

BUIN, 17 May 2021

**DECRETO ALCALDÍCIO N° 1087 / VISTOS:** Las facultades que me otorga el inciso primero del artículo 31 del D.F.L. N° 1-19.653, de 2000, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; los artículos 5, 12 y 63, letra i), de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

**CONSIDERANDO:** 1.- Que por Decreto Alcaldício N° 870 de fecha 16 de abril de 2021, se nombra como Alcalde Subrogante a don Juan Rodrigo Astudillo Araya, desde el 16 de abril de 2021 hasta el 17 de mayo de 2021, ambas fechas inclusive, con todas las atribuciones inherentes al cargo.

2.- Que por Decreto Alcaldício N° 840, de fecha 13 de abril de 2021 se sanciona el Acuerdo N° 749 del Concejo Municipal, donde se aprueba autorizar el contrato de arriendo por dos años con don Jorge Palma Carrasco, por el inmueble ubicado en calle José Manuel Balmaceda N° 595, por superar el contrato las 500 UTM.

3.- Que por Decreto Alcaldício N° 841, de fecha 13 de abril de 2021 se sanciona el Acuerdo N° 750 del Concejo Municipal, donde se aprueba autorizar el contrato de arriendo por dos años con don Jorge Palma Carrasco, por el inmueble ubicado en calle José Manuel Balmaceda N° 595, por exceder el periodo alcaldício.

4.- El Contrato de Arrendamiento, suscrito con fecha 13 de abril de 2021, entre la I. Municipalidad de Buin y Jorge Salvador Palma Carrasco, registrado en Secretaría Municipal bajo el N° 26 de fecha 13 de mayo de 2021.

**DECRETO.**

1.- Apruébese el Contrato de Arrendamiento, suscrito con fecha 13 de abril de 2021, entre I. Municipalidad de Buin y Jorge Salvador Palma Carrasco, Cédula de Identidad N° , respecto del inmueble ubicado en calle José Manuel Balmaceda N° 595, Comuna de Buin, por el periodo comprendido entre el 01 de abril de 2021 al 01 de abril de 2023, ambas fechas inclusive; registrado en Secretaría Municipal bajo el N° 26 de fecha 13 de mayo de 2021, documento que se entiende forma integrante del presente decreto.

2.- El gasto será imputado a la asignación de administración de fondos 215.22.09.002 "Arriendo de Edificios", Centro de Costo 270102.

**ANOTESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVESE.**

  
**GERÓNIMO MARTÍNEZ GORMAZ**  
SECRETARIO MUNICIPAL

JAA. GMG. mss. PPAU

**DISTRIBUCIÓN:**

- Control
- D.A.F.
- Jurídica
- Tránsito
- SECPLA
- Archivo SECMU

D:\Nueva carpeta\Marina\CONTRATOS\2021\Jorge Palma Carrasco\_Dirección de Tránsito,Abril 2021-abril 2023.doc

  
**JUAN ASTUDILLO ARAYA**  
ALCALDE (S)



## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ENTRE

**ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE BUIN**

Y

**JORGE SALVADOR PALMA CARRASCO**

En Buin, a 13 de Abril de 2021 entre “**LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE BUIN**”, Corporación de Derecho Público, RUT N° 69.072.500-2, representada legalmente por su Alcalde don **MIGUEL ARAYA LOBOS**, Cédula Nacional de Identidad N° \_\_\_\_\_, ambos con domicilio para estos efectos en calle Carlos Condell N° 415, comuna de Buin, en adelante e indistintamente “**EL ARRENDATARIO**”; y, por otra parte, don **JORGE SALVADOR PALMA CARRASCO**, corredor de propiedades, chileno, cédula nacional de identidad N° \_\_\_\_\_ domiciliado para estos efectos en N° \_\_\_\_\_, Comuna de \_\_\_\_\_, en adelante e indistintamente “**EL ARRENDADOR**”, en este acto, vienen en celebrar el siguiente contrato de arrendamiento:

**PRIMERO:** El arrendador, ya individualizado, es dueño del inmueble ubicado en calle José Miguel Balmaceda N° 595, Comuna de Buin, Santiago, inscrito a fojas 3098 V, N° 3733, correspondiente al Registro de Propiedad del año 2015, del Conservador de Bienes Raíces de la Comuna de Buin.

**SEGUNDO:** Que por Decreto Alcaldicio N° 840, de 13 de Abril de 2021 se aprueba el Acuerdo N° 749 de la Sesión Ordinaria N° 243 del Concejo Municipal de fecha 12 de Abril de 2021, que aprueba autorizar el Contrato de Arriendo por dos años con don Jorge Salvador Palma Carrasco por el inmueble ubicado en José Manuel Balmaceda N° 595, por un valor mensual de \$1.300.000.-(un millón trescientos mil pesos), reajustables de acuerdo al IPC, según dispone la letra j) del artículo 65 de la Ley 18.695 por superar el monto del contrato las 500 UTM. Luego, por Decreto Alcaldicio N° 841, de 13 de Abril de



2021 se aprueba el Acuerdo N° 750 de la Sesión Ordinaria N° 243 del Concejo Municipal de 12 de Abril de 2021, que aprueba autorizar Contrato de Arriendo por dos años con don Jorge Salvador Palma Carrasco por el inmueble ubicado en José Manuel Balmaceda N° 595, por un valor mensual de \$1.300.000.-(un millón trescientos mil pesos), reajustable de acuerdo al IPC, según dispone la letra j) del artículo 65 de la Ley 18.695 por exceder el período alcaldicio.

**TERCERO:** Por medio de este acto, el arrendador entrega en arrendamiento a la arrendataria, quien acepta para sí, el inmueble singularizado en la cláusula primera del presente instrumento, con el objeto de ponerlo a disposición de la Dirección de Tránsito y Transporte Público, mientras se habilitan las nuevas dependencias y una vez efectuado el cambio, dicho inmueble se utilizará para la habilitación de oficinas de concejales, toda vez, que como es sabido actualmente son 6 concejales en ejercicio; pero una vez que comience el nuevo período Alcaldicio serán 8 los concejales en ejercicio, debiendo habilitar dos oficinas que en la actualidad no están cubiertas, más una oficina de Secretaría, además dicho inmueble se ocupará para el funcionamiento de otras oficinas municipales, con el fin de lograr los espacios necesarios para el funcionamiento de los funcionarios y funcionarias, buscando espacios y lugares más aptos que garanticen el distanciamiento necesario, a fin de evitar eventuales contagios, por el brote de COVID-19 que impera a esa fecha.

**CUARTO:** El presente contrato será por dos años a contar del 01 de Abril de 2021 hasta el 01 de Abril de 2023, ambas fechas inclusive.

**QUINTO:** Las partes convienen que la renta mensual ascenderá a \$1.300.000.- (un millón trescientos mil pesos), reajustable de acuerdo al IPC de forma trimestral y que se extenderá la garantía del contrato del 02 de Diciembre de 2015. Sin perjuicio de lo establecido en la cláusula siguiente, la renta se pagará por mes vencido, dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes, mediante cheque nominativo a nombre del arrendador, quien al momento del pago, deberá firmar el decreto de pago correspondiente. La garantía deberá ser restituida al Arrendatario dentro de los 10 días siguientes a aquel en que el arrendador reciba la restitución del inmueble arrendado, a menos que deba ser aplicada a alguno de los fines para los cuales se ha constituido, debiendo dentro de dicho plazo manifestar si ha recibido o no el Inmueble a entera y total conformidad.



**SEXTO:** Las partes convienen que el pago de la primera renta se realizará dentro del plazo señalado en la cláusula quinta del presente contrato.

**SÉPTIMO:** Cabe hacer presente que cualquier tipo de retraso con motivo de los pagos, esto, debido a las condiciones de emergencia sanitarias ocurridas producto del COVID, el arrendador renuncia a ejercer cualquier tipo de acción legal contra la Municipalidad de Buin.

**OCTAVO:** El pago de las contribuciones de bienes raíces será de cargo del arrendador. El Arrendatario, por su parte, estará obligado a pagar, dentro de plazo y a quien corresponda, las cuentas provenientes de consumos de agua potable, energía eléctrica, gas y teléfono, como asimismo los gastos comunes y las patentes y derechos municipales y fiscales que se devengaren durante la vigencia del presente contrato en todo lo relativo al Inmueble que por este instrumento se arrienda. El arrendador declara que las cuentas correspondientes a los consumos antes mencionados, a la fecha de entrega material de la propiedad, se encuentra totalmente canceladas.

**NOVENO:** El retardo en diez o más días en el pago de las cuentas por consumos referidos en la cláusula séptima, dará derecho al Arrendador para poner término inmediato al presente arrendamiento en la forma prescrita por la Ley, quedando facultado este último para cobrar judicialmente las cuentas impagadas, sus intereses, multas y eventuales perjuicios que lo afecten derivados de incumplimiento de lo estipulado.

**DECIMO:** Prohibiciones al Arrendatario: Queda prohibido al arrendatario subarrendar o ceder a cualquier título el arrendamiento de que da cuenta el presente contrato, a menos que el Arrendador lo autorice en forma previa y por escrito. También se prohíbe al arrendatario destinar el inmueble a un objeto distinto al señalado en la cláusula segunda precedente. La infracción a cualquiera de estas prohibiciones hará al Arrendatario responsable de todos los perjuicios que de ello puedan derivarse para el Arrendador.

**DECIMO PRIMERO:** El Arrendatario, considerando el desgaste natural por el uso del Inmueble, se obliga a mantener en perfecto estado de funcionamiento las llaves de los artefactos, las llaves de paso, las válvulas y flotadores de los servicios higiénicos, los enchufes, los timbres e interruptores de la instalación eléctrica, reparándolos o



cambiándolos por su cuenta, en caso de desperfecto o utilización de los mismos. Además deberá conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación y, en general, efectuar oportunamente y a su costo las reparaciones adecuadas para la conservación y buen funcionamiento de la propiedad arrendada, según corresponda. Las reparaciones que sea necesario efectuar para el cumplimiento de esta obligación serán de cargo del Arrendatario, debiendo responder además de los deterioros causados por sus dependientes.

**DECIMO SEGUNDO:** El Arrendatario hará la remodelación del Inmueble a su costo, por lo que el Arrendador lo autoriza para realizar todos los trabajos necesarios de acuerdo a los planos que se adjuntaron y que pasaron a formar parte de este contrato como anexo A. Las mejoras que efectúe el Arrendatario quedarán a beneficio de la propiedad desde el momento en que se ejecuten, sin que el arrendador deba pagar suma alguna por ellas, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto.

**DECIMO TERCERO:** El Arrendatario deberá restituir el Inmueble una vez expirado el lapso que dure el presente contrato, en conformidad a lo estipulado en la cláusula cuarta, restitución que deberá efectuarse mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves. Además deberá exhibirle los recibos que acrediten los pagos, hasta el último día en que ocupe el Inmueble, de los gastos que provengan del consumo de energía eléctrica, agua y otros similares. En caso de mora o simple retardo en la restitución del Inmueble, el Arrendatario deberá pagar al arrendador, además de la renta de ocupación correspondiente a los días que dure la mora o simple retardo, la suma que resulte de aplicar a dicha cantidad el interés máximo convencional para operaciones reajustables por los días que durare el retardo.

**DECIMO CUARTO:** El Arrendador no responderá en caso alguno por robos que puedan ocurrir en la propiedad o por los perjuicios que pueda sufrir el Arrendatario en caso de incendio, inundación, terremoto u otros hechos de análoga naturaleza. El Arrendatario no será responsable por los perjuicios que se produzcan en la propiedad por casos fortuitos, desastres de la naturaleza o en general por hechos ajenos a su voluntad, a menos que ellos se produzcan por deterioros cuya reparación haya sido de su cargo y éste, estando en conocimiento de dichos deterioros, no los haya reparado oportunamente.



**DECIMO QUINTO:** Serán de cargo del Arrendatario los gastos que pueda ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que, en cualquier tiempo, pueda impartir la autoridad en razón del uso a que destinará el Inmueble, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, municipales o reglamentarias.

**DECIMO SEXTO:** El Arrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias para el Arrendador o quien lo represente pueda visitar el Inmueble materia del presente.

**DECIMO SEPTIMO:** El Arrendador autoriza expresamente al Arrendatario para instalar todos los letreros de su necesidad y otros en la fachada e interiores del Inmueble. También se autoriza expresamente a realizar todas las modificaciones necesarias para los requerimientos de su actividad, con la única condición de no disminuir la superficie edificada ni poner en riesgo la estructura del Inmueble.

**DECIMO OCTAVO:** El arrendador declara expresamente que la propiedad se encuentra libre de todo ocupante, en perfecto estado de conservación y mantenimiento, y sin prohibiciones que afectaren los términos de este contrato.

**DECIMO NOVENO:** El arrendatario debe conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación. Adicionalmente, serán de su cargo las reparaciones locativas. Se entenderá por reparaciones locativas aquellas que según la costumbre son normalmente de cargo de los arrendatarios y en general, la reparación de deterioros o desperfectos que se produzcan por culpa del arrendatario o de las personas por las cuales este es responsable. Especialmente, se considerarán reparaciones locativas las relativas a la mantención en perfecto estado de funcionamiento de las llaves de los artefactos, llaves de paso, válvulas y flotadores de los escusados, enchufes, timbres e interruptores de las instalaciones eléctricas.

**VIGÉSIMO:** El arrendador se obliga a librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada. Sin perjuicio de lo anterior, el arrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias para que el arrendador, previo aviso por escrito que lo justifique, pueda visitar el inmueble cuando este lo requiera, siendo ello para ver el estado en que se encuentra la propiedad arrendada. Asimismo, en caso de que el arrendador desee vender o arrendar la propiedad, el arrendatario una vez informado de ello por escrito, se obliga a



permitir su visita a lo menos dos días de cada semana, dentro de los últimos 30 días de vigencia del contrato y previo aviso por escrito del arrendador al arrendatario.

**VIGÉSIMO PRIMERO:** La Unidad Técnica será la Administración Municipal quien propondrá a un funcionario con responsabilidad administrativa, debiendo ser designado como tal, por decreto alcaldicio, el cual estará encargado de velar directamente por la correcta ejecución del contrato.

**VIGÉSIMO SEGUNDO:** El presente contrato de arrendamiento expira de los mismos modos que los otros contratos, y especialmente: a) Por la destrucción total de la cosa arrendada; b) Por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo, c) Por la extinción del derecho del arrendador, y d) Por sentencia del juez en los casos que la ley ha previsto.

**VIGÉSIMO TERCERO:** El presente contrato se regirá conforme a las disposiciones insertas en el presente instrumento y supletoriamente por lo establecido en la ley Nº 18.101 y sus modificaciones introducidas por la Ley N° 19.866 que fija las normas sobre arrendamientos de predios urbanos.

**VIGÉSIMO CUARTO:** El gasto devengado del arrendamiento del inmueble será imputado a la cuenta 215.22.09.002 “Arriendo de Edificios” centro de costo 270102, del Clasificador Presupuestario.

**VIGÉSIMO QUINTO:** Para todos los efectos del presente contrato, o de los instrumentos que en virtud del mismo se hayan otorgado, las partes prorrogan la competencia para ante los Tribunales de Justicia de la comuna de Buin.

**VIGÉSIMO SEXTO:** La personería de don Miguel Araya Lobos para representar a la I. Municipalidad de Buin como Alcalde consta en el Acta de Escrutinios y Sentencia de Proclamación de Alcalde del Primer Tribunal Electoral de la Región Metropolitana de fecha 06 de diciembre 2016, la cual no se inserta por ser conocido de las partes.



**VIGÉSIMO SÉPTIMO:** Este contrato se firma en 5 (cinco) ejemplares de igual tenor y fecha, conservando el prestador una copia y las restantes quedan en poder de la Municipalidad.



MIGUEL ARAYA LOBOS

ALCALDE

MUNICIPALIDAD DE BUIN

JORGE SALVADOR PALMA CARRASCO

ARRENDADOR

JURIDICA	ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL	CONTROL	SECMU
 Buin	 Buin	 Buin	 Contrato N° 24 Buin

PGM/cdr

Distribución:

- Arrendador.
- ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL.
- SECMU.
- DAF.
- Archivo Jurídica.

13 MAYO 2021