



I. Municipalidad
de Vallenar

**Dirección
Jurídica**



**ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALLENAR
REGIÓN DE ATACAMA**

**APRUEBA CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO INMUEBLE
MUNICIPAL "RELOTEO BARRIO
INDUSTRIAL", DENTRO DEL CUAL
EXISTE EL LOTE N° 16, ENTRE LA
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE
VALLENAR Y CARLOS JOSÉ PÁEZ
MORALES.**



VALLENAR,

07 OCT. 2022

DECRETO EXENTO N.º 03210

VISTOS:

1. Contrato de arrendamiento suscrito con fecha 04 de octubre de año 2022, entre la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALLENAR, y CARLOS JOSÉ PÁEZ MORALES.**
2. Solicitud de renovación de contrato de arriendo respecto del Inmueble Municipal "Reloteo Barrio Industrial", dentro del cual existe el [REDACTED] de una superficie de [REDACTED] aproximadamente, comuna de Vallenar, de fecha 30 de agosto del año 2022.
3. Decreto exento N° 01231, de fecha 22 de junio del año 2020, que aprueba Contrato de Arrendamiento Inmueble Municipal Sector "Reloteo Barrio Industrial", dentro del cual existe el [REDACTED] entre la Ilustre Municipalidad de Vallenar y Carlos José Páez Morales.
4. Contrato de arrendamiento celebrado con fecha 18 de junio de 2020, entre la Ilustre Municipalidad de Vallenar y Carlos José Páez Morales.
5. Lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley N.º 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.
6. 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.
7. 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.

8. Decreto N° 2079 de fecha 25 de julio del año 2022, que nombra a don Jorge Torres Torres como Secretario Municipal.
9. Y, las facultades otorgadas mediante la Ley N.º 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

CONSIDERANDO:

- 1.- Que, la Ilustre Municipalidad de Vallenar es propietaria del bien raíz individualizado como “Reloteo Barrio Industrial”, dentro del cual existe el Lote N° 16 de una superficie de 1.798 m2 aproximadamente, ciudad de Vallenar.
- 2.- La manifestación de renovación de contrato de arrendamiento del bien raíz individualizado como “Reloteo Barrio Industrial”, dentro del cual existe el Lote N° 16 de una superficie de [REDACTED] aproximadamente, ciudad de Vallenar, presentada por don Carlos José Páez Morales.
- 3.- La necesidad de la Ilustre Municipalidad de Vallenar de renovar el contrato de arrendamiento del Inmueble Municipal individualizado como “Reloteo Barrio Industrial”, dentro del cual existe [REDACTED], ciudad de Vallenar.

DECRETO:

APRUÉBESE en todas sus partes el siguiente contrato de arrendamiento entre la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALLENAR**, Rol Único Tributario [REDACTED] y **CARLOS JOSÉ PÁEZ MORALES**, Rol Único Tributario [REDACTED] cuyas cláusulas son las siguientes:

PRIMERO: EL INMUEBLE.

La Ilustre Municipalidad de Vallenar es propietaria de un inmueble individualizado como “Reloteo Barrio Industrial”, dentro del cual existe el Lote N° 16 de una superficie de 1.798 m2 aproximadamente el cual consta dicho dominio inscrito a mayor extensión a fojas 125 vuelta, Numero 130, del Registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Vallenar, correspondiente al año 1977.

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

TERCERO: El señor **CARLOS JOSÉ PÁEZ MORALES**, declara su interés en arrendar inmueble individualizado en la cláusula primera con una superficie de [REDACTED]

CUARTO: NOMATIVA APLICABLE.

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: INICIO Y DURACIÓN DEL CONTRATO.

El presente contrato de arrendamiento rige a contar del día 01 de octubre del año 2022, y su **vigencia será de 4 años a contar de esa fecha.**

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

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: USO Y DESTINO DEL INMUEBLE.

El lote objeto de este contrato será destinado única y exclusivamente a actividades que digan relación con su giro comercial de "**TRANSPORTES DE CARGA POR CARRETERA O CUALQUIER OTRA ACTIVIDAD RELACIONADA QUE LOS SOCIOS DESIGNEN**". 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.

La arrendataria 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 la arrendataria no obtiene alguna de las patentes necesarias, o si cualquiera de ellas es revocado 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: PROHIBICIONES.

Queda especialmente excluido del arrendamiento el uso de los elementos comunes del Sector Nuevo Parque Industrial de Marañón, que no guarda relación con el contrato de arrendamiento.

La colocación de la fachada o cierre perimetral del Sector Nuevo Parque industrial Llanos de Marañón, comuna 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: 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 PRIMERO: LA RENTA.

El monto de la renta será correspondiente a 7 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.

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.

DÉCIMO SEGUNDO: 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 TERCERO: GASTOS ASUMIDOS POR LA PARTE ARRENDATARIA.

Serán de cuenta del arrendatario:

1. Gastos de consumos servicios básicos (agua, energía eléctrica).
2. Instalación y consumo de servicios de telefonía e Internet.
3. Gastos de servicio de retiro de residuos sólidos.
4. Gastos de seguridad (alarmas, guardias, etc.)
5. Servicios generales.
6. Otros.

DÉCIMO CUARTO: 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 QUINTO: COBRO JUDICIAL.

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 SEXTO: BOLETA DE GARANTIA.

En el acto de suscripción del presente contrato y para garantizar el fiel cumplimiento de este contrato, **CARLOS JOSÉ PÁEZ MORALES**, presenta boleta de garantía N° 041536 del Banco Itaú Corpbanca, equivalente a 01 renta, igual al valor que se cancelará por el arriendo del Inmueble Municipal antes individualizado, con vigencia hasta 19 de junio del 2050, a nombre de I. Municipalidad de Vallenar.

DÉCIMO SÉPTIMO: 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 inmueble arrendado.

DÉCIMO OCTAVO: 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 a la arrendataria. Si en los quince días siguientes a la recepción de la notificación la arrendataria no hubiera acometido dichas obras, éstas podrán ser realizadas por el arrendador que facturará su importe la arrendataria. Si la arrendataria se negara a abonar al arrendador los gastos de mantenimiento, incurrirá en causa de incumplimiento y el arrendador tendrá derecho a terminar el contrato.

DÉCIMO NOVENO: OBRAS DEL ARRENDATARIO.

El arrendatario 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 Maraón. 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, normas de la comunidad y la normativa urbanística.

La arrendataria 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, la arrendataria mantendrá al arrendador indemne como consecuencia de las obras efectuadas por la arrendataria.

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

VIGÉSIMO: OBRAS DEL ARRENDADOR.

Para el caso de que la arrendataria 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 PRIMERO: 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 SEGUNDO OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA.

El arrendatario 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. El arrendatario 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.
5. El arrendatario se obliga a mantener el lugar en condiciones adecuadas, limpio y sin desechos de ninguna clase, especialmente en el frontis del inmueble objeto del presente contrato.

VIGÉSIMO TERCERO: SUBARRIENDO.

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

VIGÉSIMO CUARTO: NOTIFICACIONES Y COMUNICACIONES.

Las partes convienen que para cualquier notificación o comunicación que el arrendador realice con el arrendatario, será considerado domicilio válido el inmueble arrendado y/o el domicilio ubicado en Condominio San Antonio, Parcela N° 15, de la comuna de Vallenar.

VIGÉSIMO QUINTO: 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 la arrendataria se atrasa en el pago de la renta, en los términos dichos en la cláusula Décimo segundo 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 SEXTO: TERMINO 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 la 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 SEPTIMO: RESTITUCIÓN DEL BIEN ARRENDADO.

La arrendataria se obliga a restituir el bien inmueble en referencia, en caso de sobrevenir a la Ilustre Municipalidad de Vallenar, una necesidad imprevista, urgente, calificada y debidamente justificada por la Secretaría 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.

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.

Asimismo, la arrendataria 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 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.

VIGÉSIMO NOVENO: RECONOCIMIENTO DE PAGO.

Que ambas partes reconocen el cumplimiento efectivo de sus obligaciones, en especial el pago de la renta respecto del Inmueble Municipal ubicado en "Reloteo Barrio Industrial", dentro del cual existe el Lote N° 16, hasta la fecha de celebración del presente contrato.

TRIGÉSIMO: EJEMPLARES.

El presente contrato se firma en **4 ejemplares** quedando uno en poder de la arrendataria y los restantes en poder del Municipio.

TRIGÉSIMO PRIMERO: PERSONERÍA.

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

ANÓTESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y ARCHÍVESE

**JORGE TORRES TORRES
SECRETARIO MUNICIPAL**



**ARMANDO FLORES JIMENEZ
ALCALDE DE LA COMUNA
VALLENAR**

DISTRIBUCIÓN:

- Carlos José Páez Morales
- 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.

APF/JNT/Dep. de Asesoría Jurídica



**Vallenar
Avanza**

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALLENAR

Y

CARLOS JOSÉ PÁEZ MORALES

En Vallenar, a 04 de octubre del año 2022, ante la Secretaria Municipal en su calidad de Ministro de Fe, comparecen, por una parte la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALLENAR**, persona jurídica de Derecho Público, Rol Único Tributario [REDACTED] representada legalmente por su alcalde don **ARMANDO FLORES JIMÉNEZ**, chileno, cédula nacional de identidad [REDACTED] ambos domiciliados para estos efectos en Plaza Ambrosio [REDACTED], comuna de Vallenar, en adelante “**El arrendador**,” “**La parte arrendadora**” o “**La Municipalidad**”, y por la otra parte don **CARLOS JOSÉ PÁEZ MORALES**, cédula nacional de identidad [REDACTED] domiciliados para estos efectos en Condominio [REDACTED] de la comuna de Vallenar, en adelante “**El arrendatario**” o “**La parte arrendataria**”, ambos comparecientes chilenos, mayores de edad, por el presente acto e instrumento celebran el siguiente Contrato de Arrendamiento:

PRIMERO: EL INMUEBLE.

La Ilustre Municipalidad de Vallenar es propietaria de un inmueble individualizado como “Reloteo Barrio Industrial”, dentro del cual existe [REDACTED] de una superficie [REDACTED] [REDACTED] cual consta dicho dominio inscrito a mayor extensión [REDACTED] [REDACTED] del Registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Vallenar, correspondiente al año 1977.

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

TERCERO: El señor **CARLOS JOSÉ PÁEZ MORALES**, declara su interés en arrendar inmueble individualizado en la cláusula primera con una superficie de [REDACTED]

CUARTO: NOMATIVA APLICABLE.

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: INICIO Y DURACIÓN DEL CONTRATO.

El presente contrato de arrendamiento rige a contar del día 01 de octubre del año 2022, y su **vigencia será de 4 años a contar de esa fecha.**

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

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: USO Y DESTINO DEL INMUEBLE.

El lote objeto de este contrato será destinado única y exclusivamente a actividades que digan relación con su giro comercial de "**TRANSPORTES DE CARGA POR CARRETERA O CUALQUIER OTRA ACTIVIDAD RELACIONADA QUE LOS SOCIOS DESIGNEN**". 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.

La arrendataria 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 la arrendataria no obtiene alguna de las patentes necesarias, o si cualquiera de ellas es revocado 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: PROHIBICIONES.

Queda especialmente excluido del arrendamiento el uso de los elementos comunes del Sector Nuevo Parque Industrial de Maraón, que no guarda relación con el contrato de arrendamiento.

La colocación de la fachada o cierre perimetral del Sector Nuevo Parque industrial Llanos de Maraón, comuna 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: 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 PRIMERO: LA RENTA.

El monto de la renta será correspondiente a 7 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.

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.

DÉCIMO SEGUNDO: 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 TERCERO: GASTOS ASUMIDOS POR LA PARTE ARRENDATARIA.

Serán de cuenta del arrendatario:

1. Gastos de consumos servicios básicos (agua, energía eléctrica).
2. Instalación y consumo de servicios de telefonía e Internet.
3. Gastos de servicio de retiro de residuos sólidos.
4. Gastos de seguridad (alarmas, guardias, etc.)
5. Servicios generales.
6. Otros.

DÉCIMO CUARTO: 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 QUINTO: COBRO JUDICIAL.

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 SEXTO: BOLETA DE GARANTIA.

En el acto de suscripción del presente contrato y para garantizar el fiel cumplimiento de este contrato, **CARLOS JOSÉ PÁEZ MORALES**, presenta boleta de garantía N° 041536 del Banco Itaú Corpbanca, equivalente a 01 renta, igual al valor que se cancelará por el arriendo del Inmueble Municipal antes individualizado, con vigencia hasta 19 de junio del 2050, a nombre de I. Municipalidad de Vallenar.

DÉCIMO SÉPTIMO: 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 inmueble arrendado.

DÉCIMO OCTAVO: 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 a la arrendataria. Si en los quince días siguientes a la recepción de la notificación la arrendataria no hubiera acometido dichas obras, éstas podrán ser realizadas por el arrendador que facturará su importe a la arrendataria. Si la arrendataria se negara a abonar al arrendador los gastos de mantenimiento, incurrirá en causa de incumplimiento y el arrendador tendrá derecho a terminar el contrato.

DÉCIMO NOVENO: OBRAS DEL ARRENDATARIO.

El arrendatario 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, normas de la comunidad y la normativa urbanística.

La arrendataria 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, la arrendataria mantendrá al arrendador indemne como consecuencia de las obras efectuadas por la arrendataria.

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

VIGÉSIMO: OBRAS DEL ARRENDADOR.

Para el caso de que la arrendataria 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 PRIMERO: 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 SEGUNDO OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA.

El arrendatario 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. El arrendatario 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.
5. El arrendatario se obliga a mantener el lugar en condiciones adecuadas, limpio y sin desechos de ninguna clase, especialmente en el frontis del inmueble objeto del presente contrato.

VIGÉSIMO TERCERO: SUBARRIENDO.

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

VIGÉSIMO CUARTO: NOTIFICACIONES Y COMUNICACIONES.

Las partes convienen que para cualquier notificación o comunicación que el arrendador realice con el arrendatario, será considerado domicilio válido el inmueble arrendado y/o el domicilio ubicado en Condominio [REDACTED] la comuna de Vallenar.

VIGÉSIMO QUINTO: 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 la arrendataria se atrasa en el pago de la renta, en los términos dichos en la cláusula Décimo segundo 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 SEXTO: TERMINO 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 la 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 SEPTIMO: RESTITUCIÓN DEL BIEN ARRENDADO.

La arrendataria se obliga a restituir el bien inmueble en referencia, en caso de sobrevenir a la Ilustre Municipalidad de Vallenar, una necesidad imprevista, urgente, calificada y debidamente justificada por la Secretaría 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.

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.

Asimismo, la arrendataria 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 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.

VIGÉSIMO NOVENO: RECONOCIMIENTO DE PAGO.

Que ambas partes reconocen el cumplimiento efectivo de sus obligaciones, en especial el pago de la renta respecto del Inmueble Municipal ubicado en "Reloteo Barrio Industrial", dentro del cual existe el Lote N° 16, hasta la fecha de celebración del presente contrato.

TRIGÉSIMO: EJEMPLARES.

El presente contrato se firma en **4 ejemplares** quedando uno en poder de la arrendataria y los restantes en poder del Municipio.

TRIGÉSIMO PRIMERO: PERSONERÍA.

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

CARLOS JOSÉ PÁEZ MORALES
ARRENDATARIO



ARMANDO FLORES JIMENEZ
ALCALDE DE LA COMUNA
VALLENAR



JORGE TORRES TORRES
SECRETARIO MUNICIPAL
MINISTRO DE FE

APFJ/JNTT/REDZ/11apl.



**Vallenar
Avanza**