I. Municipalidad de Vallenar

Dirección Jurídica

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALLENAR
REGIÓN DE ATACAMA

RECEPCION
29 ABR. 2022
DIRECCION JURIDICA

APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL PUESTO N° 18, INTERIOR DEL MERCADO MUNICIPAL PARA EL AÑO 2022 ENTRE LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALLENAR Y DOÑA JOSEFINA AGUILERA PÁEZ.

VALLENAR, 26 ABR. 2022

DECRETO EXENTO Nº 01367

VISTOS:

1. Contrato de arrendamiento celebrado con fecha 25 de abril de 2022 entre la Ilustre Municipalidad de Vallenar y doña Josefina Aguilera Páez, representada por doña Sara Beatriz Páez.

2. Reglamento del Mercado Municipal del año 2006 que se encuentra vigente.

3. Lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley Nº 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

4. Decreto Exento N°1831 de fecha 28 de junio del año 2021, que nombra a don Armando Flores Jiménez como alcalde de la comuna de Vallenar.

5. Decreto Exento N°1892 de fecha 09 de julio del año 2021, que rectifica el Decreto Exento N°1831 de fecha 28 de junio del año 2021.

6. Decreto N° 1103 de fecha 19 de abril del año 2022, que nombra a don Humberto Rojas Marín como Secretario Municipal Subrogante.

7. Y las facultades otorgadas mediante la Ley Nº 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

CONSIDERANDO:

1. Que, la Ilustre Municipalidad de Vallenar es propietaria del bien raíz individualizado como Local/Puesto N° 18, ubicado en el interior del Mercado Municipal de Vallenar. El referido

bien, se encuentra inscrito a mayor extensión a favor de la Ilustre Municipalidad de Vallenar a Fs. 140 vta. N° 102, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Vallenar, correspondiente al año 1982.

2. La manifestación de arrendamiento, presentada por doña Josefina Aguilera Páez, por la dependencia del Puesto N° 18, sector interior del Mercado Municipal, arriendo destinado al giro comercial **"RESTAURANT"**

3. La necesidad de la Ilustre Municipalidad de Vallenar de renovar el contrato de arrendamiento de los puestos/locales/módulos para aquellas personas que han ejercido una actividad comercial en el último tiempo en las dependencias del Mercado Municipal de Vallenar.

4.- La disposición de arriendo del Inmueble Municipal denominado Mercado Municipal para todos los arrendatarios que cumplen con los requisitos necesarios para la suscripción del contrato de arrendamiento para el año 2022, de los locales comerciales que se encuentran emplazados en este inmueble.

DECRETO:

I.- APRUÉBASE en todas sus partes el contrato de arrendamiento de fecha 25 de abril de 2022 suscrito entre la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALLENAR**, y doña **JOSEFINA AGUILERA PÁEZ**, cuyo contenido es el siguiente:

PRIMERO: EL INMUEBLE.

La parte arrendadora, da en arrendamiento a don/doña **JOSEFINA DEL CARMEN AGUILERA PÁEZ**, quien acepta para sí la propiedad correspondiente a **Puesto N° 18** ubicado al Interior del Mercado Municipal de Vallenar. El referido bien, se encuentra inscrito a mayor extensión a favor de la Ilustre Municipalidad de Vallenar a Fs. 140 vta. 102, del Registro de Propiedades de Bienes Raíces de Vallenar correspondiente al año 1982.

SEGUNDO: USO Y DESTINO DEL INMUEBLE.

El Arrendatario destinará dicho módulo para uso exclusivo del Giro Comercial de **"RESTAURANT"**, además, se obliga a respetar y cumplir el Reglamento del Mercado Municipal, que se entiende formar parte integrante del presente contrato para todos los efectos legales.

TERCERO: LA RENTA.

La renta del arrendamiento será la suma de **6,00 U.T.M. mensuales.** Dicho monto no incluye los gastos comunes del mercado municipal, y se deberá pagar por mensualidades vencidas, **hasta el último día de cada mes**, en la Tesorería Municipal de Vallenar.

Producido que sea el atraso en una o más rentas de arrendamiento, el monto insoluto se reajustará y sufrirá los recargos que el D.L. 3063 establece. Además, el simple retardo en el pago de la renta más allá del plazo estipulado en esta cláusula, será suficiente para poner término al presente contrato.

CUARTO: INICIO Y DURACIÓN DEL CONTRATO.

El presente contrato de arrendamiento rige **a contar del día 01 de marzo de 2022**, día en que se hará entrega material al arrendatario del módulo individualizado en la cláusula primera, **y su vigencia será de 1 año a contar de esa fecha**, venciendo el plazo el día 01 de marzo del año 2023.

El término anticipado de este contrato por parte del arrendatario, no dará derecho a la devolución de las rentas o garantías pagadas.

QUINTO: PROHIBICIÓN DE SUBARRENDAR Y OTRAS.

Queda prohibido al arrendatario subarrendar o ceder, en cualquier forma y a cualquier título, todo o parte de los locales o módulos, o destinarlos a otro objeto que el indicado en el presente contrato, o efectuar mejoras, modificaciones y/o transformaciones sustanciales en la estructura misma del inmueble; causar molestia a los demás locatarios, vecinos o transeúntes; usar materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada. Siendo tal circunstancia motivo para dar derecho al arrendador a expulsar del local o módulo al arrendatario y poner término anticipado al presente contrato.

Lo anterior es sin perjuicio de las acciones legales que la Ilustre Municipalidad de Vallenar pueda iniciar.

<u>SEXTO</u>: SUMINISTROS BÁSICOS.

El arrendatario estará obligado a pagar puntualmente, los consumos de luz y agua potable (si correspondiere) del local o módulo que se da en arriendo. En el evento que los suministros no fueran abonados en el mes que sean incurridos, arrendador tendrá derecho a cortar dichos suministros y a poner término anticipado al presente contrato.

Las cuentas por los consumos básicos deben ser pagadas dentro del plazo de vencimiento del mes de consumo, debiendo remitir comprobante de pago a la siguiente casilla de correo electrónica: cobranzas@vallenar.cl, o bien entregarlos materialmente en la Oficina del Departamento de Inspección y Cobranzas de la Ilustre Municipalidad de Vallenar.

<u>SÉPTIMO</u>: GASTOS COMUNES.

El arrendatario tendrá la obligación de contribuir permanentemente a solventar los gastos generales de mantención y funcionamiento del Mercado Municipal, para lo cual deberá aportar adicionalmente y en forma independiente de la renta mensual y en la misma fecha en que ésta se pague, un 10% del valor del mismo arrendamiento.

Los gastos comunes se pagarán conjuntamente con el canon de arriendo en Tesorería Municipal y estos tendrán por objeto cubrir el consumo de agua potable general del Mercado Municipal, excepto el consumo generado por aquellos locatarios que tienen medidores propios en atención a su giro comercial. Asimismo, los gastos comunes están destinados a cubrir la mantención de las áreas comunes, extracción de basura, sueldo a serenos, etc.

Se deja constancia que los gastos comunes no cubren el consumo de energía eléctrica u otros suministros básicos (excepto el consumo general de agua potable del Mercado Municipal), dado que cada locatario es responsable de pagarlos directamente, conforme al medidor o remarcador que tengan.

Finalmente, se deja constancia que existen 6 locales que cuentan con medidores o remarcadores independientes de agua potable, atendida la naturaleza de su giro comercial, lo cual los obliga a hacerse responsable de forma directa en el pago de este servicio.

<u>OCTAVO</u>: ESPACIOS COMUNES.

El arrendatario tendrá derecho al uso de los espacios comunes e instalaciones del Mercado Municipal, para lo cual deberá observar y cumplir con el Reglamento del Mercado Municipal junto con todos sus anexos y/o modificaciones posteriores.

Para los efectos de esta cláusula se entenderán como espacios comunes, los siguientes:

- Casino Módulos (puesto 10).
- Sala de reuniones Mercado Municipal.
- Servicios Higiénicos Damas.
- Servicios Higiénicos Varones.
- Basura.
- Cocina.
- Sala de Comunicaciones.
- En general todos aquellos espacios o instalaciones que existan en el mercado municipal y que no formen parte de aquellos módulos, locales o bodegas que se dan en arriendo en forma particular a los locatarios.

Asimismo, el arrendatario tendrá los siguientes deberes por el uso de los espacios comunes, sin perjuicio de aquellos establecidos en el Reglamento del Mercado Municipal, anexos y sus modificaciones posteriores:

1) Deber de contribuir a los gastos comunes en la forma indicada en el presente contrato.
2) Apegarse a las normas de uso de los espacios comunes, establecidas en el Reglamento del Mercado Municipal y sus modificaciones posteriores.
3) Acatar las sanciones que puedan derivar del incumplimiento de las normas fijadas en el Reglamento.
4) No impedir el legítimo derecho de otros locatarios sobre los bienes de uso común, según las normas del Reglamento del Mercado Municipal.
5) Mantener inalterados los espacios comunes.
6) Cubrir los gatos de mantención que se produzcan durante el uso exclusivo de áreas comunes.

<u>NOVENO</u>: MEJORAS.

Cualquier mejora que la parte arrendataria quiera introducir en la propiedad arrendada, deberá ser autorizada por escrito por la parte arrendadora, previa consulta y autorización

escrita del funcionario encargado de la Administración del Mercado Municipal, en tanto no perjudiquen la calidad patrimonial del inmueble, siendo de cargo del arrendatario todos los gastos propios que se incurran en el mismo módulo. Si estas mejoras pudieren ser separadas de la propiedad arrendada, sin detrimento de ésta, serán de propiedad del arrendatario, el resto quedará en beneficio del inmueble, sin cargo alguno de restitución o reembolso por la arrendadora.

Las mejoras realizadas en el módulo, y las que se precisen por causa de caso fortuito o de fuerza mayor, serán de cargo del arrendatario, y pasarán a formar parte de éste, por lo que no procederá la devolución por parte de la Municipalidad, de partes o piezas incorporadas al módulo.

DÉCIMO: TÉRMINO DEL CONTRATO POR NO PAGO DE LA RENTA.

La Municipalidad se reserva el derecho o potestad administrativa de poner término al presente contrato de arrendamiento, o disponer la clausura del módulo o local comercial, por sus propios inspectores, en el evento de producirse el atraso o mora por más de tres meses en el pago de las rentas de arrendamiento, con el sólo mérito de un certificado extendido por la Tesorera Municipal, sin ningún otro requerimiento.

Lo anterior es sin perjuicio de iniciar las acciones legales que correspondan, cuyas costas judiciales y extrajudiciales serán de cargo del arrendatario. Y en el caso de la restitución del módulo, el arrendatario deberá restituir el inmueble con sus rentas de arrendamiento y servicios básicos al día, en el perfecto estado de conservación tal cual lo recibió.

DÉCIMO PRIMERO: MANTENCIÓN DEL LOCAL, ENCERES E INSTALACIONES.

El arrendatario se obliga a mantener y conservar el local o módulo en el mismo estado en que le fue entregado, habida consideración del desgaste producido por el transcurso del tiempo y el uso legítimo de éste y de los enceres que lo guarnecen.

Asimismo, el arrendatario se obliga a conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo, y presentación general, y a ejecutar oportunamente y en el menor plazo posible, de su cuenta y cargo, todas las reparaciones locativas que se requieran para la conservación del inmueble y el buen funcionamiento de sus instalaciones; debiendo en consecuencia el

arrendatario reparar, a su costa, cualquier desperfecto del inmueble arrendado que sea imputable a un manifiesto mal uso de su parte.

De producirse desperfectos en el inmueble, cuya reparación correspondan al arrendador, el arrendatario deberá darle aviso inmediato de lo sucedido.

El arrendatario se obliga a mantener en perfecto estado de funcionamiento las llaves, y artefactos sanitarios, debiendo repararlos y cambiarlos por su cuenta y costo cada vez que sea necesario.

Todos los enchufes, interruptores, paredes, pisos, ventanales, cielos del local o módulo están en perfecto estado de conservación, siendo el arrendatario responsable de entregarlos en perfectas condiciones.

DÉCIMO SEGUNDO: RESPONSABILIDAD FRENTE A DAÑOS.

El arrendatario responderá por los daños directos que, por su hecho o culpa, o el de las personas que se encuentren en la propiedad con su autorización, cause al bien raíz arrendada o a los locales circundantes y/o terceros, sean estos causados por el o cualquiera persona a las cuales hayan permitido el acceso a dicho módulo comercial.
La Ilustre Municipalidad de Vallenar no responderá de manera alguna, por los perjuicios que puedan producirse al arrendatario con ocasión de robos, incendios, movimientos sísmicos, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías de agua, si las hay, efecto de la humedad o del calor. Así como cualquier otro perjuicio que sufra el arrendatario y que no sea por motivo directo e intencionado por parte del arrendador.

DÉCIMO TERCERO: FACULTAD DE INSPECCIÓN AL LOCAL O MÓDULO.

El arrendatario se obliga a brindar las facilidades necesarias para que la parte arrendadora, o en su defecto, quien la represente, pueda visitar el inmueble, cuando se estime conveniente, a fin de garantizar la conservación de la propiedad y el buen uso para el que fue otorgada en arrendamiento, y en general para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato y del Reglamento Interno del Mercado Municipal de esta ciudad.

<u>DÉCIMO CUARTO</u>: ELECCIÓN DEL ARRENDATARIO.

Si el arrendatario hiciera entrega del local o módulo, no le será permitida ninguna sugerencia ni intervención para los efectos de la elección del nuevo arrendatario. La elección del arrendatario será facultad del alcalde, previo informe emitido por una comisión integrada por el Administrador Municipal y el Administrador del Mercado Municipal.

<u>DÉCIMO QUINTO</u>: PATENTES MUNICIPALES.

Se deja constancia que, al momento de suscribir el presente contrato, la parte arrendataria debe contar con su patente municipal al día que le permita desarrollar la actividad comercial respectiva, o en su defecto deberá contar con el comprobante de haberse tramitado la referida patente.

Para el caso que la parte arrendataria no cuente con una patente municipal, se deja establecido que en este acto se compromete a regularizar dicha situación, debiendo tramitar la obtención de la misma dentro del plazo de 10 días corridos, contados desde la suscripción del presente contrato de arrendamiento.

En el evento que el arrendatario haya tramitado su patente comercial, pero ésta se encuentre impaga a la fecha de suscripción del presente contrato, se deberá dar cumplimiento a lo establecido en la cláusula cuarta del presente instrumento, pagando la deuda por concepto de patente municipal al contado o a través de la celebración de un convenio de pago ante el Departamento de Rentas Municipales.

<u>DÉCIMO SEXTO</u>: DESAHUCIO.

Serán motivos plausibles para que la Ilustre Municipalidad 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 cuyo caso se pondrá término al presente contrato sin forma de juicio y con la sola notificación por carta certificada dirigida al domicilio del arrendatario.
2.- Si utiliza la propiedad a un fin distinto del indicado en este contrato; o si sub-arrienda o cede en todo o en parte la propiedad sin contar con el consentimiento escrito por parte de la municipalidad.

3.- Si no se mantiene la propiedad en perfecto estado de conservación y aseo, así como si no repara inmediatamente y a su costa, los desperfectos ocasionados en el local por el uso o por el hecho o culpa del arrendatario o sus dependientes.
4.- Si se hacen variaciones de cualquier especie en la propiedad, sin consentimiento de la Ilustre municipalidad.
5.- Si se atrasa en el pago de las cuentas por consumos básicos.
6.- Si el arrendatario es sorprendido realizando alguna actividad ilícita en el inmueble.
7.- Si el arrendatario no respeta o no da cumplimiento al Reglamento del Mercado Municipal junto con sus anexos y/o modificaciones posteriores.

DÉCIMO SÉPTIMO: APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DEL MERCADO MUNICIPAL.

Para los efectos que contempla el artículo 1923 del Código Civil, el presente contrato de arrendamiento, quedará sometido a las disposiciones del Reglamento del Mercado Municipal de Vallenar, incluyendo todas sus modificaciones posteriores, para lo cual se entenderá que forma parte integrante del presente contrato para todos los efectos legales.
Las partes declaran expresamente que la inobservancia o incumplimiento del reglamento interno, dará derecho al arrendador para poner término anticipado al presente contrato.

DÉCIMO OCTAVO: 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.

DÉCIMO NOVENO: EJEMPLARES.

Este contrato se firma en 3 ejemplares, quedando uno en poder del Arrendatario y los restantes en poder de la Municipalidad.

VIGÉSIMO: PERSONERÍA.

La personería de don **ARMANDO FLORES JIMENEZ**, para actuar en representación de la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALLENAR**, consta en Decreto N°1831 de fecha

28 de junio de 2021, rectificado mediante Decreto Exento N°1892, de fecha 09 de julio del año 2021.

La personería de doña **SARA BEATRIZ PÁEZ**, para actuar en representación de doña **JOSEFINA AGUILERA PÁEZ**, consta en poder notarial de fecha 19 de abril de 2022, autorizado ante el Notario Publico de Vallenar don Ricardo Olivares, el cual, junto con el certificado médico, se tienen a la vista al momento de confeccionar el presente contrato.

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

ANÓTESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y ARCHÍVESE

HUMBERTO ROJAS MARÍN
SECRETARIO MUNICIPAL (S)

ARMANDO FLORES JIMÉNEZ
ALCALDE DE LA COMUNA

DISTRIBUCIÓN:
-Interesado/a.
-DAF
-Depto. Rentas Municipales.
-Depto. de Inspección y Cobranzas
-Tesorería Municipal.
-Dirección de Control Interno.
-Dirección Jurídica.
-Of. de Transparencia municipal.
-Arch. Of. De Partes.
AFJ/MMY/PGV/jor.

V°B°

Vallenar Avanza

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALLENAR

A

JOSEFINA AGUILERA PÁEZ

PUESTO N° 18 INTERIOR MERCADO MUNICIPAL

En Vallenar, a 25 de abril de 2022, comparecen, por una parte, la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALLENAR**, persona jurídica de Derecho Público, Rol Único Tributario N° 69.030.500-3, representada legalmente por su alcalde don **ARMANDO FLORES JIMÉNEZ,** chileno, cédula nacional de identidad N°10.035.071-8, ambos domiciliados para estos efectos en Plaza Ambrosio O'Higgins N° 25, comuna de Vallenar, en adelante **"El arrendador, "La parte arrendadora"** o **"La Municipalidad"**, y, por la otra parte, doña **JOSEFINA DEL CARMEN AGUILERA PÁEZ**, cédula nacional de identidad N° 4.069.633-4, representada por doña **SARA BEATRIZ PÁEZ**, cédula nacional de identidad N° 6.265.371-K, ambas domiciliadas para estos efectos en calle 14 de julio N° 425, sector centro, de la ciudad y comuna de Vallenar en adelante **"El Arrendatario", "La parte arrendataria"** o **"El Locatario",** ambos comparecientes chilenos, mayores de edad, por el presente acto e instrumento celebran el siguiente Contrato de Arrendamiento:

PRIMERO: EL INMUEBLE.

La parte arrendadora, da en arrendamiento a don/doña **JOSEFINA DEL CARMEN AGUILERA PÁEZ**, quien acepta para sí la propiedad correspondiente a **Puesto N° 18** ubicado al Interior del Mercado Municipal de Vallenar. El referido bien, se encuentra inscrito a mayor extensión a favor de la Ilustre Municipalidad de Vallenar a Fs. 140 vta. 102, del Registro de Propiedades de Bienes Raíces de Vallenar correspondiente al año 1982.

SEGUNDO: USO Y DESTINO DEL INMUEBLE.

El Arrendatario destinará dicho módulo para uso exclusivo del Giro Comercial de "**RESTAURANT"**, además, se obliga a respetar y cumplir el Reglamento del Mercado Municipal, que se entiende formar parte integrante del presente contrato para todos los efectos legales.

DIRECCION DE ASESORIA JURIDICA Vº Bº VALLENAR

TERCERO: LA RENTA.

La renta del arrendamiento será la suma de **6,00 U.T.M. mensuales.** Dicho monto no incluye los gastos comunes del mercado municipal, y se deberá pagar por mensualidades vencidas, **hasta el último día de cada mes**, en la Tesorería Municipal de Vallenar.

Producido que sea el atraso en una o más rentas de arrendamiento, el monto insoluto se reajustará y sufrirá los recargos que el D.L. 3063 establece. Además, el simple retardo en el pago de la renta más allá del plazo estipulado en esta cláusula, será suficiente para poner término al presente contrato.

CUARTO: INICIO Y DURACIÓN DEL CONTRATO.

El presente contrato de arrendamiento rige **a contar del día 01 de marzo de 2022**, día en que se hará entrega material al arrendatario del módulo individualizado en la cláusula primera, **y su vigencia será de 1 año a contar de esa fecha**, venciendo el plazo el día 01 de marzo del año 2023.

El término anticipado de este contrato por parte del arrendatario, no dará derecho a la devolución de las rentas o garantías pagadas.

QUINTO: PROHIBICIÓN DE SUBARRENDAR Y OTRAS.

Queda prohibido al arrendatario subarrendar o ceder, en cualquier forma y a cualquier título, todo o parte de los locales o módulos, o destinarlos a otro objeto que el indicado en el presente contrato, o efectuar mejoras, modificaciones y/o transformaciones sustanciales en la estructura misma del inmueble; causar molestia a los demás locatarios, vecinos o transeúntes; usar materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada. Siendo tal circunstancia motivo para dar derecho al arrendador a expulsar del local o módulo al arrendatario y poner término anticipado al presente contrato.

Lo anterior es sin perjuicio de las acciones legales que la Ilustre Municipalidad de Vallenar pueda iniciar.

SEXTO: SUMINISTROS BÁSICOS.

El arrendatario estará obligado a pagar puntualmente, los consumos de luz y agua potable (si correspondiere) del local o módulo que se da en arriendo. En el evento que los suministros

DIRECCIÓN DE ASESORÍA JURÍDICA V°B° VALLENAR

no fueran abonados en el mes que sean incurridos, arrendador tendrá derecho a cortar dichos suministros y a poner término anticipado al presente contrato.

Las cuentas por los consumos básicos deben ser pagadas dentro del plazo de vencimiento del mes de consumo, debiendo remitir comprobante de pago a la siguiente casilla de correo electrónica: cobranzas@vallenar.cl, o bien entregarlos materialmente en la Oficina del Departamento de Inspección y Cobranzas de la Ilustre Municipalidad de Vallenar.

SÉPTIMO: GASTOS COMUNES.

El arrendatario tendrá la obligación de contribuir permanentemente a solventar los gastos generales de mantención y funcionamiento del Mercado Municipal, para lo cual deberá aportar adicionalmente y en forma independiente de la renta mensual y en la misma fecha en que ésta se pague, un 10% del valor del mismo arrendamiento.

Los gastos comunes se pagarán conjuntamente con el canon de arriendo en Tesorería Municipal y estos tendrán por objeto cubrir el consumo de agua potable general del Mercado Municipal, excepto el consumo generado por aquellos locatarios que tienen medidores propios en atención a su giro comercial. Asimismo, los gastos comunes están destinados a cubrir la mantención de las áreas comunes, extracción de basura, sueldo a serenos, etc.

Se deja constancia que los gastos comunes no cubren el consumo de energía eléctrica u otros suministros básicos (excepto el consumo general de agua potable del Mercado Municipal), dado que cada locatario es responsable de pagarlos directamente, conforme al medidor o remarcador que tengan.

Finalmente, se deja constancia que existen 6 locales que cuentan con medidores o remarcadores independientes de agua potable, atendida la naturaleza de su giro comercial, lo cual los obliga a hacerse responsable de forma directa en el pago de este servicio.

OCTAVO: ESPACIOS COMUNES.

El arrendatario tendrá derecho al uso de los espacios comunes e instalaciones del Mercado Municipal, para lo cual deberá observar y cumplir con el Reglamento del Mercado Municipal junto con todos sus anexos y/o modificaciones posteriores.

Para los efectos de esta cláusula se entenderán como espacios comunes, los siguientes:

DIRECCIÓN DE ASESORÍA JURÍDICA
V° B°
VALLENAR

- Casino Módulos (puesto 10).
- Sala de reuniones Mercado Municipal.
- Servicios Higiénicos Damas.
- Servicios Higiénicos Varones.
- Basura.
- Cocina.
- Sala de Comunicaciones.
- En general todos aquellos espacios o instalaciones que existan en el mercado municipal y que no formen parte de aquellos módulos, locales o bodegas que se dan en arriendo en forma particular a los locatarios.

Asimismo, el arrendatario tendrá los siguientes deberes por el uso de los espacios comunes, sin perjuicio de aquellos establecidos en el Reglamento del Mercado Municipal, anexos y sus modificaciones posteriores:

1) Deber de contribuir a los gastos comunes en la forma indicada en el presente contrato.
2) Apegarse a las normas de uso de los espacios comunes, establecidas en el Reglamento del Mercado Municipal y sus modificaciones posteriores.
3) Acatar las sanciones que puedan derivar del incumplimiento de las normas fijadas en el Reglamento.
4) No impedir el legítimo derecho de otros locatarios sobre los bienes de uso común, según las normas del Reglamento del Mercado Municipal.
5) Mantener inalterados los espacios comunes.
6) Cubrir los gatos de mantención que se produzcan durante el uso exclusivo de áreas comunes.

<u>NOVENO</u>: MEJORAS.

Cualquier mejora que la parte arrendataria quiera introducir en la propiedad arrendada, deberá ser autorizada por escrito por la parte arrendadora, previa consulta y autorización escrita del funcionario encargado de la Administración del Mercado Municipal, en tanto no perjudiquen la calidad patrimonial del inmueble, siendo de cargo del arrendatario todos los gastos propios que se incurran en el mismo módulo. Si estas mejoras pudieren ser separadas de la propiedad arrendada, sin detrimento de ésta, serán de propiedad del arrendatario, el resto quedará en beneficio del inmueble, sin cargo alguno de restitución o reembolso por la arrendadora.

DIRECCIÓN DE ASESORÍA JURÍDICA
V° B°

Las mejoras realizadas en el módulo, y las que se precisen por causa de caso fortuito o de fuerza mayor, serán de cargo del arrendatario, y pasarán a formar parte de éste, por lo que no procederá la devolución por parte de la Municipalidad, de partes o piezas incorporadas al módulo.

DÉCIMO: TÉRMINO DEL CONTRATO POR NO PAGO DE LA RENTA.

La Municipalidad se reserva el derecho o potestad administrativa de poner término al presente contrato de arrendamiento, o disponer la clausura del módulo o local comercial, por sus propios inspectores, en el evento de producirse el atraso o mora por más de tres meses en el pago de las rentas de arrendamiento, con el sólo mérito de un certificado extendido por la Tesorera Municipal, sin ningún otro requerimiento.

Lo anterior es sin perjuicio de iniciar las acciones legales que correspondan, cuyas costas judiciales y extrajudiciales serán de cargo del arrendatario. Y en el caso de la restitución del módulo, el arrendatario deberá restituir el inmueble con sus rentas de arrendamiento y servicios básicos al día, en el perfecto estado de conservación tal cual lo recibió.

DÉCIMO PRIMERO: MANTENCIÓN DEL LOCAL, ENCERES E INSTALACIONES.

El arrendatario se obliga a mantener y conservar el local o módulo en el mismo estado en que le fue entregado, habida consideración del desgaste producido por el transcurso del tiempo y el uso legítimo de éste y de los enceres que lo guarnecen.

Asimismo, el arrendatario se obliga a conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo, y presentación general, y a ejecutar oportunamente y en el menor plazo posible, de su cuenta y cargo, todas las reparaciones locativas que se requieran para la conservación del inmueble y el buen funcionamiento de sus instalaciones; debiendo en consecuencia el arrendatario reparar, a su costa, cualquier desperfecto del inmueble arrendado que sea imputable a un manifiesto mal uso de su parte.

De producirse desperfectos en el inmueble, cuya reparación correspondan al arrendador, el arrendatario deberá darle aviso inmediato de lo sucedido.

El arrendatario se obliga a mantener en perfecto estado de funcionamiento las llaves, y artefactos sanitarios, debiendo repararlos y cambiarlos por su cuenta y costo cada vez que sea necesario.

DIRECCIÓN DE ASESORÍA JURÍDICA V°B° VALLENAR

Todos los enchufes, interruptores, paredes, pisos, ventanales, cielos del local o módulo están en perfecto estado de conservación, siendo el arrendatario responsable de entregarlos en perfectas condiciones.

DÉCIMO SEGUNDO: RESPONSABILIDAD FRENTE A DAÑOS.

El arrendatario responderá por los daños directos que, por su hecho o culpa, o el de las personas que se encuentren en la propiedad con su autorización, cause al bien raíz arrendada o a los locales circundantes y/o terceros, sean estos causados por el o cualquiera persona a las cuales hayan permitido el acceso a dicho módulo comercial.
La Ilustre Municipalidad de Vallenar no responderá de manera alguna, por los perjuicios que puedan producirse al arrendatario con ocasión de robos, incendios, movimientos sísmicos, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías de agua, si las hay, efecto de la humedad o del calor. Así como cualquier otro perjuicio que sufra el arrendatario y que no sea por motivo directo e intencionado por parte del arrendador.

DÉCIMO TERCERO: FACULTAD DE INSPECCIÓN AL LOCAL O MÓDULO.

El arrendatario se obliga a brindar las facilidades necesarias para que la parte arrendadora, o en su defecto, quien la represente, pueda visitar el inmueble, cuando se estime conveniente, a fin de garantizar la conservación de la propiedad y el buen uso para el que fue otorgada en arrendamiento, y en general para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato y del Reglamento Interno del Mercado Municipal de esta ciudad.

DÉCIMO CUARTO: ELECCIÓN DEL ARRENDATARIO.

Si el arrendatario hiciera entrega del local o módulo, no le será permitida ninguna sugerencia ni intervención para los efectos de la elección del nuevo arrendatario. La elección del arrendatario será facultad del alcalde, previo informe emitido por una comisión integrada por el Administrador Municipal y el Administrador del Mercado Municipal.

DÉCIMO QUINTO: PATENTES MUNICIPALES.

Se deja constancia que, al momento de suscribir el presente contrato, la parte arrendataria debe contar con su patente municipal al día que le permita desarrollar la actividad comercial respectiva, o en su defecto deberá contar con el comprobante de haberse tramitado la referida patente.

DIRECCIÓN DE ASESORÍA JURÍDICA
V° B°
VALLENAR

Para el caso que la parte arrendataria no cuente con una patente municipal, se deja establecido que en este acto se compromete a regularizar dicha situación, debiendo tramitar la obtención de la misma dentro del plazo de 10 días corridos, contados desde la suscripción del presente contrato de arrendamiento.

En el evento que el arrendatario haya tramitado su patente comercial, pero ésta se encuentre impaga a la fecha de suscripción del presente contrato, se deberá dar cumplimiento a lo establecido en la cláusula cuarta del presente instrumento, pagando la deuda por concepto de patente municipal al contado o a través de la celebración de un convenio de pago ante el Departamento de Rentas Municipales.

DÉCIMO SEXTO: DESAHUCIO.

Serán motivos plausibles para que la Ilustre Municipalidad 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 cuyo caso se pondrá término al presente contrato sin forma de juicio y con la sola notificación por carta certificada dirigida al domicilio del arrendatario.
2.- Si utiliza la propiedad a un fin distinto del indicado en este contrato; o si sub-arrienda o cede en todo o en parte la propiedad sin contar con el consentimiento escrito por parte de la municipalidad.
3.- Si no se mantiene la propiedad en perfecto estado de conservación y aseo, así como si no repara inmediatamente y a su costa, los desperfectos ocasionados en el local por el uso o por el hecho o culpa del arrendatario o sus dependientes.
4.- Si se hacen variaciones de cualquier especie en la propiedad, sin consentimiento de la Ilustre municipalidad.
5.- Si se atrasa en el pago de las cuentas por consumos básicos.
6.- Si el arrendatario es sorprendido realizando alguna actividad ilícita en el inmueble.
7.- Si el arrendatario no respeta o no da cumplimiento al Reglamento del Mercado Municipal junto con sus anexos y/o modificaciones posteriores.

DÉCIMO SÉPTIMO: APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DEL MERCADO MUNICIPAL.

Para los efectos que contempla el artículo 1923 del Código Civil, el presente contrato de arrendamiento, quedará sometido a las disposiciones del Reglamento del Mercado Municipal

DIRECCIÓN DE ASESORÍA JURÍDICA Vº Bº VALLENAR

de Vallenar, incluyendo todas sus modificaciones posteriores, para lo cual se entenderá que forma parte integrante del presente contrato para todos los efectos legales.

Las partes declaran expresamente que la inobservancia o incumplimiento del reglamento interno, dará derecho al arrendador para poner término anticipado al presente contrato.

DÉCIMO OCTAVO: 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.

DÉCIMO NOVENO: EJEMPLARES.

Este contrato se firma en 3 ejemplares, quedando uno en poder del Arrendatario y los restantes en poder de la Municipalidad.

VIGÉSIMO: PERSONERÍA.

La personería de don **ARMANDO FLORES JIMENEZ**, para actuar en representación de la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALLENAR**, consta en Decreto N°1831 de fecha 28 de junio de 2021, rectificado mediante Decreto Exento N°1892, de fecha 09 de julio del año 2021.

La personería de doña **SARA BEATRIZ PÁEZ**, para actuar en representación de doña **JOSEFINA AGUILERA PÁEZ**, consta en poder notarial de fecha 19 de abril de 2022, autorizado ante el Notario Publico de Vallenar don Ricardo Olivares, el cual, junto con el certificado médico, se tienen a la vista al momento de confeccionar el presente contrato.

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

SARA BEATRIZ PÁEZ
ARRENDATARIA
P.P. DE JOSEFINA AGUILERA PÁEZ

I. MUNICIPALIDAD DE VALLENAR ALCALDE III REGION

ARMANDO FLORES JIMÉNEZ
ALCALDE DE LA COMUNA

DIRECCIÓN DE ASESORÍA JURÍDICA VALLENAR V°B°

I. MUNICIPALIDAD DE VALLENAR SECRETARIA MUNICIPAL III REGION

HUMBERTO ROJAS MARÍN
SECRETARIO MUNICIPAL (S)
MINISTRO DE FE