

10
RENE BENAVENTE CASH
NOTARIO PUBLICO
Huérfanos 979 piso 7
E-MAIL: nrbc@cmet.net
E-MAIL: nrbc@ctcinternet.cl
Central Telefonica
*6967339
Santiago



REPERTORIO N° 14,564-2005

1 PROTOCOLIZADO N° 14,564-2005 /

2 OT. 188,188,-

3 **CONTRATO DE ARRIENDO**

4
5
6 **MUNICIPALIDAD DE VITACURA**

7
8
9 Y

10
11
12 **CLUB DE PLANEADORES DE SANTIAGO**



13
14
15
16
17 EN SANTIAGO, REPUBLICA DE CHILE, a nueve de mayo de dos mil
18 cinco, ante mí, RENE BENAVENTE CASH, Abogado, Notario Público
19 Titular de la Cuadragésima Quinta Notaria de Santiago,
20 domiciliado en esta ciudad, Paseo Huérfanos número novecientos
21 setenta y nueve, séptimo piso: entre la MUNICIPALIDAD DE
22 VITACURA, Rut N° 69.255.600-3, representada legalmente por su
23 Alcalde Subrogante don Aldo Sabat Pietracaprina, chileno,
24 casado, Ingeniero Comercial, cédula nacional de identidad N°
25 7.192.169-7, ambos domiciliados en Avda. Bicentenario N°
26 3.800, cuarto piso, de la Comuna de Vitacura, en adelante la
27 "arrendadora"; y CLUB DE PLANEADORES DE SANTIAGO, Rut N°
28 82.631.000-6, representado por don Eugenio Gellona Vial,
29 ingeniero civil, cédula nacional de identidad N° 10.552.813-2
30 y don Arturo Diez Voigt, ingeniero mecánico, cédula nacional

de identidad N° 6.694.938-9, todos domiciliados en Avenida Santa María N° 6.299, comuna de Vitacura, Región Metropolitana, en adelante "la arrendataria", todos mayores de edad a quienes conozco por haberme acreditado sus identidades con las cédulas mencionadas y exponen que han convenido el siguiente contrato de arriendo: PRIMERO: /Antecedentes: Mediante Decreto Alcaldicio Sección 1ª N° 4/1132, de fecha 9 de Mayo de 2005, se dispuso dar en arriendo al Club de Planeadores de Santiago tres propiedades contiguas entre sí, correspondientes al predio denominado "Caja del Río Mapocho", individualizadas como Av. Santa María, Lotes B-1, B-2, B-3 y B-4; Fundo Lo Curro o Manquehue, Lote C y; Caja del Río Mapocho, Lote A, de propiedad de la Municipalidad de Vitacura, que le fueron cedidas a título legal y gratuito por la Municipalidad de Las Condes, mediante instrumento de fecha 11 de enero de 2005. En estos inmuebles cuya extensión actual es 15,0674 hectáreas, se encuentran actualmente emplazadas las instalaciones del Club de Planeadores de Santiago, por concesión que le fue otorgada por la Municipalidad de Las Condes desde el año 1964, antigua propietaria de los inmuebles y que ha sido finiquitado, conforme se da cuenta por escritura pública de hoy ante mí. SEGUNDO: Autorización legal: Dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 65 letra e) de la Ley N° 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades, el Concejo Municipal de Vitacura, por acuerdo N° 1450, de fecha 03 de noviembre de 2003, autorizó al Alcalde de la Comuna de Vitacura a dar en arrendamiento al Club de Planeadores de Santiago, los inmuebles individualizados precedentemente, por un plazo de 30 años. TERCERO: Utilidad manifiesta del arriendo: La adquisición de los inmuebles individualizados en

la cláusula primera precedente, por parte de la Municipalidad de Vitacura, le han permitido incrementar su patrimonio en forma considerable. Sin embargo, este incremento del patrimonio municipal, conlleva, necesariamente, un aumento de los gastos municipales, en razón de la mantención que requieren estos inmuebles, al tratarse, principalmente, de áreas verdes. Teniendo presente lo anterior, es que se ha considerado necesario y de evidente utilidad, dar en arrendamiento estos inmuebles al Club de Planeadores de Santiago, quienes han ocupado los mismos desde el año 1964, con el objeto que sigan desarrollando sus objetivos y a su vez, se hagan cargo de la costosa mantención de los mismos, beneficiando también a la comunidad de Vitacura a través de las obligaciones que asume este Club y que se detallan en el presente instrumento. Además, es necesario recalcar que el Club de Planeadores de Santiago, entrega un espacio a la Fuerza Aérea de Chile para hasta 14 aeronaves, cuyo objetivo es la mantención de eficacia de sus pilotos y la operación de la rama de vuelo sin motor de la Institución. CUARTO: Objeto: Por el presente instrumento, la Municipalidad de Vitacura, en su calidad de único propietario, da en arrendamiento al Club de Planeadores de Santiago, para quién aceptan sus representantes, tres propiedades contiguas entre sí, correspondientes al predio denominado "Caja del Río Mapocho", individualizadas como Av. Santa María, Lotes B-1, B-2, B-3 y B-4; Fundo Lo Curro o Manquehue, Lote C y; Caja del Río Mapocho, Lote A, cuya superficie total es de 15,0674 hectáreas, con la condición esencial que sea destinada por la arrendataria, a la operación del Aeródromo Municipal de Vitacura y al cumplimiento de los fines del Club de



Planeadores de Santiago consistentes en fomentar la aviación sin motor en el territorio de la República y proporcionar al Estado y a las actividades nacionales las reservas necesarias de pilotos y demás actividades culturales afines. QUINTO:

Plazo: El contrato comenzará a regir a contar de esta fecha y tendrá una vigencia de 30 años, renovable tácitamente por periodos iguales y sucesivos de 10 años cada uno, salvo que una de las partes de aviso a la otra informándole su decisión de no renovar el contrato, la que deberá ser despachada por carta certificada, enviada con una anticipación de a lo menos 18 meses al término del período que estuviere en curso. La notificación se entenderá practicada el mismo día de su despacho desde la oficina de correos respectiva. SEXTO:

Renta de arrendamiento: La renta de arrendamiento se constituye de la siguiente forma: Con la suma de \$100.000.000 (cien millones de pesos) que el Club de Planeadores de Santiago, paga en este acto a completa conformidad de la Municipalidad de Vitacura. Con la suma de 158.91 Unidades de Fomento mensuales, durante los primeros 120 meses de arriendo. Con la suma de 62 Unidades de Fomento mensuales, a partir del mes 121 hasta el mes 360.

La renta de arrendamiento deberá ser pagada por el arrendatario, dentro de los primeros 10 días de cada mes, en forma anticipada, en dinero efectivo o con cheque de la plaza, considerando el valor de la Unidad de Fomento al día de pago efectivo. La renta deberá pagarse en la Tesorería Municipal de Vitacura. Si por cualquier causa o motivo, la Unidad de Fomento se suspendiera o suprimiera, o no se determinara en uno o más meses, se aplicará el mecanismo que le suceda o reemplace y, si ello no ocurre, el valor de la renta se ajustará según la variación del índice de precios al

consumidor que fije mensualmente el Instituto Nacional de Estadísticas. SEPTIMO: Incumplimiento por no pago de rentas: El no pago de la renta de arrendamiento transcurridos que sean 20 días contados desde que la municipalidad de Vitacura requiera por escrito a la arrendataria, facultará a ésta para dar por terminado el contrato de arrendamiento, sin mas trámites, bastando la sola notificación por escrito enviada por el Alcalde de la Municipalidad de Vitacura. El requerimiento y la notificación se entenderán practicadas el mismo día del despacho de la respectiva carta certificada en la oficina de correos. En este caso, la arrendataria, a contar del día de la notificación, tendrá un plazo de 30 días para hacer abandono de las instalaciones arrendadas. En caso de producirse la situación descrita en esta cláusula dentro de los primeros 120 meses de contrato, la arrendataria pagará, a modo de valuación anticipada de perjuicios, la suma equivalente a 96,91 Unidades de Fomento por cada mes que reste para completar dichos 120 meses, contados desde el mes en que se produjo el incumplimiento OCTAVO: Cláusula penal: Asimismo, si el contrato terminare por incumplimiento grave de las obligaciones de la arrendataria ésta pagará a la arrendadora una indemnización adicional de 11.096,50 unidades de fomento si el contrato terminare entre el mes uno de vigencia y el mes ciento ochenta de vigencia y de 22.193 unidades de fomento si el contrato terminare entre el mes ciento ochenta y uno de vigencia y el mes trescientos sesenta de su vigencia. NOVENO: Mejoras: Por otra parte, la parte arrendadora no tendrá obligación alguna de efectuar mejoras a los inmuebles que forman parte del arriendo. Asimismo, las mejoras efectuadas por el arrendatario quedarán en beneficio de la propiedad,



desde el momento en que sean efectuadas, sin que se deba pagar suma alguna por ellas, cualquiera sea su carácter, naturaleza y monto. Lo anterior, no será aplicable a los equipos electrónicos propios del funcionamiento del Club de Planeadores. DECIMO: Restitución de los inmuebles: Terminado el arriendo, la parte arrendataria se obliga a restituir los inmuebles, mediante la desocupación y limpieza total de éstos, poniéndolos a disposición de la arrendadora. Además deberá acreditar el pago de los servicios especiales y de cuentas de energía eléctrica, agua y extracción de basuras. DECIMO PRIMERO: Responsabilidad por robos y otros: La parte arrendadora, no responderá en forma alguna de robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada, o por los perjuicios que puedan producirse por incendios, inundaciones, actos terroristas, etcétera. DECIMO SEGUNDO: Obligaciones impuestas por la autoridad: Serán de cargo de la arrendataria todos los gastos que pueda demandar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad, ya sea referente a condiciones sanitarias, higiénicas o reglamentarias de la propiedad, en relación al uso que le dará el arrendatario. DECIMO TERCERO: Obligaciones adicionales asumidas por la arrendataria: La arrendataria asumirá otras obligaciones anexas al contrato de arriendo, tales como: Continuar con el cumplimiento del convenio de traslado de los vecinos de la comuna en situaciones de emergencia, el que deberá actualizarse y suscribirse entre las partes a más tardar en el plazo de 60 días contados desde la firma del presente instrumento; Prestación de servicios aéreos al municipio para el cumplimiento de sus fines y a requerimiento de su Alcalde; Realización de actividades para

RENE BENAVENTE CASH

NOTARIO PUBLICO

Huérfanos 979 piso 7

E-MAIL: nrbc@cmet.net

E-MAIL: nrbc@ctcinternet.cl

Central Telefónica

*6967339

Santiago

-4-

las Corporaciones y Organizaciones Comunitarias de la comuna, que colaboren con la Municipalidad en el cumplimiento de sus fines; Construir dentro del plazo de un año la sede de la Junta de Vecinos A-13 en las dependencias del Club de Planeadores, conforme a los planos y especificaciones que se adjuntan en el anexo N° 1; Presentar dentro del plazo de noventa días un proyecto de un parque temático y/o un Museo y construir un paseo por la vereda norte del Club, a un costado de la Avenida Santa María en toda la extensión en que ello sea posible, abierto al público, salvo autorización en contrario por parte de la Municipalidad de Vitacura. En cualquier caso, el parque temático o el museo deberán estar construidos en el plazo de treinta y seis meses contados desde esta fecha. Construir y mantener las 10 hectáreas de áreas verdes de los inmuebles, con sus respectivos riegos. Mantener las edificaciones existentes en buen estado de conservación. La arrendataria se obliga a no inscribir el presente contrato en los registros pertinentes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. DECIMO CUARTO: Terminación anticipada de contrato: No obstante la causal especial de término de contrato que se ha acordado entre las partes en la cláusula Séptima precedente, si el contrato terminare por cualquier otra causa distinta de ella y que no sea por incumplimiento grave de las obligaciones de la arrendataria, la Municipalidad de Vitacura pagará a la arrendataria una indemnización equivalente a 80.955 unidades de fomento. Esta indemnización se reducirá anualmente en 1/30 del valor inicial por cada año de vigencia del contrato que transcurra a contar de esta fecha. Dicho monto corresponde a las inversiones que el Club ha realizado en el predio arrendado conforme se indica en anexo que firmado



por las partes se protocoliza conjuntamente con esta escritura. Asimismo, la arrendadora pagará a la arrendataria una indemnización adicional de 11.096,50 unidades de fomento si el contrato terminare entre el mes uno de vigencia y el mes ciento ochenta de vigencia y de 22.193 unidades de fomento si el contrato terminare entre el mes ciento ochenta y uno de vigencia y el mes trescientos sesenta de su vigencia. En todo caso, siempre las partes podrán poner término al contrato, de mutuo acuerdo entre ellas. DECIMO QUINTO: Por el presente acto, la arrendataria debidamente representada en la forma ya indicada, viene en autorizar a la Municipalidad de Vitacura para que realice operaciones financieras de leaseback con las propiedades objeto del presente contrato, obligándose la municipalidad a mantener el uso y goce pacifico de los inmuebles en beneficio del Club de Planeadores de Santiago. En caso de verificarse una operación de leaseback en favor de alguna institución bancaria o de crédito, la Municipalidad de Vitacura, pasará a tener la calidad de arrendataria respecto de los inmuebles que da cuenta el presente contrato y, por consiguiente, el Club de Planeadores de Santiago pasará a tener la calidad de subarrendatario de ésta última. En dicho caso, el contrato de subarriendo que se genere entre las partes se regirá, por las cláusulas contenidas en el presente instrumento. En ningún caso se entenderá que la Municipalidad de Vitacura ha incurrido en causal de incumplimiento del presente contrato, por el solo hecho de perder la titularidad del dominio de los inmuebles arrendados al Club de Planeadores de Santiago, por la realización de una operación de leaseback, no teniendo, en consecuencia, el Club de Planeadores de Santiago derecho al cobro de ninguna suma por concepto

RENE BENAVENTE CASH
NOTARIO PUBLICO
Huérfanos 979 piso 7
E-MAIL: nrbc@cmnet.net
E-MAIL: nrbc@ctcinternet.cl
Central Telefónica
*6967339
Santiago

-5-

indemnizatorio mientras mantenga la posesión pacífica de los

1 inmuebles arrendados. En el caso que la Municipalidad de
2 Vitacura realice una o más operaciones financieras de
3 leaseback se obliga a dar conocimiento del presente contrato a
4 la institución financiera que se trate. DECIMO SEXTO:

5 Domicilio: Para todos los efectos derivados del presente
6 contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de
7 Santiago y acuerdan someterse a la jurisdicción de sus
8 Tribunales Ordinarios de Justicia. DECIMO SEPTIMO:

9 Personerías: La personería de don Aldo Sabat Pietracaprina,
10 para actuar en nombre y representación de la Municipalidad de
11 Vitacura, consta del decreto alcaldicio N°10/990 de 11 de
12 Abril de 2001. Por su parte, la personería de los señores
13 Eugenio Gellona Vial y Arturo Diez Voigt, para actuar en
14 nombre y representación del Club de Planeadores de Santiago,
15 consta de Acta de Reunión de Directorio de fecha 02 de junio
16 de 2004, reducida a escritura pública con fecha 20 de julio
17 del mismo año, ante el Notario de Santiago René Benavente
18 Cash. En comprobante y previa lectura así lo otorgan y firman
19 los comparecientes con el notario que autoriza. Se da copia.
20 Doy Fe.



21
22
23
24 EUGENIO GELLONA VIAL
25
26

27
28 ARTURO DIEZ VOIGT
29
30

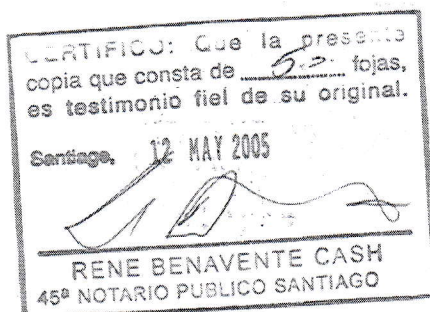
R. 14564-2005
09 OT 2005

[Handwritten signature]



ALDO SABAT PIETRACAPRINA ALCALDE

[Handwritten signature]





Valorización de Instalaciones Club de Planeadores de Santiago		
	Valor UF (al 5-5-05)	Valor \$
Obras Nuevas (incluye proyectos)		
Hangar Helicópteros	16.459,69	282.829.517
Maestranza Helicópteros	2.849,24	48.958.985
Sala VIP (sector helicópteros)	1.308,83	22.489.782
Hangar Aviones Nuevo	8.375,20	143.912.429
Hangar Planeadores Nuevo	7.899,65	135.740.869
Pista principal y calles de rodaje	19.977,29	343.272.903
Riego Pasto (incluye bombas)	5.081,77	87.320.825
Pasto y Arboles	1.661,45	28.548.912
Torre de Control	2.195,47	37.725.173
Sector Público	247,34	4.250.000
Sala de Eventos y Sede Junta de Vecinos	6.110,63	105.000.000
Combustible Helicópteros	555,71	9.548.921
Combustible Aviones	666,92	11.459.741
Total Obras Nuevas	73.389,18	1.261.058.058
Obras Existentes		
Hangar Aviones sector oriente	5.528,67	95.000.000
Cancha de tenis	756,55	13.000.000
Piscina	581,97	10.000.000
Casa Club	6.401,62	110.000.000
Estacionamiento de Autos y Calles Interiores	8.729,48	150.000.000
Oficinas	2.036,88	35.000.000
Hangar Planeadores costado Oficina	2.095,07	36.000.000
Sala de Clases	1.047,54	18.000.000
Hangar Planeadores costado Sala de Clases	2.095,07	36.000.000
Bodega Jardineros	465,57	8.000.000
Maestranza	6.110,63	105.000.000
Hangar Aviones sector poniente de Maestranza	6.692,60	115.000.000
Hangar Aviones al oriente de Casino Fach	3.491,79	60.000.000
Casino Fach	2.618,84	45.000.000
Piscina Fach	349,18	6.000.000
Hangar Planeadores al poniente Casino Fach	2.677,04	46.000.000
Hangar Planeadores al oriente Hangar Planeadores Nuevo	2.677,04	46.000.000
Reja Perimetral Club	3.375,40	58.000.000
Camarín Piscina	1.163,93	20.000.000
Jardines	872,95	15.000.000
Total Obras Existentes	59.767,82	1.027.000.000
Total Costo Instalaciones	133.157,00	2.288.058.058

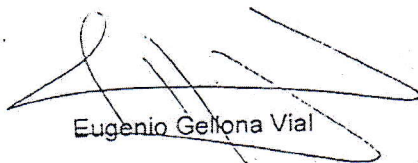
PROT. N°	14564
FECHA	09.05.2005
N° HOJAS	3

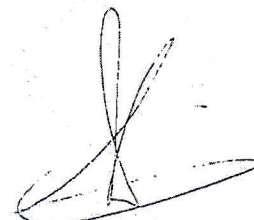
D E C L A R A C I O N J U R A D



Don Eugenio Gellona Vial y don Arturo Diez Voigt en representación del Club de Planeadores de Santiago declaran bajo juramento que la valorización de las obras nuevas y existentes que señala el documento denominado "Valorización de Instalaciones Club de Planeadores de Santiago" y que se protocoliza con esta fecha en mis registros con el número 14564, dan cuenta de los valores o montos reales de las inversiones realizadas y por realizar por parte del Club de Planeadores de acuerdo con los antecedentes contables, presupuestos, cubicaciones y estimaciones debidamente realizadas con anterioridad a esta declaración.

Santiago, 9 de Mayo de 2005.


Eugenio Gellona Vial


Arturo Diez Voigt

Autorizo las firmas de don EUGENIO GELLONA VIAL, C.N.I. N°10.552.813-2 y la de don ARTURO DIAZ VOIGT, C.N.I. N°6.694.932-9, ambos en representación del CLUB DE PLANEADORES DE SANTIAGO.-
Santiago, 09 de Mayo de 2005.

