



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
(INMUEBLE DE RIO DE JANEIRO N°246)

MUNICIPALIDAD DE RECOLETA
Y
JOO KYUNG SHIN

Santiago, a 8 de diciembre de 2011, comparecen la Municipalidad de Recoleta, representada, según se acreditará, por su Alcaldesa doña SOL LETELIER GONZÁLEZ, profesora, cédula nacional de identidad N°6.363.291-0, ambas domiciliadas en Avenida Recoleta N°2774, comuna de Recoleta, en adelante "La Municipalidad" o "La arrendadora", por una parte; y JOO KYUNG SHIN, empresaria, cédula de identidad de extranjeros N°21.320.793-8, con domicilio en calle Río de Janeiro N°248, de la Comuna de Recoleta, en adelante "La arrendataria", por la otra; han convenido la celebración del siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO: LA PROPIEDAD. La Municipalidad de Recoleta es dueña de la propiedad ubicada en calle Río de Janeiro N°246, de la comuna de Recoleta (Inscrita en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago a Fojas 16.185 número 12.556 del año 1994), cuyos deslindes son los siguientes: Norte y Poniente con Hermogenes Puelma y doña Teresa Borquez de Ode; Sur con propiedad que fue de don Silverio Villalón luego frigorífico San Rafael, Joaquín De Marcha hoy doña María Valdés de Leiva, y la Oriente calle Río de Janeiro.

SEGUNDO: EL ARRENDAMIENTO. Por el presente instrumento la Municipalidad de Recoleta debidamente representada por su alcaldesa doña Sol Letelier González, da en arrendamiento a doña Joo Kyung Shin, la propiedad individualizada en la cláusula primera anterior, quién la acepta y arrienda para sí.

TERCERO: La arrendataria, se obliga a destinar el inmueble arrendado, exclusivamente para fines comerciales.

CUARTO: En el presente contrato de arrendamiento, se entiende implícita la facultad de la arrendataria de subarrendar todo o parte del inmueble a terceros, salvo estipulación en contrario.

QUINTO: PLAZO. El presente contrato comenzará a regir a partir del 1 de diciembre de 2011 y terminará el 30 de junio de 2014, es decir tendrá una duración de 31 meses.

SEXTO: LA RENTA. La renta mensual de arrendamiento será equivalente en pesos al día del pago de **12.8 UTM (doce coma ocho Unidades Tributarias Mensuales)** y deberá pagarse por mes vencido dentro de los primeros cinco días de cada mes en la Tesorería Municipal.

No obstante lo anterior, y en atención a que el arrendataria ha estado ocupando materialmente la propiedad desde el mes de abril de 2011, es decir ha devengado rentas de arrendamiento por un lapso de ocho meses, lo que asciende a 102.4 UTM (ciento dos coma cuatro Unidades Tributarias Mensuales), las partes acuerdan que este monto devengado la arrendataria se obliga a pagarlo en 12 cuotas iguales y sucesivas de 8.54 UTM (ocho coma cincuenta y cuatro Unidades Tributarias Mensuales) a partir del mes de diciembre de 2011 conjuntamente con las rentas de arrendamiento mensuales.

En virtud de lo precedentemente expuesto, la renta mensual de arrendamiento será:

- a) Durante los primeros 12 meses de contrato equivalente en pesos al día del pago de **21.34 UTM (veintiuna coma treinta y cuatro Unidades Tributarias Mensuales)**, es decir desde el mes de diciembre de 2011 hasta el mes de noviembre de 2012 inclusive; y
- b) durante los últimos 19 meses de contrato será equivalente en pesos al día del pago de **12.8 UTM (doce coma ocho Unidades Tributarias Mensuales)** es decir entre el mes de diciembre de 2012 y hasta el mes de junio de 2014.

El simple retardo en el pago de la renta constituye a la arrendataria en mora por un periodo completo, para todos los efectos del artículo 1977 del Código Civil.

SÉPTIMO: OTROS PAGOS. Sin perjuicio de la renta mensual de arrendamiento estipulada en la cláusula anterior, la arrendataria se obliga a pagar oportunamente y a quien corresponda, los consumos de electricidad, agua potable, gas, teléfono, por extracción de basura si los hubiere, y demás consumos análogos efectuados que resulten anexos al uso y goce del inmueble materia de este contrato y durante la vigencia del mismo.

OCTAVO: RECEPCIÓN Y MANTENCIÓN DEL INMUEBLE. La arrendataria declara recibir en inmueble a su entera satisfacción y se obliga a conservarlo y mantenerlo en iguales condiciones, siendo, por tanto, las reparaciones locativas y desperfectos de ordinaria ocurrencia de su cargo exclusivo y sin derecho a exigir reembolso a la arrendadora.

NOVENO: MEJORAS. Queda prohibido a la arrendataria ejecutar obra alguna en la propiedad arrendada sin previa autorización escrita de la arrendadora. No obstante, todas las mejoras hechas en el inmueble y que no puedan separarse de él (con o sin autorización de la arrendadora), sin detrimento de la propiedad, quedarán a beneficio del propietario, salvo pacto escrito en contrario.

DÉCIMO: La arrendadora no responderá en manera alguna por los perjuicios o daños que pudieren producirse en los bienes muebles o pertenencias de la arrendataria en casos de incendio, inundaciones o cualquier otro caso fortuito o fuerza mayor.

UNDÉCIMO: La arrendataria responderá de los daños que por su culpa o negligencia se causen al inmueble arrendado o a las propiedades circundantes, así como los causados por sus familiares, el personal que trabaje para ella o bajo su dependencia y las personas que concurran al inmueble arrendado.

DUODÉCIMO: GARANTÍA DE ARRIENDO. A fin de garantizar la conservación de la propiedad arrendada y su restitución en el mismo estado en que la recibe, el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y, en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones que se le imponen en este contrato, la arrendataria entrega en

garantía, a la arrendadora junto con la mensualidad correspondiente al mes de diciembre de 2011, la suma equivalente en pesos al día del pago de 12.8 UTM (doce coma ocho Unidades Tributarias Mensuales), que esta última se obliga a restituir dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que le haya sido entregada, a su entera satisfacción, la propiedad arrendada.

Desde ahora queda autorizada la arrendadora para descontar de la mencionada garantía, el valor de los deterioros y perjuicios de cargo de la arrendataria que se hayan ocasionado.

La arrendataria no podrá en caso alguno aplicar o compensar todo o parte de esta garantía con alguna renta futura de arrendamiento o con gastos que estuviere obligado a realizar por el uso del inmueble.

DÉCIMO TERCERO: TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO. El retardo en el pago de la renta de arrendamiento dará derecho a la Municipalidad, a poner término inmediato al contrato o para pedir su término en la forma prescrita por la ley. Sin perjuicio de lo anterior serán causales de terminación del contrato de arrendamiento especialmente las siguientes.

- 1) Si la arrendataria destinare el inmueble arrendado a cualquier otro fin o uso que el establecido en este contrato.
- 2) Si la arrendataria se atrasare en el pago de las cuentas por consumo eléctrico, agua potable, teléfono, etc.
- 3) Si la arrendataria causare a la propiedad arrendada cualquier daño o perjuicio.
- 4) Si la arrendataria no mantiene el inmueble arrendado en perfecto estado de conservación y aseo, así como si no repara inmediatamente y a su costa los desperfectos ocasionados por e uso o por el hecho o culpa de ella, de su familia o dependientes.
- 5) Si la arrendataria hace variaciones de cualquier especie o naturaleza en el inmueble arrendado, sin previa autorización escrita de la arrendadora.

DÉCIMO CUARTO: RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE. La arrendataria se obliga a restituir el inmueble inmediatamente que termine este contrato, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición de la arrendadora y entregándole las llaves.

La arrendataria queda obligada a restituir la propiedad arrendada al término de este contrato en la misma forma que la recibe, esto es en buenas condiciones, habida consideración el desgaste y/o deterioro producido por su uso y goce legítimo. Además, la arrendataria deberá exhibirle los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de los consumos de energía eléctrica, agua, teléfono y otros similares.

DÉCIMO QUINTO: SUPERVISIÓN TÉCNICA Y ADMINISTRATIVA. La supervisión técnica y administrativa del presente contrato corresponderá a Administración Municipal.

DÉCIMO SEXTO: AUTORIZACIÓN CONCEJO MUNICIPAL: Las partes dejan expresamente establecido que cualquier modificación contractual que signifique aumentar el monto del contrato por sobre las 499 UTM, o que amplíe su plazo por un periodo superior a cuatro años (en ambos casos considerando para dicho cálculo el monto y plazo inicial), deberán ser autorizados por el Honorable Concejo Municipal de Recoleta.



DÉCIMO SÉPTIMO: DOMICILIO. Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales de Justicia.

DÉCIMO OCTAVO: PERSONERÍAS. La personería de doña Sol Letelier González, para representar a la Ilustre Municipalidad de Recoleta, consta de Decreto Exento N°5276, de fecha 06 de diciembre del año 2008.

DÉCIMO NOVENO: COPIAS. El presente contrato se firma en 3 ejemplares del mismo tenor y data, quedando 2 (dos) en poder de la Municipalidad y 1 (uno) en poder de la Arrendataria.

JOO KYUNG SHIN

