



REPUBLICA DE CHILE
MUNICIPALIDAD DE CONCÓN

CONCÓN, 07 NOV 2022

ESTA ALCALDIA DECRETO HOY LO QUE SIGUE:

Nº 2985 / **VISTOS:** Los antecedentes: **1.-** La personería del alcalde don Freddy Ramírez Villalobos, para representar a la I. Municipalidad de Concón, consta en el acta sentencia electoral Rol Nº 299 de fecha 29 de junio de 2021. **2.-** Decreto Alcaldicio Nº 2079 de fecha 16 de agosto de 2022 que establece el orden de subrogancia del Sr alcalde. **3.-** Decreto Exento Nº 2078 de fecha 16 de agosto de 2022, que delega firma al Administrador Municipal. De donde nace la representación del alcalde. **4.-** El contrato de Arrendamiento de Inmueble (propiedad ubicada en calle Pedro de Valdivia Nº 485, esquina calle Santa Laura, comuna de Concón)", suscrito con fecha 25 de julio de 2022, entre Inmobiliaria La Quinta Limitada y la Ilustre Municipalidad de Concón; y las facultades señaladas en los artículos 36, 56 y 63 del D.F.L. Nº 1/2006, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades.

DECRETO:

1.- APRUÉBESE, el contrato denominado "**Contrato de Arrendamiento de Inmueble (propiedad ubicada en calle Pedro de Valdivia Nº 485, esquina calle Santa Laura, comuna de Concón)**", celebrado entre Inmobiliaria La Quinta Limitada y la **I. Municipalidad de Concón**, con fecha 25 de julio de 2022, el cual es del siguiente tenor:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE

INMOBILIARIA LA QUINTA LIMITADA
CON
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CONCÓN

En Concón, a 25 de julio del año 2022, comparece por una parte doña **MARÍA LUZ BASTIDAS MONTOYA**, chilena [REDACTED] cédula de identidad número [REDACTED] [REDACTED] quién actúa en representación de la sociedad **INMOBILIARIA LA QUINTA LIMITADA**, sociedad del giro de su razón social, rol único tributario número 78.140.940-9, ambos con domicilio, para estos efectos, en calle Pedro de

Valdivia número 485, de la comuna de Concón, en adelante también e indistintamente llamado "EL ARRENDADOR"; y por la otra, la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CONCÓN**, rol único tributario número 73.568.600-3, Persona Jurídica de Derecho Público, representada legalmente por su alcalde, don **FREDDY ANTONIO RAMIREZ VILLALOBOS**, chileno, [REDACTED] dula nacional de identidad y rol único tributario número [REDACTED] [REDACTED] ambos domiciliados en calle Santa Laura número quinientos sesenta y siete, de la comuna de Concón, en adelante también e indistintamente llamado "EL ARRENDATARIO" quienes exponen que han convenido el siguiente Contrato de Arrendamiento:

CLÁUSULA PRIMERA: Del Inmueble: Que, la sociedad Inmobiliaria La Quinta Limitada, es dueña del inmueble ubicado en la Comuna de Concón, calle Pedro de Valdivia número 485, esquina de calle Santa Laura, Rol de Avalúo Fiscal número 3216-3, inscrita a fojas 2495 número 2391 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concón, correspondiente al año 2021, cuyos deslindes especiales son los siguientes: Al Norte, en 18 metros con calle Santa Laura, antiguo trazado para la línea férrea; al Sur, con calle Pedro de Valdivia en 32 metros 40 centímetros; al Oriente, en 37 metros 40 centímetros con calle número Siete; y al Poniente, en 25 metros 40 centímetros con propiedad de doña Agustina Retern de Cantan. Lo adquirió por compra que hizo a la Sociedad Constructora Iquique Limitada. Así consta de la escritura pública otorgada ante el notario público de Santiago don Enzo Veglia Mulack, suplente del titular, don Eduardo Pinto Peralta, con fecha 26 de mayo de 1999, en adelante indistintamente "el inmueble" o "la propiedad".

CLÁUSULA SEGUNDA: Del Arriendo: Por el presente acto, la sociedad Inmobiliaria La Quinta Limitada, a través de su representante legal doña María Luz Bastidas Montoya, en su calidad de dueña, entrega en arrendamiento la propiedad individualizada en la cláusula primera del presente contrato, a la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CONCÓN**, quien lo acepta para sí a través de su representante legal debidamente individualizado en la comparecencia, obligándose a destinar la propiedad para el funcionamiento de instalaciones municipales, tales como direcciones, departamentos o unidades. El Arrendador declara que el citado inmueble no tiene gravamen o impedimento legal alguno que pudiere entorpecer de cualquier forma la normal aplicación del contrato, o el uso y goce de la propiedad.

CLÁUSULA TERCERA: De la Renta y Reajuste: La renta mensual estipulada será la suma equivalente a **UF 110 (Ciento diez Unidades de Fomento) mensuales**, la que se pagará dentro de los primeros 10 (diez) días corridos de cada mes, en la Cuenta Corriente N° 0200001725 del BANCO ITAU cuyo titular es la representante de la arrendadora doña María Luz Bastidas Montoya. Dicha renta se reajustará en forma automática atendido a que se encuentra expresado en Unidades de Fomento. La mora o simple retardo de un período

entero en el pago de la renta dará derecho al arrendador, para solicitar inmediatamente el término del presente contrato y la restitución del inmueble. El término anticipado del contrato no exime a la parte arrendataria del pago de arriendos adeudados ni de los gastos derivados de su cobranza.

CLÁUSULA CUARTA: Otros Pagos: El arrendatario se obliga a pagar a quien corresponda, los consumos derivados de servicios como electricidad, gas, agua potable y demás servicios contratados de telefonía, TV cable y/o internet, como también todo tipo de consumos y/o servicios especiales. El atraso de un mes de cualquiera de los servicios indicados, dará derecho al arrendador para suspender los servicios respectivos y a poner término inmediato al presente contrato y exigir la devolución del inmueble y las especies contenidas en el mismo de manera inmediata. Queda estrictamente prohibido al arrendatario suscribir cualquier tipo de convenio con las diferentes compañías proveedoras de estos servicios sin la autorización del propietario. El término anticipado del contrato no exime a la parte arrendataria del pago de los consumos adeudados ni de los gastos derivados de su cobranza.

CLÁUSULA QUINTA: Del Plazo: El presente contrato de arrendamiento comienza a producir sus efectos a contar del **día 25 de Julio del año 2022 y su vigencia se extenderá por tres años (3 años), terminando en consecuencia, el día 25 de Julio del año 2025.** Sin perjuicio de lo anterior, este contrato se renovará de forma automática por el periodo de un año, y en los mismos términos expresados en este contrato, si las partes no manifestaran su intención de ponerle término según las condiciones que a continuación se expresan: A) Si el arrendador quisiere poner término anticipado al presente contrato o a una de sus prórrogas, deberá comunicarlo al arrendatario con una anticipación de a lo menos 60 (sesenta) días a la fecha de vencimiento del pago de la renta en que desea le sea restituido el inmueble. Dicha comunicación deberá efectuarse por medio del envío de un correo electrónico y/o carta certificada al domicilio indicado por el arrendatario en la comparecencia. En el evento de que el arrendatario no restituyere la propiedad en la fecha de término del arrendamiento, cualquiera sea el plazo del contrato, continuará obligado a pagar mensualmente la suma correspondiente a la renta convenida hasta que efectúe la restitución efectiva y material del inmueble (artículo 6° de la Ley N° 18.101), sin perjuicio de que deberá pagar, además, a título de multa, una cantidad equivalente al 50% (cincuenta por ciento) de la referida suma. En consecuencia, el arrendatario que no restituyere la propiedad en la fecha en que vence el plazo del contrato de arrendamiento, deberá pagar mes a mes la renta de arrendamiento convenida, aumentada en un 50% (cincuenta por ciento), sin perjuicio de los derechos de los cuales goza adicionalmente el arrendador, a saber, el lanzamiento del arrendatario. B) En caso de que el arrendatario quisiere poner término anticipado al presente contrato de arrendamiento o a una de sus prórrogas, deberá hacerlo mediante el envío de un correo electrónico y/o carta certificada al domicilio que el arrendador ha indicado en la

comparecencia, con al menos 60 (sesenta) días corridos de anticipación a la fecha en que desea hacer desocupación del inmueble pagando los meses faltantes al término del plazo señalado en el aviso. De no cumplir con el plazo de aviso señalado en este párrafo será multado con el valor total de la garantía.

CLÁUSULA SEXTA: Multa en caso de retardo: En caso de no pago oportuno de la renta de arrendamiento la suma a pagar por el arrendatario devengará, a título de multa, una cantidad equivalente al 2% (dos por ciento) de la renta pactada, por cada día de atraso en el pago. Si como consecuencia del retraso, se le encargare a un abogado la cobranza extrajudicial, el arrendatario deberá pagar además el honorario de esta cobranza. Lo anterior es sin perjuicio de lo establecido en este mismo contrato. La parte arrendataria, individualizada en la comparecencia autoriza al Arrendador y/o Corredor de Propiedades para que, separada e individualmente, en caso de “**simple retardo**”, mora o incumplimiento total o parcial de las obligaciones contraídas en el presente contrato de arrendamiento, para que sus datos personales y las demás derivados de éste puedan ser tratados y/o comunicados a terceros en la base de datos del Boletín Electrónico Dicom de Equifax.

CLÁUSULA SÉPTIMA: Visitas: El arrendatario se obliga a otorgar las facilidades necesarias para que el arrendador o quien lo represente pueda visitar el inmueble cuando lo desee, previo aviso y coordinación con el arrendatario, con una periodicidad máxima de 6 meses. Asimismo, en caso de que el dueño desee vender o arrendar la propiedad, en el último mes de vigencia del contrato, y habiendo sido dado el aviso correspondiente convenido en la cláusula Quinta del presente contrato, se obliga a mostrarla 2 (dos) días de la semana, durante una hora, en el horario comprendido entre las 10 (diez) hrs. am. y las 18 (dieciocho) hrs., p.m.

CLÁUSULA OCTAVA: Terminación anticipada del contrato: Queda prohibido al arrendatario y su infracción acarreará el término ipso facto del presente contrato, iniciándose los trámites de restitución de la propiedad, en los siguientes casos: **a)** Pagar la renta de arrendamiento fuera del plazo estipulado en este contrato, ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1.945 del Código Civil; **b)** Si el arrendatario destina la propiedad a cualquier otro fin que no sea el indicado en este contrato; **c)** Ceder en todo o en parte el contrato de arrendamiento a cualquier título o subarrendar en forma total o parcial el inmueble, sin autorización previa del arrendador. La cesión del arrendamiento o subarrendamiento con infracción de esta prohibición hará al arrendatario responsable de todos los perjuicios que de ello puedan derivarse para el arrendador. Sin perjuicio de lo anterior, el arrendador podrá poner término de inmediato al presente contrato por las siguientes infracciones por parte del arrendatario: **a)** No mantener la propiedad arrendada en buen estado de conservación. Se refiere a daños en murallas, vidrios quebrados, pisos rotos, entre otros, **b)** Atrasarse en el

pago de las cuentas de agua, electricidad, gas, etc.; **c)** Hacer mejoras o variaciones en la propiedad arrendada sin el consentimiento previo del arrendador; **d)** Dañar paredes, causar molestias a los vecinos, o introducir materiales explosivos inflamables.

CLÁUSULA NOVENA: De las mejoras: El arrendador no tendrá obligación de hacer mejoras en el inmueble. Las mejoras que pueda efectuar el arrendatario quedarán en beneficio de la propiedad desde el momento en que sean ejecutadas, sin que el arrendador deba pagar suma alguna por ellas, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto, sin perjuicio de poder convenirse otra norma por escrito. Toda transformación en el inmueble deberá contar con la aprobación previa y escrita del arrendador.

CLÁUSULA DÉCIMA: De la Mantención: Será obligación del arrendador mantener la propiedad arrendada en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada, haciendo durante el arrendamiento las reparaciones que sean necesarias para tal objeto, principalmente las reparaciones que sean de tipo estructural y filtraciones de la techumbre, a excepción de las "reparaciones locativas", aquellas que según la costumbre son normalmente de cargo de los arrendatarios y, en general, la reparación de deterioros o desperfectos que se producen por culpa del arrendatario o de las personas por las cuales éste responde. Especialmente, se considerarán reparaciones locativas las siguientes: las relativas a la mantención de las llaves de los artefactos de cocina, llaves de paso, válvulas y flotadores de los excusados, enchufes, timbres e interruptores de la instalación eléctrica; los trabajos normales de mantención y agua caliente y la mantención del jardín, césped, plantas y árboles. Además, el arrendatario se obliga a mantener expedito y libre de obstrucciones las cañerías de los desagües de aguas servidas y las canaletas y bajadas de aguas lluvias. Asimismo, se obliga mantener limpio el espacio de la vereda, estacionamiento y la mantención del césped y plantas y árboles del espacio público correspondiente al frontis de la propiedad arrendada.

El arrendatario no podrá modificar, cambiar cualquier elemento interno o externo de la propiedad sin autorización del dueño, así como alterar o cambiar los colores con los que se encuentra pintada la propiedad o realizar cambios en murallas o pisos, sin la autorización previa del arrendador.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: Robos e incendios: El arrendador no responderá en caso alguno por daños, hurtos o robos que se produzcan en la propiedad arrendada y que afecten al arrendatario, a sus dependencias o a terceros, en sus personas o bienes.- La arrendadora, principalmente no responderá por perjuicios que sufra el arrendatario, sus dependientes o terceros, en sus personas o bienes derivados de incendios, cualesquiera que sea su causa y lugar de origen, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, cortocircuitos, por efectos de la humedad o del calor o debidos a otras causas análogas. Dada la naturaleza del uso que se

le dará a la propiedad y los posibles riesgos que ello conlleva, el arrendatario se compromete a responder y realizar las reparaciones que correspondan por cualquier daño que pudiese sufrir la propiedad arrendada en caso de incendio o acto malicioso o terrorista de la que pudiese ser víctima la institución que ocupará sus dependencias.

CLÁUSULA DÉCIMO SEGUNDA: Garantía Arriendo: A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que la recibe, el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones y, en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el arrendatario entrega en garantía en este acto al arrendador la suma equivalente a UF 110 (ciento diez unidades de fomento) correspondiente a 1 (un) mes de la renta estipulada, que éste también se obliga a restituirle dentro de los 30 (treinta) días siguientes a la fecha en que le haya sido entregada a su satisfacción, el inmueble arrendado, quedando desde ahora autorizado el arrendador para descontar de la garantía el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado, como asimismo, el valor de las cuentas pendientes de energía eléctrica, agua, gas, u otros que sean de cargo del arrendatario. El arrendatario no podrá en caso alguno imputar la garantía al pago de rentas de arrendamiento, ni aún tratándose de la renta del último mes. Al retirarse del inmueble se deberá restituir dicho inmueble en las mismas condiciones que le ha sido entregado de acuerdo a un inventario que se elaborará para tales efectos, aseado, pintado y con agujeros en las paredes reparados, en caso de que la pintura haya sufrido deterioro.

CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA: Restitución del Inmueble: El inmueble objeto del presente contrato se entrega en buen estado de conservación y mantenimiento y el arrendatario se obliga a restituirla inmediatamente una vez que termine este contrato en las mismas condiciones, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso legítimo de ella. La entrega deberá hacerse mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves. Además, deberá exhibirle los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, servicios especiales, como igualmente de los consumos de energía eléctrica, agua y otros similares. Se entregará un inventario simple con el detalle del estado de la propiedad. En el evento de que el arrendatario no restituyere la propiedad en la fecha de término del arrendamiento, se aplicará lo estipulado en la letra A) de la Cláusula Quinta precedente.

CLAUSULA DÉCIMO CUARTA: Personería: La personería de doña María Luz Bastidas Montoya para representar a la Sociedad Inmobiliaria La Quinta Limitada, se encuentra inscrita a fojas 13.954 N° 9.435 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 2008, según consta en certificado emitido por el citado Conservador y que se ha tenido a la vista.

La personería del alcalde don Freddy Antonio Ramírez Villalobos para representar a la Ilustre Municipalidad de Concón, se encuentra en Sentencia de Proclamación de Alcaldes, Rol N° 299 – 2021, de fecha 29 de junio de 2021, emanada del Tribunal Electoral Regional de Valparaíso.

CLÁUSULA DÉCIMO QUINTA: Domicilio convencional: Para todos los efectos que deriven del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la comuna de Viña del Mar y se someten a la Jurisdicción de sus Tribunales de Justicia.

CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA: Acuerdo del H. Concejo Municipal: La celebración del presente contrato de arrendamiento por parte de la I. Municipalidad de Concón fue autorizado por el H. Concejo Municipal, por medio del acuerdo N° 184, de fecha 20 de julio de 2022, adoptado en Sesión Ordinaria N° 107, y autorizado mediante decreto alcaldicio N° 1834, de fecha 22 de julio de 2022.

CLÁUSULA DÉCIMO SÉPTIMA: Declaraciones: Ambas partes reconocen la gestión e intermediación de la empresa Gestión Inmobiliaria Matías Campusano Hoop E.I.R.L., Rut N° 76.267.924-8, obligándose cada parte a pagarle la cantidad de 110 unidades de fomento, cada uno, por los servicios referidos, por concepto de honorarios profesionales, una vez que se emita por ésta la Factura exenta electrónica respectiva. Para tal efecto, los datos para depósito o transferencia son los siguientes: Cuenta Corriente del Banco Edwards, número 00-007-05882-09, titular don Matías Campusano Hop, Rut número 11.736.951-K, correo electrónico matiascampusano@gmail.com

CLÁUSULA DÉCIMO OCTAVA: Ejemplares: El presente contrato se otorga en cuatro ejemplares del mismo tenor, quedando uno en poder de la arrendadora y los demás en poder del Municipio.

2.- **PUBLÍQUESE**, el presente Decreto Alcaldicio con el contrato respectivo en la página web municipal www.concon.cl

ANÓTESE, NOTIFIQUESE Y ARCHÍVESE.



MARIA LILIANA ESPINOZA GODOY
SECRETARIO MUNICIPAL



FREDDY RAMIREZ VILLALOBOS
ALCALDE

PVF/vv.
DISTRIBUCIÓN:

1. Secretaría Municipal.
2. Dirección de Control.
3. Dirección de Administración y Finanzas.
4. Dirección de Desarrollo Comunitario.
5. Asesoría Jurídica.

I. MUNICIPALIDAD DE CONCON		
Dirección de Control		
Objetado	Observado 3 NO 2022	Revisado

