

BUIN, 31 ENE 2023

**DECRETO ALCALDICIO N° 302 / VISTOS:** Las facultades que me otorgan los Arts. 5, 12 y 63 letra i) de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades de 1988 y sus modificaciones; Ley N° 19.886 Bases sobre Contratos Administrativos de Suministros y Prestación de Servicios.

**CONSIDERANDO:** 1.- Que por Decreto Alcaldicio N° 133, de fecha 12 de enero de 2023, se autoriza la celebración del contrato de arrendamiento con la Empresa Inmobiliaria JY SpA, respecto del inmueble ubicado en calle José Manuel Balmaceda N° 482, locales 7 y 5, Comuna de Buin, para el funcionamiento de las oficinas de la Dirección de Desarrollo Comunitario (Oficina Asistencial, Coordinación Técnica y Dirección), por el periodo 01 de enero al 31 de marzo de 2023.

2.- El Contrato de Arrendamiento, suscrito con fecha 26 de enero de 2023, entre la I. Municipalidad de Buin e Inmobiliaria JY SpA., registrado en Secretaría Municipal bajo el N° 13 de fecha 27 de enero de 2023.

**DECRETO.**

1.- Apruébese el Contrato de Arrendamiento, suscrito con fecha 26 de enero de 2023, entre I. Municipalidad de Buin e Inmobiliaria JY SpA., RUT N° , respecto del inmueble ubicado en calle José Manuel Balmaceda N° 482, locales 7 y 5, Comuna de Buin, para el funcionamiento de las oficinas de la Dirección de Desarrollo Comunitario (Oficina Asistencial, Coordinación Técnica y Dirección), por el periodo 01 de enero al 31 de marzo de 2023; registrado en Secretaría Municipal bajo el N° 13 de fecha 27 de enero de 2023, documento que se entiende forma parte integrante del presente decreto.

2.- Los gastos devengados se imputarán en la cuenta presupuestaria 215.22.09.002 "Arriendo de Edificios", Centro de Costo 250102.

**ANOTESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVESE.**



**GERONIMO MARTINI GORMAZ**  
SECRETARIO MUNICIPAL



**MIGUEL ARAYA LOBOS**  
ALCALDE

MLAL:GMC. mss.

**DISTRIBUCION:**

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

F:\Nueva carpeta\Marina\CONTRATOS\2023\Inmobiliaria JY SpA, Arriendo de Oficinas DIDECO.doc







759324

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ENTRE

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE BUIN

Y

INMOBILIARIA JY SpA

En Buin, a **26 ENE. 2023**, 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 **INMOBILIARIA JY SPA**, RUT N° , representada legalmente por don **FRANCO RODRIGO PLACENCIA JARA**, Cédula Nacional de Identidad N° , domiciliados para estos efectos en , 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 Manuel Balmaceda N°482, local 7 y 5, Comuna de Buin. Dicho inmueble corresponde al denominado Lote B Uno, Rol de Avalúo número ochenta y cuatro guion 28 de la comuna de Buin, resultante de la fusión de los lotes B, C y D, resultantes de la subdivisión del Lote número Uno, en que se subdividió el inmueble ubicado en Calle Balmaceda número cuatrocientos ochenta y dos, cuyos deslindes especiales, de conformidad al plano archivado al final del Registro de Propiedad correspondiente al año mil novecientos ochenta y nueve, bajo el número doscientos noventa y uno, son los siguientes: **Lote B: Al Norte**, en treinta y dos coma cincuenta metros, con predio rol de avalúo número ochenta y cuatro guion trece y en once metros con lote C; **Al Sur**, en cuarenta y tres coma cincuenta metros con lote A; **Al Oriente**, en doce metros con lote D; y **Al Poniente**, en doce metros con calle Manuel Montt. **Lote C: Al Norte**, en once metros con calle José Manuel Balmaceda; **Al Sur**, en once metros con lote B; **Al Oriente**, en cincuenta y seis metros con Lote D; y **Al Poniente**, en cincuenta y seis metros con predios roles de avalúo número ochenta y cuatro guion trece, número ochenta y cuatro guion siete y número ochenta y cuatro guion catorce. **Lote D: Al Norte**, en once metros con calle José Manuel Balmaceda; **Al Sur**, en once metros con lote A; **Al Oriente**, en sesenta y ocho metros con





predios roles de avalúo número ochenta y cuatro guion diez, número ochenta y cuatro guion doce y número ochenta y cuatro guion cinco; y **Al Poniente**, en doce metros con lote B y en cincuenta y seis metros con lote C. El Lote B, Lote C y Lote D se encuentran inscritos a nombre de Inmobiliaria JY SpA, respectivamente, a fojas 6 vuelta número 7, fojas 7 número 8 y fojas 7 vuelta número 9, todas del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Buin del año 2019.

**SEGUNDO:** Que por Decreto Alcaldicio N° 2601, de 12 de septiembre de 2022, se autorizó la celebración del contrato de arrendamiento con Inmobiliaria JY SpA, respecto de los locales 7 y 5 del inmueble ubicado en José Manuel Balmaceda N° 482, Comuna de Buin, por el período comprendido entre el 15 de septiembre y el 31 de diciembre de 2022.

Que por Decreto Alcaldicio N° 2906, de fecha 11 de octubre de 2022, se aprueba el contrato de arrendamiento suscrito con Inmobiliaria JY SpA., respecto de los locales 7 y 5 del inmueble ubicado en José Manuel Balmaceda N° 482, Buin.

Que por Memorándum N° 2682, de fecha 05 de diciembre de 2022 la Dirección de Desarrollo Comunitario, solicitó al Administrador Municipal la renovación del contrato de arriendo suscrito con Inmobiliaria JY SpA, desde el 01 de enero al 31 de marzo de 2023, ambas fechas inclusive.

Que por Memorándum N° 1019, de fecha 21 de diciembre de 2022, la Dirección Jurídica se pronunció respecto de la renovación de contrato con Inmobiliaria JY SpA.

Que por Memorándum N° 2800, de fecha 26 de diciembre de 2022, la Dirección de Desarrollo Comunitario solicitó al Administrador Municipal autorizar la celebración de contrato de arrendamiento con la Empresa Inmobiliaria JY SpA.

Que la Secretaría Comunal de Planificación, emitió el Certificado de Pre-Obligación Presupuestaria N° 02, de fecha 03 de enero de 2023.

**TERCERO:** Que por Decreto Alcaldicio N° 133, de 12 de enero de 2023, se autoriza la celebración del contrato de arrendamiento con Inmobiliaria JY SpA, respecto de los locales 7 y 5 del inmueble ubicado en calle José Manuel Balmaceda N° 482, Comuna de Buin, para el funcionamiento de oficinas de la Dirección de Desarrollo Comunitario (Oficina Asistencial, Coordinación Técnica y Dirección).



**CUARTO:** 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 Desarrollo Comunitario (Oficina Asistencial, Coordinación Técnica y Dirección) para uso de oficina. Se prohíbe al arrendatario destinar el inmueble arrendado a un uso distinto al señalado en esta cláusula.

**QUINTO:** El presente contrato comenzará a regir a partir del 01 de enero al 31 de marzo de 2023, ambas fechas inclusive. Ello considerando que, los trabajos de remodelación que se están realizando en las oficinas de la Dirección de Desarrollo Comunitario emplazadas en calle Manuel Montt N° 354, Comuna de Buin, han necesitado un mayor tiempo para su finalización.

**SEXTO:** Las partes convienen que la renta mensual ascenderá a 1.000.000.- (un millón de pesos), exento de I.V.A, por ambos locales. La renta mensual se pagará anticipadamente dentro de los 10 primeros días de cada mes, mediante depósito o transferencia electrónica a la cuenta N° , del , a nombre de

**SÉPTIMO:** El pago de las contribuciones de bienes raíces será de cargo del arrendador. El arrendatario debe conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación. Adicionalmente, desde la entrada en vigencia del presente contrato, será de cargo del arrendatario los consumos de gas, energía eléctrica, agua, teléfono, y 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.

**OCTAVO:** El arrendador entrega el inmueble con esta misma fecha. 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.

**NOVENO:** 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.

**DÉCIMO:** El arrendatario se obliga a restituir el inmueble el último día del presente contrato, entrega que deberá hacerse mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves. Además, deberá exhibir los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de los consumos de gas, energía eléctrica, agua, teléfono, como igualmente de los servicios especiales.

**DÉCIMO PRIMERO:** El arrendatario no podrá, sin autorización previa del arrendador, subarrendar, ceder, o transferir a cualquier título el presente Contrato, conforme a lo dispuesto en el artículo 1946 del Código Civil.

**DÉCIMO SEGUNDO:** El arrendatario no responderá en caso de robos, hurtos, o cualquier otro delito que pueda ocurrir en el Inmueble, o por incendios, o inundación, ni responderá por caso fortuito o fuerza mayor. Cualquier seguro que se constituya en la propiedad y su pago, deberá ser responsabilidad del arrendatario.

**DÉCIMO TERCERO:** A fin de garantizar la conservación del inmueble, el arrendatario entrega al arrendador un monto de garantía igual al monto mensual de arriendo, esto es \$1.000.000 (un millón de pesos), el cual será devuelto por el arrendador al arrendatario,



dentro de los 10 días posteriores al término del contrato y desocupación del inmueble, existiendo la posibilidad de realizar descuentos por el estado del inmueble producto de uso inadecuado, y descuentos por no pago por parte del arrendatario de las cuentas de agua, electricidad, gas u otros gastos exclusivos del arrendatario.

**DÉCIMO CUARTO:** El Director de la Dirección de Desarrollo Comunitario de la Municipalidad de Buin o el funcionario que este designe, velará por el cumplimiento del presente contrato. En el caso que se encomiende a un funcionario para estos efectos, se deberá dictar el correspondiente Decreto Alcaldicio.

**DÉCIMO QUINTO:** 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.

**DÉCIMO SEXTO:** El presente contrato se registrará conforme a las disposiciones insertas en el presente instrumento y supletoriamente por lo establecido en la ley N° 18.101 y sus modificaciones introducidas por la Ley N° 19.866 que fija las normas sobre arrendamientos de predios urbanos.

**DECIMO SÉPTIMO:** Se hace presente que el presente contrato no excede las 500 UTM, por lo tanto, no se requiere la aprobación del Concejo Municipal en conformidad al artículo 65 letra j) de la Ley 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

**DÉCIMO OCTAVO:** Los gastos derivados de la presente contratación serán imputados a la cuenta presupuestaria 215.22.09.002 "Arriendo de Edificios" centro de costo 250102, del Clasificador Presupuestario.

**DÉCIMO NOVENO:** 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:** 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.

**VIGÉSIMO PRIMERO:** La personería de don Miguel Araya Lobos, Alcalde de la I. Municipalidad de Buin, consta en el acta de proclamación de Alcaldes y Concejales de la Comuna de Buin, dictada por el Primer Tribunal Electoral de la Región Metropolitana, de fecha 22 de junio de 2021 y la personería de don Franco Rodrigo Placencia Jara para representar a la Inmobiliaria JY SpA consta en escritura pública de fecha 28 de septiembre de 2022, otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Diez Morello, las que no se insertan en este acto por ser conocidas de las partes.

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



MIGUEL ARAYA LOBOS

ALCALDE

MUNICIPALIDAD DE BUIN

FRANCO RODRIGO PLACENCIA JARA

REPRESENTANTE

INMOBILIARIA JY SPA

JURIDICA (S)	DIDECO	CONTROL	SECMU
Buín _____	Buín _____	Buín _____	Buín _____

HPU/cdr

Distribución:

- Arrendador.
- DIDECO.
- SECMU.
- DAF. Archivo Jurídica.

13 27 ENE 2023