



**ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALLENAR**  
DIRECCION JURIDICA

Apruébese Contrato de Arriendo Inmueble Municipal Sector Barrio Industrial Naciente Llanos de Marañón entre la I. Municipalidad de Vallenar y Empresa Algas Aventura SpA.

VALLENAR, 18 JUL. 2019

DECRETO EXENTO: N° 002457

**VISTOS:**

1. La Ilustre Municipalidad de Vallenar es propietaria de un inmueble individualizado como Sector del Barrio Industrial, lote M-1, ruta 5 Norte s/n° Km. 669.100, sector Naciente Llanos de Marañón, Vallenar, inscrito a fojas 613 N° 513 del año 1992, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de esta ciudad.
2. La necesidad de disponer en arriendo del lote ubicados en el inmueble municipal ubicado en el Sector Barrio Industrial Llanos de Marañón.
3. Solicitud de arriendo de terreno, emanada de Empresa **Algas Aventura SpA**, para realizar desarrollo actividades propias de su giro comercial **"MOLIENDA Y SECADO DE ALGAS MARINAS"**.
4. Decreto N° 2575, de fecha 18 de julio de 2019, que nombra subrogancia.
5. Decreto Exento N° 1609 de fecha 27 de abril de 2017, Delega Firma del Señor Alcalde y su modificación de fecha 23 de mayo del presente año que consta en Decreto Exento N° 1950.
6. Y teniendo presente las atribuciones que me confiere la Ley N° 18.695 de 1988, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

**DECRETO:**

Apruébese la siguiente suscripción de Contrato de Arriendo entre la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALLENAR**, y **EMPRESA ALGAS AVENTURA SPA**:

En Vallenar, a 1 de julio de 2019, ante la Secretaria Municipal que autoriza en su calidad de Ministro de Fe, comparecen por una parte, la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALLENAR**, RUT: [REDACTED] representada legalmente por su Administrador Municipal, don **JORGE VILLALOBOS RODRIGUEZ**, Cédula Identidad N° [REDACTED] 9, nombrado mediante Decreto N° 4859 de fecha 01 de diciembre de 2016 y Decreto Exento N° 1.609 de fecha 27 de abril de 2017, que delega firma del señor Alcalde, así como en su modificación posterior de fecha 23 de mayo de 2017, la cual consta en el Decreto Exento N° 1.950, ambos con domicilio para estos efectos en Plaza Ambrosio O'Higgins N° 25 de la comuna de Vallenar, en adelante **"La arrendadora"**, y por la otra parte, la empresa **ALGAS AVENTURA SpA.**, RUT : [REDACTED] representada legalmente por don **RODRIGO PEDREROS LIZAMA**, Rut: [REDACTED] chileno, casado, Ingeniero en Administración, ambos con domicilio en calle [REDACTED] en adelante **"el arrendatario"**; ambos mayores de edad, y ambos se reconocen mutuamente capacidad y legitimación para celebrar el presente contrato de Arrendamiento.

**PRIMERO:** La Ilustre Municipalidad de Vallenar es propietaria de un inmueble individualizado como Sector del Barrio Industrial, lote M-1, ruta 5 Norte s/n° Km. 669.100, sector Naciente Llanos de Marañón, Vallenar, inscrito a fojas 613 N° 513 del año 1992, en el Registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Vallenar, cuyos deslindes son los siguientes:

**NORTE:** Poligonal LL hasta P.,  
**SUR:** Poligonal B., hasta A.,

**ORIENTE:** Poligonal P., hasta B.,  
**PONIENTE:** Poligonal A, hasta LL.

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

**TERCERO: RODRIGO PEDREROS LIZAMA**, representante legal de la Empresa **ALGAS AVENTURA SpA**, declara su interés en arrendar el inmueble individualizado en la primera cláusula con una superficie de 49.417,25 M2 (4,94 Ha), correspondiente al Lote M-1 de dicho reloteo.

**CUARTO:** El presente contrato se suscribe conforme a lo establecido en la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades Arts. N° 3° letra c), 4° Letras d), f) y l), 5° Letras c), 34°, 63° Letra f) y ll), 65° Letra e) y 79° Letra b) y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil, Libro IV, Título XXVI, Artículos 1.915 y siguientes.

**QUINTO:** El plazo de duración del contrato será de 2 años (dos años), a partir del día 02 de agosto de 2019.

**SEXTO:** Renuncia a indemnización. La parte arrendataria renuncia expresamente a cualquier tipo de indemnización posterior a la extinción del contrato, por el transcurso del término convenido.

**SÉPTIMO:** Destino.

El lote objeto de este contrato será destinado única y exclusivamente a actividades que digan relación con el objeto social de la arrendataria, esto **SECADO Y MOLIENDA DE ALGAS MARINAS**.

Será causal de término anticipado de contrato de arriendo, el uso del inmueble para la realización de una actividad distinta a la de su giro.

**OCTAVO:** Patentes y Permisos.

El arrendatario declara conocer plenamente la situación urbanística y de planeamiento del lote arrendado, así como los usos administrativamente permitidos en el mismo.

Serán de cuenta y riesgo del arrendatario la obtención de los permisos y patentes necesarios para la apertura y el desarrollo de su actividad, siendo de su cargo todos los impuestos, pago de patentes y demás contribuciones que se impongan, correspondientes al negocio o por razón del mismo.

La validez del presente contrato de arrendamiento no se verá afectada si el arrendatario no obtiene alguna de las patentes necesarias, o si cualquiera de ellas es revocada en el futuro, excepto en el caso de que dichas licencias no se concedan o se revoquen por causas imputables al arrendador según lo dispuesto en el presente contrato.

**NOVENO:** Objeto.

Queda especialmente excluido del arrendamiento el uso de los elementos comunes del sector Naciente Llanos de Marañon, comuna de Vallenar que no guardan relación con el contrato de arrendamiento.

La colocación en la fachada o cierre perimetral del Nuevo Parque Industrial de Vallenar de publicidad estática o anuncios de cualquier clase, necesitará del previo consentimiento escrito del arrendador, que podrá exigir que no altere el aspecto general del edificio y el entorno paisajístico.

Expresamente se prohíbe al arrendatario depositar basuras, desechos o escombros en las calles interiores del recinto ni tampoco, mercaderías, vehículos y/o maquinarias u otros objetos, que dificulten, alteren o pongan en riesgo el libre tránsito.

**DÉCIMO:** Deslindes del terreno.

Los deslindes del terreno materia de éste contrato son los siguientes:

**NORTE:** En 206,06 metros con Camino de Acceso.

**SUR:** En 213,22 metros con Resto de Terreno Municipal.

**ORIENTE:** En 288,36 metros y en 4 metros de ochavo con Camino Antiguo Vallenar-Copiapó.

**PONIENTE:** En 200 metros y en 4 metros de ochavo con Ruta 5 Norte.

**DÉCIMO PRIMERO:** Estado actual del Terreno.

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

Igualmente declara recibir el lote 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 local.

Las modificaciones que se autoricen por el arrendador serán de cuenta y cargo de la parte arrendataria quien deberá presentar el informe y proyecto de la obra a realizar con el informe de las compañías suministradoras si ello fuere preciso.

No obstante lo anterior, a la finalización del contrato, la parte arrendataria deberá volver a dejar el local en el mismo estado en que se entrega.

**DÉCIMO SEGUNDO:** Valor de arriendo.

El monto de la renta será correspondiente a 42,5 U.F. mensuales, según la tabla de cobros vigente para el sector, pagadero en la primera quincena de cada mes y se cancelará en Tesorería Municipal. El retraso en el pago de la renta será causa suficiente para la resolución del contrato, siendo de cuenta del arrendatario los gastos que ello origine.

**DÉCIMO TERCERO:** Reajustabilidad.

Ambas partes acuerdan que el valor de arriendo se reajustará cada año según el Índice de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

El valor de arriendo reajustado será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquél en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de reajuste aplicado. En ningún caso la demora en aplicar la revisión supondrá renuncia o caducidad de la misma.

**DÉCIMO CUARTO:** 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.- Servicios de seguridad (alarmas, guardias, etc.).
- 5.- Servicios generales.
- 6.- Otros.

**DÉCIMO QUINTO:** Interés por mora en el pago de valor de arriendo.

La arrendataria deberá pagar al arrendador por concepto interés por mora en el pago del arriendo, un interés y reajustes establecidos en el D.L. 3063.

**DÉCIMO SEXTO:** Boleta de Garantía.

En el acto de suscripción del presente contrato y para garantizar el fiel cumplimiento de este contrato, don **RODRIGO PEDREROS LIZAMA, representante legal de la empresa ALGAS AVENTURA SpA**, presenta boleta de garantía N° 436527 del Banco de Crédito e Inversiones, equivalente a 01 renta igual al valor que se cancelará por el arriendo de este terreno, con vigencia hasta el día 02 de agosto 2021, a nombre de la I. Municipalidad de Vallenar.

**DÉCIMO SÉPTIMO:** Según lo dispone el artículo N° 47 del Decreto Ley N° 3063 de 1979, sobre rentas municipales, para los efectos del cobro judicial de las patentes, derechos y tasas municipales, tendrá mérito ejecutivo el certificado emitido por la Secretaría Municipal.

**DÉCIMO OCTAVO:** Servicios y suministros.

El inmueble se arrienda en el estado actual, que el arrendatario manifiesta conocer y aceptar.

El arrendatario podrá concertar con las respectivas compañías suministradoras todos o alguno de los suministros de los que está dotado el inmueble, con total indemnidad del arrendador.

Los gastos por servicios individuales, mediante medidores de luz, agua y teléfono, serán de cuenta exclusiva del arrendatario, así como la adquisición, conservación y reparación o sustitución de los medidores.

El arrendador queda exento de toda responsabilidad derivada de cualquier suministro del local.

El arrendatario se hace directa y exclusivamente responsable, y exime de toda responsabilidad a la propiedad, por los daños que puedan ocasionarse a personas o cosas y sean derivadas de instalaciones para servicios y suministros del local arrendado.

**DÉCIMO NOVENO:** Conservación.

La arrendataria se obliga a mantener en buen estado de uso y conservación el lote arrendado, así como todas las instalaciones en él existentes, debiendo realizar por su cuenta y cargo los trabajos necesarios para la conservación, reparación y reposición de todos los elementos arrendados, tales como instalaciones eléctricas y de agua potable. Asimismo será responsable de la reparación de estos elementos que presenten fallas como consecuencia de un uso negligente o inapropiado de las mismas. En todo caso las reparaciones y reposiciones serán previamente coordinadas con el arrendador.

Si la arrendataria no efectuara los trabajos necesarios de mantenimiento, conservación y reparación, el arrendador notificará dicha circunstancia al arrendatario. Si en los quince días siguientes a la recepción de la notificación el arrendatario no hubiera acometido dichas obras, éstas podrán ser realizadas por el arrendador que facturará su importe al arrendatario. Si el arrendatario se negara a abonar al arrendador los gastos de mantenimiento, incurrirá en causa de incumplimiento y el arrendador tendrá derecho a terminar el contrato.

**VIGÉSIMO:** Obras de la arrendataria.

La arrendataria no podrá practicar obras de clase alguna en el Terreno, sin previo permiso por escrito del arrendador.

En todo caso, las obras así autorizadas serán de cargo y cuenta del arrendatario, y si en la especie pudiesen ser removidas del inmueble podrá el arrendatario retirarlas del lugar, en caso de no ser removibles o causar detrimento al inmueble quedarán en beneficio del Sector Nuevo Parque Industrial Llanos de Marañón. El permiso municipal, será también, de cuenta y cargo del arrendatario.

Tales obras no podrán, en ningún caso, atentar contra la estructura, estética o seguridad del Reloteo del Barrio Industrial, las normas de la comunidad y la normativa urbanística.

El arrendatario será única e individualmente responsable de los daños que puedan causarse al lote arrendado o a cualquier tercero como consecuencia de las obras llevadas a cabo por él en el local arrendado. El consentimiento previo del arrendador no implicará ninguna limitación de la responsabilidad del arrendatario. A este respecto, el arrendatario mantendrá al arrendador indemne como consecuencia de las obras efectuadas por el arrendatario.

La realización de obras sin la autorización escrita del arrendatario, dará lugar al término del contrato.

**VIGÉSIMO PRIMERO:** Obras del arrendador.

Para el caso de que el arrendador deseara efectuar obras de mejora en el lote, deberá notificarlo por escrito, con tres meses de antelación como mínimo, al arrendatario, quien no podrá oponerse a las mismas sin perjuicio del derecho que le asiste, a ejercitar dentro del plazo de un mes desde dicha notificación, de rescindir el contrato si las obras le afectan de modo relevante, sin que proceda ninguna indemnización a cargo del arrendador por tal motivo.

**VIGÉSIMO SEGUNDO:** Daños.

La parte arrendataria se hace directa y exclusivamente responsable de cuantos daños puedan ocasionarse a terceras personas o cosas, y sean consecuencia directa o indirecta del negocio instalado, del mal uso del mismo, y de la actuación de sus empleados, eximiendo de toda responsabilidad al arrendador por dichas causas. También el arrendador no responderá, en manera alguna por los perjuicios que puedan producirse, al arrendatario, con ocasión de robos, incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, etc.

**VIGÉSIMO TERCERO:** Obligaciones de la parte arrendataria.

La arrendataria se obliga:

- 1.- A no almacenar o manipular en el local materias explosivas, inflamables, incómodas o insalubres, y observar en todo momento las disposiciones vigentes.
- 2.- A permitir el acceso en el local, al propietario, al Administrador y a los operarios o industriales mandados por cualquiera de ambos, para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble.
- 3.- Hallándose el lote integrado en un inmueble en régimen de comunidad el arrendatario se obliga a cumplir en todo momento las normas reglamentarias establecidas en orden a la utilización de los servicios, elementos comunes y buen régimen de convivencia.
- 4.- La arrendataria se obliga a pagar las contribuciones devengadas de acuerdo al canon de arriendo del inmueble, una vez que el Municipio haya dispuesto el enrolamiento de los lotes correspondientes de esta propiedad.

**VIGÉSIMO CUARTO:** Subarriendo.

La parte arrendataria no podrá, bajo ninguna circunstancia, subarrendar o ceder en parte o su totalidad, el lote objeto del presente contrato.

**VIGÉSIMO QUINTO:** Término del arrendamiento y restitución del local.

A la expiración del contrato, ya sea por cumplimiento del plazo u otra razón, el arrendatario está obligado a desalojar el inmueble dejándolo libre, vacío y a disposición del arrendador, debiendo hacer entrega de las llaves y de todas sus copias, en el domicilio de la parte arrendadora. Además, el arrendador podrá exigirle al arrendatario la exhibición de los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupe el inmueble, de todos los gastos de consumo del arrendatario, que tengan relación con la propiedad arrendada.

La no restitución de la propiedad arrendada en la época señalada, hará incurrir, al arrendatario, mientras no la restituya, en una multa mensual equivalente al doble de la renta mensual pactada en este contrato.

**VIGÉSIMO SEXTO:** 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 de don **RODRIGO PEDREROS LIZAMA**, representante legal de la Empresa **ALGAS AVENTURA SpA**, ubicado en calle [REDACTED]

**VIGÉSIMO SÉPTIMO:** 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.- Si el arrendatario se atrasa en el pago de la renta, en los términos dichos en la cláusula octava de este contrato.
- 2.- Si dedica la propiedad a un fin distinto del indicado en este contrato; o si subarrienda o cede todo o parte de la propiedad sin consentimiento escrito del arrendador.
- 3.- Si causa a la propiedad cualquier perjuicio grave, especialmente de carácter medio ambiental y de salubridad pública.
- 4.- Si se atrasa en el pago de las cuentas por consumo de agua potable, electricidad, alcantarillado, teléfono, gas u otros servicios comunes.
- 5.- Si hace variaciones comunes, de cualquier especie, en la propiedad, sin el consentimiento del arrendador.
- 6.- Si se realizaren actos que atenten en contravención directa o indirecta de la moral, las buenas costumbres y el orden público.
- 7.- y en general el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente contrato, faculta al arrendador para poner término al contrato.

**VIGÉSIMO OCTAVO:** Restitución del bien arrendado.

El arrendatario se obliga a restituir el bien inmueble en referencia, en caso de sobrevenir a la I. Municipalidad de Vallenar, una necesidad imprevista, urgente, calificada y debidamente justificada por la Secretaria Comunal de Planificación que exija una disposición inmediata sobre el bien municipal que se da en arriendo, debiéndose restituir el inmueble en el plazo de tres meses desde la respectiva notificación del decreto que así lo ordena.

Asimismo, el arrendatario se obliga a restituir el bien inmueble ipso facto en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en las cláusulas precedentes, punto que será calificado por la Unidad Municipal correspondiente.

**VIGÉSIMO NOVENO:** Jurisdicción de Tribunales.

Las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales de justicia de la comuna de Vallenar.

**TRIGÉSIMO:** Personería.

La personería de don **JORGE VILLALOBOS RODRÍGUEZ**, para actuar en representación de la I. Municipalidad de Vallenar, consta en Decreto N° 4859 de fecha 01 de diciembre de 2016 y Decreto Exento N° 1.609 de fecha 27 de abril de 2017, que delega firma del señor Alcalde, así como en su modificación posterior de fecha 23 de mayo de 2017, la cual consta en el Decreto Exento N° 1.950.

La personería de don **RODRIGO PEDREROS LIZAMA** para actuar en nombre y representación de la sociedad **ALGAS AVENTURA SPA**, consta en escritura pública de fecha 15 de abril de 2016, otorgada ante el Notario de Taltal, don Héctor Luis García Aguirre. Inscrito en conservador de bienes raíces de Santiago foja 44444 numero 24359 año 2016.

**TRIGÉSIMO PRIMERO:** Este contrato se firma en 9 ejemplares, quedando uno en poder del arrendatario, y los 8 restantes en poder de la I. Municipalidad de Vallenar.

**ANOTESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVESE.**

**POR ORDEN DEL SEÑOR ALCALDE**

  
**NANCY FARFAN RIVEROS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL**



  
**KARINA ZARATE RODRÍGUEZ**  
**ADMINISTRADORA(S) MUNICIPAL**

**DISTRIBUCION:**

- Interesada.
- Dirección de Control interno.
- Dirección Jurídica.
- Dirección Administración y Finanzas.
- Rentas.
- Of. de Transparencia Municipal.
- Of. de Partes.

\_\_\_\_\_  
KZR/NFR/ACR/acr.-



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**  
**ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALLENAR**

**A**  
**ALGAS AVENTURA SpA**

En ValLENar, a 1 de julio de 2019, ante la Secretaria Municipal que autoriza en su calidad de Ministro de Fe, comparecen por una parte, la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALLENAR**, RUT: [REDACTED] representada legalmente por su Administrador Municipal, don **JORGE VILLALOBOS RODRIGUEZ**, Cédula Identidad N° [REDACTED] nombrado mediante Decreto N° 4859 de fecha 01 de diciembre de 2016 y Decreto Exento N° 1.609 de fecha 27 de abril de 2017, que delega firma del señor Alcalde, así como en su modificación posterior de fecha 23 de mayo de 2017, la cual consta en el Decreto Exento N° 1.950, ambos con domicilio para estos efectos en Plaza Ambrosio O'Higgins N° 25 de la comuna de ValLENar, en adelante "**La arrendadora**", y por la otra parte, la empresa **ALGAS AVENTURA SpA.**, RUT : [REDACTED] representada legalmente por don **RODRIGO PEDREROS LIZAMA**, Rut: [REDACTED] chileno, casado, Ingeniero en Administración, ambos con domicilio en calle [REDACTED] en adelante "**el arrendatario**"; ambos mayores de edad, y ambos se reconocen mutuamente capacidad y legitimación para celebrar el presente contrato de Arrendamiento.

**PRIMERO:** La Ilustre Municipalidad de ValLENar es propietaria de un inmueble individualizado como Sector del Barrio Industrial, lote M-1, ruta 5 Norte s/n° Km. 669.100, sector Naciente Llanos de MaraÑon, ValLENar, inscrito a fojas 613 N° 513 del año 1992, en el Registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de ValLENar, cuyos deslindes son los siguientes:

**NORTE:** Poligonal LL hasta P.,  
**SUR:** Poligonal B., hasta A.,  
**ORIENTE:** Poligonal P., hasta B.,  
**PONIENTE:** Poligonal A, hasta LL.

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

**TERCERO:** **RODRIGO PEDREROS LIZAMA**, representante legal de la Empresa **ALGAS AVENTURA SpA**, declara su interés en arrendar el inmueble individualizado en la primera cláusula con una superficie de 49.417,25 M2 (4,94 Ha), correspondiente al Lote M-1 de dicho reloteo.

**CUARTO:** El presente contrato se suscribe conforme a lo establecido en la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades Arts. N° 3° letra c), 4° Letras d), f) y l), 5° Letras c), 34°, 63° Letra f) y ll), 65° Letra e) y 79° Letra b) y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil, Libro IV, Título XXVI, Artículos 1.915 y siguientes.

**QUINTO:** El plazo de duración del contrato será de 2 años (dos años), a partir del día 02 de agosto de 2019.

**SEXTO:** Renuncia a indemnización. La parte arrendataria renuncia expresamente a cualquier tipo de indemnización posterior a la extinción del contrato, por el transcurso del término convenido.

**SÉPTIMO:** Destino.

El lote objeto de este contrato será destinado única y exclusivamente a actividades que digan relación con el objeto social de la arrendataria, esto **SECADO Y MOLIENDA DE ALGAS MARINAS**.

Será causal de término anticipado de contrato de arriendo, el uso del inmueble para la realización de una actividad distinta a la de su giro.

**OCTAVO:** Patentes y Permisos.

El arrendatario declara conocer plenamente la situación urbanística y de planeamiento del lote arrendado, así como los usos administrativamente permitidos en el mismo.



Serán de cuenta y riesgo del arrendatario la obtención de los permisos y patentes necesarios para la apertura y el desarrollo de su actividad, siendo de su cargo todos los impuestos, pago de patentes y demás contribuciones que se impongan, correspondientes al negocio o por razón del mismo.

La validez del presente contrato de arrendamiento no se verá afectada si el arrendatario no obtiene alguna de las patentes necesarias, o si cualquiera de ellas es revocada en el futuro, excepto en el caso de que dichas licencias no se concedan o se revoquen por causas imputables al arrendador según lo dispuesto en el presente contrato.

**NOVENO:** Objeto.

Queda especialmente excluido del arrendamiento el uso de los elementos comunes del sector Naciente Llanos de Marañon, comuna de Vallenar que no guardan relación con el contrato de arrendamiento.

La colocación en la fachada o cierre perimetral del Nuevo Parque Industrial de Vallenar de publicidad estática o anuncios de cualquier clase, necesitará del previo consentimiento escrito del arrendador, que podrá exigir que no altere el aspecto general del edificio y el entorno paisajístico.

Expresamente se prohíbe al arrendatario depositar basuras, desechos o escombros en las calles interiores del recinto ni tampoco, mercaderías, vehículos y/o maquinarias u otros objetos, que dificulten, alteren o pongan en riesgo el libre tránsito.

**DÉCIMO:** Deslindes del terreno.

Los deslindes del terreno materia de éste contrato son los siguientes:

**NORTE:** En 206,06 metros con Camino de Acceso.

**SUR:** En 213,22 metros con Resto de Terreno Municipal.

**ORIENTE:** En 288,36 metros y en 4 metros de ochavo con Camino Antiguo Vallenar-Copiapó.

**PONIENTE:** En 200 metros y en 4 metros de ochavo con Ruta 5 Norte.

**DÉCIMO PRIMERO:** Estado actual del Terreno.

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

Igualmente declara recibir el lote 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 local.

Las modificaciones que se autoricen por el arrendador serán de cuenta y cargo de la parte arrendataria quien deberá presentar el informe y proyecto de la obra a realizar con el informe de las compañías suministradoras si ello fuere preciso.

No obstante lo anterior, a la finalización del contrato, la parte arrendataria deberá volver a dejar el local en el mismo estado en que se entrega.

**DÉCIMO SEGUNDO:** Valor de arriendo.

El monto de la renta será correspondiente a 42,5 U.F. mensuales, según la tabla de cobros vigente para el sector, pagadero en la primera quincena de cada mes y se cancelará en Tesorería Municipal. El retraso en el pago de la renta será causa suficiente para la resolución del contrato, siendo de cuenta del arrendatario los gastos que ello origine.

**DÉCIMO TERCERO:** Reajustabilidad.

Ambas partes acuerdan que el valor de arriendo se reajustará cada año según el Índice de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

El valor de arriendo reajustado será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquél en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de reajuste aplicado. En ningún caso la demora en aplicar la revisión supondrá renuncia o caducidad de la misma.

**DÉCIMO CUARTO:** 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.- Servicios de seguridad (alarmas, guardias, etc.).



5.- Servicios generales.

6.- Otros.

**DÉCIMO QUINTO:** Interés por mora en el pago de valor de arriendo.

La arrendataria deberá pagar al arrendador por concepto interés por mora en el pago del arriendo, un interés y reajustes establecidos en el D.L. 3063.

**DÉCIMO SEXTO:** Boleta de Garantía.

En el acto de suscripción del presente contrato y para garantizar el fiel cumplimiento de este contrato, don **RODRIGO PEDREROS LIZAMA, representante legal de la empresa ALGAS AVENTURA SpA**, presenta boleta de garantía N° 436527 del Banco de Crédito e Inversiones, equivalente a 01 renta igual al valor que se cancelará por el arriendo de este terreno, con vigencia hasta el día 02 de agosto 2021, a nombre de la I. Municipalidad de Vallenar.

**DÉCIMO SÉPTIMO:** Según lo dispone el artículo N° 47 del Decreto Ley N° 3063 de 1979, sobre rentas municipales, para los efectos del cobro judicial de las patentes, derechos y tasas municipales, tendrá mérito ejecutivo el certificado emitido por la Secretaria Municipal.

**DÉCIMO OCTAVO:** Servicios y suministros.

El inmueble se arrienda en el estado actual, que el arrendatario manifiesta conocer y aceptar.

El arrendatario podrá concertar con las respectivas compañías suministradoras todos o alguno de los suministros de los que está dotado el inmueble, con total indemnidad del arrendador.

Los gastos por servicios individuales, mediante medidores de luz, agua y teléfono, serán de cuenta exclusiva del arrendatario, así como la adquisición, conservación y reparación o sustitución de los medidores.

El arrendador queda exento de toda responsabilidad derivada de cualquier suministro del local.

El arrendatario se hace directa y exclusivamente responsable, y exime de toda responsabilidad a la propiedad, por los daños que puedan ocasionarse a personas o cosas y sean derivadas de instalaciones para servicios y suministros del local arrendado.

**DÉCIMO NOVENO:** Conservación.

La arrendataria se obliga a mantener en buen estado de uso y conservación el lote arrendado, así como todas las instalaciones en él existentes, debiendo realizar por su cuenta y cargo los trabajos necesarios para la conservación, reparación y reposición de todos los elementos arrendados, tales como instalaciones eléctricas y de agua potable. Asimismo será responsable de la reparación de estos elementos que presenten fallas como consecuencia de un uso negligente o inapropiado de las mismas. En todo caso las reparaciones y reposiciones serán previamente coordinadas con el arrendador.

Si la arrendataria no efectuara los trabajos necesarios de mantenimiento, conservación y reparación, el arrendador notificará dicha circunstancia al arrendatario. Si en los quince días siguientes a la recepción de la notificación el arrendatario no hubiera acometido dichas obras, éstas podrán ser realizadas por el arrendador que facturará su importe al arrendatario. Si el arrendatario se negara a abonar al arrendador los gastos de mantenimiento, incurrirá en causa de incumplimiento y el arrendador tendrá derecho a terminar el contrato.

**VIGÉSIMO:** Obras de la arrendataria.

La arrendataria no podrá practicar obras de clase alguna en el Terreno, sin previo permiso por escrito del arrendador.

En todo caso, las obras así autorizadas serán de cargo y cuenta del arrendatario, y si en la especie pudiesen ser removidas del inmueble podrá el arrendatario retirarlas del lugar, en caso de no ser removibles o causar detrimento al inmueble quedarán en beneficio del Sector Nuevo Parque Industrial Llanos de Marañón. El permiso municipal, será también, de cuenta y cargo del arrendatario.

Tales obras no podrán, en ningún caso, atentar contra la estructura, estética o seguridad del Reloteo del Barrio Industrial, las normas de la comunidad y la normativa urbanística.

El arrendatario será única e individualmente responsable de los daños que puedan causarse al lote arrendado o a cualquier tercero como consecuencia de las obras llevadas a cabo por él en el local arrendado. El consentimiento previo del arrendador no implicará ninguna limitación de la responsabilidad del arrendatario. A este respecto, el arrendatario mantendrá al arrendador indemne como consecuencia de las obras efectuadas por el arrendatario.

La realización de obras sin la autorización escrita del arrendatario, dará lugar al término del contrato.



**VIGÉSIMO PRIMERO:** Obras del arrendador.

Para el caso de que el arrendador deseara efectuar obras de mejora en el lote, deberá notificarlo por escrito, con tres meses de antelación como mínimo, al arrendatario, quien no podrá oponerse a las mismas sin perjuicio del derecho que le asiste, a ejercitar dentro del plazo de un mes desde dicha notificación, de rescindir el contrato si las obras le afectan de modo relevante, sin que proceda ninguna indemnización a cargo del arrendador por tal motivo.

**VIGÉSIMO SEGUNDO:** Daños.

La parte arrendataria se hace directa y exclusivamente responsable de cuantos daños puedan ocasionarse a terceras personas o cosas, y sean consecuencia directa o indirecta del negocio instalado, del mal uso del mismo, y de la actuación de sus empleados, eximiendo de toda responsabilidad al arrendador por dichas causas. También el arrendador no responderá, en manera alguna por los perjuicios que puedan producirse, al arrendatario, con ocasión de robos, incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, etc.

**VIGÉSIMO TERCERO:** Obligaciones de la parte arrendataria.

La arrendataria se obliga:

- 1.- A no almacenar o manipular en el local materias explosivas, inflamables, incómodas o insalubres, y observar en todo momento las disposiciones vigentes.
- 2.- A permitir el acceso en el local, al propietario, al Administrador y a los operarios o industriales mandados por cualquiera de ambos, para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble.
- 3.- Hallándose el lote integrado en un inmueble en régimen de comunidad el arrendatario se obliga a cumplir en todo momento las normas reglamentarias establecidas en orden a la utilización de los servicios, elementos comunes y buen régimen de convivencia.
- 4.- La arrendataria se obliga a pagar las contribuciones devengadas de acuerdo al canon de arriendo del inmueble, una vez que el Municipio haya dispuesto el enrolamiento de los lotes correspondientes de esta propiedad.

**VIGÉSIMO CUARTO:** Subarriendo.

La parte arrendataria no podrá, bajo ninguna circunstancia, subarrendar o ceder en parte o su totalidad, el lote objeto del presente contrato.

**VIGÉSIMO QUINTO:** Término del arrendamiento y restitución del local.

A la expiración del contrato, ya sea por cumplimiento del plazo u otra razón, el arrendatario está obligado a desalojar el inmueble dejándolo libre, vacío y a disposición del arrendador, debiendo hacer entrega de las llaves y de todas sus copias, en el domicilio de la parte arrendadora. Además, el arrendador podrá exigirle al arrendatario la exhibición de los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupe el inmueble, de todos los gastos de consumo del arrendatario, que tengan relación con la propiedad arrendada.

La no restitución de la propiedad arrendada en la época señalada, hará incurrir, al arrendatario, mientras no la restituya, en una multa mensual equivalente al doble de la renta mensual pactada en este contrato.

**VIGÉSIMO SEXTO:** 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 de don **RODRIGO PEDREROS LIZAMA**, representante legal de la Empresa **ALGAS AVENTURA SpA**, ubicado en calle [REDACTED] comuna [REDACTED]

**VIGÉSIMO SÉPTIMO:** 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.- Si el arrendatario se atrasa en el pago de la renta, en los términos dichos en la cláusula octava de este contrato.
- 2.- Si dedica la propiedad a un fin distinto del indicado en este contrato; o si subarrienda o cede todo o parte de la propiedad sin consentimiento escrito del arrendador.
- 3.- Si causa a la propiedad cualquier perjuicio grave, especialmente de carácter medio ambiental y de salubridad pública.



- 4.- Si se atrasa en el pago de las cuentas por consumo de agua potable, electricidad, alcantarillado, teléfono, gas u otros servicios comunes.
- 5.- Si hace variaciones comunes, de cualquier especie, en la propiedad, sin el consentimiento del arrendador.
- 6.- Si se realizaren actos que atenten en contravención directa o indirecta de la moral, las buenas costumbres y el orden público.
- 7.- y en general el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente contrato, faculta al arrendador para poner término al contrato.

**VIGÉSIMO OCTAVO:** Restitución del bien arrendado.

El arrendatario se obliga a restituir el bien inmueble en referencia, en caso de sobrevenir a la I. Municipalidad de Vallenar, una necesidad imprevista, urgente, calificada y debidamente justificada por la Secretaria Comunal de Planificación que exija una disposición inmediata sobre el bien municipal que se da en arriendo, debiéndose restituir el inmueble en el plazo de tres meses desde la respectiva notificación del decreto que así lo ordena.

Asimismo, el arrendatario se obliga a restituir el bien inmueble ipso facto en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en las cláusulas precedentes, punto que será calificado por la Unidad Municipal correspondiente.

**VIGÉSIMO NOVENO:** Jurisdicción de Tribunales.

Las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales de justicia de la comuna de Vallenar.

**TRIGÉSIMO:** Personería.

La personería de don **JORGE VILLALOBOS RODRÍGUEZ**, para actuar en representación de la I. Municipalidad de Vallenar, consta en Decreto N° 4859 de fecha 01 de diciembre de 2016 y Decreto Exento N° 1.609 de fecha 27 de abril de 2017, que delega firma del señor Alcalde, así como en su modificación posterior de fecha 23 de mayo de 2017, la cual consta en el Decreto Exento N° 1.950.

La personería de don **RODRIGO PEDREROS LIZAMA** para actuar en nombre y representación de la sociedad **ALGAS AVENTURA SPA**, consta en escritura pública de fecha 15 de abril de 2016, otorgada ante el Notario de Taltal, don Héctor Luis García Aguirre. Inscrito en conservador de bienes raíces de Santiago foja 44444 numero 24359 año 2016.

**TRIGÉSIMO PRIMERO:** Este contrato se firma en 9 ejemplares, quedando uno en poder del arrendatario, y los 8 restantes en poder de la I. Municipalidad de Vallenar.

Por orden del Sr. Alcalde

  
**RODRIGO PEDREROS LIZAMA**  
ARRENDATARIO



  
**JORGE VILLALOBOS RODRÍGUEZ**  
ADMINISTRADOR MUNICIPAL



  
**NANCY FARFÁN RIVEROS**  
SECRETARIA MUNICIPAL  
MINISTRO DE FE

JVR/NFR/JDM/acr

**Algas Aventura SpA**  
76.188.423-9

05/07/2019

