

# EXENTO

APRUEBASE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE ENTRE CHILE FILMS SPA Y LA MUNICIPALIDAD DE ARICA.



DECRETO ALCALDICIO N° **352**/2022.  
ARICA, 13 de enero de 2022.-

## VISTOS:

La Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades; Decreto Alcaldicio N°7571 de fecha 18 de noviembre del 2021; Contrato de arrendamiento de Bien Inmueble entre **CHILE FILMS SPA** y la Municipalidad de Arica, suscrito con fecha 02/11/2021 (c°126/21).

## CONSIDERANDO:

- a) Que, en virtud de lo expuesto en Contrato de arrendamiento de Bien Inmueble entre **CHILE FILMS SPA** y la Municipalidad de Arica, suscrito con fecha 02/11/2021 (N°126/21).

## DECRETO:

1. **APRUEBASE** Contrato de arrendamiento de Bien Inmueble entre **CHILE FILMS SPA** y la Municipalidad de Arica, suscrito con fecha 02 de noviembre del 2021 (c°126/21).
2. Tendrán presente este Decreto Alcaldicio la Dirección de Administración y Finanzas, Dirección de Control, Asesoría Jurídica, SECPLAN y Secretaria Municipal. -

ANÓTESE, NOTIFIQUESE Y ARCHIVASE.



CARLOS CASTILLO CALLEGUILLOS  
SECRETARIO MUNICIPAL



GERARDO ESPINDOLA ROJAS  
ALCALDE DE ARICA

GER/JUP/CCG/lzf.-

\*6777



MUNICIPALIDAD DE ARICA  
SECRETARIA MUNICIPAL  
- 5 ENE 2022  
Nº: 227674

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE**  
**ENTRE**  
**CHILE FILMS SPA**  
**E**  
**ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA.**

En Arica, a 02 de noviembre del año 2021, entre la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA**, Corporación de Derecho Público, R.U.T. N°69.010.100-9, representada por su Alcalde, don **GERARDO ALFREDO ESPÍNDOLA ROJAS**, chileno, periodista, cédula nacional de identidad N [REDACTED], con domicilio en esta ciudad, calle Rafael Sotomayor N° 415, en adelante "la Arrendataria"; y por otra parte, la sociedad **CHILE FILMS SpA**, persona jurídica de derecho privado, R.U.T. N°76.427.431-8, representada legalmente por don **CRISTIÁN PABLO VARELA NOGUERA**, chileno, empresario, cédula nacional de identidad N [REDACTED] con domicilio en [REDACTED] en adelante "el Arrendador", han convenido el presente contrato de arrendamiento:

**CLÁUSULA PRIMERA: CONSIDERACIONES PREVIAS.**

La Ilustre Municipalidad de Arica, debidamente representada y en cumplimiento del Decreto Alcaldicio N°7.571, de fecha 18 de noviembre del año 2021, viene en celebrar el presente contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en calle 7 de junio, Local N° 190, comuna de Arica, lugar en que actualmente opera un cine.

**CLÁUSULA SEGUNDA: DECLARACIÓN PRELIMINAR.**

Las partes dejan establecido que con fecha 31 de agosto del año 2018 se suscribió un contrato de arrendamiento, aprobado mediante el Decreto Alcaldicio N°13.479, de fecha 13 de septiembre de ese misma anualidad, respecto del inmueble en mención, el que durante el año 2020 y parte de la presente anualidad no ha podido ser utilizado ni destinado a la función pública que se consideró en dicho acuerdo de voluntades, debido a las restricciones implementadas por el Gobierno de Chile en el marco de la pandemia provocada por la enfermedad del COVID-19, la que constituye un caso fortuito o fuerza mayor.

Con motivo de lo anterior, las partes han convenido que, a partir de la fecha de suscripción del presente acuerdo de voluntades, finaliza el contrato suscrito con fecha 31 de agosto del año 2018. A mayor abundamiento las partes declaran que nada se adeudan por dicho concepto y se otorgan recíprocamente el más amplio, total y completo finiquito respecto de las acciones o derechos que pudieran generarse con motivo de la resciliación acordada.

El finiquito anterior incluye las obligaciones que pudieren estar pendientes respecto de las facturas Nos. 4472, 4482, 4504, 4521, 4540, 4550, 4879, 4900, 4921, 4039, 4966, 5106, 5056, 5070 y 5108, del año 2020 y 2021, según el caso, emitidas por el Arrendador con motivo del cobro de las rentas de arrendamiento correspondientes al periodo antes indicado, quien renuncia expresamente a cualquier acción de cobro, administrativo o judicial, que pudiera derivar de tales facturas.

**CLÁUSULA TERCERA: OBJETO DEL CONTRATO.**

Por medio del presente instrumento, el Arrendador a través de su representante ya individualizado, da y entrega en arrendamiento a la Ilustre Municipalidad de Arica, quien por



Handwritten signature and the number 352.



medio de su representante acepta para sí, el Inmueble, en el que se desarrollarán las actividades y en las condiciones que las partes pactan mediante el presente acuerdo de voluntades.

**CLÁUSULA CUARTA: INDIVIDUALIZACIÓN DEL INMUEBLE.**

La propiedad que se otorga en arrendamiento consiste en el Local N° 190, de la calle 7 de junio, denominado Cine Colón, ubicado en la parte del primer piso y subterráneo del edificio construido en calle 7 de junio esquina sur – poniente de calle Bolognesi, que se denomina Cine Colón, de la comuna de Arica.

Los deslindes del predio en que está construido el edificio de que forma parte el local referido, son en tres porciones, como siguen: PRIMERA: AL NORTE: con la Plaza Colón, calle 7 de junio de por medio, en siete metros veinticinco centímetros; AL SUR: con Cayetano Maravitt, antes Pantaleón Miranda, en seis metros; AL ESTE: con José Jiménez en treinta y ocho metros; y AL OESTE: con Amelia Daure viuda de Dahuelsberg, antes sucesión Augusto Maure, en treinta y nueve metros; SEGUNDA: AL NORTE: con calle de su ubicación, 7 de junio de por medio con la Plaza Colón; AL SUR con propiedades de doña Rosa Rondón, de doña Adela Corvacho y del Fisco; AL ESTE: con propiedad de doña Judith Aravena M.; y AL OESTE: con propiedad de Cánape y Compañía; TERCERA: AL NORTE: con Plaza de Armas, hoy Plaza Colón, calle 7 de junio de por medio; AL SUR con doña Eloísa Mac-lean viuda de Nugent; AL ESTE: con calle Bolognesi, antes Arias; y AL OESTE con sucesión Jiménez.

La propiedad raíz cuenta con recepción definitiva de obra menor, según consta en certificado N° 4026, de fecha 21 de julio del año 2004 emitido por la Dirección de Obras Municipales (DOM).

Se deja constancia que la propiedad se encuentra inscrita a nombre de la Arrendadora, a Fojas 3346 número 4104 del año 2015, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Arica y que, de conformidad con el Certificado de Hipotecas y Gravámenes, Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar y Litigios, de fecha 08 de enero de 2020 extendida por el Conservador de Bienes Raíces de Arica, la propiedad no registra inscripciones ni anotaciones vigentes por dicho concepto.

**CLÁUSULA QUINTA: DESTINO DEL INMUEBLE.**

La propiedad que se da en arrendamiento se compone de un espacio habilitado y equipado como cine, un hall de ingreso, servicios higiénicos y una boletería. La propiedad estará destinada a cumplir funciones de cine social en que las oficinas municipales, y en particular la Dirección de Cultura, desarrollarán distintas actividades, las que son concordantes con las funciones que por normativa le han sido asignadas a la Municipalidad.

El presente contrato de arrendamiento se extiende además al mobiliario que guarnece el Inmueble, el que queda individualizado en el Acta de Entrega que se adjunta al presente contrato y que forma parte integrante de aquél.

**CLÁUSULA SEXTA: CAMBIO TRANSITORIO DEL DESTINO DEL INMUEBLE POR CONTIGENCIA SANITARIA.**

No obstante lo dispuesto en la cláusula precedente, las partes pactan que el destino del inmueble al que aquella se refiere, esto es, cine social en que se desarrollarán actividades para la comunidad, se mantendrá invariable en la medida que la situación sanitaria del país lo permita y que sea compatible con las distintas fases del Plan Paso a Paso impulsado por el Gobierno de Chile o cualquier otra estrategia que se implemente con posterioridad. Las partes acuerdan que se podrá modificar dicho destino, a conveniencia de la Arrendataria, previo aviso al Arrendador, con el objeto de continuar con el presente contrato, en aquellos casos en que los referidos planes o programas sanitarios impidan, por cualquier motivo, desarrollar la actividad de cine o la permita en un grado tal, que no resulte conveniente para los intereses o funciones de la Arrendataria. Sin embargo, este cambio de destino, no autoriza a la Arrendataria a efectuar cambios físicos al inmueble sin la autorización previa y por escrito del Arrendador.





**CLÁUSULA SÉPTIMA: PLAZO DE VIGENCIA DEL CONTRATO.**

El presente contrato inicia su vigencia a partir de su fecha de suscripción y se extenderá por veinticuatro meses a partir de dicha data.

Además, las partes acuerdan que el presente contrato podrá ser renovado por única vez, por un período de doce meses contados desde la fecha en que finalice la vigencia del instrumento original. Para lo anterior, la parte interesada comunicará a la otra por escrito y con una anticipación mínima de sesenta días hábiles antes de la fecha de término del contrato primitivo, su intención de renovar este acuerdo.

**CLÁUSULA OCTAVA: CANON DE ARRENDAMIENTO.**

El valor del canon de arrendamiento mensual será de \$3.176.000 Impuesto al Valor Agregado incluido, reajustables cada seis meses conforme la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor (IPC) en el período de seis meses inmediatamente anterior al reajuste correspondiente e incorpora todos los impuestos o tributos establecidos en la normativa.

Será de cargo del Arrendador el pago del impuesto territorial asociado al inmueble, como asimismo los gastos comunes de existir.

**CLÁUSULA NOVENA: MODALIDAD DE PAGO.**

El canon de arrendamiento será pagadero los primeros diez días corridos de cada mes previa presentación de la factura electrónica emitida a nombre de la Ilustre Municipalidad de Arica, de acuerdo a los datos de individualización consignados precedentemente.

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 parte de la Arrendataria.

Los cánones de arrendamiento se pagarán a la Arrendadora en la Cuenta Corriente N°8001026801, del Banco de Chile a nombre de Chile Films SpA R.U.T. N°76.427.431-8, enviando los comprobantes de depósito al correo electrónico [cbustamante@chilefilms.cl](mailto:cbustamante@chilefilms.cl), salvo que medien con posterioridad otras instrucciones que fueran dadas por el Arrendador o por quien sus intereses representen.

Los comprobantes de depósitos o transferencias electrónicas que obren en poder de la Arrendataria o que se hubieren remitido al Arrendador por correo electrónico u otro medio fidedigno, constituirán plena prueba del pago de las sumas respectivas.

**CLÁUSULA DÉCIMA: DECLARACIÓN.**

Se deja expresa constancia que, por el presente contrato, la Arrendataria no pagó derecho de llaves ni otros de similar especie, por lo que renuncia a todo tipo de devoluciones, indemnizaciones u otras compensaciones que procedan por dichos conceptos.

La Arrendataria, declara que los muebles que mantendrá en el Inmueble, a excepción de aquellos que lo guarnecen, los que quedan individualizados en el Acta de Entrega que se adjunta al presente Contrato y que forma parte integrante del mismo para todos los efectos legales, son de su exclusiva propiedad.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: CONTROL Y FISCALIZACIÓN DEL CONTRATO.**

La ejecución del presente contrato, su control, fiscalización y término, ya sea anticipado o no, y todas las demás gestiones que deriven de aquél, serán de cargo de la Dirección de Cultura de la Municipalidad de Arica.





#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ESTADO DE MANTENCIÓN DEL INMUEBLE.**

La Arrendataria se obliga a mantener el Inmueble en perfecto estado de conservación y aseo. Deberá por tanto la Arrendataria, efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones necesarias y locativas en el Inmueble.

Por otra parte, el Arrendador se obliga a mantener el Inmueble, 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 TERCERA: MEJORAS EN EL INMUEBLE.**

La Arrendataria no estará facultada a realizar ninguna mejora y/o modificación en el Inmueble sin previa autorización del Arrendador. En caso de obtener dicha autorización, las mejoras y/o modificaciones que requiera realizar la Arrendataria en el Inmueble serán de cargo y costo íntegro de la Arrendataria y quedarán a beneficio del Inmueble desde el momento mismo que se realicen, sin que el Arrendador deba pagar suma alguna a la Arrendataria por dichas mejoras o modificaciones.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE.**

La Arrendataria, se obliga a restituir el inmueble arrendado inmediatamente al término del contrato, entrega que deberá hacerse mediante la desocupación y limpieza total de la propiedad, poniéndolo a disposición de la Arrendadora junto con las llaves, en el mismo estado en que se encontraba al momento de su entrega ocurrida con fecha 31 de agosto de 2018. Además, deberá exhibirle los recibos que acrediten el pago de la renta de arrendamiento hasta el último día de la vigencia de este Contrato y sus eventuales prórrogas, como igualmente los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de los consumos de energía eléctrica, gas, agua, y en general de todos de aquellos otros servicios asociados a la utilización del Inmueble incluyendo el período referido a la pandemia, período en que la Arrendataria no pudo utilizarlo ni destinarlo a la función pública que se consideró en el contrato de fecha 31 de agosto de 2018.

Asimismo, la Arrendataria se obliga a restituir inmediatamente al término del presente Contrato el mobiliario que guarnece el Inmueble, el que quedó individualizado en el Acta de Entrega que se adjunta al presente Contrato y que forma parte integrante del mismo para todos los efectos legales, en el mismo estado en que se encontraba al momento de la entrega del inmueble el 31 de agosto de 2018.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: ESTADO EN QUE SE ENCUENTRA EL INMUEBLE.**

Las partes dejan establecido que el inmueble arrendado y su mobiliario se encuentran en buen estado de conservación.

La Arrendataria declara recibir el Inmueble en las condiciones que se encontraba al momento de la entrega el 31 de agosto de 2018, y que son de su pleno y total conocimiento.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: PAGO DE CUENTAS BÁSICAS.**

Los pagos por consumos de agua, luz, teléfono, gas y demás servicios básicos, serán de cargo de la Arrendataria, a contar de la entrada en vigencia del presente contrato, cumplimiento oportuno que será considerado como obligación esencial del arrendamiento contratado. En consideración a que el inmueble se encuentra bajo su tenencia desde la celebración del contrato de arriendo original según se señaló en la cláusula segunda anterior, serán de cargo de la Arrendataria todas las cuentas de consumo por los conceptos anteriores que a la fecha de celebración del presente contrato se encuentren impagas o que correspondan al período del mismo contrato.

El atraso de más de un mes de cualquiera de los pagos indicados, dará derecho al Arrendador para suspender los servicios respectivos y/o terminar en forma inmediata el presente contrato.



Queda facultado el Arrendador para solicitar de las respectivas empresas de servicio, cuantas veces lo crea conveniente, un estado de los consumos que la Arrendataria pudiere adeudar.



**CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA: PROHIBICIONES.**

Las partes dejan establecido expresamente que se prohíbe al Arrendatario, subarrendar o ceder el inmueble, sin previa autorización escrita del Arrendador. 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 el Arrendador.

Queda así también prohibido para la Arrendataria causar molestias a los vecinos; introducir en el inmueble arrendado materias explosivas, inflamables o de mal olor y destinar el inmueble arrendado a un objeto diferente del convenido en este contrato.

Se encuentra prohibida la suscripción de convenios de pago diferidos con empresas proveedoras de agua potable, electricidad y otras de similar naturaleza.

**CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: PERJUICIOS EN EL INMUEBLE.**

El Arrendador no responderá ni indemnizará en caso alguno por robos que puedan ocurrir en el Inmueble o por los perjuicios que pueda sufrir la Arrendataria o terceros en su mobiliario y/o cualquier otro bien que se encuentre en el Inmueble, ya sean de propiedad de la Arrendataria y/o de terceros, tanto en caso de incendios, inundaciones, terremotos, etc., incluso en caso fortuito o fuerza mayor.

**CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA: LEVANTAMIENTO DE ACTA DE ENTREGA E INVENTARIO.**

Se incluye como anexo al presente contrato el Acta de Entrega, levantada al momento de la entrega material del contrato original del inmueble a la Arrendataria, en que consta la individualización de los bienes que lo componen, su cantidad y el estado en que se encuentran.

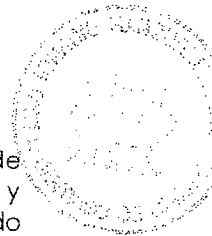
**CLÁUSULA VIGÉSIMA: CAUSALES DE TÉRMINO ANTICIPADO DEL CONTRATO.**

Las partes podrán poner, sin forma de juicio y por la sola vía administrativa, término anticipado al presente contrato, en las siguientes casos:

- a) Resciliación o mutuo acuerdo de las partes.
- b) Por configurarse un caso fortuito o fuerza mayor y que éste incida directamente en la ejecución del presente contrato.
- c) Incumplimiento de la normativa que regula la presente relación contractual.
- d) Por exigirlo el interés público y que éste incida directamente en la ejecución del presente contrato.
- e) En caso de incumplimiento reiterado de las obligaciones que impone el presente contrato, aun cuando no se trate de aquellas obligaciones cuya inobservancia sea califique como grave al tenor de la letra k siguientes.
- f) Si se destina el Inmueble a cualquier otro fin que no sea el indicado en el presente contrato, conforme lo dispuesto en la cláusula quinta y sexta.
- g) Si se incurre en retraso en el pago de las cuentas básicas.
- h) Si la Arrendataria causare incomodidad en los vecinos, introdujera materiales peligrosos y/o prohibidos.
- i) Si se subarrendare o ceda toda o parte del Inmueble en que recae el presente instrumento.
- j) Si la Arrendataria efectuare en el Inmueble modificaciones o mejoras, tanto interior como exteriormente, sin previa autorización escrita del Arrendador.
- k) Si la Arrendataria causare al Inmueble cualquier perjuicio o daño, especialmente provocando el desaseo, deterioro o destrucción de él, directa o indirectamente.
- l) En general, por 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.



*M*



Para que la Arrendataria pudiere invocar alguna de las causales antes indicadas, en caso de que la causal le correspondiere, la Dirección de Cultura deberá preparar un informe completo y detallado que dé cuenta de las circunstancias fácticas en que aquella se funda, proponiendo la causal que a su juicio estime aplicable según los antecedentes. A su reporte, la Dirección en mención deberá acompañar toda la documentación en que se apoye.

Emitido el informe referido, se procederá a comunicar por escrito del término anticipado a la contraparte dentro del plazo de sesenta días corridos de haberse generado el hecho que lo justifica.

Posteriormente, se procederá a la dictación del respectivo decreto alcaldicio en que conste la causal invocada y su debida justificación.

La resolución antes indicada, se notificará tan pronto como sea posible, desde su dictación.

Por su parte, para aquellas causales de terminación anticipada que se establecen en beneficio de la Arrendadora, ésta deberá enviar una carta certificada a la Arrendataria, dando cuenta de la situación de incumplimiento que invoca y la fecha propuesta para su término. Cumplimiento con los requisitos anteriores, el contrato terminará automáticamente y sin necesidad de declaración judicial alguna.

En todos los eventos anteriores las partes serán responsables, frente a la parte diligente, de todos los perjuicios que se pudieren ocasionar a la otra, producto del incumplimiento del contrato y su posterior terminación si procede.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: VISITAS AL INMUEBLE.**

El Arrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias para que el Arrendador, o quien lo represente, pueda visitar el inmueble. Asimismo, en caso de que el Arrendador desee vender o arrendar el Inmueble una vez concluido este contrato, el Arrendatario se obliga a permitir su visita a lo menos tres días de cada semana, durante dos horas cada día entre las 12:00 y 18:00 horas a su elección.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: MODIFICACIONES DE CONTRATO.**

El presente contrato podrá ser modificado previo acuerdo entre las partes, el que solo tendrá validez si consta por escrito a través del respectivo instrumento.

La mera circunstancia 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 VIGÉSIMA TERCERA: DOMICILIO DE LAS PARTES, SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS Y LEGISLACIÓN APLICABLE.**

Para todos los efectos legales del presente instrumento, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Arica.

En la ejecución del presente contrato, aplicarán las leyes chilenas y en caso de existir desacuerdos, los comparecientes prorrogan su competencia para ante sus Tribunales de Justicia de la ciudad de Arica.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA: PERSONERÍAS.**

La personería de don **GERARDO ESPÍNDOLA ROJAS**, para actuar en representación de la Municipalidad de Arica, consta en el Decreto Alcaldicio N°4.313, de fecha 28 de junio de 2021.

