



I. Municipalidad de
Vallenar

I. MUNICIPALIDAD DE VALLENAR
DIRECCIÓN JURÍDICA



Aprueba contrato de arriendo del inmueble ubicado en calle Plaza O'Higgins N°15, de la ciudad de Vallenar, Tercera Región, entre "INMOBILIARIA SAN MIGUEL LIMITADA", e ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALLENAR.

VALLENAR,

13 ABR. 2021

DECRETO EXENTO N° 01036 /

VISTOS:

1. Contrato de arriendo del inmueble ubicado en calle Plaza O'Higgins N°15, de la ciudad de Vallenar, Tercera Región, entre "INMOBILIARIA SAN MIGUEL LIMITADA", e ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALLENAR.
2. Y las facultades otorgadas mediante la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

CONSIDERANDO:

1. La necesidad de arrendar del inmueble ubicado en calle Plaza O'Higgins N°15, de la ciudad de Vallenar, Tercera Región, entre "INMOBILIARIA SAN MIGUEL LIMITADA", e ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALLENAR, para que continúe funcionando el Juzgado de Policía Local de Vallenar.

DECRETO:

1. **APRUEBESE** el siguiente contrato de arrendamiento:

En Santiago, a **15 de marzo del año 2021**, comparecen: Por una parte don **CHRISTIAN KAST RIST**, chileno, industrial, cédula nacional de identidad N°5.809.271-1, en representación como se acreditará, de la sociedad "**INMOBILIARIA SAN MIGUEL LIMITADA**", [REDACTED] ambos domiciliados en [REDACTED] de paso en esta, en adelante "**LA ARRENDADORA**" y por la otra la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALLENAR** R.U.T. N°69.030.500-3, Corporación de Derecho Público, representada legalmente por don **VICTOR ISLA LUTZ**, chileno, cedula de identidad [REDACTED] designado mediante Decreto N° 3085 de fecha 02 de diciembre de 2020, ambos domiciliados en calle Plaza O'Higgins N°25, de la ciudad de Vallenar, Tercera Región, en adelante "**LA ARRENDATARIA**"; los comparecientes mayores de edad, quienes exponen que han convenido en el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO: La arrendadora es dueña del inmueble ubicado en calle Plaza O'Higgins N°15, de la ciudad de Vallenar, Tercera Región.

SEGUNDO: El inmueble individualizado en la cláusula anterior, corresponde a una propiedad formada por dos pisos con accesos independientes.

TERCERO: Conforme con lo expuesto, y por este acto e instrumento, don Christian Kast Rist, con la representación que inviste, da en arrendamiento **el primer piso, el segundo piso y los estacionamientos** de la propiedad individualizada en las cláusulas anteriores a don **VICTOR MANUEL ISLA LUTZ**, quién lo arrienda para la **Ilustre Municipalidad de Vallenar**.

CUARTO: El arrendatario se obliga a destinar la propiedad única y exclusivamente a oficinas, obligándose a no realizar ninguna otra actividad comercial sin la autorización escrita de la arrendadora.

QUINTO: La renta mensual de arrendamiento del inmueble ya individualizado será la suma de **59 (cincuenta y nueve) Unidades de Fomento**, equivalentes a moneda nacional al día de pago efectivo, pagaderas dentro de los 10 primeros días de cada mes.

SEXTO: La renta será pagada en la fecha indicada, al día siguientes hábil, mediante depósito en la cuenta corriente N°**31329373**, del **Banco de Crédito e Inversiones BCI**, cuyo titular es la sociedad **Inmobiliaria San Miguel Limitada**. Una vez realizado el depósito la arrendataria se obliga a enviar al correo electrónico **arriendos@bavaria.cl**, la boleta de depósito o transferencia.

SEPTIMO: El retardo de diez días corridos a contar del 10 de cada mes, en el pago de la renta dará derecho a la arrendadora a hacer cesar en forma inmediata el presente contrato. No obstante, lo anterior, y para el caso de que no se ponga fin en forma inmediata al contrato, el no pago oportuno de la renta de arrendamiento devengará el "máximo interés convencional" permitido estipular para las obligaciones a plazo no reajustables, el que se calculará sobre la cantidad que represente la renta al momento de su pago efectivo. Si el atraso en el pago de las rentas por parte del arrendatario hiciere necesaria su cobranza extrajudicial, la arrendataria deberá además un 10% sobre la suma total adeudada, a título de honorarios de cobranza judicial.

OCTAVO: Por el presente instrumento don **VICTOR MANUEL ISLA LUTZ**, autoriza y otorga poder especial a la sociedad **Inmobiliaria San Miguel Limitada** para que realice el ingreso de los datos de la **Ilustre Municipalidad de Vallenar** y los antecedentes de su incumplimiento, en un sistema de información comercial, facultando expresamente su digitación, procesamiento, tratamiento y comunicación en línea o en cualquier otra forma, procediendo a su incorporación en un banco de datos personales y ello pueda tratarse y tramitarse por el administrador del banco de datos en forma pública. La facultad anteriormente señalada se podrá ejercer por los mandatarios en caso de simple retardo, mora o incumplimiento en el pago de las rentas señaladas en la cláusula quinta, en 90 días o más a la sociedad **Inmobiliaria San Miguel Limitada**. El presente mandato es gratuito y podrá ser ejecutado por los mandatarios después de la muerte del mandante según lo previsto en el artículo 2169 del Código Civil, y en consecuencia no se extinguirá estando pendientes las obligaciones de la arrendataria poderdante con **Inmobiliaria San Miguel Limitada**. Los mandatarios quedan expresamente relevados de la obligación de rendir cuenta y facultados para poner término al presente mandato en cualquier momento, sin expresión de causa, mediante aviso escrito enviado al poderdante al domicilio indicado en la comparecencia. El mandato otorgado en la presente cláusula, es irrevocable de conformidad con el artículo 241 del Código de Comercio, mientras se encuentre vigente el presente contrato de arrendamiento.

NOVENO: El presente contrato tendrá una duración de **2 (dos) años**, el que comenzó a regir el día **1° de junio de 2020 hasta el 01 de junio de 2022**. Ello si a la fecha de expiración no ha ocurrido que el arrendador haya notificado al arrendatario de desahucio, terminación o restitución de la propiedad en la forma establecida en este contrato o en la ley. Terminada la vigencia de este contrato, ya sea por término anticipado o llegada del plazo acordado, la parte arrendataria deberá devolver el inmueble totalmente desocupado de muebles y personas, a la parte arrendadora, dentro de la fecha de su término. Además, deberá exhibir

los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de los consumos de energía eléctrica, agua, gastos comunes, y otros similares. En el evento de que el arrendatario no entregase el inmueble en la forma acordada y en el plazo estipulado, autoriza por este acto de manera irrevocable a la parte arrendadora, para que, a través de cualquiera de sus representantes, mandatarios o apoderados, proceda a ocupar materialmente el inmueble arrendado autorizando la arrendataria, desde ya y expresamente, a la arrendadora, para descerrajar las puertas de acceso al inmueble arrendado. En tal evento la arrendadora deberá levantar un acta de todos los bienes que se encontrasen en ese instante en el local, acompañada de un Notario Público y dos testigos, y a su elección los trasladará a otro lugar o se los remitirá al domicilio del arrendatario señalado en la comparecencia. Las partes de este contrato, manifiestan que lo establecido en la presente cláusula es un elemento esencial del mismo y sin el cual no se habría celebrado.

Sin perjuicio de lo anterior, la Municipalidad de Vallenar tendrá la facultad de poner término unilateral al presente contrato con un aviso previo de 90 días.

DECIMO: El no pago de cualquiera de las rentas de arrendamiento dentro de las fechas estipuladas, dará derecho al arrendador a poner término anticipado al presente contrato, sin perjuicio del derecho de percibir el pago de las rentas insolutas hasta el día del vencimiento del mismo. Para garantizar lo anterior se considerarán de plazo vencido todas las letras de cambio aceptadas por el arrendatario en virtud del presente contrato y que no se encuentren canceladas al momento de producirse el incumplimiento ya señalado, pudiendo en consecuencia exigir la arrendadora el pago de todas ellas si la arrendataria no paga o bien se atrasa en el pago de cualquiera de las rentas de arrendamiento. Lo anterior no obsta en ningún caso a la aplicación de la cláusula penal que se acuerda más adelante. Se deja constancia que la presente cláusula tiene el carácter de esencial para las partes ya que sin ella no habrían contratado.

DECIMO PRIMERO: El inmueble arrendado que por este acto se entrega está en el estado de conservación y funcionamiento conocido por la parte arrendataria, quién se obliga a conservarlo y restituirlo al menos en las mismas condiciones al término del presente contrato. Todas las reparaciones, ya sean las de ordinaria ocurrencia o locativas, así como las necesarias, serán de cargo exclusivo del arrendatario sin derecho a reembolso o repetición de ninguna clase, quedando ellas en consecuencia a beneficio del inmueble. Con lo anterior las partes modifican expresamente lo dispuesto por los incisos 1° y 2° del artículo 1927 del Código Civil, según lo dispuesto por el inciso tercero del mismo artículo. Como consecuencia de lo anterior el arrendatario deberá mantener en buen estado de conservación y funcionamiento el inmueble, reparando de su costo todos los desperfectos que experimenten sus ciclos, paredes, cierres, tejados y techumbres, vidrios, cristales, servicios higiénicos, alcantarillados, etc., la enumeración anterior en ningún caso es taxativa y solo se individualizan algunos elementos a modo de ejemplo. En cuanto a las mejoras voluptuarias, el arrendatario no tendrá obligación de hacerlas y las que efectúe quedarán en beneficio de la propiedad desde que sean ejecutadas, sin que el arrendador deba pagar suma alguna por ellas, cualquiera sea su monto, carácter o naturaleza. No obstante, lo expuesto, la parte arrendataria no podrá efectuar ninguna transformación en el inmueble que implique derribar muros, edificar paredes interiores, construir pisos o subterráneos sin previa autorización escrita de la parte arrendadora.

DECIMO SEGUNDO: Serán obligaciones esenciales del arrendatario:

(a) Pagar los insumos de luz, agua potable, gastos comunes y los demás que genere el inmueble que sean inherentes y necesarios para el uso y explotación del mismo. En consecuencia, queda prohibido al arrendatario celebrar o suscribir convenios de pago respecto de los servicios mencionados en esta cláusula, de modo tal que dichos servicios serán pagados de contado dentro de sus respectivos vencimientos. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos individualizados dará derecho a la arrendadora para solicitar la suspensión de los servicios respectivos.

(b) Mantener en perfecto estado de conservación, funcionamiento y aseo la propiedad arrendada, así como sus artefactos y elementos.

- (c) Respetar, en caso de existir, el reglamento de copropiedad.
- (d) Restituir los inmuebles inmediatamente que termine este contrato mediante la desocupación total del mismo.
- (e) Exhibir, a requerimiento del propietario o cualquiera de sus representantes, los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de los gastos comunes o servicios especiales, de los consumos de luz, gas, agua y otros similares no incluidos en los gastos comunes o servicios especiales.
- (f) Pagar los gastos que puedan ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad en razón del uso a que se destinará el inmueble, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, municipales o reglamentarias.
- (g) Dar las facilidades necesarias para que el arrendador o quién lo represente pueda visitar en cualquier momento el inmueble arrendado.

DECIMO TERCERO: Queda prohibido al arrendatario:

- (a) Subarrendar, ceder, vender el derecho de llaves, adjudicar el presente contrato, aportarlo a cualquier persona natural o jurídica, realizar o celebrar cualquier contrato o convención que implique la intervención de un tercero en el presente instrumento.
- (b) Agujerear las paredes; hacer variaciones en la propiedad arrendada; causar molestias a los vecinos; emitir ruidos molestos; introducir materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad.
- (c) Imputar la garantía al pago de la renta de arrendamiento u otros pagos, ni aún tratándose de los últimos meses de arrendamiento.
- (d) Le queda especialmente prohibido destinar el inmueble a un objeto distinto del señalado en la cláusula cuarta de este contrato. La cesión del arrendamiento o subarrendamiento de la propiedad con infracción a la prohibición establecida en esta cláusula, hará a la arrendataria responsable de todos los perjuicios que de ello puedan derivarse para la arrendadora.
- (e) Colocar cualquier tipo de publicidad ya sea por medio de afiches, carteles, letreros luminosos, cuadros, lanzas, etcétera sin la autorización escrita de un representante legal de la arrendadora. -
- (f) La cesión del arrendamiento o subarrendamiento de la propiedad con infracción a la prohibición establecida en esta cláusula, hará a la arrendataria responsable de todos los perjuicios que de ello puedan derivarse para la arrendadora.

DECIMO CUARTO: Se deja establecido por la presente cláusula que la arrendadora no responderá por ningún perjuicio que pueda producirse al arrendatario, sus clientes o personas que visiten la propiedad, sea con ocasión de incendios, terremotos, filtraciones, inundaciones, roturas de cañerías de agua o gas, efectos de la humedad o calor, o por los derivados de cualquier hecho de la naturaleza o imputable a terceras personas o provenientes de cualquier circunstancia, eximiendo en consecuencia, la arrendataria a la parte arrendadora incluso del caso fortuito o fuerza mayor.

DECIMO QUINTO: A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que la recibe; la devolución de especies y artefactos; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen a la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y en general para responder del fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el arrendatario entrega en garantía, a la arrendadora la suma equivalente al día de hoy de **24,61 U.F.**, suma que esta se obliga a restituirle dentro de los treinta días siguientes a la entrega a su entera satisfacción, de la propiedad arrendada, quedando desde ahora autorizada la arrendadora 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, energía eléctrica, gas, agua u otros que sean de cargo del arrendatario.

DECIMO SEXTO: Sin perjuicio de lo establecido en la cláusula anterior y de lo ya señalado en cuanto al pago de las eventuales rentas que se adeuden por término anticipado del contrato de arriendo, las partes en este acto vienen en establecer como cláusula penal, y

por ende como una evaluación anticipada de perjuicios para el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones impuestas a la arrendataria, en especial el no cumplimiento de la entrega del local desocupado a la fecha estipulada por este contrato, la suma de **200 Unidades de Fomento**.

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

DECIMO OCTAVO: Las partes vienen en acordar, el pago en 04 cuotas de los meses adeudados correspondientes a junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020, y de enero febrero y marzo del 2021 cada una de ellas por un monto de 59 UF mensuales; desde junio 2020 hasta marzo 2021 (= 10 meses / 4) las que se deberán pagar en conjunto con el canon de arriendo en los meses de abril, mayo, junio y julio de 2021.-

DECIMO NOVENO: Para todos los efectos legales, las partes declaran que han elevado las obligaciones del arrendatario a la calidad de esenciales y por ello cualquier incumplimiento o infracción se estimará necesariamente como un grave incumplimiento del mismo.

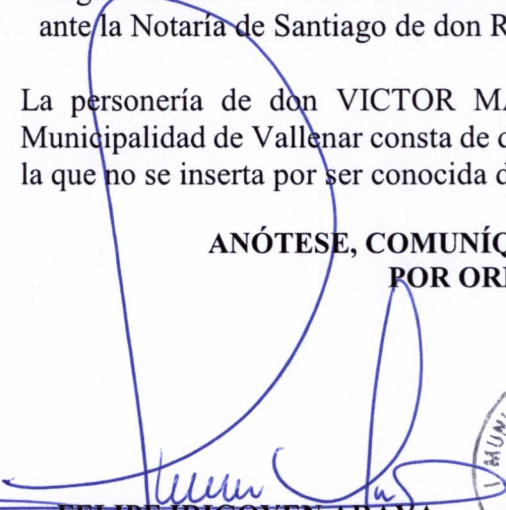
VIGESIMO: Para todos los efectos del presente contrato, o de los instrumentos que en virtud del mismo se hayan otorgado, las partes prorrogan la competencia para ante los Tribunales de Justicia de la ciudad de Santiago o para ante los Tribunales de Justicia de la ciudad de Vallenar, a elección de la parte arrendadora.

VIGESIMO PRIMERO: El presente contrato revoca, desde su fecha de inicio, cualquier otra convención o acuerdo que pudiere haber existido entre las partes respecto del inmueble individualizado en las cláusulas primera y segunda.

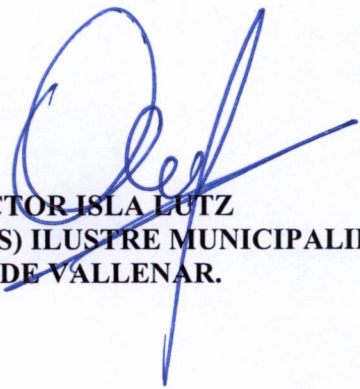
La **personería** de don Christian Kast Rist para representar a la sociedad "Inmobiliaria San Miguel Limitada" consta de escritura pública de fecha quince de octubre de dos mil tres ante la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash.

La personería de don VICTOR MANUEL ISLA LUTZ para representar a la Ilustre Municipalidad de Vallenar consta de del Decreto N° 3085 de fecha 02 de diciembre de 2020, la que no se inserta por ser conocida de las partes.

**ANÓTESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y ARCHÍVESE.
POR ORDEN DEL SR. ALCALDE**


**FELIPE IRIGOYEN ARAYA
SECRETARIO MUNICIPAL (S)**




**VICTOR ISLA LUTZ
ALCALDE (S) ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE VALLENAR.**

DISTRIBUCIÓN:

- Interesado.
- Administración
- Dirección de Administración y Finanzas.
- Dirección Jurídica.
- Dirección de Control Interno
- Transparencia
- Arch. Of. de Partes

VIL/FL/



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



En Santiago, a **16 de marzo del año 2021**, comparecen: Por una parte don **CHRISTIAN KAST RIST**, chileno, industrial, cédula nacional de identidad [REDACTED] en representación como se acreditará, de la sociedad **"INMOBILIARIA SAN MIGUEL LIMITADA"**, R.U.T. N°96.557.350-K, ambos domiciliados en San Francisco Aculeo, Parcela 02, Lote F, Paine, de paso en esta, en adelante **"LA ARRENDADORA"** y por la otra la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALLENAR** R.U.T. N°69.030.500-3, Corporación de Derecho Público, representada legalmente por don **GONZALO CORTÉS RAMÍREZ**, chileno, cedula de identidad N° [REDACTED] designado mediante Decreto N° 1097 de fecha 11 de marzo de 2021, ambos domiciliados en calle Plaza O'Higgins N°25, de la ciudad de Vallenar, Tercera Región, en adelante **"LA ARRENDATARIA"**; los comparecientes mayores de edad, quienes exponen que han convenido en el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO: La arrendadora es dueña del inmueble ubicado en calle Plaza O'Higgins N°15, de la ciudad de Vallenar, Tercera Región.

SEGUNDO: El inmueble individualizado en la cláusula anterior, corresponde a una propiedad formada por dos pisos con accesos independientes.

TERCERO: Conforme con lo expuesto, y por este acto e instrumento, don Christian Kast Rist, con la representación que inviste, da en arrendamiento **el primer piso, el segundo piso y los estacionamientos** de la propiedad individualizada en las cláusulas anteriores a don **GONZALO CORTÉS RAMÍREZ**, quién lo arrienda para la **Ilustre Municipalidad de Vallenar**.

CUARTO: El arrendatario se obliga a destinar la propiedad única y exclusivamente a oficinas, obligándose a no realizar ninguna otra actividad comercial sin la autorización escrita de la arrendadora.

QUINTO: La renta mensual de arrendamiento del inmueble ya individualizado será la suma de **59 (cincuenta y nueve) Unidades de Fomento**, equivalentes a moneda nacional al día de pago efectivo, pagaderas dentro de los 10 primeros días de cada mes.

SEXTO: La renta será pagada en la fecha indicada, al día siguientes hábil, mediante deposito en la cuenta corriente **N°31329373**, del **Banco de Crédito e Inversiones BCI**, cuyo titular es la sociedad **Inmobiliaria San Miguel Limitada**. Una vez realizado el depósito la arrendataria se obliga a enviar al correo electrónico **arriendos@bavaria.cl**, la boleta de depósito o transferencia.

SEPTIMO: El retardo de diez días corridos a contar del 10 de cada mes, en el pago de la renta dará derecho a la arrendadora a hacer cesar en forma inmediata el presente contrato. No obstante, lo anterior, y para el caso de que no se ponga fin en forma inmediata al contrato, el no pago oportuno de la renta de arrendamiento devengará el "máximo interés convencional" permitido estipular para las obligaciones a plazo no reajustables, el que se calculará sobre la cantidad que represente la renta al momento de su pago efectivo. Si el atraso en el pago de las rentas por parte del arrendatario hiciere necesaria su cobranza extrajudicial, la arrendataria deberá además un 10% sobre la suma total adeudada, a título de honorarios de cobranza judicial.

OCTAVO: Por el presente instrumento don **GONZALO CORTÉS RAMÍREZ**, autoriza y otorga poder especial a la sociedad **Inmobiliaria San Miguel Limitada** para que realice el ingreso de los datos de la **Ilustre Municipalidad de Vallenar** y los



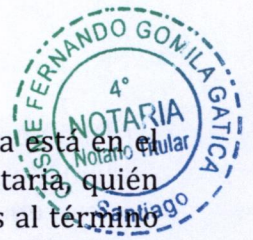
antecedentes de su incumplimiento, en un sistema de información comercial, facultando expresamente su digitación, procesamiento, tratamiento y comunicación en línea o en cualquier otra forma, procediendo a su incorporación en un banco de datos personales y ello pueda tratarse y tramitarse por el administrador del banco de datos en forma pública. La facultad anteriormente señalada se podrá ejercer por los mandatarios en caso de simple retardo, mora o incumplimiento en el pago de las rentas señaladas en la cláusula quinta, en 90 días o más a la sociedad **Inmobiliaria San Miguel Limitada**. El presente mandato es gratuito y podrá ser ejecutado por los mandatarios después de la muerte del mandante según lo previsto en el artículo 2169 del Código Civil, y en consecuencia no se extinguirá estando pendientes las obligaciones de la arrendataria poderdante con **Inmobiliaria San Miguel Limitada**. Los mandatarios quedan expresamente relevados de la obligación de rendir cuenta y facultados para poner término al presente mandato en cualquier momento, sin expresión de causa, mediante aviso escrito enviado al poderdante al domicilio indicado en la comparecencia. El mandato otorgado en la presente cláusula, es irrevocable de conformidad con el artículo 241 del Código de Comercio, mientras se encuentre vigente el presente contrato de arrendamiento.

NOVENO: El presente contrato tendrá una duración de **2 (dos) años**, el que comenzó a regir el día **1° de junio de 2020 hasta el 01 de junio de 2022**. Ello si a la fecha de expiración no ha ocurrido que el arrendador haya notificado al arrendatario de desahucio, terminación o restitución de la propiedad en la forma establecida en este contrato o en la ley. Terminada la vigencia de este contrato, ya sea por término anticipado o llegada del plazo acordado, la parte arrendataria deberá devolver el inmueble totalmente desocupado de muebles y personas, a la parte arrendadora, dentro de la fecha de su término. Además, deberá exhibir los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de los consumos de energía eléctrica, agua, gastos comunes, y otros similares. En el evento de que el arrendatario no entregase el inmueble en la forma acordada y en el plazo estipulado, autoriza por este acto de manera irrevocable a la parte arrendadora, para que, a través de cualquiera de sus representantes, mandatarios o apoderados, proceda a ocupar materialmente el inmueble arrendado autorizando la arrendataria, desde ya y expresamente, a la arrendadora, para descerrajar las puertas de acceso al inmueble arrendado. En tal evento la arrendadora deberá levantar un acta de todos los bienes que se encontrasen en ese instante en el local, acompañada de un Notario Público y dos testigos, y a su elección los trasladará a otro lugar o se los remitirá al domicilio del arrendatario señalado en la comparecencia. Las partes de este contrato, manifiestan que lo establecido en la presente cláusula es un elemento esencial del mismo y sin el cual no se habría celebrado.

Sin perjuicio de lo anterior, la Municipalidad de Vallenar tendrá la facultad de poner término unilateral al presente contrato con un aviso previo de 90 días.

DECIMO: El no pago de cualquiera de las rentas de arrendamiento dentro de las fechas estipuladas, dará derecho al arrendador a poner término anticipado al presente contrato, sin perjuicio del derecho de percibir el pago de las rentas insolutas hasta el día del vencimiento del mismo. Para garantizar lo anterior se considerarán de plazo vencido todas las letras de cambio aceptadas por el arrendatario en virtud del presente contrato y que no se encuentren canceladas al momento de producirse el incumplimiento ya señalado, pudiendo en consecuencia exigir la arrendadora el pago de todas ellas si la arrendataria no paga o bien se atrasa en el pago de cualquiera de las rentas de arrendamiento. Lo anterior no obsta en ningún caso a la aplicación de la cláusula penal que se acuerda más adelante. Se deja constancia que la presente cláusula tiene el carácter de esencial para las partes ya que sin ella no habrían contratado.





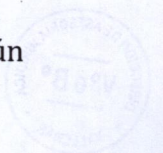
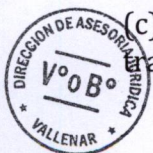
DECIMO PRIMERO: El inmueble arrendado que por este acto se entrega está en el estado de conservación y funcionamiento conocido por la parte arrendataria, quien se obliga a conservarlo y restituirlo al menos en las mismas condiciones al término del presente contrato. Todas las reparaciones, ya sean las de ordinaria ocurrencia o locativas, así como las necesarias, serán de cargo exclusivo del arrendatario sin derecho a reembolso o repetición de ninguna clase, quedando ellas en consecuencia a beneficio del inmueble. Con lo anterior las partes modifican expresamente lo dispuesto por los incisos 1° y 2° del artículo 1927 del Código Civil, según lo dispuesto por el inciso tercero del mismo artículo. Como consecuencia de lo anterior el arrendatario deberá mantener en buen estado de conservación y funcionamiento el inmueble, reparando de su costo todos los desperfectos que experimenten sus ciclos, paredes, cierres, tejados y techumbres, vidrios, cristales, servicios higiénicos, alcantarillados, etc., la enumeración anterior en ningún caso es taxativa y solo se individualizan algunos elementos a modo de ejemplo. En cuanto a las mejoras voluptuarias, el arrendatario no tendrá obligación de hacerlas y las que efectúe quedarán en beneficio de la propiedad desde que sean ejecutadas, sin que el arrendador deba pagar suma alguna por ellas, cualquiera sea su monto, carácter o naturaleza. No obstante, lo expuesto, la parte arrendataria no podrá efectuar ninguna transformación en el inmueble que implique derribar muros, edificar paredes interiores, construir pisos o subterráneos sin previa autorización escrita de la parte arrendadora.

DECIMO SEGUNDO: Serán obligaciones esenciales del arrendatario:

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

DECIMO TERCERO: Queda prohibido al arrendatario:

- (a) Subarrendar, ceder, vender el derecho de llaves, adjudicar el presente contrato, aportarlo a cualquier persona natural o jurídica, realizar o celebrar cualquier contrato o convención que implique la intervención de un tercero en el presente instrumento.
- (b) Agujerear las paredes; hacer variaciones en la propiedad arrendada; causar molestias a los vecinos; emitir ruidos molestos; introducir materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad.
- (c) Imputar la garantía al pago de la renta de arrendamiento u otros pagos, ni aún tratándose de los últimos meses de arrendamiento.



(d) Le queda especialmente prohibido destinar el inmueble a un objeto distinto del señalado en la cláusula cuarta de este contrato. La cesión del arrendamiento o subarrendamiento de la propiedad con infracción a la prohibición establecida en esta cláusula, hará a la arrendataria responsable de todos los perjuicios que de ello puedan derivarse para la arrendadora.

(e) Colocar cualquier tipo de publicidad ya sea por medio de afiches, carteles, letreros luminosos, cuadros, lanzas, etcétera sin la autorización escrita de un representante legal de la arrendadora. -

(f) La cesión del arrendamiento o subarrendamiento de la propiedad con infracción a la prohibición establecida en esta cláusula, hará a la arrendataria responsable de todos los perjuicios que de ello puedan derivarse para la arrendadora.

DECIMO CUARTO: Se deja establecido por la presente cláusula que la arrendadora no responderá por ningún perjuicio que pueda producirse al arrendatario, sus clientes o personas que visiten la propiedad, sea con ocasión de incendios, terremotos, filtraciones, inundaciones, roturas de cañerías de agua o gas, efectos de la humedad o calor, o por los derivados de cualquier hecho de la naturaleza o imputable a terceras personas o provenientes de cualquier circunstancia, eximiendo en consecuencia, la arrendataria a la parte arrendadora incluso del caso fortuito o fuerza mayor.

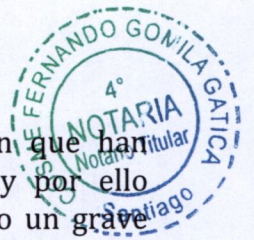
DECIMO QUINTO: A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que la recibe; la devolución de especies y artefactos; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen a la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y en general para responder del fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el arrendatario entrega en garantía, a la arrendadora la suma equivalente al día de hoy de **24,61 U.F.**, suma que esta se obliga a restituirle dentro de los treinta días siguientes a la entrega a su entera satisfacción, de la propiedad arrendada, quedando desde ahora autorizada la arrendadora 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, energía eléctrica, gas, agua u otros que sean de cargo del arrendatario.

DECIMO SEXTO: Sin perjuicio de lo establecido en la cláusula anterior y de lo ya señalado en cuanto al pago de las eventuales rentas que se adeuden por término anticipado del contrato de arriendo, las partes en este acto vienen en establecer como cláusula penal, y por ende como una valuación anticipada de perjuicios para el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones impuestas a la arrendataria, en especial el no cumplimiento de la entrega del local desocupado a la fecha estipulada por este contrato, la suma de **200 Unidades de Fomento**.

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

DECIMO OCTAVO: Las partes vienen en acordar, el pago en 04 cuotas de los meses adeudados correspondientes a junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020, y de enero febrero y marzo del 2021 cada una de ellas por un monto de 59 UF mensuales; desde junio 2020 hasta marzo 2021 (= 10 meses / 4) las que se deberán pagar en conjunto con el canon de arriendo en los meses de abril, mayo, junio y julio de 2021.-





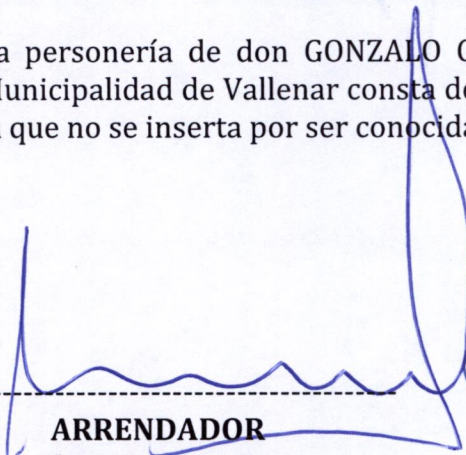
DECIMO NOVENO: Para todos los efectos legales, las partes declaran que han elevado las obligaciones del arrendatario a la calidad de esenciales y por ello cualquier incumplimiento o infracción se estimará necesariamente como un grave incumplimiento del mismo.


VIGESIMO: Para todos los efectos del presente contrato, o de los instrumentos que en virtud del mismo se hayan otorgado, las partes prorrogan la competencia para ante los Tribunales de Justicia de la ciudad de Santiago o para ante los Tribunales de Justicia de la ciudad de Vallenar, a elección de la parte arrendadora.

VIGESIMO PRIMERO: El presente contrato revoca, desde su fecha de inicio, cualquier otra convención o acuerdo que pudiere haber existido entre las partes respecto del inmueble individualizado en las cláusulas primera y segunda.

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.

La personería de don GONZALO CORTES RAMIREZ para representar a la Ilustre Municipalidad de Vallenar consta del Decreto N°1097 de fecha 11 de marzo de 2021, la que no se inserta por ser conocida de las partes.



ARRENDADOR
Christian Kast Rist
p.p. Inmobiliaria San Miguel Limitada





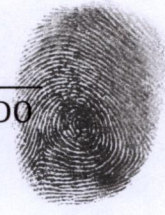
ARRENDATARIO
Gonzalo Cortes Ramirez
Alcalde (s) Municipalidad de Vallenar
Rut. N°69.030.500-3

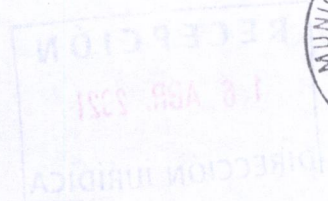



**AUTORIZACION
AL DORSO**





MIGUEL PIZARRO GALLARDO
Secretario Municipal
Ministro de Fe






HABIENDOSE ACREDITADO SU IDENTIDAD, AUTORIZO UNICAMENTE LA FIRMA, DE DON CHRISTIAN KAST RIST, [REDACTED], EN REPRESENTACION DE INMOBILIARIA SAN MIGUEL LIMITADA, RUT. [REDACTED] COMO "LA ARRENDADORA".- EN SANTIAGO, [REDACTED]



AUTORIZACION
AL DORRO

RECEPCIÓN
16 ABR. 2021
DIRECCIÓN JURÍDICA