

REPUBLICA DE CHILE  
MUNICIPALIDAD DE CONCÓN

CONCÓN, 09 AGO 2017

**ESTA ALCALDIA DECRETO HOY LO QUE SIGUE:**

N° 2029 / **VISTOS:** Los antecedentes: Contrato de Arrendamiento, suscrito con fecha 03 de agosto del año 2017, entre la empresa Desarrollos Inmobiliarios S.A., y la Ilustre Municipalidad de Concón; y las facultades señaladas en los artículos 36, 56 y 63 del D.F.L. N° 1/2006, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades.

## DECRETO:

I.- **APRUÉBESE** el Contrato de Arrendamiento, celebrado entre la empresa **Desarrollos Inmobiliarios S.A.**, y la **I. Municipalidad de Concón**, con fecha 03 de agosto del 2017.

**ANÓTESE, NOTIFIQUESE Y ARCHÍVESE.**

  
  
**SECRETARIO MUNICIPAL**

  
  
**OSCAR SUMONTE GONZÁLEZ**  
**ALCALDE**

PAT/ajbh.

Distribución:

1. Secretaría Municipal.
2. Dirección de Control.
3. Dirección de Administración y Finanzas.
4. Dirección de Tránsito y Operaciones.
5. Dirección de Asesoría Jurídica.

I. MUNICIPALIDAD DE CONCON		
Dirección de Control		
Objetado	Observado	Revisado

**Notario Público Titular Eugenio Alberto Gaete Gonzalez**

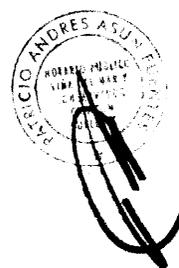
Certifico que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de  
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO otorgado el 03 de Agosto de 2017  
reproducido en las siguientes páginas.

Notario Público Titular Eugenio Alberto Gaete Gonzalez.-

Tierra del Fuego Nro 903 - Concon- Chile.-

Repertorio N°: 1039 - 2017.-

Concon, 07 de Agosto de 2017.-



**N° Certificado: 123457040056.-**  
**www.fojas.cl**

Emito el presente documento con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002), conforme al procedimiento establecido por Auto Acordado de 13/10/2006 de la Excm. Corte Suprema.-

Certificado N° 123457040056.- Verifique validez en [www.fojas.cl](http://www.fojas.cl).-

CUR N°: 123457040056.-

Eugenio Alberto Gaete González  
Notario Público y Conservador  
Con-Con



Repertorio N° 1039 / 2017.- eagg/fcp 1 de 1/1

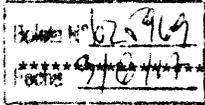
Form.2890:N  
doc. Prot :N

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

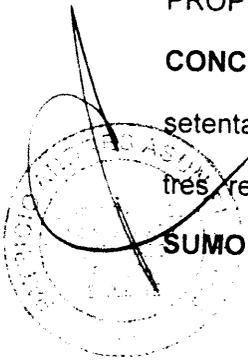
**DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.**

**Y**

**ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CONCÓN**



Repertorio N° 1039 - 2017.- En Concón, República de Chile, a tres de Agosto de dos mil diecisiete, ante mí, **PATRICIO ANDRES ASUN FUENTES**, Abogado, Notario Público de la Sexta Notaria de Viña del Mar y Conservador de Concón, Suplente del Titular de este oficio don **EUGENIO ALBERTO GAETE GONZALEZ**, según Decreto Judicial protocolizado, con domicilio en ésta, calle Tierra del Fuego número novecientos tres, comparecen: la sociedad "**DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.**", sociedad anónima cerrada, del giro de su denominación, Rut Único Tributario número setenta y seis millones ciento treinta y siete mil sesenta y seis guion nueve, representada por don **MANUEL JOSÉ LAGOMARSINO SCHIAFFINO**, chileno, casado, empresario, cédula nacional de identidad número tres millones seiscientos setenta y nueve mil, quinientos setenta y nueve guión cuatro, ambos domiciliados en calle Arlegui número seiscientos diez, tercer piso, oficina número cinco, comuna de Viña del Mar, email [mlagomarsino@admloslagos.cl](mailto:mlagomarsino@admloslagos.cl), celular número seis tres cero tres tres nueve seis nueve, por una parte como "EL ARRENDADOR" o "LA PROPIETARIA; y por la otra parte, la "**ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CONCÓN**", Corporación Autónoma de Derecho Público, Rut número setenta y tres millones quinientos sesenta y ocho mil seiscientos guión tres, representada legalmente por su Alcalde don **OSCAR ARMANDO SUMONTE GONZÁLEZ**, chileno, casado, Cédula Nacional de Identidad



y Rut número seis millones seiscientos ochenta y siete mil novecientos dieciocho guión seis, ambos domiciliados en calle Santa Laura número quinientos sesenta y siete, comuna de Concón, en adelante "EL MUNICIPIO" o "EL ARRENDATARIO"; los comparecientes mayores de edad, de paso en esta, quienes acreditaron sus identidades con las cédulas anotadas que exhibieron y declararon pertenecerles y exponen:

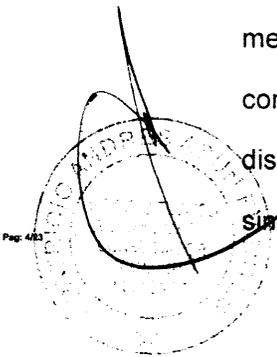
**PRIMERO: ANTECEDENTES DEL INMUEBLE:** La sociedad "DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.", es la única y exclusiva propietaria del inmueble denominado como Lote D Dos b guion uno/b, ubicado en la Comuna de Concón y singularizada como polígono O-Ñ-N-B-O en el plano de subdivisión del lote D Dos b guion uno, agregado con el número cinco mil ochocientos veintiséis al Registro de Documentos del año mil novecientos noventa y uno del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar, cuyos deslindes son los siguientes: AL NORTE, en línea O-B de trescientos cuarenta y tres metros con Faja Fiscal de Expropiación; Avenida Concón Reñaca Oriente; AL SUR, en línea Ñ-N de trescientos cuarenta y tres metros con Lote D Dos b guion uno/a, AL ORIENTE, en línea B-N de doscientos cuarenta y seis metros con lote D Dos b guion uno/a; AL PONIENTE, en línea O-Ñ de doscientos cuarenta y seis metros con Lote D Dos b guion uno/a; con una superficie de ochenta y cuatro mil trescientos setenta y ocho metros cuadrados, en adelante "el Inmueble".- "El Inmueble" tiene asignado – para efectos del impuesto territorial – el rol de **avalúo número tres mil trescientos noventa y cuatro guión uno de la comuna de Concón y está ubicado en Avenida Magallanes número mil cincuenta, Concón.**

**SEGUNDO: PROYECTO:** En "el inmueble" especificado en la cláusula anterior, "EL ARRENDADOR" encargó la construcción de un proyecto denominado "Centro Comercial Concón", que en su primera etapa estará compuesto de una tienda ancla, veintidós locales comerciales, estacionamientos, áreas comunes y dependencias para la





administración; todos ellos de acuerdo a los planos y las especificaciones de proyecto elaborado por el arquitecto Juan Pablo Galleguillos Zúñiga. Dicho proyecto fue aprobado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Concón, según "Certificado de Recepción Definitiva Total de Edificación, Habilitación y Ampliación, número ciento setenta y cuatro de fecha catorce de Agosto de dos mil trece y le asigna el número mil cincuenta de la Avenida Magallanes en la comuna de Concón. "LA PROPIETARIA" se reserva libremente, en cuanto se respete la finalidad para el que ha sido diseñado el proyecto, de modificar o alterar, cuando lo estime conveniente, todo lo que tenga relación con el proyecto de construcción, ampliación y reformas del "Centro Comercial Concón", sus edificaciones, de las tiendas ancla o locales comerciales, de las instalaciones de uso general, pasillos, estacionamientos y accesos de vehículos o cualquier otra dependencia de uso común o uso particular, sin otra limitación que la de respetar la finalidad del proyecto. Igualmente, "LA PROPIETARIA" podrá en el futuro efectuar las ampliaciones que estime pertinentes, mediante nuevas obras y construcciones, de manera que se aumente la superficie bruta, el número de locales comerciales, el número de tiendas ancla y las superficies y áreas comunes del "Centro Comercial Concón". Las oportunidades, formas, características y de todo lo demás relativo a tales ampliaciones lo decidirá a su exclusivo arbitrio "LA PROPIETARIA", para lo cual desde ya le autoriza "EL ARRENDATARIO". Con todo, tales ampliaciones, reformas o construcciones no podrán afectar la superficie dada en arrendamiento ni la ubicación del local comercial que por este acto se compromete, a menos que "EL ARRENDADOR" reubique a "EL ARRENDATARIO" – con acuerdo de éste último – en algún local comercial o superficie distinto del asignado en este contrato de arrendamiento, pero de similares características dentro del "Centro Comercial Concón". Todas



las superficies, áreas, dependencias e instalaciones de uso común, cualquiera sea su naturaleza, estarán siempre sujetas al control, disciplina y administración exclusiva de "EL ARRENDADOR", sea directamente o a través de personas o sociedades por él contratadas, quien tendrá el derecho a construir, instalar, modificar y disponer de las áreas de circulación, instalaciones y servicios en la forma que considere adecuada, siempre observando y respetando el buen funcionamiento del "Centro Comercial Concón" y sus locales comerciales. "EL ARRENDADOR" podrá cerrar total o parcialmente estas áreas, servicios e instalaciones siempre que juzgue conveniente, incluyendo el área de estacionamiento, pudiendo incluso establecer tarifas o cobros por el uso de éstos. "EL ARRENDADOR" podrá dar en arriendo, en provecho propio, las áreas de circulación y área de exhibición abierta descubierta, aún a personas que no sean arrendatarios de un local comercial. Igualmente, "EL ARRENDADOR" podrá arrendar o ceder a instituciones y personas espacios físicos para la realización de exposiciones de beneficencia, captar socios, vender artículos y sobre todo, difundir actividades. Todos los gastos que irroguen el proyecto, sus modificaciones, alteraciones o ampliaciones, serán de cargo de "LA PROPIETARIA". De este modo, a vía ejemplar, serán de su cargo exclusivo los gastos de diseño y ejecución de las obras del "Centro Comercial Concón" y los honorarios profesionales por las tramitaciones de permisos y otros que deban efectuarse ante la Municipalidad de Concón, así como el pago de los respectivos derechos e impuestos y todos los gastos de construcción. **TERCERO: BIEN DADO EN ARRENDAMIENTO:** Por este acto "EL ARRENDADOR", da en arrendamiento a "EL ARRENDATARIO", quien lo acepta y arrienda para sí **el local comercial número once** de la primera etapa del proyecto especificado en la cláusula anterior, con una superficie total arrendable de cuarenta y uno coma veintiocho metros cuadrados, medido de eje a





eje del respectivo local comercial, en adelante, **"el local comercial"** o **"el inmueble arrendado"**.- Se entiende incorporado en el arriendo el uso de las instalaciones del "Centro Comercial Concón" que permiten el desarrollo de la actividad comercial que allí se concretará por parte de "EL ARRENDATARIO", tales como el uso de los baños públicos, de las áreas de estacionamiento, de los servicios de seguridad y otros, los que en todo caso se deberán usar conforme lo establezca el reglamento de uso y/o la Administración del "Centro Comercial Concón".- También, se entenderán formar parte del presente contrato los bienes muebles o instalaciones consistentes en mobiliario necesario para atender al público, esto es, la caja del local y estanterías, en cada uno de los locales.- **CUARTO: VIGENCIA Y TÉRMINO:** La vigencia del contrato es de **dos años** y se extenderá desde el **día primero de agosto del año dos mil diecisiete hasta el día treinta y uno de julio del año dos mil diecinueve, ambas fechas inclusive.**- Después de los dos años, la vigencia del contrato se entenderá tácita, automática y sucesivamente renovada por períodos de **un año** cada uno de ellos, si ninguna de las partes diere aviso a la otra de su voluntad de ponerle término mediante carta certificada notarial despachada a su domicilio indicado en la comparecencia de este instrumento con **tres meses de anticipación**, a lo menos, a la fecha de expiración del plazo original o del período de prórroga automática que estuviere en curso, en su caso.- Tratándose de "EL ARRENDATARIO" esta carta podrá serle también dirigida al lugar o espacio que toma en arrendamiento.- Si, así no ocurriere "EL ARRENDATARIO" está obligado a pagar la totalidad de las rentas que se devengarían hasta la fecha del vencimiento del plazo original o de la renovación respectiva.- No obstante lo anterior, "EL ARRENDATARIO" podrá poner término al contrato, después que se haya cumplido el plazo original de vigencia de este contrato; para tal efecto deberá otorgar aviso a "EL ARRENDADOR" mediante carta certificada notarial

despachada a su domicilio indicado en la comparecencia de este instrumento con tres meses de anticipación, a lo menos, a la fecha en que desea poner término al contrato.- Tratándose de "EL ARRENDADOR" esta carta podrá ser dirigida también a la oficina de administración del "Centro Comercial Concón".- **QUINTO: RENTA DE ARRENDAMIENTO:** La renta mensual de arrendamiento por el local comercial número once será la suma total de **TREINTA UNIDADES DE FOMENTO, más I.V.A.**, calculada conforme lo indica el Decreto Ley (DL) ochocientos veinticinco respecto de los inmuebles con muebles o instalaciones que permiten el desarrollo de una actividad comercial.- Supuesto que la Unidad de Fomento sea suprimida o sea modificada en términos tales que deje de representar o no guarde proporción con la variación que vaya experimentando el Índice de Precios al Consumidor (IPC) determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el organismo oficial que le suceda o haga sus veces, se procederá a la conversión del número indicado en unidades de fomento en moneda nacional, tan pronto ocurra alguno de los eventos mencionados, y en lo sucesivo se pagará como renta dicha suma de dinero reajustada mensualmente en proporción a la variación que haya experimentado el mencionado Índice durante el mes ante precedente a aquel en que proceda efectuar el pago de la misma.- **SEXTO: REAJUSTE ADICIONADO:** A contar de enero de dos mil dieciocho, la **renta mensual de arrendamiento** tendrá un **tres por ciento** de aumento y así sucesivamente todos los meses de enero de cada año de vigencia del contrato.- **SÉPTIMO: FORMA DE PAGO Y COMPROBANTE:** La **renta mensual de arrendamiento**, deberá pagarse por mes adelantado, dentro de **los primeros cinco días corridos** del mes de cuya renta se trata.- La **renta mensual de arrendamiento**, se pagará en la oficina de "EL ARRENDADOR" o por depósito o transferencia bancaria, especificando los siguientes datos del destinatario, Banco





Santander, Viña del Mar, tipo de cuenta, cuenta corriente número seis  
 nueve uno siete nueve cinco dos cinco, a nombre de "**DESARROLLOS  
 INMOBILIARIOS S.A.**", R.U.T. setenta y seis millones ciento treinta y  
 siete mil sesenta y seis guion nueve, correo electrónico email,  
[mlagomarsino@admloslagos.cl](mailto:mlagomarsino@admloslagos.cl), o bien aquella que señale con  
 posterioridad mediante carta certificada despachada a través de un  
 notario público, en que se solicite la sustitución o el depósito del pago  
 en una cuenta corriente bancaria que se señale al efecto en la Oficina  
 de la Administración del "Centro Comercial Concón" por medio de  
 cheque nominativo y cruzado a nombre de "EL ARRENDADOR". Las  
 Partes convienen que será suficiente comprobante de pago el  
 respectivo "Comprobante de transferencia electrónica de fondos" o  
 "Boleta Única de Depósito" del banco.- "EL ARRENDATARIO" escribirá  
 en el "Comprobante de transferencia electrónica de fondos" o en la  
 "Boleta Única de Depósito" del banco, una frase como la siguiente en el  
 párrafo del Comprobante o de la Boleta donde dice "Asunto" o  
 "Comentario para el destinatario", por ejemplo: "Arriendo local once, Av.  
 Magallanes número mil cincuenta, Concón, Jul., UF treinta", con el  
 objeto que la arrendadora sepa con certeza a que local corresponde el  
 depósito.- Las Partes convienen que, para todos los efectos legales a  
 que hubiere lugar, servirá de recibo de pago de la **renta mensual de  
 arrendamiento**, la factura de "**DESARROLLOS INMOBILIARIOS  
 S.A.**" que al efecto emita "EL ARRENDADOR".- **OCTAVO: PAGO DE  
 LA RENTA DEL PRIMER MES:** En este acto, "EL ARRENDATARIO"  
 entrega a "EL ARRENDADOR", la suma **TREINTA UNIDADES DE  
 FOMENTO más I.V.A.**, equivalente en pesos, correspondiente al pago  
 de la **renta mensual de arrendamiento** del mes de Agosto de dos mil  
 diecisiete, suma que "EL ARRENDADOR" se declara recibida a su  
 satisfacción.- **NOVENO: GASTOS COMUNES:** "EL ARRENDADOR" se  
 hará cargo de los gastos de administración.- **DÉCIMO: PACTO**

**COMISORIO:** El no pago oportuno, cualquiera sea la causa, por parte de "EL ARRENDATARIO" de la **renta mensual de arrendamiento** o el incumplimiento de cualesquiera otra obligación, en la forma, condiciones y plazos fijados en el presente contrato, producirá el término inmediato y anticipado del presente contrato de arrendamiento, sin derecho a indemnización alguna a favor de "EL ARRENDATARIO", el que además quedará sujeto al pago de una multa igual al monto de la sumatoria de las rentas mensuales a que hubiere tenido derecho "EL ARRENDADOR" hasta la expiración del plazo de vigencia de este contrato de acuerdo lo dispone el artículo mil novecientos cuarenta y cinco del Código Civil.- El pacto comisorio a que se refiere la presente cláusula, es sin perjuicio del derecho de "EL ARRENDADOR" de demandar el cumplimiento del presente contrato.- En caso que "EL ARRENDADOR" demande la restitución de "**el local comercial**" por la terminación del presente contrato en virtud del pacto comisorio de que se ha dado cuenta en esta cláusula, "EL ARRENDATARIO" se obliga a restituirlo, completamente aseado y pintado, dentro de los quince días corridos siguientes a la notificación de la demanda respectiva.-

**DÉCIMO PRIMERO: DESTINO:** "El local comercial" objeto de este contrato deberá destinarse como **OFICINA, de la Dirección de Tránsito y Operaciones de la I. Municipalidad de Concón, u otra que esta determine en el futuro.-**

**DÉCIMO SEGUNDO: CONDICIONES DE ENTREGA:** "EL ARRENDADOR" entrega a "EL ARRENDATARIO" "**el local comercial**" con el mobiliario necesario para atender al público, y estanterías, por cuenta y de cargo del primero. - En todo caso, "EL ARRENDADOR" otorgará todas las facilidades a "EL ARRENDATARIO" para que éste efectúe, por su cuenta y cargo, la habilitación del resto de los implementos necesarios para desarrollar su negocio en "**el local comercial**" arrendado.-

**DÉCIMO TERCERO: MANDATO: UNO)** Por el presente instrumento,





“EL ARRENDADOR” otorga poder especial a “EL ARRENDATARIO” para que realice ante los organismos competentes todas las gestiones y trámites necesarios relacionadas con la obtención de patentes municipales, autorizaciones o permisos pertinentes para el funcionamiento de su giro comercial.- Queda igualmente facultado el mandatario para realizar los trámites necesarios para obtener permisos, firmar planos de anteproyectos, de proyectos, así como obtener las correspondientes recepciones finales o parciales, a nombre de “EL ARRENDADOR”, solicitar recepciones finales ante las empresas de servicios domiciliarios correspondientes. Se otorga en general, al mandatario señalado tantas facultades cuantas sean necesarias para que efectúe todos los trámites y firme toda la documentación necesaria, exigida por los organismos competentes destinados a habilitar “**el local comercial**”.- **DOS)** Se deja expresa constancia que se otorga este poder sin que “EL ARRENDADOR” asuma el costo y cargo de ninguna de las obras, permisos, trabajos y honorarios señalados precedentemente, ya que todos serán de costo y cargo de “EL ARRENDATARIO” y deberán efectuarse dentro de las limitaciones y condiciones determinadas en el presente Contrato de Arrendamiento.- **DÉCIMO CUARTO: MEJORAS:** “EL ARRENDATARIO” queda expresamente facultado, sin necesidad de cumplir ningún otro requisito, salvo los exigidos por las normas de carácter administrativo o las derivadas de este contrato o el Reglamento interno para realizar en el interior de “**el local comercial**”, durante el plazo de vigencia contractual o durante sus prórrogas, cuantas obras de acondicionamiento, modernización, ornamentación o publicidad juzgue más adecuadas o convenientes para desarrollar la actividad a que está destinado “**el local comercial**”.- Todas las obras que se hicieren en virtud de esta autorización serán de costo y cargo de “EL ARRENDATARIO”, quedando autorizado, asimismo, para modificar o

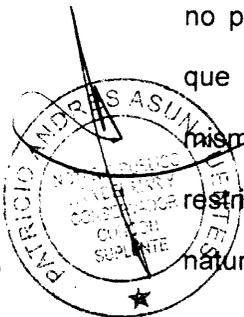
sustituir las obras realizadas por otras nuevas.- La ejecución de las obras descritas en la presente cláusula no dará derecho alguno a incrementar la renta.- Las obras de remodelación o habilitación interiores, así como la instalación de letreros exteriores que se realicen, deberán cumplir con toda la normativa vigente.- Será obligación de "EL ARRENDATARIO" hacer entrega a "EL ARRENDADOR" de una carpeta y un archivo digital con toda la documentación relacionada a las obras de acondicionamiento, modernización u ornamentación señaladas precedentemente, incluyendo las aprobaciones de los diferentes organismos o instituciones correspondientes; incluyendo planos de arquitectura, instalación eléctrica e instalación sanitaria entre otros.- Todos los trabajos, construcciones, mejoras de cualquier tipo, instalaciones, equipos, maquinarias y otros similares que "EL ARRENDATARIO", sea directamente o mediante un tercero con su aprobación, ejecute o incorpore a "**el local comercial**", a su cuenta y costo, y que al finalizar el contrato de arrendamiento, sea que se trate de terminación anticipada o no, sea imposible separar sin ocasionar perjuicio a "**el local comercial**", quedarán en definitiva a beneficio de "EL ARRENDADOR", sin que "EL ARRENDATARIO" tenga derecho a solicitar a "EL ARRENDADOR" reembolso, compensación o pago alguno, bajo ningún concepto, derivado de aquellos.- Sin embargo, "EL ARRENDATARIO" podrá retirar los muebles por adherencia de "**el local comercial**", propios de su ramo comercial, siempre que repare todo daño que se produzca a "**el local comercial**" proporcionado por "EL ARRENDADOR" como consecuencia de dicha extracción, restituyendo "**el local comercial**" en las condiciones en que le fue entregado.- En todo caso, "EL ARRENDATARIO" no estará facultado para efectuar modificaciones o variaciones a la estructura del inmueble objeto del contrato, sin autorización expresa y por escrito de "EL ARRENDADOR", por lo que las autorizaciones y facultades anteriores





se entienden conferidas para variaciones u obras interiores, de tabiquería o livianas que puedan separarse sin detrimento de “el local comercial” al cual se adhieren o incorporan.- Si “EL ARRENDATARIO” requiere instalar cualquier tipo de ventilación o instalación de antena parabólica, cables para teléfono, alarmas, antenas o INTERNET, que demande perforar o clavetear el techo o la pared, debe informar lo siguiente a “EL ARRENDADOR” vía email, considerando que puede afectar a la correcta impermeabilización del techo y paredes, ocasionándole problemas en el mobiliario y en equipos eléctricos por el efecto de una filtración de agua lluvia: uno) Primer email: Informar intención de instalación y su ubicación; dos) Segundo email: Informar trabajo terminado para que sea verificado por la arrendadora.-

**DÉCIMO QUINTO: AUTORIZACIONES:** Será obligación de “EL ARRENDATARIO” obtener, a su cuenta y costo, los cambios de destino, permisos, patentes, licencias de cualquier naturaleza y en definitiva todas las autorizaciones legales, reglamentarias y administrativas que sean necesarias para desarrollar en “el local comercial” la actividad establecida en este contrato en la cláusula Décimo Primero.- El hecho que las autorizaciones que obtenga “EL ARRENDATARIO” abarquen otras actividades o giros comerciales, distintos del establecido en el contrato, no significa en caso alguno la autorización de “EL ARRENDADOR” para ello.- “EL ARRENDADOR” no tiene responsabilidad en la obtención de las citadas autorizaciones, permisos, patentes, licencias o cambios de destino. Las dificultades que puedan presentársele a estos respectos a “EL ARRENDATARIO” no podrán ser invocadas, bajo ninguna circunstancia, como causales que le eximan del oportuno y cabal cumplimiento del contrato.- Lo mismo valdrá para el evento de que se impongan racionamientos por restricción al uso de energía eléctrica u otra medida restrictiva de similar naturaleza; razón por la cual “EL ARRENDATARIO” no podrá invocarlas

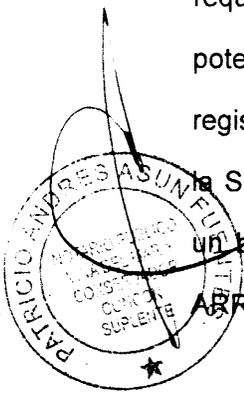


como causales de no cumplimiento del contrato.- Asimismo, "EL ARRENDATARIO" renuncia a cualquier tipo de indemnización en contra de "EL ARRENDADOR" por este concepto.- **DÉCIMO SEXTO: PERJUICIOS EN EL INMUEBLE:** "EL ARRENDADOR" no responderá en caso alguno por daños, hurtos o robos que se produzcan en "el local comercial" y que afecten a "EL ARRENDATARIO", a sus dependencias o a terceros, en sus personas o bienes.- "EL ARRENDADOR", principalmente no responderá por perjuicios que sufra "EL ARRENDATARIO" sus dependientes o terceros, en sus personas o bienes derivados de sismos, incendios, cualquiera que sea su causa y lugar de origen, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, cortocircuitos, por efectos de la humedad o del calor o debidos a otras causas análogas, salvo que los siniestros antes referidos, a vía ejemplar, provengan de un hecho o culpa del "ARRENDADOR" o sus dependientes.- "EL ARRENDATARIO" exime a "EL ARRENDADOR" de toda responsabilidad civil por daños que sufra aquella o sus dependientes o terceros, en sus personas o bienes durante la vigencia del arrendamiento, con la salvedad antes indicada.- En caso de siniestro, "EL ARRENDADOR" tendrá derecho a ingresar a "el local comercial", aún en ausencia de "EL ARRENDATARIO", con el objeto de precaver mayores daños, y éste último no tendrá derecho a formular reclamación alguna en contra de "EL ARRENDADOR" por los perjuicios causados con ocasión del siniestro o por quienes acudan a intervenir en el mismo, tanto en lo relativo a los elementos e instalaciones en "el local comercial" como de lo que en él se encuentre.- **DÉCIMO SÉPTIMO: RESPONSABILIDADES DE "EL ARRENDATARIO":** Las responsabilidades de "EL ARRENDATARIO" son: a) será el único responsable ante terceros de la prestación de servicios y de los daños y perjuicios que puedan sufrir personas o bienes de propiedad de "EL ARRENDADOR" o terceros.- En caso de que "EL ARRENDADOR"





fuere obligado a defenderse ante cualquier instancia judicial o administrativa por tales hechos, "EL ARRENDATARIO" deberá responder por tales hechos e indemnizar a "EL ARRENDADOR" de todos los perjuicios, incluido el costo razonable de abogados; b) será responsable por los daños que pudiese causar a "EL ARRENDADOR" o a terceros como consecuencia de las obras de habilitación de "el local comercial" objeto de este contrato de arrendamiento; c) tener en "el local comercial" extintores en cantidad y con las cargas adecuadas y vigentes, que sean necesarios como medida de prevención; d) mantener permanentemente ordenado y limpio "el local comercial"; e) efectuar el cambio de nombre o razón social en las empresas de servicios de electricidad, gas u otras para que las boletas de pago de servicios queden a nombre de "EL ARRENDATARIO".- **DÉCIMO OCTAVO: MANTENCIÓN DE LAS INTALACIONES:** Serán de cargo de "EL ARRENDATARIO" las reparaciones y reposiciones ordinarias o menores que fuera menester efectuar en "el local comercial", incluyendo vidrios, pisos, paredes, cielos, pinturas, revestimientos, cerraduras, cortinas metálicas, puertas, llaves de los artefactos y llaves de paso, tapas e interruptores de la instalación eléctrica, instalaciones eléctricas y las demás de igual naturaleza que procedan y sean necesarias para mantener "el local comercial" en buen estado.- "EL ARRENDADOR" declara que la instalación eléctrica está en normal funcionamiento y está certificada por la SEC (Superintendencia de Electricidad y Combustibles).- Por lo tanto, si "EL ARRENDATARIO" requiere efectuar cualquier modificación, ampliación, aumento de potencia o reparación deberá hacerla por un instalador que cuente con registro y autorización de la SEC, quién deberá obtener el certificado de la SEC, que acredita la instalación.- "EL ARRENDADOR" expresa que un buen y conocido instalador SEC que ha ejecutado trabajos a "EL ARRENDADOR" es el Sr. Fernando VIVANCO Tapia, celular nueve seis

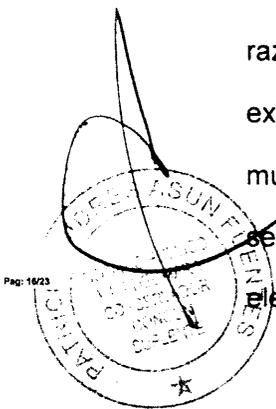


ocho tres dos cero cero seis uno y puede ser contactado por "EL ARRENDATARIO" para eventuales ampliaciones en "el local comercial" arrendado.- Una vez ejecutadas las obras, "EL ARRENDATARIO" deberá entregar a "EL ARRENDADOR" el certificado de la SEC y Planos correspondientes.- Además, "EL ARRENDATARIO" se obliga a: a) mantener expedito y libre de obstrucciones las cañerías de los desagües de aguas servidas interiores de "el local comercial" y las canaletas y bajadas de aguas lluvias, en el sector correspondiente a "el local comercial" arrendado; b) mantener limpio el espacio de la vereda y el estacionamiento del frontis de "el local comercial".- A la restitución de "el local comercial" arrendado a "EL ARRENDADOR" o por traspaso a un eventual nuevo arrendatario, todos los artefactos sanitarios, de agua y eléctricos, así como puertas y ventanas, deben estar en buen estado de funcionamiento y todas las cuentas de consumos pagadas hasta el día efectivo de la entrega.- **DÉCIMO NOVENO: PROHIBICIONES:** Queda prohibido a "EL ARRENDATARIO": a) efectuar reformas estructurales, sin la autorización escrita de "EL ARRENDADOR"; b) introducir en "el local comercial" o tolerar la introducción de animales, o de sustancias infectas, explosivas, inflamables o malolientes; c) realizar o tolerar la realización en "el local comercial" de actividades ajenas al giro de "EL ARRENDATARIO" o, en caso de no serlo, de cualquier actividad que perturbe o comprometa la razonable tranquilidad o la higiene o seguridad del "Centro Comercial Concón" y propiedades vecinas; d) destinar "el local comercial" o promocionar en él cualquier actividad contraria a la moral, al orden público y a las buenas costumbres; e) destinar "el local comercial" a actividades diferentes de la señalada en la cláusula Decima Primera.- La infracción de cualquiera de éstas prohibiciones revestirá, según acuerdo de las Partes, el carácter de un grave incumplimiento a las obligaciones que este contrato impone al





“ARRENDATARIO” y serán causales que tendrán la calidad de esenciales y determinantes dando pleno derecho para que el “ARRENDADOR” a su solo arbitrio las considere como motivo de término anticipado del contrato.- Además, en cualquiera de los casos expresados, y en el evento que “EL ARRENDADOR” determine a su arbitrio la terminación ipso facto del contrato, “EL ARRENDATARIO” deberá indemnizar los perjuicios que cause.- Cualquier alteración directa o indirecta en las actividades de “EL ARRENDATARIO” que no estén comprendidas en este contrato o cualquier otro tipo de modificación que altere la naturaleza de la relación acordada por las Partes sólo será posible si es autorizada por escrito por “EL ARRENDADOR”.- En ningún caso podrá interpretarse que el uso y costumbre y aún la tolerancia de “EL ARRENDADOR” constituye autorización tácita para tales efectos.- **VIGÉSIMO: SERVICIOS BASICOS:** Durante toda la vigencia del contrato, “EL ARRENDATARIO” estará obligado al pago oportuno de todos los consumos de energía eléctrica, agua potable y otros similares que se deriven de la tenencia o explotación de “el local comercial”.- A requerimiento de “EL ARRENDADOR” le exhibirá los comprobantes que acrediten los pagos de las respectivas cuentas.- El incumplimiento o el cumplimiento tardío o parcial de estas obligaciones se considerarán un grave incumplimiento de las obligaciones que este contrato impone a “EL ARRENDATARIO”.- Serán de cargo de “EL ARRENDATARIO” los gastos que pueda ocasionar el incumplimiento de órdenes o disposiciones que, en cualquier tiempo, pueda impartir la autoridad en razón del uso al que se destina “el local comercial”, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, municipales o reglamentarias.- En el evento que “EL ARRENDATARIO” se retrase en el pago de sus rentas de arrendamiento, el agua, electricidad y gas consumidos en “el local comercial” o cualquier otro



pago que deba realizar a "EL ARRENDADOR" por dos periodos o más, y sin perjuicio de los demás derechos que le asistan a "EL ARRENDADOR" en virtud del presente contrato y/o de la ley, "EL ARRENDATARIO" autoriza a "EL ARRENDADOR" para requerir a las compañías de suministros la suspensión de los servicios respectivos en el evento de encontrarse impagos o morosos.- **VIGÉSIMO PRIMERO: MULTAS:** El mero retardo de "EL ARRENDATARIO" en el pago de la **renta mensual de arrendamiento** convenida, la constituirá en mora y la obligará a pagar a "EL ARRENDADOR" la renta o rentas adeudadas con más el interés máximo convencional que la ley permite estipular a la fecha del presente contrato en las operaciones sobre obligaciones dinerarias reajustables pactadas en moneda nacional, sin perjuicio de los demás derechos de que pueda hacer uso "EL ARRENDADOR", en conformidad a la ley, por no pago de la renta convenida.- Asimismo, el mero retardo de "EL ARRENDATARIO" en el cumplimiento de la obligación de hacer restitución material de "**el local comercial**", sea por expiración del plazo de vigencia del contrato, por no pago de las rentas o por cualquier otra causa, la constituirá en mora y la hará incurrir en la obligación de pagar a "EL ARRENDADOR", por vía de pena compensatoria convencionalmente estipulada, el equivalente de un treintavo de la Renta mínima mensual que estuviese vigente en su caso, por cada día corrido de retraso en la restitución, además de las rentas de arrendamiento que correspondan.- **VIGÉSIMO SEGUNDO: CESIÓN DE DERECHOS:** No encontrándose en situación de incumplimiento de ninguna de las obligaciones que le impone el presente contrato, "EL ARRENDATARIO" podrá, en cualquier momento del arriendo y sin que obste a ello el plazo convenido para su vigencia, ceder sus derechos en él a un tercero, cobrándole **el derecho de llaves** que juzgare conveniente a sus intereses, sin más necesidad que la de contar para ello con el previo consentimiento de "EL ARRENDADOR",





otorgado por escrito mediante instrumento privado o incluso por vías electrónicas.- Esta cesión de derechos se hará efectiva cuando: a) "EL ARRENDATARIO" cuente con el consentimiento de "EL ARRENDADOR", b) "EL ARRENDATARIO" deberá firmar el documento de Terminación del contrato con "EL ARRENDADOR" y c) el nuevo arrendatario deberá firmar el contrato de arriendo con "EL ARRENDADOR".- El documento de Terminación y el nuevo Contrato citados deberán efectuarse por escritura pública, con cargo y costo de "EL ARRENDATARIO" respectivo.- La Terminación y el nuevo Contrato citados deberán efectuarse por escritura pública, con cargo y costo de "EL ARRENDATARIO" respectivo.- Supuesto que por vencimiento del plazo estipulado o por cualquier otra causa "EL ARRENDATARIO" debiere hacer restitución material de "**el local comercial**" arrendado, no podrá cobrar a "EL ARRENDADOR" suma alguna de dinero por concepto de derecho de llaves.- Al transferir "EL ARRENDATARIO" la propiedad arrendada a un nuevo arrendatario, "EL ARRENDADOR" no se hace cargo de: a) las cuentas por consumos hasta el día de la entrega efectiva al nuevo arrendatario, b) las reparaciones de equipos e instalaciones, tales como, cortinas, ventanas, puertas, llaves de agua, piezas y partes de los WC, enchufes y tapas eléctricas, etc y c) de ninguna transformación efectuada por "EL ARRENDATARIO", sin la aprobación de "EL ARRENDADOR".- Es decir, alguna Obra Mayor, Obra Menor o variaciones a la instalación eléctrica, a la instalación sanitaria, a la instalación de agua fría y caliente o a la instalación de gas que haya efectuado "EL ARRENDATARIO" en "**el local comercial**" arrendado sin la respectiva autorización y regularización de cada una de las transformaciones ante la Dirección de Obras de la Municipalidad y SEC respectivamente.- "EL ARRENDATARIO" declara aceptar expresamente que "EL ARRENDADOR" está facultado para enajenar o ceder en todo o parte, a un relacionado o a un tercero, "**el local**

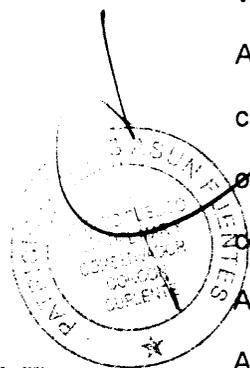
**comercial**" singularizado en la cláusula Tercero y para ceder o constituir en garantía **"el local comercial"** que se arrienda por este instrumento.- Asimismo, **"EL ARRENDADOR"** está facultado para ceder o constituir en garantía los derechos, acciones y créditos que a su favor emanen de este contrato.- En caso de ventas, cesiones, arriendos con opción de compra u otras formas de gravamen o enajenación, el nuevo cesionario, propietario o acreedor, deberá conocer y aceptar el presente contrato de arrendamiento.- **VIGÉSIMO TERCERO: LETREROS:** **"EL ARRENDATARIO"** sólo podrá instalar letreros luminosos u otros elementos promocionales en los lugares a ese fin destinados en el frontis superior de **"el local comercial"**, respetando las indicaciones y especificaciones técnicas en cuanto a materiales y diseños que eventualmente establezca la administración.- **"EL ARRENDATARIO"** mantendrá en buen estado de funcionamiento y limpieza sus avisos, vitrinas y otros medios publicitarios y deberá mantenerlos iluminados durante los períodos determinados por **"EL ARRENDADOR"**.- Serán de su costo y cargo todos los derechos, impuestos, cobros municipales y consumos eléctricos relativos a los letreros que se instalen en **"el local comercial"**. **VIGÉSIMO CUARTO: RESTITUCION DE "el local comercial":** **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a restituir **"el local comercial"** en forma inmediata al término de la vigencia del contrato o de la última de sus prórrogas.- La restitución debe efectuarse mediante la desocupación total de **"el local comercial"**, de acuerdo a lo estipulado respecto de las mejoras que **"EL ARRENDATARIO"** pudiese haber ejecutado en **"el local comercial"**, poniéndolo completamente aseado y pintado a disposición de **"EL ARRENDADOR"** para verificar su correcta recepción, tomando en conjunto los estados de los medidores de energía eléctrica, gas, agua y otros servicios a la entrega, y entregándole las llaves.- **VIGÉSIMO QUINTO: ABANDONO DE "el local comercial":** Si **"EL ARRENDATARIO"** abandona **"el local**





**comercial**" o lo deja vacío, "EL ARRENDADOR" tendrá las facultades de ingresar e incluso forzando las cerraduras de "el local comercial" a fin de evitar los perjuicios que este abandono acarrea, facultades que "EL ARRENDATARIO" declara otorgar y aceptar.- "EL ARRENDADOR" procederá a habilitar las instalaciones de "el local comercial" para su nuevo uso, sacando a remate los materiales abandonados por "EL ARRENDATARIO".- Esta facultad se extiende para aquellos casos en que aun estando ocupado "el local comercial", se haga imprescindible ingresar a él por motivos de seguridad, con la finalidad única de resguardar a los otros arrendatarios y a "EL ARRENDADOR".-

**VIGÉSIMO SEXTO: GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO:** Para garantizar el cabal y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que le impone el contrato, particularmente las de pagar las rentas de "el local comercial", el agua consumida por cada local, cuentas por consumos, y en su caso, las multas estipuladas y la de mantener "el local comercial" en buen estado de conservación, "EL ARRENDATARIO" entregó con anterioridad a este acto a "EL ARRENDADOR", la suma equivalente en pesos a **TREINTA UNIDADES DE FOMENTO**, que constituye la garantía de fiel cumplimiento del contrato.- "EL ARRENDADOR" queda facultado desde luego, para imputar a esta garantía el valor de reparación de los daños o deterioro que por culpa o hecho de "EL ARRENDATARIO" o de sus dependientes puedan producirse en "el local comercial", así como el valor de las rentas, cuentas por consumos o multas que "EL ARRENDATARIO" no haya pagado al tenor de lo estipulado en las cláusulas precedentes. Asimismo, podrá descontar por los trámites u otros que "EL ARRENDADOR" deberá tramitar ante la autoridad competente por modificaciones u obras menores efectuadas por "EL ARRENDATARIO" y no regularizadas en su oportunidad.- También, "EL ARRENDADOR" podrá descontar por perjuicios de cualquier especie,



incluso las costas judiciales que pudieren producirse por acciones legales en su contra, por causas imputables a "EL ARRENDATARIO".- Si no se produjeren tales perjuicios o deterioros ni existieren rentas, cuentas de servicios o consumos hasta la fecha de entrega de "el local comercial" o multas por pagar, "EL ARRENDADOR" restituirá esta garantía a "EL ARRENDATARIO", en la misma equivalencia mencionada, después de recibir las boletas o facturas de servicios básicos hasta la fecha de entrega y verificar que no existan cuentas pendientes de pago o convenios deduciendo de la citada garantía los montos correspondientes.- Con todo, la garantía completa o reducida en los montos correspondientes, será devuelta por "EL ARRENDADOR" a "EL ARRENDATARIO", dentro de los treinta días corridos siguientes a los pagos adeudados anteriores, si los hubiere.- Bajo ninguna circunstancia "EL ARRENDATARIO" podrá pretender que esta garantía sea imputada al pago de la última renta del arrendamiento ni a ninguna otra que pudiere encontrarse adeudando, lo que queda entregado a la sola determinación de "EL ARRENDADOR".- **VIGÉSIMO SÉPTIMO: ATRIBUCIONES DE "EL ARRENDADOR":** "EL ARRENDADOR", como administrador del "Centro Comercial Concón" dictará un "Reglamento interno" que contendrá todas las normas necesarias para su óptimo funcionamiento y perfeccionamiento.- Este Reglamento interno será considerado parte integrante y complementaria de los contratos de arrendamiento.- Este Reglamento interno podrá ser modificado o complementado por "EL ARRENDADOR" siempre que sea necesario.- Igualmente, "EL ARRENDADOR" podrá crear a futuro un "Fondo de promoción" con el fin de potenciar la imagen y nombre del "Centro Comercial Concón", para así, incrementar las ventas, la concurrencia de público o la calidad del servicio. Los recursos que sean recolectados se destinarán entre otros a promociones, eventos o publicidad. Dicho monto será pagado por todos los arrendatarios en una





proporción que "EL ARRENDADOR" determinará oportunamente, al igual que la composición del "Comité del Fondo de promoción". Se deja especial constancia que este Fondo de promoción, sólo podrá ser constituido una vez que el "Centro Comercial Concón" cuente con una superficie total construida superior a quince mil metros cuadrados.-

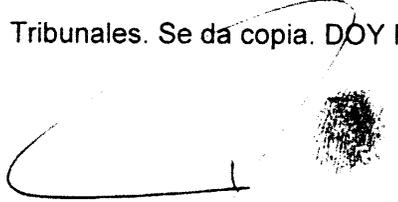
**VIGÉSIMO OCTAVO: INFORMACIÓN DE MOROSIDADES:** "EL ARRENDATARIO" autoriza a "EL ARRENDADOR" a comunicar a los registros públicos de información de morosidades y protestos o a los sistemas de información comercial cualquier situación de incumplimiento, retardo y/o mora en el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato, tales como el no pago de la renta y/o cualquier otra suma de dinero que se adeude por "EL ARRENDATARIO".- Los costos inherentes a aclarar la información en el evento de pago serán de cargo de "EL ARRENDATARIO".- Para tal efecto, "EL ARRENDADOR" otorgará certificados de pago sólo una vez cumplidas las obligaciones por parte de "EL ARRENDATARIO".-

**VIGÉSIMO NOVENO: GASTOS NOTARIALES:** Los gastos notariales que demande el otorgamiento de este contrato y los eventuales cambios futuros que se requieran para formalizar los acuerdos de las Partes, así como el documento de Terminación del contrato, serán de cuenta y cargo exclusivo de "EL ARRENDATARIO".-

**TRIGÉSIMO: DOMICILIO LEGAL:** Para todos los fines que puedan derivarse de la celebración de este contrato las Partes señalan domicilio especial convencional en la ciudad de Viña del Mar, a la jurisdicción de cuyos Tribunales se someten desde luego.-

**TRIGÉSIMO PRIMERO: DECRETO ALCALDICIO QUE AUTORIZA ARRIENDO:** La celebración del presente contrato de arrendamiento fue autorizada por medio del decreto alcaldicio número mil setecientos setenta y cuatro, de fecha diez de julio de dos mil dieciséis. **TRIGÉSIMO SEGUNDO:** El Arrendador declara que, a la fecha no ha percibido renta alguna del

presente contrato, y se obliga a enterar en tiempo y forma el Impuesto al valor Agregado, una vez devengado.- **PERSONERÍAS:** La personería de don **MANUEL JOSÉ LAGOMARSINO SCHIAFFINO**, para actuar a nombre y en representación de la sociedad "**DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.**", consta de la Sesión de Directorio número uno, reducida a escritura pública de fecha uno de Abril de dos mil once, ante el Notario de Valparaíso don Luis Fischer Yávar.- **PERSONERIA:** La personería de don **OSCAR ARMANDO SUMONTE GONZÁLEZ** para actuar en representación de la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CONCÓN** consta de la Sentencia de Proclamación de Alcaldes rol número dos mil cuatrocientos sesenta y siete guión dos mil dieciséis, dictada por el Tribunal Electoral Regional V Región de Valparaíso, de fecha primero de Diciembre de dos mil dieciséis.- La presente escritura ha sido leída a los comparecientes, de conformidad al artículo cuatrocientos siete del Código Orgánico de Tribunales, declarando que aceptan expresamente el tenor de la presente escritura por lo que firman en señal de conformidad estampando su impresión dígito pulgar derecho junto a su firma, conforme al artículo cuatrocientos nueve del Código Orgánico de Tribunales. Se da copia. DOY FE.

  
**OSCAR ARMANDO SUMONTE GONZALEZ**

RUT.: 6687518-6

p.p. **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CONCON**

  
**MANUEL JOSÉ LAGOMARSINO SCHIAFFINO,**

RUT.: 36795709-4

p.p. **DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.**



*[Handwritten mark]*

