



1.791  
DECRETO N°:

TEMUCO, 28 JUN. 2011

**VISTOS :**

1. La escritura privada celebrada entre la MUNICIPALIDAD DE TEMUCO y la SOCIEDAD INMOBILIARIA SANTA EMILIA LIMITADA con fecha 17 de junio de 2011.
2. Las facultades contenidas en la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

**DECRETO:**

1. Apruébese el contrato de arrendamiento celebrado entre la Municipalidad de Temuco y la Sociedad Inmobiliaria Santa Emilia Limitada, Rol Único Tributario N° 76.948.920-7, con fecha 17 de junio de 2011.
2. Mediante el contrato referido en el numeral anterior Inmobiliaria Santa Emilia Limitada da en arrendamiento a la Municipalidad de Temuco el inmueble de su propiedad, ubicado con frente a calle Antonio Varas , número seiscientos veintitrés y seiscientos treinta y uno de la ciudad de Temuco.
3. Por el presente contrato la Municipalidad de Temuco pagará a Sociedad Inmobiliaria Santa Elena la suma de ciento sesenta y siete coma noventa y seis Unidades de Fomento (UF) mensuales, monto que se imputará a la Asignación Presupuestaria N° 22.09.002.001 "Arriendo de Edificios - Gestión Municipal" del Presupuesto de Gastos Municipal año 2011.
4. El contrato se pacta por un período de 5 años contados desde el día en que el inmueble se encuentre en condiciones de comenzar a ser utilizado para los fines que se arrienda, fijándose como fecha máxima de comienzo el día 1 de agosto de 2011.
5. El contrato de fecha 17 de junio de 2011 se entiende formar parte integrante del presente Decreto.

ANOTESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVASE.

**JUAN ARANEDA NAVARRO**  
SECRETARIO MUNICIPAL  
JFV/MCI

**EDUARDO CASTRO STONE**  
ALCALDE (S)

- Distribución:
- Administrador Municipal
  - Dirección A. Jurídica
  - Dirección de Administración y Finanzas
  - Secretaría Municipal
  - Oficina de Partes

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



En Temuco, a 17 de junio del año dos mil once, entre la sociedad **INMOBILIARIA SANTA EMILIA LIMITADA**, Rol Único Tributario número setenta y seis millones novecientos cuarenta y ocho mil novecientos veinte guión siete, representada, según se acreditará, por don **HERNAN LEONIDAS MONTENEGRO AVILA**, chileno, casado, Ingeniero Civil, Cédula Nacional de Identidad número

por don **CRISTIAN GERALD PAULSEN DILLEMS**, chileno, casado, constructor civil, Cédula Nacional de Identidad número

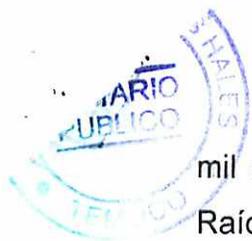
y por don **SERGIO HERNAN AVENDAÑO JARA**, chileno, casado, constructor civil, Cédula Nacional de Identidad número

todos domiciliados en calle

de la comuna y ciudad de Temuco, en adelante "la Arrendadora", y la **MUNICIPALIDAD DE TEMUCO**, Corporación Autónoma de Derecho Público, Rol Único Tributario número sesenta y nueve millones ciento noventa mil setecientos guión siete, representada legalmente por su Alcalde Subrogante, don **SERGIO PABLO NÚÑEZ BARRUEL**, chileno, Abogado, soltero, Cédula Nacional de Identidad número

ambos con domicilio en calle Arturo Prat número seiscientos cincuenta, en adelante la "Arrendataria", todos los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan sus identidades con las respectivas cédulas que exhiben, declaran pertenecerles y exponen:

**PRIMERA:** La sociedad **Inmobiliaria Santa Emilia Limitada**, declara ser propietaria de un inmueble ubicado con frente a calle Antonio Varas número seiscientos veintitrés y seiscientos treinta y uno, de la ciudad de Temuco, de una superficie aproximada de quince metros de frente por veinticinco metros de fondo, y que es parte de la mitad Oriente del sitio cuatro, de la manzana treinta y cinco, del plano de esta ciudad, y que deslinda en especial, según títulos: **NORTE:** con parte del sitio número tres; **SUR:** calle Antonio Varas; **ORIENTE:** resto del mismo retazo; y **PONIENTE:** la mitad poniente del sitio número cuatro de la manzana treinta y cinco. La propiedad se encuentra inscrita a nombre de la Arrendadora, a fojas once mil ciento cuarenta y siete bajo el número cinco



mil setecientos cincuenta y nueve del año dos mil diez, del Conservador de Bienes Raíces de la ciudad de Temuco. El Rol de Avalúos ante el Servicio de Impuestos Internos es el número ciento cincuenta y siete guión cuatro.

**SEGUNDA:** Por el presente instrumento, la sociedad **Inmobiliaria Santa Emilia Limitada**, representada por don **Hernán Leonidas Montenegro Ávila**, don **Cristián Gerald Paulsen Dillems**, y don **Sergio Hernán Avendaño Jara**, da en arrendamiento, a la **Municipalidad de Temuco**, representada para estos efectos por su Alcalde Subrogante don **Sergio Pablo Núñez Barruel**, el inmueble individualizado en la cláusula precedente.

**TERCERA:** El plazo de arrendamiento será por un período de cinco años, contados desde el día en que el inmueble se encuentre en condiciones de comenzar a ser utilizado para los fines que se arrienda, hecho de cargo del arrendador, las que no podrán estar terminadas antes de treinta días contados de la fecha de este instrumento y no mas allá del primero de Agosto del dos mil once, época desde la cual se comenzaran a devengar las rentas de arrendamiento, así como también el monto de garantía de este contrato. El plazo de este contrato será renovable por períodos iguales de cinco años, a menos que alguna de las partes manifieste a la otra, con a lo menos sesenta días de anticipación al vencimiento del período respectivo, su intención de renovar el contrato por periodos inferiores de tiempo o ponerle término al mismo, mediante carta certificada dirigida al domicilio de la otra.

**CUARTA:** El presente contrato se pacta con la finalidad exclusiva de destinar la propiedad arrendada al funcionamiento de oficinas de los Juzgados de Policía Local de Temuco, en la forma que estime adecuada la arrendataria, para lo cual ésta podrá realizar en el local arrendado, a su costa, todas las mejoras, arreglos, reparaciones y transformaciones que sean necesarias para el correcto ejercicio de su giro, sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula décima letra c de esta escritura.

**QUINTA:** La propiedad se arrienda en el estado en que actualmente se encuentra, y que es conocido y aceptado por el arrendatario, con todos sus artefactos e instalaciones en buen estado de funcionamiento y conservación, con todos sus



derechos, usos, costumbres, servidumbres activas y pasivas y demás adherentes; con todas sus contribuciones fiscales y municipales al día.

**SEXTA: ENTREGA:** La propiedad arrendada se entregará a la parte arrendataria en la forma y el tiempo señalado en la cláusula tercera de este instrumento.

**SEPTIMA: RENTA:** La renta de arrendamiento será la suma de **UF 167,96** mensuales, que se pagarán por mensualidades anticipadas, en su equivalente al valor que la unidad de fomento tenga asignada a la época del pago efectivo, dentro de los diez primeros días de cada mes en el domicilio de la arrendataria.

**OCTAVA: GARANTIA:** A título de garantía, la arrendataria pagará la suma equivalente a la suma de \$3.000.000.- suma que le será restituida en un plazo máximo de treinta días de terminado el contrato de arrendamiento. La garantía no podrá imputarse jamás al pago de renta mensual de arrendamiento, quedando el arrendador autorizado para descontar de ella el valor efectivo de los deterioros y perjuicios ocasionados a la propiedad y que son de cargo del arrendatario, como asimismo el valor de las cuentas pendientes de consumo de energía eléctrica, agua y gas. Si esta garantía no alcanzare a cubrir los gastos antes mencionados y que son de cuenta del arrendatario, éste se obliga a pagarlos dentro de los diez días siguientes a la fecha en la cual se le formule por escrito dicha diferencia.

**NOVENA: CONSUMOS BASICOS:** Se deja expresa constancia que no se encuentran comprendidos en la renta de arrendamiento indicada en la cláusula Séptima de este contrato, los consumos de energía eléctrica, agua, gas y gastos comunes, los cuales serán de cargo exclusivo del arrendatario, quién se compromete a cancelarlos oportunamente y a exhibir al arrendador los recibos al día, cuando éste lo solicite y, en todo caso, al término del arrendamiento.

La mora o simple retardo en el pago de los gastos antes referidos, darán derecho al arrendador a solicitar de las respectivas empresas, el corte o suspensión de los servicios o suministros, y a demandar el pago de aquellos consumos, más los intereses, reajustes y multas que procedieren.



**DECIMA: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:** Queda obligado el arrendatario a:

- a) Usar de la propiedad arrendada según los términos y modalidades del presente contrato y, en consecuencia, no podrá hacerla servir a otros objetivos.
- b) Mantener la propiedad arrendada, sus instalaciones y servicios en perfecto estado de aseo, conservación y funcionamiento; y ejecutar oportunamente en el menor plazo posible y de su cargo, sin derecho a reembolso alguno, las reparaciones por daños y desperfectos ocasionados por culpa suya o de sus dependientes, a menos que se trate de reparaciones mayores o no locativas, las que serán de cargo del arrendador.
- c) No efectuar transformaciones o modificaciones que impliquen una variación en las estructuras mismas del inmueble arrendado o que lo coloquen en peligro, ni modificar desagües e instalaciones de luz eléctrica. No obstante lo anterior, y previa autorización escrita del Arrendador, podrá efectuar las mejoras o modificaciones que sean necesarias para el mejor aprovechamiento del mismo. Todas las mejoras que el arrendatario efectúe, como asimismo las obras materiales que introduzca a fin de habilitar o alhajar la propiedad, serán de su exclusiva cuenta y cargo, las que el arrendatario podrá retirar en cualquier momento, obligándose éste a conservar y restituir el inmueble, al termino del arriendo, en condiciones similares a las que lo recibió, considerando el desgaste natural que hubiere sufrido por su uso legítimo.

**UNDECIMA:** El arrendador tendrá derecho a visitar la propiedad, obligándose el arrendatario a dar para ello las facilidades necesarias. Esta facultad deberá ser ejercida de manera de no perturbar al arrendatario en el uso tranquilo y normal que otorgue a la propiedad.

**DUODECIMO: RESPONSABILIDAD:** El arrendador no responderá de manera alguna por robos que pudieran ocurrir en la propiedad arrendada, ni por dañoso perjuicios que pueda sufrir el arrendatario a causa de incendio, inundaciones, filtraciones, explosiones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor, fenómenos naturales u otros accidentes semejantes.

El arrendatario será responsable de todo daño, deterioro o perjuicio que pudieren afectar al inmueble arrendado y que provengan de hecho o culpa suya o de sus dependientes.



No son de cargo del arrendatario, las reparaciones derivadas de vicios ocultos propios de la construcción, y en el evento de detectarse defectos de esta naturaleza, deberán ser comunicadas al arrendador a fin de determinar su origen.

**DECIMO TERCERO: TERMINO ANTICIPADO:** De común acuerdo, las partes señalan que será causal de terminación anticipada del contrato, sin derecho a indemnización, cuando por caso fortuito o fuerza mayor, el inmueble resulte destruido en su totalidad por causas ajenas al arrendatario, o cuando el deterioro sea de tal naturaleza que haga imposible su utilización para los fines que fue arrendado.

**DECIMO CUARTO: RESTITUCION:** Al término del presente contrato, el arrendatario se obliga a restituir la propiedad arrendada, libre de personas y cosas, en el mismo estado de conservación que hoy se encuentra. Si el contrato terminare anticipadamente en virtud de lo señalado en la cláusula anterior, dicha restitución deberá efectuarse dentro del plazo de diez días desde la fecha de ocurrencia del caso fortuito o fuerza mayor.

**DECIMO QUINTO: OPCION DE VENTA PREFERENTE:** Si la arrendadora decidiera vender el inmueble arrendado, deberá otorgar a la arrendataria un derecho preferente para su adquisición, otorgando a esta la primera opción frente a igualdad de precio y condiciones ofrecidas. Para tal efecto, se pondrá en conocimiento de la arrendataria la decisión de la venta y la o las ofertas recibidas por la propiedad, otorgándole un plazo de treinta días para que se pronuncie, por escrito, acerca de si ejercerá la opción de comprar. Transcurrido dicho plazo sin que la arrendataria haya comunicado su decisión, la arrendadora quedará liberada de toda obligación pudiendo vender la propiedad a cualquiera otra persona o institución, en iguales o mejores condiciones que la oferta comunicada.

En el caso que la arrendadora transfiera la propiedad a un tercero, a cualquier título, deberá consignar en el instrumento respectivo de la existencia del contrato de arrendamiento, y de la obligación del adquirente de respetarlo conforme a sus términos y condiciones.

**DECIMO SEXTO:** Las partes acuerdan constituir a favor del arrendador a modo de cláusula penal lo siguiente: En caso que la arrendataria se desistiera de este contrato de arrendamiento o le pusiera termino anticipado antes del vencimiento del plazo de los primeros cinco años del mismo, sin el acuerdo del arrendador o sin que exista causal contractual que así lo autorice, queda obligada al pago de una multa equivalente a la suma de **CUARENTA MILLONES DE PESOS**, a título de indemnización de perjuicios y evaluación anticipada de los daños. También se deberá efectuar el pago anticipado de todas las rentas de arrendamiento de los meses que resten hasta completar los 5 años de contrato. Tales sumas deberán pagarse antes de verificarse la restitución de la propiedad y mientras no se verifique, se entenderá subsistente el contrato y se seguirán devengando las rentas de arrendamiento, incrementándose esta con tales rentas.

**DECIMOSEPTIMO:** Se deja constancia que el Concejo Municipal prestó su acuerdo para la celebración del presente contrato, en sesión de fecha 14 de junio de 2011.

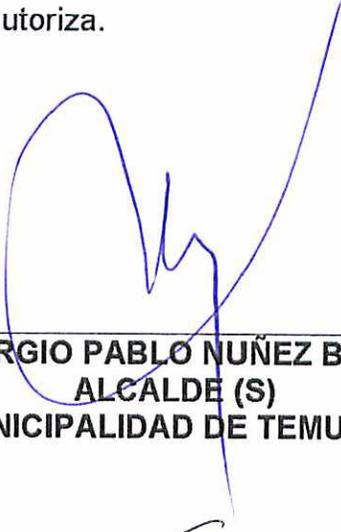
**DECIMOOCTAVO:** Para todos los efectos que emanen del presente instrumento, las partes fijan domicilio en la ciudad de Temuco, y se someten a la jurisdicción de sus tribunales.

**DECIMONOVENO:** Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura para requerir del Conservador de Bienes Raíces competente, las anotaciones, sub inscripciones e inscripciones que procedan.

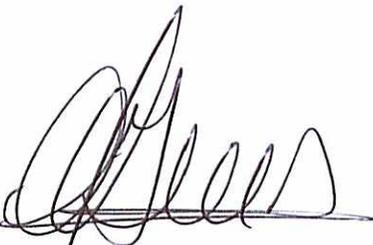
**VIGESIMO:** Todos los gastos e impuestos que ocasione el otorgamiento del presente contrato, así como los correspondientes a inscripciones, sub inscripciones y anotaciones en los Registros Conservatorios y a copias autorizadas que se otorguen, serán de cargo exclusivo de la arrendataria.

**VIGESIMO PRIMERO: PERSONERIAS:** La personería con que actúa don Sergio Núñez Barruel para actuar en representación de la Municipalidad de Temuco consta de Decreto Alcaldicio número 236 de fecha 10 de junio de dos mil once; y la de don Hernán Leónidas Montenegro Ávila, don Cristián Gerald Paulsen Dillems y don Sergio Hernán Avendaño Jara, para actuar en representación de la Sociedad Inmobiliaria

Santa Emilia Limitada, consta de la Escritura Pública de fecha once de septiembre del año dos mil siete, otorgada en la Notaría de Temuco de don Claudio González Rosas; documentos que no se insertan por ser conocidos de las partes y del Notario que autoriza; personerías que no se insertan por ser conocidas de las partes y del Notario que autoriza.



**SERGIO PABLO NUÑEZ BARRUEL**  
**ALCALDE (S)**  
**MUNICIPALIDAD DE TEMUCO**



**HERNAN MONTENEGRO AVILA**  
**PROPIETARIO**  
**RUT:**



**CRISTIÁN G. PAULSEN DILLEMS**  
**PROPIETARIO**  
**RUT:**



**SERGIO HERNAN AVENDAÑO JARA**  
**PROPIETARIO**  
**RUT:**

FIRMARON ante mí, Únicamente, don HERNAN LEONIDAS MONTENEGRO AVILA, Cédula Nacional de Identidad N° ; don CRISTIAN GERALD PAULSEN DILLEMS, C.I. y don SERGIO HERNAN AVENDAÑO JARA, C.I. todos en representación de SOCIEDAD SANTA EMILIA LIMITADA, Rut: , según consta en escritura pública de Modificación de Sociedad, otorgada en Temuco, el 05/04/2011 ante Notario don Carlos Alarcon Ramirez.- TEMUCO, 17 de Junio de 2011.-/ray



AUTORIZO la firma del anverso, de don SERGIO PABLO NUÑEZ BARRUEL,  
Cédula Nacional de Identidad Nº \_\_\_\_\_ en representación de  
la MUNICIPALIDAD DE TEMUCO, Rut: 69.190.700-7, según Decreto  
Alcaldicio Nº 231 de 10/06/2011.- TEMUCO, 17 de Junio de 2011.-

