

DECRETO N°:

TEMUCO: 12 SEP 2022

VISTOS:

1. El contrato celebrado entre la Municipalidad de Temuco e Inmobiliaria del Valle Limitada, por escritura pública de fecha 24 de agosto del año 2022.
2. Las facultades contenidas en la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.
3. Las disposiciones contenidas en la Ley N° 19.886, de Compras Públicas y su Reglamento.

DECRETO:

1. Apruébese contrato de arrendamiento de inmueble ubicado en calle Patricio Lynch N° 817 y/o calle Andrés Bello N° 510, Temuco, que consiste en un edificio de una superficie de terreno de 243,50 metros cuadrados, celebrado entre la Municipalidad de Temuco e Inmobiliaria del Valle Limitada, Rol Único Tributario N° 76.153.552-8, por escritura pública de fecha 24 de agosto de 2022.
2. Por el contrato convenido la Municipalidad de Temuco pagará a la arrendadora la suma mensual de \$8.400.000 (ocho millones cuatrocientos mil pesos), suma que no será reajustada durante los 48 meses que dura el contrato.
3. La vigencia de la presente renovación de contrato será por el término de 4 años contados desde el día 01 de octubre del año 2022 hasta el día 30 de septiembre del año 2026, ambas fechas inclusive.
4. El contrato referido en los numerales anteriores se entiende formar parte integrante del presente Decreto Alcaldicio.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.



JUAN ARANEDA NAVARRO
SECRETARIO MUNICIPAL

MMA/afr

Distribución:

- Dirección A. Jurídica
- Dirección de Administración y Finanzas
- Depto. Gestión Administrativa
- Dirección de Seguridad Ciudadana
- Unidad de Propuestas
- Inmobiliaria del Valle Limitada
- Oficina de Partes



ROBERTO NEIRA ABURTO
ALCALDE



JORGE ELIAS TADRES HALES
NOTARIO PUBLICO
TEMUCO



REPERTORIO Nº 4533.- / 2022

CUARTO BIMESTRE DEL AÑO 2022

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

MUNICIPALIDAD DE TEMUCO


-A-

INMOBILIARIA DEL VALLE LIMITADA

Xsl.MMA/afr*****

EN TEMUCO, República de Chile, a veinticuatro de Agosto del año dos mil veintidós.- Ante mí, **JORGE ELIAS TADRES HALES**, Abogado, Notario Público de la Agrupación de las comunas de Temuco, Padre Las Casas, Cunco, Vilcún, Freire y Melipeuco, con oficio en calle Antonio Varas número novecientos setenta y seis, comparecen: por una parte **como arrendadora, INMOBILIARIA DEL VALLE LIMITADA**, persona jurídica de derecho privado, rol único tributario número setenta y seis millones ciento cincuenta y tres mil quinientos cincuenta y dos guión ocho, representada legalmente por don **LUIS ALEJANDRO DEL VALLE MUÑOZ**, chileno, [REDACTED] cédula nacional de identidad número [REDACTED]

[REDACTED] **la arrendadora** y su representante con domicilio en calle Las Termas número cuatrocientos sesenta y siete de la ciudad de Temuco, y por la otra parte **como arrendataria 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, según se acreditará,




por su Alcalde, don **ROBERTO FRANCISCO NEIRA ABURTO** quien declara ser chileno, [REDACTED] cédula nacional de identidad número [REDACTED] ambos con domicilio en calle Arturo Prat número seiscientos cincuenta de la ciudad de Temuco, en adelante "**La Municipalidad**" o "**El Municipio**", los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas antes citadas, que exhiben, declaran pertenecerles y exponen: Que vienen en celebrar el siguiente Contrato de Arrendamiento: **PRIMERO: INMOBILIARIA DEL VALLE LIMITADA**, declara que es arrendataria del inmueble ubicado en **calle Patricio Lynch número ochocientos diecisiete de esta ciudad de Temuco, y/o calle Andrés Bello número quinientos diez**, edificio el cual posee una superficie de terreno de doscientos cuarenta y tres coma cincuenta metros cuadrados cuyos deslindes particulares son **NORTE:** Calle Andrés Bello en doce coma cincuenta metros; **ESTE:** Raúl Méndez en diecinueve coma cincuenta metros; **SUR:** Daniel Arias en doce coma cincuenta metros y **OESTE:** Calle Almirante Lynch en diecinueve coma cincuenta metros. Este inmueble es de propiedad de la empresa Alicia Muñoz Inmobiliaria E.I.R.L., y el dominio a su nombre se encuentra inscrito a fojas cuatro mil setecientos ochenta y seis, bajo el número dos mil cuatrocientos nueve, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Temuco, correspondiente al año dos mil once. En dicho inmueble, como ya se señaló precedentemente, se encuentra emplazado **edificio de cinco pisos con una superficie construida de mil ciento setenta y nueve metros cuadrados**, con las siguientes características: **DETALLE POR PISO: PRIMER PISO:** Superficie útil de oficinas ciento setenta y dos metros cuadrados; áreas comunes, veintidós coma cincuenta y seis metros cuadrados; circulaciones veintitrés metros cuadrados; con una superficie total útil de doscientos veintiuno coma noventa y seis metros cuadrados. El



JORGE ELIAS TADRES HALES
NOTARIO PUBLICO
TEMUCO

primer piso cuenta con dos entradas independientes de ingreso al edificio, un baño para minusválidos, dos baños para el personal y un baño para conserje.- **SEGUNDO PISO:** La superficie útil del segundo piso en oficinas es de doscientos doce coma sesenta y cinco metros cuadrados; áreas comunes de cuatro coma sesenta y un metros cuadrados; circulaciones de treinta y cinco coma cincuenta y un metros cuadrados; superficie total útil de doscientos cincuenta y dos coma setenta y siete metros cuadrados.- El segundo piso cuenta con cuatro oficinas con un total de doscientos doce metros cuadrados, cuatro baños y dos cocinas.- **TERCER PISO:** Cuenta con una superficie útil de ciento noventa y uno coma ochenta y cinco metros cuadrados; en oficinas de ciento noventa y un coma ochenta y cinco metros cuadrados; áreas comunes de cuatro coma sesenta y un metros cuadrados; circulaciones de treinta y cinco coma cincuenta y un metros cuadrados; con una superficie de doscientos treinta y un coma noventa y siete metros cuadrados.- El tercer piso cuenta con tres oficinas equivalentes a ciento noventa y dos metros cuadrados, tres baños, una cocina y una sala de reuniones de sesenta metros cuadrados.- **CUARTO PISO:** En oficinas cuenta con una superficie de ciento cuarenta y cuatro coma treinta y siete metros cuadrados; áreas comunes, cuatro coma sesenta y un metros cuadrados; circulaciones treinta y cinco coma cincuenta y un metros cuadrados; con una superficie total útil de ciento ochenta y cuatro coma cuarenta y nueve metros cuadrados.- El cuarto piso cuenta con tres oficinas equivalentes a ciento noventa y dos metros cuadrados, tres baños y una cocina.- **QUINTO PISO:** Con una superficie para oficinas de ciento cuarenta y cuatro coma treinta y siete metros cuadrados; áreas comunes de cuatro coma sesenta y un metros cuadrados; circulaciones de treinta y cinco coma cincuenta y un metros cuadrados; con una superficie total útil de ciento ochenta y cuatro coma cuarenta y nueve metros




cuadrados. El quinto piso cuenta con tres oficinas equivalentes a ciento noventa y dos metros cuadrados, tres baños y una cocina; **ESTANQUE DE AGUA:** Cuenta con estanque de agua de mil litros y bomba eléctrica para restablecer temporalmente el suministro en caso de cortes de agua en la red.- **EQUIPO ELECTRÓGENO:** Posee equipo electrógeno para restablecer el suministro de energía eléctrica temporalmente en caso de corte de la red.- **TIPO DE CALEFACCIÓN:** Es eléctrica, a través de calefactores eléctricos. **DESCRIPCIÓN ASCENSOR:** KONE modelo MONOSPACE -SIN SALA DE MAQUINAS- con sistema de accionamiento por variación de frecuencia y voltaje -V TRES F-, de bajo consumo energético, de procedencia italiana. El equipo cumple con la norma de minusválido de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.- **ESTACIONAMIENTOS:** El inmueble singularizado no cuenta con estacionamientos, sin perjuicio de ello, Inmobiliaria del Valle Limitada pondrá a disposición de la Municipalidad de Temuco **seis estacionamientos**, los que se encuentran emplazados en calle Andrés Bello número cuatrocientos sesenta de la comuna de Temuco, acordando las partes en este acto que dicha ubicación podría modificarse pero en ningún caso podrán ubicarse a más de cuatro cuerdas del edificio.- **SEGUNDO:** Por este acto y en virtud de este instrumento, previo acuerdo del Concejo Municipal otorgado con fecha tres de mayo del año dos mil veintidós, **INMOBILIARIA DEL VALLE LIMITADA** representada por el señor **Luis Alejandro del Valle Muñoz** da en arrendamiento a la Municipalidad de Temuco, quien por medio de su representante acepta, el Edificio ubicado **en calle Patricio Lynch número ochocientos diecisiete de la ciudad de Temuco**, individualizado material y jurídicamente en la cláusula primera precedente, por un período de cuatro años, es decir, por el periodo comprendido entre el día **primero de octubre del año dos mil veintidós hasta el día treinta de**

JORGE ELIAS TADRES HALES
NOTARIO PUBLICO
TEMUCO



septiembre del año dos mil veintiséis, ambas fechas inclusive. El contrato será de plazo fijo, esto es, terminará el presente contrato de arrendamiento por la sola expiración del término pactado, el treinta de septiembre del año dos mil veintiséis. Sin perjuicio de lo anterior, el presente contrato podrá prorrogarse, para lo cual el arrendatario deberá comunicar por escrito vía carta certificada, dentro de los seis meses de antelación al término del contrato, al arrendador, su voluntad de prorrogarlo por un periodo de un año, pudiendo renovarse por períodos similares, procediéndose de la misma forma antes señalada. Se deja expresa constancia que la Municipalidad de Temuco ha estado haciendo uso ininterrumpido del inmueble objeto de este contrato.- **TERCERO:** Las partes dejan expresa constancia que en caso que una de ellas decida poner término al contrato de arriendo antes del cumplimiento del plazo estipulado deberá pagar a la otra, a título de indemnización, la cantidad correspondiente a todo el canon de arrendamiento del plazo convenido. Lo mismo se aplicará en el evento de que, por cualquier causa o motivo, se extinguieren los derechos de Inmobiliaria del Valle Limitada respecto del inmueble que en virtud de este acto se arrienda, sea de manera directa o indirecta.- **CUARTO:** La renta de arrendamiento será la suma mensual de **OCHO MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS, suma que no será reajustada durante los cuarenta y ocho meses que dura el presente contrato,** sin perjuicio de las renovaciones que se puedan pactar. El precio será enterado en forma anticipada dentro de los cinco primeros días de cada mes. El valor del canon de arriendo debe ser depositado en la **Cuenta Corriente número seis cinco dos tres cuatro tres seis cero del Banco Santander cuyo Titular es INMOBILIARIA DEL VALLE LIMITADA.** La arrendadora se obliga a emitir una factura mensual contra el pago de las rentas de arrendamiento.- **QUINTO:** Las partes dejan constancia, que el inmueble ha sido entregado



materialmente a la arrendataria con anterioridad a la fecha de la suscripción de este contrato, a plena y total satisfacción de esta última en óptimas condiciones de mantención.- **SEXTO:** Sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula precedente, y con el fin de mejorar la infraestructura del edificio entregado en arrendamiento, la Arrendadora se obliga a lo siguiente: a) Ampliar la sala destinada a cámaras; y b) dividir la sala de reuniones en instalaciones de módulos de trabajo tipo cowork.- **SÉPTIMO:** El inmueble arrendado, sólo podrá ser destinado para la instalación y funcionamiento de oficinas administrativas de la arrendataria, sin facultad de subarrendar ni entregar en comodato dicho inmueble para otra institución pública o privada, por el plazo de cuatro años por parte de la Municipalidad de Temuco, sin previa autorización del arrendador.- **OCTAVO:** Los gastos que derivaren del pago de servicios públicos como agua potable, energía eléctrica, gas o suministros tales como líneas telefónicas o de otros medios de comunicación digital así como de las reparaciones locativas del inmueble, incluyendo la mantención periódica del ascensor, serán de exclusivo cargo de la arrendataria, quien no podrá en caso alguno imputar su monto a las rentas de arrendamiento. Las reparaciones que se efectuaren en el inmueble cederán a favor de la arrendadora al finalizar el presente contrato.- **NOVENO:** Sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula precedente, se deja expresa constancia que las **mantenciones y reparaciones mayores que deban efectuarse al ascensor del edificio serán de cargo exclusivo de la arrendadora**, siempre que las fallas del mismo no se deban a un mal uso del mismo, o bien a la falta de mantenciones periódicas a las cuales está obligada la parte arrendataria de acuerdo a lo indicado en la cláusula octava. Se entenderá por reparaciones mayores, entre otras, los cambios de variadores de frecuencia, máquinas, rodamientos, poleas de suspensión y/o tracción, cables de tracción y

JORGE ELIAS TADRES HALES
NOTARIO PUBLICO
TEMUCO



en general, todas aquellas cuyo valor supere las **diez Unidades Tributarias Mensuales**.- **DÉCIMO:** La arrendadora se obliga a realizar la actualización de las mantenciones del ascensor de acuerdo a las disposiciones establecidas en la ley número veinte mil doscientos noventa y seis así como también realizar todas las reparaciones e instalaciones necesarias para la normalización del ascensor de acuerdo a la ley veinte mil doscientos noventa y seis ya citada.- **DÉCIMO PRIMERO:** Las partes dejan constancia que, la celebración del presente contrato fue autorizado por el Concejo Municipal de Temuco en sesión ordinaria de fecha tres de mayo del año dos mil veintidós, de conformidad a lo dispuesto en el artículo sesenta y cinco letra j) por tratarse de un contrato que excede el total de quinientas UTM y excede el período Alcaldicio.- **DÉCIMO SEGUNDO:** Se deja expresa constancia que se faculta a don **FRANCISCO JAVIER DE LA TORRE VIGNOLO**, chileno, corredor de propiedades, cedula nacional de identidad número diecisiete millones setecientos cuarenta y cuatro mil trescientos treinta guion uno, por parte de la Administración del Edificio, para que en su nombre y representación supervigile que se efectúe ciertamente la mantención del ascensor a lo cual la Municipalidad de Temuco está obligada a realizar una vez al mes, junto con supervigilar que el cuidado y mantención de dicho edificio se lleve a cabo dentro de los márgenes de lo permitido, estando habilitado para reportar a **INMOBILIARIA DEL VALLE LIMITADA** el cumplimiento de las obligaciones del presente contrato.- **DÉCIMO TERCERO:** El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones señaladas por el presente contrato, por las disposiciones del título vigésimo sexto del Libro Cuarto del Código Civil y por la ley dieciocho mil ciento uno, dará derecho a la parte afectada para solicitar la inmediata terminación del presente contrato y la restitución del inmueble en su caso. Idéntico efecto tendrá la mora o el simple retardo en el cumplimiento de dichas



obligaciones.- **DÉCIMO CUARTO:** El arrendador no responderá en caso alguno por daños que se produzcan en el inmueble por hechos no imputables a su culpa o dolo, entendiéndose por tales eventos incendios, terremotos, inundaciones, filtraciones, para lo cual la parte arrendataria se compromete a tomar los seguros correspondientes.-

DÉCIMO QUINTO: La arrendataria se obliga a restituir el inmueble materia del presente contrato tan pronto como se ponga término al mismo, totalmente libre de ocupantes y en óptimo estado de mantención y aseo, sin perjuicio del plazo de gracia establecido en la cláusula tercera en caso de desahucio o el que fije la Justicia en su caso. La entrega debe hacerse mediante la desocupación total del inmueble, entregándose sus llaves a la arrendadora o a quien sus derechos represente. Asimismo, la arrendataria deberá entregar los recibos que acrediten el pago de los servicios domiciliarios hasta el último día de ocupación del inmueble. En caso de no hacerse entrega del inmueble en las oportunidades y forma indicadas o de no producirse su desocupación total, el arrendatario pagará a la arrendadora a título de multa y valoración anticipada de perjuicios una suma equivalente a una unidad de fomento por cada día de ocupación o falta de entrega, sin perjuicio de seguir obligado al pago de las rentas establecidas hasta el último día de ocupación efectiva. A estos efectos y de todos los derivados del presente contrato, para el evento de no fijar ya la autoridad el valor de la unidad de fomento, se reducirá su monto a pesos de acuerdo al último valor que haya tenido dicha unidad y a dicho valor se le aplicará mes a mes la variación que el índice de precios al consumidor haya experimentado en el período.-

DÉCIMO SEXTO: En lo no previsto por el presente contrato se aplicarán las disposiciones de la ley número dieciocho mil ciento uno y del Título vigésimo sexto del Libro cuarto del Código Civil.- **DÉCIMO**

SÉPTIMO: AUTORIZACION: Se deja constancia que la propietaria del



JORGE ELIAS TADRES HALES
NOTARIO PUBLICO
TEMUCO

inmueble mediante escritura pública de fecha trece de septiembre de dos mil once, otorgada ante el mismo Notario Público que suscribe esta escritura, ha autorizado expresamente a Inmobiliaria Del Valle Limitada para celebrar el presente contrato de arrendamiento con todos sus goces, usos, derechos y obligaciones, documento que no se inserta por ser conocidos de los comparecientes y del Notario que autoriza, pero que se entiende formar parte integrante de este instrumento.- **DÉCIMO OCTAVO:** Para todos los efectos legales, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Temuco.- **DECIMO NOVENO:** Se faculta al portador de copia autorizada del presente contrato para requerir todas las inscripciones y anotaciones que hubiere menester y al redactor de la minuta para extender, a su sola firma, los instrumentos rectificatorios o complementarios que fueren precisos para la concreción del presente contrato.- **VIGÉSIMO. PERSONERIAS:** La personería de don **ROBERTO FRANCISCO NEIRA ABURTO** para actuar en representación de la Municipalidad de Temuco consta de Decreto Alcaldicio número seis mil cuatrocientos cuarenta y uno de fecha veintinueve de junio del año dos mil veintiuno. La personería de don **LUIS ALEJANDRO DEL VALLE MUÑOZ**, para actuar en representación de la **INMOBILIARIA DEL VALLE LIMITADA**, para actuar en representación de la Inmobiliaria del Valle Limitada, consta en escritura de modificación de sociedad, otorgada ante el notario de Temuco don Jorge Tadres Hales, con fecha tres de Septiembre de dos mil diecinueve, consta en copia de inscripción de fojas mil doscientos sesenta y siete vuelta, número setecientos veintitrés del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Temuco correspondiente al año dos mil diecinueve y en certificado de personería, emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Temuco con fecha catorce de octubre del año dos mil veinte. Las personerías tanto del Alcalde como del representante de la arrendadora no se



insertan por ser conocidos por las partes comparecientes, y por el Notario que autoriza.- Escritura anotada en el Repertorio de Instrumentos Públicos bajo el número cuatro mil quinientos treinta y tres.----- Así lo otorgan y en comprobante previa lectura firman los comparecientes.- Se da copia.- Doy Fe.-



ROBERTO FRANCISCO NEIRA ABURTO
ALCALDE - MUNICIPALIDAD DE TEMUCO

[Handwritten mark]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

LUIS ALEJANDRO DEL VALLE MUÑOZ
En rep. INMOBILIARIA DEL VALLE LIMITADA



LA PRESENTE COPIA ES TESTIMONIO FIEL
 DE SU ORIGINAL
 FIRMO Y SELLO CON ESTA FECHA

TEMUCO, 29 AGO 2022

