

BUIN,

30 SEP 2025

**DECRETO ALCALDÍCIO N° 3580/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° 3186, de fecha 03 de septiembre de 2024, se autoriza la celebración del contrato de arrendamiento con la Empresa Inmobiliaria Los Laureles SpA., respecto del inmueble ubicado en calle José Manuel Balmaceda N° 482, en específico "Edificio Dos", locales 2 y 5, Comuna de Buin.

3.- El Contrato de Arrendamiento, suscrito con fecha 04 de septiembre de 2025, entre la I. Municipalidad de Buin e Inmobiliaria Los Laureles SpA., registrado en Secretaría Municipal bajo el N° 54 de fecha 25 de septiembre de 2025.

**DECRETO.**

1.- Apruébese el Contrato de Arrendamiento, suscrito con fecha 04 de septiembre de 2025, entre I. Municipalidad de Buin e Inmobiliaria Los Laureles SpA., RUT N° respecto del inmueble ubicado en calle José Manuel Balmaceda N° 482, en específico "Edificio Dos", locales 2 y 5, Comuna de Buin; registrado en Secretaría Municipal bajo el N° 54 de fecha 25 de septiembre de 2025, documento que se entiende forma integrante del presente decreto.

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

**ANOTESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVESE.**

JAA. GMG. mss.  
DISTRIBUCION:

- Control
- D.A.F.
- Jurídica
- DIDECCO
- SECRAL
- Archivo SECMU

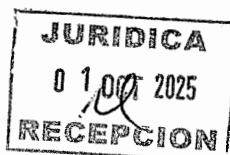
F:\Nueva carpeta\Marina\CONTRATOS\2025\Inmobiliaria Los Laureles SpA., Arriendo Oficina OLN.doc

GERONIMO MARTINI GORMAZ  
SECRETARIO MUNICIPAL



JUAN ASTUDILLO ARAYA  
ADMINISTRADOR MUNICIPAL

Por Orden del Sr. Alcalde



**ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE BUIN**

Carlos Condell N° 415 - www.buin.cl



912150

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

JK

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE BUIN

Y

INMOBILIARIA LOS LAURELES SpA

04 SEP. 2025

En Buin, a 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, funcionario público, 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,  
la INMOBILIARIA LOS LAURELES SpA, RUT N° debidamente  
representada por SEBASTIÁN MATÍAS VALENZUELA GONZÁLEZ, Cédula Nacional de  
Identidad N° y JUAN MANUEL BENAVIDES JARAMILLO, Cédula Nacional  
de Identidad N° ambos domiciliados para estos efectos en  
Comuna de en adelante e  
indistintamente "EL ARRENDADOR" vienen en celebrar el siguiente contrato de  
arrendamiento:

### PRIMERO: Antecedentes del inmueble.

**Uno.** La sociedad Inmobiliaria Los Laureles SpA es dueña del Lote B Uno, el que de acuerdo al plano de fusión archivado bajo el número 589 en el Registro de Planos del Conservador de Bienes Raíces de Buin correspondiente al año 2013, se encuentra emplazado en el polígono A-B-C-D-E-F-A, de una superficie aproximada de mil ochocientos ochenta y seis metros cuadrados, cuyos deslindes de acuerdo al plano de fusión son los siguientes: NORTE, entre los puntos F-A, en 22 metros con calle José Manuel Balmaceda y entre los puntos D-E, en 32,50 metros con Rol:84-13; SUR, entre los puntos C-B, en 54,50 metros con Lote A; ORIENTE, entre los puntos A-B, en 68 metros con Rol:84-5, Rol 84-12 y Rol 84-10; PONIENTE, entre los puntos F-E, en 56 metros con Rol 84-14, Rol 84-7 y Rol 84-13 y entre los puntos D-C, en 12 metros con Calle Manuel Montt. Lo adquirió por compraventa que le hizo a Inmobiliaria JY SpA; en adelante el "Inmueble".

**Dos. Edificaciones Actuales.** En el Inmueble se encuentra emplazada una edificación que tiene una superficie total construida de 749,9 metros cuadrados, con acceso principal por calle José Manuel Balmaceda número 482, en adelante la "Edificación". La Edificación se encuentra dividida funcionalmente en tres edificios, denominados Edificio Uno Local Uno de 418,86 metros cuadrados, de dos pisos, en adelante el "Local Uno", Edificio Uno Local Dos de ciento setenta comas dieciocho metros cuadrados, de dos pisos, en adelante el "Local Dos", y Edificio Dos que contiene cinco locales de un piso conforme al Anexo Uno. Dos del presente Contrato.

**Tres. Locales Comerciales.** De acuerdo al Anexo Uno. Dos. en el Edificio Dos se encuentran emplazados el Local 2 y el Local 5, en adelante los "Locales Comerciales".

### SEGUNDO: Arrendamiento.

Que, por Decreto Alcaldicio N° 3186, de fecha 03 de septiembre de 2025, se autoriza la celebración del contrato de arrendamiento con la Empresa Inmobiliaria Los Laureles SPA, respecto del inmueble ubicado en calle José Manuel Balmaceda N° 482, en específico "Edificio Dos", locales N° 2 y 5.

En este acto y por el presente instrumento el Arrendador da en arrendamiento al Arrendatario, para quien acepta su representante, los Locales Comerciales. Se deja



expresa constancia que se incluye en el presente contrato de arrendamiento todo lo construido y edificado en ellos.

### **TERCERO: Destino del Arriendo.**

**Uno.** El Arrendatario destinará los Locales Comerciales arrendados exclusivamente al funcionamiento de oficinas de la Dirección de Desarrollo Comunitario.

**Dos.** El Arrendatario está autorizado por el Arrendador para instalar letreros, propaganda u otro tipo de publicidad relacionados con el destino dado a los Locales Comerciales, siendo de cargo, cuenta y de responsabilidad del Arrendatario el pago de los impuestos derechos municipales, multas, o de otra índole que de las mejoras o colocación de letreros o propaganda se deriven.

**Tres.** De igual forma, el Arrendatario está autorizado para abrir y cerrar los Locales Comerciales en el horario que estime conveniente, siempre y cuando respete y cumpla con la normativa y la regulación pertinente y con los permisos y autorizaciones de la autoridad normativa competente.

### **CUARTO: Declaraciones y garantías.**

El Arrendatario declara y garantiza las siguientes estipulaciones, las que son esenciales para la celebración y para la vigencia de este contrato:

- (a) Que cuenta con todos los permisos, patentes, impuestos, recepciones y autorizaciones necesarias para desarrollar las actividades propias del Contrato en los Locales Comerciales;
- (b) Que no existen limitaciones, impedimentos y prohibiciones de algún tipo que le impidan la celebración del presente contrato ni llevar a cabo las actividades propias del Contrato en los Locales Comerciales;
- (c) Que no tiene reclamo alguno que formular en contra el Arrendador por el estado o la calidad de la edificación y/o del funcionamiento de los Locales Comerciales y del Inmueble, incluyendo pero no limitado a edificaciones, obra gruesa (techo, pisos, cubierta, puertas, estacionamientos, accesos, losa, paredes, ventanas, etc.), sistema eléctricos, sistemas de climatización, sistemas sanitarios, sistemas de seguridad, y demás instalaciones y equipamiento que forman parte de los Locales Comerciales.
- (d) Que el Inmueble y los Locales Comerciales se encuentran en perfecto estado para desarrollar el giro declarado en este Contrato y que es conocido por el Arrendatario;
- (e) Que no tiene conocimiento sobre hechos o circunstancias que le impidan o que le puedan impedir el cumplimiento de las obligaciones de este Contrato ni la obtención o mantenimiento de los permisos y autorizaciones necesarios para que pueda desarrollar el giro comercial en los Locales Comerciales, incluyendo pero no limitado a juicios, procedimientos administrativos, impuestos, multas, contingencias laborales, contingencias tributarias, contingencias ambientales, entre otros; y
- (f) Que no ha ocurrido algún cambio, circunstancia económica, financiera, legal o de cualquier otra naturaleza que pueda producir un efecto importante, relevante y adverso en el negocio, operaciones, activos y/o situación financiera, legal, contable, tributaria de la sociedad Arrendataria.

### **QUINTO: Renta de arrendamiento.**

**Uno.** La renta mensual de arrendamiento será la cantidad de 17,2 Unidades de



**Fomento**, equivalente en pesos al día del pago efectivo. Dicha renta se pagará por mes anticipado, a más tardar el día 10 de cada mes, lo anterior por ambos locales, mediante depósito bancario o transferencia electrónica, en la cuenta corriente número 9332323 del **Banco Internacional**. Para ello, el Arrendador enviará una factura electrónica exenta antes del día 10 del mes que corresponda pagar la renta.

**Dos.** La renta se devengará a contar de fecha en que se dicte el decreto que aprueba el contrato.

**Tres.** Si dejare de publicarse el valor de la Unidad de Fomento, si se eliminare o se alterare substancialmente su actual base de cálculo, todas las obligaciones en dinero que deban reajustarse sobre la base de dicha Unidad de Fomento, se reajustarán en la misma proporción en que haya variado el Índice de Precios al Consumidor (I.P.C.) publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el organismo que lo suceda o reemplace, entre el último día del mes anterior al de la firma del contrato, y el último día del mes anterior al de su facturación. Para la determinación de la cantidad que deba pagarse en aplicación de ésta última forma de reajuste, la obligación pactada en Unidades de Fomento se reducirá a pesos, según el valor de la Unidad de Fomento a la fecha del presente Contrato.

En caso de no haberse publicado a la fecha de facturación el I.P.C. del mes anterior, se aplicará el porcentaje de variación que calculará el Arrendador para ese mes. Eventuales diferencias que resultaren de su aplicación serán compensadas una vez conocida la publicación oficial del I.P.C. correspondiente a dicho período.

**Cuatro.** Si el pago de la renta se verifica mediante transferencia bancaria electrónica, el comprobante de dicho depósito o transferencia electrónica será considerado como recibo del referido pago, debiendo el Arrendatario enviar al Arrendador una copia al correo electrónico indicado más adelante, mencionando el motivo de la transferencia bancaria, el mes y año de pago.

**Cinco.** En caso de no pago oportuno de la renta de arrendamiento se devengará, a título de evaluación anticipada de los perjuicios moratorios, una cantidad equivalente a 2 Unidades de Fomento, por cada día de atraso en el pago.

**Seis.** Si como consecuencia del retraso en el pago de la renta, se encargare el cobro a través de una empresa de cobranza extrajudicial, el Arrendatario deberá pagar además el honorario de esta cobranza, ascendente al 10% de la suma adeudada. Lo anterior es sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Décima Primero de este contrato.

**SEXTO: Otros pagos.**

Desde la fecha del decreto que aprueba el presente Contrato y hasta el término de él, el Arrendatario estará obligado a pagar oportunamente el total de cada uno los servicios domiciliarios que correspondan por el uso de los Locales Comerciales, según corresponda, incluyendo pero no limitado a agua, electricidad, gas, extracción de basura, internet, teléfono, entre otros, todos los cuales serán facturados directamente al Arrendatario, el cual será responsable de la modificación del titular de cuenta de dichos servicios. Estará asimismo obligado al pago de derechos, patentes y demás que se deriven de las actividades que desarrollará el Arrendatario en los Locales Comerciales, según corresponda.

A contar de la fecha del decreto que aprueba el presente Contrato y hasta restitución de los Locales Comerciales al Arrendador, el Arrendatario estará obligado a pagar oportunamente el total de cada uno los servicios domiciliarios que correspondan por el uso de ellos.



**SEPTIMO: Entrega material.**

La entrega material de los Locales Comerciales se efectúa en este acto, totalmente desocupado, desamoblado, sin equipamientos ni maquinarias de ningún tipo, con sus cuentas de consumo al día y a plena satisfacción de Arrendatario.

**OCTAVO: Plazo.**

El contrato comenzará a regir a contar de la total tramitación del Decreto que lo apruebe y se extenderá hasta el 15 de noviembre de 2025.

**NOVENO: Visitas a los Locales Comerciales.**

El Arrendador podrá siempre realizar visitas a fin de inspeccionar el Inmueble y los Locales Comerciales, obligándose el Arrendatario a prestar la colaboración requerida para dicho efecto, las cuales se coordinarán en forma previa por las Partes y evitando alterar el normal y habitual funcionamiento de la propiedad conforme al objeto para el cual ha sido arrendada. Para esto, el Arrendador, deberá avisar al Arrendatario al menos con 24 horas de anticipación.

**DÉCIMO: Permisos y autorizaciones.**

**Uno.** Será de exclusiva cuenta, cargo, costo y responsabilidad del Arrendatario obtener, mantener y renovar todas las autorizaciones, patentes y permisos necesarios y requeridos por la normativa aplicable para poder ejercer sus actividades, incluyendo, pero no limitado a la patente comercial, permisos publicitarios, acceso universal, etc.

**Dos.** La no obtención y/o la revocación de cualquier permiso, patente y/u autorizaciones, por cualquier causa, no afectará en modo alguno la obligación del Arrendatario de pagar la renta establecida en este Contrato ni el cumplimiento de las obligaciones del mismo.

**DÉCIMO PRIMERO: Subarriendo.**

El Arrendatario no estará facultado para subarrendar los Locales Comerciales objeto del presente Contrato.

**DÉCIMO SEGUNDO: Mejoras a los Locales Comerciales.**

**Uno.** El Arrendatario tendrá el derecho, pero no la obligación de realizar mejoras, transformaciones, y/o remodelaciones en los Locales Comerciales. Aquellas mejoras de alcance relevante, es decir que impliquen efectuar nuevas construcciones o cambios estructurales o cambios en la obra gruesa deberán contar con la aprobación previa y por escrito del Arrendador, sin perjuicio de lo señalado en el numeral Doce.Tres. siguiente.

**Dos.** Todas las mejoras y/o cambios realizados que pueda efectuar el Arrendatario quedarán en beneficio de la propiedad desde el momento mismo en que sean ejecutadas, sin derecho a reembolso y sin que el Arrendador deba pagar suma alguna por ellas, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto, salvo aquéllas que puedan retirarse sin que sufran detrimientos o daños los Locales Comerciales.

**Tres.** Previo al inicio de cualquier habilitación, transformación, remodelación o cambio a los Locales Comerciales, que impliquen, o no, la ejecución de nuevas construcciones o cambios estructurales, el Arrendatario deberá entregar al Arrendador todos los antecedentes, incluyendo, pero no limitado a planos, informes técnicos, diagramas, imágenes, etc., para su revisión y aprobación previa al inicio de cualquier obra.



### **DÉCIMO TERCERO: Obligaciones Adicionales de las Partes.**

**Uno.** Sin perjuicio de las demás obligaciones establecidas en el presente Contrato, será obligación del Arrendatario:

- (a) Mantener los Locales Comerciales en perfecto estado de conservación, funcionamiento y aseo, realizando todas las mantenciones preventivas y reparaciones necesarias, a objeto que se mantenga en óptimas condiciones de operación y funcionamiento, incluyendo pero no limitado a cielos, techos, cubierta, paredes, vidrios, pinturas, instalación eléctrica, sistema sanitario, cortinas de acceso, entre otros;
- (b) Realizar las reparaciones de los deterioros, desperfectos y/o daños provenientes del uso de los Locales Comerciales por parte del Arrendatario, sus personas relacionadas y/o de las personas por las cuales éste responde (clientes, proveedores, empleados, subcontratistas, etc.), incluyendo pero no limitado a pisos, cielos, paredes, cubiertas, techo, vidrios, pinturas, cortinas de acceso, sistema eléctrico, sistema sanitario, sistema de climatización, sistema de seguridad, etc.;
- (c) Realizar las reparaciones locativas, incluyendo pero no limitado a la mantención en perfecto estado de funcionamiento de las llaves de los artefactos, llaves de paso, válvulas y flotadores de los excusados, enchufes, timbres e interruptores de la instalación eléctrica, y trabajos normales de mantención y funcionamiento de los servicios de calefacción y agua caliente;
- (d) Pago de seguros relativos a la habilitación, fachadas, instalaciones y contenido; y
- (e) Cumplir con toda la normativa vigente en Chile, incluyendo pero no limitado a normas y permisos en materias de higiene, salud, seguridad (incendio y sismo), construcciones, eléctricas, laborales, ambientales, libre competencia y cualquier otro.

**Dos.** Por su parte, serán obligaciones del Arrendador:

- (a) Efectuar las reparaciones indispensables en la obra gruesa que requieran los Locales Comerciales por daños, fallas o defectos que impidan completamente el desarrollo del negocio conforme a este contrato y que no sean imputables directa o indirectamente al Arrendatario, sus personas relacionadas y/o las personas por las cuales éste responde (clientes, proveedores, empleados, subcontratistas, etc.), en la medida que hayan sido notificados por escrito a través de correo electrónico dentro de los 5 días corridos siguientes de ocurrido el hecho. Se entenderá que no es necesario efectuar reparación alguna, si es que el Arrendatario no informa el hecho al Arrendador dentro de los 5 días corridos siguientes a ocurrido el hecho.
- (b) Pago de seguros contra incendios y terremotos relativos a la obra gruesa de la Edificación.
- (c) Pagar las contribuciones de bienes raíces.

### **DÉCIMO CUARTO: Responsabilidades, gastos, daños y perjuicios.**

**Uno.** Desde la entrega material a que se refiere la Cláusula Séptima precedente y hasta el día de su restitución material, serán de exclusiva responsabilidad, cargo y cuenta del Arrendatario todos los gastos e inversiones que puedan ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que, en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad en razón al uso a que destinará los Locales Comerciales, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, de seguridad, higiénicas, ambientales, municipales, publicitarias o reglamentarias de cualquier naturaleza.



**Dos.** Adicionalmente, será de cargo del Arrendatario el pago de cualquier multa que deba pagar con ocasión de la transgresión o incumplimiento de cualquier normativa que tenga relación con las actividades que realice el Arrendatario en el Inmueble y/o en los Locales Comerciales, incluyendo su responsabilidad por los actos y la conducta del personal que trabaja en los Locales Comerciales.

**Tres.** Por su parte el Arrendador no responderá en caso alguno, y el Arrendatario defenderá y mantendrá indemne al Arrendador, por robos, hurtos, daños y perjuicios u otros delitos que puedan ocurrir en los Locales Comerciales y que afecten al Arrendatario o a terceros, ni tampoco por daños o perjuicios causados a los Locales Comerciales, instalaciones o mobiliario, por atentados en general, todos los cuales serán de cargo y riesgo exclusivo del Arrendatario.

**Cuatro.** El Arrendatario libera al Arrendador, gerentes, directores, apoderados o dependientes y demás personas relacionadas, de toda responsabilidad por cualquier daño o perjuicio que pudiera producirse al Arrendatario, sus gerentes, directores, apoderados o dependientes y demás personas relacionadas, y/o a terceros, en el desarrollo de las actividades que realice el Arrendatario en el Inmueble y/o en el Local Comercial.

**Cinco.** El Arrendador no responderá de manera alguna, y el Arrendatario defenderá y mantendrá indemne al Arrendador, respecto de cualquier reclamo, acción o litigio judicial o administrativo, que tenga por objeto perseguir su responsabilidad por:

- (a) El incumplimiento o violación por el Arrendatario de cualquier ley, reglamento, ordenanza, o dictamen que afecten o se refieran al inmueble arrendado, su uso y ocupación o a los derechos del Arrendador;
- (b) El incumplimiento de cualquiera obligación que de conformidad al presente contrato sea de cargo del Arrendatario; y/o
- (c) Daños producidos con ocasión de incendios, explosiones, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, actos maliciosos o productos de desórdenes u otros de similar naturaleza, efectos de humedad o calor, escapes de gas y otros hechos de análoga naturaleza en los Locales Comerciales.

#### **DÉCIMO QUINTO: Restitución de los Locales Comerciales.**

**Uno.** Terminado el presente contrato, el Arrendatario deberá restituir materialmente los Locales Comerciales en el plazo máximo de 30 días corridos contados desde el vencimiento del plazo, en buen estado de aseo, mantención y funcionamiento, habida consideración del desgaste por el uso natural y el transcurso del tiempo.

**Dos.** La restitución material deberá hacerse mediante la desocupación total de los Locales Comerciales, poniéndolos a disposición del Arrendador y entregándole las llaves. Además, deberá exhibir los recibos que acrediten el pago de los servicios domiciliarios, consumos de energía eléctrica, gas, agua y, en general, cualquier otra cuenta o servicio que sea de su cargo, hasta el último día que ocupó los Locales Comerciales.

**Tres.** En el evento que el Arrendatario no restituyere los Locales Comerciales en los términos y condiciones señalados en la presente cláusula, se devengará en favor del Arrendador la suma de 10 Unidades de Fomento por día de atraso, la que deberá ser pagada por el Arrendatario al Arrendador por concepto de multa, hasta que se perfeccione debidamente la restitución material de los Locales Comerciales, todo ello sin perjuicio de los derechos del Arrendador para exigir la restitución de los Locales Comerciales.

#### **DÉCIMO SEXTO: Destrucción parcial o total de los Locales Comerciales.**

En caso de que se produzca la destrucción parcial o total de los Locales Comerciales por



causas no imputables a la Arrendataria y/o a las personas por las cuales ésta responde (clientes, proveedores, personas relacionadas, empleados, subcontratistas, etc.), entendiéndose por tal un menoscabo físico que impida completamente su operación comercial, el Arrendador podrá optar a su sólo arbitrio por: (a) realizar sus mejores esfuerzos para repararlo o reconstruirlo dentro del plazo de 180 días corridos contados desde la fecha en que el Arrendatario informó, de acuerdo a la Cláusula Vigésimo Primero, la destrucción de los Locales Comerciales, o el plazo mayor que sea razonable, conforme las circunstancias materiales del hecho, tomando en consideración adicionalmente a las disposiciones y plazos que imponga la compañía de seguros, o (b) poner término anticipado al Contrato.

En caso que el Arrendador elija la opción (a) anterior, una vez entregadas las obras al Arrendatario, éste estará obligado a habilitarlo y a iniciar operaciones en el plazo de 90 días corridos contados desde la entrega de las obras. Durante el período que va entre el respectivo siniestro y la fecha en que sea anterior entre (i) el término de la habilitación, y (ii) 90 días corridos desde la entrega de las obras por parte del Arrendador, el Arrendatario estará eximido de pagar la renta.

#### **DÉCIMO SÉPTIMO: Expropiación parcial o total de los Locales Comerciales.**

**Uno.** En caso de que los Locales Comerciales sea afectado por una expropiación total o parcial, el Arrendador ejercerá las acciones que en derecho correspondan con el fin de impugnar el acto expropiatorio. Si la expropiación fuera total, el Arrendador no podrá proceder a la entrega voluntaria de los Locales Comerciales antes que legalmente se haga exigible dicha obligación. El presente Contrato de Arrendamiento subsistirá hasta la fecha efectiva de la entrega material de los Locales Comerciales expropiado, debiendo pagar el Arrendatario las rentas de arrendamiento hasta esa fecha.

**Dos.** En caso de que producto de una expropiación se impida completamente la operación comercial del Arrendatario los Locales Comerciales, el Arrendatario estará facultado para poner término anticipado al presente contrato, no existiendo responsabilidad ni multa adicional alguna en relación al término anticipado del mismo.

#### **DÉCIMO OCTAVO: Terminación anticipada.**

El Arrendador podrá poner término anticipado al presente Contrato, en los siguientes casos:

- (a) En caso de atrasarse, el Arrendatario, en el pago de la renta de arrendamiento en dos períodos consecutivos;
- (b) En el evento que las declaraciones y garantías en la Cláusula Cuarta fueran incorrectas, inexactas, erróneas, o falsas.
- (c) En caso de incumplimiento de las obligaciones de pago señaladas en la Cláusula Sexta;
- (d) En caso que los Locales Comerciales no se mantengan en perfecto estado de conservación y funcionamiento;
- (e) En caso que el Arrendatario destine los Locales Comerciales a cualquier otro fin que no sea el indicado en la cláusula Tercera de este Contrato;
- (f) En caso que el Arrendatario introduzca en los Locales Comerciales materiales explosivos, inflamables o de mal olor;
- (g) En caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas en la Cláusula Décimo;



- (h) En caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas en la Cláusula Décimo Primero;
- (i) En caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas en la Cláusula Décimo Tercero;
- (j) En caso de incumplimiento grave o reiterado de las obligaciones que este contrato impone al Arrendatario.

En todos estos casos, el Arrendador estará facultado, pero no obligado, para solicitar la terminación de este Contrato, sin necesidad de declaración judicial previa, mediante comunicación escrita enviada al Arrendatario mediante carta certificada despachada a través de Notario Público. En el caso de la infracción a) precedente, el Arrendatario podrá enervar el término anticipado del Contrato pagando todas las obligaciones pendientes, incluidas las multas que correspondan, dentro de los cinco días corridos siguientes al envío de la comunicación al Arrendatario de la forma señalada en la Cláusula Vigésimo Primero en que el Arrendador le manifieste su intención de poner término anticipado al Contrato. El término de este Contrato no impedirá al Arrendador exigir pago de indemnización por los daños y/o perjuicios generados.

#### **DÉCIMO NOVENO: Confidencialidad.**

**Uno.** Las Partes se obligan a mantener absoluta reserva e irrestricta confidencialidad sobre cualquiera información económica, administrativa, de gestión, financiera, de operación, contable, y cualquier otra concerniente ya sea al Arrendador o al Arrendatario y cualquiera de las sociedades filiales de las Partes, respecto de las cuales hayan adquirido conocimiento en virtud de las negociaciones previas, del presente instrumento, de sus acuerdos, su ejecución o de cualquier otro convenio que se celebre entre éstas. Lo anterior se extiende al "Know How" propio del giro de las Partes y/o sus sociedades filiales y/o coligadas, información respecto de clientes, estado de cartera, flujos y volúmenes de operaciones, estado de endeudamiento, etcétera, en adelante la "Información Confidencial"

**Dos.** Asimismo, las Partes se obligan a no efectuar anuncios públicos respecto de la existencia del presente contrato o de su contenido, sin previa autorización de la otra parte. El incumplimiento de la obligación anterior dará derecho a la parte cumplidora para solicitar el término anticipado del presente contrato, sin que se devengue pago, compensación o indemnización alguna en favor de la otra parte, todo ello sin perjuicio de las acciones legales que sean pertinentes. Las Partes declaran que las obligaciones que se indican precedentemente son independientes de la vigencia del presente contrato, por lo que regirán aún después de tres años de expirado éste.

**Tres.** Sin perjuicio de lo anterior, las Partes no estarán obligadas a cumplir las obligaciones de confidencialidad antes señaladas, única y exclusivamente en los siguientes casos:

- (a) Si al momento de su divulgación la Información Confidencial ya fuese de dominio público o llegare a serlo con posterioridad por razones no imputables a la parte que la recibió.
- (b) Si la Información Confidencial ha sido conocida en forma previa por la parte receptora sin obligación de mantenerla como confidencial.
- (c) Si la Información Confidencial es desarrollada independientemente por la parte receptora, sin referencia a la información.
- (d) Si está expresamente liberada por la parte divulgadora de las obligaciones de



confidencialidad impuesta por la presente cláusula.

- (e) Si la Información Confidencial fue adquirida de parte de un tercero que, ha conocimiento de la parte receptora, no tiene una obligación de confidencialidad con la parte divulgadora.

**VIGÉSIMO: Domicilio.**

Para todos los efectos que deriven del presente Contrato, las Partes fijan su domicilio en la Comuna de Buin y se someten a la jurisdicción arbitral que más adelante se indica.

**VIGÉSIMO PRIMERO: Comunicaciones.**

Uno. Sin perjuicio de alguna disposición expresa en contrario, todos y cada uno de los avisos, notificaciones o comunicaciones que deban o puedan efectuarse de acuerdo a las cláusulas de este Contrato, se entenderán realizados, para todos los efectos a que haya lugar, una vez que estos hayan sido enviados por correo electrónico a la contraparte, a las siguientes direcciones:

- (a) Al Arrendador: [creed@avenida.cl](mailto:creed@avenida.cl), con atención a la señorita Carolina Reed, [jmbenavides@avenida.cl](mailto:jmbenavides@avenida.cl), con atención al señor Juan Manuel Benavides y, [svalenzuela@avenida.cl](mailto:svalenzuela@avenida.cl), con atención al señor Sebastián Valenzuela; y
- (b) Al Arrendatario: [jofernandez@buin.cl](mailto:jofernandez@buin.cl), con atención al señor Jonathan Fernández y, [dpavez@buin.cl](mailto:dpavez@buin.cl), con atención al señor Diego Pino Pavez, o bien a aquella otra dirección electrónica que cualquiera de las Partes haya notificado previamente a la contraparte de acuerdo a esta cláusula.

Dos. Los avisos, comunicaciones y notificaciones se entenderán efectuados a cualquiera de las Partes, en la fecha en que sean enviados, o el día hábil bancario inmediatamente siguiente a la fecha en que sean transmitidos, si ese día fuese inhábil.

Tres. La Unidad Técnica será la Dirección de Desarrollo Comunitario.

**VIGÉSIMO SEGUNDO: Morosidad.**

Con el objeto de dar cumplimiento a la ley 19.628, sobre protección de datos de carácter personal, el Arrendatario faculta irrevocablemente al Arrendador para que pueda dar a conocer la morosidad en el pago de las rentas de arrendamiento y consumos del Local Comercial, proporcionando dicha información a cualquier registro o banco de datos personales, con el objeto de que sea divulgado, relevando el Arrendatario al Arrendador de cualquier responsabilidad que se pudiera derivar al efecto.

**VIGÉSIMO TERCERO: Responsabilidad Penal.**

Uno. Las Partes declaran que a la fecha ninguno de sus agentes han cometido ninguno de los delitos a que se refiere la Ley 20.393 sobre responsabilidad penal de las personas jurídicas, que no han sido condenados por tales conductas con anterioridad y que sus representantes no han sido citados de acuerdo con lo señalado en el artículo 22 de la Ley, comprometiéndose por el presente instrumento a mantener tal cumplimiento durante toda la vigencia de este Contrato, obligándose, asimismo, a no incurrir en o desarrollar, en caso alguno, a través de cualquiera de sus administradores, representantes, agentes o dependientes en general, ningún tipo de actividad o conducta que pudiera afectar el cumplimiento de dicha Ley.

Dos. Adicionalmente, en caso de que alguna de las Partes incurra, durante la vigencia del Contrato, en cualquiera de las conductas señaladas en el párrafo precedente deberá



comunicar inmediatamente a la otra Parte de este hecho. El hecho de constatarse, mediante una sentencia definitiva firme, el incumplimiento de una de las Partes constituirá incumplimiento grave de las obligaciones del presente contrato y dará derecho a la parte cumplidora a poner término en forma inmediata sin derecho a indemnización.

**Tres.** Las Partes no permiten en caso alguno, y prohíbe expresamente a la otra parte, efectuar a su nombre o en su beneficio, en el nombre o beneficio de ésta, cualquier especie de pago indebido a funcionarios de gobierno de cualquier tipo de repartición o institución pública, así como pagar propinas u otro tipo de dádivas en dinero, en especies o en beneficios intangibles, que no sean los precios o tarifas contemplados en la ley.

**VIGÉSIMO CUARTO:** Finiquito.

Las Partes dan por íntegra y oportunamente cumplido todo cierre de negocios, acuerdo preparatorio, promesa de arrendamiento y prórrogas de éstas, relativas a los Locales Comerciales materia de este Contrato, otorgándose a su respecto el más amplio, completo y total finiquito.

**VIGÉSIMO QUINTO:** Acuerdo.

Toda modificación total o parcial de una cualquiera de las disposiciones contenidas en el presente contrato, deberá ser efectuada por escrito entre ambas partes y firmada por sus legítimos representantes legales. La o las modificaciones que se convengan entrarán en vigencia en la oportunidad que indique el documento que las contemple. Asimismo, cualquiera autorización o renuncia de cualquier tipo en relación con el presente contrato deberá constar siempre por escrito y estar firmada por la parte que corresponda.

**VIGÉSIMO SEXTO:** Irrenunciabilidad.

Si alguna de las partes dejare de exigir el cumplimiento de alguna de las disposiciones del presente contrato o dejare de ejercer algún derecho o facultad, ello no será interpretado, en caso alguno, como una renuncia a la estipulación del caso, ni de ninguna manera afectará la validez de este, o el derecho de dicha parte para posteriormente exigir el cumplimiento o ejercer el derecho o la facultad de esa o cualquier otra estipulación de este contrato.

**VIGÉSIMO SÉPTIMO:** El gasto devengado del arrendamiento del inmueble será imputado a la cuenta presupuestaria N° 215.22.09.002 "Arriendo de Edificios", Centro de costo N° 250102, del Clasificador Presupuestario.

**VIGÉSIMO OCTAVO:** El presente contrato se regirá conforme a las disposiciones insertas en el presente instrumento y supletoriamente 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.

**VIGÉSIMO NOVENO:** Ejemplares.

El presente Contrato se podrá firmar por medios tecnológicos en soporte digital (PDF) conforme a la Ley 19.799 Sobre Documentos Electrónicos, Firma Electrónica y Servicios de Certificación de dicha Firma, o bien en 2 ejemplares de igual tenor y fecha.

**Personerías.**

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, de 03 de diciembre de 2024, del Primer Tribunal Electoral de la Región Metropolitana.



La personería de los representantes de Inmobiliaria Los Laureles SpA, consta de escritura pública de fecha 16 de mayo de 2023, otorgada ante el Notario de Santiago don Luis Ignacio Manquehual Mery.



MIGUEL ARAYA LOBOS  
ALCALDE  
MUNICIPALIDAD DE BUIN

*juan manuel benavides*  
JUAN MANUEL BENAVIDES  
JARAMILLO  
P.P. INMOBILIARIA LOS ÁLAMOS

*sebastián matías valenzuela*  
SEBASTIÁN MATÍAS VALENZUELA  
GONZALEZ  
P.P. INMOBILIARIA LOS ÁLAMOS

JURIDICA	DIDECO	CONTROL	SECMU

EUC/cdr  
Distribución:

- INMOBILIARIA LOS LAURELES SPA
- DIDECO
- SECMU
- DAF
- Archivo Jurídica