

DECRETO N°

4646

TEMUCO,

15 DIC. 2022

**VISTOS:**

1. El contrato de arrendamiento de fecha 09 de diciembre de 2022, suscrito ante el Notario Público de Temuco doña Esmirna Vidal Moraga, entre la Municipalidad de Temuco como arrendatario y la Inmobiliaria R y R Limitada como arrendadores.

2. Las facultades contenidas en la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

3. Acta del Concejo Municipal de fecha 04 de octubre de 2022 a través de la cual se aprueba el arriendo de las oficinas ubicadas en calle Bulnes N° 0875, de una superficie aproximada de 944 m<sup>2</sup>., exclusivamente para su uso como oficina para actividades propias de la Municipalidad de Temuco.

**DECRETO:**

1. Apruébese el contrato de arrendamiento de fecha 09 de diciembre de 2022, suscrito ante el Notario Público de Temuco doña Esmirna Vidal Moraga, entre la Municipalidad de Temuco como arrendatario y la Inmobiliaria R y R Limitada como arrendador, mediante el cual los segundos dan en arrendamiento las oficinas ubicadas en calle Bulnes N° 0875, de una superficie aproximada de 944 m<sup>2</sup>., exclusivamente para uso como oficinas para actividades propias de la Municipalidad de Temuco. El contrato de arriendo comenzará a regir desde la fecha en que se realice la entrega material del inmueble, completamente habilitado para su uso por parte del Municipio, de lo cual se dejará constancia mediante un "acta de entrega" suscrita por las partes, instrumento que se entenderá formar parte integrante de este contrato para todos los efectos legales. Esa fecha se considerará como el inicio de la vigencia del contrato y, a contar de ella, el arrendamiento tendrá una duración inicial de inicial de 60 meses, la renta mensual de arrendamiento será el equivalente a UF 350 UF. Demás estipulaciones en contrato.

2. En la Cláusula Décimo Octavo del contrato de arriendo la arrendadora declara que encargó de manera exclusiva a la corredora MICHELLE HOT y CIA Ltda., la gestión del negocio del arrendamiento de su propiedad. En razón de lo anterior, la arrendataria pagará a título de comisión a la corredora, por una sola vez la suma única y total de 350 UF, correspondiente a un mes de renta mensual pactada, más impuestos.

3. El dominio se encuentra inscrito a fojas 6.144 bajo el número 5.520 en el Registro de Propiedad del Primer Conservador de



MUNICIPALIDAD DE  
TEMUCO

Bienes Raíces de Temuco correspondiente al año 2016. Para los efectos del impuesto territorial, el inmueble se encuentra enrolado bajo el N° 220-4, de la comuna de Temuco.

**ANOTESE, COMUNIQUESE, Y ARCHIVASE.**

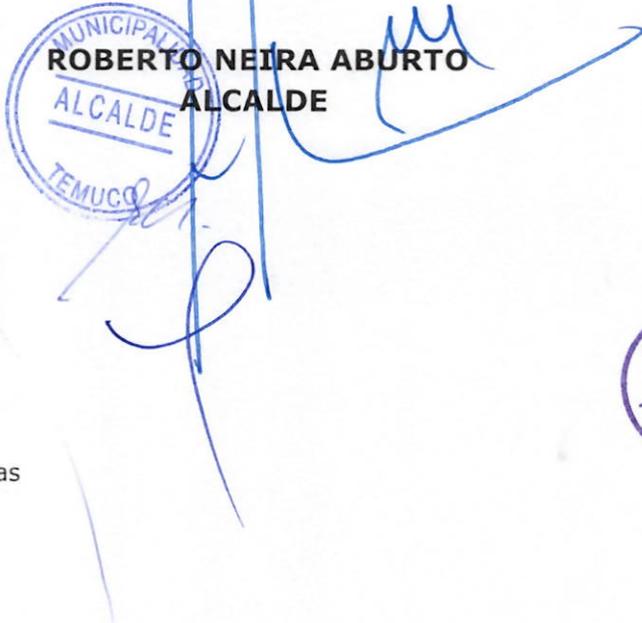


**JUAN ARANEDA NAVARRO**  
**SECRETARIO MUNICIPAL**

MMA/cmp.

**Distribución:**

- Administración Municipal
- Inmobiliaria R y R Limitada
- Dirección A. Jurídica
- Dirección de Administración y Finanzas
- Gestión Interna
- Dirección de Obras
- Of. Partes



**ROBERTO NEIRA ABURTO**  
**ALCALDE**





CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

INMOBILIARIA R & R LTDA.

A

MUNICIPALIDAD DE TEMUCO

En Temuco, República de Chile, a xx de diciembre del año dos mil veintidós, entre y por una parte la **INMOBILIARIA R Y R LTDA.**, válidamente constituida y existente de conformidad a las leyes de la República de Chile, del giro de su denominación, rol único tributario N° 76.355.788-K, debidamente representada, según se acreditará, por don **LUIS FELIPE RIVAS ARTIGAS**, chileno, [REDACTED] cédula de identidad N° [REDACTED] ambos domiciliados para estos efectos en calle Manuel Bulnes N° 815, Of. N° 307 ciudad y comuna de Temuco, Región de la Araucanía, en adelante también la "Arrendadora"; y, por la otra, la **MUNICIPALIDAD DE TEMUCO**, corporación autónoma de derecho público, rol único tributario N° 69.190.700-7, debidamente representada, según se acreditará, por su alcalde don **ROBERTO FRANCISCO NEIRA ABURTO**, chileno, [REDACTED] cédula de identidad N° [REDACTED] ambos domiciliados en calle Arturo Prat N° 650, comuna de Temuco, Región de la Araucanía, en adelante la "Arrendataria", se ha convenido en el siguiente Contrato de Arrendamiento, en adelante indistintamente el "Contrato", que se regirá por las siguientes cláusulas que indican:

**PRIMERO: Antecedentes.** Con fecha 10 de octubre de 2022, la **INMOBILIARIA R Y R LTDA.** celebra contrato de arriendo con la Constructora R y R respecto de un inmueble ubicado en calle Manuel Bulnes N° 875 de esta ciudad, siendo los deslindes especiales del terreno los siguientes: **NORTE:** con sitios N° 1 y 2 en 35 metros; **SUR:** con resto del sitio N° 3 en 35 metros; **ORIENTE:** con parte del sitio vendido a don Edgardo Altmann en 10 metros; y **PONIENTE:** con calle General Bulnes en 10 metros. Dicho contrato señala en su cláusula

DOCUMENTO REDACTADO POR EL INTERESADO  
SIN RESPONSABILIDAD PARA LA NOTARIA



Decima, que se autoriza al arrendatario a sub arrendar, ceder en todo o parte este contrato así como los derechos que emanan de éste.

El dominio a nombre de **CONSTRUCTORA R & R LIMITADA** se encuentra inscrito a fojas 6.144 bajo el número 5.520 en el Registro de Propiedad del Primer Conservador de Bienes Raíces de Temuco correspondiente al año 2016. Para los efectos del impuesto territorial, el inmueble se encuentra enrolado bajo el N° 220-4, de la comuna de Temuco.

**SEGUNDO:** Por el presente instrumento la **INMOBILIARIA R Y R LTDA.** viene en sub arrendar a la **MUNICIPALIDAD DE TEMUCO**, quien a su vez acepta y recibe en arrendamiento para sí, debidamente representada por su alcalde, el inmueble singularizado en la cláusula primera precedente, en el estado que éste se encuentre a la fecha de la entrega material, los cuales la Arrendataria declara desde ya expresamente aceptar.

**TERCERO:** La Arrendataria se obliga a destinar el Inmueble Arrendado exclusivamente para su uso como oficina para actividades propias de la Municipalidad de Temuco.

**CUARTO:** El contrato de arriendo comenzará a regir desde la fecha en que se realice la entrega material del inmueble, completamente habilitado para su uso por parte del Municipio, de lo cual se dejará constancia mediante un "acta de entrega" suscrita por las partes, instrumento que se entenderá formar parte integrante de este contrato para todos los efectos legales. Esa fecha se considerará como el inicio de la vigencia del contrato y, a contar de ella, el arrendamiento tendrá una duración inicial de 60 meses, concluido el cual se entenderá renovado por periodos iguales y sucesivos de tres años cada uno si ninguna de las partes manifiesta a la otra su intención de ponerle termino, mediante aviso dado por carta certificada y correo electrónico enviados a las direcciones que para efectos de comunicaciones se indican en el presente contrato, con una antelación mínima de 120 días corridos a la expiración del plazo de duración inicial o cualquiera de las prórrogas.

**QUINTO:** La renta mensual de arrendamiento será el equivalente a 350 unidades de

Far





fomento (U.F.). La renta de arrendamiento deberá pagarse por mes anticipado, de forma indivisible, dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes, mediante depósito o transferencia electrónica a la cuenta de la Arrendadora en el Banco de Chile, **cuenta corriente número 00-240-14755-03**, u otra que se comunique oportunamente a la Arrendataria. El comprobante será enviado al correo electrónico [frivas@constructoraryr.com](mailto:frivas@constructoraryr.com) Si el último día del plazo fuere sábado o inhábil, el pago o depósito deberá efectuarse a más tardar el día hábil inmediatamente siguiente.

La renta de arrendamiento se pagará según el equivalente en pesos que tenga la unidad de fomento a la fecha de pago efectivo. Si por cualquier causa la unidad de fomento se suprimiera, el cálculo de la renta y de cualquier otra obligación en dinero que deba reajustarse conforme a ella, se hará en base al índice de reajuste que por disposición legal la sustituya, y en caso de no haber tal disposición legal, se reajustará mensualmente conforme a la variación del Índice de Precios al Consumidor (I.P.C.). Las partes dejan constancia que el arrendamiento no se encuentra afecto al impuesto a las ventas y servicios.

**SEXTO:** La Arrendataria estará obligada a pagar oportunamente las cuentas de agua, energía, internet, teléfono y en general todos los servicios de que esté dotado el Inmueble Arrendado. Así como también hacerse cargo de la mantención preventiva de Instalaciones Eléctricas, Instalaciones Sanitarias, cortinas metálicas automáticas y ascensores, todos con proveedores autorizados. Para lo cual se llevará la bitácora correspondiente.

**SEPTIMO:** La Arrendataria declara conocer y aceptar el estado en que se encuentra actualmente el Inmueble Arrendado materia del presente Contrato. No podrá ejecutar variaciones u obra alguna en el Inmueble Arrendado, sin previa autorización escrita de la Arrendadora, salvo aquellas adecuaciones interiores que sean necesarias para el desarrollo de sus programas municipales. En todo caso, quedará estrictamente prohibido a la Arrendataria ejecutar obras o remodelaciones que afecten la estructura y/o fachada del Inmueble Arrendado. Todos los costos asociados serán de cargo de la Arrendataria. Las mejoras y en general las construcciones que se ejecuten en el Inmueble Arrendado, que no

FR.

✓





puedan separarse de él sin detrimento, quedarán a beneficio de la Arrendadora al término del contrato y sin costo alguno para ésta, salvo que las partes pacten por escrito lo contrario. Será obligación de la Arrendataria mantener el Inmueble Arrendado en perfecto estado de conservación y aseo, y reparar inmediatamente, a su costa, los desperfectos ocasionados por el uso o por el hecho o culpa de sus dependientes o terceros.

**OCTAVO:** Quedará prohibido a la Arrendataria causar molestias a los vecinos, introducir animales, materiales explosivos, inflamables o que expelan mal olor.

**NOVENO:** Quedará prohibido a la Arrendataria subarrendar o ceder en cualquier forma y a cualquier título el contrato de arrendamiento y/o el Inmueble Arrendado que por el presente acto se arrienda, sin previa autorización por escrito de la Arrendadora.

**DÉCIMO:** Serán de cargo de la Arrendataria los gastos que pueda ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que, en cualquier tiempo, pueda impartir la autoridad en razón del uso que pretende darle al Inmueble Arrendado, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, aseo municipal y/o reglamentarias.

**DÉCIMO PRIMERO:** Si la Arrendataria, por razones de funcionamiento necesitare una potencia eléctrica distinta de aquella con la cual está actualmente dotado el Inmueble Arrendado, deberá solicitarla a su costo a la compañía de electricidad correspondiente, debiendo asumir todos los costos hasta que termine el plazo establecido por el proveedor de energía, liberando a la Arrendadora de todo pago. Deberá además gestionar a su costo, ante compañía de electricidad correspondiente, la conexión y/o desconexión, según corresponda.

**DÉCIMO SEGUNDO:** La Arrendataria deberá mantener en perfecto estado de funcionamiento las llaves de los artefactos, las llaves de paso, las válvulas y flotadores de los excusados, los enchufes, timbres e interruptores del sistema eléctrico, mantener en

FR.

buen estado el sistema de agua, y en general, mantener el Inmueble Arrendado en perfecto estado de aseo y conservación.

**DÉCIMO TERCERO:** Terminado por cualquier causa el contrato de arrendamiento, la Arrendataria deberá restituir inmediatamente el Inmueble Arrendado. Se dejará constancia de la restitución mediante un Acta, que será suscrita por los representantes de las partes o por las personas que se designen para tal efecto, quienes firmarán conforme, bajo las siguientes condiciones: (i) La Arrendataria deberá entregar las llaves de la propiedad, al representante legal o a la persona que para estos efectos designe la Arrendadora; (ii) La propiedad arrendada deberá entregarse en buen estado de conservación, considerando el deterioro ocasionado por el uso legítimo, libre de ocupantes, muebles y totalmente limpia. (iii) La Arrendataria deberá exhibir todos los recibos de servicios básicos debidamente pagados hasta el último día que ocupó el Inmueble Arrendado (agua, energía eléctrica, internet, gas, gastos comunes y otros).

**DÉCIMO CUARTO:** El Arrendador se obligará a:

- a) Entregar el Inmueble Arrendado a que se refiere este contrato, con sus cuentas de luz, agua y demás gastos al día, sin ocupantes, y libre de toda turbación;
- b) Pagar las contribuciones correspondientes al Inmueble Arrendado materia del presente contrato durante la vigencia del Contrato.

**DÉCIMO QUINTO:** La Arrendadora tendrá la facultad para inspeccionar el Inmueble Arrendado, por sí o por sus mandatarios, cuando lo estime conveniente y previo aviso con cinco días de anticipación, debiendo la Arrendataria otorgarle las facilidades necesarias.

**DÉCIMO SEXTO:** La Arrendadora no responderá en manera alguna por los perjuicios que puedan producirse a la Arrendataria o terceros, con ocasión de robos, incendios, explosiones, actos terroristas, inundaciones, filtraciones, sismos, roturas de cañerías de

FR.





agua, etc. que ocurrieran durante la vigencia del Contrato, salvo aquellos que obedezcan a fallas estructurales o defectos de construcción del Inmueble Arrendado. Será responsabilidad de la Arrendataria contratar los seguros que estime convenientes con el fin de cubrir los riesgos mencionados anteriormente.

**DECIMO SEPTIMO:** A fin de garantizar: i) La conservación del Inmueble Arrendado y su restitución en el mismo estado en que se recibe, considerando el deterioro ocasionado por el uso legítimo del mismo; ii) El pago de los perjuicios y deterioros que se causen en el Inmueble Arrendado, sus servicios e instalaciones; y iii) En general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones del Contrato, la Arrendataria entrega en este acto a la Arrendadora una primera garantía efectiva por medio de transferencia electrónica realizada a la cuenta corriente número **cuenta corriente número 00-240-14755-03**, del Banco de Chile por 350 UF equivalentes en pesos a la suma de \$12.196.289.- (doce millones ciento noventa y seis mil doscientos ochenta y nueve pesos) el que es realizado en este mismo acto.

La Arrendadora por su parte se obliga a restituir a la Arrendataria la garantía efectiva, dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que le haya sido entregado, a su satisfacción, el Inmueble Arrendado; quedará autorizada la Arrendadora para cobrar y descontar de la garantía el valor de los deterioros y perjuicios de cargo de la Arrendataria que se hayan ocasionado, como asimismo, el valor de las cuentas pendientes de gastos comunes, energía eléctrica, u otros que sean de cargo de la Arrendataria.

**DECIMO OCTAVO:** Por este acto, la arrendadora declara que encargó de manera exclusiva a la corredora MICHELLE HOT y CIA Ltda., la gestión del negocio del arrendamiento de su propiedad. En razón de lo anterior, la arrendataria pagará a título de comisión a la corredora, por una sola vez la suma única y total de 350 UF, correspondiente a un mes de renta mensual pactada, más impuestos.

**DÉCIMO NOVENO:** Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la





ciudad de Temuco y se someten a la competencia de sus Tribunales Ordinarios de Justicia.

**VIGÉSIMO:** Los gastos notariales que ocasione la celebración del presente contrato, serán asumidos por las partes por mitades.

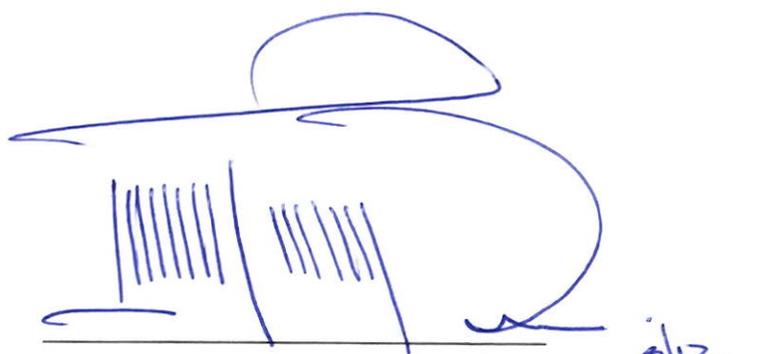
**VIGÉSIMO PRIMERO:** Las partes convienen que todas las comunicaciones relacionadas con el presente contrato serán enviadas a las siguientes direcciones: a) Si es a **INMOBILIARIA R & R LIMITADA:** Correo electrónico: [frivas@constructoraryr.com](mailto:frivas@constructoraryr.com) u otra dirección de correo electrónico que la Arrendadora comunique a la Arrendataria. La dirección para el envío de carta certificada es: Manuel Bulnes\_N°815 of 307, de la ciudad de Temuco. b) Si es a la **MUNICIPALIDAD DE TEMUCO:** Correo electrónico: [Jorge.quezada@temuco.cl](mailto:Jorge.quezada@temuco.cl) u otra dirección de correo electrónico que la Arrendataria comunique a la Arrendadora. La dirección para el envío de carta certificada es: calle Arturo Prat N° 650. Cualquiera de las partes podrá modificar las direcciones arriba indicadas, lo que deberá notificar a la otra mediante correo electrónico y carta certificada de acuerdo con las disposiciones acordadas en la presente cláusula.

**PERSONERÍAS:** La personería de don **LUIS FELIPE RIVAS ARTIGAS** para actuar en representación de la sociedad **INMOBILIARIA R & R LIMITADA**, consta de la escritura pública de Temuco de fecha 10 de julio de 2014 otorgada en la Notaría de Temuco de don Humberto Toro Martínez Conde. La personería de don **ROBERTO NEIRA ABURTO**, para actuar en nombre de la **MUNICIPALIDAD DE TEMUCO**, consta en Acta de Instalación del Concejo Municipal de la Comuna de Temuco, de fecha 28 de junio de 2021, aprobada por Decreto Alcaldicio N° 6441 de fecha 29 de junio de 2021. Tales personerías no se insertan por ser conocida de las partes y ser exhibidas al señor Notario que autoriza.

*FR.*

---



  
9/12

Inmobiliaria R & R Limitada

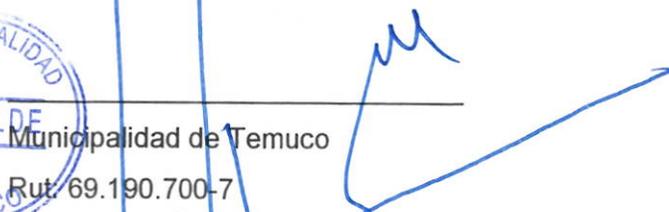
Rut: 76.355.788-K

Luis Felipe Rivas Artigas

Rut: [REDACTED]

Arrendador



  
Municipalidad de Temuco

Rut: 69.190.700-7

Roberto Francisco Neira Aburto

Rut: [REDACTED]

Arrendatario

R

AUTORIZACIÓN NOTARIAL AL REVERSO



