



APRUEBASE REGULARIZACION DE
CONTRATO ARRENDAMIENTO DE BIEN
INMUEBLE MUNICIPAL ENTRE SELVA VIVA
ON TOUR SPA Y LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE ARICA.

EXENTO

DECRETO ALCALDICIO N° **5873**/2023.
ARICA, 14 de junio de 2023.-

VISTOS:

Las facultades de la Ley "Orgánica Constitucional de Municipalidades" y sus modificaciones; Decreto Alcaldicio N°4319, de fecha 26 de abril del 2023; Regularización de Contrato de arrendamiento de bien inmueble municipal entre **SELVA VIVA ON TOUR SPA** y la Ilustre Municipalidad de Arica, suscrita con fecha 31 de mayo del 2023 (C°315/2023).

CONSIDERANDO:

- a) Que, mediante Decreto Alcaldicio N°4319, de fecha 26 de abril del 2023, que regulariza y entrega de arrendamiento a **SELVA VIVA ON TOUR SPA.**, espacio del estacionamiento trasero con acceso por Avda. Chile, de inmueble Municipal denominado "**Centro Cultural Junta de Adelanto**".
- b) Que, se hace necesario proceder a la aprobación la regularización del contrato de arrendamiento de bien inmueble Municipal entre **SELVA VIVA ON TOUR SPA.** y la Ilustre Municipalidad de Arica, suscrita con fecha 31 de mayo del 2023 (C°315/2023).

DECRETO:

1. **APRUEBASE** regularización del contrato de arrendamiento de bien inmueble Municipal entre **SELVA VIVA ON TOUR SPA.** y la Ilustre Municipalidad de Arica, suscrita con fecha 31 de mayo del 2023 (C°315/2023).

Tendrán presente este Decreto Alcaldicio el Administrador Municipal, Dirección de Salud Municipal y Secretaría Municipal.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.


CARLOS CASTILLO GALLEGUILLOS
SECRETARIO MUNICIPAL


RODOLFO ESPINDOLA ROJAS
ALCALDE DE ARICA

GER/EBC/CCG/lzf.-



Municipalidad de Arica



REGULARIZACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE MUNICIPAL
ENTRE
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA
Y
SELVA VIVA ON TOUR SpA

En Arica, a 31 de mayo de 2023, entre la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA**, Corporación de Derecho Público, R.U.T. N° 69.010.100-9, representada por su Alcalde Titular, don **GERARDO ALFREDO ESPÍNDOLA ROJAS**, [REDACTED] periodista, cédula nacional de identidad N° [REDACTED] ambos con domicilio en avenida Rafael Sotomayor N° 415, comuna de Arica, en adelante "**la Arrendadora**" o "**la Municipalidad**"; y por la otra parte, **SELVA VIVA ON TOUR SpA** R.U.T. N° 77.471.681-5, representada para estos efectos por don **RODRIGO GUAJARDO URZÚA**, [REDACTED] ingeniero Comercial, cédula nacional de identidad N° [REDACTED] ambos con domicilio en Parcela 51 y 52, el Porvenir, Lote 5, comuna de Cuncó, en adelante "**el Arrendatario**"; quienes han convenido la suscripción del presente contrato de arrendamiento, de acuerdo a las cláusulas que a continuación se indican:

PRIMERO: DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

La Ilustre Municipalidad de Arica, es propietaria del espacio del estacionamiento trasero con acceso por Avenida Chile del inmueble municipal denominado "CENTRO CULTURAL JUNTA DE ADELANTO", ubicado en avenida General Velásquez N° 955, comuna de Arica, rol de avalúo N° 151-1, con inscripción de dominio vigente a fojas 1555, N° 1517 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Arica del año 1979,

SEGUNDO: REGULARIZACIÓN DE ARRENDAMIENTO.

Por el presente instrumento, en cumplimiento de sus fines y del Decreto Alcaldicio N° 4319 de fecha 26 de abril de 2023, en especial consideración a los fundamentos contenidos en este último, la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA**, debidamente representada, viene en regularizar y en entregar en arrendamiento a **SELVA VIVA ON TOUR SpA**, quien acepta para sí, el inmueble individualizado en la cláusula primera del presente contrato.

TERCERO: DESTINACIÓN DEL INMUEBLE.

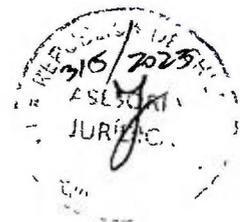
El inmueble se entrega en arrendamiento al Arrendatario para la utilización de un espacio de 800 metros cuadrados aproximadamente, delimitados por una "carpa", cuya destinación será exclusivamente para la instalación del proyecto educativo "SELVA VIVA ON TOUR", a fin de entregar una alternativa turística, educativa y generadora de flujo en lo que respecta a acercar el mundo animal y entregar una experiencia cercana y única a los niños y familias de Arica.

Por tanto, el Arrendatario no podrá cambiar dicha destinación sin autorización expresa y por escrito de la Arrendadora, ya que, en caso de hacerlo, esta Municipalidad podrá dar por terminado anticipadamente el presente contrato.

CUARTO: ENTREGA DEL INMUEBLE.

El inmueble que se arrienda se encuentra en buen estado de conservación, limpieza e higiene, con todas sus instalaciones y útiles funcionando, lo que es conocido por el Arrendatario.

5873



QUINTO: DURACIÓN DEL ARRENDAMIENTO.

El presente contrato tendrá una duración de 58 días, desde el 14 de abril de 2023 hasta el 11 de junio de 2023, sin renovación.

SEXTO: CANON DE ARRENDAMIENTO Y DERECHO MUNICIPAL RELACIONADO A EXPOSICIÓN DE ANIMALES CON FINES EDUCATIVOS Y CIENTÍFICOS.

El canon de arrendamiento del espacio a ocupar por el Arrendatario, es de **0,20 UTM diarios**, desde el día 14 de abril de 2023 al 11 de junio de 2023, de conformidad a lo regido por la Ordenanza de Derechos Municipales del año 2023, en su artículo N° 16 denominado "Uso de la superficie a ocupar de terreno municipal". Que, sin perjuicio de la duración del contrato y en el evento de prolongar dicho uso y ocupación con posterioridad al 11 de junio de 2023, de todos modos, el Arrendatario pagará el canon estipulado hasta el día de la entrega efectiva del inmueble a la Arrendadora.

Que, además, el Arrendatario se obliga a pagar el derecho municipal relacionado con "Exposición de animales con fines educativos y científicos", indicado en el mismo artículo N° 16 de la Ordenanza de Derechos Municipales del año 2023, equivalente a **0,20 UTM diarios**, siendo desarrollada esta actividad desde el día 29 de abril de 2023 al 04 de junio de 2023. Que, en el evento de prolongar la exposición con posterioridad al 04 de junio de 2023, de todos modos, el Arrendatario pagará el derecho municipal correspondiente señalado en la presente cláusula.

El canon completo por el "Uso de la superficie a ocupar de terreno municipal", que comprende los días 14 de abril de 2023 al 11 de junio de 2023, así como los derechos municipales relacionados con "Exposición de animales con fines educativos y científicos", que comprende los días 29 de abril de 2023 al 04 de junio de 2023, **deberán pagarse dentro de los cinco primeros días hábiles siguientes a la fecha de dictación del decreto alcaldicio que apruebe el presente contrato**, en la Oficina de Rentas dependiente de la Dirección de Administración y Finanzas de la Ilustre Municipalidad de Arica.

SÉPTIMO: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

Las partes contratantes acuerdan que serán obligaciones del Arrendatario, las siguientes:

- a) **Mantenimiento, aseo, conservación y mejoras.** El Arrendatario deberá mantener, de su cargo y costo, el inmueble arrendado en perfecto estado de aseo y conservación, efectuando todas las reparaciones que fueren necesarias, locativas y no locativas, cualquiera sea su causa. El Arrendatario no tendrá derecho a reembolso, ni indemnización alguna por las reparaciones y/o mantenciones que efectúe, ni por los elementos que reemplace o incorpore al inmueble arrendado. El Arrendatario no tendrá derecho a reembolso del valor de las mejoras de cualquier naturaleza que éste introduzca al inmueble arrendado, y no podrán ser retiradas ni separadas al término del arrendamiento, salvo en cuanto hubieren sido expresamente autorizadas por escrito por la Arrendadora y su retiro no causare detrimento al bien arrendado. En este último caso, las mejoras deben ser retiradas a más tardar el día que, de conformidad a este contrato, debe ser restituida la propiedad.
- b) **Gastos de consumo.** El Arrendatario se obliga a pagar los gastos correspondientes a los servicios básicos, esto es, suministro de agua potable, electricidad, servicios de telefonía e internet u otros que se generen durante la vigencia del presente contrato. El Arrendatario deberá presentar a la Arrendadora, al momento de pagar el canon de arrendamiento y cuando ésta lo solicite, las boletas de los servicios indicados precedentemente, debiendo estos encontrarse debidamente pagados. Se prohíbe al Arrendatario firmar convenio de pagos diferidos con empresas de electricidad, agua potable y otras similares.
- c) **Pago de contribuciones.** El Arrendatario deberá pagar los impuestos de contribuciones que correspondieren, del inmueble en arriendo, debiendo hacer entrega del comprobante de pago a la Dirección de Administración y Finanzas de la I. Municipalidad de Arica.



- d) **Garantías.** El Arrendatario deberá adoptar y tomar las garantías que correspondan en lo relativo a la exhibición de los animales y velar por el cumplimiento y oportuna renovación de éstas en los términos respectivos.
- e) **Cumplimiento de normativa.** En general, el Arrendatario se obliga a cumplir con todas las obligaciones que para ella emanan del presente contrato, como asimismo de las leyes, reglamentos y ordenanzas vigentes a la fecha.

OCTAVO: PROHIBICIONES AL ARRENDATARIO.

Salvo autorización expresa y por escrito de la Arrendadora, el Arrendatario no podrá introducir modificaciones o alteraciones en el local entregado en arrendo, ni destinarlo a un fin distinto que el descrito en el presente contrato.

Asimismo, las partes dejan establecido expresamente la prohibición al Arrendatario de subarrendar o ceder el inmueble a terceros que no tengan participación en el presente instrumento. La infracción de esta prohibición hará al Arrendatario responsable de todos los perjuicios que de ello pudiere derivarse a la Arrendadora.

NOVENO: RESPONSABILIDAD POR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS.

Todos los riesgos de destrucción, pérdida o deterioro del inmueble arrendado, sea total o parcial, o cualquiera sea su causa y sin limitación alguna, por hecho o culpa del Arrendatario, de sus dependientes o de terceros, son asumidos y serán soportados por el Arrendatario. La Arrendadora no tendrá ninguna responsabilidad por los daños y perjuicios, directos o indirectos, previstos o imprevistos que, por efectos del uso y goce del inmueble arrendado o manipulación de equipos o elementos de cualquier naturaleza, sean estas partes de las instalaciones o de su propiedad, puedan causarse en la persona o bienes del Arrendatario, de sus dependientes o familiares o de terceros, responsabilidad que corresponderá íntegra y totalmente al Arrendatario. Es de responsabilidad del Arrendatario solicitar la información necesaria para el uso adecuado de las instalaciones, sus equipamientos y servicios. La Arrendadora tampoco se responsabiliza por daños ocasionados por actos maliciosos, robos, saqueos, ni por cualquier tipo de merma sobre los contenidos, ocasionados por efectos del calor, humedad, vicio o cualquier otra causa.

Asimismo, el Arrendatario exime de toda responsabilidad a la I. Municipalidad de Arica por los daños, lesiones y/o muerte producidos a terceros por alguno de los animales que son objeto de la exposición educativa, a consecuencia de un acto u omisión intencional o doloso del Arrendatario o de las personas encargadas de la custodia, cuidado, atención, alimentación, entrenamiento o paseo del animal.

DÉCIMO: INSPECCIÓN DEL INMUEBLE Y ENTREGA DE COMPROBANTES.

La Ilustre Municipalidad de Arica queda facultada para inspeccionar la propiedad, cuando lo estime conveniente, comprometiéndose el Arrendatario a otorgarle las facilidades necesarias para ello. Tal facultad se extiende a los funcionarios de la Contratoría General de la República y cualquier otro organismo público con facultades de fiscalización en el ámbito de su competencia.

Asimismo, el Arrendatario deberá proporcionar a la Arrendadora, las veces que sea requerido por ésta, copia de los comprobantes de pago de los gastos por servicios básicos domiciliarios, contribuciones y cualquier otro gasto que irrogue el inmueble arrendado y demás documentos a que da lugar el presente contrato.

UNDÉCIMO: FISCALIZACIÓN DEL CONTRATO.

El control y fiscalización del presente contrato estará a cargo de la Dirección de Administración y Finanzas de la Ilustre Municipalidad de Arica.



DUODÉCIMO: TÉRMINO ANTICIPADO DEL CONTRATO.

La Arrendadora queda facultada para poner término anticipado al contrato, en los casos ya señalados y, además, en los siguientes:

- a) Si, el Arrendatario no paga el canon de arrendamiento y/o el derecho municipal correspondiente dentro del plazo indicado en la cláusula sexta del presente contrato.
- b) Si, el Arrendatario destina la propiedad a cualquier fin ajeno y/o que no sea indicado en este instrumento.
- c) Si, el Arrendatario causare al inmueble cualquier daño o perjuicio, especialmente provocada provocando el desaseo, por condiciones insalubres, su deterioro o destrucción, directa o indirectamente.
- d) Si, el Arrendatario no mantiene la propiedad en buenas condiciones y estado de conservación y si no repara oportunamente los daños o deterioros existentes.
- e) Si, el Arrendatario subarrendara o cediera la totalidad o parte de la propiedad objeto del presente instrumento.
- f) Si, el Arrendatario incurre en la morosidad del pago en las cuentas de los servicios básicos domiciliarios de electricidad, agua potable, entre otros, y demás obligaciones que emanan del presente contrato o del ordenamiento jurídico vigente.
- g) Si, el Arrendatario no toma la garantía o no la renueva en los términos dispuestos en la cláusula decimoséptima.
- h) Si, el Arrendatario no cumple con las disposiciones sanitarias o de higiene impartidas por la autoridad correspondiente.
- i) Si, el Arrendatario impide reiteradamente la fiscalización de los funcionarios municipales, de la Contraloría General de la República y de cualquier otro organismo fiscalizador en el ámbito de su competencia.
- j) Si, el Arrendatario causare incomodidad e inconvenientes constantes a los vecinos y público en general, como, asimismo, si introduce materiales de alto riesgo y/o prohibidos a la propiedad arrendada.
- k) Si la Dirección Nacional de Fronteras y Límites del Estado, no autorizare a la Municipalidad la celebración del presente contrato por aplicación de su normativa contenida en el D.F.L. Nº 4 de 1967 del Ministerio de Relaciones Exteriores y el Dictamen Nº 5002 de 2014 de la Contraloría General de la República.
- l) Si el Arrendatario mantiene reiteradamente el inmueble desocupado sin ejercer el destino del inmueble lo que será calificado por la Arrendadora.
- m) Si, la Arrendadora requiere poner término anticipado al presente contrato por exigirlo el interés público.
- n) Si, el Arrendatario incumple cualquiera de las obligaciones o prohibiciones establecidas en el presente contrato.

Corresponderá exclusivamente a la Ilustre Municipalidad de Arica determinar, en cada caso, la concurrencia de los hechos o circunstancias constitutivas de las causales consignadas en la presente cláusula. El decreto respectivo será notificado al Arrendatario en forma administrativa y le fijará un plazo prudencial, no inferior a cinco días corridos, para la restitución del inmueble en la forma descrita en la letra a) de la cláusula decimosexta.



DECIMOTERCERO: INCUMPLIMIENTO DE LA(EL) ARRENDATARIA(O).

El incumplimiento por parte del Arrendatario de cualquiera de las obligaciones que emanan del presente contrato, facultará a la Municipalidad para dar por terminado ipso-facto el presente contrato, sin necesidad de trámite, ni declaración judicial alguna y, por lo tanto, a exigir la inmediata devolución del inmueble arrendado y el pago de la totalidad del canon de arrendamiento vencido y/o del derecho municipal de "Exposición de animales con fines educativos y científicos".

El hecho que el Arrendatario mantenga el inmueble arrendado desocupado, durante todo o parte del periodo de vigencia del presente contrato, no la exime de cumplir con los pagos correspondientes.

La circunstancia que la Arrendadora acepte uno o más pagos retrasados por concepto de canon de arrendamiento y/o del derecho municipal de "Exposición de animales con fines educativos y científicos", sin ejercer sus demás derechos, constituirá sólo un acto de mera tolerancia que no significará precedente alguno para la interpretación de la forma en que este contrato debe cumplirse.

La medida descrita, lo será sin perjuicio de hacer efectiva la(s) garantía(s) tomadas en favor de la Municipalidad para hacer efectivo los pagos que se adeudaren, sea por incumplimiento del pago del canon de arrendamiento y/o del derecho municipal estipulados en la cláusula sexta, del pago del impuesto territorial que grava al inmueble, de las cuentas por consumos de servicios básicos domiciliarios y el derivado de los daños provocados a la propiedad en los términos regulados en el presente contrato.

DECIMOCUARTO: INTERESES MORATORIOS.

Cualquier pago que el Arrendatario realice con posterioridad a la fecha pactada en el presente contrato, dará derecho a la Municipalidad de Arica para cobrar al Arrendatario un interés diario de hasta el máximo convencional sobre el total de la obligación insoluta, calculado por el numeral diario, entre la fecha en que debió hacer el pago y la fecha de su pago efectivo. Igual regla se aplicará al reembolso de cualquier gasto que la Municipalidad de Arica realice por cuenta del Arrendatario.

DECIMOQUINTO: INDIVISIBILIDAD DE OBLIGACIONES DE LA(EL) ARRENDATARIA(O).

Las partes acuerdan expresamente que todas y cada una de las obligaciones derivadas de este contrato tendrán el carácter de indivisibles para el Arrendatario y/o sucesores, para todos los efectos legales que procedan, y, en especial, aquellos contemplados en los artículos 1526, N° 4 y 1528 del Código Civil.

DECIMOSEXTO: RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO.

El Arrendatario se obliga a restituir el inmueble el día 11 de junio de 2023, totalmente desocupado y en las mismas condiciones que lo recibió al momento de la entrega del mismo, lo anterior, sin perjuicio del deterioro producido por su uso legítimo. Todos los gastos que se originen con motivo u ocasión de la restitución serán de cargo exclusivo del Arrendatario. La entrega deberá hacerse mediante la desocupación y limpieza total de la propiedad, poniéndola a disposición del Administrador del Centro Cultural "Junta de Adelanto de Arica", o bien, de funcionario municipal facultado por la Arrendadora, mediante firma de acta de entrega y entregándole las llaves, si correspondiere. Además, deberá exhibirles los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de los consumos de servicios básicos energía eléctrica, agua potable (si estuviera habilitada), incluidos: telefonía, internet y cualquier otro servicio contratado por el Arrendatario.

Sin perjuicio de lo anterior, en caso de mora o simple retardo en la restitución, el Arrendatario deberá pagar a la Municipalidad el derecho municipal correspondiente de "Uso de la superficie a ocupar de terreno municipal" por cada día de retraso.



En todo caso, la permanencia del Arrendatario en el inmueble con posterioridad al término del contrato no significará en modo alguno la renovación del mismo, ni aún en los casos contemplados en el artículo 1956 del Código Civil.

DECIMOSÉPTIMO: GARANTÍA.

Que, de conformidad al artículo N° 26 de la Ordenanza de Derechos Municipales del año 2023, a fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el estado en que se indica en el presente contrato; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones y, en general, para responder del fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el Arrendatario hizo entrega en Tesorería de la Ilustre Municipalidad de Arica, de Vale Vista nominativo y endosable, N° 7687854 de fecha 15 de mayo de 2023 del Banco Scotiabank, a nombre de la Ilustre Municipalidad de Arica, por la suma de trescientos quince mil trescientos setenta pesos (\$315.370), equivalente a cinco unidades tributarias mensuales (5 UTM) del mes de mayo de 2023. Esta suma se restituirá dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que se haga restitución del inmueble si no hubiere reclamación de la Arrendadora, quedando ésta desde ahora autorizada para descontar de la garantía el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del Arrendatario, que se hayan ocasionado, como asimismo el valor de las cuentas pendientes de gastos de servicios básicos domiciliarios de energía eléctrica, agua, teléfono, gas u otros, que sean de cargo del Arrendatario.

El Arrendatario no podrá, en caso alguno, imputar la garantía al pago del canon de arrendamiento, ni aun tratándose del canon del último día de uso.

Asimismo, en caso de que la garantía no cubra la totalidad de los gastos adeudados o por cualquier motivo el instrumento no permita hacerse efectivo encontrándose vigente las obligaciones del presente contrato, el Arrendatario deberá, en el plazo otorgado para dichos efectos por la Arrendadora, renovar u otorgar una nueva garantía en los términos exigidos en la presente cláusula.

DECIMOCTAVO: RENUNCIA AL DERECHO LEGAL DE RETENCIÓN.

Se deja constancia que en atención al fin del servicio y bien público que persigue la Ilustre Municipalidad de Arica, a través de todos sus actos, el Arrendatario renuncia desde luego, al derecho legal de retención que establece el artículo 545 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

DECIMONOVENO: AUTORIZACIÓN DE LA DIRECCIÓN NACIONAL DE FRONTERAS Y LÍMITES DEL ESTADO.

El presente arrendamiento ha sido autorizado por la Dirección Nacional de Fronteras y Límites del Estado, mediante oficio público N° F 650/2023 de fecha 12 de mayo de 2023, en el entendido que el Arrendatario no está afecto a las prohibiciones establecidas en los artículos 6 y 7 del Decreto Ley N° 1939 y sus modificaciones.

VIGÉSIMO: DOMICILIO.

Para todos los efectos legales del presente instrumento, las partes fijan su domicilio en la comuna y ciudad de Arica, prorrogando competencia ante sus Tribunales de Justicia.

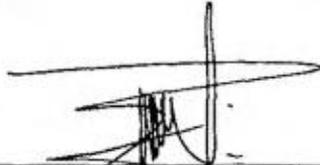
VIGESIMOPRIMERO: PERSONERÍA.

La personería de don **GERARDO ALFREDO ESPÍNDOLA ROJAS** para actuar en representación de la Ilustre Municipalidad de Arica, emana del Decreto Alcaldicio N° 4313, de fecha 28 de junio de 2021, y la personería de don **RODRIGO GUAJARDO URZÚA**, para representar a la empresa **SELVA VIVA ON TOUR SpA**, consta del Certificado de Estatuto Actualizado, extendido con fecha 19 de abril de 2023, del Registro de Empresas y Sociedades del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, código de verificación electrónico CRvsZOp42qtq.



VIGESIMOSEGUNDO: EJEMPLARES.

El presente contrato se suscribe mediante firma electrónica avanzada en dos ejemplares, quedando uno en poder del Arrendatario y el otro en poder de la Ilustre Municipalidad de Arica,



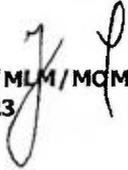
**RODRIGO GUAJARDO URZUA
REPRESENTANTE
SELVA VIVA ON TOUR SpA
ARRENDATARIO**

**GERARDO
ALFREDO
ESPINDOLA
ROJAS**

Firmado
digitalmente por
GERARDO ALFREDO
ESPINDOLA ROJAS
Fecha: 2023.06.06
16:35:27 -04'00'

**GERARDO ESPINDOLA ROJAS
ALCALDE
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA
ARRENDADOR**

GER/JUP/MLM/MQM/emc.
31.05.2023



Rodrigo
Guajardo Urzúa
14533248 6
info@rgu.cl



Firmado electrónicamente según Ley 19799
el 03-06-2023 a las 14:19:22 con Firma Electrónica Avanzada

Código de Validación: 1685816362745

Validar en: <https://www5.esignercle.es/ignercryptolr/Documento/verificar/>