



EXENTO

APRUEBASE REGULARIZACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE ENTRE SOCIEDAD DE INVERSIONES E INMOBILIARIA T Y T LTDA. Y LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA, POR EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE PATRICIO LYNCH N° 236, DE LA COMUNA DE ARICA, PARA EL USO DE LAS DEPENDENCIAS ADMINISTRATIVAS DE LA DIRECCIÓN DE SALUD MUNICIPAL.

DECRETO ALCALDICIO N° 7.944/2020

ARICA, 15 de diciembre de 2.020. -

VISTOS:

Las facultades de la Ley "Orgánica Constitucional de Municipalidades" y sus modificaciones y la Regularización de contrato de arrendamiento entre la sociedad de inversiones e inmobiliaria T y T Ltda y la Ilustre Municipalidad de Arica, de fecha 04 de diciembre de 2020.

CONSIDERANDO:

- a) Que, se requiere la aprobación de la regularización del contrato de arrendamiento suscrito, referido al inmueble ubicado en calle Patricio Lynch N° 236 de la comuna de Arica, destinado al uso de las dependencias administrativas de la Dirección de Salud Municipal (DISAM), por el periodo de un año, entre el 25 de octubre de 2020 y el 25 de octubre de 2021.

DECRETO:

- 1 **APRUEBESE** la regularización de contrato de arrendamiento de bien inmueble con **SOCIEDAD DE INVERSIONES E INMOBILIARIA T Y T LTDA.**, suscrito con fecha 04 de diciembre de 2020, representada por don Luis Torrealba Cubillos.

Tendrán presente este Decreto Alcaldicio la Dirección de Administración y Finanzas IMA, Dirección de Control Municipal, Asesoría Jurídica, Secretaría de Planificación IMA y Dirección de Salud Municipal y Secretaría Municipal

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y ARCHÍVESE.



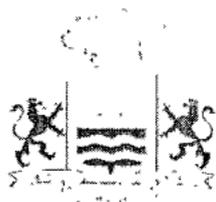
CARLOS CASTILLO GALLEGUILLOS
SECRETARIO MUNICIPAL



GERARDO ESPINDOLA ROJAS
ALCALDE DE ARICA

GER/EPD/CCG/RT/MSJA/CCR/ccr

Control IMA, DAF IMA, Asesoría Jurídica, DISAM, Oficina de Propuesta, SECPLAN, Archivo -



Municipalidad de Arica
ALCALDIA

REGULARIZACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE ENTRE SOCIEDAD DE INVERSIONES E INMOBILIARIA T Y T LTDA. Y LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA

En Arica, **10 4 DIC 2020**, entre la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA**, Corporación de Derecho Público, R.U.T. N° 69.010.100-9, representada por su Alcalde don **GERARDO ESPÍNDOLA ROJAS** chileno, periodista, RUT N° [REDACTED] ambos con domicilio en esta ciudad, calle Rafael Solomayor N° 415, en adelante "la arrendataria" y por la otra parte la **SOCIEDAD DE INVERSIONES E INMOBILIARIA T Y T LTDA.**, R.U.T. N° 76.333.816-9, representada legalmente por don **LUIS TORREALBA CUBILLOS**, cédula de identidad N° [REDACTED], ambos domiciliados en Valle Alegre N° 100, Departamento N° 721, Comuna de Las Condes, ciudad de Santiago, en adelante el "arrendador" o "la arrendadora", se ha acordado celebrar la presente regularización de contrato de arrendamiento, que consta de las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA: CONSIDERACIONES PREVIAS.

La **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA**, debidamente representada y en cumplimiento al Decreto Alcaldicio N° 6.228, de fecha 07 de octubre de 2020, viene en celebrar una regularización del contrato de arrendamiento con la **SOCIEDAD DE INVERSIONES E INMOBILIARIA T Y T LTDA.**, quien viene en dar en arriendo el inmueble ubicado en calle Patricio Lynch N° 236, de esta ciudad.

Las partes dejan constancia que la presente regularización de contrato fue antecedida por otro contrato suscrito entre las partes el 17 de octubre de 2016, cuyo objeto ha sido el mismo inmueble señalado en el párrafo anterior y cuya vigencia se extendió por cuatro años, a partir de la fecha del Decreto Alcaldicio N° 17.595 que lo aprobó, dictado el 24 de octubre de 2016.

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO.

Por medio del presente instrumento la Municipalidad de Arica contrata el arrendamiento del inmueble ubicado en calle Patricio Lynch N° 236, de esta ciudad, que será destinado exclusivamente para el uso de las dependencias administrativas de la Dirección de Salud Municipal, dependiente de la Ilustre Municipalidad de Arica.

CLÁUSULA TERCERA: INDIVIDUALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD.

La propiedad que se otorga en arrendamiento se encuentra ubicada en calle Patricio Lynch N° 236, Comuna de Arica, cuyos deslindes son: Al norte, con predio de don Miguel Semir y Sucesión Varcasel, Al Sur y al Este, con propiedad de la Sucesión Puch y de doña Irene Muñoz viuda de Puch; y al Oeste, calle Patricio Lynch.

Que, la propiedad consta con una superficie total construida de 1.279,61 metros cuadrados destinados a equipamiento tipo oficinas en cuatro pisos.



Se deja constancia que la propiedad se encuentra inscrita a nombre de "Sociedad de Inversiones e Inmobiliaria I y T Limitada", según consta en copia vigente de inscripción de fojas 266, número 89 del Registro de Comercio de 2014, emitida con fecha 06 de octubre de 2020, del Conservador de Comercio de Arica.

El bien inmueble cuenta con recepción final, según consta en certificado N° 11468/2015.

CLÁUSULA CUARTA: PLAZO DE VIGENCIA DEL CONTRATO.

La presente regularización de contrato tendrá vigencia de un año, a contar del día 25 de octubre de 2020 al 25 de octubre de 2021, sin perjuicio de la dictación en fecha posterior del Decreto Alcaldicio que lo apruebe.

Las partes podrán renovar la presente regularización de contrato por igual periodo o prorrogar el contrato por un periodo inferior, debiendo cualquiera de las partes notificar a la otra su intención, con al menos 180 días de anticipación al término de vigencia del contrato, y siempre que la otra acepte por escrito la proposición.

Luego, si el valor de la renovación y/o prórroga supera las 500 Unidades Tributarias Mensuales, se deberá someter previamente al conocimiento y acuerdo del Honorables Concejo Municipal, de conformidad a lo establecido en el artículo 65, letra j del Decreto con Fuerza de Ley N° 1 del Ministerio del Interior de 2006, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

CLÁUSULA QUINTA: CANON DE ARRENDAMIENTO.

El valor de la renta mensual a pagar por el arrendamiento **corresponderá la suma de 440 Unidades de Fomento (U.F.)**, equivalentes al valor de la U.F. del día de pago, el cual se pagará exento del Impuesto al Valor Agregado (I.V.A) en conformidad a lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto Ley N° 825 sobre impuesto de ventas y servicios.

CLÁUSULA SEXTA: MODALIDAD DE PAGO.

El canon de arrendamiento será pagadero por anticipado los primeros cinco días hábiles de cada mes previa presentación de los documentos necesarios para emitir el decreto de pago, mediante depósito en cuenta corriente del banco Santander N° 69-23015-6.

La arrendadora, al recibir el pago de la renta mensual, deberá emitir un documento en el que conste haber recibido conforme el pago de la renta correspondiente por la parte arrendataria.

CLÁUSULA SEPTIMA: GARANTÍA.

Las partes dejan constancia que con ocasión del contrato que antecedió al presente y aprobado por el Decreto Alcaldicio N° 17.595 de fecha 24 de octubre de 2016, la Ilustre Municipalidad de Arica efectuó el pago al arrendador de la cantidad equivalente a 480 Unidades de Fomento, por concepto de garantía. Dicho monto las partes acuerdan considerarlo pagado por parte de la Ilustre Municipalidad de Arica a la arrendadora para los efectos de la garantía del presente contrato de arrendamiento.

El arrendador contará con el plazo de 40 días hábiles siguientes a la restitución del inmueble para devolver el monto pagado por garantía a la Ilustre Municipalidad de Arica, efectuadas las deducciones que correspondan conforme a la Ley y al presente contrato, si las hubiere. Durante el plazo para efectuar la restitución de la garantía un profesional arquitecto, constructor civil o ingeniero, cuyos honorarios serán pagados por la parte arrendadora, elaborará un informe del estado del edificio arrendado y de la existencia de deterioros que sean imputables a la arrendataria y que no provengan del uso legítimo del

inmueble durante la vigencia del presente contrato y de aquel que le antecedió. Durante el mismo plazo ya referido se deberá verificar si se mantienen deudas por concepto de servicios básicos generados durante la vigencia del contrato.

El informe elaborado por el profesional será comunicado a la arrendataria a más tardar al trigésimo día hábil del plazo para restituir la garantía, mediante correo electrónico remitido a la Jefa del del Departamento de Planificación de DISAM, dirección: ingrid.salinas@sermusarica.cl, con copia a la Oficina de Partes de DISAM, dirección: oficina.partes@sermusarica.cl. La parte arrendataria contará con un plazo de cinco días hábiles para evacuar sus observaciones a las conclusiones del informe.

Las partes dejan constancia que la garantía podrá cubrir únicamente el valor efectivo y comprobado de la reparación de los deterioros y perjuicios que se hayan ocasionado y que sean de cargo de la parte arrendataria, que no provengan del uso legítimo del inmueble durante la vigencia del presente contrato y de aquel que le antecedió, como asimismo al valor de las cuentas pendientes impagas por consumos de agua, electricidad o cualquier otro servicio que corresponda a la arrendataria, todo lo anterior dentro del periodo de arriendo y finalmente a la entrega oportuna del inmueble, en cuyo caso será descontado de la garantía el valor proporcional de un día la renta por cada día de atraso culpable por parte de la arrendataria en la restitución del inmueble.

El valor de la Unidad de Fomento para efecto de la restitución de la garantía o de su saldo, corresponderá al del día de su pago a la Ilustre Municipalidad de Arica.

CLÁUSULA OCTAVA: CONTROL Y FISCALIZACIÓN DEL CONTRATO.

El Control y la Fiscalización del cumplimiento de la presente regularización de contrato estará a cargo de la Dirección de Salud Municipal de Arica.

CLÁUSULA NOVENA: ESTADO DE MANTENCIÓN DEL INMUEBLE

La arrendadora se obliga a mantener el bien inmueble objeto de la presente regularización de contrato en estado de servir, de conformidad a los términos del artículo 1.927 del Código Civil, salvo el detrimento generado por el uso y desgaste natural.

CLÁUSULA DÉCIMA: MEJORAS EN EL INMUEBLE.

La arrendataria se obliga a realizar las mejoras locativas, en los términos del art. 1940 del Código Civil. Por su parte, otras mejoras que se introduzcan en el inmueble y que sean ejecutadas por la I. Municipalidad de Arica, sólo podrán corresponder a aquellas que puedan posteriormente retirarse sin provocar detrimento al inmueble mismo.

CLÁUSULA DÉCIMOPRIMERA: RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE.

La arrendataria, se obliga a restituir el inmueble al término del contrato, poniéndolo a disposición de la arrendadora junto con las llaves, con sus cuentas de servicios básicos al día y en buen estado de conservación, sin perjuicio del desgaste proveniente de su uso legítimo.

CLÁUSULA DÉCIMOSEGUNDA: ESTADO EN QUE SE ENCUENTRA EL INMUEBLE.

La arrendadora declara que el inmueble es de su propiedad y que no se encuentra afecto a prohibiciones, embargos, interdicciones o litigios.

Las partes dejan establecido que el inmueble arrendado se encuentra en buen estado de conservación.



CLAUSULA DECIMATERCERA: BAÑO DE ACCESO UNIVERSAL.

Las partes dejan constancia de que el arrendador ejecutará a su costa durante la vigencia de la presente regularización de contrato, las obras para la construcción en el inmueble arrendado, de un baño de accesibilidad universal, que cumpla con lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, cuyo texto fue fijado por el Decreto Supremo N° 47 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de 1992, modificada por el Decreto Supremo N° 50 de 2015 del mismo Ministerio, publicado el día 04 de marzo de 2016.

La parte arrendadora se compromete a finalizar la construcción en el inmueble arrendado de un baño de accesibilidad universal que cumpla con la normativa aplicable de Urbanismo y Construcciones antes del término del primer trimestre del año 2021, por su parte la arrendataria se compromete a entregar a la arrendadora las facilidades para ejecutar las obras que sean requeridas.

Para el caso que el arrendador no haga entrega de la obra en el plazo estipulado, le será aplicada una multa diaria cuyo monto será deducido de la renta mensual a pagar. Se aplicará una multa diaria de \$ 25.000.- (veinticinco mil pesos) por cada día hábil de retraso, durante los primeros 20 días hábiles contados desde el cumplimiento del plazo estipulado para la entrega, monto que ascenderá a \$35.000.- (treinta y cinco mil pesos) por cada día hábil de retraso que se verifique con posterioridad.

El incumplimiento culpable de la obligación estipulada en el párrafo segundo de la presente cláusula será considerado al momento de analizar la continuidad del contrato.

Para los efectos de la aplicación de la multa la Dirección de Salud Municipal emitirá un informe el que deberá contener al menos la identificación del contrato de Decreto Alcaldicio que lo aprueba y del arrendador, el período que abarca el incumplimiento, la descripción del incumplimiento y los documentos que lo respaldan y el monto de la multa asociada.

Determinada la aplicación de la multa, se emplazará por escrito al arrendador mediante carta certificada enviada al domicilio registrado en el presente contrato, con el fin de que formule los descargos que estime convenientes dentro de plazo de 5 días hábiles contados desde la notificación. Con el mérito de los descargos del arrendador o transcurrido el plazo aludido sin que éstos se hubieren formulado, la Dirección de Salud Municipal deberá emitir un nuevo informe sobre el particular, a fin de determinar si la medida se mantiene, se modifica o no resulta procedente.

Si se mantiene la aplicación de la multa, se procederá a emitir un decreto alcaldicio por medio del cual se aplicará la referida multa. El decreto alcaldicio que disponga la aplicación de una multa será notificado por carta certificada enviada al domicilio del arrendador consignado en este contrato. En contra del decreto alcaldicio que imponga la multa, el arrendador podrá ejercer el recurso de reposición contemplado en el artículo 59 de la Ley N° 19.880, de Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado.

El arrendador podrá eximirse de la aplicación de multa a que se hace referencia en la presente cláusula, si durante la ejecución del proyecto de construcción se produjeran eventos de fuerza mayor o caso fortuito que le impidan cumplir dentro del plazo establecido en la presente cláusula para la entrega del baño de accesibilidad universal. Para estos efectos, el arrendador deberá comunicar esta circunstancia por escrito a la Dirección de Salud Municipal, a más tardar cinco días hábiles antes del plazo referido, solicitando el otorgamiento de una prórroga en el plazo, acompañando los antecedentes que den cuenta del caso fortuito o fuerza mayor. La Dirección de Salud Municipal, en vista de la solicitud y de los antecedentes aportados por el arrendador, calificará si el hecho da lugar

a fuerza mayor o caso fortuito, emitiendo un informe que dará lugar o no al aumento de plazo solicitado.

Se entenderá por caso fortuito o fuerza mayor cualquier imprevisto que no es posible resistir, de conformidad a lo establecido en el artículo 45 del Código Civil

CLÁUSULA DÉCIMOCUARTA: PAGO DE CUENTAS BÁSICAS.

Los pagos por consumos de agua luz y demás servicios básicos, serán de cargo de la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA** a contar de la entrada en vigencia de la presente regularización de contrato. El cumplimiento oportuno será considerado como obligación esencial del arrendo contratado.

CLÁUSULA DÉCIMOQUINTA: PROHIBICIONES.

Las partes dejan establecido expresamente que se prohíbe al arrendatario, sub-arrendar o ceder el inmueble, sin previa autorización escrita de la arrendadora. La cesión del arrendamiento o subarriendo, con infracción de esta prohibición hará al arrendatario responsable de todos los perjuicios que de ello pudiere derivarse para la arrendadora.

CLÁUSULA DÉCIMOSEXTA: CAUSALES DE TERMINO ANTICIPADO.

Las partes podrán poner, sin forma de juicio y por la sola vía administrativa, término anticipado a la presente regularización de contrato, en los siguientes casos.

- a) Resciliación o mutuo acuerdo de las partes.
- b) Por configurarse un caso fortuito o fuerza mayor.
- c) Por incumplimiento grave de las obligaciones que emanan de la presente regularización de contrato
- d) Incumplimiento de la normativa que regula la presente relación contractual.
- e) Por exigirlo el interés público.
- g) En caso de incumplimiento reiterado de las obligaciones que impone la presente regularización de contrato, aun cuando no se trate de aquellas obligaciones cuya inobservancia se califique como grave al tenor de la letra c) anterior.

En las causales señaladas el término anticipado deberá ser comunicado por escrito a la contraparte dentro del plazo de treinta días hábiles de haberse generado el hecho que lo justifica.

CLÁUSULA DÉCIMOSÉPTIMA: MODIFICACIONES DE CONTRATO.

La presente regularización de contrato podrá ser modificada previo acuerdo entre las partes, e que solo tendrá validez si consta por escrito. La mera circunstancia que de que ocasionalmente o durante un cierto lapso de tiempo, se acepten o no se consideren situaciones que impliquen transgresión al presente acuerdo o el hecho de que los comparecientes no ejerzan plenamente los derechos que les confiere el presente, sean los que se expresan en éste o los que derivan del mismo en razón de su naturaleza o de la Ley, constituirán actos de mera tolerancia que no podrán ser invocados o interpretados como modificación tácita del contrato, ni privarán del derecho de ejercerlos respecto de situaciones futuras, si se estimase conveniente.





CLÁUSULA DECIMO OCTAVA: DOMICILIO DE LAS PARTES, SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS Y LEGISLACIÓN APLICABLE.

Para todos los efectos legales de la presente regularización de contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Arica, y prorrogan su competencia para ante sus Tribunales de Justicia. Las partes acuerdan que, en lo no previsto en la presente regularización de contrato, regirán supletoriamente las normas de los artículos 1915 y siguientes del Código Civil y Ley N°18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos

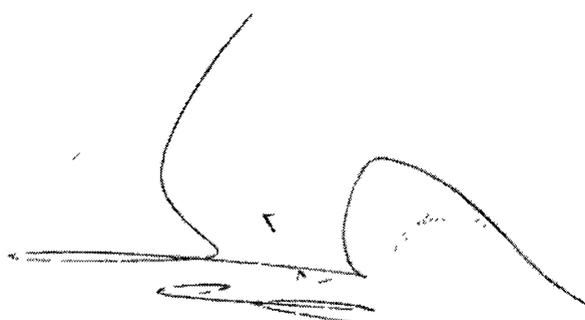
CLÁUSULA DÉCIMO NOVENA: PERSONERÍAS.

La personería del Alcalde don **GERARDO ESPÍNDOLA ROJAS** para representar a la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA**, consta del Decreto Alcaldicio N° 19.790 de fecha 06 de diciembre de 2016.

La personería de don **LUIS TORREALBA CUBILLOS**, para actuar en representación de la arrendadora **SOCIEDAD DE INVERSIONES E INMOBILIARIA T Y T LTDA.**, consta en certificado de representante legal, emitido por el Conservador de Comercio de Arica de fecha 02 de octubre de 2020.

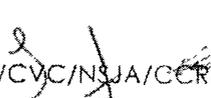
CLÁUSULA VIGÉSIMA: EJEMPLARES.

La presente regularización de contrato se firma en **CUATRO** ejemplares, quedando uno en poder del arrendador y los demás en poder de la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA**.


SR. LUIS TORREALBA CUBILLOS
SOCIEDAD DE INVERSIONES E INMOBILIARIA
T Y T LTDA.



SR. GERARDO ESPÍNDOLA ROJAS
ALCALDE DE ARICA

GER/EBC/SIT/CVC/NSJA/CCR/ccr







FIRMÓ, y RATIFICÓ ANTE MÍ don LUIS VICTOR TORREALBA CUBILLOS CI. N° 4.335.903-7 como arrendador.
Santiago, a 10 DE diciembre del 2020.-.- mv

