meses que preceden al final del contrato, el Arrendatario autorizará la visita de la oficina por los candidatos al alquiler de la misma, durante sus horas de oficina y con veinticuatro horas de preaviso.

DECIMO SEPTIMA.- CLÁUSULA DIPLOMÁTICA

El Arrendatario estará facultado para poner término anticipado al presente contrato, mediante comunicación escrita enviada a la Arrendadora con ese fin y con, a lo menos treinta días de anticipación a la fecha que surtirá sus efectos, cuando por razones de índole institucional del país acreditante, motivos de seguridad o fuerza mayor, o por término de relaciones diplomáticas o consulares entre el Reino de España y la República de Chile, debiere cerrarse el Consulado de Chile en Barcelona. En tal evento, el Arrendatario solo deberá pagar la renta de arrendamiento que se devèngue hasta el último mes de uso efectivo del inmueble respectivo, sin que la Arrendadora tenga derecho a indemnización alguna por este cese anticipado del contrato. Si existieren rentas pagadas por adelantado, La Arrendadora deberá restituir aquellas que correspondan a mensualidades posteriores a la fecha en que va a operar dicho término anticipado.

DECIMO OCTAVA- LEY DE PROTECCIÓN DE DATOS

Los datos personales que proporcione el ARRENDATARIO al ARRENDADOR, se considerarán de carácter confidencial, conforme los términos establecidos en la Ley Orgánica 15/1999 de Protección de Datos de Carácter personal.

DECIMO NOVENA- CERTIFICADO ENERGÉTICO

En cumplimiento del Real Decreto 235/2013 de 5 de Abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de los edificios, la propiedad ha solicitado el Certificado de Eficiencia energética que corresponde a la entidad arrendada, comprometiéndose, una vez disponga del mismo, a entregar una copia de éste al ARRENDATARIO.

EL ARRENDATARIO
FRANCISCO JAVIER MARAMBIO VIAL
EMBAJADOR DE CHILE

LA ARRENDADORA
ROSA MARÍA PALOU JORDI

Ollé Bertrán
Serveis immobiliaris

Barcelona a 16 de octubre de 2014.

OB Gestión Patrimonial, S.L. con NIF [redacted], Administrador de Fincas de ROSA Mª PALOU JORDI y CIA CB con NIF [redacted], entidad propietaria del departamento PRIMERO "B" de la calle [redacted], recibe del Consulado de Chile en Barcelona la cantidad de VEINTIDÓS MIL QUINIENTOS SETENTA Y DOS EUROS (22.572.-€), cantidad establecida en el contrato de arrendamiento de fecha 1 de septiembre de 2014, punto nº 10.1 como fianza.

OB Gestión Patrimonial, S.L. tramitará en el Incasol el ingreso y registro de la mencionada fianza.

Ollé Bertrán
OB Gestión Patrimonial, S.L.

Tomás Martí Clavería
Membre de Apabcn api Col·legis i associació d'agents immobiliaris

Oficina Principal
Rambla Catalunya, 92
Tel. 93 488 00 90
Fax 93 487 18 47
08008 - BARCELONA
www.ollebertran.com

Delegació Eixample
Aribau, 15
Tel. 93 453 53 53
Fax 93 453 20 43
08011 - BARCELONA
E-mail: eixample@ollebertran.com

ORGANIZACIÓN PATRIMONIAL, S.L. - R.M.B.N. Full 94.416, Fol 203, Secc 2, Libre 7414, Tom 8.158 - CIF. B-58284993
JOAN OLLÉ BERTRÁN, Administrador de Fincas, Nº 2.252 - Agent de la Propietat Immobiliària, Nº 1.724

Ollé Bertrán
Serveis immobiliaris

Nº recibo:	Localidad expedición: Barcelona	Importe: 45.144,00 €
Fecha expedición 15/10/2014	Vencimiento Arrendamiento Mensual Anticipado	Periodicidad DICIEMBRE 14 - MARZO 15

Concepto	Importe	Concepto	Importe
Renta	45.144,00 €		

Emisor factura:	ROSA Mª PALOU JORDI y CIA CB	N.I.F.	[redacted]
Domicilio de cobro	Referencia catastral	0328603DF3802G0095ZG	

OB GESTIÓN PATRIMONIAL, S.L. - R.M.B.N. Full 94.416, Fol 203, Secc 2, Libre 7414, Tom 8.158 - CIF. B-58284993
JOAN OLLÉ BERTRÁN, Administrador de Fincas, Nº 2.252 - Agent de la Propietat Immobiliària, Nº 1.724

Propietario	273
Finca	01
Inquilino	001

Nombre y domicilio del pagador
CONSULADO GENERAL DE CHILE EN BARCELONA
N.I.F. [redacted]
[redacted]
08007 BARCELONA

El pago de este recibo no presupone el de los anteriores

Ollé Bertrán
OB Gestión Patrimonial, S.L.

Oficina Principal

Delegació Eixample