



Municipalidad de Arica
ALCALDIA

APRUEBA CONTRATO DE ARRIENDO ENTRE
SOCIEDAD DE ASESORIAS JURÍDICAS
MEDIACIÓN Y ARBITRAJE LIMITADA Y LA
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA.

EXENTO

DECRETO ALCALDICIO N° 11545/ 2023.

ARICA, 21 de noviembre de 2023.-

VISTOS:

- a) Ordinario N° 1.889, de fecha 29 de agosto de 2023, de la Subdirectora Médica de la Dirección de Salud Municipal (DISAM), que informa inviabilidad de utilizar causal “proveedor único” en contratación directa sobre arrendamiento de inmueble requerido para oficinas administrativas de la Dirección de Salud Municipal y solicita proceder en gestión de arriendo para su resolución.
- b) Registro de Correspondencia N° 1.283/2023, de fecha 30 de agosto de 2023, de la Administración Municipal que instruye enviar requerimiento y antecedentes con propuesta de contrato de arriendo para efectos de comenzar con el proceso administrativo para su suscripción.
- c) Ordinario N° 2188, de fecha 04 de octubre de 2023, de la Subdirectora Médica de la Dirección de Salud Municipal (DISAM), que solicita incorporar antecedentes para vista en tabla por el Honorable Concejo Municipal, Sesión N° 29 de fecha 10 de octubre de 2023, en el cual se requiere autorización para suscribir contrato de arriendo para dependencias administrativas de la Dirección de Salud Municipal.
- d) Acuerdo N° 316/2023, del Honorable Concejo Municipal, en Sesión Ordinaria N° 29/2023, celebrada el día 10 de octubre de 2023, que acuerda autorizar al Sr. Alcalde para suscribir contrato de arriendo de inmueble ubicado en Calle Patricio Lynch N°228, por el período de 36 meses.
- e) Acuerdo N° 317/2023, del Honorable Concejo Municipal, en Sesión Ordinaria N° 29/2023, celebrada el día 10 de octubre de 2023, que acuerda autorizar al Sr. Alcalde a exceder el periodo Alcaldicio para para suscribir contrato de arriendo de inmueble ubicado en Calle Patricio Lynch N°228, por el período de 36 meses.
- f) Certificado de disponibilidad presupuestaria N° 1077/23, de fecha 03 de octubre de 2023, emitido por la Jefa del Departamento de Finanzas de DISAM, el cual informa que se cuenta con disponibilidad en el presupuesto de la Dirección de Salud Municipal para el arriendo del inmueble ubicado en Calle Patricio Lynch N°236 por concepto de arriendo de inmuebles.
- j) Facultades de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades” y sus modificaciones.

CONSIDERANDO:

Que, se hace necesario proceder a la aprobación de contrato de arriendo entre Sociedad de Asesorías Jurídicas Mediación y Arbitraje Limitada, para el arriendo de propiedad ubicada en Calle Patricio Lynch N°228, por el período de 36 meses.

DECRETO:

1. **APRUEBASE** contrato de arrendamiento suscrita entre la Sociedad de Asesorías Jurídicas Mediación y Arbitraje Limitada y la Ilustre Municipalidad de Arica, suscrito con fecha 15 de noviembre de 2023, para el arriendo de la propiedad ubicada en Calle Patricio Lynch N° 228, destinada al uso exclusivo de las dependencias administrativas de la Dirección de Salud Municipal.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA Y SOCIEDAD DE ASESORIAS JURÍDICAS MEDIACIÓN Y ARBITRAJE LIMITADA.

En Arica a 15 de noviembre de 2023 entre la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA**, Corporación de Derecho Público, R.U.T. N° 69.010.100-9, representada por su Alcalde(s) don **CHRISTIAN DÍAZ RAMÍREZ**, [REDACTED], Ingeniero Comercial, cédula nacional de identidad N° [REDACTED], ambos con domicilio en esta ciudad, calle Sotomayor N° 415, en adelante "la arrendataria" y por la otra parte **SOCIEDAD DE ASESORIAS JURÍDICAS MEDIACIÓN Y ARBITRAJE LIMITADA**, R.U.T. N° 76.095.576-0, representada legalmente por don Esteban Delfín Basaure Bedregal, cédula de identidad N° [REDACTED] ambos domiciliados en calle O'Higgins N° 934, de la ciudad de Arica en adelante el "arrendador" o "la arrendadora", se ha acordado celebrar el presente contrato de arrendamiento, que consta de las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA: CONSIDERACIONES PREVIAS.

La **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA** debidamente representada, viene en suscribir contrato de arrendamiento con la **SOCIEDAD DE ASESORIAS JURIDICAS, MEDIACIÓN Y ARBITRAJE LIMITADA**, relativo al inmueble ubicado en calle Patricio Lynch N° 228, de esta ciudad, destinado para el uso exclusivo de las dependencias administrativas de la Dirección de Salud Municipal, dependiente de la Ilustre Municipalidad de Arica.

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO Y SERVICIOS CONTRATADOS.

Por medio del presente instrumento la Municipalidad de Arica contrata los servicios de arrendamiento del inmueble ubicado en calle Patricio Lynch N° 228, de esta ciudad, que será destinado exclusivamente para el uso de las dependencias administrativas de la Dirección de Salud Municipal, 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° 228, de la comuna de Arica, cuyos deslindes son: Al norte: en cuarenta y ocho coma treinta metros con predio Rol número cincuenta y seis guión catorce Al sur: en cuarenta y cinco coma treinta metros, con Rol número cincuenta y seis guión doce ; Al oriente: en siete coma sesenta metros, con Rol número cincuenta y seis trece; y al Poniente: en cinco coma sesenta metros, con Patricio Lynch.

Que, la propiedad consta con una superficie total construida de 804 metros cuadrados destinados a equipamiento tipo oficinas en tres pisos.

Se deja constancia que la propiedad se encuentra inscrita a nombre de "Sociedad de Asesorías Jurídicas Mediación y Arbitraje Limitada" según consta en copia vigente de inscripción de fojas 1130 N° 384, del año 2011, del Conservador de Bienes Raíces de Arica.

El bien inmueble cuenta con recepción final, según consta en certificado N° 5.157/2018.

CLÁUSULA CUARTA: PLAZO DE VIGENCIA DEL CONTRATO.

El presente contrato **tendrá vigencia por 36 meses**, a contar del 08 de enero de 2024 al 09 de enero de 2027, sin perjuicio de la dictación en fecha posterior del Decreto Alcaldicio que lo apruebe.

Las partes podrán renovar el presente contrato, por igual período o prorrogar el contrato por un período 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 Honorable 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 a la suma de \$ 7.500.000.- (siete millones quinientos mil pesos), el cual se pagará exento del Impuesto del 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. Además, se deja presente que no se realiza ningún pago asociado al mes de garantía, ni gastos de corretaje.

Reajustabilidad del contrato: El valor del canon de arriendo será reajustado anualmente, de acuerdo al reajuste anual con base en el IPC, en el mes de enero respectivamente.

CLÁUSULA SEXTA: MODALIDAD DE PAGO.

El canon de arrendamiento será pagadero por anticipado los **primeros diez días hábiles** de cada mes, previa presentación de los documentos necesarios para emitir el decreto de pago, mediante depósito en cuenta corriente N°64797085, del Banco Santander.

Para efectos de proceder al pago, el arrendador deberá presentar de manera previa factura exenta.

CLÁUSULA SÉPTIMA: CONTROL Y FISCALIZACIÓN DEL CONTRATO.

La fiscalización del correcto cumplimiento del presente contrato estará a cargo de los siguientes funcionarios de la Dirección de Salud Municipal:

Cargo	Departamento
Arquitecto o quien lo subrogue	Departamento de Planificación y Desarrollo
Encargada o quien lo subrogue	Sección de Calidad de Vida Laboral y Salud Ocupacional

Los funcionarios encargados deberán ejercer la fiscalización de la ejecución del contrato, esto es, verificar y evaluar la efectiva prestación del servicio de arrendamiento en la forma y condiciones exigidas en el presente instrumento.

Además de lo anterior, les corresponderá las siguientes funciones:

- Certificar la recepción, a entera satisfacción de la Municipalidad del inmueble objeto del presente contrato.
- Para efectos contractuales, ser el interlocutor válido de la Municipalidad ante el arrendatario.
- Proponer el término anticipado del contrato.
- Colaborar con el arrendatario en todo lo que sea necesario para la buena ejecución del contrato.
- Exigir al arrendatario la presentación de cualquier documentación que a su juicio, estime necesario para la correcta ejecución del contrato.
- Mantener actualizado un archivo con la totalidad de los antecedentes del contrato.
- Las demás que sean necesarias para la adecuada realización de los fines del contrato.
- Deberá emitir Informe de Fiscalización cada vez que advierta un incumplimiento a las obligaciones del contrato, el que deberá dar cuenta del cumplimiento de las obligaciones contraídas y la medida que sugiere aplicar en caso de incumplimientos.
- Podrá recabar toda la información que sea necesaria, estando expresamente facultado para requerir información al arrendatario y las Unidades Municipales usuarias de los servicios, quienes deberán dar todas las facilidades para que la fiscalización se realice en forma eficiente y eficaz.

Por su parte, el arrendador deberá informar a la Directora de Salud Municipal o quien lo subrogue, vía correo electrónico, sobre la persona que será el interlocutor válido para efectos de la fiscalización y demás actuaciones necesarias de coordinación con la Municipalidad para la ejecución del contrato.

CLÁUSULA OCTAVA: OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

El arrendador estará obligado a lo siguiente:

- a. Entregar el inmueble arrendado al arrendatario.
- b. Mantener el inmueble en un estado útil para los fines del arrendamiento.
- c. Librar al arrendatario de toda turbación de hecho o de derecho que le impida hacer uso de la propiedad, conforme a los términos de las presentes bases y del contrato que se suscriba.
- d. Obligación de sanear los vicios redhibitorios del inmueble o los defectos que dicen relación con la calidad del mismo.
- e. Obligación de reembolsarle al arrendatario las sumas que éste destino a reparaciones del inmueble, cuando dicho gasto era de cargo del arrendador.
- f. Obligación de restituir al arrendatario la suma recibida por concepto de garantía, si procede.

- g. Obligación de indemnizar al arrendatario por los daños y perjuicios que se le ocasionen, con motivo del contrato y sin culpa de su parte.

CLÁUSULA NOVENA: DE LOS VICIOS REDHIBITORIOS.

Se entiende por Vicios Redhibitorios en el contrato de arrendamiento, aquellos que ocasionan el mal estado de una propiedad o que su calidad sea insuficiente, de manera que el arrendatario no pueda destinarla al uso para que fue arrendada.

Ante la presencia de tales vicios la Municipalidad tendrá el derecho de poner término al contrato de arrendamiento, independientemente si el arrendador tenía o no conocimiento de tales vicios al momento de la celebración del contrato de arriendo o si los mismos existían con anterioridad a la fecha de celebración del contrato o acaecieron con posterioridad a su suscripción.

Si el impedimento para el goce de la cosa es parcial, o la propiedad se destruye en parte, la Municipalidad tendrá el derecho a poner término al referido contrato o solicitar una rebaja de la renta. En tal caso la UTF, elaborará un informe, en donde señale si el inmueble aún se encuentra en condiciones de cumplir con los fines previstos en el contrato sin que exista un compromiso del interés público o de los fondos públicos, debiendo comunicar tal decisión al arrendador mediante carta certificada.

Así mismo la Municipalidad, tendrá derecho a reclamar una indemnización en los siguientes casos:

- a. Si el vicio de la cosa tuvo una causa anterior al contrato: tendrá derecho la Municipalidad para que se le indemnice el daño emergente.
- b. Si el vicio era conocido del arrendador al tiempo del contrato: tendrá derecho la Municipalidad para que se le indemnice el daño emergente y el lucro cesante.
- c. Si el vicio era tal que el arrendador debió por los antecedentes previos preverlo o por su profesión conocerlo: tendrá derecho la Municipalidad para que se le indemnice el daño emergente y el lucro cesante.

CLÁUSULA DÉCIMA: DE LA CONFORMACIÓN DE INVENTARIO.

Que, con posterioridad a la entrada en vigencia del contrato de arrendamiento, la Unidad Técnica Fiscalizadora del contrato y el arrendador o quien lo represente deberán consignar mediante acta un listado con todos los bienes muebles que quedan en la propiedad, así como el estado en que se encuentran, detallándose en él cualquier observación que la U.T.F. detecte sobre la cantidad, calidad y cualidad de los bienes que se reciben junto al inmueble.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: 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 SEGUNDA: MEJORAS EN EL INMUEBLE.

Serán de cargo del Arrendador, todas las mejoras necesarias y las mejoras útiles que se deban introducir, en el inmueble, para el objeto para el cual se ha dado en arrendamiento. Pero, las mejoras locativas serán de cargo del Arrendatario, en los términos del artículo 1940 del Código Civil, el que deberá devolver el inmueble en las mismas condiciones que lo recibe.

Para llevar a cabo las mejoras útiles y necesarias por parte del arrendador, la Dirección de Salud Municipal, deberá informar al arrendador por carta certificada al domicilio consignado en el presente contrato o a través de correo electrónico, acerca de las mejoras que se deben realizar, señalando la identificación de las mismas, su entidad y el plazo en el que deben cumplirse.

Posteriormente, el arrendador tiene un plazo de 5 días hábiles para responder del requerimiento señalado en el párrafo anterior, ya sea a través de carta certificada al domicilio consignado en el contrato o mediante correo electrónico, señalando una propuesta respecto de la forma y el tiempo de ejecución de las mejoras.

La propuesta realizada por el arrendador, tanto de la forma y el plazo de ejecución en que se llevarán a cabo las reparaciones o mejoras útiles deberá ser autorizada por escrito por parte de la Dirección de Salud Municipal

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: 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 DÉCIMO CUARTA: 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.

Al respecto, las partes suscribirán un acta de entrega, con el objeto de consignar el estado de recepción del inmueble.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PAGO DE CUENTAS BÁSICAS.

Los pagos por consumo de agua, luz y demás servicios básicos, serán de cargo de la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA** a contar de la entrada en vigencia del presente contrato. El cumplimiento oportuno será considerado como obligación esencial del arriendo contratado. Las deudas anteriores a la entrada en vigencia del presente contrato de arriendo, si las hubiere, son de cargo de la parte arrendadora.

Se solicitará al arrendador entregar copia de la última boleta de los consumos de agua potable y energía eléctrica junto a sus comprobantes de pago, con el fin de corroborar la no deuda y, además, para obtener los números de servicios con los cuales se podrán solicitar las boletas para los pagos que deberá realizar la DISAM mensualmente.

Asimismo, el arrendador deberá entregar certificado de no deuda de aseo, emitido por la Municipalidad de Arica, para efectos de corroborar que no existen pagos pendientes por retiro de residuos domiciliarios.

Cabe hacer presente, que durante la vigencia del presente instrumento, el inmueble previamente individualizado estará exento del cobro del Derecho de Aseo Domiciliario, de acuerdo a lo establecido por la Ordenanza N°1/2023 "sobre la Aplicación y Pago del Servicio de Extracción Usual y Ordinaria de Residuos Sólidos Domiciliarios, en la comuna de Arica", según TITULO VI DE LAS EXENCIONES, ART. 17 LETRA "B".

CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA: 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 DÉCIMO SÉPTIMA: CAUSALES DE TÉRMINO ANTICIPADO DEL CONTRATO.

El Municipio podrá terminar anticipadamente, sin forma de juicio y por la sola vía administrativa, el presente contrato, en los siguientes casos:

1. Resciliación o mutuo acuerdo entre los contratantes.
2. El incumplimiento al marco jurídico aplicable al objeto del contrato.
3. El incumplimiento grave de las obligaciones que emanan del presente contrato. Se entenderá que se configura esta causal, cuando no se pueda dar cumplimiento al objetivo o intereses que se tuvieron en consideración para la suscripción del contrato.
4. Por exigirlo el interés público o la seguridad nacional.
5. Si el arrendador subcontrata total o parcialmente el contrato, salvo que cuente con la autorización previa y por escrito de la Municipalidad.
6. El incumplimiento reiterado o sostenido de las obligaciones que impone el presente contrato, aun cuando no se trate de aquellas obligaciones cuya inobservancia se califique como grave al tenor del punto número cuatro, anterior.
7. Por la destrucción total de la cosa arrendada.
8. Por sentencia del juez en los casos que la ley ha previsto.

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 DÉCIMO OCTAVA: MODIFICACIONES DEL CONTRATO.

El presente contrato podrá ser modificada previo acuerdo entre las partes, el que solo tendrá validez si consta por escrito. La mera circunstancia de que ocasionalmente o durante un cierto lapso de tiempo, se acepten o no se consideren situaciones que impliquen una transgresión al presente acuerdo o el hecho de que los comparecientes no ejerzan plenamente los derechos que les confiere el presente contrato, 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 DÉCIMO NOVENA: 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 el presente 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 VIGÉSIMA: PERSONERÍAS.

La personería del Alcalde(S) don **CHRISTÍAN DÍAZ RAMÍREZ** para representar a la ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA, emana del artículo 62 de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

La personería de don Esteban Delfín Basaure Bedregal, para representar a **SOCIEDAD ASESORIAS JURÍDICAS MEDIACIÓN Y ARBITRAJE LIMITADA.**, consta en copia de certificado de representante legal, emitido con fecha 20 de octubre de 2023, emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Arica.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: EJEMPLARES.

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

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

ANOTESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVASE


CARLOS CASTILLO GALLEGUILLOS
SECRETARIO MUNICIPAL


CHRISTIAN DÍAZ RAMÍREZ
ALCALDE(S) DE ARICA

CDR/CH/V/CCG/CVC/CMC/BMR/bmr