



1.- El Decreto Exento N° 3514 de fecha 13 de diciembre de 2018, mediante el cual se aprueba el Presupuesto de Ingresos y Gastos para el año 2019.-

2.- El Decreto Exento 3095 de fecha 06 de diciembre 2016, que delega la facultad de firmar "por Orden de Sr. Alcalde", al Administrador Municipal Sr. Rodrigo Ortiz Schneier.

3.- El contrato de arriendo de fecha 01 de Febrero 2019 y fecha de término el 31 de Diciembre 2020, suscrito entre la Municipalidad de Pucón y el INMOBILIARIA JAEN SPA rol único tributario N°96.762.130-0, debidamente representada por Don MARCELO EMILIO ALEJANDRO BENITO TALADRIZ RUT: [REDACTED] y Don GONZALO BENITO TALADRIZ RUT : [REDACTED] Domiciliados ambos en calle Guido Beck de Ramberga N° 854, Padre Las Casas, Temuco .

4.- Las atribuciones que me confiere la Ley N° 18.695 "Orgánica Constitucional de Municipalidades", cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado, fue fijado por el DFL N° 1, del año 2006, del Ministerio del Interior y sus posteriores modificaciones incluidas la de Ley 20742 de 2014.

#### CONSIDERANDO:

1.- La necesidad de contar con un espacio para las oficinas de UDL y OPD para brindar la mejor atención al público de la comuna de Pucón.

#### DECRETO:

1.- Apruébese, en todas sus partes el contrato de arriendo de fecha 01 febrero de 2019 y terminará el Día 31 de Diciembre 2020, suscrito entre la Municipalidad de Pucón e Inmobiliaria el INMOBILIARIA JAEN SPA rol único tributario N°96.762.130-0, debidamente representada por Don MARCELO EMILIO ALEJANDRO BENITO TALADRIZ RUT: [REDACTED] y Don GONZALO ARMANDO BENITO TALADRIZ RUT: [REDACTED] Domiciliados ambos en calle Guido Beck de Ramberga N° 854, Padre Las Casas, Temuco.

2.- Páguese, por concepto de arriendo la suma mensual de acuerdo al punto sexto del contrato adjunto por las oficinas respectivas de UDL y OPD.

3.- Impútese, el gasto al área de Gestión Interna 01 y al área de gestión proyectos sociales , cuenta 22.09.002 "arriendo de edificio"

**ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.**

  
**GLADIA MATUS PANGUILEF**  
SECRETARIA MUNICIPAL

  
**RODRIGO ORTIZ SCHNEIER**  
ADMINISTRADOR

**V°B° CONTROL**

ITEM 22.09.002 Arriendo Edificios  
TOTAL AUTORIZADO : \$23.000.000  
MONTO CUMULADO  
INCLUIDO EL PTE. DECRETO : \$22.055.022  
SALDO POR COMPROMETER: \$ 944.978

**FIRMA RESPONSABLE**

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

### I. IDENTIFICACIÓN

En Temuco, a 01 de Febrero de 2019, comparecen, por una parte, comparecen por una parte, **INMOBILIARIA JAEN SPA**, persona jurídica de derecho privado, del giro de su denominación, Rol Único tributario N° 96.792.130-0, representada por don **MARCELO ALEJANDRO BENITO TALADRIZ**, Rut N° [REDACTED] y don **RAUL EMILIO BENITO TALADRIZ**, Rut N° [REDACTED], ambos domiciliados en calle Guido Beck de Ramberga N° 854, Padre Las Casas, Temuco, en adelante el **arrendador** y por la otra parte, como **arrendatario LA MUNICIPALIDAD DE PUCON**, Rut 69.191.600-6, giro Servicio Público, representada por su alcalde, don **CARLOS BARRA MATAMALA**, chileno, [REDACTED], cédula nacional de identidad [REDACTED], ambos con domicilio en Avenida Libertador O'Higgins N° 483 de la Comuna de Pucón, quienes acreditan sus identidades ya mencionadas, y exponen que celebran el siguiente contrato de arrendamiento, en adelante denominado contrato, bajo los siguientes términos.

### II. INDIVIDUALIZACIÓN DEL INMUEBLE

**PRIMERO: INMOBILIARIA JAÉN SPA.**, es dueña del inmueble, Rol N° 18-18, ubicado en Avenida Bernardo O'Higgins N° 774, Comuna de Pucón, propiedad destinada al funcionamiento de Locales Comerciales y Oficinas de distintos tamaños. Por este acto, el arrendador entrega en arrendamiento al arrendatario, quien recibe y acepta, los **LOCALES COMERCIALES** N° 1107, 1108 y 1109, de una superficie aproximada de 30, 32 y 32 m2 respectivamente, ubicado en el inmueble ya individualizado.

### III. ESTADO DEL INMUEBLE ARRENDADO

**SEGUNDO:** El inmueble será destinado por el **ARRENDATARIO** sola y exclusivamente para actividades comerciales propias de su giro actual, bajo su entera responsabilidad.

Será de responsabilidad del **ARRENDATARIO** el pago de Patentes Municipales según el tipo de actividad desarrollada en el Local arrendado. El **ARRENDATARIO**, a su costa, realizará los trámites necesarios para mantener vigentes y al día las patentes municipales respectivas para los giros proyectados.

Le queda prohibido al **ARRENDATARIO** ceder, dividir o aportar este contrato a cualquier título o subarrendar sin autorización expresa y por escrito del arrendador, ni tampoco podrá cobrar derechos de llave o similares. Si el **ARRENDATARIO** contraviene estas reglas, se entenderá este acto como incumplimiento grave de las obligaciones establecidas en este contrato.

**TERCERO:** La propiedad arrendada se entrega en este acto, en el estado en que se encuentra, el cual es conocido por el **ARRENDATARIO**, encontrándose la propiedad con sus consumos, servicios y gastos comunes al día.

Mediante la firma de este contrato, el **ARRENDATARIO** confirma además que se ha cerciorado de que no existe daño o vicio alguno en el inmueble arrendado, renunciando a cualquier acción o reclamo derivado del estado o condiciones del inmueble.

### IV. PLAZO

**CUARTO:** El presente contrato empezará a regir a contar del día 01 de Febrero de 2019 y terminará el día 31 de Diciembre de 2020.

Se entenderá tácitamente prorrogado dicho contrato por períodos iguales de un año si ninguna de las partes manifiesta a la otra su voluntad de ponerle término mediante carta certificada, que deberá ser remitida con una anticipación de a lo menos sesenta días a la fecha de vencimiento pactada en la presente cláusula o de cualquiera de sus prórrogas.





## **V. TERMINO ANTICIPADO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

**QUINTO:** El arrendamiento del inmueble expirará en forma anticipada, si este, por causas de fuerza mayor o caso fortuito, sufriera tal daño, que lo hiciera inutilizable. En ambos casos, el ARRENDATARIO no tendrá derecho alguno a que se le abonen los perjuicios que estas medidas le pudiesen provocar, sean de la índole que sean.

Además, será causal de término anticipado del contrato el no pago oportuno de las rentas mensuales o la acumulación de hasta dos meses de arrendamiento; así como también mantener el inmueble cerrado por más de dos días consecutivos.

## **VI. RENTA, MES DE GARANTIA Y PAGO DEL ARRIENDO**

**SEXTO:** La renta mensual de los Inmuebles antes mencionados será anticipada y el valor será de UF 66,7 (sesenta y seis coma siete unidades de fomento) para los primeros doce meses, es decir desde Febrero 2019 hasta Enero 2020 y a contar del mes trece en adelante (Febrero 2020 hasta Diciembre 2020) la renta mensual será de UF 60 (sesenta unidades de fomento), renta que deberá ser cancelada dentro de los cinco primeros días de cada mes.

A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que se recibe; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el ARRENDATARIO entrega en garantía en este acto a la arrendadora la suma equivalente a UF 60 (sesenta unidades de fomento), que ésta se obliga a restituirle en igual equivalencia dentro de los 30 días siguientes al término del contrato y a la entrega de los bienes arrendados, quedando desde ahora la arrendadora autorizada a descontar de la garantía el valor por deterioros y perjuicios que se hayan ocasionado en el inmueble, cuentas pendientes de gastos comunes, luz agua u otros que sean cargo del ARRENDATARIO.

La forma de pago será mediante Depósito o Transferencia Bancaria en cuenta corriente N° 240-11808-01 del Banco de Chile, a nombre de Inmobiliaria Jaén SPA. R.u.t N° 96.792.130-0 y aviso a los mail [REDACTED] – [REDACTED] o pago directo en Guido Beck de Ramberga 854, Temuco, mediante documento nominativo y cruzado a nombre de Inmobiliaria Jaén SPA

## **VII. GASTOS COMUNES, SERVICIOS Y OTROS**

**SEPTIMO:** Será obligación del ARRENDATARIO, pagar además de la renta de arriendo los consumos de agua, gas, electricidad, teléfono, internet, calefacción y cualquier otro servicio que sea utilizado por el ARRENDATARIO o las personas que dependan de él, ya sea en forma directa o indirecta, así como también cumplir y respetar el Reglamento Interno del Centro Comercial.

A este efecto, el pago de los consumos será valorizado y cobrados por el arrendador como valor extra al arrendamiento.

Los gastos comunes están considerados dentro del valor del Arriendo.

Los derechos de publicidad que correspondan, serán de cargo del ARRENDATARIO, así como la participación en acciones de Publicidad y Marketing donde se incluya a todo el Centro Comercial.

## **VIII. REGLAMENTO INTERNO Y SUMINISTROS**

**OCTAVO:** Formarán parte del presente Contrato de Arriendo el Reglamento de Normas Generales del Centro Comercial Los Álamos, el cual establecerá las normas de orden y funcionamiento del Centro Comercial.

El arrendador no se hace responsable por los cortes de suministros de luz, ya sea de manera momentánea o indefinida, que provengan de terceros o de las compañías proveedoras de dichos servicios básicos.

## **IX. DAÑOS Y PERJUICIOS**

**NOVENO:** Serán responsabilidad del ARRENDATARIO los daños causados a la propiedad, el cual autoriza desde ya, que estos deterioros sean reparados y cobrados a él posteriormente.

El ARRENDADOR no responderá en manera alguna por robos o daños que puedan ocurrir en la propiedad arrendada, o por perjuicios que puedan producirse por incendio, inundaciones, filtraciones, rotura de cañerías, problemas eléctricos, efectos de la humedad o calor, actos de terceros, o cualquier otro perjuicio que sea provocado de forma fortuita, por la naturaleza o por fuerza mayor.

Mediante este acto, queda el Local / la Oficina Arrendada bajo el total cuidado del ARRENDATARIO, siendo de su absoluta responsabilidad cualquier problema que experimente el inmueble arrendado.

Esto incluye el caso en que el ARRENDATARIO haga abandono de la propiedad sin haberla restituido al ARRENDADOR, o por cualquier negligencia o descuido del ARRENDATARIO o sus dependientes, sobre el inmueble arrendado.

Se autoriza al arrendador a contratar los seguros que considere necesarios, para el resguardo ante daños en el Local, instalaciones y contenido.

## **X. MEJORAS**

**DECIMO:** El ARRENDATARIO podrá introducir las modificaciones necesarias para adaptar el inmueble al objeto de su giro, respondiendo de estos gastos y de los deterioros a las edificaciones del inmueble arrendado o a sus instalaciones. Previo al inicio de las obras, el ARRENDATARIO deberá someter a la aprobación previa y por escrito de la arrendadora cualquier proyecto de obra, construcción, terminación, remodelación o reparación que pretenda efectuar en el inmueble, mediante la entrega de los proyectos de arquitectura y de las especificaciones, siendo de cargo del ARRENDATARIO los derechos municipales por tales obras. Las circunstancias señaladas en esta cláusula tienen el carácter de esenciales para la celebración de este contrato. Los letreros de propaganda deberán ser instalados exclusivamente en los lugares y espacios indicados previamente por el arrendador, los que serán de cargo y costo del arrendatario, y cualquier otra forma de propaganda deberá estar autorizada previamente por escrito por el arrendador.

**DECIMO PRIMERO:** Todas las inversiones, construcciones, instalaciones y mejoras que introduzca la arrendatario en la propiedad serán de su cargo, y a beneficio de la propiedad, ya sean útiles o voluptuarias, desde el mismo momento en que se incorporen a la propiedad, salvo que se trate de mejoras que puedan retirarse sin detrimento del inmueble y de sus instalaciones, y siempre que ello haya sido autorizado previamente y por escrito antes de que se hubieran iniciado las obras aludidas. En todo caso, la arrendadora no estará obligada a reembolsar al ARRENDATARIO o a quien sea, suma alguna por tales conceptos, renunciando el ARRENDATARIO desde ya a retirarlas, destruirlas o perseguir su reembolso. Todas las reparaciones, de cualquier índole que se realicen, serán de cargo del ARRENDATARIO, sin derecho a reembolso, siendo además su obligación emplear en la conservación del inmueble el cuidado de un buen padre de familia. Las convenciones establecidas en esta cláusula las partes las declaran esenciales para la celebración de este contrato.

**DECIMO SEGUNDO:** Al término del arriendo, el ARRENDATARIO estará facultado para retirar los bienes muebles, útiles y enseres adheridos o instalados en el inmueble, que sean de su propiedad, así como aquellas mejoras cuyo retiro no cause detrimento alguno al inmueble ni a sus construcciones e instalaciones, dejando el inmueble en las mismas condiciones que se le fue entregado al inicio de este contrato.

A este efecto, las partes podrán dejar establecidas cuales mejoras podrán ser retiradas, mediante un inventario suscrito por ellas al aprobarse los proyectos respectivos o al finalizar las obras que efectúe el ARRENDATARIO.

Al finalizar el contrato, el ARRENDATARIO deberá entregar desocupado el Local y en el mismo estado en que se entregó, considerando el uso normal.

## **XI. PROHIBICIONES**

**DECIMO TERCERO:** Se le prohíbe al ARRENDATARIO:

- a. Deteriorar, tapar, modificar las llaves y cañerías de agua, como también los desagües. En caso de ser necesaria alguna modificación, ésta deberá ser comunicada y autorizada por el arrendador.
- b. Tener mascotas de cualquier índole o naturaleza, ya sea por un periodo corto o largo de tiempo.




- c. Introducir o mantener en el inmueble arrendado materiales explosivos, combustibles, inflamables, de mal olor, o que contaminen el medio ambiente y/o pudiesen dañar a las personas.
- d. Cualquier actividad que atente contra la ley, la moral y las buenas costumbres, o cause molestias.

## **XII. VISITAS AL INMUEBLE**

**DECIMO CUARTO:** El ARRENDATARIO autoriza al arrendador desde ya las visitas a la propiedad, especialmente aquellas que tengan como fin comprobar que se estén cumpliendo todas y cada una de las cláusulas de este contrato.

## **XIII. DOMICILIO**

**DECIMO QUINTO:** Las partes fijan domicilio en la ciudad de Pucón, en las direcciones ya mencionadas para todos los efectos legales derivados del presente CONTRATO, y se someten a la jurisdicción de los Tribunales de la ciudad de Pucón, IX Región.



Carlos Barra Matamala  
p.p Municipalidad de Pucón  
ARRENDATARIO



Marcelo Benito Taladriz

p.p INMOBILIARIA JAÉN SPA  
ARRENDADOR



Raúl Benito Taladriz