

**REPERTORIO N° 2366/2007.-**

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

**(ESTADIO MUNICIPAL)**

**ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA CISTERNA**

**A**

**CLUB DEPORTIVO PALESTINO S.A.D.P.**

**r\*r\*r**

En Santiago, República de Chile, a ocho de mayo de **dos mil siete**, ante mí, **OSCAR PELUCHONNEAU CADIZ**, abogado, Notario Público de la Cuadragésima Notaría de Santiago, Suplente del Titular don Alberto Mocho Aguilar, según consta del Decreto Económico protocolizado con fecha dieciocho de abril del año en curso, al final del presente Registro bajo el número cuatrocientos noventa y uno y anotado en el Repertorio con el número mil novecientos cincuenta y nueve, con oficio ubicado en calle Teatinos número trescientos treinta y dos, Comuna de Santiago, comparecen: por una parte, la **"ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA CISTERNA"**, corporación autónoma de derecho público, rol único tributario sesenta y nueve millones setenta y dos mil guión cero, en adelante también "el Municipio" o "la Municipalidad" o la "arrendadora", representada por su Alcalde, don **REGINALDO SANTIAGO REBOLLEDO PIZARRO**, chileno, casado, Sociólogo, cédula nacional de identidad número siete millones cuatrocientos treinta y seis mil cuatrocientos cuarenta y uno guión uno, ambos domiciliados en Pedro Aguirre Cerda número cero ciento sesenta y uno, comuna de La Cisterna, ciudad de Santiago, por una parte, y por la otra el **"CLUB DEPORTIVO PALESTINO S.A.D.P."**, sociedad anónima deportiva, rol único tributario número noventa y nueve millones quinientos sesenta y nueve mil veinte guión nueve, representada por su Vicepresidente don **JUAN ESTEBAN MUSALEM AIACH**, chileno, casado, abogado, Cédula Nacional de Identidad número cinco millones seiscientos sesenta y ocho mil trescientos noventa y ocho guión cuatro, y por su Gerente don **JUAN CARLOS BERLINER DUQUE**, chileno, casado, sicólogo, cedula

nacional de identidad número diez millones quinientos cuarenta y ocho mil setecientos ocho guión ocho, todos domiciliados en calle Avenida El Parrón número cero novecientos noventa y nueve, comuna de La Cisterna, en adelante también "la arrendataria", acreditando, las personas naturales, sus identidades con sus respectivas cédulas ya enunciadas, pactando los comparecientes el siguiente contrato de arrendamiento: **PRIMERO:** La Municipalidad, previamente individualizada, es dueña del inmueble denominado "Complejo Deportivo Municipal de La Cisterna", de un área total aproximada de treinta coma sesenta y cinco hectáreas, ubicado en Avenida El Parrón número cero novecientos noventa y nueve que comprende terrenos no construidos y áreas verdes, además de diversas construcciones e instalaciones, de tipo o carácter deportivo y recreativo, dejándose constancia, en esta oportunidad, que el acceso al Estadio de Fútbol se encuentra ubicado en José Joaquín Prieto número siete mil setecientos, de la comuna de La Cisterna. **SEGUNDO:** Atendido lo dispuesto en el Artículo treinta y cuatro inciso primero de la Ley número dieciocho mil seiscientos noventa y cinco Orgánica Constitucional de Municipalidades, constituye utilidad manifiesta en el presente contrato la necesidad de la Municipalidad de contar con ingresos que contribuyan a su presupuesto y, por ende, al cumplimiento de su función pública, asimismo, el hecho de que a través del presente contrato se otorgarán diversos beneficios a la comunidad de La Cisterna, es que éste municipio ha decidido entregar en arrendamiento parte de las instalaciones, construcciones y terrenos que conforman el inmueble indicado en la cláusula anterior. **TERCERO:** Constando al Municipio el interés e intención del Club Deportivo Palestino S.A.D.P., de arrendar un sector o parte del inmueble municipal mencionado con antelación, ha formulado oferta concreta destinada a materializar un acto jurídico o contrato que es concordante con la voluntad e intenciones, a su turno, de la municipalidad. **CUARTO:** Existiendo consentimiento de los contratantes, la "arrendadora", da en el carácter de arrendamiento, a la "arrendataria", quien acepta para sí, el arrendamiento de los siguientes sectores, partes e instalaciones, del inmueble indicado en la cláusula

primera, y que se individualizan a continuación: Del Estadio Municipal, lo cual comprende el estadio de fútbol, sus graderías, su cancha y cuatro núcleos para baños destinados al público, los camarines contiguos a este estadio, el segundo piso del Edificio de Administración, ubicado en el sector poniente del estadio de fútbol, que comprende los recintos señalados en el plano respectivo y casetas de transmisión, que firmado por las partes se entiende formar parte integrante de este instrumento. El sector adyacente o circundante a este estadio, que incluye pista y núcleo atlético, túnel de acceso, multicanchas, boleterías y, áreas verdes de circulación, ubicadas en el perímetro del estadio y las instalaciones anexas ubicadas en el área señalada en el plano general de conjunto y se protocoliza con esta misma fecha bajo el seiscientos veintiuno guión A. **QUINTO:** El uso de los sectores objeto del presente arriendo del referido inmueble, supone la obligación de la "arrendataria" de permitir el acceso a los mismos en los horarios señalados sin obstáculo alguno para la "arrendadora", sus representantes, dependientes o personas que ingresen al inmueble por su intermedio o autorización. **SEXTO:** La "arrendataria" no podrá utilizar u ocupar otros sectores del inmueble indicado con antelación, por causa o con ocasión de este contrato, salvo el sector Norte del Complejo Deportivo, donde hoy funcionan las categorías cadetes, que arrendó en este mismo acto y bajo las condiciones allí pactadas. A su turno, la "arrendadora" tiene las facultades que derivan de su dominio sobre aquello que no arrienda en este contrato. **SEPTIMO:** La renta mensual de arrendamiento, será la cantidad en su equivalente en moneda nacional a la fecha del pago efectivo de ochenta y una Unidades de Fomento mensuales, cifra que se deberá pagar anticipadamente, por la "arrendataria", a la "arrendadora" en Gran Avenida ocho mil quinientos ochenta y cinco, La Cisterna, en dependencias de Tesorería Municipal, dentro de los veinte primeros días de cada mes. **OCTAVO:** El presente contrato de arrendamiento es a plazo fijo por un período de veinte años, el que las partes acuerdan que comenzará a regir el día primero de Mayo del año dos mil siete, renovable tácita, sucesiva y automáticamente por períodos iguales y sucesivos

de diez años cada uno, si ninguna de las partes manifiesta su voluntad por escrito de ponerle término a mismo. Esta comunicación deberá enviarse mediante carta certificada notarial, dirigida a la otra parte, al domicilio consignado en este contrato, debiendo efectuarse el envío de esta carta con una anticipación no inferior a ciento veinte días respecto a la fecha fijada para la expiración del período de arrendamiento o de sus sucesivas renovaciones. La "arrendadora" podrá también, a su elección, enviar la comunicación al inmueble que se arrienda mediante el presente instrumento y la "arrendataria" al nuevo domicilio que eventualmente tenga la "Arrendadora" **NOVENO:** Las partes dejan constancia que la entrega material de la propiedad ya se ha llevado a cabo a entera satisfacción de las partes y en el estado en que actualmente se encuentra. En el evento que una de las partes notifique a la otra de su intención de no renovar el presente contrato a su vencimiento o no se suscriba un nuevo contrato y, a pesar de lo anterior, la "arrendataria" no restituya la propiedad, continuará obligada a pagar mensualmente la suma correspondiente a la renta convenida actualizada a la fecha hasta que se efectúe la restitución del inmueble, sin perjuicio de que deberá pagar además de título de multa por incumplimiento en la restitución el equivalente a una Unidad de Fomento por cada día de atraso en la entrega del inmueble, y hasta que ésta se realice, sin perjuicio de los derechos de la "arrendadora" para poder iniciar todas las acciones judiciales, llegando incluso al lanzamiento por la fuerza pública. El pago de la multa deberá hacerse conjuntamente con el pago del arriendo. Sin perjuicio de lo señalado en esta cláusula respecto de la vigencia del presente contrato, la "arrendataria" podrá poner término unilateralmente al presente contrato, en forma anticipada, manifestándole a la "arrendadora" su voluntad de ponerle término con una anticipación mínima de tres meses. Facultad que sólo podrá hacerse efectiva en caso de que la "arrendataria" se encuentre al día en el pago de las rentas de arrendamiento, lo cual se acreditará con el respectivo recibo de pago. Este aviso deberá efectuarse por medio de carta certificada dirigida al Alcalde la Ilustre

Municipalidad de La Cisterna enviada al domicilio municipal señalado en el presente contrato o aquel que tuviere en esa época. El uso de esta facultad no dará derecho a la "arrendadora" a solicitar indemnización de ninguna especie o compensación por el término anticipado del contrato, sin perjuicio del cobro de rentas insolutas y sus respectivas multas. **DECIMO:** Sin perjuicio de la vigencia del presente contrato, el mismo, podrá ser extinguido con antelación, por decisión unilateral de la "arrendadora", expresada mediante Decreto Alcaldicio, en sede administrativa, sin forma de juicio, en los siguientes casos: Si se acumulan dos rentas de arrendamiento que no sean pagadas por la "arrendataria", Si la "arrendataria" deja de existir como persona jurídica. Si no conserva dolosamente o por culpa grave, imputable a la "arrendataria", en razonable buen estado los bienes de propiedad municipal, entregados en arrendamiento en virtud de este contrato. por no pagar las otras prestaciones que le impone el presente contrato oportunamente. Por no comunicar la existencia de ingresos que la "arrendataria" debió percibir en virtud del presente contrato proveniente de terceros. Por generar la "arrendataria" perjuicio no reparado a la "arrendadora" o respecto de terceros o cualquier clase de responsabilidad penal, civil o administrativa sobre ésta o que pueda invocarse a ésta, siempre que los hechos que originen dichos eventuales derechos o acciones se produzcan en el interior del recinto arrendado mediante este instrumento. Negarse a tolerar inspección del personal de la "arrendataria" en los términos previstos en la cláusula vigésimo primera de este instrumento. Si se acumulan tres rentas de arrendamiento que no sean pagadas por la "arrendataria", correspondientes al contrato que con esta misma fecha han suscrito las partes respecto del arriendo de un retazo de terreno de la propiedad denominada Complejo Deportivo Municipal, correspondiente a treinta y nueve mil metros cuadrados aproximadamente. Si la "arrendataria" no da cumplimiento o no paga oportunamente, dos o más cuotas establecidas en la transacción suscrita por las partes con esta misma fecha. Sin perjuicio de lo anterior, y previo a la dictación del decreto Alcaldicio

correspondiente, la "arrendadora" deberá comunicar por escrito a la "arrendataria" con una anticipación mínima de treinta días, antes de la dictación del Decreto Alcaldic de la ocurrencia de alguna de las situaciones mencionadas precedentemente, con el objeto que ésta pueda realizar sus descargos o bien presentar una solución o subsanar cuando procediera. En caso de no presentar descargos, no solucionar o subsanar, se dictará el Decreto sin más trámite. Se deja constancia que el procedimiento antes regulado no opera en el caso de no pago de las rentas de arrendamiento.

**DECIMO PRIMERO:** En todo caso, la "arrendataria" deberá velar dentro de sus posibilidades porque en el curso de la vigencia de este contrato y respecto de los bienes arrendados, no se transgreda, por persona alguna, la ley, la moral, el orden público ni se cause el deterioro de los bienes arrendados que no provenga de su uso natural, siempre que dichos hechos se produzcan en actividades organizadas o bajo la responsabilidad de la "arrendataria" o por personal de la misma. **DECIMO SEGUNDO:** Podrá la "arrendataria" contratar publicidad en el interior del estadio cuyo arriendo es objeto del presente contrato, con cualquier tercero, siempre que no vulnere las limitaciones fijadas para la misma, y en tal caso, los beneficios, renta o utilidad a percibir por ésta le corresponderán íntegramente, teniendo, en todo caso, la limitación de que todo letrero que se instale en el interior del estadio no se exhiba hacia el exterior del mismo, salvo el denominado "Letrero Monumental", o por el contrario deberá pagar los derechos municipales que procedan si así ocurriese. Sin embargo, de toda publicidad que se efectúe fuera del interior del estadio aludido salvo la excepción señalada, pero en el interior del área arrendada, deberá pagar la "arrendataria" el cincuenta por ciento de lo que, por tal causa pacte y reciba, a la "arrendadora", considerándose ésta una prestación obligatoria fundada en el presente contrato, lo cual significa, en este caso en particular, necesariamente instalar publicidad en un lugar y condiciones que hayan sido autorizados por la "arrendadora" y con tal de que se proceda al pago, si corresponde, de los derechos municipales por publicidad y,

ciertamente, se comuniquen y entreguen la participación por publicidad ya indicada **DECIMO TERCERO:** Se prohíbe a la "arrendataria" subarrendar todo o parte de lo arrendado en virtud del presente contrato, a menos que cuente con la voluntad previa, favorable y expresa de la "arrendadora", con la sola excepción que se programen reuniones dobles en los partidos que juegue la "arrendataria". **DECIMO CUARTO:** Sin perjuicio de lo ya pactado, serán, además otras obligaciones de la "arrendataria": La mantención eficiente y adecuada de todo aquello que le es entregado en virtud del presente contrato de arrendamiento, La contratación del personal necesario para el uso adecuado y mantención de las instalaciones, construcciones, servicios y áreas arrendadas, en el evento de que se ejecuten construcciones, del personal especializado que la lleve a cabo. El pago de los servicios correspondientes a los sectores construcciones, instalaciones y áreas arrendadas, cualesquiera que estos fueran, por la "arrendataria" y durante el lapso de su uso, siendo de su cargo y a modo ilustrativo, por ejemplo, los consumos de energía eléctrica, agua potable, teléfono o gas destinado a los calefones de los camarines arrendados. Se entiende que serán de cargo de la "arrendataria" el pago de aquellos servicios cuyo uso provenga de terceros ajenos a este contrato pero autorizado por la "arrendataria". Tolerar o aceptar, en el sábado o domingo que haya partido de fútbol profesional, la ejecución de un partido preliminar cuyos equipos serán indicados por la "arrendadora", siempre que, debido a las condiciones climáticas o estado de la cancha, esto sea posible o conveniente a juicio de la "arrendataria" y que la prolongación del partido no afecte al encuentro de fondo previamente fijado. **DECIMO QUINTO:** De los terrenos, construcciones e instalaciones objeto del presente contrato se elaborará un Acta de Entrega e Inventario, además de planos del área arrendada, que determinarán con precisión aquello que es arrendado en virtud del presente arrendamiento, dejándose constancia de los bienes que pertenecen a la "arrendataria", el cual deberá suscribirse por los comparecientes, que forma, en virtud de la autonomía de la voluntad, parte integrante del presente contrato.

**DECIMO SEXTO:** El presente contrato no inhibe ni impide a la "arrendadora" la cesión, al título que estime del caso, de cualquier otro sector del complejo deportivo que no esté comprendido entre aquellos que son arrendados en el presente contrato, siempre que no entorpezca el normal desarrollo de las actividades de la "arrendataria". Sin perjuicio de lo anterior, la "arrendadora" asume el compromiso de no construir ni permitir la construcción en dicho complejo deportivo de un nuevo estadio que pueda ser utilizado por otro Club de Fútbol profesional, cualquiera sea la naturaleza del contrato que suscriba. Se exceptúa el uso de los sectores a) y b), que igualmente pueden ser arrendados a un tercero cuando no sean utilizados por la "arrendataria", previa autorización por escrito por parte de la "arrendataria", quien deberá ser notificada previamente de cada arriendo, pudiendo manifestar ésta su oposición o aceptación en cada caso, debido a las condiciones climáticas o estado de la cancha, esto sea posible o conveniente a juicio de las partes dejándose constancia de que, del valor de la renta o precio que al efecto se pacte con el tercero, corresponderá a la "arrendataria" percibir el treinta por ciento de lo que perciba la Municipalidad, a fin de contribuir a la mantención del Estadio, que es de cargo de la "arrendataria", pudiendo estipularse en el contrato que al efecto se suscriba, que el citado porcentaje se pague directamente por el nuevo arrendatario a la "arrendataria". Se consigna expresamente, sin embargo, que el sector c) nunca podrá cederse a título alguno mientras persista este contrato. **DECIMO SEPTIMO:** Toda obra de mejoramiento o transformación que la "arrendataria" ejecute en las áreas, instalaciones o construcciones arrendadas, deberá contar, necesariamente con la voluntad favorable y previa de la "arrendadora" y, al término del arrendamiento quedarán en propiedad de la "arrendadora", salvo aquellos bienes que se puedan retirar sin detrimento del inmueble arrendado. **DECIMO OCTAVO:** Será responsabilidad de la "arrendataria" contar con la autorización favorable de las entidades u órganos externos que le resulten necesarias para efectuar las actividades deportivas o anexas a éstas que ha previsto o pueda



llevar a cabo en las áreas, instalaciones o construcciones arrendadas, o reunir los requisitos para ejecutar las mismas, en este tipo de instalaciones. En el evento que se requieran inversiones exigidas por cualquier autoridad Metropolitana para poder hacer uso del recinto arrendado, los costos de dichas inversiones y arreglos serán compartidos por mitad entre las partes. En el evento que el municipio no tenga disponibilidad presupuestaria para costear su parte de dichas inversiones, solicitara el apoyo financiero de la Intendencia Metropolitana u otro organismo que la Municipalidad determine. Si no lo obtuviera, de los arreglos que realice la "arrendataria" que queden incorporadas al inmueble, la parte correspondiente a la "arrendadora" se descontará mensualmente de la renta de arrendamiento pactada en este instrumento, en cuotas que no superen el cincuenta por ciento de dicha renta mensual. **DE CIMO NOVENO:** Los comparecientes dejan constancia de que el presente arrendamiento no incluye bienes muebles y, en consecuencia, no procede que el "arrendador" pague impuesto de I.V.A. sobre la renta ya fijada y que las especies que quedan incluidas en el arrendamiento que puedan estimarse muebles son, en realidad, inmuebles por destinación, quedando constancia de ellos en el respectivo Inventario. **VIGÉSIMO:** La "arrendataria" reconoce y acepta el derecho del personal que la "arrendadora" destine para inspeccionar las áreas, instalaciones y construcciones arrendadas en virtud del presente contrato, e inspeccionar el pago oportuno de los servicios que tengan lugar a fin de constatar el cumplimiento de las obligaciones que asume por el mismo, sin que tal inspección pueda significar o signifique obstáculo para las actividades propias de la arrendataria. **VIGÉSIMO PRIMERO:** Sin perjuicio de la renta fijada en la cláusula octava de esta escritura, la arrendataria se obliga, además, a disponer de las sumas necesarias para pagar los sueldos, salarios o remuneraciones del personal que destine a efectuar labores en las áreas o sectores arrendados para la mantención de las mismas además de los insumos que se utilicen o aquellas que la propia arrendataria decida emprender. **VIGÉSIMO SEGUNDO:** La Municipalidad por éste acto instituye en calidad de

Unidad Técnica al Departamento de Deportes y la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de La Cisterna, quienes deberán velar por el cumplimiento de lo dispuesto en el presente contrato. **VIGEIMO TERCERO:** En cumplimiento a lo previsto en el artículo treinta y ocho de la ley dieciocho mil seiscientos noventa y cinco, Orgánica Constitucional de Municipalidades, la "arrendataria" se obliga a acompañar, en el carácter de garantía, un vale vista a favor de la "arrendadora", en la dirección de asesoría jurídica de la "arrendadora", dentro del lapso de cinco días hábiles a contar de la suscripción del presente contrato, por un valor de trescientos mil pesos, que se le restituirá al finalizar la vigencia de este contrato y previo informe favorable de la Unidad Técnica de este instrumento, compuesto por la Dirección de Obras Municipales y del Departamento de Deportes, encargado este último de la fiscalización de las obligaciones de la "arrendataria". **VIGÉSIMO CUARTO:** Para todos los efectos de este contrato, su interpretación o aplicación, los comparecientes otorgan competencia a los Tribunales dependientes de la I. Corte de Apelaciones de San Miguel. **VIGÉSIMO QUINTO:** Los gastos que irroque la escrituración pública del presente contrato, serán de cargo de la "arrendataria", así como la protocolización de los planos e inventario respectivo. **VIGÉSIMO SEXTO** La personería de don Juan Esteban Musalem Aiach y don Juan Carlos Berliner para actuar en nombre y representación del Club Palestino S.A.D.P. emana de escritura pública celebrada con fecha seis de Diciembre de dos mil cinco, otorgada en la Notaria de Santiago de María Gloria Acharán Toledo, la que no se inserta por ser conocida de las partes y a expresa petición de ellas. La personería de don Reginaldo Santiago Rebolledo Pizarro para representar a la municipalidad consta del Acta de Constitución del Concejo Municipal de La Cisterna, de fecha seis de diciembre de dos mil cuatro, documento que no se inserta por ser conocido de los comparecientes y a expresa petición de ellos. En comprobante y previa lectura, firman y estampan su impresión dígito pulgar los comparecientes en el presente instrumento de conformidad con el artículo cuatrocientos nueve del Código

CUADRAGESIMA NOTARIA  
**ALBERTO MOZO AGUILAR**

TEATINOS 33; SANTIAGO

Fono 691-4264

e-mail: ama@notariamozo.cl

Orgánico de Tribunales. Se da copia. Day fe.-

  
**REGINALDO SANTIAGO REBOLLEDO PIZARRO**

**PP. ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA CISTERNA**

  
**JUAN ESTEBAN MUSALEM AIACH**

**PP. CLUB DEPORTIVO PALESTINO S.A.D.P.**

5.668.398-4

  
**JUAN CARLOS BERLINER DUQUE**

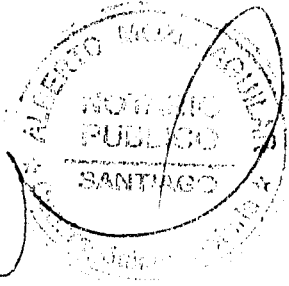
**PP. CLUB DEPORTIVO PALESTINO S.A.D.P.**

SE DA COPIA CON  
FECHA Y FOLIO DEL CODIGO  
ORGANICO DE TRIBUNALES.

10.548.708-8

SANTIAGO.

24 MAY 2007



LA PRESENTE COPIA ES TESTIMONIO  
DE LA VERDAD ORIGINAL  
DE LA COPIA ORIGINAL  
DADA EN MI OFICINA

