



BUIN, 17 ENE 2025

DECRETO ALCALDICIO N° 206 / VISTOS: Las facultades que me otorgan los Arts. 5, 12 y 63 letra i) y letra j) 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° 2773 de fecha 23 de octubre de 2018, el Sr. Alcalde delega en el Administrador Municipal Sr. Juan Rodrigo Astudillo Araya, atribuciones y facultades Alcaldicias.

2.- Que por Decreto Alcaldicio N° 4715, de fecha 12 de julio de 2024, 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 1, 3 y 4, Comuna de Buin, para el funcionamiento de la Oficina Local de la Niñez (OLN).

3.- El Contrato de Arrendamiento, suscrito con fecha 10 de enero de 2025, entre la I. Municipalidad de Buin e Inmobiliaria JY SpA., registrado en Secretaría Municipal bajo el N° 04 de fecha 15 de enero de 2025.

DECRETO.

1.- Apruébese el Contrato de Arrendamiento, suscrito con fecha 10 de enero de 2025, entre I. Municipalidad de Buin e Inmobiliaria JY SpA., RUT N° 76.524.195-2, respecto del inmueble ubicado en calle José Manuel Balmaceda N° 482, locales 1, 3 y 4, Comuna de Buin, para el funcionamiento de la Oficina Local de la Niñez (OLN); registrado en Secretaría Municipal bajo el N° 04 de fecha 15 de enero de 2025, documento que se entiende forma parte integrante del presente decreto.

2.- Los gastos devengados se imputarán a la asignación de Administración de Fondos 214.05.96.056.004 denominada "Oficina Local de la Niñez".

ANOTESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVESE.



GERONIMO MARTINI GORMAZ
SECRETARIO MUNICIPAL



JUAN ASTUDILLO ARAYA
ADMINISTRADOR MUNICIPAL

Por Orden del Sr. Alcalde

JAA. GMG. HSS.

DISTRIBUCION:

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

E:\Nueva carpeta\Marina\CONTRATOS\2025\Inmobiliara JY SpA_Arriendo Oficina Local de la Niñez.doc



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ENTRE

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE BUIN

Y

INMOBILIARIA JY SpA

En Buin, a 10 Ene. 2025, 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° 11.647.988-5, 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° 76.524.195-2, representada legalmente por don **FRANCO RODRIGO PLACENCIA JARA**, Cédula Nacional de Identidad N° 14.206.113-9, domiciliados para estos efectos en Magdalena N° 140, piso 16, Comuna de Las Condes, 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, locales 1,3 y 4, 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° 4270 de 21 de noviembre de 2024, se tomó conocimiento de la Resolución Exenta N° 3000 de 2024 de la SEREMI de Desarrollo Social y Familia, que aprobó el convenio de transferencia de recursos para la ejecución de la iniciativa del Programa “Oficina Local de la Niñez-Convocatoria Ciclos 5 y 6-Año 2024.

Que por Memorándum N° 2206 de fecha 06 de noviembre de 2024, la Dirección de Desarrollo Comunitario, solicitó al Sr. Alcalde incorporar en la Tabla del Concejo Municipal el contrato de arriendo con Inmobiliaria JY SpA., para el funcionamiento de la Oficina Local de la Niñez (OLN).

Que, con fecha 07 de noviembre de 2024, el Encargado de Contabilidad, de la Dirección de Administración y Finanzas, elaboró el certificado, en el que se señala que existen recursos disponibles en la asignación de administración de fondos denominada “Oficina Local de la Niñez”.

Que, por Decreto Alcaldicio N° 4348, de fecha 26 de noviembre de 2024, se sancionó el Acuerdo N° 679 del Concejo Municipal, que aprobó el arriendo con el representante de la Inmobiliaria JY SpA., respecto del inmueble ubicado en calle José Manuel Balmaceda N° 482, locales 1,3 y 4 para el funcionamiento de la Oficina Local de la Niñez (OLN).

TERCERO: Que por Decreto Alcaldicio N° 4715, de 12 de diciembre de 2024, se autoriza la celebración del contrato de arrendamiento con Inmobiliaria JY SpA, respecto del inmueble ubicado en calle José Manuel Balmaceda N° 482, locales 1, 3 y 4, para el funcionamiento de la Oficina Local de la Niñez (OLN).



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, para el funcionamiento de la Oficina Local de la Niñez (OLN). Se prohíbe al arrendatario destinar el inmueble arrendado a un uso distinto al señalado en esta cláusula.

QUINTO: El presente contrato será por un período de 12 (doce) meses corridos y comenzará a regir a partir del 15 de noviembre de 2024 al 15 de noviembre de 2025, ambas fechas inclusive.

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 corriente N° 10660674, del Banco BCI, a nombre de Inmobiliaria JY SpA, RUT N° 76.524.195-2.

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 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. /

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: La Unidad Técnica será la Dirección de Desarrollo Comunitario.

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.

DÉCIMO SÉPTIMO: Los gastos derivados de la presente contratación serán imputados a la asignación de Administración de Fondos 214.05.96.056.004 denominada "Oficina Local de la Niñez".

DÉCIMO OCTAVO: 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.

DÉCIMO NOVENO: 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: 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 03 de diciembre de 2024 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 y Certificación de fecha 23 de diciembre de 2024 del Archivero Judicial de Santiago, Archivero suplente don Fernando Álvarez Mellado, las que no se insertan en este acto por ser conocidas de las partes.



VIGÉSIMO PRIMERO: 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	DIDECO	CONTROL	SECRETARIA MUNICIPAL
Buín	Buín	Buín	Buín
			Contrato 15 ENE 2025

EUC/cdr

Distribución:

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