

Quillota, 01 de Julio de 2020.
Alcaldía decretó hoy lo que sigue:

D.A. NUM: 05434/VISTOS:

1. Oficio Ordinario N°193/2020 de 26 de junio de 2020 de Abogado Unidad Asesoría Jurídica a Secretario Municipal, mediante el cual solicita se apruebe el Contrato de Arrendamiento (de oficinas que forman parte del Edificio Espacio Ariztía: DOM, Tránsito y Secplan), suscrito entre la Municipalidad de Quillota y la Empresa INMOBILIARIA NUEVA PALMA Limitada;
2. Resolución Alcaldicia estampada en el documento anteriormente mencionado;
3. Contrato de Arrendamiento (de oficinas que forman parte del Edificio Espacio Ariztía: DOM, Tránsito y Secplan), suscrito entre la Municipalidad de Quillota y la Empresa INMOBILIARIA NUEVA PALMA Limitada, de 09 de abril de 2020;
4. Decreto Alcaldicio N°03924 de 09 de abril de 2020 que promulgó el Acuerdo N°112/20, Acta N°15/2020, adoptado por el Honorable Concejo Municipal en Sesión Ordinaria del 09/04/2020, que aprobó autorizar nuevo contrato de arriendo del inmueble denominado Edificio Ariztía de la INMOBILIARIA NUEVA PALMA LIMITADA, rol único tributario N°78.942.430-6, representada por Don Marcelo Fernando Pardo Olguín, [REDACTED] cédula de identidad [REDACTED] por la suma de 681 UF, pagadas en forma trimestral, por un plazo de cinco años;
5. Las facultades que me confiere la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades y sus posteriores modificaciones;

DECRETO

PRIMERO:

APRUEBASE el siguiente Contrato denominado:

Quillota
Municipalidad
UNIDAD DE ASESORÍA JURÍDICA

CONTRATO

ARRENDAMIENTO

INMOBILIARIA NUEVA PALMA LIMITADA

E

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE QUILOTA

En Quillota, a 09 de abril de 2020, entre la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE QUILOTA**, Corporación de Derecho Público, Rol Único Tributario N°69.060.100-1, representada legalmente por su Alcalde don **LUIS ALBERTO MELLA GAJARDO**, chileno, casado, médico cirujano, cédula nacional de identidad N°9.004.430-3, ambos domiciliados en Quillota, calle Maipú N°330, Segundo Piso, en adelante "la Municipalidad" o "el Alcalde", y la empresa **INMOBILIARIA NUEVA PALMA LIMITADA**, sociedad del giro de su denominación, rol único tributario número setenta y ocho millones novecientos cuarenta y dos mil cuatrocientos treinta y seis, representada por don **MARCELO FERNANDO PARDO OLGUIN**, [REDACTED]

[REDACTED] ambos domiciliados en la ciudad y comuna de Viña del Mar, calle Medio Oriente número mil cincuenta, oficina trescientos tres, en adelante "la Arrendadora" o "la parte arrendadora", se ha convenido el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO: La Arrendadora por medio de su representante legal declara ser dueña del inmueble correspondiente al lote número cuatro de la subdivisión del resto de la Higuera Tercera San Antonio, ubicada en la comuna de Quillota. Conforme a sus títulos y al Plano de loteo archivado bajo el número doscientos cuarenta del Registro de Documentos del año dos mil uno del Conservador de Bienes Raíces de Quillota, el lote número cuatro deslinda: al Norte, en cincuenta y ocho coma ochenta y tres metros con calle Ariztía; al Sur, la intersección de los deslindes Oriente y Poniente; al Oriente, en doscientos veinticuatro coma cuarenta y un metros con ex Casa del Buen Pastor; y al Poniente, en tres trazos de noventa coma cinco metros; veintidós coma cincuenta y dos metros y ciento dieciocho coma noventa y siete metros con lote cinco de Serviu V Región; encerrando una superficie de seis mil doscientos cincuenta y tres metros cuadrados; rol de avalúos número doscientos cinco guion uno (actualmente quinientos quince guion uno) de la comuna de Quillota. Adquirió dicho inmueble por tradición ficta, sirviendo de título traslativo de dominio la compraventa que le hicieron doña Elena Maritza de Lourdes Harasic Durán, don Vinko Daniel Ramón Harasic Durán y don Alex Jaime Harasic Durán mediante escritura pública otorgada con fecha dos de agosto de dos mil siete ante el Notario Público de Quillota don Eduardo Uribe Mutis, cuyo extracto rola inscrito a fojas dos mil cuatrocientos setenta y ocho número dos mil doscientos veinticuatro del

Quillota
Municipalidad
UNIDAD DE ASESORÍA JURÍDICA

Registro de Propiedad del año dos mil siete a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Quillota. En dicho sitio Inmobiliaria Nueva Palma Ltda, construyó una Edificación denominado "Espacio Ariztía", que alberga Oficinas, locales comerciales, hotel y restaurant y cuyo permiso de edificación se otorgó por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Quillota el 10 de enero de 2011 bajo el número 3, planos archivados bajo los números 465 y 466 del Registro de Documentos del año 2012 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Quillota.

SEGUNDO: Por Decreto Alcaldicio N°3.924 de 09.04.2020, dictado previo Acuerdo N°112/2020, adoptado por el Concejo Municipal de Quillota en sesión ordinaria de fecha 09.04.2020, se autorizó arrendar parte del edificio señalado en la cláusula anterior, para destinarlo al funcionamiento de dependencias municipales, conforme lo indicado en el Ord. N° 108/2020 de 07.04.2020 de la Sra. Secretaria Comunal de Planificación, que incluye Certificado de Disponibilidad Presupuestaria N° 1302 de fecha 21.04.2020.

TERCERO: En consecuencia, por el presente acto, la Arrendadora da en arrendamiento a la Municipalidad, parte del inmueble singularizado en la cláusula primera de este instrumento, que según los planos señalados en la cláusula primera de este instrumento, corresponden a la unidad del primer y segundo piso denominada "oficina", y la unidad del primer y segundo piso denominada Local Comercial 4 con una superficie utilizable total de 767 metros cuadrados, en adelante los bienes arrendados, recibiendo el Alcalde las unidades señaladas a su entera conformidad, en el estado que actualmente se encuentran y que declara conocer al igual su ubicación, dimensiones y demás características, renunciando a cualquier reclamación por los aspectos ya señalados.

CUARTO: La Arrendataria se obliga a destinar los bienes arrendados exclusivamente al funcionamiento de dependencias municipales.

QUINTO: El arrendamiento comenzará a regir el 03 de mayo de 2020 y durará hasta el 03 de mayo de 2025, ambas fechas inclusive, por lo que vencido que fuere este plazo, el inmueble deberá ser restituido sin más trámite, salvo que las partes acuerden prorrogar, en forma anticipada y escrita, el contrato.

SEXTO: La renta de arrendamiento será la cantidad equivalente a UF 681 (seiscientos ochenta y una Unidades de Fomento), pagadera cada tres meses, dentro de los primeros quince días del primer mes de cada trimestre, en el domicilio de la Arrendataria (Oficina de Presupuesto de la I. Municipalidad de Quillota). La renta también podrá ser pagada por medio de transferencia electrónica a la cuenta corriente de la Arrendadora número 15151450 del Banco de Créditos e Inversiones (BCI), con aviso al correo electrónico smoreno@grepsa.cl En ambos casos, contra entrega del respectivo recibo de pago de la renta. La renta tendrá una reajustabilidad anual igual a la variación del Índice de Precios al Consumidor acumulada en el año inmediatamente anterior. El valor de la Unidad de Fomento que servirá para determinar su equivalencia en pesos moneda de circulación nacional, será aquel que corresponda al día del devengo de cada pago. Si dejare de

Ad

Quilota
Municipalidad
UNIDAD DE ASESORÍA JURÍDICA

existir una fijación oficial de la Unidad de Fomento, o si ésta dejare de existir, las rentas de arrendamientos pendientes de vencimiento serán iguales a la última suma pagada bajo el régimen de dicha unidad y se reajustarán en igual porcentaje a la variación experimentada por el Índice de Precios al Consumidor, que determine el Instituto Nacional de Estadísticas o el organismo que haga sus veces, entre la fecha de pago de la citada suma y la fecha de pago efectivo de cada una de las rentas. En ningún caso la arrendataria podrá eximirse de los pagos estipulados en el presente Instrumento, cuando la imposibilidad provenga de él, terceros, caso fortuito o fuerza mayor.

SÉPTIMO: La Arrendadora no responderá de manera alguna por los robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada o por perjuicios que puedan producirse por incendio, inundaciones, filtraciones, efectos de humedad o calor, y cualquier caso fortuito o fuerza mayor no derivados de vicios o desperfectos ocultos que pudiese tener el terreno y las construcciones entregadas en arriendo. El arrendador podrá en cualquier tiempo vender ceder o transferir las unidades dadas en arrendamiento y singularizadas en la cláusula tercera de este contrato, sin ulterior responsabilidad para con el arrendatario y manteniéndose vigente el presente contrato.

OCTAVO: Las reparaciones locativas del inmueble serán de cargo exclusivo de la Arrendataria, salvo aquellas que provengan de vicios o defectos del diseño o construcción del proyecto inmobiliario, las que serán de cargo de la arrendadora. Además, queda prohibido a la Arrendataria efectuar transformaciones, variaciones en la estructura o construir nuevas obras dentro de la propiedad sin contar con la autorización previa y por escrito de la Arrendadora. Sin embargo, la Arrendadora autoriza expresamente a la Arrendataria para hacer las mejoras que fuere menester para dejar el Inmueble materia del contrato en condiciones de servir el fin para el que la Municipalidad lo necesita. Las mejoras o reparaciones que efectúe la arrendataria, quedarán en beneficio del inmueble, sin obligación de compensación pecuniaria o reintegro alguno de parte de la Arrendadora. Con todo, las mejoras que al término del contrato puedan ser separadas del inmueble sin detrimento, serán retiradas por la Arrendataria. A la inversa, las que no presenten esta característica, quedarán en beneficio de la propietaria. La Arrendataria se obliga, asimismo, a mantener en perfecto estado de aseo y conservación la propiedad arrendada y reparar a su costa cualquier desperfecto locativo que experimente en sus cielos, paredes, vidrios, instalaciones, etc.; se compromete, además, a pagar mensualmente las cuentas de electricidad y agua potable.

NOVENO: Sin perjuicio de otras causas legales, el contrato podrá quedar resuelto si la arrendadora incurriere en alguna de las siguientes causales:

- Si las instalaciones arrendadas sufren, por causa imputable a la arrendadora, deterioros o graves defectos que no puedan ser reparados, y que como consecuencia, no puedan servir para los fines del contrato.



- Si la arrendadora modifica o altera las obras de la superficie arrendada sin acuerdo de las partes.

DÉCIMO: Asimismo, el contrato podrá quedar resuelto si la arrendataria incurriere en alguna de las siguientes causales:

- Si destinare las instalaciones arrendadas para un fin diverso a aquel previsto en este contrato.
- Si introdujere modificaciones a la infraestructura de las instalaciones arrendadas, sin autorización expresa de la arrendadora.
- Si por actos propios o de sus dependientes pusiere en grave riesgo la integridad de las instalaciones arrendadas.
- El incumplimiento grave de cualquiera de las obligaciones que en virtud del presente contrato de arrendamiento le correspondan.
- La no mantención de los bienes arrendados en buen estado de conservación, o causare daño o perjuicios relevantes a este, provocando su deterioro o destrucción, salvo que la arrendataria en el plazo fijado por la arrendadora efectuó todas las reparaciones necesarias en los bienes arrendados recuperando el mismo estado de conservación a que hace referencia la cláusula tercera de este instrumento.-

DÉCIMO PRIMERO: El pago del impuesto territorial (contribuciones) y demás impuestos que graven el bien raíz, serán de cargo de la Arrendadora.

DÉCIMO SEGUNDO: La restitución del bien arrendado por parte de la Arrendataria deberá serlo inmediatamente terminado este contrato, mediante la desocupación total de las dependencias singularizadas en la cláusula tercera de este instrumento, poniéndolo a disposición de la Arrendadora y entregándole las llaves respectivas.

DÉCIMO TERCERO: Este contrato sólo contempla el arrendamiento del inmueble singularizado y todos aquellos inmuebles que por adherencia o destinación sirvieren al inmueble; y no contempla bienes muebles, por lo que no se encuentra afecta al pago de Impuesto al Valor Agregado. Con todo, si por efecto de la aplicación de la actual legislación o futuras disposiciones, resultare gravada, toda diferencia en la renta pactada, será de cargo de la arrendadora, de modo que, la renta que debe pagar la arrendataria no sufrirá modificaciones, salvo la reajustabilidad propia de la unidad de valor en que se ha fijado la renta.

DÉCIMO CUARTO. Se deja constancia que la I. Municipalidad de Quillota designó como Inspectores Técnicos del Contrato al señor Marcelo Merino Michel, Arquitecto, Director de Obras Municipales y a doña Sandra Morales Navarro, Trabajadora Social, Secretaría Comunal de Planificación; o a quienes en cada caso les subroguen o reemplacen.

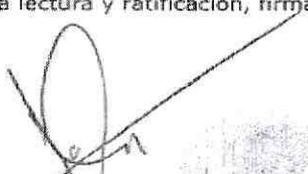
DÉCIMO QUINTO. Los gastos que genere el otorgamiento del presente contrato, su protocolización y la entrega de dos copias autorizadas a la Municipalidad serán de cargo de la arrendadora.

Quillota
Municipalidad
UNIDAD DE ASESORÍA JURÍDICA

DÉCIMO SEXTO. Para todos los efectos legales derivados del presente contrato, las partes fijan domicilio en la ciudad de Quillota y prorrogan competencia para ante sus tribunales de justicia, de manera expresa.

PERSONERÍAS: La personería de don Luis Mella Gajardo para representar a la Ilustre Municipalidad de Quillota, en su calidad de Alcalde de la comuna, consta en Sentencia de Proclamación de Alcaldes del Tribunal Electoral Regional de Valparaíso, de uno de diciembre de dos mil dieciséis. Por su parte, la personería de don Marcelo Pardo Olguin para actuar en representación de Inmobiliaria Nueva Palma Limitada, consta de escritura pública de constitución de sociedad otorgada ante el Notario Público de Santiago doña Nelly Dunlop Rudolffi con fecha dos de diciembre de mil novecientos noventa y seis, cuyo extracto rola inscrito a fojas once número nueve del Registro de Comercio del año mil novecientos noventa y siete a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Quillota, la que fue modificada mediante escrituras de fecha veinte de abril de dos mil uno, tres de noviembre de dos mil cuatro y veintitrés de febrero de dos mil cinco y saneada mediante escritura de fecha uno de junio de dos mil cinco; todas ellas debidamente inscritas y anotadas al margen de la citada inscripción. Ninguno de estos documentos se inserta por ser conocidos de las partes y a su expresa petición.

En comprobante, previa lectura y ratificación, firman:

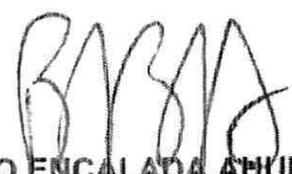

MARCELO FERNANDO PARDO OLGUIN
P. INMOBILIARIA NUEVA PALMA LIMITADA




LUIS ALBERTO MELLA GAJARDO
P. ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE QUILLOTA

SEGUNDO: **ADOPTEN** el Director de Administración y Finanzas, el Director de Obras Municipales y la Secretaria Comunal de Planificación, las medidas pertinentes para el cumplimiento de esta resolución.




PATRICIO ENCALADA AHUMADA
INGENIERO DE TRANSPORTES
SECRETARIO MUNICIPAL (s)
MINISTRO DE FE




DR. LUIS MELLA GAJARDO
ALCALDE

DISTRIBUCIÓN:

1. SECPLAN 2. DOM 3. Tránsito 4. Sr. Marcelo Merino Michel (ITO-DOM) 5. Sra. Sandra Morales Navarro (ITO-SECPLAN) 6. Administrador Municipal 7. Finanzas 8. Control Interno 9. Presupuesto 10. Jurídico 11. Secretaría Municipal.

LMG/PEA/jlm.-