

INFORME DEL INSPECTOR

Tipo de Inspección:

Recoleta: 20 de Julio de, 2019

DE: Inspector DAC
A: Gregorio Cobo
Jefe Departamento Inspección

FECHA			HORA	11	40	Hrs	FISCALIZACIÓN	INFORME INSPECTIVO
22	Jul	2019	Vía Denuncia	Solicitud Interna				
			Número					
DIRECCIÓN			RIO DE JANEIRO N° 358-360					
Tipo Denuncia			Informaciones					

EN VISITA INSPECTIVA SE CONSTATA LO SIGUIENTE:

En seguimiento a la fiscalización de calle Rio de Janeiro N° 358-360-360 A, nos encontramos con lo siguiente:
Al momento de fiscalizar el 360, nos encontramos trabajando sin permiso ni autorización Municipal, se informa educativamente los pasos a seguir para gestionar los permisos correspondientes, y se cursa infracción a la boleta que se encuentra trabajando en el momento. Sobre local N° 358 nos presentan documentos, municipales los cuales acreditan solicitud de patente, pero no acreditan la actividad.
Local N° 360 A se encuentra cerrado al momento de la fiscalización.

EN RELACIÓN A LO ANTERIOR, SE RESUELVE:

Se curda denuncia folio N° 66444, citado para el 16 de agosto 2019 al 2do J.P.L. de Recoleta. Art. 23 de ley 3.063 TRABAJAR SIN PATENTE NI AUTORIZACION MUNICIPAL.

SEGUIMIENTO	NO
DENUNCIO	NO
N° DENUNCIO	

INFORME DEL INSPECTOR

Tipo de Inspección:

Recoleta: 19 de, Julio de, 2019

DE: Inspector DAC
A: Gregorio Cobo
Jefe Departamento Inspección

FECHA			HORA	12	55	Hrs	FISCALIZACIÓN	INFORME INSPECTIVO
18	Jul	2019	Vía Denuncia	Solicitud Interna				
			Número					
DIRECCIÓN			RIO DE JANEIRO N° 358-360-360 A					
Tipo Denuncia			Informaciones					

EN VISITA INSPECTIVA SE CONSTATA LO SIGUIENTE:

Al momento de la fiscalización los 3 locales 358-360-360 A, se encuentran abiertos con actividad comercial. Local 358, restorán (coreano), se solicita la patente y boleta, me comentan que están en trámites, se solicita documentación que acredite.

Local 360, venta de accesorios y artículos varios, se solicita la patente y boleta, me comentan que están en trámites, se solicita documentación que acredite.

Local 360 A, manicure, se solicita la patente y boleta, me comentan que están en trámites, se solicita documentación que acredite.

A medida que continuaba la fiscalización, mientras solicitaba los documentos, del local 358 sale una contribuyente coreana, hacia el frente, llegando un hombre, bajando apresuradamente las cortinas de los locales 358-360, mientras que el local 360 A, me presenta documentos, los cuales demuestran la entrega del local, al dueño, e informando que no ha podido retirarse por que el dueño le debe \$800.000 mil pesos, y se siente estafada, ya que es mucho el dinero que le han cobrado para regularizar la recepción final, sin respuestas positivas, ella también nos muestra una copia del término del contrato de arriendo el cual será adjunto a este informe.

EN RELACIÓN A LO ANTERIOR, SE RESUELVE:

En las fotos adjuntas a este informe, podrán encontrar datos dl dueño de la propiedad.
Se solicita seguimiento.

SEGUIMIENTO	SI
DENUNCIO	NO
N° DENUNCIO	

CONTRATO ARRIENDO



CONTRATO DE ARRIENDO DE LOCAL COMERCIAL

JIN YOUNG KIM

A

ATELIER HADAS SPA

En Santiago, a 19 de octubre de 2018, comparecen: JIN YOUNG KIM, coreano, soltero, empresario, cédula de identidad para extranjeros N° 22.215.214-3, domiciliado para estos efectos en calle Río de Janeiro N° 333, comuna de Recoleta, ciudad de Santiago, en adelante también "El Arrendador", por una parte; y por la otra, doña Catherine Francisca García Rojas, chilena, soltera, comerciante, cédula de identidad N° 18.325.105-8 en representación de la sociedad ATELIER HADAS SPA, Rol Único Tributario N° 76.934.127-7, ambos domiciliados para estos efectos en calle Río de Janeiro N° 360, comuna de Recoleta, ciudad de Santiago, en adelante también "El Arrendatario"; las partes han convenido en la celebración del siguiente Contrato de Arrendamiento de Local Comercial, conforme a las estipulaciones que se establecen a continuación:

PRIMERO: JIN YOUNG KIM, es dueño del Local Comercial ubicado en calle Río de Janeiro N° 360, comuna de Recoleta, ciudad de Santiago. Por este acto, El Arrendador entrega en arrendamiento a ATELIER HADAS SPA, la propiedad anteriormente individualizada. La unidad objeto de este contrato será destinada por el Arrendatario para uso exclusivo comercial, no estando éste, autorizado para modificar el destino indicado. El hecho de destinarse la referida propiedad a una finalidad diferente a lo pactado, facultará al Arrendador para poner término al presente contrato de forma inmediata y sin derecho a indemnización alguna.

El Arrendatario declara haber recibido el inmueble arrendado en este acto y a su entera satisfacción, en el estado de aseo y conservación, y se obliga a mantenerlo en tal estado hasta su entrega.

SEGUNDO: El presente contrato empezará a regir desde el día 19 de octubre de 2018, y tendrá una duración de 1 año, renovable por el mismo periodo, salvo que alguna de las partes manifieste su intención de no perseverar en éste con al menos 90 días de anticipación a la fecha efectiva de término o alguna de las prórrogas, si las hubiera. Dicha intención deberá comunicarse mediante carta certificada y dirigida a la contraparte al domicilio indicado por las partes en la comparecencia o aquel que se indique en el futuro a través de un anexo de contrato.

TERCERO: La renta mensual de arrendamiento será la cantidad de UF 29,1988, la cual se pagará por mensualidades anticipadas dentro de los primeros cinco días de cada mes. Por este acto, el Arrendatario viene a documentar anticipadamente 6 meses de renta en su equivalente en pesos chilenos, mediante la emisión de los instrumentos bancarios que se individualizan a continuación:

- a) Cheque del Banco de Chile, Serie 2013FB, número 6665222, girado a favor de Jin Young Kim, por el monto de \$800.000.- (ochocientos mil pesos), de fecha 30 de octubre de 2018.



- b) Cheque del Banco de Chile, Serie 2013FB, número 6665223, girado a favor de Young Kim, por el monto de \$800.000.- (ochocientos mil pesos), de fecha 30 de noviembre de 2018.
- c) Cheque del Banco de Chile, Serie 2013FB, número 6665224, girado a favor de Young Kim, por el monto de \$800.000.- (ochocientos mil pesos), de fecha 30 de diciembre de 2018.
- d) Cheque del Banco de Chile, Serie 2012MD, número 2766469, girado a favor de Young Kim, por el monto de \$800.000.- (ochocientos mil pesos), de fecha 31 de enero de 2019.
- e) Cheque del Banco de Chile, Serie 2012MD, número 2766480, girado a favor de Young Kim, por el monto de \$800.000.- (ochocientos mil pesos), de fecha 28 de febrero de 2019.
- f) Cheque del Banco de Chile, Serie 2012MD, número 2766461, girado a favor de Young Kim, por el monto de \$800.000.- (ochocientos mil pesos), de fecha 31 de marzo de 2019.

El primer cobro de renta y los sucesivos quedan condicionados a que el Arrendador haga entrega al Arrendatario de copia del Formulario Municipal de Solicitud de Recepción Final del local objeto de este contrato, a fin de que este último, por su cuenta, solicite el otorgamiento de patente provisoria para poder operar en su giro comercial. En caso de que la entrega del formulario a que hace referencia este acápite se extienda por más de los 60 días de validez contados desde la fecha documento bancario indicado en el numeral "a)" precedente, el Arrendatario se compromete a la emisión de un nuevo documento en las mismas condiciones.

Las rentas de arrendamiento sucesivas y no documentadas deberán ser enteradas mediante depósito de dinero efectivo o transferencia electrónica de fondos a la cuenta corriente N° 7145591-2 del Banco Santander del titular M & P Proyectos y Asesorías Ltda., R.U.T. 76.727.421-1, conforme a lo señalado en el Artículo Décimo Sexto, y ser comunicado al correo electrónico info@asesoriasmp.cl

En caso de mora o simple retardo en el pago de las respectivas rentas de arrendamiento, El Arrendatario se obliga a pagar una multa de dos unidades de fomento por cada día de atraso, la cual será compatible y acumulable con otras multas derivadas de diversos incumplimientos. Lo anterior se aplica sin perjuicio del derecho del Arrendador a cobrar las rentas de arrendamiento que correspondan. El Arrendador se reserva el derecho a modificar el valor de la renta de arrendamiento con 90 días de anticipación al vencimiento del respectivo período, comunicando dicha intención mediante carta certificada y dirigida a la contraria al domicilio indicado por las partes en la comparecencia o aquel que se indique en el futuro a través de un anexo de contrato.

CUARTO: Queda prohibido a la parte arrendataria subarrendar la propiedad referida en la Cláusula Primera, ni ceder o transferir a cualquier título el presente contrato de arrendamiento. En caso de incumplimiento de esta prohibición, se devengará una multa equivalente a cinco veces el valor de la renta mensual del arrendamiento al día en que se realizó la conducta antes prohibida. Sin perjuicio de lo anterior, el Arrendador se reserva la facultad de poner término al contrato de forma inmediata y sin derecho a indemnización alguna.



Será responsabilidad del Arrendatario obtener la patente comercial ante las J. J. competentes e incluso aquellos permisos de carácter sanitario o ambientales que eventualmente se pudieran requerir.

El Arrendatario se obliga a pagar puntualmente y en la periodicidad que se establezca, los consumos de electricidad, agua potable, extracción de basura y demás servicios que correspondieren como Arrendatario. El atraso de dos meses en los pagos de estos servicios, dará derecho al Arrendador para proceder a la rescisión del respectivo servicio impago y a la terminación anticipada del contrato de arrendamiento sin derecho a indemnización alguna.

La propiedad objeto de este contrato deberá ser restituida por el Arrendatario en el estado en que se entregó y perfecto estado de conservación, totalmente libre de gravámenes y con sus consumos de servicios básicos pagados al día al que se ponga término a este contrato, ya sea en el vencimiento convenido, el pago o por decisión unilateral del Arrendador. Asimismo, el Arrendatario se obliga a pagar las llaves de la propiedad junto a todas sus copias, y exhibir los recibos de pago de los consumos básicos indicados en este instrumento. La entrega de la propiedad en la época correspondiente, har incurrir al Arrendatario, en una multa mensual equivalente al doble de la renta mensual establecida en el presente instrumento.

Queda prohibido al Arrendatario realizar variaciones a la propiedad, o ejecutar o permitir que se ejecuten, ningunas obras de construcción, reformas, mejoras o mejoras y obras hechas en el local o sus instalaciones, con o sin su consentimiento, que no puedan separarse sin detrimento del inmueble, quedará a beneficio del propietario, sin derecho a compensación alguna, salvo pacto por escrito en contrario. Asimismo, qued estrictamente prohibido al Arrendatario causar molestias a los demás locatarios; utilizar pasillos peatonales o escaleras para exhibir mercancías o guardar material de su producción; realizar publicidad en los pasillos o utilizar letreros o anuncios que alteren la armonía arquitectónica y funcional del inmueble por su tamaño, color, imagen o diseño; y finalmente, introducir y utilizar materiales explosivos e inflamables, o que causen mal olor, y en ningún caso causar perjuicio contra terceros.

El Arrendatario se obliga a mantener en perfecto estado de funcionamiento el inmueble y el equipo que se encuentre en él, en especial: las llaves de paso, las válvulas y flotadores de los enchufes, limbres e interruptores. Toda reparación y cambio de éstos deberá ser a cargo del Arrendatario y cada vez que sea necesario. En general, el Arrendatario se obliga a mantener la propiedad arrendada en perfecto estado y funcionamiento, respetando los derechos de los demás locatarios y vecinos.

El Arrendatario responder de cualquier daño que por su hecho, culpa o negligencia, o de los de sus dependientes y trabajadores, se causen tanto propiedad propia como de los demás locatarios y vecinos.

El Arrendatario no responder, en materia alguna, por los perjuicios que puedan producirse al inmueble con ocasión de robos, incendios, inundaciones, filtraciones, escape de agua o gas, efectos de la humedad o el calor, y cualquier otro hecho de fuerza mayor o de falla humana o de la naturaleza.



UNDÉCIMO: El Arrendador tendrá la facultad para inspeccionar el inmueble arrendado, por sí o por mandatario, cuando lo estime conveniente y sin necesidad de invocar motivo alguno, comprometiéndose El Arrendatario a permitir su ingreso o visita, a lo menos tres días a la semana, durante dos horas cada día, entre las doce y las dieciocho horas.

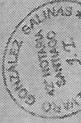
DUODÉCIMO: Serán motivos plausibles para el término ipso facto del presente contrato, las causales previstas por la ley, en las disposiciones de este documento y, en especial, si causa a la propiedad cualquier perjuicio o daño; tres.- Si no mantiene la propiedad en perfecto estado de conservación y aseo; no efectúe inmediatamente las reparaciones en los desperfectos ocasionados por su uso o por el hecho, culpa o negligencia de ésta, sus dependientes, trabajadores o terceros; cuatro.- Por el atraso en el pago de las cuentas de consumo por agua potable, electricidad, gas, servicios comunales y otros si los hubiere; cinco.- Si se hacen variaciones de cualquier especie a la propiedad sin la autorización previa del Arrendador; seis.- Por no respetar el Reglamento de Copropiedad, siete.- Causar molestias a los vecinos o introducir materiales explosivos, inflamables o de mal olor en el local.

DÉCIMO TERCERO: Serán de exclusivo gasto y responsabilidad del Arrendatario aquellos importes que pueda demandar el cumplimiento de órdenes que pueda impartir autoridad competente, ya sea en referencia a condiciones sanitarias, medioambientales, higiénicas o reglamentarias de la propiedad, en relación al uso que se le dé a ésta por parte del Arrendatario.

DÉCIMO CUARTO: Si por cualquier causa el presente contrato continuare de hecho con posterioridad a su terminación, la relación entre El Arrendador y El Arrendatario seguirá rigiendo en todos los términos de esta convención hasta la entrega material del inmueble.

DÉCIMO QUINTO: Para los efectos del artículo Cuarto y siguientes de la Ley N° 19.628, sobre Protección a la Vida Privada y para los efectos de otros cuerpos legales y/o normas que digan relación con registros de datos personales, la parte Arrendataria y el aval y codeudor solidario, en caso de existir, autorizan específica e irrevocablemente al Arrendador para que en caso de simple retardo, mora o incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas por el presente instrumento, sus datos personales y los demás contenidos en el presente contrato, sus modificaciones y/o instrumentos anexos o accesorios, así como información de carácter económico, financiero, bancario, comercial, especialmente la referida a incumplimiento de obligaciones asumidas como deudor directo o indirecto, puedan ser almacenados, ingresados, procesados, tratados y comunicados a terceros sin restricciones en y a cualquier registro de base de datos, especialmente a base de datos o sistema de información comercial Boletín Electrónico Dicom (BED), Equifax y en el registro a base de datos de la Cámara de Comercio de Santiago (CCS).

DÉCIMO SEXTO: Las partes convienen que todas aquellas gestiones de administración que deriven de las obligaciones y derechos que emanan del propio Contrato, así como todas sus modificaciones y/o anexos, será realizada por la empresa M&P Proyectos y Asesorías Limitada, quien entre sus labores, sin ser las siguientes taxativas sino meramente enunciativas, podrá: a) recibir y exigir el pago de la renta de arrendamiento; b) Recepcionar los reclamos, sugerencias, solicitudes y cualquier otra inquietud del Arrendatario y que diga relación con el contrato de arrendamiento y la propiedad objeto; c) Requerir al Arrendatario los documentos que den cuenta del pago de los gastos de consumo básicos de la propiedad como luz, agua o gas, y exigir su pago en caso de que exista mora en el pago de ellos por



parte del Arrendatario; d) Poder realizar inspecciones en el inmueble arrendado, por cuenta y mandato del Arrendador a fin de verificar la correcta utilización del inmueble por parte del Arrendatario quien ocupa dicha propiedad como inquilinador; e) Y en general, quedará facultada para realizar cualquier gestión de las que normalmente se enmarcan dentro del concepto de administración, siempre y cuando dichas funciones queden comprendidas al tenor de lo dispuesto en el contrato, sus modificaciones y/o anexos. Los gastos derivados de la presente cláusula, serán de cargo del Arrendador. Esta gestión generará un honorario equivalente al 5% del valor de la renta mensual, que será de cargo del Arrendador y que se descontará de dicha renta mensual.

Al momento de la firma del presente contrato de arriendo, las partes Subarrendador y Arrendatario pagarán, cada una de ellas, un honorario equivalente al valor de medio mes de arriendo a la corredora de propiedades M & P Proyectos y Asesorías Limitada. RUT N° 76.727.421-1 por su intervención en la realización de este contrato de arriendo. Se deja expresamente establecido, que las partes toman conocimiento de ello, que la gestión de los corredores participantes se limita al acercamiento y cierre comercial entre Subarrendador y Arrendatario, quedando fuera de su responsabilidad todas aquellas obligaciones documentarias o de plazo que las partes se hayan comprometido en este contrato.

DÉCIMO SÉPTIMO: Por este acto, doña Catherine Francisca García Rojas, cédula de identidad N° 18.325.105-8 y don Jorge Eduardo Urra Materno, cédula de identidad N° 17.879.844-0, ambos domiciliados en calle Senador de la República N° 406, comuna de Pudahuel, ciudad de Santiago, se constituyen en fiadores y codeudores solidarios del Arrendatario en los mismos términos en que se obliga éste y de todas las obligaciones contraídas en el presente instrumento. Los garantes no podrán excusarse de responder por ninguna circunstancia. Además, declaran que aceptan, desde luego, todos los plazos y modificaciones que puedan introducirse por las partes al presente contrato, y especialmente, las variaciones en el valor de la renta de arrendamiento.

DÉCIMO OCTAVO: Por este acto, el Arrendatario entrega la cantidad de \$800.000.- (ochocientos mil pesos) por concepto de garantía de conservación y restitución de la propiedad en el mismo estado óptimo en que se recibe.

DÉCIMO NOVENO: Toda y cualquier duda o dificultad que surja entre las partes con motivo u ocasión del presente contrato, de su interpretación, cumplimiento, incumplimiento, indeterminación, reembolsos o rentas de arrendamiento que deriven de este contrato, y cualesquier otra, de cualquier clase que sean, será resuelta cada vez de acuerdo con el procedimiento que más adelante se conviene, por un árbitro arbitrador en contra de cuyas resoluciones no procederá recurso alguno, renunciando desde luego las partes a ellos. A falta de los árbitros, la designación corresponderá a la justicia ordinaria, debiendo en tal caso recaer en un abogado que se desempeñe como profesor titular de la cátedra de Derecho Civil o Comercial en una de las facultades de Derecho con sede en Santiago de la Universidad de Chile o Pontificia Universidad Católica de Chile o se desempeñe o haya desempeñado como abogado integrante de la Corte Suprema por dos períodos consecutivos a lo menos. La notificación, aceptación o rechazo para el ejercicio del cargo de árbitro será efectuada y certificada por medio de un notario público de la ciudad y comuna de Santiago quien dejará testimonio de ello en un acta por el suscrito. Las partes convienen en que el arbitraje antes convenido se sujetará a las normas procesales que al efecto regulan el Artículo setecientos siete y siguientes del Código de Procedimiento Civil.



VIGÉSIMO: Para todos los efectos legales, las partes fijan domicilio en la ciudad de Santiago y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales de Justicia, sin perjuicio de lo ya sea a través de correo electrónico o por carta certificada, según el hecho que la origine, serán de cargo del Arrendatario.

VIGÉSIMO PRIMERO: Toda comunicación entre las partes se deberá realizar por escrito, según el hecho que la origine, serán de cargo del Arrendatario.

VIGÉSIMO TERCERO: El presente Anexo se firma en dos ejemplares, quedando uno en poder de cada parte.

PERSONERIAS: La personería de doña Catherine Francisca García Rojas para representar a ATELIER HADAS SpA, consta en escritura pública de fecha 24 de septiembre de 2018, otorgada en la Notaría de Santiago de don Andrés Rieutord Alvarado.

ARRENDADOR
JIN YOUNG KIM
C.I. 22.215.214-3

ARRENDATARIO
ATELIER HADAS SpA
PP CATHERINE FRANCISCA GARCIA ROJAS
C.I. 18.327.105-8

AVAL
CATHERINE FRANCISCA GARCIA ROJAS
C.I. 18.327.105-8

AVAL
JORGE EDUARDO URRUTIA MALEAMO
C.I. 17.674.844-0

URUTIA MALEAMO
AV. DORSO

AUTORIZO LAS FIRMAS DEL ANVERSO DE DON JIN YOUNG KIM, C.I. N° 22.215.214-3, COMO ARRENDADOR, DE DOÑA CATHERINE FRANCISCA GARCIA ROJAS, C.I. N° 18.325.105-8, EN REPRESENTACION DE ATELIER HADAS SpA, COMO ARRENDATARIA; DE DOÑA CATHERINE FRANCISCA GARCIA ROJAS, C.I. N° 18.325.105-8 Y DE DON JORGE EDUARDO URRA MALERMO, C.I. N° 17.679.844-0, AMBOS COMO FIADORES Y CODEUDORES SOLIDARIOS.- SANTIAGO, 19 DE OCTUBRE DE 2018.-



Santiago, 14 de junio 2019

Sr. Jin Young Kim
Presente
Río de Janeiro N°333, Recoleta (domicilio comercial)

Estimado Sr. Young Kim:

Yo Catherine Garcia, rut 18.325.105-8, me dirijo a usted en mi calidad de arrendatario y Representante de Atelier Hadas SPA, rut 76.934.127-7, local ubicado en Río de Janeiro N° 360, comuna de Recoleta, para dar aviso mediante la presente que me veo en la necesidad de declarar el incumplimiento al contrato celebrado con fecha 19 de octubre 2018, por los siguientes motivos:

- La propiedad arrendada no cuenta con Recepción final Municipal, ni con un documento que demuestre el ingreso de esta, lo que me impide tramitar mi patente comercial para operar correctamente.
- La propiedad no cuenta con medidor ni remarcador de agua potable ni energía, lo que impide un correcto control de los consumos, estableciendo pagos de buena fe por mi parte con el arrendador del local vecino, quien si cuenta con medidor.
- El incumplimiento de la instalación de una puerta de acceso, lo que se comprometió de palabra y a la fecha no se cumple, mermando la correcta operación del local, lo que además del bajo flujo debido al frío o lluvia, afecta a trabajadores por enfermedades ocasionadas por el frío, en mi caso personal me afecto una enfermedad derivada de lo antes mencionado lo que me mantuvo una semana sin poder trabajar, mi socia de igual modo presenta una enfermedad crónica que se ve potenciada por el factor frío, conllevando a tratamientos médicos y costos asociados a ello.

Además de lo antes mencionado, te comento que necesito dejar registro de las intervenciones llevadas a cabo por el Sr. Chris Kang, autodenominado como representante de la propiedad, como corredor de la empresa M&P HANIN PROPIEDADES, quien en varias ocasiones se presentó en el local de una forma matonesca y agresiva, enfrentándome de una forma verbal, faltando el respeto tanto a mi como a trabajadoras y clientes, dado que sus dichos amenazantes fueron escuchados por todo el local y vecinos de este. Ante lo que al solicitar una reunión formal con el para aclarar estos inconvenientes, negó todo dicho dejando entorpecer su intención de que nada había pasado.

360-A
CARTA del LOCAL

2.06.
Por último, necesito además transparentar una falta grave a mi parecer, lo que corresponde a la falta de criterio para establecer un entendimiento de idioma, dado que en cada oportunidad que se a tocado este u otros temas estableciendo acuerdos con total claridad una vez llegado el momento de cumplir, se desmentie todo acuerdo y se acusa una falta de comunicación establecida por la barrera del idioma.

Se despide Atentamente.

Catherine Francisca García Rojas
18.325.105-8
Atelier Hadas SPA
76.934.127-7