

**APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO,  
INMUEBLE PLAZA AMBROSIO O'HIGGINS N° 15,  
SUSCRITO ENTRE LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE  
VALLENAR E INMOBILIARIA SAN MIGUEL.**

**VISTOS:**

1. Contrato de arrendamiento, de fecha 07 de octubre de 2025, suscrito entre Ilustre Municipalidad de Vallenar e Inmobiliaria San Miguel, por inmueble ubicado en ~~Plaza Ambrosio O'Higgins N° 15~~ comuna de Vallenar.
2. Certificado de disponibilidad presupuestaria N°5542-2025, emitido por la Dirección de Administración y Finanzas.
3. La Instrucción N.º E-INS00001-2025, de fecha 22 de agosto de 2025, que establece directrices respecto a la omisión de firma de la Secretaría Municipal como ministro de fe en actuaciones municipales suscritas con firma electrónica avanzada.
4. El Decreto Exento N.º 841, de fecha 18 de marzo de 2020, que acepta las condiciones de uso de la plataforma dispuesta por el Ministerio Secretaría General de la Presidencia para la emisión y revocación de certificados de firma electrónica avanzada;
5. El Decreto Exento N.º 797, de fecha 11 de marzo de 2020, que aprueba el convenio de firma electrónica avanzada para autoridades y funcionarios, suscrito entre la Ilustre Municipalidad de Vallenar y el Ministerio Secretaría General de la Presidencia;
6. El Dictamen N.º 75.481, de fecha 15 de diciembre de 2010, de la Contraloría General de la República;
7. La Ley N.º 19.799, sobre Documentos Electrónicos, Firma Electrónica y Servicios de Certificación;
8. El Decreto Supremo N.º 181, de 2002, del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, que aprueba el Reglamento de la Ley N.º 19.799;
9. Decreto Exento N°5073, de fecha 06 de diciembre de 2024, que designa como Alcalde de la comuna de Vallenar a don Víctor Manuel Isla Lutz.
10. La Ley N.º 19.880, que establece las bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la Administración del Estado;
11. La Ley N.º 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, y;
12. Ley N°18.883, que establece Estatuto Administrativo para funcionarios Municipales;
13. Ley N°18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades y sus modificaciones posteriores;

**CONSIDERANDO:**

1. Que, con fecha 07 de octubre de 2025, la Ilustre Municipalidad de Vallenar celebró contrato de arrendamiento con Inmobiliaria San Miguel, respecto del inmueble ubicado en Plaza ~~Ambrosio O'Higgins N° 15~~ comuna de Vallenar, instrumento que tiene por objeto proveer a la Municipalidad de un bien inmueble destinado al cumplimiento de funciones propias del servicio.
2. Que, el referido contrato de arrendamiento constituye un acto jurídico válido, celebrado por autoridad competente y conforme a la normativa vigente, resultando necesario dictar el correspondiente acto administrativo que disponga su aprobación y permita su ejecución regular por parte de las unidades municipales respectivas.
3. Que, para el cumplimiento de las obligaciones económicas derivadas del contrato antes individualizado, existe disponibilidad presupuestaria suficiente, conforme al Certificado de Disponibilidad Presupuestaria N°5542-2025 emitido por la Dirección de Administración y Finanzas, según el cual, deberá procederse a regularizar los pagos pendientes, que existen en virtud del inmueble dado en arrendamiento a la Municipalidad de Vallenar.

**DECRETO:**

- I. **APRUEBESE**, en todas sus partes el Contrato de arrendamiento, de fecha 07 de octubre de 2025, suscrito entre Ilustre Municipalidad de Vallenar e Inmobiliaria San Miguel, por inmueble ubicado en ~~Plaza Ambrosio O'Higgins N° 15~~ comuna de Vallenar, cuyas cláusulas son las siguientes:



### PRIMERO: EL INMUEBLE.

Que, la arrendadora es dueña del inmueble ubicado en calle ~~Plaza O'Higgins N° 15~~ de la ciudad y comuna de Vallenar. Por medio del presente acto, don Christian Kast Rist, con la representación que inviste, da en arrendamiento a la ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALLENAR, quien acepta para sí, representada legalmente por su Alcalde ya individualizado, el inmueble de dos pisos, ubicado en ~~Plaza Ambrosio O'Higgins N° 15~~, sector Centro, comuna y ciudad de Vallenar, región de Atacama.

### 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 junio del año 2025, y su vigencia se extenderá hasta el día 31 de diciembre del año 2025.

### QUINTO: LA RENTA.

La renta mensual de arrendamiento del inmueble ya individualizado corresponderá a las sumas que a continuación se detallan:

- Desde el día 01 de Junio al día 30 Noviembre del año 2025, la renta mensual corresponderá a la suma de 70 (setenta) Unidades de Fomento, equivalentes a moneda nacional al día efectivo del pago, pagaderas dentro de los 10 primeros días de cada mes.
- Desde el día 01 de Diciembre al día 31 del mismo mes año 2025, la renta mensual corresponderá a la suma de 73 (setenta y tres) Unidades de Fomento, equivalentes a moneda nacional al día efectivo del pago, pagaderas dentro de los 10 primeros días de cada mes.

### 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: 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.

### OCTAVO: DEL PAGO.

La renta será pagada en la fecha antes indicada, mediante deposito en la cuenta corriente ~~131329373~~, del Banco de Crédito e Inversiones BCI, cuyo titular es la sociedad Inmobiliaria San Miguel Limitada. Una vez realizado los pagos, la arrendataria se obliga a enviar al correo electrónico ~~arriendos@bavenar.cl~~, la boleta de deposito o transferencia.

### 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 [valledur@vallenar.cl](mailto:valledur@vallenar.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.**

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 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: 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 QUINTO: 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 SEXTO: 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 SÉPTIMO: 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.

#### **DÉCIMO OCTAVO: 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° 28~~ 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.

#### **DECIMO NOVENO: 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: 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: 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 SEGUNDO: 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 TERCERO: DISPONIBILIDAD PRESUPUESTARIA.**

Se indica por la Dirección de Administración y finanzas, que existe disponibilidad presupuestaria, desde Mayo a noviembre del 2025, por un monto mensual de 70 UF (setenta unidades de fomento).y por el mes de diciembre 2025, por un monto mensual de 73 UF (setenta y tres unidades de fomento). 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 CUARTO: 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 QUINTO: 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.

La personería de don Christian Kast Rist para representar a la sociedad "Inmobiliaria San Miguel Limitada" consta de escritura pública de fecha quince de Octubre de dos mil tres ante la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash.

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

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

II. **IMPÚTESE**, el gasto que irrogue el presente acto administrativo a la cuenta a la cuenta 215.22.09.002.001.000 "Arriendo de edificios", Área de gestión 1-22-22 del presupuesto municipal 2025.

III. **REGULARÍCESE**, el pago adeudado por los meses de junio de 2025 a diciembre de 2025, a la brevedad, por la Dirección de Administración y finanzas.

IV. **PUBLÍQUESE**, por la unidad que corresponda en el portal de Transparencia Municipal.

V. **TÓMESE** debida nota por quien corresponda, para los fines a que haya lugar.

**ANÓTESE, COMUNÍQUESE, REGÍSTRESE Y ARCHÍVESE.**

JAVA /nbys



Firma Electrónica Avanzada  
Víctor Manuel Isla Lutz  
Alcalde  
Fecha: 17/12/2025 18:50:31 -0300



Distribución: Interesado, Dirección de administración y finanzas, Administración Municipal, Arch.jurídico, Transparencia Municipal.



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 :  
n9h520251217-78829

*¡Vallenar Vive Mejor!*