



**APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALLENAR Y SOCIEDAD MÉDICA HECSAN SPA.**

Vallenar, 16/01/2025

**VISTOS:**

1. Contrato de arrendamiento suscrito entre la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALLENAR** y **SOCIEDAD MÉDICA HECSAN SPA**, de fecha 10 de enero de dos mil veinticinco.
2. Memorando N° 89/2025 de fecha 09-01-2025 a Dirección Jurídica, Solicitando Contrato de arriendo de doña María Rivera, Directora Desarrollo Comunitario.
3. Certificado N° DAF-C00065-2025 de fecha 08 de enero de 2025, de don Pablo Alfonso Lanas Traslaviña, Director de administración y Finanzas de la I. Municipalidad de Vallenar, quien suscribe y certifica.
4. Memo N°DDC-M00026-2025 de fecha 03 de enero de 2025, de la Dirección de Desarrollo Comunitario, disponibilidad presupuestaria.
5. Decreto Exento N° 5073 de fecha 06 de Diciembre de 2024, que nombra a don Víctor Isla Lutz como alcalde de la Comuna de Vallenar.
6. Ordinario N° 2703 del Sr. Alcalde de fecha 06 de diciembre de 2024, que informa la asunción de don Javier Villegas Alfaro, run 13.744.676-6, como director de la Dirección Jurídica, directivo grado 6° a contar del 06 de diciembre de 2024.
7. Y teniendo presente las atribuciones que me confiere la Ley N° 18.695 de 1988, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

**CONSIDERANDO:**

La necesidad de celebrar por parte de la Ilustre Municipalidad de Vallenar el contrato de arrendamiento con la Sociedad Médica Hecsan Spa, propietario del inmueble ubicado en \_\_\_\_\_, Sector Centro, Ciudad de Vallenar, con la finalidad de ser destinada única y exclusivamente para las dependencias de Dirección de Desarrollo Comunitario de la Ilustre Municipalidad de Vallenar, concernientes al programa denominado “Apoyo integral para personas mayores de la comuna de Vallenar”, con el objetivo principal de contar con un espacio de accesibilidad universal que permita un libre acceso de manera preferente, en especial para los adultos mayores y personas con movilidad reducida.

**DECRETO:**

**APRUEBASE** en todas sus partes el siguiente contrato de arrendamiento suscrito entre la **Ilustre Municipalidad De Vallenar** y la **Sociedad Médica Hecsan Spa**, en las siguientes cláusulas:

**PRIMERO: EL INMUEBLE.**

La **SOCIEDAD MÉDICA HECSAN SPA**. Da en arrendamiento a la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALLENAR**, quien acepta para sí, el inmueble ubicado en calle \_\_\_\_\_ sector Centro, Ciudad de Vallenar.

**SEGUNDO: ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE.**

El inmueble individualizado en la cláusula anterior, corresponde a una propiedad formada por 1 pisos más estacionamientos para vehículos.

**TERCERO: USO Y DESTINO DEL INMUEBLE.**

El arrendatario se obliga a destinar la propiedad única y exclusivamente destinadas a oficinas para la Dirección de Desarrollo Comunitario de la Ilustre Municipalidad de Vallenar y para el uso que dicha entidad indique.

**CUARTO: LA PARTE ARRENDADORA.**

La parte arrendadora declara bajo su responsabilidad que la propiedad objeto de arriendo se encuentra libre de cargas, gravámenes y arrendamientos.



#### **QUINTO: INICIO Y DURACIÓN DEL CONTRATO.**

El presente contrato de arrendamiento rige a contar del día 10 de enero del año 2025, y su vigencia será de enero a marzo de 2025 a contar de esa fecha, expirando en consecuencia el día 31 de marzo del año 2025.

#### **SÉXTO: LA RENTA.**

El canon del arrendamiento será la suma de \$3.000.000 (Tres millones de pesos pesos), pagaderos por anticipado los primeros diez días de cada mes, mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente N°2590176908, del Banco de Chile, a nombre de HECSAN SPA, Ru: 76.883.444-k, cuyo representante legal es don Héctor Mario San Martín Gutiérrez. Una vez realizado el depósito "la parte arrendataria" se obliga a enviar al correo electrónico [hectorsanmartinn@hotmail.cl](mailto:hectorsanmartinn@hotmail.cl) la boleta de depósito o transferencia.

#### **SÉPTIMO: MOROSIDAD EN EL CANON DEL ARRIENDO.**

El no pago de cualquiera de las rentas de arrendamiento dentro de las fechas estipuladas, dará derecho al arrendador a poner término anticipado al presente contrato, sin perjuicio del derecho de percibir el pago de las rentas insolutas hasta el día del vencimiento del mismo.

#### **OCTAVO: ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE.**

El inmueble arrendado que por este acto se entrega está en el estado de conservación y funcionamiento conocido por la parte arrendataria, cuya propiedad recién reparada, pintada y dejada en condiciones para este nuevo arriendo, quien se obliga a conservarlo y restituirlo al menos en las mismas condiciones al término del presente contrato. Todas las reparaciones, ya sean las de ordinaria ocurrencia o locativas, así como las necesarias, serán de cargo exclusivo del arrendatario sin derecho a reembolso o repetición de ninguna clase, quedando ellas en consecuencia a beneficio del inmueble,

Como consecuencia de lo anterior el arrendatario deberá mantener en buen estado de conservación y funcionamiento el inmueble, reparando de su costo todos los desperfectos que experimenten sus cielos, paredes, cierres, tejados y techumbres, vidrios, cristales, servicios higiénicos, alcantarillados, etc., la enumeración anterior en ningún caso es taxativa y solo se individualizan algunos elementos a modo de ejemplo. En cuanto a las mejoras voluntarias, el arrendatario no tendrá obligación de hacerlas y las que efectúe quedarán en beneficio de la propiedad desde que sean ejecutadas, sin que el arrendador deba pagar suma alguna por ellas, cualquiera sea su monto, carácter o naturaleza.

Igualmente declara recibir el inmueble en perfectas condiciones en cuanto a su estado de conservación y al correcto funcionamiento de todas y cada una de sus instalaciones, comprometiéndose a entregarlos como los recibe o, en su defecto, a satisfacer el importe de los desperfectos que existan a la finalización del contrato y que no sean consecuencia del uso normal del inmueble, teniendo habida consideración del deterioro causado por el desgaste normal de las cosas.

#### **NOVENO: MEJORAS DEL INMUEBLE.**

El arrendatario no tendrá obligación de efectuar mejoras en el inmueble, aun cuando sean necesarias, las que, en caso de efectuarse, quedarán en beneficio de la propiedad desde el momento mismo en que sean efectuadas, sin que la arrendadora deba pagar suma alguna por ellas, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto.

#### **DÉCIMO: RESPALDOS.**

El arrendador emitirá factura exenta a nombre del arrendatario por concepto de arriendo, mensualmente. Por su parte, el arrendatario enviará comprobante de pago del arriendo al correo electrónico del arrendador [hectorsanmartinn@hotmail.cl](mailto:hectorsanmartinn@hotmail.cl).

#### **DÉCIMO PRIMERO: GASTOS ASUMIDOS POR LA PARTE ARRENDATARIA.**

Serán de cuenta del arrendatario:

1. Gastos de consumos servicios básicos (agua, energía eléctrica).
2. Instalación y consumo de servicios de telefonía e Internet.
3. Gastos de servicio de retiro de residuos sólidos.
4. Gastos de seguridad (alarmas, guardias, etc.)
5. Servicios generales.
6. Otros.



A su vez deberá exhibir los comprobantes de pagos de los gastos y servicios señalados precedentemente. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados dará derecho a la arrendadora a solicitar la suspensión y corte de los respectivos y dar por terminado de inmediato el Contrato de Arrendamiento.

#### **DÉCIMO SEGUNDO: OBLIGACIONES ESENCIALES DEL ARRENDATARIO:**

- a) Pagar los insumos de luz, agua potable, gastos comunes y los demás que genere el inmueble que sean inherentes y necesarios para el uso y explotación del mismo. En consecuencia, queda prohibido al arrendatario celebrar o suscribir convenios de pago respecto de los servicios mencionados en esta cláusula, de modo tal que dichos servicios serán pagados de contado dentro de sus respectivos vencimientos. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos individualizados dará derecho a la arrendadora para solicitar la suspensión de los servicios respectivos.
- b) Mantener en perfecto estado de conservación, funcionamiento y aseo la propiedad arrendada, así como sus artefactos y elementos.
- c) Respetar, en caso de existir, el reglamento de copropiedad.
- d) Restituir el inmueble inmediatamente que termine este contrato mediante la desocupación total del mismo.
- e) Exhibir, a requerimiento del propietario o cualquiera de sus representantes, los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de los gastos comunes o servicios especiales, de los consumos de luz, gas, agua y otros similares no incluidos en los gastos comunes o servicios especiales.
- f) Pagar los gastos que puedan ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad en razón del uso a que se destinará el inmueble, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, municipales o reglamentarias.
- g) Dar las facilidades necesarias para que el arrendador o quién lo represente pueda visitar en cualquier momento el inmueble arrendado.

#### **DÉCIMO TERCERO: OBLIGACIÓN DEL ARRENDADOR.**

Será obligación del arrendador mantener la propiedad arrendada en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada, haciendo durante el arrendamiento las reparaciones que sean necesarias para tal objeto, a excepción de las reparaciones locativas que serán de cargo del arrendatario.

Se entenderá por reparaciones locativas aquellas que según la costumbre son normalmente de cargo de los arrendatarios y en general. La reparación de deterioros o desperfectos que se producen por culpa del arrendatario o las personas por las cuales este responde, especialmente se consideran reparaciones locativas las siguientes: las relativas a la mantención en perfecto estado de funcionamiento de las llaves de los artefactos, llaves de paso, válvulas y flotadores de excusado, enchufes, interruptores de la instalación eléctrica riego y mantención del jardín si lo hubiere, los trabajos normales de mantención y funcionamiento de los servicios de agua caliente.

#### **DÉCIMO CUARTO: TÉRMINO ANTICIPADO.**

La infracción de cualquiera de las obligaciones que la parte arrendataria se impone por el presente contrato, faculta a la parte arrendadora para poner término ipso jure, anticipado e inmediato a los efectos del presente contrato, aún antes del término del plazo de duración, sin perjuicio de demandar todas las indemnizaciones correspondientes o la aplicación de las sanciones que procedan.

#### **DÉCIMO QUINTO: MANTENCIÓN DEL INMUEBLE.**

De parte del arrendatario: El arrendatario se obliga a mantener en buen estado el aseo y conservación la propiedad arrendada y todas las instalaciones del inmueble, como asimismo a arreglar, por su cuenta, en forma exclusiva, deterioros o desgastes que se haya producido por su acción y uso, en los cielos, pisos, paredes, vidrios, pinturas, instalaciones, grifería, artefactos sanitarios, puertas, ventanas, cerraduras, muebles y artefactos de cocina; luces, enchufes e interruptores eléctricos; y otros; y, en general, efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones locativas, de acuerdo a lo establecido en el artículo 1940 del Código Civil. Del mismo modo, el arrendatario se obliga a responder de los deterioros que pueda causar él mismo, el personal que trabaje para él o bajo su dependencia y las personas que visiten o concurran al inmueble arrendado por cualquier motivo, en propiedades vecinas y/o espacios públicos, siendo de su cargo la reparación de los daños causados.



El arrendatario no tendrá obligación alguna de efectuar mejoras útiles en el inmueble arrendado, que son aquellas que le agregan valor a la propiedad. En todo caso, cualquier mejora que efectúe el arrendatario en la propiedad arrendada será de su exclusivo costo, salvo que la arrendadora se haya comprometido expresamente a pagarlas, por escrito. En dicho caso, la arrendadora deberá reembolsar al arrendatario el costo de las reparaciones, que deberá ser previamente convenido entre las partes. De lo contrario, el arrendatario podrá separar y llevarse los materiales y mejoras, en tanto no sean en detrimento de la propiedad, a menos que la arrendadora esté dispuesta a abonarle el valor de las mismas.

De parte del arrendador: El arrendador está obligado a realizar todas las reparaciones estructurales necesarias para conservar la propiedad arrendada en estado de servir para el uso al que ha sido destinado, esto es, efectuar reparaciones o reposiciones necesarias por desperfectos ocasionados en la estructura general de la propiedad, a fin de que el inmueble esté en condiciones para ser habitado al momento de ser arrendado y mientras dure el arrendamiento.

#### **DÉCIMO SEXTO: PROHIBICIONES.**

Queda expresamente prohibido al arrendatario, y su infracción acarreará el término ipso facto del presente contrato de arrendamiento, con la notificación de la arrendadora, las siguientes causales, aceptadas por el arrendatario:

- a) No cancelar la renta mensual correspondiente dentro del plazo estipulado previamente.
- b) Atrasarse en el pago de servicios, tales como luz, agua, gastos básicos y otros, de corresponder.
- c) Ceder, subarrendar, transferir a cualquier título o destinar el inmueble arrendado a un objeto diferente al convenido.
- d) No mantener en perfecto estado de conservación la propiedad arrendada.
- e) Introducir materiales explosivos, inflamables, del olor u otros elementos o actos que atenten contra la condición del inmueble.
- f) Dar motivos de quejas al vecindario por conductas impropias, reiterados ruidos molestos y otros actos que afecten la buena convivencia de la comunidad.
- g) Realizar cambios o mejoras a la propiedad, sin previa autorización escrita de la arrendadora.

#### **DÉCIMO SÉPTIMO: CLÁUSULAS BIENES MUEBLES.**

El arrendatario declara que todos los bienes muebles que ingrese actualmente o en el futuro, al inmueble materia de este contrato, son de su dominio y se encuentran libres de todo gravamen, prenda, prohibición o embargo.

#### **DÉCIMO OCTAVO: NOTIFICACIONES Y COMUNICACIONES.**

Las partes convienen que para cualquier notificación o comunicación que el arrendador realice con el arrendatario, será considerado domicilio válido el inmueble arrendado y/o en su defecto el domicilio de la Ilustre Municipalidad de Vallenar ubicada en Plaza Ambrosio O'Higgins N° 25 de la ciudad de Vallenar.

Se considerará como válidamente entregada cuando:

Sea entregada por mano;

Sea enviada por correo certificado.

Las comunicaciones entre las partes se considerarán válidamente realizadas en los domicilios indicados en el encabezado del presente contrato o en la presente cláusula, considerándose tales domicilios como especiales para todos los efectos del presente. Cualquiera de las partes podrá modificar en el futuro sus direcciones o el nombre de su representante, comunicándolo por escrito a las otras partes, en cuyo caso la respectiva modificación surtirá sus efectos desde el día siguiente a la fecha en que la comunicación se entienda recibida. Las notificaciones o comunicaciones se entenderán practicadas, para todos los efectos de este contrato, el día de su recepción si es entregada por mano, o cuatro días hábiles después del despacho de la carta enviada por correo.

#### **DÉCIMO NOVENO: VISITAS AL INMUEBLE:**

El arrendatario se obliga a dar facilidades necesarias para que el arrendador o quien lo represente pueda visitar el inmueble, previa coordinación con la arrendataria, según la forma de comunicación contemplada en la Cláusula precedente, respecto del cual, deberá dar un aviso con lo menos de 30 días hábiles de la visita al inmueble. Asimismo, en caso de que se desee vender o arrendar, si está pronto a terminar el presente contrato, el arrendador se compromete a tener discreción y cautela en el proceso antes mencionado, cuyas visitas deberán ser concertadas con a lo menos de 30 días hábiles de anticipación.



### **VIGÉSIMO: ROBOS Y PERJUICIOS.**

La arrendadora no responderá por robos que puedan ocurrir en el local arrendado o por perjuicios causados por siniestro, inundaciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor, etc. Se prohíbe al arrendatario hacer variaciones en la estructura, modificar desagües, instalaciones de agua, luz eléctrica u otros, sin permiso escrito del arrendador. De producirse desperfectos en la propiedad, cuya reparación corresponda al arrendador, el arrendatario deberá dar aviso inmediato de lo sucedido por escrito, de lo que deberá quedar en un registro de recepción.

### **VIGÉSIMO PRIMERO: CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO.**

Serán motivos plausibles para que el arrendador desahucie el contrato de arrendamiento, los generales previstos en la ley, y especialmente los siguientes:

1. Pagar la renta de arrendamiento fuera de plazo estipulado en este contrato, ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1945 de Código Civil.
2. Si el arrendatario destina la propiedad a cualquier otro fin que sea el indicado en este contrato.
3. Ceder en todo o parte el contrato de arrendamiento a cualquier título o subarrendar en forma total o parcial el inmueble, sin autorización previa del arrendador. La cesión del arrendatario o subarrendamiento con infracción de esta prohibición hará al arrendatario y a su codeudor solidario responsables de todos los perjuicios que de ello puedan derivarse para el arrendador.
4. No mantener la propiedad arrendada en buen estado de conservación.
5. Atrasarse en el pago de las cuentas de agua, luz, gastos comunes etc.
6. Hacer mejoras o variaciones en la propiedad arrendada sin el consentimiento previo del arrendador.
7. Si causa a la propiedad cualquier perjuicio grave, especialmente de carácter medio ambiental y de salubridad pública.
8. Si se realizaren actos que atenten en contravención directa o indirecta de la moral, las buenas costumbres y el orden público.
9. Y, en general el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente contrato, faculta al arrendador para poner término al contrato.

### **VIGÉSIMO SEGUNDO: RESTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD.**

La propiedad arrendada se encuentra en buen estado de conservación, lo que es conocido por el arrendatario, quien se obliga a restituirlo inmediatamente después que se termine el presente contrato, en igual condición a la recibida, mediante la desocupación total del mismo, poniéndolo a disposición del arrendador y entregándoles las llaves y todas sus copias, lo que se verificará y se certificará, mediante un acta que deberá ser firmada a la restitución del inmueble arrendado por ambas partes.

### **VIGÉSIMO TERCERO: MODIFICACIONES.**

Cualquier modificación, ya sea total o parcial de una o cualquiera de las disposiciones contenidas en el presente contrato, y de los derechos y obligaciones que de ellas emanan para las partes, deberá ser efectuada necesariamente por convenio escrito, el cual entrará en vigor, solo cuando se encuentre debidamente suscrito por ambas partes.

### **VIGÉSIMO CUARTO: PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO INTERNO DE RENOVACIÓN DE CONTRATO DE ARRIENDO.**

Para la respectiva renovación del contrato de arriendo respecto al inmueble ubicado en calle Brasil N°475, ciudad de Vallenar, se deberá cumplir con acciones previas que obedecen a la normativa vigente de la Ley 18.965 Orgánica Constitucional de Municipalidades, del Ministerio del Interior, requiriendo el acuerdo del Honorable Concejo Municipal según lo estipulado al artículo N° 65 de la Ley en comento, así mismo, una vez autorizado el arrendamiento del inmueble ya individualizado en la cláusula PRIMERA se deberá presentar una solicitud de renovación del contrato de arriendo de forma escrita, junto con el certificado de disponibilidad presupuestaria emitido por la Dirección Administración y Finanzas, ambos documentos se remitirán a la Dirección Jurídica de la Ilustre Municipalidad de Vallenar, la cual será la encargada de la redacción de la renovación del contrato de arriendo.

