S/c a Adm.

ILUSTRE MUNICIPALIDAD
COMUNA DE
LA LIGUA
DAEM

RECIBIDO
12 SEP 2024
CONTROL
☐A.M. ☐P.M.

RECIBO
30 SEP 2024
SECRETARIA
☐A.M ☐P.M.

DECRETO DE ALCALDÍA N° 7111

LA LIGUA, 11 SEP 2024

VISTOS:

1. La Ley N° 18.695 "Orgánica Constitucional de Municipalidades" y sus modificaciones posteriores.
2. La Resolución N° 7 y 8 del 2019, de la Contraloría General de la República que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.
3. La Sentencia de Proclamación, de fecha 25 de junio de 2021, del Tribunal Electoral Regional de Valparaíso, que proclama Alcalde de la I. Municipalidad de La Ligua, al Sr. Patricio Pallares Valenzuela, enmendada con fecha 26 de junio de 2021.
4. Decreto de Alcaldía N° 9795, de fecha 14 de diciembre de 2023, que aprueba el Presupuesto Municipal para el año 2024.
5. Decreto de Alcaldía N° 2987, de fecha 11 de abril de 2024, que nombra Directora Suplente en la Dirección de Control Municipal.
6. Contrato de Arrendamiento, de fecha 01 de septiembre de 2024, que aprueba Contrato de Arrendamiento suscrito con INMOBILIARIA V.S.V. SpA.

CONSIDERANDO:

1. Que, la Ilustre Municipalidad de La Ligua es una Corporación autónoma de Derecho Público con Personalidad Jurídica y Patrimonio propio que, según lo dispuesto en la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, tiene por finalidad satisfacer las necesidades de la comunidad local y asegurar su participación en el progreso económico, social y cultural de la respectiva comuna.

En dicho sentido, según lo establecido en el artículo 3 letra c) de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, corresponderá a las municipalidades, en el ámbito de su territorio y como función privativa, la promoción del desarrollo comunitario.

2. Que, el mismo cuerpo legal, agrega en su artículo 4, letras a), que las municipalidades, en el ámbito de su territorio, podrán desarrollar, directamente o con otros órganos de la Administración del Estado, funciones relacionadas con: a) La educación y la cultura.

3. Que, en la modificación presupuestaria relativa a la distribución del saldo inicial de caja se aprobaron recursos para el arriendo de un inmueble, con la finalidad de implementar dependencias para oficinas municipales.

4. Que, siendo así las cosas, con fecha 01 de septiembre de 2024 la Ilustre Municipalidad de La Ligua INMOBILIARIA V.S.V. SpA suscribieron el respectivo contrato de arrendamiento.

DECRETO:

1. RATIFÍQUESE y **APRUÉBESE** el Contrato de Arrendamiento suscrito con fecha 1 de septiembre de 2024, entre la Ilustre Municipalidad de La Ligua y la INMOBILIARIA V.S.V. SpA, cuyo texto es el siguiente:

ILUSTRE MUNICIPALIDAD
COMUNA DE
LA LIGUA
DAEM

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

INMOBILIARIA V.S.V. SpA

A

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA LIGUA

Con fecha a 1 de septiembre de 2024, comparecen en este acto, doña doña **MARIA ANGELICA LEIVA NUÑEZ**, chilena, viuda, pensionada, cedula nacional de identidad numero 5.445.659-K, con domicilio en calle Esmeralda numero 902 de la ciudad y comuna de La Ligua, ambas en representación de INMOBILIARIA V.S.V. SpA rut 77.927.395-4 de su mismo domicilio, en adelante "el arrendador"; y por la otra, la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA LIGUA**, R.U.T. N° 69.050.100-7, y en representación de esta, su Alcalde, don **PATRICIO PALLARES VALENZUELA,** chileno, divorciado, empleado público, Cédula nacional de identidad número N° 11.942.337-6, domiciliado en calle Portales N°555, comuna de La Ligua, en adelante "el arrendatario" o "la arrendataria", indistintamente; todos los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan sus identidades con las cédulas anotadas y expresan que vienen en celebrar el siguiente Contrato de Arrendamiento, el cual consta de las siguientes cláusulas:

PRIMERO: El arrendador declara ser dueño de un inmueble Propiedad de una casa y sitio ubicados en la ciudad de La Ligua, calle Portales número ciento cincuenta y dos, comuna de La Ligua, Provincia de Petorca, que deslinda y mide, al Norte: en once coma cincuenta metros con Florestán Romero, antes, hoy Agustín Lobos; al Sur: en once coma ochenta metros con calle Portales; al Oriente: en cuarenta y dos coma cincuenta metros con propiedad de la sucesión de Manuel Valdebenito antes, hoy sucesión Rubén Morales, y al Poniente: en cuarenta y dos coma cincuenta metros con propiedad de don Alfonso Herrera antes, hoy Orlando Romero. Adquirieron el inmueble antes singularizado, por compra que hicieron a doña ADRIANA EUGENIA ASTUDILLO LILLO, divorciada, labores de casa, Rut: 5.510.622-3, domiciliada en calle Serrano doscientos setenta y cuatro, La Ligua; doña GABRIELA ISOLINA ASTUDILLO LILLO, casada y separada totalmente de bienes, labores de casa, Rut: 5.465.538-k, domiciliada en calle Serrano número doscientos ochenta, segundo piso, La Ligua; y, don FELIPE ADRIAN ASTUDILLO BRAVO, soltero, comerciante, Rut: 16.232.031-9, domiciliado en calle Portales ciento cincuenta y dos, La Ligua.- El precio de venta es la suma de doscientos veinte millones de pesos, íntegramente pagado.- Los títulos anteriores se encuentran inscritos a fojas 1194v, numero de inscripción 1091, del registro de propiedad del año 2024 del Conservador de Bienes Raíces de La ligua; la propiedad se encuentra inscrita a fojas 2143, numero de inscripción 1965 del registro de propiedad del año 2024 del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua, su rol de avalúos es el 21-08 de la comuna de La Ligua.-

SEGUNDO: En este acto y por medio del presente contrato, doña **MARIA ANGELICA LEIVA NUÑEZ**, en representación de **INMOBILIARIA V.S.V. SpA**, da en arrendamiento a **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA LIGUA** y en representación de esta, su **ALCALDE DON PATRICIO PALLARES VALENZUELA**, quien acepta y recibe en arriendo el inmueble singularizado en la cláusula precedente.

TERCERO: Las partes manifiestan el inmueble arrendado será destinado como dependencia municipal, a fin de habilitar en él "dependencias administrativas de Municipalidad de La Ligua", sin perjuicio de lo cual la arrendataria queda facultada en este acto para desarrollar en dicho espacio cuanta actividad estime pertinente y que se encuentre vinculada a las funciones propias de las municipalidades conforme a sus facultades y de conformidad a la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, así como toda otra que no sea contraria a la Constitución y las leyes de la República, siendo de exclusiva responsabilidad de la arrendataria la obtención de los permisos, patentes y/o autorizaciones exigidos por la ley para el uso y funcionamiento que le dará al inmueble.

CUARTO: A) PLAZO DE VIGENCIA: El presente contrato de arrendamiento rige a contar del 4 de septiembre de 2024 y hasta el 4 de septiembre de 2028; plazo que no será renovable. En caso de que el arrendatario no cumpla con el plazo establecido en el contrato, perderá automáticamente el mes de garantía.

B) ENTREGA MATERIAL E INVENTARIO: La entrega material del inmueble objeto del presente contrato se realizara con fecha 30 de Agosto de 2024; oportunidad en la que el arrendador hace entrega a la arrendataria de las llaves de acceso a la misma; sin embargo se permite el ingreso de personal municipal desde el 20 de agosto de 2024 a efectos de acomodar las dependencias e instalar equipos y servicios.

QUINTO: ADMINISTRACIÓN DEL INMUEBLE. Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato se hace por intermedio de la Sra. Carmen Gloria Niñoles Esparza, cédula de identidad N° 7.792.053-6, chilena, corredora de propiedades, con domicilio en calle Vicuña Mackenna N° 165, de la ciudad y comuna de La Ligua, quien tendrá a cargo el cobro de las rentas. Asimismo, la arrendataria se obliga a pagar a doña Carmen Gloria Niñoles Esparza, por concepto de servicios de corretaje de propiedad, la suma única de $ 1.100.000 (un millón cien mil pesos), impuestos incluidos.

SEXTO: RENTA. La renta de arrendamiento será la suma mensual de $2.200.000 (dos millones doscientos mil pesos), reajustable anualmente conforme al IPC (índices de precios del consumidor) la que se pagará por anticipado, dentro de los primeros 05 días de cada mes; suma de dinero que deberá ser pagada en las fechas convenidas, ya sea de forma presencial, mediante la entrega del respectivo cheque a nombre de la corredora de propiedades en la oficina ubicada en Calle Vicuña Mackenna N° 165, de la ciudad de La Ligua o depositada o transferida en la cuenta corriente del , a nombre de la corredora de propiedad Sra. Carmen Gloria Niñoles Esparza, cédula de identidad N° 7.792.053-6, además de efectuar el envío de los comprobantes de pago al mail: , para cuyos efectos se estipula que el recibo de depósito en efectivo o en su caso el comprobante de transferencia electrónica constituirá comprobante del pago de la renta.

SÉPTIMO: 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, sus servicios e

instalaciones; el pago de los consumos de servicios públicos y, en general, para responder del fiel cumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del presente contrato, la arrendataria entrega en garantía al arrendador la cantidad de $2.200.000 (dos millones doscientos mil pesos), equivalente a un mes de arrendamiento, quedando ésta última parte obligada a restituirle el monto representativo de tal garantía dentro de los treinta días siguientes a la entrega a su entera satisfacción de la propiedad arrendada, quedando desde ya autorizado y mandatado el arrendador para descontar de ella, el valor de los deterioros y perjuicios que se hayan ocasionado a los inmuebles y muebles arrendados, sean estos de cualquier naturaleza u origen, como asimismo el valor de la eventual morosidad de consumo de energía eléctrica y agua potable, u otros servicios que sean de cargo de la arrendataria; suma de dinero que se pagará de forma conjunta a la renta correspondiente al primer mes y en la misma forma estipulada para el pago de la renta de arrendamiento. La arrendataria no podrá en caso alguno imputar la garantía al pago de rentas de arrendamiento insolutas, ni aún a la última de ellas.

OCTAVO: MEJORAS Y MODIFICACIONES. El presente arrendamiento contempla las mejoras ya ejecutadas por la arrendadora. Adicionalmente la arrendataria no podrá efectuar modificaciones estructurales o arquitectónicas al bien arrendado sin previa autorización por escrito del arrendador. Otorgada la autorización, las modificaciones o alteraciones solo y exclusivamente corresponderán a los espacios arrendados y a los que digan relación con lo autorizado. En el evento que las alteraciones o modificaciones digan relación con la estructura de las construcciones, requerirá la aprobación técnica, previa y expresa, por parte del arrendador. En cuanto a las mejoras que se introduzcan al inmueble, en la forma señalada y bajo exclusiva responsabilidad técnica y económica de la arrendataria, quedarán ipso-facto en beneficio de la propiedad arrendada, sin costo para el arrendador, renunciando la arrendataria a todo cobro y/o indemnización en este acto, de manera expresa y formal, sin perjuicio de poder ser retiradas al término del contrato por la arrendataria, si tales mejoras admiten su retiro sin detrimento o deterioro del inmueble arrendado, calificación que corresponderá en todo caso al arrendador.

NOVENO: Las partes contratantes declaran expresamente que el inmueble arrendado se encuentra en buen estado de conservación, siendo de cargo de la arrendataria todos los gastos que demande el uso del inmueble que por este acto se entrega en arrendamiento, así como de su mantención y conservación, considerando siempre el paso del tiempo y su uso legítimo.
Por su parte, el arrendador se obligado a realizar todas las reparaciones necesarias en el inmueble, que ocurran o hubiesen acaecido por menoscabado por el tiempo o por causa inevitable, o fuerza mayor, a fin de que el inmueble esté en óptimas condiciones para ser habitado al momento de ser arrendado y mientras dure el arrendamiento, para conservar el inmueble en estado de servir para el uso al que ha sido destinado, sin tener derecho a elevar la renta por ello, así como a mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato.
De producirse desperfectos en el inmueble, cuya reparación correspondan al arrendador, la arrendataria deberá darle aviso inmediato de lo sucedido. Si los arreglos no se efectuaren dentro de 10 días, la arrendataria estará facultada para reparar los desperfectos ella mismo y descontar los gastos del pago de la renta de arrendamiento del mes siguiente.

DÉCIMO: PAGO DE SERVICIOS Y MANTENCIÓN. Será de responsabilidad exclusiva de la arrendataria el pago completo y oportuno de los consumos por servicios de agua potable y alcantarillado, electricidad y gas, y exhibirá los recibos correspondientes cuando el arrendador se lo solicite, quedando expresamente prohibido hacer algún tipo de convenio de pago por los diferentes servicios. Asimismo, las partes dejan expresa constancia que los servicios básicos se encuentran pagados y al día.

Además, la arrendataria se obliga a mantener en buen estado de funcionamiento las llaves de paso, válvulas, enchufes, interruptores, soquetes, etcétera, y efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones adecuadas y necesarias para la conservación y buen funcionamiento del inmueble arrendado.

La arrendataria se obliga a pagar puntualmente cualquier servicio que a su voluntad contrate para su funcionamiento y operación, liberando de toda responsabilidad al arrendador.

DÉCIMO PRIMERO: OBLIGACIONES PROPIAS DEL GIRO DE LA ARRENDATARIA. Serán de responsabilidad exclusiva de la arrendataria el cumplimiento de todas las obligaciones o exigencias de la autoridad que en razón de su giro se le soliciten, especialmente aquellas derivadas de exigencias legales y reglamentarias y de seguridad y permiso de cualquier otra índole que requiera, todo ello sin responsabilidad de ninguna especie para el arrendador.

DÉCIMO SEGUNDO: EXCLUSIONES DE RESPONSABILIDAD. El arrendador no responderá por hechos de la naturaleza, fortuitos o de terceros de toda clase o especie que sean y que puedan afectar de cualquier manera a la arrendataria, en sus bienes, personal y/o cualquier clase de terceros, sean o no dependientes. En consecuencia, el arrendador no responderá ni indemnizará de perjuicios a la arrendataria ni a terceros por robos y/o hurtos que pudieren ocurrir en la propiedad arrendada, ni por daños producidos por incendio, inundación, filtraciones de aguas lluvias, explosiones, roturas de cañerías, efectos de la humedad o del calor, daños por terremotos y cualquier caso fortuito o fuerza mayor.

Asimismo, la arrendataria no responderá por robos o hurtos que ocurran en la propiedad arrendada, como tampoco por incendios y accidentes en general, que provengan de caso fortuito o fuerza mayor, no imputable a dicha parte, y que puedan tener como consecuencia un daño, deterioro o destrucción del inmueble que se da en arrendamiento.

DÉCIMO TERCERO: PROHIBICIÓN DE SUBARRENDAR Y CEDER LOS DERECHOS EMANADOS DEL PRESENTE CONTRATO. La arrendataria no podrá ceder total o parcialmente el inmueble arrendado, como tampoco podrá celebrar cualquier tipo de acto o contrato sobre los derechos que del arrendamiento emanan, tales como cederlo, transferirlo, o aportarlo a cualquier título, sin contar con la previa y expresa autorización escrita del arrendador. En el evento de cesión o traspaso, debidamente autorizado o de subarriendo, o el cesionario o subarrendatario deberá constituirse en avalista y codeudor solidario de las obligaciones que para el arrendador asume en virtud del presente contrato.

ILUSTRE MUNICIPALIDAD
COMUNA DE
LA LIGUA
DAEM

DÉCIMO CUARTO: Serán motivos plausibles para que el arrendador desahucie el contrato de arrendamiento, los generales previstos en la ley. Asimismo, terminará ipso-facto el presente contrato, entre otras, por las siguientes causales:
Uno.- Si la arrendataria dedica la propiedad a cualquier otro fin que no sea el señalado en el presente instrumento.
Dos.- Si la arrendataria no ocupa la propiedad directamente o la cede o la subarrienda, en todo o en parte, sin contar con la previa y expresa autorización escrita del arrendador. La cesión del arrendamiento con infracción a esta prohibición hará a la arrendataria responsable de todos los perjuicios que de ello puedan derivarse para el arrendador.
Tres.- Si la arrendataria o sus dependientes causan en el inmueble arrendado cualquier perjuicio, especialmente provocando el desaseo o destrucción del mismo, directa o indirectamente, en todo o parte.
Cuatro.- Si la arrendataria se atrasa en el pago de las rentas de arrendamiento y/o en el pago de las cuentas por consumo de servicios básicos, por dos períodos consecutivos o tres discontinuos.
Cinco.- Si hacen variaciones y/o mejoras estructurales o de envergadura en el inmueble arrendado, tanto interior como exteriormente, sin el consentimiento del arrendador.

DÉCIMO QUINTO: RESPONSABILIDAD POR DAÑOS. La arrendataria responderá de cualquier daño que por sus hechos o culpa cause a las propiedades circundantes, así como de los causados por cualquiera de los ocupantes en la propiedad arrendada, y de los posibles daños directos e indirectos ocurridos con ocasión de las actividades especiales autorizadas en la cláusula cuarta.

DÉCIMO SEXTO: SEGUROS. El arrendador será el exclusivo responsable de contratar los seguros que estime pertinentes para amparar las obras y construcciones arrendadas, los que correrán por cuenta y cargo de éste. Los seguros que cubran los riesgos de los bienes muebles, equipos, mercaderías, vehículos y, en general los bienes de la arrendataria, serán de cargo exclusivo de la arrendataria.

DÉCIMO SÉPTIMO: RESTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD. La arrendataria recibió la propiedad en los términos expuestos en el presente contrato y se obliga a restituirla al término del mismo tal como la recibió, considerando su desgaste natural conforme al uso y goce legítimo y ordinario. A la fecha de la restitución del inmueble éste se entregará con las remodelaciones aprobadas expresamente por el arrendador. Al término del presente contrato por su vencimiento o por desahucio unilateral, la arrendataria deberá hacer entrega del inmueble arrendado totalmente desocupado de personas, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves y todas sus copias.

DÉCIMO OCTAVO: TRANSFERENCIA DE CONTRATO. Si autoriza al municipio y en cuanto asi lo determine el Honorable Concejo Municipal, a traspasar el presente contrato al Servicio Local de Educación si así lo determinara pertinente.

DÉCIMO NOVENO: Las partes contratantes declaran que, para todos los efectos del presente contrato, fijan su domicilio especial en la ciudad y comuna de la Ligua y se someten a la jurisdicción de sus tribunales de justicia.

VIGÉSIMO: El presente contrato se suscribe en cinco ejemplares del mismo tenor y fecha, ambos con el carácter de originales, quedando cada uno de ellos en poder del arrendador y cuatro en poder de la arrendataria.

VIGÉSIMO PRIMERO: La personería de don Patricio Pallares Valenzuela para representar a la Ilustre Municipalidad de La Ligua consta de la Sentencia de Proclamación del Tribunal Electoral Regional de Valparaíso, de fecha veinticinco de junio de dos mil veintiuno, enmendada con fecha 26 de junio de dos mil veintiuno, protocolizada en la Primera Notaría de La Ligua, de don Mauricio Rojas Escudero, Notario Público Interino, Repertorio N° 1381, a fojas 3900 número 1381, año 2021, del Registro de Instrumentos Públicos. La personería de MARIA GABRIELA SANCHEZ LEIVA, MARIA ANGELICA LEIVA NUÑEZ para representar a Inmobiliaria V.S.V SpA consta en la escritura de constitución de fecha 5 de Julio de 2024 de la notaria de La Ligua de don Alejandro Patricio Gomez Cortes.
En comprobante y en señala de conformidad, firman.

2. TÉNGASE PRESENTE que, en virtud del artículo 52 de la Ley N° 19.880, lo dispuesto en el punto 1 del presente acto administrativo rige con efecto retroactivo a partir del 1 de septiembre de 2024, ya que produce consecuencias favorables para el interesado y no lesiona derechos de terceros.

3. IMPÚTESE el gasto que genere el presente decreto al ítem que corresponda del presupuesto municipal vigente, según la naturaleza del gasto.

ANÓTESE, REGÍSTRESE Y ARCHÍVESE.

ILUSTRE MUNICIPALIDAD SECRETARIA MUNICIPAL DE LA LIGUA

I. MUNICIPALIDAD DE LA LIGUA ALCALDE PATRICIO PALLARES V.

MARIA IGNACIA IBACACHE GALLARDO
Secretario Municipal

PATRICIO PALLARES VALENZUELA
Alcalde

DISTRIBUCIÓN:
- Correlativo
- Alcaldía
- DAF
- Contabilidad
- Daem
- Archivo Administración/

PPV/HRG/Tpla

I. MUNICIPALIDAD CONTRALOR MUNICIPAL(S) LA LIGUA

EXAMINADO
16 SEP 2024
CONTRALORIA LALIGUA

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

INMOBILIARIA V.S.V. SpA

A

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA LIGUA

Con fecha a 1 de septiembre de 2024, comparecen en este acto, doña doña **MARIA ANGELICA LEIVA NUÑEZ**, chilena, viuda, pensionada, cedula nacional de identidad numero 5.445.659-K, con domicilio en calle Esmeralda numero 902 de la ciudad y comuna de La Ligua, ambas en representación de INMOBILIARIA V.S.V. SpA rut 77.927.395-4 de su mismo domicilio, en adelante "el arrendador"; y por la otra, la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA LIGUA**, R.U.T. N° 69.050.100-7, y en representación de esta, su Alcalde, don **PATRICIO PALLARES VALENZUELA,** chileno, divorciado, empleado público, Cédula nacional de identidad número N° 11.942.337-6, domiciliado en calle Portales N°555, comuna de La Ligua, en adelante "el arrendatario" o "la arrendataria", indistintamente; todos los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan sus identidades con las cédulas anotadas y expresan que vienen en celebrar el siguiente Contrato de Arrendamiento, el cual consta de las siguientes cláusulas:

PRIMERO: El arrendador declara ser dueño de un inmueble Propiedad de una casa y sitio ubicados en la ciudad de La Ligua, calle Portales número ciento cincuenta y dos, comuna de La Ligua, Provincia de Petorca, que deslinda y mide, al Norte: en once coma cincuenta metros con Florestán Romero, antes, hoy Agustín Lobos; al Sur: en once coma ochenta metros con calle Portales; al Oriente: en cuarenta y dos coma cincuenta metros con propiedad de la sucesión de Manuel Valdebenito antes, hoy sucesión Rubén Morales, y al Poniente: en cuarenta y dos coma cincuenta metros con propiedad de don Alfonso Herrera antes, hoy Orlando Romero. Adquirieron el inmueble antes singularizado, por compra que hicieron a doña ADRIANA EUGENIA ASTUDILLO LILLO, divorciada, labores de casa, Rut: 5.510.622-3, domiciliada en calle Serrano doscientos setenta y cuatro, La Ligua; doña GABRIELA ISOLINA ASTUDILLO LILLO, casada y separada totalmente de bienes, labores de casa, Rut: 5.465.538-k, domiciliada en calle Serrano número doscientos ochenta, segundo piso, La Ligua; y, don FELIPE ADRIAN ASTUDILLO BRAVO, soltero, comerciante, Rut: 16.232.031-9, domiciliado en calle Portales ciento cincuenta y dos, La Ligua.- El precio de venta es la suma de doscientos veinte millones de pesos, íntegramente pagado.- Los títulos anteriores se encuentran inscritos a fojas 1194v, numero de inscripción 1091, del registro de propiedad del año 2024 del Conservador de Bienes Raíces de La ligua; la propiedad se encuentra inscrita a fojas 2143, numero de inscripción 1965 del registro de propiedad del año 2024 del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua, su rol de avalúos es el 21-08 de la comuna de La Ligua.-

SEGUNDO: En este acto y por medio del presente contrato, doña **MARIA ANGELICA LEIVA NUÑEZ**, en representación de **INMOBILIARIA V.S.V. SpA**, da en arrendamiento a **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA LIGUA** y en representación de esta, su **ALCALDE DON PATRICIO PALLARES VALENZUELA**, quien acepta y recibe en arriendo el inmueble singularizado en la cláusula precedente.

TERCERO: Las partes manifiestan el inmueble arrendado será destinado como dependencia municipal, a fin de habilitar en él "dependencias administrativas de Municipalidad de La Ligua", sin perjuicio de lo cual la arrendataria queda facultada en este acto para desarrollar en dicho espacio cuanta actividad estime pertinente y que se encuentre vinculada a las funciones propias de las municipalidades conforme a sus facultades y de conformidad a la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, así como toda otra que no sea contraria a la Constitución y las leyes de la República, siendo de exclusiva responsabilidad de la arrendataria la obtención de los permisos, patentes y/o autorizaciones exigidos por la ley para el uso y funcionamiento que le dará al inmueble.

CUARTO: A) PLAZO DE VIGENCIA: El presente contrato de arrendamiento rige a contar del 4 de septiembre de 2024 y hasta el 4 de septiembre de 2028; plazo que no será renovable. En caso de que el arrendatario no cumpla con el plazo establecido en el contrato, perderá automáticamente el mes de garantía.
B) ENTREGA MATERIAL E INVENTARIO: La entrega material del inmueble objeto del presente contrato se realizara con fecha 30 de Agosto de 2024; oportunidad en la que el arrendador hace entrega a la arrendataria de las llaves de acceso a la misma; sin embargo se permite el ingreso de personal municipal desde el 20 de agosto de 2024 a efectos de acomodar las dependencias e instalar equipos y servicios.

QUINTO: ADMINISTRACIÓN DEL INMUEBLE. Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato se hace por intermedio de la Sra. Carmen Gloria Niñoles Esparza, cédula de identidad N° 7.792.053-6, chilena, corredora de propiedades, con domicilio en calle Vicuña Mackenna N° 165, de la ciudad y comuna de La Ligua, quien tendrá a cargo el cobro de las rentas. Asimismo, la arrendataria se obliga a pagar a doña Carmen Gloria Niñoles Esparza, por concepto de servicios de corretaje de propiedad, la suma única de $ 1.100.000 (un millón cien mil pesos), impuestos incluidos.

SEXTO: RENTA. La renta de arrendamiento será la suma mensual de $2.200.000 (dos millones doscientos mil pesos), reajustable anualmente conforme al IPC (índices de precios del consumidor) la que se pagará por anticipado, dentro de los primeros 05 días de cada mes; suma de dinero que deberá ser pagada en las fechas convenidas, ya sea de forma presencial, mediante la entrega del respectivo cheque a nombre de la corredora de propiedades en la oficina ubicada en Calle Vicuña Mackenna N° 165, de la ciudad de La Ligua o depositada o transferida en la cuenta corriente del , a nombre de la corredora de propiedad Sra. Carmen Gloria Niñoles Esparza, cédula de identidad N° 7.792.053-6, además de efectuar el envío de los comprobantes de pago al mail: , para cuyos efectos se estipula que el recibo de depósito en efectivo o en su caso el comprobante de transferencia electrónica constituirá comprobante del pago de la renta.

SÉPTIMO: 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, sus servicios e instalaciones; el pago de los consumos de servicios públicos y, en general, para responder del fiel cumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del presente contrato, la arrendataria entrega en garantía al arrendador la cantidad de $2.200.000 (dos millones doscientos mil pesos), equivalente a un mes de arrendamiento, quedando ésta última parte obligada a restituirle el monto representativo de tal garantía dentro de los treinta días siguientes a la entrega a su entera satisfacción de la propiedad arrendada, quedando desde ya autorizado y mandatado el arrendador para descontar de ella, el valor de los deterioros y perjuicios que se hayan ocasionado a los inmuebles y muebles arrendados, sean estos de cualquier naturaleza u origen, como asimismo el valor de la eventual morosidad de consumo de energía eléctrica y agua potable, u otros servicios que sean de cargo de la arrendataria; suma de dinero que se pagará de forma conjunta a la renta correspondiente al primer mes y en la misma forma estipulada para el pago de la renta de arrendamiento. La arrendataria no podrá en caso alguno imputar la garantía al pago de rentas de arrendamiento insolutas, ni aún a la última de ellas.

OCTAVO: MEJORAS Y MODIFICACIONES. El presente arrendamiento contempla las mejoras ya ejecutadas por la arrendadora. Adicionalmente la arrendataria no podrá efectuar modificaciones estructurales o arquitectónicas al bien arrendado sin previa autorización por escrito del arrendador. Otorgada la autorización, las modificaciones o alteraciones solo y exclusivamente corresponderán a los espacios arrendados y a los que digan relación con lo autorizado. En el evento que las alteraciones o modificaciones digan relación con la estructura de las construcciones, requerirá la aprobación técnica, previa y expresa, por parte del arrendador. En cuanto a las mejoras que se introduzcan al inmueble, en la forma señalada y bajo exclusiva responsabilidad técnica y económica de la arrendataria, quedarán ipso-facto en beneficio de la propiedad arrendada, sin costo para el arrendador, renunciando la arrendataria a todo cobro y/o indemnización en este acto, de manera expresa y formal, sin perjuicio de poder ser retiradas al término del contrato por la arrendataria, si tales mejoras admiten su retiro sin detrimento o deterioro del inmueble arrendado, calificación que corresponderá en todo caso al arrendador.

NOVENO: Las partes contratantes declaran expresamente que el inmueble arrendado se encuentra en buen estado de conservación, siendo de cargo de la arrendataria todos los gastos que demande el uso del inmueble que por este acto se entrega en arrendamiento, así como de su mantención y conservación, considerando siempre el paso del tiempo y su uso legítimo.

Por su parte, el arrendador se obligado a realizar todas las reparaciones necesarias en el inmueble, que ocurran o hubiesen acaecido por menoscabado por el tiempo o por causa inevitable, o fuerza mayor, a fin de que el inmueble esté en óptimas condiciones para ser habitado al momento de ser arrendado y mientras dure el arrendamiento, para conservar el inmueble en estado de servir para el uso al que ha sido destinado, sin tener derecho a elevar la renta por ello, así como a mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato.

De producirse desperfectos en el inmueble, cuya reparación correspondan al arrendador, la arrendataria deberá darle aviso inmediato de lo sucedido. Si los arreglos no se efectuaren dentro de 10 días, la arrendataria estará facultada para reparar los desperfectos ella mismo y descontar los gastos del pago de la renta de arrendamiento del mes siguiente.

DÉCIMO: PAGO DE SERVICIOS Y MANTENCIÓN. Será de responsabilidad exclusiva de la arrendataria el pago completo y oportuno de los consumos por servicios de agua potable y alcantarillado, electricidad y gas, y exhibirá los recibos correspondientes cuando el arrendador se lo solicite, quedando expresamente prohibido hacer algún tipo de convenio de pago por los diferentes servicios. Asimismo, las partes dejan expresa constancia que los servicios básicos se encuentran pagados y al día.

Además, la arrendataria se obliga a mantener en buen estado de funcionamiento las llaves de paso, válvulas, enchufes, interruptores, soquetes, etcétera, y efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones adecuadas y necesarias para la conservación y buen funcionamiento del inmueble arrendado.

La propiedad cuenta con lámparas LED de sobreponer nuevas, las cuales tienen la ventaja de ser de larga vida útil y bajo consumo; sin embargo, son ampolleta y lampara al mismo tiempo y por lo tanto "desechables". Una vez cumplidas las horas de uso es necesario cambiarlas por completo, lo cual deberá ser considerado por la arrendataria.

La arrendataria se obliga a pagar puntualmente cualquier servicio que a su voluntad contrate para su funcionamiento y operación, liberando de toda responsabilidad al arrendador.

DÉCIMO PRIMERO: OBLIGACIONES PROPIAS DEL GIRO DE LA ARRENDATARIA. Serán de responsabilidad exclusiva de la arrendataria el cumplimiento de todas las obligaciones o exigencias de la autoridad que en razón de su giro se le soliciten, especialmente aquellas derivadas de exigencias legales y reglamentarias y de seguridad y permiso de cualquier otra índole que requiera, todo ello sin responsabilidad de ninguna especie para el arrendador.

DÉCIMO SEGUNDO: EXCLUSIONES DE RESPONSABILIDAD. El arrendador no responderá por hechos de la naturaleza, fortuitos o de terceros de toda clase o especie que sean y que puedan afectar de cualquier manera a la arrendataria, en sus bienes, personal y/o cualquier clase de terceros, sean o no dependientes. En consecuencia, el arrendador no responderá ni indemnizará de perjuicios a la arrendataria ni a terceros por robos y/o hurtos que pudieren ocurrir en la propiedad arrendada, ni por daños producidos por incendio, inundación, filtraciones de aguas lluvias, explosiones, roturas de cañerías, efectos de la humedad o del calor, daños por terremotos y cualquier caso fortuito o fuerza mayor.

Asimismo, la arrendataria no responderá por robos o hurtos que ocurran en la propiedad arrendada, como tampoco por incendios y accidentes en general, que provengan de caso fortuito o fuerza mayor, no imputable a dicha parte, y que puedan tener como consecuencia un daño, deterioro o destrucción del inmueble que se da en arrendamiento.

DÉCIMO TERCERO: PROHIBICIÓN DE SUBARRENDAR Y CEDER LOS DERECHOS EMANADOS DEL PRESENTE CONTRATO. La arrendataria no podrá ceder total o parcialmente el inmueble arrendado, como tampoco podrá celebrar cualquier tipo de acto o contrato sobre los derechos que del arrendamiento emanan, tales como cederlo, transferirlo, o aportarlo a cualquier título, sin contar con la previa y expresa autorización escrita del arrendador. En el evento de cesión o traspaso, debidamente autorizado o de subarriendo, o el cesionario o subarrendatario deberá

constituirse en avalista y codeudor solidario de las obligaciones que para el arrendador asume en virtud del presente contrato.

DÉCIMO CUARTO: Serán motivos plausibles para que el arrendador desahucie el contrato de arrendamiento, los generales previstos en la ley. Asimismo, terminará ipso-facto el presente contrato, entre otras, por las siguientes causales:
Uno.- Si la arrendataria dedica la propiedad a cualquier otro fin que no sea el señalado en el presente instrumento.
Dos.- Si la arrendataria no ocupa la propiedad directamente o la cede o la subarrienda, en todo o en parte, sin contar con la previa y expresa autorización escrita del arrendador. La cesión del arrendamiento con infracción a esta prohibición hará a la arrendataria responsable de todos los perjuicios que de ello puedan derivarse para el arrendador.
Tres.- Si la arrendataria o sus dependientes causan en el inmueble arrendado cualquier perjuicio, especialmente provocando el desaseo o destrucción del mismo, directa o indirectamente, en todo o parte.
Cuatro.- Si la arrendataria se atrasa en el pago de las rentas de arrendamiento y/o en el pago de las cuentas por consumo de servicios básicos, por dos períodos consecutivos o tres discontinuos.
Cinco.- Si hacen variaciones y/o mejoras estructurales o de envergadura en el inmueble arrendado, tanto interior como exteriormente, sin el consentimiento del arrendador.

DÉCIMO QUINTO: RESPONSABILIDAD POR DAÑOS. La arrendataria responderá de cualquier daño que por sus hechos o culpa cause a las propiedades circundantes, así como de los causados por cualquiera de los ocupantes en la propiedad arrendada, y de los posibles daños directos e indirectos ocurridos con ocasión de las actividades especiales autorizadas en la cláusula cuarta.

DÉCIMO SEXTO: SEGUROS. El arrendador será el exclusivo responsable de contratar los seguros que estime pertinentes para amparar las obras y construcciones arrendadas, los que correrán por cuenta y cargo de éste. Los seguros que cubran los riesgos de los bienes muebles, equipos, mercaderías, vehículos y, en general los bienes de la arrendataria, serán de cargo exclusivo de la arrendataria.

DÉCIMO SÉPTIMO: RESTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD. La arrendataria recibió la propiedad en los términos expuestos en el presente contrato y se obliga a restituirla al término del mismo tal como la recibió, considerando su desgaste natural conforme al uso y goce legítimo y ordinario. A la fecha de la restitución del inmueble éste se entregará con las remodelaciones aprobadas expresamente por el arrendador. Al término del presente contrato por su vencimiento o por desahucio unilateral, la arrendataria deberá hacer entrega del inmueble arrendado totalmente desocupado de personas, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves y todas sus copias.

DÉCIMO OCTAVO: TRANSFERENCIA DE CONTRATO. Si autoriza al municipio y en cuanto asi lo determine el Honorable Concejo Municipal, a traspasar el presente contrato al Servicio Local de Educación si así lo determinara pertinente.

DÉCIMO NOVENO: Las partes contratantes declaran que, para todos los efectos del presente contrato, fijan su domicilio especial en la ciudad y comuna de la Ligua y se someten a la jurisdicción de sus tribunales de justicia.

VIGÉSIMO: El presente contrato se suscribe en cinco ejemplares del mismo tenor y fecha, ambos con el carácter de originales, quedando cada uno de ellos en poder del arrendador y cuatro en poder de la arrendataria.

VIGÉSIMO PRIMERO: La personería de don Patricio Pallares Valenzuela para representar a la Ilustre Municipalidad de La Ligua consta de la Sentencia de Proclamación del Tribunal Electoral Regional de Valparaíso, de fecha veinticinco de junio de dos mil veintiuno, enmendada con fecha 26 de junio de dos mil veintiuno, protocolizada en la Primera Notaría de La Ligua, de don Mauricio Rojas Escudero, Notario Público Interino, Repertorio N° 1381, a fojas 3900 número 1381, año 2021, del Registro de Instrumentos Públicos. La personería de MARIA GABRIELA SANCHEZ LEIVA, MARIA ANGELICA LEIVA NUÑEZ para representar a Inmobiliaria V.S.V SpA consta en la escritura de constitución de fecha 5 de Julio de 2024 de la notaria de La Ligua de don Alejandro Patricio Gomez Cortes.
En comprobante y en señala de conformidad, firman

MARIA ANGELICA LEIVA NUÑEZ
Representante Legal
Inmobiliaria V.S.V. SpA
Arrendadora

LEYO Y RATIFICO ANTE M
5.745.639-8
05 SEP 2024

Patricio Pallares Valenzuela
Alcalde
Ilustre Municipalidad de La Ligua
Arrendataria

María Ignacia Ibacache Gallardo
Secretaria Municipal

ILUSTRE MUNICIPALIDAD COMUNA DE LA LIGUA

Secretaría Municipal

CERTIFICADO Nº 157/2024.-

ILUSTRE MUNICIPALIDAD SECRETARIA MUNICIPAL LA LIGUA

MARIA IGNACIA IBACACHE GALLARDO, Secretaria Municipal de la Ilustre Municipalidad de La Ligua, certifica que en Sesión Ordinaria N° 32 del Concejo Municipal de La Ligua, realizada el día 03 de septiembre de 2024, se tomó el siguiente acuerdo:

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL, EN VIRTUD DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 65, LETRA J), DE LA LEY N° 18.695, ORGÁNICA CONSTITUCIONAL DE MUNICIPALIDADES, CON EL VOTO A FAVOR DE LOS CONCEJALES DÍAZ, BELMAR, YÁÑEZ, ROJAS, SOZA Y DEL SR. ALCALDE, Y LA ABSTENCIÓN DEL CONCEJAL OLMOS, POR MAYORÍA DE SUS MIEMBROS, AUTORIZA CELEBRAR CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INDIVIDUALIZADO Y EN LAS CONDICIONES SEÑALADAS EN LA SIGUIENTE TABLA:

ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD:			
PROPIETARIO	UBICACION	INSCRIPCIONES	ROL DE AVALUOS
INMOBILIARIA V.S.V. SpA	calle Portales número ciento cincuenta y dos, comuna de La Ligua	la propiedad se encuentra inscrita a fojas 2143, numero de inscripción 1965 del registro de propiedad del año 2024 del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua,	su rol de avalúos es el 21-08 de la comuna de La Ligua.-
ANTECEDENTES DE LA ENTREGA:			
INSTRUMENTO	SUPERFICIE	PLAZO	PRECIO

Arrendamiento	440 metros cuadrados	4 años	2.200.000 reajuste anual según I.P.C.

CORRESPONDERÁ A LA UNIDAD DE ASESORÍA JURÍDICA REDACTAR DICHAS SOLICITUDES DE MANERA QUE RESGUARDEN DE MEJOR MANERA LOS INTERESES MUNICIPALES.

Se extiende el presente certificado a petición del Departamento de Educación Municipal.

La Ligua, a 12 de septiembre de 2024.-