

## Contrato de Arrendamiento



### Inmobiliaria Lago Trancura Limitada

a

#### I. Municipalidad de Peñalolén

En Santiago de Chile, a 26 de Marzo de 2008, comparece don Juan Esteban Musalem Aiach, Cédula Nacional de Identidad N° 5.668.398-4, en representación de **"Inmobiliaria Lago Trancura Limitada"**, sociedad del giro de denominación, Rol Único Tributario N° 78.631.030- K, ambos domiciliados para estos efectos en calle Morandé N° 322 Oficina N° 502, comuna y ciudad de Santiago, por una parte como la "arrendadora"; y por la otra parte don Rogelio Zúñiga Escudero, Cédula Nacional de Identidad N° 9.900.649-8, en representación de la **"I. Municipalidad de Peñalolén"**, Rol Unico Tributario N° 69.250.000-K, ambos domiciliados para estos efectos en Avenida Grecia N° 8.735, comuna de Peñalolén, ciudad de Santiago, en adelante la "arrendataria"; los comparecientes mayores de edad, quienes han acreditado sus identidades personales con las cédulas citadas, y exponen que han convenido en el siguiente contrato de arrendamiento:

**PRIMERO: Antecedentes de la Propiedad:** Inmobiliaria Lago Trancura Limitada es dueña del local comercial ubicado en **Avenida Grecia N° 8335**, comuna de Peñalolén, Región Metropolitana, construido en el terreno que corresponde al Lote C del plano de loteo respectivo de Avenida Grecia N° 8.311 de dicha comuna. Lo adquirió por compra a la sociedad "Inversiones JB Limitada" por escritura pública de fecha dieciséis de Diciembre de mil novecientos noventa y nueve, ante Notario de Santiago don Iván Torrealba Acévedo y se encuentra inscrito a su nombre a fojas sesenta y cuatro mil doscientos cuatro número sesenta y ocho mil trescientos treinta y ocho del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año mil novecientos noventa y nueve. En dicho inmueble se construyó el Centro Comercial "Portal Mayor".

**SEGUNDO: Objeto del contrato.** Por el presente instrumento, don Juan Esteban Musalem Aiach en representación de "Inmobiliaria Lago Trancura Limitada" da y entrega en arrendamiento a la "I. Municipalidad de Peñalolén", para quien acepta y recibe su representante don Rogelio Zúñiga Escudero, el local comercial singularizado en la cláusula precedente, el cual solo podrá ser destinado al funcionamiento de una oficina del Servicio de Impuestos Internos, no pudiendo darle otro uso sin previa autorización por escrito de la "arrendadora".



**TERCERO: Plazo del contrato.** El contrato de arrendamiento comenzará a regir el día 1° de Abril del año 2008, y tendrá una duración de 1 año contado desde dicha fecha, renovable tácita, sucesiva y automáticamente por períodos iguales y sucesivos de 1 año cada uno, si ninguna de las partes manifiesta su voluntad por escrito de ponerle término al mismo. Esta comunicación deberá enviarse mediante carta



certificada expedida a través de la Empresa de Correos de Chile o su sucesora legal, dirigida a la otra parte, al domicilio consignado en este contrato, debiendo efectuarse el envío de esta carta con una anticipación no inferior a noventa días respecto a la fecha fijada para la expiración del período de arrendamiento o de sus sucesivas renovaciones. La "arrendadora" podrá también, a su elección, enviar la comunicación al inmueble que se arrienda mediante el presente instrumento. Para todos los efectos legales derivados del presente contrato, se entenderá que la fecha del aviso será la del ingreso de la carta al Correo.

**CUARTO: Entrega del inmueble.** La entrega material del inmueble objeto del presente contrato se efectúa a la "arrendataria" en este acto, a su entera satisfacción y en el estado en que actualmente se encuentra, asumiendo esta última desde esta fecha las obligaciones asumidas mediante este instrumento, en especial, el pago de los Gastos Comunes y consumos domiciliarios del inmueble. Se deja constancia que el inventario existente consiste básicamente en los artefactos de baño.

**QUINTO: Renta de arrendamiento.** La renta de arrendamiento mensual entre el día 1° de Abril de 2008 y el día 31 de Marzo de 2009 será la suma equivalente en pesos moneda de legal chilena de 17,6 (diecisiete como seis) Unidades de Fomento y a contar del día 1° de Abril del año 2009 y hasta el término de las renovaciones sucesivas del contrato será la suma equivalente en pesos moneda de legal chilena de 23 (veintitres) Unidades de Fomento. Sin perjuicio del pago de la renta de arrendamiento pactada, la "arrendataria" deberá pagar los gastos comunes que se generen en el Centro Comercial, el cual está fijado en el Reglamento de Copropiedad.

**SEXTO: Oportunidad de los pagos.** La renta de arrendamiento deberá pagarse por la "arrendataria" por periodos mensuales anticipados, al valor que tenga la Unidad de Fomento al día de pago efectivo, dentro de los primeros cinco días del mes calendario al cual corresponda, en el domicilio que la "arrendadora" ha señalado en la comparecencia o mediante depósito en la cuenta corriente número nueve tres cero dos ocho uno ocho uno del Banco de Credito e Inversiones, sucursal Agustinas, cuyo titular es la sociedad "Inmobiliaria Lago Trancura Limitada", siendo el comprobante de depósito suficiente recibo de pago de la renta de arrendamiento. La "arrendataria" deberá enviar una copia del comprobante de depósito respectivo a la "arrendadora" mediante fotocopia o por fax. En caso de cambiar la modalidad de pago, cualquiera de las partes deberá comunicar por escrito a la otra, la nueva modalidad, la que comenzará a regir a contar del mes siguiente



**SÉPTIMO: Mora en el pago de la renta.** En caso de mora o simple retardo en el pago de todo o parte de alguna renta de arrendamiento mensual, la "arrendadora" tendrá derecho a declarar ipso facto la terminación inmediata del presente contrato, sin perjuicio que la "arrendataria" tendrá la obligación de cancelar todas las rentas adeudadas, los consumos de agua potable y electricidad, y los gastos comunes que se devenguen hasta la entrega material del inmueble. Para todos los efectos legales del presente contrato, el simple retardo en el pago de una renta mensual constituye en mora a la "arrendataria".



**OCTAVO: Otros pagos.** No se encuentran comprendidos en la renta de arrendamiento los gastos comunes del Conjunto, los consumos de energía eléctrica, agua potable, extracción de basura y demás prestaciones análogas que correspondan al local arrendado, y los impuestos y derechos municipales por la publicidad que se instale en el inmueble, todos los cuales serán de cargo exclusivo de la "arrendataria", quien se compromete a pagarlos oportunamente y a exhibir a la "arrendadora" los recibos de pago al día cuando ésta los solicite y, en todo caso, al término del contrato de arrendamiento. La morosidad en el pago de una cualquiera de estas obligaciones, así como de cualquiera otra que persiga al inmueble, dará derecho a la "arrendadora" para poner término de inmediato al presente contrato de arrendamiento.

**NOVENO: Prohibición de subarrendar.** La "arrendataria" no podrá subarrendar o ceder el presente contrato de arrendamiento, ya sea total o parcialmente, como tampoco el uso y goce de la propiedad en todo o parte a otra persona, sociedad o comunidad, sin autorización previa y por escrito de la "arrendadora", ni poner término anticipadamente al mismo, todo lo cual atendido el hecho que ha sido condición esencial para la celebración de este contrato la calidad de la "arrendataria", motivo por el cual, en el evento de producirse una cualquiera de las situaciones mencionadas precedentemente, dará derecho a la "arrendadora" para cobrar la renta de arrendamiento correspondiente a todo el periodo pactado, sin perjuicio de las demás facultades que le otorga la ley y este contrato.

**DECIMO: Terminó anticipado del contrato.** En el evento que la "arrendadora" decida poner término anticipado y unilateral al contrato de arrendamiento por una de las causales establecidas en las cláusulas Séptima, Octava y Novena precedentes, deberá notificar de este hecho a la "arrendataria" mediante una carta certificada que le enviará a través de un Notario Público al domicilio que esta última estableció en la comparecencia de este contrato o bien, y a su exclusiva elección, deberá enviarla al inmueble que se arrienda mediante el presente instrumento.

**DECIMO PRIMERO: Estado de la propiedad.** La propiedad se arrienda en el estado en que actualmente se encuentra, que es conocida y aceptada por la "arrendataria", con las cuentas de consumo domiciliario al día, y a quien le queda prohibido hacer variaciones que alteren la estructura y/o fisonomía del inmueble; se obliga a tomar las medidas necesarias para que las personas que concurren al local no causen alborotos o molestias a los demás copropietarios; tomar todas las medidas necesarias para evitar ruidos o malos olores; y, en general, destinar el local a otro objeto del señalado en la cláusula segunda.



**DÉCIMO SEGUNDO: Restitución del inmueble.** Dentro de los cinco días siguientes contados desde el término de vigencia del presente contrato, la "arrendataria" se obliga a restituir el inmueble arrendado libre de personas y cosas, en el mismo estado de conservación existente al momento de la entrega, habida consideración al desgaste y uso legítimo, sin perjuicio de dejar las mejoras que haya realizado y que dieron origen al pago de una menor renta de arrendamiento durante el primer año de vigencia de este contrato. Además deberá entregar los recibos que acreditan el pago hasta el último día que ocupó la propiedad de los consumos de energía eléctrica, agua potable y gastos comunes.



**DÉCIMO TERCERO: Pagos eventuales.** Serán de cargo de la "arrendataria" los gastos que, para el ejercicio del giro a que se destine el inmueble arrendado, demanden el cumplimiento de órdenes o disposiciones que en cualquier tiempo durante la vigencia del contrato puedan impartir las autoridades, referentes a las condiciones sanitarias, higiénicas o reglamentarias de la propiedad.

**DÉCIMO CUARTO: Responsabilidad.** La "arrendadora" no responderá de manera alguna por robos o hurtos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada ni por perjuicios que pueda sufrir la "arrendataria" a causa de sismos o movimientos terrestres, actos terroristas, incendios, inundaciones, filtraciones, explosiones, roturas de cañerías, cortocircuitos, efectos de humedad o calor u otros accidentes similares. Asimismo, no responderá por daños que la "arrendataria", sus dependientes y/o proveedores causen a propiedades vecinas, siendo responsabilidad de la "arrendataria" tomar los seguros necesarios para resguardarse de dichos riesgos.

**DECIMO QUINTO: Publicidad exterior.** La "arrendataria" deberá instalar un letrero publicitario corporativo dentro del plazo de 60 días contados desde esta fecha, a su costo exclusivo, tanto en su construcción como en el pago de los derechos municipales u otros que correspondiere, debiendo ceñirse a la estética y a los espacios que para tal efecto se diseñaron en el proyecto del Centro Comercial. Queda expresamente prohibido a la "arrendataria" colocar en el exterior del inmueble arrendado carteles o pendones publicitarios que no sean expresamente autorizados por la "arrendadora".

**DECIMO SEXTO: Garantía.** Con el fin de responder fielmente al cumplimiento del presente contrato, la "arrendataria" entrega en este acto a la "arrendadora" una garantía equivalente en pesos moneda legal de 23 Unidades de Fomento, quien la recibe y acepta a su entera satisfacción. Esta garantía será devuelta a la "arrendataria" dentro de los treinta días siguientes a la restitución del inmueble, al valor que tenga la Unidad de Fomento el día de devolución efectiva, previa deducción de lo que pudiera corresponder por perjuicios o daños causados a la propiedad arrendado, por los consumos o cuentas de suministro domiciliario pendientes de pago a la fecha de restitución o gastos comunes adeudados. Esta garantía no podrá imputarse en ningún caso a rentas de arrendamiento.

**DECIMO SEPTIMO: Reglamento de Copropiedad.** De acuerdo a lo establecido en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, la "arrendataria" acepta expresamente someterse a las normas establecidas en el Reglamento de Copropiedad que rige el Centro Comercial donde se encuentra ubicado el inmueble arrendado y a las modificaciones que con posterioridad se le efectúen, en los términos establecidos en la legislación vigente.



**DECIMO OCTAVO: Gastos notariales.** Los gastos notariales de otorgamiento del presente contrato serán pagados por partes iguales entre los contratantes.

**DECIMO NOVENO: Domicilio.** Para todos los efectos legales derivados del presente contrato las partes fijan su domicilio en la comuna de Santiago y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales Ordinarios de Justicia.

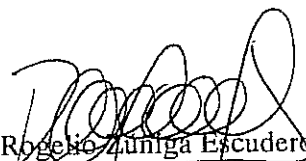
La personería de don Juan Esteban Musalem para representar a "Inmobiliaria Lago Trancura Limitada" consta en la escritura de constitución de sociedad otorgada con fecha treinta y uno de Enero de mil novecientos noventa y cinco ante el Notario Público de Santiago don Kamel Saquel Zaror y no se inserta a pedido de los comparecientes por ser conocida de ellos.

La personería de don Rogelio Zúñiga Escudero para representar a la " Ilustre Municipalidad de Peñalolén, consta de Decreto Alcaldicio de delegación de funciones en el Administrador Municipal número 1300/ 230 de fecha 05.01.2004 y Decreto N° 55 de fecha 30. 03. 2007, en virtud del cual es nombrado en calidad de titular en el cargo de Administrador Municipal y no se inserta a pedido de los comparecientes por ser conocida de ellos.

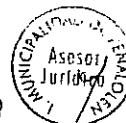


Juan Esteban Musalem Aiach

p.p. Inmobiliaria Lago Trancura Limitada



p.p./ I. Municipalidad de Peñalolén



FIRMO ANTE MI DON JUAN ESTEBAN MUSALEN AIACH, C.I. 5.668.398-4, EN REPRESENTACION DE INMOBILIARIA LAGO TRANCURA LIMITADA, RUT. 78.631.030-K, COMO ARRENDADOR Y AUTORIZO LA FIRMA DE DON ROGELIO EDUARDO ZUNIGA ESCUDERO, C.I. 9.900.649-8, EN REPRESENTACION DE LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PEÑALOLEN, RUT. 69250.000-K, COMO ARRENDATARIA.-  
PEÑALOLEN, 02 DE ABRIL DE 2008.-



MUNICIPALIDAD  
**PEÑALOLÉN**

Reunión de hermanos  
DIRECCION JURIDICA

Decido op. S.I.T.  
22.09.007.009

DECRETO Nº 1300/ 1944

PEÑALOLÉN, 26.03.2008

**HOY SE HA DECRETADO LO SIGUIENTE:**

**VISTOS:** Las remodelaciones a efectuar en el edificio donde se encuentra el Servicio de impuestos Internos y la necesidad de arrendar un local que albergue sus dependencias durante el tiempo en que se efectúan las antedichas remodelaciones; El acta de C.T.A. Nº 33 de fecha 26 de marzo de 2008; lo dispuesto por esta Alcaldía y,

**TENIENDO PRESENTE:** Las facultades que me confiere la Ley 18.695 de 1988, Orgánica Constitucional de Municipalidades y el Decreto Alcaldicio Nº1300/230 del 05/01/04 que delega funciones en el Administrador Municipal;

**DECRETO:**

**1.- SUSCRIBASE** contrato de arrendamiento del local comercial ubicado en Av. Grecia Nº 8335, Peñalolén, de propiedad de Inmobiliaria Lago Trancura Limitada.

El local comercial será destinado a la instalación de las oficinas del Servicio de Impuestos Internos.

**2.-** El contrato de arrendamiento comenzará a regir el día 01 de abril de 2008 y hasta el 31 de diciembre del mismo año, renovable tácitamente por el mismo período.

**3.- LA** renta de arrendamiento será la suma mensual de UF 17.6, pagadero mediante depósito en la cuenta corriente de la arrendadora y certificado de conformidad extendido por el Servicio de Impuestos Internos. La boleta de depósito respectiva, servirá de suficiente recibo.

**4.- PARA** garantizar la conservación de la propiedad arrendada y asegurar su restitución en el mismo estado en que la recibe; el pago de los perjuicios o deterioros que se causen en el inmueble arrendado; y en general, para responder del fiel cumplimiento de las obligaciones que le impone el presente contrato, el arrendatario entrega en garantía en este acto, la suma de UF 23. Esta garantía será devuelta a la arrendataria dentro de los treinta días siguientes a la restitución del inmueble, al valor que tenga la unidad de fomento el día de la devolución efectiva, previa deducción de lo que pudiera corresponder por perjuicios o daños causados a la propiedad arrendada, por los consumos o cuentas de suministro domiciliario pendiente de pago a la fecha de restitución o gastos comunes adeudados.

8

MUNICIPALIDAD  
**PEÑALOLÉN**

*Reunión de hermanos*  
**DIRECCION JURIDICA**

Esta garantía no podrá imputarse en ningún caso a rentas de arrendamiento.

5.- **SERAN** de cargo del arrendatario los gastos por concepto de servicios básicos tales como luz, agua, gas, extracción de basura y gastos comunes.

6.- **REDACTESE** por la Dirección Jurídica Municipal, el respectivo contrato, debiendo incluir en él todas las cláusulas que resguarden los intereses municipales.

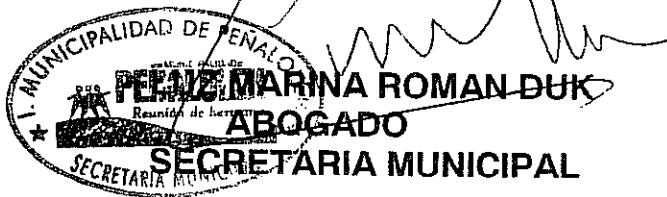
7.- **IMPUTESE** el gasto a la cuenta Nº 22-09-002-009 denominada "arriendo de containers e inmuebles" del presupuesto municipal vigente.

**ANOTESE, COMUNIQUESE** a quien corresponda, **CUMPLASE, HECHO ARCHIVESE.**

(Fdo.) **ROGELIO ZUÑIGA ESCUDERO**  
**LUZ MARINA ROMAN DUK**

**ADMINISTRADOR MUNICIPAL**  
**SECRETARIA MUNICIPAL**

Lo que comunico a Ud., para su conocimiento y fines pertinentes.



**SM/DJM/CBL/cbl.**

**DISTRIBUCION:**

- Interesado (Inmobiliaria Lago Trancara Limitada, Morandé 322, of. 502, Stgo)
- SII
- Dirección Jurídica ✓
- Oficina de Partes.