



DIRECCIÓN JURÍDICA



DECRETO N.º E-DEX02547-2025

APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE EN PLAZA AMBROSIO O'HIGGINS N.º 21, SECTOR CENTRO, VALLENAR, REGIÓN DE ATACAMA, DE DON RAÚL REINALDO LÓPEZ ALFARO A ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALLENAR. MAYO-JULIO 2025.

Vallenar, 12/06/2025

VISTOS:

1. Contrato de arrendamiento de inmueble en Plaza Ambrosio O'Higgins N.º 21, sector Centro, Vallenar, región de Atacama, de don Raúl Reinaldo López Alfaro a la Ilustre Municipalidad de Vallenar;
2. MEMORANDO N.º DAF-M00398-2025 de fecha 25 de abril de 2025, que solicita elaboración de contrato;
3. CERTIFICADO N.º DAF-C01385-2025 de fecha 10 de abril de 2025, de disponibilidad presupuestaria, suscrito por don Pablo Alfonso Lanás Traslaviña, Director de Administración y Finanzas;
4. Decreto Exento N.º 5073 de fecha 06 de diciembre del año 2024, que nombra a don Víctor Isla Lutz como alcalde de la comuna de Vallenar;
5. Decreto N.º E-DEC04778-2024 de fecha 04 de diciembre del año 2024, que nombra a doña Janelle Ávalos Olivares como Secretaria Municipal;
6. Y las facultades que confiere la Ley N.º 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades y sus Modificaciones.

CONSIDERANDO:

1. La necesidad de celebrar, por parte de la Ilustre Municipalidad de Vallenar, el contrato de arrendamiento con don Raúl Reinaldo López Alfaro, propietario del inmueble ubicado en Plaza N.º 21, sector Centro de la ciudad de Vallenar, con la finalidad de ser destinada al uso de oficinas de la Ilustre Municipalidad de Vallenar;
2. Y que, para tales efectos, existe la disponibilidad presupuestaria para los meses de mayo a julio de 2025, que consta en CERTIFICADO N.º DAF-C01385-2025 de fecha 10 de abril de 2025, suscrito por don Pablo Alfonso Lanás Traslaviña, Director de Administración y Finanzas. Por tanto, resulta procedente decretar lo siguiente:

DECRETO:

1. **APRUEBSESE** en todas sus partes el Contrato de Arrendamiento de inmueble ubicado en Plaza Ambrosio O'Higgins N.º 21, sector Centro de la ciudad de Vallenar, suscrito entre su propietario, don **RAÚL REINALDO LÓPEZ ALFARO** y la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALLENAR**, cuyas cláusulas son las siguientes:

"PRIMERO: EL INMUEBLE.

Que, por medio del presente acto, don RAÚL REINALDO LÓPEZ ALFARO Cédula de identidad N.º [REDACTED], da en arrendamiento a la ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALLENAR, quien acepta para sí, representada legalmente por su Alcalde ya individualizado, un inmueble de dos pisos más estacionamientos para vehículos, ubicado en plaza Ambrosio O'Higgins N.º 21, sector Centro, comuna y ciudad de Vallenar, región de Atacama, inscrito a fojas 1491 N.º 1253 del Registro de Propiedad correspondiente al año 2023 del Conservador de Bienes Raíces de Vallenar, propiedad de la parte arrendadora.

SEGUNDO: USO Y DESTINO DEL INMUEBLE.

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

TERCERO: LA PARTE ARRENDADORA.

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

CUARTO: INICIO Y DURACIÓN DEL CONTRATO.

Para todos los efectos, el presente contrato de arrendamiento rige a contar del día 01 de mayo del año 2025, y su vigencia se extenderá hasta el día 31 de julio del año 2025.

QUINTO: LA RENTA.

El canon de arrendamiento será la suma mensual de \$1.567.500 (un millón quinientos sesenta y siete mil quinientos pesos), pagaderos durante los primeros 10 días del mes, mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente N.º 71760782, del Banco Santander, cuyo titular es doña Paulina Hidalgo Tamallanca, RUT N.º 9.520.525-9, Corredora de Propiedades. Una vez realizado el depósito, la parte arrendataria se obliga a enviar al correo electrónico hidalgotama@patriciohidalgovillalta.cl la boleta de depósito o comprobante de la transferencia.

Ambas partes convienen que el canon correspondiente a los meses de mayo y junio serán pagadas conjuntamente a más tardar el día 19 de junio de 2025, debiendo regularizarse a contar del mes siguiente.

SEXTO: MOROSIDAD EN EL CANON DEL ARRIENDO.

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

SÉPTIMO: REAJUSTE.

En el caso de eventuales renovaciones del presente contrato, la renta pactada se reajustará anualmente en el mes de enero, en la misma proporción o porcentaje en que se haya podido variar el Índice de Precios al Consumidor (IPC), determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas, o por el organismo que lo reemplace, del período anterior y en forma acumulada. Para los efectos de calcular el porcentaje de este reajuste, se tomará el número de doce meses inmediatamente anteriores al mes en que se deba reajustar la renta arrendamiento para su pago. Si durante algún periodo resulta un IPC negativo, se mantendrá el canon de arrendamiento que esté rigiendo en ese momento hasta el próximo reajuste.

OCTAVO: ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE.

La parte arrendataria declara conocer las características y estado de conservación del inmueble objeto del presente contrato y aceptarlas expresamente.

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: DECLARACIÓN DE PAGO DE GARANTÍA.

Mediante el presente acto, la Ilustre Municipalidad de Vallenar declara haber pagado al arrendador el siguiente valor con el siguiente detalle:

1. Mes de garantía por el valor de \$1.500.000 (un millón quinientos mil pesos); según consta en cláusula DÉCIMO QUINTA del Contrato de arriendo suscrito con fecha 29 de diciembre del año 2023, cuya aprobación consta en Decreto exento N.º 00014 de fecha 03 enero del año 2024, cuyo pago fue realizado mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente N.º 71760782, del Banco Santander, cuyo titular es doña Paulina Hidalgo Tamallanca, RUT N.º 9.520.525-9, Corredora de Propiedades.

En virtud de lo anterior, la arrendadora se encuentra obligada a restituir a la arrendataria dicha suma de dinero, dentro de los treinta días siguientes a la entrega de la propiedad arrendada a su entera satisfacción, sin perjuicio de encontrarse la arrendadora autorizada para descontar de la garantía, el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado, como asimismo el valor de las cuentas pendientes de gastos comunes.

DÉCIMO PRIMERO: 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 ~~hidalgotama@patriciahidalgovillanar.cl~~.

DÉCIMO SEGUNDO: 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 TERCERO: OBLIGACIONES ESENCIALES DEL ARRENDATARIO.

1. 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;
2. Mantener en perfecto estado de conservación, funcionamiento y aseo la propiedad arrendada, así como sus artefactos y elementos;
3. Respetar, en caso de existir, el reglamento de copropiedad;
4. Restituir el inmueble inmediatamente que termine este contrato mediante la desocupación total del mismo, conforme se indicará más adelante;
5. Exhibir, a requerimiento del propietario o cualquiera de sus representantes debidamente apersonados, 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, agua y otros similares;
6. 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;
7. Dar las facilidades necesarias para que el arrendador o quién este designe en su representación con su debida personería, pueda visitar en cualquier momento el inmueble arrendado con arreglo previo en los términos que se indicarán más adelante;

DÉCIMO CUARTO: 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 QUINTO: ADMINISTRACIÓN DE LA PROPIEDAD POR PARTE DE LA ARRENDADORA.

Para los efectos del presente contrato, el propietario encarga la administración de la propiedad, expresamente a doña PAULINA GRACIELA HIDALGO TAMALLANCA, RUT N.º ~~9.616.725-9~~, Corredora

de Propiedades, quién dentro de las facultades que le corresponden debe deducir el porcentaje del 10% mensual por la Administración y que deberá ser descontada de los montos a percibir del pago por el arriendo mensual. Asimismo, tendrá la facultad para visitar la propiedad arrendada y tramitar todas aquellas medidas, de carácter administrativo, que se estimen necesarias para el normal cumplimiento de lo convenido en este contrato para con la arrendataria. Dentro de las facultades de administración que le confiere el propietario, serán las de cobrar y percibir las rentas de arrendamiento que se deberán pagar mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente ya indicada en cláusula QUINTA del presente instrumento.

En el caso de que determinare delegar las facultades de administración descritas en el inciso anterior, deberá comunicarse formalmente a la Ilustre Municipalidad de Vallenar acompañando todos los instrumentos que den cuenta de tal cambio.

DÉCIMO SEXTO: DE LA MANTENCIÓN DEL INMUEBLE.

1. 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 efectuar 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.
2. 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 SÉPTIMO: DE LOS BIENES MUEBLES.

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

DECIMO OCTAVO: PROHIBICIONES.

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

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

DÉCIMO NOVENO: DEL TÉRMINO CONTRATO.

El presente contrato permanecerá vigente en el plazo señalado en la cláusula cuarta del presente contrato. Sin embargo, 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 anticipado e inmediato a los efectos del presente contrato, sin perjuicio de demandar todas las indemnizaciones correspondientes o la aplicación de las sanciones que procedan.

Así las cosas, serán motivos plausibles para que el arrendador ponga término anticipado al 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 notablemente en el pago de las cuentas de agua, luz, 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 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;*

Sin perjuicio de lo anterior, ambas partes y de mutuo acuerdo, podrán ponerle término anticipadamente al presente contrato de arrendamiento, en caso de que sobreviniere a cualquiera de las partes una situación de caso fortuito o fuerza mayor que le genere una necesidad de poner término anticipadamente al contrato, comunicando justificadamente tal determinación a su contraparte por escrito mediante carta certificada, con no menos de 60 días de anticipación a la fecha en que desee ponerle término efectivo y en conformidad a lo señalado en la cláusula siguiente.

VIGÉSIMO: NOTIFICACIONES Y COMUNICACIONES ENTRE LAS PARTES.

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, ubicado en Plaza Ambrosio O'Higgins N.º 25 de la ciudad de Vallenar.

Se considerará como válidamente entregada cuando:

- 1. Sea entregada por mano;*
- 2. 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 certificado.

VIGÉSIMO PRIMERO: VISITAS AL INMUEBLE.

El arrendatario se obliga a dar facilidades necesarias para que el arrendador o quien lo represente, debidamente apersonado, 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 SEGUNDO: 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 TERCERO: 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 CUARTO: 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 QUINTO: DISPONIBILIDAD PRESUPUESTARIA.

Según CERTIFICADO N.º DAF-C01385-2025 de fecha 10 de abril de 2025 de Director de Administración y Finanzas, don Pablo Alfonso Lanas Traslaviña, de la Ilustre Municipalidad de Vallenar, se certifica que existe disponibilidad presupuestaria para el pago de arriendo de inmueble ubicado en calle Plaza N.º 21, Vallenar, para ser utilizado por los departamentos de personal RRHH y adquisiciones desde el mes de mayo al mes de julio de 2025, por un monto total de \$4.702.500 (cuatro millones setecientos dos mil quinientos pesos). Dicho valor será imputado a la cuenta 215.22.09.002.001.000 "Arriendo de edificios", área de gestión 1-22-22 del presupuesto municipal 2025.

VIGÉSIMO SEXTO: AUTORIZACIÓN.

Se deja constancia que el canon mensual del arriendo será percibido por PAULINA GRACIELA HIDALGO TAMALLANCA, RUT N.º ~~520.525.000~~, Corredora de Propiedades, según consta Poder Notarial simple, suscrito entre don Raúl Reinaldo López Alfaro, Cédula Nacional de Identidad N.º ~~520.525.000~~ y doña Paulina Graciela Hidalgo Tamallanca, autorizado ante Notario Público y Conservador Bienes Raíces y Aguas de Vallenar, don Pedro Aylwin Valenzuela, con fecha 28 de diciembre del 2023.

VIGÉSIMO SÉPTIMO: PRÓRROGA DE COMPETENCIA.

Para todos los efectos legales, por el presente acto, las partes que suscriben se someten a la Jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de Justicia competentes en la comuna y ciudad de Vallenar, región de Atacama, Chile.

VIGÉSIMO OCTAVO: EJEMPLARES.

El presente contrato se firma en 4 ejemplares, quedando uno en poder de la arrendataria y los restantes en poder de la municipalidad.

VIGÉSIMO NOVENO: PERSONERÍAS.

La personería de don VÍCTOR MANUEL ISLA LUTZ, para actuar en representación de la ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALLENAR, consta en Decreto Exento N.º 5073 de fecha 06 de diciembre del año 2024."

2. **IMPÚTESE** el gasto que irrogue el pago de lo decretado a la cuenta 215.22.09.002.001.000 "Arriendo de edificios" Área de Gestión 1-22-22 del presupuesto municipal 2025, conforme consta en CERTIFICADO N.º DAF-C01385-2025 de fecha 10 de abril de 2025;
3. **TÓMESE** debida nota por quien corresponda, para los fines a que haya lugar.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE, REGÍSTRESE Y ARCHÍVESE.

JAVA /aecc



Firma Electrónica Avanzada
Janelle Caroline Avalos Olivares
Secretario Municipal
Fecha: 13/06/2025 13:09:35 -0400



Firma Electrónica Avanzada
Víctor Manuel Isla Lutz
Alcalde
Fecha: 13/06/2025 12:43:46 -0400

Distribución: Raúl Reinaldo López Alfaro; Administración Municipal; DAF, Dpto. De Administración de Recintos y Vehículos Municipales; Dirección de Control Interno; Dirección Jurídica, Oficina de Transparencia Municipal; Oficina de Partes IMV.



Este documento ha sido suscrito por medio de una Firma Electronica Avanzada según lo señalado en la Ley N° 19.799.
El documento original puede ser visualizado en <https://aplicaciones.vallenar.cl> ingresando el siguiente código de verificación :
I6h920250612-54195



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

**INMUEBLE EN PLAZA AMBROSIO O'HIGGINS N.º 21, SECTOR CENTRO,
VALLENAR, REGIÓN DE ATACAMA.**

DE

RAÚL REINALDO LÓPEZ ALFARO

A

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALLENAR

En Vallenar, a 10 de junio de 2025, ante la Secretaría Municipal, en su calidad de Ministra de Fe, comparecen, por una parte, don **RAÚL REINALDO LÓPEZ ALFARO**, Cédula de identidad N.º [REDACTED], domiciliado para estos efectos en Plaza N.º 50, sector Centro, Vallenar, región de Atacama, en adelante también, indistintamente, "el arrendador" o "la parte arrendadora", y; por la otra parte, la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALLENAR**, Rol Único Tributario N.º 69.030.500-3, representada legalmente por su alcalde, don **VÍCTOR MANUEL ISLA LUTZ**, Cédula Nacional de Identidad N.º [REDACTED], ambos domiciliados para estos efectos en plaza Ambrosio O'Higgins N.º 25, Vallenar, región de Atacama, en adelante también, indistintamente "la arrendataria", "la parte arrendataria" o "la municipalidad"; ambas partes de nacionalidad chilena, a plena capacidad, por el presente acto e instrumento, celebran el Contrato de Arrendamiento regulado por el Título XXVI del Código Civil y las cláusulas que a continuación se expresan:

PRIMERO: EL INMUEBLE.

Que, por medio del presente acto, don **RAÚL REINALDO LÓPEZ ALFARO** Cédula de identidad N.º [REDACTED], da en arrendamiento a la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALLENAR**, quien acepta para sí, representada legalmente por su Alcalde ya individualizado, un inmueble de dos pisos más estacionamientos para vehículos, ubicado en plaza Ambrosio O'Higgins N.º 21, sector Centro, comuna y ciudad de Vallenar, región de Atacama, inscrito a fojas 1491 N.º 1253 del Registro de Propiedad correspondiente al año 2023 del Conservador de Bienes Raíces de Vallenar, propiedad de la parte arrendadora.

SEGUNDO: USO Y DESTINO DEL INMUEBLE.

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



TERCERO: LA PARTE ARRENDADORA.

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

CUARTO: INICIO Y DURACIÓN DEL CONTRATO.

Para todos los efectos, el presente contrato de arrendamiento rige a contar del día 01 de mayo del año 2025, y su vigencia se extenderá hasta el día 31 de julio del año 2025.

QUINTO: LA RENTA.

El canon de arrendamiento será **la suma mensual de \$1.567.500 (un millón quinientos sesenta y siete mil quinientos pesos)**, pagaderos durante los primeros 10 días del mes, mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente N.º **71760782**, del Banco **Santander**, cuyo titular es doña Paulina Hidalgo Tamallanca, RUT N.º **9.520.525-9**, Corredora de Propiedades. Una vez realizado el depósito, la parte arrendataria se obliga a enviar al correo electrónico **hidalgotama@patriciohidalgovillanar.cl** la boleta de depósito o comprobante de la transferencia.

Ambas partes convienen que el canon correspondiente a los meses de mayo y junio serán pagadas conjuntamente a más tardar el día 19 de junio de 2025, debiendo regularizarse a contar del mes siguiente.

SEXTO: MOROSIDAD EN EL CANON DEL ARRIENDO.

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

SÉPTIMO: REAJUSTE.

En el caso de eventuales renovaciones del presente contrato, la renta pactada se reajustará anualmente en el mes de enero, en la misma proporción o porcentaje en que se haya podido variar el Índice de Precios al Consumidor (IPC), determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas, o por el organismo que lo reemplace, del período anterior y en forma acumulada. Para los efectos de calcular el porcentaje de este reajuste, se tomará el número de doce meses inmediatamente anteriores al mes en que se deba reajustar la renta arrendamiento para su

pago. Si durante algún periodo resulta un IPC negativo, se mantendrá el canon de arrendamiento que esté rigiendo en ese momento hasta el próximo reajuste.

OCTAVO: ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE.

La parte arrendataria declara conocer las características y estado de conservación del inmueble objeto del presente contrato y aceptarlas expresamente.

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: DECLARACIÓN DE PAGO DE GARANTIA.

Mediante el presente acto, la Ilustre Municipalidad de Vallenar declara haber pagado al arrendador el siguiente valor con el siguiente detalle:

1. Mes de garantía por el valor de \$1.500.000 (un millón quinientos mil pesos); según consta en clausula DÉCIMO QUINTA del Contrato de arriendo suscrito con fecha 29 de diciembre del año 2023, cuya aprobación consta en Decreto exento N.º 00014 de fecha 03 enero del año 2024, cuyo pago fue realizado mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente N.º 1760782, del Banco Santander, cuyo titular es doña Paulina Hidalgo Tamallanca, RUT N.º 9.520.525-9, Corredora de Propiedades.

En virtud de lo anterior, la arrendadora se encuentra obligada a restituir a la arrendataria dicha suma de dinero, dentro de los treinta días siguientes a la entrega de la propiedad arrendada a su entera satisfacción, sin perjuicio de encontrarse la arrendadora autorizada para descontar de la garantía, el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario

que se hayan ocasionado, como asimismo el valor de las cuentas pendientes de gastos comunes.

DÉCIMO PRIMERO: 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 hidalgotama@patriciohidalgovalle.cl.

DÉCIMO SEGUNDO: GASTOS ASUMIDOS POR LA PARTE ARRENDATARIA.

Serán de cuenta del arrendatario:

2. Gastos de consumos servicios básicos (agua, energía eléctrica).
3. Instalación y consumo de servicios de telefonía e Internet.
4. Gastos de servicio de retiro de residuos sólidos.
5. Gastos de seguridad (alarmas, guardias, etc.)
6. Servicios generales.
7. 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 TERCERO: OBLIGACIONES ESENCIALES DEL ARRENDATARIO.

1. 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;
2. Mantener en perfecto estado de conservación, funcionamiento y aseo la propiedad arrendada, así como sus artefactos y elementos;
3. Respetar, en caso de existir, el reglamento de copropiedad;
4. Restituir el inmueble inmediatamente que termine este contrato mediante la desocupación total del mismo, conforme se indicará más adelante;

5. Exhibir, a requerimiento del propietario o cualquiera de sus representantes debidamente apersonados, 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, agua y otros similares;
6. 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;
7. Dar las facilidades necesarias para que el arrendador o quién este designe en su representación con su debida personería, pueda visitar en cualquier momento el inmueble arrendado con arreglo previo en los términos que se indicarán más adelante;

DÉCIMO CUARTO: 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 QUINTO: ADMINISTRACIÓN DE LA PROPIEDAD POR PARTE DE LA ARRENDADORA.

Para los efectos del presente contrato, el propietario encarga la administración de la propiedad, expresamente a doña **PAULINA GRACIELA HIDALGO TAMALLANCA**, RUT N.º **16.205.254-3**, Corredora de Propiedades, quién dentro de las facultades que le corresponden debe deducir el porcentaje del 10% mensual por la Administración y que deberá ser descontada de los montos a percibir del pago por el arriendo mensual. Asimismo,

tendrá la facultad para visitar la propiedad arrendada y tramitar todas aquellas medidas, de carácter administrativo, que se estimen necesarias para el normal cumplimiento de lo convenido en este contrato para con la arrendataria. Dentro de las facultades de administración que le confiere el propietario, serán las de cobrar y percibir las rentas de arrendamiento que se deberán pagar mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente ya indicada en cláusula QUINTA del presente instrumento.

En el caso de que determinare delegar las facultades de administración descritas en el inciso anterior, deberá comunicarse formalmente a la Ilustre Municipalidad de Vallenar acompañando todos los instrumentos que den cuenta de tal cambio.

DÉCIMO SEXTO: DE LA MANTENCIÓN DEL INMUEBLE.

1. 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 efectue 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.
2. 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 SÉPTIMO: DE LOS BIENES MUEBLES.

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

DECIMO OCTAVO: PROHIBICIONES.

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

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

DÉCIMO NOVENO: DEL TÉRMINO CONTRATO.

El presente contrato permanecerá vigente en el plazo señalado en la cláusula cuarta del presente contrato. Sin embargo, 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 anticipado e inmediato a los efectos del presente contrato, sin perjuicio de demandar todas las indemnizaciones correspondientes o la aplicación de las sanciones que procedan.

Así las cosas, serán motivos plausibles para que el arrendador ponga término anticipado al 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 notablemente en el pago de las cuentas de agua, luz, 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 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;

Sin perjuicio de lo anterior, ambas partes y de mutuo acuerdo, podrán ponerle término anticipadamente al presente contrato de arrendamiento, en caso de que sobreviniere a cualquiera de las partes una situación de caso fortuito o fuerza mayor que le genere una necesidad de poner término anticipadamente al contrato, comunicando justificadamente tal determinación a su contraparte por escrito mediante carta certificada, con no menos de 60 días de anticipación a la fecha en que desee ponerle término efectivo y en conformidad a lo señalado en la cláusula siguiente.

VIGÉSIMO: NOTIFICACIONES Y COMUNICACIONES ENTRE LAS PARTES.

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, ubicado en Plaza Ambrosio O'Higgins N.º 25 de la ciudad de Vallenar.

Se considerará como válidamente entregada cuando:

1. Sea entregada por mano;
2. Sea enviada por correo certificado.

Las comunicaciones entre las partes se considerarán válidamente realizadas en los domicilios indicados en el encabezado el 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 certificado.

VIGÉSIMO PRIMERO: VISITAS AL INMUEBLE.

El arrendatario se obliga a dar facilidades necesarias para que el arrendador o quien lo represente, debidamente apersonado, 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 SEGUNDO: 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 TERCERO: 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 CUARTO: 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 QUINTO: DISPONIBILIDAD PRESUPUESTARIA.

Según CERTIFICADO N.º DAF-C01385-2025 de fecha 10 de abril de 2025 de Director de Administración y Finanzas, don Pablo Alfonso Lanás Traslaviña, de la Ilustre Municipalidad de Vallenar, se certifica que **existe disponibilidad presupuestaria para el pago de arriendo de inmueble ubicado en calle Plaza N.º 21, Vallenar**, para ser utilizado por los departamentos de personal RRHH y adquisiciones desde el mes de mayo al mes de julio de 2025, por un monto total de \$4.702.500 (cuatro millones setecientos dos mil quinientos pesos). **Dicho valor será imputado a la cuenta 215.22.09.002.001.000 "Arriendo de edificios", área de gestión 1-22-22 del presupuesto municipal 2025.**

VIGÉSIMO SEXTO: AUTORIZACIÓN.

Se deja constancia que el canon mensual del arriendo será percibido por **PAULINA GRACIELA HIDALGO TAMALLANCA, RUT N.º [REDACTED]**, Corredora de Propiedades, según consta Poder Notarial simple, suscrito entre don Raúl Reinaldo López Alfaro, Cédula Nacional de Identidad N.º [REDACTED] y doña Paulina Graciela Hidalgo Tamallanca, autorizado ante Notario Público y Conservador Bienes Raíces y Aguas de Vallenar, don Pedro Aylwin Valenzuela, con fecha 28 de diciembre del 2023.

VIGÉSIMO SÉPTIMO: PRÓRROGA DE COMPETENCIA.

Para todos los efectos legales, por el presente acto, las partes que suscriben se someten a la Jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de Justicia competentes en la comuna y ciudad de Vallenar, región de Atacama, Chile.

VIGÉSIMO OCTAVO: EJEMPLARES.

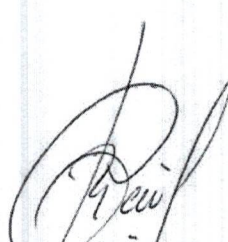
El presente contrato se firma en 4 ejemplares, quedando uno en poder de la arrendataria y los restantes en poder de la municipalidad.

VIGÉSIMO NOVENO: PERSONERÍAS.

La personería de don **VÍCTOR MANUEL ISLA LUTZ**, para actuar en representación de la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALLENAR**, consta en Decreto Exento N.º 5073 de fecha 06 de diciembre del año 2024.

Los documentos antes citados no se insertan por ser conocidos de las partes.

Previa lectura se ratifica y firman ante el Ministro de Fe que autoriza.



RAÚL REINALDO LÓPEZ ALFARO
REPRESENTANTE LEGAL
PIECER LIMITADA



VÍCTOR MANUEL ISLA LUTZ
ALCALDE DE LA COMUNA
VALLENAR



JANELLE AVALOS OLIVARES
SECRETARIA MUNICIPAL
MINISTRA DE FE



VIL/JAO/JVA/acc.