

**ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALLENAR
REGIÓN DE ATACAMA**

APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMUEBLE “LOTE N°8, BARRIO INDUSTRIAL, CIUDAD DE VALLENAR”, PROGRAMA DE ATENCIÓN, PROTECCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL DE VIOLENCIA EN CONTRA DE LAS MUJERES, DEL SERVICIO NACIONAL DE LA MUJER Y EQUIDAD DE GÉNERO, PARA EL USO DEL PROGRAMA “CASA DE ACOGIDA”, ENTRE MARCHENA RENTAL SPA. Y LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALLENAR.

VALLENAR,

30 JUN 2023

DECRETO EXENTO N.º 2309

VISTOS:

1. Contrato de arrendamiento suscrito con fecha 29 de junio de año 2023, entre la **MARCHENA RENTAL SPA. y LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALLENAR.**
2. Memorándum N° 0871, de fecha 23 de mayo del año 2023, emitido por el Dirección de Desarrollo Comunitario, dirigido al Director de Dirección Jurídica don Luis Escobar Moore, solicitando elaboración de contrato de arriendo.
3. Certificado de disponibilidad presupuestaria N° 1421, de fecha 12 de junio del 2023, emitido por la Directora de Administración y Finanzas (S), doña Teresa Lucía Illanes Morales.
4. Plano de situación actual de Vivienda Lote Ocho, Rol de Avalúo e inscripción lote N°8, ROL: 1301-2, FOJAS 1338 N° 1049 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Vallenar del año 2022, Sector Llanos de Ferrera.
5. Lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley N.º 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

6. Decreto N° 2310 de fecha 29 de junio del año 2023, que nombra a don Rubén Alfonso Araya Medina, como Alcalde de la comuna de Vallenar Subrogante.
7. Decreto N° 1246 de fecha 01 de abril del año 2023, que nombra a don Felipe Irigoyen Araya como Secretario Municipal Subrogante.
8. Y, las facultades otorgadas mediante la Ley N.º 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

CONSIDERANDO:

La necesidad de celebrar por parte de la Ilustre Municipalidad de Vallenar el Contrato de Arrendamiento con la empresa MARCHENA RENTAL SPA., con la finalidad de ser destinada como casa de acogida para el Programa de Atención, Protección y Reparación Integral de Violencia en contra de las mujeres, del Servicio Nacional de la mujer y Equidad de género, para el uso del programa “Casa de Acogida”, cuyo objetivo principal es la protección de las mujeres víctimas de violencia de pareja que se encuentran en situación de riesgo grave y/o vital.

DECRETO:

- I. **APRUÉBESE** en todas sus partes el siguiente contrato de arrendamiento entre empresa **MARCHENA RENTAL SPA.**, y la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALLENAR**, cuyas clausulas son las siguientes:

PRIMERO: EL INMUEBLE.

La empresa **MARCHENA RENTAL SPA.** da en arrendamiento a la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALLENAR**, quien lo acepta para sí, vivienda ubicada en Lote N°8, Barrio Industrial, ciudad de Vallenar, que corresponde y se singulariza en plano que se firma y suscribe en señal de aprobación, por ambas partes en dos ejemplares, quedando cada uno con una copia, para efectos de conformidad, determinación y constancia.

SEGUNDO: USO Y DESTINO DEL INMUEBLE.

El inmueble objeto de este contrato será destinado única y exclusivamente para su explotación de uso habitacional como casa de acogida para el Programa de “Atención, Protección y Reparación Integral de Violencia en contra de las mujeres”, del Servicio Nacional de la mujer y Equidad de género, para el uso del programa “Casa de Acogida”,

cuyo objetivo principal es la protección de las mujeres víctimas de violencia de pareja que se encuentran en situación de riesgo grave y/o vital.

Esta obligación es determinante en la celebración del presente contrato y será causal de término anticipado del mismo, la utilización del inmueble para la realización de una actividad distinta a la estipulada.

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

CUARTO: INICIO Y DURACIÓN DEL CONTRATO.

El presente contrato de arrendamiento rige a contar del día 01 de julio del año 2023, y su **vigencia será de 6 meses a contar de esa fecha**, expirando en consecuencia el día 31 de diciembre del año 2023.

QUINTO: 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.

SÉXTO: 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.

Sin perjuicio de lo anterior, en el caso excepcional de efectuarse mejoras de gran envergadura en el inmueble, el Programa de “Atención, Protección y Reparación Integral de Violencia en contra de las mujeres”, Casa de acogida, del Servicio Nacional de la mujer y Equidad de género, deberá presentar un informe y proyecto de la obra a realizar, previa autorización

escrita de la parte arrendadora, a la Dirección de Desarrollo Comunitario con a los menos 30 días de anticipación de la ejecución del mismo.

SÉPTIMO: LA RENTA.

El canon mensual de arrendamiento será la suma de **\$1.200.000.- (Un millón doscientos mil pesos)**, pagaderos por anticipado los primeros diez días de cada mes, mediante transferencia bancaria a la _____ que figura a nombre de **MARCHENA RENTAL SPA,** En caso de no pago oportuno de la renta de arrendamiento, el arrendatario deberá pagar al arrendador una multa del 0,3% del valor del arriendo por cada día de atraso. Lo anterior, sin perjuicio del cobro de una multa por atraso equivalente a 0,5 unidades de fomento.

OCTAVO: PAGO.

Mediante el presente acto, el arrendatario declara haber pagado al arrendador los siguientes valores con el siguiente detalle:

1. Mes de arriendo por la suma de \$1.200.000.
2. Mes de garantía por el valor de \$1.200.000; lo que en total da la suma de \$2.400.000; pago el cual se realizó mediante transferencia bancaria a la _____ que figura a nombre de MARCHENA RENTAL SPA,

El arrendatario declara haber efectuado dicho pago, y el arrendador declara haberlo recibido a su conformidad.

NOVENO: 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

DÉCIMO: 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.

DÉCIMO TERCERO: REAJUSTE.

La renta pactada se reajustará durante toda la vigencia del contrato; reajuste que se hará cada doce meses, 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.

DÉCIMO CUARTO: MANTENCIÓN DEL INMUEBLE.

- a) **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.
- b) **De parte del arrendador:** El arrendador está obligado a realizar todas las reparaciones necesarias para conservar la propiedad arrendada en estado de servir para el uso al que ha sido destinado, esto es, reparaciones de imperfecciones y/o daños que ocurran o hubiesen acaecido por causa fortuita o fuerza mayor, a fin de que el inmueble esté en

condiciones para ser habitado al momento de ser arrendado y mientras dure el arrendamiento.

DÉCIMO QUINTO: 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 SÉXTO: 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 el domicilio ubicado en

o en su defecto el domicilio de la Ilustre Municipalidad de Vallenar ubicada en

Se considerará como válidamente entregada cuando:

- i) Es entregada por mano;
- ii) Es 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 clausula, 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.

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 contempladas en la Clausula precedente, respecto del cual, deberá dar un aviso con lo menos de 30 días hábiles de la visita al inmueble, lo anterior, entendiéndose y considerando el carácter de la “Casa de acogida”, la que tiene como objetivo intrínseco resguardar la seguridad de mujeres que se encuentran en riesgo vital o son víctimas de violencia de pareja grave, así como la de sus hijos e hijas.

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, atendido al fin privativo del programa “Casa de acogida” dispuesto en la

cláusula Primera, conllevando naturalmente la reserva de la ubicación del inmueble, 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 DEL 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. La no restitución de la propiedad en la fecha correspondiente hará incurrir al arrendatario en una multa mensual equivalente al 150% de la renta pactada en este contrato de arrendamiento, suma en que las partes avalúan anticipadamente y de común acuerdo los perjuicios.

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 de vivienda ubicada en el Lote N°8, Barrio Industrial, ciudad de Vallenar u otro Inmueble, el Programa de “Atención, Protección y Reparación Integral de Violencia en contra de las mujeres” Casa de acogida, del Servicio Nacional de la mujer y Equidad de género, deberá presentar una solicitud de renovación por escrito, dirigida a la Dirección Jurídica de la Ilustre Municipalidad de Vallenar, la cual será la encargada de la redacción del contrato de arriendo, con a lo menos 60 días administrativos anteriores a la fecha de término del mismo.

VIGÉSIMO QUINTO: DOMICILIO.

Para todos los efectos legales, las partes fijan su domicilio en la comuna de Vallenar y se someten a la Jurisdicción de sus Tribunales Ordinarios de Justicia.

VIGÉSIMO SÉXTO: EJEMPLARES.

El presente contrato se firma en **5 ejemplares** quedando uno en poder de la arrendataria y los restantes en poder del Municipio.

VIGÉSIMO SÉPTIMO: PERSONERÍA.

La personería de don **RUBÉN ALFONSO ARAYA MEDINA**, para representar a la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALLENAR**, consta en Decreto N° 2310 de fecha 29 de junio del año 2023.

La personería **VICTOR DANIEL TORO SOTO** para representar a la empresa **MARCHENA RENTAL SPA.**, consta en escritura pública de fecha 17 mayo del año 2023, otorgada ante la Vigésima Notaría de Santiago, a cargo de doña Linda Scarlett Bosch Jiménez, y se encuentra anotada en el Repertorio bajo el N° 2793/2023.

II. IMPÚTESE el gasto que origina el presente contrato a la cuenta N° 114.05.01.358.000.000 “Atención, protección y Rep. Integral en violencia contra mujeres modelo de int. Casa de acogida”, Administración Fondos de Terceros.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y ARCHÍVESE

FELIPE IRIGOYEN ARAYA
SECRETARIO MUNICIPAL (S)



RUBÉN ARAYA MEDINA
ALCALDE DE LA COMUNA (S)
VALLENAR

DISTRIBUCIÓN:
-MARCHENA RENTAL SPA.
-DIDECO.
-Programa de “Atención, Protección y Reparación Integral de Violencia en contra de las mujeres”.
-DAF
-Dirección Jurídica.
-Of. de Transparencia municipal.
-Arch. Of. De Pajes.
RAAM/FJA/LJE/Wep/19

