



**Dirección
Jurídica**

**ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALLENAR
REGIÓN DE ATACAMA**



**APRUEBA CONTRATO DE ARRIENDO
LOTE ZZ-1 BARRIO INDUSTRIAL LLANOS
DE MARAÑÓN ENTRE LA ILUSTRE
MUNICIPALIDAD DE VALLENAR Y
COMERCIAL TORRES SPA.**

VALLENAR, 14 NOV 2023

DECRETO EXENTO N°

04086



VISTOS:

1. Contrato de Arrendamiento suscrito entre la Ilustre Municipalidad de Vallenar y la empresa Comercial Torres SpA., con fecha 13 de noviembre del año 2023.
2. Memo N°0111, de fecha 24 de octubre de 2023, emitido el Departamento de Asesoría Urbana de la Ilustre Municipalidad de Vallenar.
3. Memo N°239/2023 de fecha 06 de octubre de 2023, emitido por la Dirección jurídica, en consulta por factibilidad de otorgar en arriendo inmueble municipal.
4. Plano de ubicación Lote ZZ-1 Barrio Industrial Llanos de Marañón.
5. Providencia N°3441 de fecha 02 de octubre de 2023 que contiene carta fechada 02 de octubre de 2023, suscrita por Yasna Torres Cubillos, en representación de Comercial Torres SpA., solicitando en arriendo inmueble municipal.
6. Las disposiciones contenidas en la Ley N°18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.
7. Decreto N°3157 de fecha 29 de septiembre del año 2023, que nombra a doña María Fuentes Cruz, como Secretaria Municipal Subrogante.
8. Y, 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, rectificado mediante Decreto Exento N°1892 de fecha 09 de julio del año 2021.

CONSIDERANDO:

1. Que, la Ilustre Municipalidad de Vallenar, es dueña de un inmueble denominado LOTE ZZ-1, ubicado en Ruta 5 Norte, a la altura del Kilómetro 667,060, caletería Oriente, esquina Calle de Servicio, Sector Oriente, Barrio Industrial Llanos de Marañón, comuna y ciudad de Vallenar.
2. Y, la manifiesta intención por parte de Comercial Torres SpA., de arrendar el inmueble señalado precedentemente, para ser utilizado en actividades relativas al giro comercial "COMERCIALIZACIÓN DE PRODUCTOS DEL MAR Y TRANSFORMACIÓN DE RECURSOS HIDROLÓGICOS", se decreta lo siguiente:

DECRETO:

I.- APRUÉBASE, en todas sus partes, el siguiente contrato de arrendamiento suscrito entre la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALLENAR** y **COMERCIAL TORRES SPA.**, cuyas cláusulas son las siguientes:

“PRIMERO: DEL INMUEBLE Y OBJETO DEL CONTRATO.

Por el presente instrumento, la parte arrendadora, da en arrendamiento un inmueble de su propiedad, a la empresa **COMERCIAL TORRES SPA.**, quien acepta para sí el terreno denominado **LOTE ZZ-1**, cuya superficie es de 7266,38 m² (0,7266 Ha.), ubicado en Ruta 5 Norte, a la altura del Kilómetro 667,060, caletera Oriente, esquina Calle de Servicio, Sector Oriente, Barrio Industrial Llanos de Marañón, comuna y ciudad de Vallenar. El referido bien, se encuentra inscrito a mayor extensión, a favor de la Ilustre Municipalidad de Vallenar a Fs. 613, N°513, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Vallenar, correspondiente al año 1992, y sus deslindes son los siguientes:

- **Norte:** En 104,85 metros con resto de terreno municipal.
- **Sur:** En 145,19 metros con calle de servicio.
- **Oriente:** En 44,44 metros con resto de terreno municipal.
- **Poniente:** En 78,27 metros y ochavo de 5 metros con caletera oriente, ruta 5 norte.

El Arrendador declara bajo su responsabilidad que el inmueble objeto de este contrato, se encuentra libre de cargas y gravámenes.

SEGUNDO: USO Y DESTINO DEL INMUEBLE.

El Arrendatario destinará dicho inmueble a las actividades relativas al giro comercial **“COMERCIALIZACIÓN DE PRODUCTOS DEL MAR Y TRANSFORMACIÓN DE RECURSOS HIDROLÓGICOS”**.

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

TERCERO: ESTADO ACTUAL DEL TERRENO.

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

Se deja expresa constancia que la arrendataria declara recibir como especie o cuerpo cierto el Inmueble Municipal, individualizado en la cláusula primera en buen estado, sin efectuar observaciones en cuanto a su conservación y mantenimiento, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso legítimo del Inmueble Municipal.

Por el presente, la parte arrendataria se obliga a trasladar el cerco actual en el deslinde sur, dejando un ancho libre de la calle de servicio de 20 metros, tomando como referencia el cerco existente en el predio ubicado al frente de este lote, según plano de **LOTE ZZ-1**, lo cual, será totalmente de cuenta y cargo de la arrendataria.

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. Lo anterior, debiendo ser entregado a través de la oficina de partes de la Municipalidad.

Sin perjuicio de lo anterior, una vez finalizado el contrato, la parte arrendataria deberá devolver íntegramente el inmueble, en las mismas condiciones que se entrega.

CUARTO: 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.

QUINTO: LA RENTA.

El monto de la renta, será la suma de **10 UF mensuales**, según la tabla de cobros vigente para el sector, pagadero en los días 30 de cada mes, y se pagará en las dependencias de la Tesorería Municipal.

El retraso en el pago de la renta, será causa suficiente para la resolución del contrato, siendo cuenta del arrendatario los gastos que ello origine.

SEXTO: INICIO Y DURACIÓN DEL CONTRATO.

El presente contrato de arrendamiento rige a contar del día 13 de noviembre de 2023, y su vigencia será de (01) UN AÑO 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.

SÉPTIMO: 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.

OCTAVO: 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.

NOVENO: 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. N°3063.

DÉCIMO: 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 PRIMERO: GARANTÍA.

En el acto de suscripción del presente contrato y para garantizar su fiel cumplimiento, **COMERCIAL TORRES SPA.**, presenta boleta de garantía N°307121-0, del Banco de Chile, con vigencia hasta el día 12 de noviembre de 2024 equivalente a (01) una renta mensual, es decir, igual al valor que se pagará por el arriendo del Inmueble Municipal antes individualizado.

DÉCIMO SEGUNDO: SERVICIOS Y SUMINISTROS.

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

La arrendataria podrá tratar con las respectivas compañías suministradoras, todos o alguno de los suministros de los que está dotado el inmueble, siempre y cuando no causare ningún tipo de perjuicio a la arrendadora.

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 TERCERO: CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE.

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 CUARTO: OBRAS DEL ARRENDATARIO.

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

En todo caso, las obras sí autorizadas por el arrendador, serán de cargo y cuenta del arrendatario, y si en especie, dichas obras 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 lote arrendado, y, en definitiva, del Sector Barrio Industrial.

El permiso municipal, será también, de cuenta y cargo del arrendatario.

Las obras de la arrendataria, en ningún caso, podrán atentar contra la estructura, estética o seguridad 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 libre de responsabilidad 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.

DÉCIMO QUINTO: 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.

DÉCIMO SEXTO: 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.

DÉCIMO SÉPTIMO: SUBARRIENDO.

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

DÉCIMO OCTAVO: DE LAS CAUSALES DE TERMINO DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTOS.

Serán motivos plausibles para que el arrendador desahucie el contrato de arrendamiento, los generales previstos en la ley, y, especialmente los siguientes:

1. Atraso en el pago de la renta.
2. Si la arrendataria 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 la arrendataria causa a la propiedad cualquier perjuicio grave, especialmente de carácter medio ambiental y de salubridad pública.
4. Si la arrendataria se atrasa en el pago de las cuentas por consumo de agua potable, electricidad, alcantarillado, teléfono, gas u otros servicios.
5. Si la arrendataria hiciere 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.

DÉCIMO NOVENO: TERMINO DEL ARRENDAMIENTO Y RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE.

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.

VIGÉCIMO: NORMATIVA APLICABLE.

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

VIGÉCIMO PRIMERO: NOTIFICACIONES.

Las partes convienen que para cualquier notificación o comunicación que el arrendador realice con la arrendataria, será considerado domicilio válido el inmueble arrendado, o bien, el señalado en la comparecencia del presente instrumento.

VIGÉCIMO SEGUNDO: PRÓRROGA DE COMPETENCIA.

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

VIGÉCIMO TERCERO: EJEMPLARES.

Este contrato se firma en **(05) CINCO EJEMPLARES**, quedando uno en poder del arrendatario y los restantes en poder de la Municipalidad.

VIGÉSIMO CUARTO: PERSONERÍAS.

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

Por su parte, la personería de don **JORGE EDUARDO TORRES CUBILLOS**, para actuar en representación de **COMERCIAL TORRES SPA.**, consta en escritura pública Mandato Especial de Representación, Repertorio N°1363-2023, de fecha 12 de septiembre de 2023 ante Elías Karim Jarufe Rojas, Notario Público titular de la 47° Notaría de Santiago.

Los documentos antes citados, no se insertan por ser conocidos de las partes.

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

ANÓTESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y ARCHÍVESE


MARÍA FUENTES CRUZ
SECRETARIA MUNICIPAL (S)




ARMANDO FLORES JIMÉNEZ
ALCALDE DE LA COMUNA

DISTRIBUCION:

- Interesada (1 copia física).
- DAF (1 copia física).
- SECPLA (copia digital).
- Rentas Municipales (copia digital).
- Dirección de Control Interno (copia digital).
- Dirección Jurídica (1 copia física).
- Of. Transparencia Municipal (1 copia física).
- Of. de partes (1 copia física). /

AFIRMICOLEN/pc.



Vallenar
Avanza

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

**LOTE ZZ-1, SECTOR ORIENTE, BARRIO INDUSTRIAL LLANOS DE
MARAÑÓN**

ENTRE

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALLENAR

Y

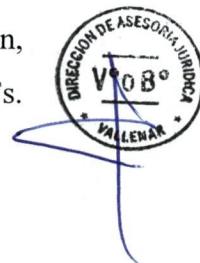
COMERCIAL TORRES SPA.

En Vallenar, a 13 de noviembre del año 2023, ante Secretaria Municipal (S) en su calidad de Ministra de Fe, 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 PABLO FLORES JIMÉNEZ**, chileno, cédula nacional de identidad _____, ambos domiciliados para estos efectos en plaza Ambrosio O'Higgins N°25, comuna y ciudad de Vallenar, región de Atacama, Chile, en adelante "**la arrendadora, "la parte arrendadora" o "la Municipalidad"**", y; por la otra parte, **COMERCIAL TORRES SPA.**, cédula nacional de identidad N°77.095.627-7, domiciliada para estos efectos en ruta E16, parcela N°42, villa Huaquén, comuna y ciudad de La Ligua, región de Valparaíso, Chile, representada legalmente por don **JORGE EDUARDO TORRES CUBILLOS**, chileno, cédula nacional de identidad _____ domiciliado para estos efectos en calle _____

_____ en adelante "**la arrendataria" o "la parte arrendataria"**", por el presente acto e instrumento celebran el siguiente Contrato de Arrendamiento:

PRIMERO: DEL INMUEBLE Y OBJETO DEL CONTRATO.

Por el presente instrumento, la parte arrendadora, da en arrendamiento un inmueble de su propiedad, a la empresa **COMERCIAL TORRES SPA.**, quien acepta para sí el terreno denominado **LOTE ZZ-1**, cuya superficie es de 7266,38 m² (0,7266 Ha.), ubicado en Ruta 5 Norte, a la altura del Kilómetro 667,060, caletería Oriente, esquina Calle de Servicio, Sector Oriente, Barrio Industrial Llanos de Marañón, comuna y ciudad de Vallenar. El referido bien, se encuentra inscrito a mayor extensión, a favor de la Ilustre Municipalidad de Vallenar a Fs.



613, N°513, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Vallenar, correspondiente al año 1992, y sus deslindes son los siguientes:

- **Norte:** En 104,85 metros con resto de terreno municipal.
- **Sur:** En 145,19 metros con calle de servicio.
- **Oriente:** En 44,44 metros con resto de terreno municipal.
- **Poniente:** En 78,27 metros y ochavo de 5 metros con caletería oriente, ruta 5 norte.

El Arrendador declara bajo su responsabilidad que el inmueble objeto de este contrato, se encuentra libre de cargas y gravámenes.

SEGUNDO: USO Y DESTINO DEL INMUEBLE.

El Arrendatario destinará dicho inmueble a las actividades relativas al giro comercial **“COMERCIALIZACIÓN DE PRODUCTOS DEL MAR Y TRANSFORMACIÓN DE RECURSOS HIDROLÓGICOS”**.

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

TERCERO: ESTADO ACTUAL DEL TERRENO.

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

Se deja expresa constancia que la arrendataria declara recibir como especie o cuerpo cierto el Inmueble Municipal, individualizado en la cláusula primera en buen estado, sin efectuar observaciones en cuanto a su conservación y mantenimiento, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso legítimo del Inmueble Municipal.

Por el presente, la parte arrendataria se obliga a trasladar el cerco actual en el deslinde sur, dejando un ancho libre de la calle de servicio de 20 metros, tomando como referencia el cerco existente en el predio ubicado al frente de este lote, según plano de **LOTE ZZ-1**, lo cual, será totalmente de cuenta y cargo de la arrendataria.

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. Lo anterior, debiendo ser entregado a través de la oficina de partes de la Municipalidad.



Sin perjuicio de lo anterior, una vez finalizado el contrato, la parte arrendataria deberá devolver íntegramente el inmueble, en las mismas condiciones que se entrega.

CUARTO: 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.

QUINTO: LA RENTA.

El monto de la renta, será la suma de **10 UF mensuales**, según la tabla de cobros vigente para el sector, pagadero en los días 30 de cada mes, y se pagará en las dependencias de la Tesorería Municipal.

El retraso en el pago de la renta, será causa suficiente para la resolución del contrato, siendo cuenta del arrendatario los gastos que ello origine.

SEXTO: INICIO Y DURACIÓN DEL CONTRATO.

El presente contrato de arrendamiento rige a contar del día **13 de noviembre de 2023**, y su vigencia será de **(01) UN AÑO** 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.

SÉPTIMO: 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.

OCTAVO: 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.

NOVENO: 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. N°3063.

DÉCIMO: 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 PRIMERO: GARANTÍA.

En el acto de suscripción del presente contrato y para garantizar su fiel cumplimiento, **COMERCIAL TORRES SPA.**, presenta boleta de garantía N°307121-0, del Banco de Chile, con vigencia hasta el día 12 de noviembre de 2024 equivalente a (01) una renta mensual, es decir, igual al valor que se pagará por el arriendo del Inmueble Municipal antes individualizado.

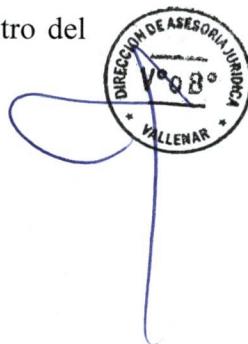
DÉCIMO SEGUNDO: SERVICIOS Y SUMINISTROS.

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

La arrendataria podrá tratar con las respectivas compañías suministradoras, todos o alguno de los suministros de los que está dotado el inmueble, siempre y cuando no causare ningún tipo de perjuicio a la arrendadora.

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 TERCERO: CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE.

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 CUARTO: OBRAS DEL ARRENDATARIO.

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

En todo caso, las obras sí autorizadas por el arrendador, serán de cargo y cuenta del arrendatario, y si en especie, dichas obras 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 lote arrendado, y, en definitiva, del Sector Barrio Industrial.

El permiso municipal, será también, de cuenta y cargo del arrendatario.

Las obras de la arrendataria, en ningún caso, podrán atentar contra la estructura, estética o seguridad 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 libre de responsabilidad 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.

DÉCIMO QUINTO: 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.

DÉCIMO SEXTO: 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.

DÉCIMO SÉPTIMO: SUBARRIENDO.

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

DÉCIMO OCTAVO: DE LAS CAUSALES DE TERMINO DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTOS.

Serán motivos plausibles para que el arrendador desahucie el contrato de arrendamiento, los generales previstos en la ley, y, especialmente los siguientes:

1. Atraso en el pago de la renta.
2. Si la arrendataria 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 la arrendataria causa a la propiedad cualquier perjuicio grave, especialmente de carácter medio ambiental y de salubridad pública.



4. Si la arrendataria se atrasa en el pago de las cuentas por consumo de agua potable, electricidad, alcantarillado, teléfono, gas u otros servicios.
5. Si la arrendataria hiciera 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.

DÉCIMO NOVENO: TERMINO DEL ARRENDAMIENTO Y RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE.

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: NORMATIVA APLICABLE.

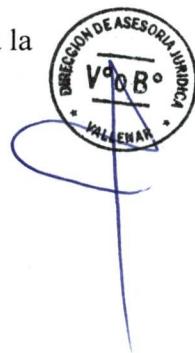
El presente contrato se suscribe conforme a lo establecido en la Ley N°18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, en sus artículos N°3 Letra c); N°4 Letras d), f) y l); N°5 Letra c); N°34; N°63, Letras f) y ll); N°65 Letra e); N°79 Letra b); y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código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

VIGÉSIMO PRIMERO: NOTIFICACIONES.

Las partes convienen que para cualquier notificación o comunicación que el arrendador realice con la arrendataria, será considerado domicilio válido el inmueble arrendado, o bien, el señalado en la comparecencia del presente instrumento.

VIGÉSIMO SEGUNDO: PRÓRROGA DE COMPETENCIA.

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



VIGÉSIMO TERCERO: EJEMPLARES.

Este contrato se firma en **(05) CINCO EJEMPLARES**, quedando uno en poder del arrendatario y los restantes en poder de la Municipalidad.

VIGÉSIMO CUARTO: PERSONERÍAS.

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

Por su parte, la personería de don **JORGE EDUARDO TORRES CUBILLOS**, para actuar en representación de **COMERCIAL TORRES SPA.**, consta en escritura pública Mandato Especial de Representación, Repertorio N°1363-2023, de fecha 12 de septiembre de 2023 ante Elias Karim Jarufe Rojas, Notario Público titular de la 47° Notaría de Santiago.

Los documentos antes citados, no se insertan por ser conocidos de las partes.

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


JORGE TORRES CUBILLOS
REPRESENTANTE LEGAL
COMERCIAL TORRES SPA




ARMANDO FLORES JIMÉNEZ
ALCALDE DE LA COMUNA
VALLENAR




MARÍA FUENTES CRUZ
SECRETARIA MUNICIPAL (S)
MINISTRA DE FE.

AFJ/MFC/LEM/acc.