



Municipalidad de Arica
ALCALDIA

**APRUEBA CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO ENTRE LA SOCIEDAD
DANIEL CONCHA Y COMPAÑIA LTDA.**

DECRETO ALCALDICIO N°6295/2022.

ARICA, 03 de agosto de 2022.

EXENTO

VISTOS:

La Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades; Contrato de arrendamiento entre la Sociedad Daniel Concha y Cia. Ltda. y la I. Municipalidad de Arica, suscrito con fecha 01 de agosto de 2022 (N°137/22).

CONSIDERANDO:

- a) Que, en virtud de lo expuesto mediante Decreto Alcaldicio N°5740, de fecha 14 de julio de 2022; Contrato de arrendamiento entre la Sociedad Daniel Concha y Cia. Ltda. y la I. Municipalidad de Arica, suscrito con fecha 01 de agosto de 2022; y las facultades que me otorga el ordenamiento jurídico;

DECRETO:

1. **APRUEBASE** Contrato de arrendamiento entre la Sociedad Daniel Concha y Cia. Ltda., R.U.T. N°79.722.470-7 y la Ilustre Municipalidad de Arica, R.U.T. N°69.010.100-9, suscrito con fecha 01 de agosto de 2022.
2. Tendrán presente este Decreto Alcaldicio la Dirección de Administración y Finanzas, Dirección de Control, Asesoría Jurídica y Secretaría Municipal.

ANÓTESE, NOTIFIQUESE Y ARCHÍVESE.



**CARLOS CASTILLO GALLEGUILLOS
SECRETARIO MUNICIPAL**



**GERARDO ESPINDOLA ROJAS
ALCALDE DE ARICA**

GER/JUP/CCG/dmc.-



I. MUNICIPALIDAD DE ARICA
SECRETARÍA MUNICIPAL

- 2 AGO 2022

Nº:

239/22

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE SOCIEDAD DANIEL CONCHA Y COMPAÑÍA
LIMITADA
E
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA**

En Arica, a 01 de agosto de 2022, entre la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA**, Corporación de Derecho Público, R.U.T. N° 69.010.100-9, representada por su Alcalde (S), don **JUAN CARLOS URZUA PETINELLI**, chileno, R.U.T. N° [REDACTED], ambos domiciliados en calle Rafael Sotomayor N° 415, y la **SOCIEDAD DANIEL CONCHA Y CIA. LTDA., 79.722.470-7**, representada por doña **PATRICIA MARTINEZ RIVERA**, chilena, R.U.T. N° [REDACTED] con domicilio en Chacabuco N° 314, Oficina N° 53, Arica, quienes convienen lo siguiente:

CLÁUSULA PRIMERA: CONSIDERACIONES PREVIAS.

La Ilustre Municipalidad de Arica, debidamente representada y en cumplimiento al Decreto Alcaldicio N°5.740/2022, de fecha 14 de julio de 2022, autorizado según consta en dicho acto administrativo, en razón de lo dispuesto por el artículo 82, letra c) de la Ley N° 18.695, viene en autorizar la suscripción de contrato de arrendamiento con la **SOCIEDAD DANIEL CONCHA Y COMPAÑÍA LIMITADA**, el arriendo de locales del inmueble denominado Parque Colón, ubicado en calle Cristóbal Colón N° 776, de esta ciudad, Orgánica Constitucional de Municipalidades, en razón de las disposiciones de la Ley N° 18.101, que establece normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, por las disposiciones pertinentes del Código Civil, sin perjuicio de otras normas legales que regulen el arrendamiento de predios urbanos entre Órganos de la Administración Pública y particulares.

CLÁUSULA SEGUNDA: INDIVIDUALIZACIÓN DEL INMUEBLE, PROPIETARIOS, LOCALES, ESTACIONAMIENTOS Y BODEGAS.

Por medio del presente instrumento la Municipalidad de Arica contrata el arrendamiento del inmueble denominado "parque Colón", ubicado en la calle Cristóbal Colón N°776, de esta ciudad, correspondiente a 2.139 M2 que será destinado exclusivamente para el uso de las dependencias de los Juzgados de policía local 1; 2 y 3, Dirección de Tránsito, Dirección de turismo, Oficina de Transparencia y Oficina enlace Dirección de Desarrollo e innovación, de la Ilustre Municipalidad de Arica.

La superficie arrendada se detalla a continuación:

Usuario	Nivel	Uso	M2	%	Ubicación y/o descripción
1 JPL	D	Tribunal	427	80%	Nivel D, sector norte
		Archivos int.	78	20%	
	S	Bodega aux.	30		Bodega 1 y 5
		Total	535	100%	
2 JPL	D	Tribunal	328	75%	Nivel D, sector noreste
		Archivos int.	81	25%	
	S	Bodega aux.	30		Bodega 2 y 4
		Total	439	100%	
	D	Tribunal	392	83%	Nivel D, sector Sur



3 JPL		Archivos int.	34	17%	
	A	Archivo ext.	14		Local 8
	S	Bodega aux.	32		Bodega 3, jaula
		Total	472	100%	
DT	A	Exámenes	124		Locales 1-2-3-4-5-6-10-11-12
	B	Atención	168		Locales 14-15-21-41-42-43-44-45-46-47-48-49
	C	Oficinas	186		Locales 63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73
		Total	478	100%	
OTRAS	B	Guardias	14		Local 50
		Informática	21		Local 39
		Cajas	30		Locales 60-61
		Transparencia	50		Locales 57-58-59
	D	Sala reuniones	100		Segundo piso acceso Chacabuco
		TOTAL	215	100%	
		TOTALES (1-2-3 JPL+DT+OTRAS)	2.139		

CLÁUSULA TERCERA: ESTADO DEL INMUEBLE Y CAMBIO DE USO DE SUELO.

El inmueble se encuentra en buen estado de conservación y apto para su uso por parte del arrendatario, circunstancia esta última que es conocida por las partes.

Las partes dejan constancia que los locales arrendados poseen actualmente un destino a equipamiento comercial y servicios, y a través de la Resolución N°18552 de fecha 19 de noviembre de 2021 se otorga permiso de edificación por obra nueva de la Dirección de Obras Municipales, en el cual se otorga un plazo de 3 años para la construcción y habilitación de accesibilidad universal, que consideran la instalación de un ascensor y silla salva escaleras, esto a fin de que el inmueble 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.

CLÁUSULA CUARTA: VALOR DEL CONTRATO.

El valor de la renta mensual a pagar por el arrendamiento corresponderá a la suma de 800 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.

El canon de arriendo, es posible que sea desglosado con un componente por arriendo, gastos comunes y servicios complementarios, lo que se detalla en la siguiente tabla:

Item	Valor Propuesto con Servicios Complementarios [UF]
Gasto Común	135



Arriendo infraestructura	585
Servicios Complementarios (Guardias y mejoras en el inmueble)	80
Total	800

CLÁUSULA QUINTA: PAGO DE RENTAS MENSUALES.

El canon de arriendo será pagadero por anticipado los primeros diez días hábiles de cada mes previa presentación de los documentos necesarios para emitir el decreto de pago, el cual se realizará a través de la emisión de la respectiva factura.

Respecto a la factura, ésta deberá ser extendida a nombre de la Ilustre Municipalidad de Arica, RUT N° 69.010.100-9, con domicilio en calle Rafael Sotomayor N°415, comuna de Arica.

Los cánones de arrendamiento se pagarán a la arrendadora en la Cuenta Corriente N° 22053913 del Banco de Crédito e Inversiones (BCI), a nombre de la Sociedad Daniel Concha y Cía Ltda., enviando los comprobantes de pago al correo electrónico andresm81@gmail.com, marcelaconcha@gmail.com.

CLÁUSULA SEXTA: VIGENCIA DEL CONTRATO.

El contrato tendrá vigencia de dos años, a contar desde la fecha del Decreto Alcaldicio que aprueba el contrato, el que deberá ser notificado al arrendador.

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 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 SÉPTIMA: FISCALIZACIÓN DEL CONTRATO.

El Control y la Fiscalización del cumplimiento del contrato estará a cargo de una Unidad Técnica Fiscalizadora (U.T.F.), que será designada a través de Decreto Alcaldicio, deberán cumplir las siguientes funciones:

- a) La U.T.F. deberá fiscalizar la correcta ejecución de los servicios contratados, de conformidad al presente contrato.
- b) El o los Fiscalizador(es) de la U.T.F. por su parte, estarán a cargo de ejercer la labor de fiscalización de la ejecución del contrato, esto es, la efectiva prestación de los servicios contratados, para lo cual podrán:



- Certificar la recepción de los servicios contratados a entera satisfacción de la Municipalidad.
 - Proponer el término anticipado del contrato (de acuerdo a la cláusula del contrato de término anticipado).
 - Colaborar con el arrendador, en todo lo que sea necesario para la buena ejecución del contrato.
- c) El o los Fiscalizador (es) de la U.T.F. deberán emitir un Informe de Fiscalización cada vez que adviertan un incumplimiento a las obligaciones del contrato, el que deberá dar cuenta del cumplimiento de las obligaciones contraídas y la medida que sugiere aplicar multas en caso de incumplimientos.
- d) La U.T.F. elaborará un informe anual, donde se hará una evaluación general de los servicios contratados, enfocado principalmente en evaluar la cantidad de incumplimientos, que ameriten cobros de multas. En ese orden de cosas, la U.T.F. considerará el término anticipado de contrato, en caso que los incumplimientos sean calificados de gravedad y fundados por la Unidad Técnica Fiscalizadora.

CLÁUSULA OCTAVA: CAUSALES DE TÉRMINO ANTICIPADO DEL CONTRATO.

Las partes podrán poner, sin forma de juicio y por la sola vía administrativa, término anticipado al presente 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 del presente contrato.
- d) Incumplimiento de la normativa que regula la presente relación contractual.
- e) Por exigir el interés público.
- f) 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 NOVENA: ESTADO DE MANTENCIÓN DEL INMUEBLE

El arrendador se obliga a mantener el bien inmueble objeto del presente 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

El arrendador se obliga a realizar las mejoras locativas, en los términos del art. 1.940 del Código Civil, las cuales serán informadas a la U.T.F., en su rol de interlocutor válido de la Municipalidad de Arica.

El arrendador tendrá un plazo de 7 días hábiles para informar a la U.T.F. de las mejoras a realizar y el tiempo necesario para materializarlas. Que, en caso de incumplir el plazo señalado, se aplicará una multa de 0.5 UF por día de atraso, con un tope máximo mensual de 20 días que serán deducidos de la renta mensual a pagar.

Para los efectos de la aplicación de la multa la U.T.F., emitirá un informe el que deberá contener al menos la identificación del contrato, del Decreto Alcaldicio que lo



aprueba y del arrendador, el periodo 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 del 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 UTF 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 estos efectos, el arrendador deberá comunicar esta circunstancia por escrito a la I. Municipalidad, 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 Municipalidad, 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 DÉCIMA PRIMERA: SERVICIOS DE GUARDIAS.

Que, dentro de los servicios complementarios se considera los guardias que deben ser 2 por turnos, de lunes a domingo las 24 horas, considerando requisito esencial del servicio la Certificación y Capacitación del Curso de Formación o de Perfeccionamiento exigido por la Comisión Fiscalizadora (OS-10), para cada Guardia de Seguridad que prestará servicios en la Ilustre Municipalidad de Arica y el cumplimiento de las mantenciones y adecuaciones a la cual se refiere la cláusula décima.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DECLARACIÓN

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

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: PROHIBICIONES.

Las partes dejan establecido expresamente que se prohíbe al Arrendatario, subarrendar 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 DÉCIMA CUARTA: DOMICILIO DE LAS PARTES Y SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.

Para todos los efectos legales las partes fijan su domicilio en la ciudad de Arica, sometiéndose a la jurisdicción de sus Tribunales de Justicia.

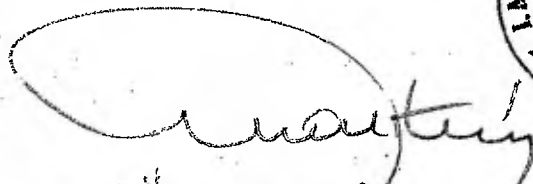


CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PERSONERÍA DE LOS COMPARECIENTES.

La personería de don **JUAN CARLOS URZUA PETINELLI**, consta del Decreto Alcaldicio N° 753, de fecha 27 de enero de 2022, que aprueba el orden de subrogancia de la alcaldía, de acuerdo a la Ley N° 18.695, artículo 52; y, la personería de doña **PATRICIA MARTINEZ RIVERA**, emana de la Constitución de Sociedad, de fecha 23 de abril de 1987, ante don Manuel Schepeler Raveau, Abogado, Notario Público del Departamento con oficio en calle Ignacio Serrano 191 de Arica.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: EJEMPLARES.

El presente contrato se redacta en 2 ejemplares, quedando uno en poder de la Sociedad y el restante en la I. Municipalidad de Arica.



PATRICIA MARTÍNEZ RIVERA
p.p. SOCIEDAD DANIEL CONCHA Y COMPAÑÍA
LIMITADA

JUP/CHV/MLM/MT.
01/08/2022.



JUAN CARLOS URZUA PETINELLI
ALCALDE DE ARICA (S)

