

- 4 DIC 2023

N°:

2650379



ASESORIA JURIDICA

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE
ENTRE
INMOBILIARIA CORTES Y CORTES S.A.
E
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA

En Arica, a 01 de diciembre de 2023, entre la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA**, Corporación de Derecho Público, R.U.T. N° 69010.100-9, representada por su Alcalde Titular, don **GERARDO ALFREDO ESPÍNDOLA ROJAS**, cédula nacional de identidad N° [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], periodista, ambos con domicilio en Rafael Sotomayor N° 415, en adelante "la Arrendataria"; y por otra parte, **INMOBILIARIA CORTES Y CORTES S.A.**, RUT N° 76.016.365-1, representada por don **VÍCTOR HUGO CORTÉS RIVAS**, cédula nacional de identidad N° [REDACTED], [REDACTED] empresario, ambos con domicilio en Parcela 1 del Km. 8 del Valle de Azapa, comuna de Arica, en adelante "la Arrendadora", quienes en virtud de la representación que invisten, convienen la suscripción del presente contrato, de acuerdo a las cláusulas que a continuación se indican.

CLÁUSULA PRIMERA: CONSIDERACIONES PREVIAS.

La **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA**, debidamente representada, de conformidad al Acuerdo N° 125/2021 adoptado en la Sesión Extraordinaria N° 10 del H. Concejo Municipal, de fecha 28 de octubre de 2021, y de los Acuerdos N° 75/2023 y N° 77/2023, ambos adoptados en la Sesión Ordinaria N° 06/2023 del H. Concejo Municipal, de fecha 07 de febrero de 2023, y en cumplimiento del Decreto Alcaldicio N° 10.877, de fecha 06 de noviembre de 2023, modificado y complementado por el Decreto Alcaldicio N° 11.702 de fecha 24 de noviembre de 2023, viene en contratar los servicios de arriendo de una parte de bien inmueble ubicado en calle San Martín N° 721, de la comuna de Arica, con la empresa **INMOBILIARIA CORTES Y CORTES S.A.**, ya individualizada.

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO.

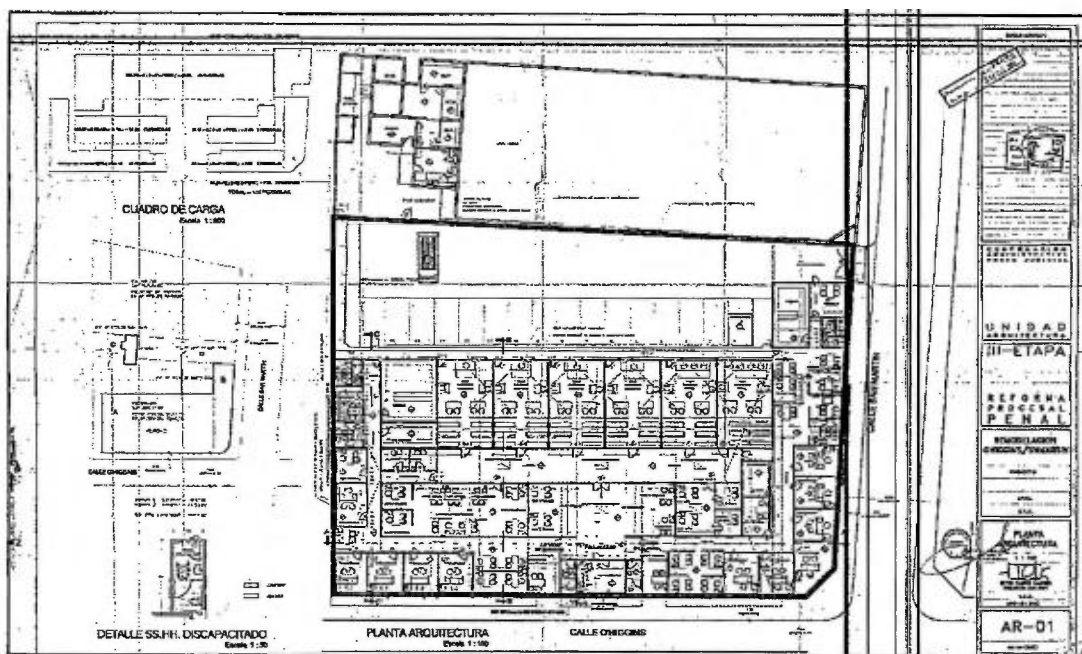
Por medio del presente instrumento, y en cumplimiento de los Decretos Alcaldicios N° 10.877/2023 y N° 11.702/2023 mencionados precedentemente, la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA** viene en contratar el arrendamiento de **una superficie de 2070 metros cuadrados y su edificación**, que forman parte del bien inmueble que se individualiza en la cláusula siguiente, la cual, será destinada al uso de la Dirección de Administración y Finanzas de la Ilustre Municipalidad de Arica.

CLÁUSULA TERCERA: INDIVIDUALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD.

La **INMOBILIARIA CORTES Y CORTES S.A.** es dueña del Lote A, de la propiedad ubicada en la manzana limitada por calles San Martín, O'Higgins, Blanco Encalada y Chacabuco, hoy calle San Martín N° 721, de la comuna de Arica, cuyos deslindes son los siguientes: al Norte, 44,70 metros, con lote B; al Sur, en 47,80 metros, con calle O'Higgins; al Este, en 16,10 metros y 36,80 metros, con calle San Martín; y al Oeste, en 55,38 metros, con propiedad de la Sociedad Canepa y Ca. Distribuidora e Importadora S.A.C.I. Su rol de avalúo del Servicio de Impuestos Internos (SII) corresponde al N° 118-24 ARICA.

Que, conforme a la cláusula segunda, se entrega en arrendamiento una superficie de 2070 metros cuadrados y su edificación, que forman parte del referido Lote A, de la cual, 1373 metros cuadrados corresponden a oficinas, conforme a la demarcación en color azul que figura en la siguiente imagen ilustrativa del plano del inmueble:





Se deja constancia que la propiedad a mayor cabida se encuentra inscrita a fojas 324, número 263 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Arica del año 2009, sin registrar hipotecas, gravámenes, interdicciones, prohibiciones y litigios, de conformidad a copia vigente y certificados emitidos con fecha 02 de noviembre de 2023, que se han tenido a la vista y son de conocimiento de los comparecientes.

El bien inmueble que se entrega en arrendamiento cuenta con recepción final, según consta del Certificado N° 11.827, de fecha 02 de abril de 2018 de la Dirección de Obras Municipales de Arica.

CLÁUSULA CUARTA: PLAZO DE VIGENCIA DEL CONTRATO.

El presente contrato de arrendamiento tendrá una **vigencia de cuatro (4) años, a contar de su fecha de suscripción**, sin renovación tácita; sin perjuicio de que, por razones de buen servicio, se dicte con posterioridad el Decreto Alcaldicio que apruebe el presente contrato.

No obstante lo anterior, la arrendataria podrá en cualquier momento y de manera unilateral poner término al presente contrato, para lo cual deberá comunicar dicha circunstancia a la contraparte, por escrito, con una anticipación de treinta días corridos de la fecha en que éste se hará efectivo.

CLÁUSULA QUINTA: CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL.

El valor del canon de arrendamiento mensual es de **cuatrocientas ochenta unidades de fomento (480 U. F.)**.

Este canon de arrendamiento sólo se pagará una vez que el inmueble entregado en arrendamiento se utilice para los fines indicados en la cláusula segunda, esto es, **a contar del 01 de marzo de 2024**, fecha que de común acuerdo pudiese ser anticipada.

CLÁUSULA SEXTA: MODALIDAD DE PAGO.

El canon de arrendamiento será pagadero, de forma anticipada, los primeros 10 días de cada mes, previa presentación de la correspondiente factura y emisión de certificado de la Dirección de Administración y Finanzas.



Los cánones del arrendamiento se pagarán a la arrendadora mediante transferencia a la Cuenta Corriente N° 0208767112, del Banco Itaú, a nombre de INMOBILIARIA CORTES Y CORTES S.A., RUT N° 76.016.365-1, enviando los comprobantes de pago al correo electrónico: inmobiliariacortesycortes@gmail.com

CLÁUSULA SÉPTIMA: CONTROL Y FISCALIZACIÓN DEL CONTRATO.

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

CLÁUSULA OCTAVA: ESTADO DE MANTENCIÓN DEL INMUEBLE.

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

La arrendadora se obliga a mantener el bien inmueble objeto del presente contrato de arriendo, 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.

Se deja constancia que, de conformidad a "Informe Técnico con Resultado de Muestreo – Constructora Prescon SpA – Manuel Blanco Encalada #798, Arica; Región de Arica y Parinacota", de fecha 05 de octubre de 2023, elaborado por don Pierre Christopher Alonso Villa Donay y doña Katherine Andrea Mutis Villalón, en cumplimiento a la resolución N° 2315283287 de fecha 23 de agosto de 2023, el cual fue analizado por el Departamento de Acción Sanitaria de la Secretaría Regional Ministerial de Salud Arica y Parinacota, se confirma que en la instalación no hay presencia ambiental del material "asbesto"; antecedente que se ha tenido a la vista y es de conocimiento de los comparecientes.

CLÁUSULA NOVENA: AUTORIZACIÓN PARA INSTALACIÓN DE SISTEMA ELÉCTRICO Y DE REDES.

Por el presente acto, el propietario del inmueble entregado en arriendo, autoriza la instalación del sistema eléctrico y de redes para la habilitación de las dependencias y funcionamiento de la Dirección de Administración y Finanzas de la Ilustre Municipalidad de Arica.

Se deja constancia que, el aumento de la potencia del sistema eléctrico del bien inmueble, el cual constituye una mejora y tiene un costo aproximado de \$5.000.000.- (cinco millones de pesos), se descontará en 10 cuotas del valor del canon mensual del espacio entregado en arrendamiento.

CLÁUSULA DÉCIMA: REPARACIONES, MODIFICACIONES Y MEJORAS EN EL INMUEBLE.

La arrendataria se obliga a realizar las reparaciones locativas, en los términos del artículo 1.940 del Código Civil. Pero, si los deterioros provinieren de fuerza mayor o caso fortuito, la arrendadora será obligada a estas reparaciones locativas, conforme a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 1.927 del Código Civil.

De común acuerdo se podrán realizar modificaciones menores que no comprometan la estructura del edificio, mediante autorización que deberá quedar establecida en acta firmada por ambas partes.

Las partes acuerdan que, al término del contrato de arrendamiento, la arrendataria podrá retirar estas modificaciones menores o mejoras sin provocar detrimento al inmueble mismo y siempre que se puedan separar y retirar de éste.

CLÁUSULA DÉCIMOPRIMERA: 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.

Se deja constancia que el pago de contribuciones es de cargo del propietario del inmueble.



CLÁUSULA DÉCIMOSEGUNDA: 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.

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

CLÁUSULA DECIMOTERCERA: RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE.

La **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA** se obliga a restituir el inmueble arrendado inmediatamente al término del presente contrato, debiendo efectuar su desocupación y limpieza total de la propiedad, poniéndola a disposición de la parte arrendadora, mediante la correspondiente entrega de llaves.

Además, deberá entregar los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de los servicios especiales y de las cuentas de energía eléctrica, gas, agua, y en general, de todos aquellos que haya hecho uso y que estén asociados a la utilización del inmueble.

CLÁUSULA DECIMOCUARTA: 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:

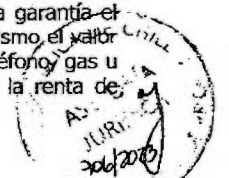
- a) Resciliación o mutuo acuerdo de las partes.
- b) En el caso de la arrendataria, cuando no exista disponibilidad presupuestaria para solventar el pago del canon de arrendamiento pactado en cláusulas precedentes.
- c) Por configurarse un caso fortuito o fuerza mayor.
- d) Por incumplimiento grave 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.
- e) Incumplimiento de la normativa que regula la presente relación contractual.
- f) Por exigirlo el interés público.
- g) En caso de incumplimiento reiterado de las obligaciones que impone el presente contrato, aún cuando no se trate de aquellas obligaciones cuya inobservancia sea califique como grave al tenor de la letra d) anterior.

En los casos anteriores, 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. Para estos efectos y en el caso de la arrendataria, la Dirección de Administración y Finanzas deberá emitir oportunamente un informe fundado dirigido al Alcalde, que justifique la solicitud del término anticipado.

CLÁUSULA DECIMOQUINTA: GARANTÍA.

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, la parte ARRENDATARIA se obliga a constituir garantía que deberá ser cancelada dentro de los 10 días siguientes a la fecha de celebración del contrato y equivaldrá a un (1) período mensual de canon de arriendo, esto es, 480 Unidades de Fomento.

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 de la Arrendataria, 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 de la Arrendataria, la cual, no podrá imputar esta garantía al pago de la renta de arrendamiento, ni aun tratándose de la renta del último mes.



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, la Arrendataria deberá, en un plazo otorgado para dichos efectos por la Arrendadora, renovar u otorgar una nueva garantía en los términos exigidos en la presente cláusula.

CLÁUSULA DECIMOSEXTA: MODIFICACIONES DE CONTRATO.

El presente contrato podrá ser modificado 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 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 DECIMOSEPTIMA: DOMICILIO DE LAS PARTES Y SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.

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

CLÁUSULA DECIMOCTAVA: PERSONERÍAS.

La personería de don **GERARDO ALFREDO ESPÍNDOLA ROJAS**, para actuar en representación de la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA**, en calidad de Alcalde Titular, consta en el Decreto Alcaldicio N° 4313, de fecha 28 de junio de 2021; y la personería de don **VÍCTOR HUGO CORTÉS RIVAS**, para representar a **INMOBILIARIA CORTES Y CORTES S.A.**, consta en el Certificado de Representante Legal, folio N° 6497, carátula N° 304059, de fecha 06 de noviembre de 2023, emitido por el Conservador de Comercio de Arica.

CLÁUSULA DECIMONOVENA: EJEMPLARES.

El presente contrato se firma en dos ejemplares, quedando uno en poder de la arrendadora y otro en poder de la Ilustre Municipalidad de Arica.



GERARDO ALFREDO ESPÍNDOLA ROJAS
ALCALDE DE ARICA

VÍCTOR HUGO CORTÉS RIVAS
pp. INMOBILIARIA CORTES Y CORTES S.A.
RUT N° 76.016.365-1

GER/GR/ML/MOM

01.12.2023.

