

MODIFICACIÓN

CONTRATO DE RECONOCIMIENTO DE DEUDA Y DACIÓN EN PAGO

AGRICOLA DECOTERRA LTDA.

Y

JUNTA DE ALCALDES DE PROVIDENCIA, LAS CONDES Y LA REINA

En La Reina, con fecha 23 de enero de 2025, entre la **Junta de Alcaldes de Providencia, Las Condes y La Reina**, representada por su Gerente **Rafael Ortiz Correa**, cédula nacional de identidad N.º 13.832.429-k, Arquitecto, ambos con domicilio en Francisco Bilbao N° 8105, comuna de La Reina, en adelante "la arrendadora"; y, por otra parte, **empresa Agrícola Decoterra S.A**, Rut N° 76.555.900-6, representada legalmente por don **Roberto Krause Schwartisnkiy**, Rut 5.473.741-6, ambos domiciliados en calle Valenzuela Puelma 9600, comuna Las Condes, Santiago, en adelante "el arrendatario", han acordado la siguiente modificación de contrato de reconocimiento de deuda y dación en pago:

ANTECEDENTES

1.- Con fecha **1 de enero de 2020**, ambas partes celebraron contrato de arriendo de terreno ubicado en calle Valenzuela Puelma N° 9.500, comuna de La Reina, para la producción y comercialización de especies vegetales, venta de semillas, productos forestales, producción de césped en alfombra, venta de tierra de hoja, desarrollo de proyectos de riego, entre otros.

Asimismo, de conformidad a la cláusula tercera del precitado contrato la renta de arrendamiento ascendió a 48 UF mensuales. Por su parte, la cláusula cuarta estableció que la duración era hasta el 31 de diciembre de 2022 a partir de la fecha del contrato, y se podría renovar por periodos de un año si ninguna de las partes manifestaba lo contrario.

2.- Posteriormente, con fecha 1 de septiembre de 2020 el arrendatario comunicó a la Junta de Alcaldes la imposibilidad de poder pagar los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020 producto de la pandemia y un proceso de reorganización judicial.



De esta manera, el **11 de septiembre de 2020** se celebró contrato de dación en pago entre el arrendatario y la Junta de Alcaldes, mediante el cual entregaba un conjunto de especies arbóreas que ascendían a **\$58.623.000 pesos**.

3.- Posteriormente, con fecha **4 de enero de 2021** se solicitó por parte del arrendatario la suspensión temporal de los pagos correspondientes por un plazo de 6 meses hasta el 30 de junio de 2021.

De conformidad a los registros contables de la Junta de Alcaldes Providencia, Las Condes y La Reina, el arrendatario debía por concepto de rentas de arrendamiento entre los meses de julio a diciembre de 2021 la suma de **\$11.844.530 pesos**. Asimismo, durante el año 2022 no se pagó la renta de arrendamiento debiéndose la suma de **\$19.740.883 pesos**.

Así, el total debido por empresa **AGRICOLA DECOTERRA LTDA.** era de **\$ 31.585.413 pesos** por concepto de rentas de arrendamiento de los años 2021 y 2022.

4.- Con fecha **3 de enero de 2023**, ambas partes pactaron una modificación de contrato, reconocimiento de deuda, y dación en pago, de conformidad al artículo 1437 del Código Civil, obligándose **Agrícola Decoterra S.A** a pagar la suma debida de **\$ 31.585.413 pesos** a la Junta de Alcaldes Providencia, Las Condes y La Reina mediante dación en pago consistente en lo siguiente:

a.- Entrega (transferencia de dominio) de las siguientes especies arbóreas valuadas en:

Nombre	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total
Pimientos	100	35.000	3.500.000 pesos
Ciprés	40	100.000	4.000.000 pesos
Castaños	10	900.000	9.000.000 pesos
Castaños	30	180.000	5.400.000 pesos
Roble Americano	100	75.000	7.500.000 pesos
Liquidámbar	40	220.000	8.800.000 pesos
			\$38.200.000 pesos

Las especies arbóreas se entregaron durante el mes de julio de 2023.

b.- Mantención de palmeras por **\$300.000 pesos mensuales** por 12 meses.

Se debía solicitar la recepción de las especies arbóreas rechazando aquellas que ya no tuvieran una vida útil por su edad o por el resultado del proceso de trasplante.

Las prestaciones de las letras a) y b) ascienden a **\$41.800.000 pesos**.

De esta forma, el deudor **AGRICOLA DECOTERRA LTDA** reconoció expresamente la deuda detallada de **\$31.585.413 pesos de los años 2021 y 2022** con la **Junta de Alcaldes de Providencia, Las Condes y La Reina** declarando ambas partes que esta sería pagada y extinguida con la total entrega de las especies arbóreas durante el mes de julio de 2023.

El saldo de **\$10.214.587 pesos** a favor de **AGRICOLA DECOTERRA LTDA**, sería imputado a su favor y a los siguientes conceptos:

1.- Al pago de arriendo por 6 meses del retazo de terreno de la segunda etapa (hasta junio de 2023) que se señaló en clausula quinta.

2.- Finalmente, se imputaría a la renta de arrendamiento del tercer retazo de terreno que sería entregado a más tardar el mes de diciembre de 2023, lo que se señaló en la cláusula quinta.

Para el cálculo de las imputaciones del saldo a favor de **\$10.214.587 pesos** la renta de arrendamiento se estableció en 16 UF exenta de IVA por cada retazo de terreno.

Por último, ambas partes modificaron el contrato de arriendo de fecha 1 de enero de 2020, bajo las siguientes condiciones:

1.- Se dejó constancia que el retazo de la primera etapa (en croquis adjunto) se entregó en enero de 2023.

2.- Se entregaría a más tardar el día 31 de junio de 2023 (segunda etapa) el retazo (donde se encuentran las especies arbóreas) de terreno que en croquis se señalaba

3.- Se entregaría a más tardar el día 31 de diciembre de 2023 (tercera etapa) el retazo de terreno que en croquis se señalaba.

Así, el contrato de fecha 1 de enero de 2020 terminaba el día 31 de diciembre de 2023.

5.- Habiéndose cumplido la obligación, de entrega de especies arbóreas durante el mes de julio de 2023, la entrega del primer y segundo retazo, más no la entrega del tercer retazo de terreno (3ª etapa y final) con fecha 31 de diciembre de 2023 por causa justificada y aceptada por la Junta de Alcaldes, esto es, el riesgo de tomas por terceros ajenos a la Junta de Alcaldes como, asimismo,

considerando la necesidad de contar con especies arbóreas para el Parque Padre Hurtado, ambas partes vienen en modificar el contrato de fecha 1 de enero de 2020, con las siguientes condiciones:

PRIMERO: A partir del 1 de enero de 2024 el canon de arriendo será de **16 UF mensuales** por el total del tercer retazo. Por su parte, al no haberse cancelado el monto debido a la fecha de esta modificación del contrato de fecha 1 de enero de 2020, **AGRICOLA DECOTERRA SA** reconoce una deuda por 16 UF mensuales como canon de arriendo por el periodo de enero a junio de 2024. Asimismo, se reconoce la deuda de agua potable de **\$1.415.158 pesos** en el periodo de enero a mayo de 2024

SEGUNDO: Posteriormente, con fecha 18 de julio de 2024, y de conformidad al artículo 1437 del Código Civil, se celebra un pacto de reconocimiento de deuda obligándose **AGRÍCOLA DECOTERRA S.A** a pagar la suma debida de 16 UF mensuales de enero a junio de 2024 a la Junta de Alcaldes Providencia, Las Condes y La Reina mediante dación en pago consistente en la entrega de 10 castaños de Indias, 8 pimientos, 20 liquidámba y 10 cedros del Líbano y de conformidad al siguiente detalle:

Período Enero 2024 a Junio 2024		
	Valor Arriendo Mensual UF	16
	Valor UF al 03-07-2024	37.583,12
	Valor Mensual	601.329,92
	Valor Periodo Enero a Junio 2024	3.607.979,52
10	Castaño de Indias	
8	Pimientos	
20	Liquidambar	
10	Cedros del Líbano	

TERCERO: En la referida fecha de 18 de julio de 2024, ambas partes pactan un arriendo de **20 UF mensuales** del período comprendido entre julio y diciembre de 2024 que se pagará a la Junta de Alcaldes Providencia, Las Condes y La Reina mediante la obligación de dar de 15 Castaños de Indias, 12 Pimientos, 40 Liquidámba y 15 Cedros del Líbano, y de conformidad al siguiente detalle:



Período Julio 2024 a Diciembre 2024		
	Valor Arriendo Mensual UF	20
	Valor UF al 03-07-2024	37.583,12
	Valor Mensual	751.662,40
	Valor Período Enero a Junio 2024	4.509.972,72
15	Castaño de Indias	
12	Pimientos	
40	Liquidambar	
15	Cedros del Líbano	

CUARTO: El plazo del contrato era hasta el 31 de diciembre de 2024.

6.- No habiéndose cumplido la obligación de entrega de especies arbóreas durante los periodos enero- junio de 2024 ni tampoco julio-diciembre 2024, y tampoco la entrega del tercer retazo de terreno (3° etapa y final) con fecha 31 de diciembre de 2023 por causa justificada y aceptada por la Junta de Alcaldes, esto es, la necesidad de contar con especies arbóreas para el Parque Padre Hurtado; y habiéndose constatado el no pago de consumos básicos durante el año 2024, ambas partes vienen en modificar el contrato de fecha 1 de enero de 2020, con las siguientes condiciones:

ANTECEDENTES: A partir del **1 de enero de 2024** el canon de arriendo es de 16 UF mensuales por el total del tercer retazo. Por su parte, al no haberse cancelado el monto debido a la fecha de esta modificación del contrato de fecha 1 de enero de 2020, **AGRICOLA DECOTERRA SA** reconoce una deuda por 16 UF mensuales como canon de arriendo por el periodo de enero a junio de 2024. Asimismo, se reconoce la deuda de agua potable de **\$1.415.158 pesos** en el período de enero a mayo de 2024

Posteriormente, **con fecha 18 de julio de 2024**, y de conformidad al artículo 1437 del Código Civil, se celebra un pacto de reconocimiento de deuda obligándose **AGRICOLA DECOTERRA S.A** a pagar la suma debida de **16 UF mensuales de enero a junio de 2024** a la Junta de Alcaldes Providencia, Las Condes y La Reina mediante dación en pago consistente en la entrega de 10 castaños de Indias, 8 pimientos, 20 liquidámba y 10 cedros del Líbano y de conformidad al siguiente detalle:



Período Enero 2024 a Junio 2024		
	Valor Arriendo Mensual UF	16
	Valor UF al 03-07-2024	37.583,12
	Valor Mensual	601.329,92
	Valor Periodo Enero a Junio 2024	3.607.979,52
10	Castaño de Indias	
8	Pimientos	
20	Liquidambar	
10	Cedros del Líbano	

En la referida fecha de 18 de julio de 2024, ambas partes pactan un arriendo de **20 UF mensuales del período comprendido entre julio y diciembre de 2024** que se pagará a la Junta de Alcaldes Providencia, Las Condes y La Reina mediante la obligación de dar de 15 Castaños de Indias, 12 Pimientos, 40 Liquidámba y 15 Cedros del Líbano, y de conformidad al siguiente detalle:

Período Julio 2024 a Diciembre 2024		
	Valor Arriendo Mensual UF	20
	Valor UF al 03-07-2024	37.583,12
	Valor Mensual	751.662,40
	Valor Periodo Enero a Junio 2024	4.509.972,72
15	Castaño de Indias	
12	Pimientos	
40	Liquidambar	
15	Cedros del Líbano	

El plazo del contrato es hasta el 31 de diciembre de 2024.

De esta forma, al no haberse cumplido la obligación de entrega de especies arbóreas durante los periodos enero- junio de 2024 ni tampoco julio-diciembre 2024, y tampoco la entrega del tercer retazo de terreno (3° etapa y final) con fecha 31 de diciembre de 2024; y habiéndose constatado el

no pago de consumos básicos durante el año 2024, ambas partes vienen en modificar el contrato de fecha 1 de enero de 2020, con las siguientes condiciones:

PRIMERO: Ambas partes acuerdan la entrega de **AGRÍCOLA DECOTERRA S.A** a la Junta de Alcaldes de 10 Castaños de Indias, 8 pimientos, 20 liquidámbar y 10 cedros del Líbano y de 15 Castaños de Indias, 12 Pimientos, 40 Liquidámbar y 15 Cedros del Líbano con fecha límite el día 31 de marzo de 2025.

Asimismo, **AGRÍCOLA DECOTERRA S.A** se obliga al pago de un canon mensual de arriendo de **21 UF mensuales** durante los meses de enero, febrero y marzo de 2025.

SEGUNDO: El total del pago (**63 UF**) se debe garantizar con cualquiera de los siguientes instrumentos:

- 1) Una boleta de garantía por 63 UF a la vista no endosable cuyo beneficiario sea la Junta de Alcaldes Providencia Las Condes La Reina cuya glosa debe señalar "para garantizar el pago de la renta de arrendamiento de bien inmueble de la Junta de Alcaldes" con una vigencia de 120 días.
- 2) Un vale vista tomado nominativo no endosable cuyo beneficiario sea la Junta de Alcaldes Providencia Las Condes La Reina, cuya glosa debe señalar "para garantizar el pago de la renta de arrendamiento de bien inmueble de la Junta de Alcaldes" por 63 UF con una vigencia de 120 días.
- 3) Un cheque nominativo cuyo beneficiario es la Junta de Alcaldes Providencia Las Condes La Reina por 63 UF convertidos a pesos con la firma autorizada ante Notario.

Una vez transcurrido el plazo de 120 días la Junta de Alcaldes y en el evento de no ocurrir un hecho que permita su cobro, devolverá cualquiera de los instrumentos entregados en garantía.

TERCERO: **AGRÍCOLA DECOTERRA S.A** se obliga a pagar a mas tardar el 28 de febrero de 2025 al pago de **\$1.497.188 pesos** por concepto de consumos básicos detallados en facturas números 5763, 5829 y 6058 todas de 2024.





Finalmente, los consumos básicos de enero, febrero y marzo de 2025 serán liquidados por el Supervisor de Infraestructura y serán pagados a mas tardar el 30 de marzo de 2025

En todo lo no modificado queda vigente el contrato de fecha 1 de enero de 2020 celebrado entre ambas partes.

El presente contrato se firma en dos ejemplares de igual tenor y forma quedando uno en poder del arrendatario y uno en poder de la Junta de Alcaldes.


Roberto Krause Schwartzkiy
Agrícola Decoterra S. A



Rafael Ortiz Correa
Gerente
Junta de Alcaldes
Providencia, Las Condes y La Reina

