

3209

DECRETO N° _____

TEMUCO, 21 OCT 2021

VISTOS:

1. La Escritura Privada de fecha 25 de mayo de 2021, mediante la cual se celebra Contrato de Arrendamiento entre la Municipalidad de Temuco, y Easton Inmobiliaria Industrial SpA, RUT 76.391.983-8, representada por doña Marta Hevia Hoffmann, respecto al local comerciales L150-151, de Easton Outlet Mall Temuco, ubicado en calle Rudecindo Ortega N° 01738, .-

2. Las facultades que me confiere la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

DECRETO:

1. Apruébese el Contrato de Arrendamiento, suscrito mediante Escritura Privada de fecha 25 de mayo de 2021, celebrada entre la Municipalidad de Temuco y Easton Inmobiliaria Industrial SpA, RUT, 76.391.983-8 representada por doña Marta Hevia Hoffmann, Cédula Nacional de Identidad N° _____ mediante el cual se da arrendamiento por el período de 48 meses, el local comercial L150-151 ubicado en calle Rudecindo Ortega N° 01738, a contar de la fecha de apertura al público del local.

2. La renta mensual de arrendamiento será de 38,66 UF desde la fecha de apertura al público hasta el mes 4, desde el mes 5 hasta el mes 12 el valor corresponderá a 77,32 UF, año 2 la renta mensual será de 83,76 UF, Año 3 90,20 UF y Año 4 96,65 UF, todos valores impuestos incluidos. Conjuntamente al pago del primer mes de arriendo, se deberá pagar la suma equivalente de 30 UF por concepto de revisión de Proyecto de Arquitectura, 77 UF por concepto de Aporte Inicial del Centro Comercial, 77 UF de garantía, 23,20 UF mensuales, correspondientes a gastos comunes, 5% de la renta mensual por concepto de fondo de Promoción y Desarrollo del Centro Comercial, 5% de la renta mensual por concepto de Fondo de Administración del Centro Comercial, impuestos incluidos, que será pagados por la Municipalidad de Temuco, en los términos contemplados en la clausula cuarta y quinta del contrato.

3.El contrato referido en los numerales anteriores se entiende formar parte integrante del presente Decreto Alcaldicio.

ANOTESE, COMUNIQUESE, Y ARCHIVASE.


JUAN ARANEDA NAVARRO
SECRETARIO MUNICIPAL



ROBERTO NEIRA ABURTO
ALCALDE

JZM/CVF/MSR/ESG
c.c.: Direc. Asesoría Jurídica
Direc. A. y Finanzas
DSM
Administración Municipal
Arrendador



MUNICIPALIDAD DE TEMUCO
DIRECTOR
CONTROL INTERNO



Municipalidad Temuco
V9Bb
D. Asesoría Jurídica

CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO

ENTRE

EASTON INMOBILIARIA INDUSTRIAL SpA

E

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE TEMUCO

En Santiago de Chile, a 25 de mayo de 2021, entre, por una parte, **EASTON INMOBILIARIA INDUSTRIAL SpA**, Rol Único Tributario N° 76.391.983-8, representada, según se acreditará, por doña Marta Hevia Hoffmann, Cédula Nacional de Identidad N° , ambos domiciliados en Av. Presidente Eduardo Frei Montalva N° 9709 y N° 9719, comuna de Quilicura, en adelante "**la Subarrendadora**", por una parte y, por la otra **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE TEMUCO**, Rol Único Tributario N°69.190.700-7, representada por don Jaime Ricardo Salinas Mansilla, Cédula Nacional de Identidad N° , ambos domiciliados en Arturo Prat N°650, ciudad de Temuco, en adelante también "**la Subarrendataria**" quienes vienen en celebrar un contrato de subarrendamiento en los siguientes términos:

PRIMERO: Antecedentes.-

EASTON INMOBILIARIA INDUSTRIAL SpA es subarrendataria de la propiedad ubicada en Rudecindo Ortega N° 01738 Temuco, cuya superficie es de 47.843 m² y cuenta con una construcción de 17.596 m², cuyo Rol ante el SII es el número 3200-475 (en adelante "la propiedad" o "el Inmueble"). Su condición de Subarrendataria consta del contrato de Subarrendamiento celebrado con Easton Inmobiliaria Industrial Ltda., quien a su vez suscribió el respectivo contrato de arrendamiento con el propietario del Inmueble, empresa Inmobiliaria Leyla Limitada, mediante escritura pública de fecha 18 de octubre de 2016, otorgada en la Notaría de Santiago de don Hernán Cuadra Gazmuri, Repertorio N°15080 / 2016.

En dicha escritura, en su cláusula décimo séptima, se señala que el propietario permite a EASTON INMOBILIARIA INDUSTRIAL Limitada subarrendar el Inmueble Individualizado precedentemente y utilizarlo para los fines propios de su giro como Centro Comercial (en adelante "el Centro Comercial Easton Outlet Mall Temuco" o "el Centro Comercial").

SEGUNDO: Subarrendamiento.-

Por este acto, la Subarrendadora, a través de su representante, viene en dar en subarrendamiento a la Subarrendataria, quien acepta a través de su representante señalado en la comparecencia, el Local **L150 - 151** situado en el Centro Comercial señalado en la cláusula precedente (en adelante "el Local"). El citado Local se ubica en el primer nivel del Centro Comercial con una superficie de planta de **128,86 Mt²** (ciento veintiocho coma ochenta y seis metros cuadrados), que se individualiza y se



caracteriza en el plano de planta que se acompaña como Anexo 2, el cual, firmado por las partes, forma parte integrante de este contrato para todos los efectos legales.

Este contrato se registrará por lo establecido en el presente instrumento y además por lo dispuesto en el "Estatuto de Arrendamiento" el que forma parte integrante de este contrato como Anexo 5 del mismo, para todos los efectos legales.

El Centro Comercial en el que se encuentra el Local subarrendado fue construido de acuerdo al plano denominado "Plano del Terreno y Construcciones" que, debidamente firmado por las partes, constituye el Anexo 1 de este contrato y forma parte integrante del mismo para todos los efectos legales.

Se incluyen en el presente subarrendamiento los bienes muebles, instalaciones y equipos que se señalan en el Anexo 3 denominado "Manual de Arquitectura y Diseño" que, debidamente firmado por las partes, forma parte integrante de este contrato para todos los efectos legales.

TERCERO: Plazo.-

El plazo del contrato de subarrendamiento será de **48 meses** a partir de la fecha de apertura al público del Local subarrendado.

CUARTO: Renta de subarrendamiento y otras obligaciones.-

4.1 Renta de subarrendamiento: La renta mensual de subarrendamiento que pagará la Subarrendataria a la Subarrendadora será el Valor Mínimo Mensual Reajutable, desde la fecha de apertura del Local hasta el **mes 4** de vigencia del subarrendamiento será de **38,66** (treinta y ocho coma sesenta y seis Unidades de Fomento), desde el **mes 5** hasta el **mes 12** de vigencia del subarrendamiento será de **77,32 UF** (setenta y siete coma treinta y dos Unidades de Fomento), **Año 2: 83,76 UF** (ochenta y tres coma setenta y seis Unidades de Fomento), **Año 3: 90,20 UF** (noventa coma veinte Unidades de Fomento) y **Año 4: 96,65 UF** (noventa y seis coma sesenta y cinco Unidades de Fomento).

La renta de subarrendamiento empezará a regir y será exigible 120 días después de la fecha de entrega del Local por parte de la Subarrendadora a la Subarrendataria, certificado mediante el documento "Acta de Entrega", o a contar de la apertura del Local al público, lo que ocurra primero. Si se atrasara la apertura al público, se calculará la renta de los días de atraso como 1/30 del valor mínimo mensual, es decir, **2,58 UF** (dos coma cincuenta y ocho Unidades de Fomento) diarias.

Conjuntamente con el pago del primer mes de subarrendamiento, la Subarrendataria deberá pagar la suma equivalente en pesos a **30 UF** (treinta Unidades de Fomento) por concepto de Revisión del Proyecto de arquitectura, diseño, arquitectura y seguridad del local comercial.

La Subarrendataria deberá presentar, para aprobación por parte de la Subarrendadora, su proyecto de tienda definitiva y fachada en un plazo máximo de 15 días, contados desde la firma del presente contrato, cumpliendo las normas establecidas y descritas en el Anexo 3 de este documento. El proyecto deberá ejecutarse en un plazo máximo de 75 días, contados desde la fecha de entrega del



Local por parte de la Subarrendadora, sujeto a las normas que para estos efectos contempla el Estatuto de Arrendamiento.

4.2 Otras obligaciones: La Subarrendataria deberá concurrir mensualmente al pago de las denominadas "otras obligaciones derivadas del contrato de subarrendamiento" señaladas en este instrumento así como en las Condiciones Generales de Arrendamiento del Centro Comercial, según lo siguiente:

A) **Gastos Comunes** en la proporción correspondiente al Local Comercial subarrendado, más el Impuesto al Valor Agregado. El valor total ascenderá a **23,20 UF** (veintitrés coma veinte Unidades de Fomento) sobre la superficie de planta del Local, y su cobro comenzará a regir a partir de la fecha de entrega del Local.

B) **Fondo de Promoción y Desarrollo del Centro Comercial** en una proporción correspondiente al **5%** (cinco por ciento) de la renta mensual resultante.

C) **Fondo de Administración del Centro Comercial** en una proporción correspondiente al **5%** (cinco por ciento) de la renta mensual resultante.

D) Conjuntamente con la primera renta de subarrendamiento la Subarrendataria pagará a la Subarrendadora por concepto de **Aporte Inicial del Centro Comercial**, el equivalente en pesos de **77 UF** (setenta y siete Unidades de Fomento).

QUINTO: Garantía.-

En concepto de Garantía del fiel, íntegro y oportuno cumplimiento de las obligaciones que para la Subarrendataria emanan del presente contrato -y sus anexos- a favor de la Subarrendadora, la Subarrendataria pagará a la Subarrendadora, conjuntamente con la primera renta de subarrendamiento, el equivalente en pesos de **77 UF** (setenta y siete Unidades de Fomento). Esta Garantía será devuelta en un plazo no superior a 45 días contados desde la terminación del presente contrato, y una vez restituido el Local subarrendado a satisfacción de la Subarrendadora.

La cantidad entregada en Garantía se mantendrá durante toda la vigencia del contrato y se aplicará al pago de las deudas por obligaciones y multas pendientes que la Subarrendataria mantuviere en razón del presente contrato y sus anexos al término de la relación contractual, ya sea por vencimiento del plazo o por su resolución anticipada, o en cualquier momento cuando la Subarrendadora lo considere conveniente. El remanente será restituido a la Subarrendataria en un plazo no superior a 45 días contados desde la terminación del presente contrato, y una vez restituido el Local subarrendado a satisfacción de la Subarrendadora.

SEXTO: Destino del Local.-

El Local Comercial objeto de este contrato se destinará única y exclusivamente a la venta y comercialización de productos farmacéuticos. El giro comercial o nombre de fantasía del Local Comercial será **FARMACIA MUNICIPAL** u otro autorizado por escrito por el Centro Comercial.

m



SEPTIMO: Entrega del Local.

El Local subarrendado se entregará por la Subarrendadora a la Subarrendataria, quien lo recibirá a través de su representante a su entera satisfacción, procediendo por tanto a suscribirse entre las partes el Acta de Entrega correspondiente.

El Local Comercial objeto de este contrato se entrega a la Subarrendataria en las condiciones que se establecen en el Anexo 3 de este instrumento, con las instalaciones y muebles que en el citado Anexo se indican, para que la Subarrendataria realice el resto de las obras necesarias para su completa instalación, siendo de cargo exclusivo de la Subarrendataria todos los costos y gastos en las obras de equipamiento e instalación que esta efectúe.

Las obras que debe realizar la Subarrendataria, de conformidad con lo establecido en el Anexo 3, deben efectuarse de manera tal que a más tardar en un plazo de 75 días después de la fecha de entrega del Local i) se encuentren completamente terminadas a entera satisfacción de la Subarrendadora; y ii) la Subarrendataria pueda iniciar la atención al público en el Local Comercial objeto de este contrato.

Al término del presente contrato de subarrendamiento, o de sus prórrogas por cualquier causa, la Subarrendataria deberá restituir el Local Comercial con todas las instalaciones que son de propiedad de la Subarrendadora en perfecto estado, habida consideración de su uso y goce legítimos, y sin deudas de ninguna especie, lo cual deberá acreditar con los respectivos comprobantes de pago. La Subarrendataria podrá retirar todos los muebles, instalaciones y mejoras que haya introducido en el Local, siempre que no causen detrimento en el mismo.

OCTAVO: Pago de servicios.

La Subarrendataria se obliga a pagar puntualmente todas las cuentas de agua, electricidad, y otros servicios públicos a ser utilizados por ella en el Local objeto de este contrato.

NOVENO: Cesión.

Se prohíbe a la Subarrendataria subarrendar y ceder en todo o en parte el contrato de subarrendamiento y/o los derechos emanados de él, sin previa autorización otorgada por escrito por la Subarrendadora.

La Subarrendadora queda expresamente facultada para ceder y/o constituir en garantía el presente contrato de subarrendamiento y/o los derechos, acciones y créditos que a su favor emanan del mismo y, para realizar cualquier acto, contrato o convención respecto de los bienes y derechos aquí mencionados.

DECIMO: Incumplimiento.

En caso de incumplimiento por parte de la Subarrendataria en el pago de cualquiera de los valores a que se encuentra obligada en virtud de este contrato y sus anexos, la Subarrendadora queda facultada para suspender en forma inmediata, y por el término que se extienda dicho incumplimiento, el o los servicios cuyo suministro corresponda a la Administración del Centro Comercial. Lo anterior, sin perjuicio de lo señalado en el Estatuto de Arrendamiento, en especial en lo relativo a la facultad de la Subarrendadora para perseguir el pago de lo adeudado.

m



La Subarrendataria no podrá retirar mercadería, muebles e instalaciones del Local subarrendado sin el permiso y autorización previa de la Subarrendadora, dada por escrito, quien podrá denegarla en caso de existir cualquier deuda de la Subarrendataria con la Subarrendadora.

DECIMO PRIMERO: Confidencialidad.-

La Subarrendataria se compromete a mantener en reserva y a no divulgar en forma alguna las condiciones comerciales particulares contenidas en el presente contrato. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley N°20.285.

DECIMO SEGUNDO: Poder Especial.-

La Subarrendataria confiere poder especial e irrevocable a el Alcalde de la comuna de Temuco, para que la represente en todas las materias relativas a este contrato y sus anexos, así como en todo lo concerniente al cumplimiento y ejecución de las obligaciones que tenga actualmente o que en el futuro tuviere para con la Subarrendadora.

El poder aquí conferido comprende las facultades ordinarias del mandato judicial y las extraordinarias señaladas en el inciso segundo del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, las que se dan por expresamente reproducidas una a una.

El mandato conferido por este instrumento no se extinguirá por la muerte, disolución o término de la personalidad jurídica del mandante, conforme al artículo dos mil ciento sesenta y nueve del Código Civil. El mandante podrá en cualquier momento revocar el presente mandato y conferir uno nuevo, el cual sólo será oponible a la Subarrendadora una vez informada ésta por carta certificada. Presente en este acto, el Alcalde de la comuna de Temuco, expone que acepta expresamente y en todas sus partes el mandato conferido.

DECIMO TERCERO: Gastos e impuestos.-

Todos los gastos, derechos e impuestos que se originen con motivo del otorgamiento de este contrato son de cargo en proporciones iguales entre las partes.

DÉCIMO CUARTO: Anexos.- Este contrato de subarrendamiento cuenta con los siguientes anexos:

- Anexo 1: Planos del terreno y Construcciones.
- Anexo 2: Plano de la Superficie Arrendada.
- Anexo 3: Manual de Arquitectura y Diseño.
- Anexo 5: Estatuto de arrendamiento del Centro Comercial.
- Anexo 6: Manual de requerimientos generales de seguridad.

Todos los documentos anexos deben ser considerados para la interpretación del contrato y, además, como ya se dijo forman parte integrante del mismo para todos los efectos.

DÉCIMO QUINTO: Domicilio.-

Para todos los efectos de este instrumento y sus anexos, las partes fijan domicilio en la ciudad de Santiago y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales Ordinarios de Justicia.

ma



DÉCIMO SEXTO.- Personería.-

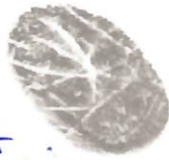
La personería de doña Marta Elena Hevia Hoffmann para representar a la sociedad EASTON INMOBILIARIA INDUSTRIAL SpA, consta en la escritura pública de fecha 10 de septiembre de 2013, otorgada en la Notaria de don Pedro Reveco Hormazabal.

La personería de don Jaime Ricardo Salinas Mansilla para representar a la ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE TEMUCO, consta en el Decreto N°3302 de fecha 27 de noviembre de 2020.

No se insertan estos documentos por ser conocidos de las partes y del Notario que autoriza.

El presente contrato se firma en dos ejemplares del mismo tenor y fecha, quedando un ejemplar en poder de la Subarrendadora y el otro en poder de la Subarrendataria.

Marta Hevia H.



Marta Elena Hevia Hoffmann
Representante Legal

Easton Inmobiliaria Industrial SpA

Jaime Ricardo Salinas Mansilla



Jaime Ricardo Salinas Mansilla
Representante Legal

I. Municipalidad de Temuco



**AUTORIZACION
NOTARIAL AL DORSO**



Autorizo únicamente la firma de doña **MARTA ELENA HEVIA HOFFMANN** Cédula de Identidad número _____ en representación de **EASTON INMOBILIARIA INDUSTRIAL SpA**, RUT N° 76.391.983-8 en adelante "la Subarrendadora".- Santiago, 06 de agosto de 2021.- GZR.-

