ILUSTRE MUNICIPALIDAD
COMUNA DE
LA LIGUA
Dirección de Obras Municipales

RECIBIDO
02 ENE 2025
CONTROL
☐A.M. ☑P.M.

RECIBIDO
13 ENE 2025
CONTROL
☐A.M. ☐P.M.

DECRETO ALCALDICIO N° 11 /

LA LIGUA, 02 ENE 2025

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 30 de noviembre de 2024, del Tribunal Electoral Regional de Valparaíso, que proclama Alcalde de la Ilustre Municipalidad de la Ligua al Sr. Patricio Pallares Valenzuela.
4. Decreto de Alcaldía N° 9697, de fecha 09 de diciembre de 2024, que aprueba el Presupuesto Municipal para el año 2025.
5. Contrato de Arrendamiento, de fecha 17 de diciembre de 2024, celebrado entre la Ilustre Municipalidad de La Ligua y la Inmobiliaria Redunante Limitada e Inmobiliaria Dora 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.

2. Que, con fecha 30 de septiembre de 2024, por vencimiento del plazo convenido se puso término al contrato de arrendamiento que la I. Municipalidad de La Ligua, mantenía para el funcionamiento de la Dirección de Obras Municipales, Senda, Procesal, Inclusión y la Oficina de Protección de los Derechos de la Infancia y Adolescencia.

3. Que, es imprescindible para esta Entidad Edilicia dar continuidad al servicio y celebrar un nuevo contrato de arriendo donde operen la Dirección de Obras Municipales, Senda, Procesal, Inclusión y la Oficina de Protección de los Derechos de la Infancia y Adolescencia.

4. Que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 65 letra j) de la Ley N° 18.695, en sesión ordinaria N° 33, mediante acuerdo N° 178, el Honorable Concejo Municipal, autorizó por unanimidad de sus miembros, celebrar contrato de arriendo respecto del inmueble la propiedad de la Inmobiliaria Redunante Limitada y Inmobiliaria Dora Spa., con una vigencia de 2 años a partir del 01 de octubre de 2024, por la suma de $4.000.000.- (cuatro millones de pesos) mensuales.

5. Que, así las cosas, con fecha 17 de diciembre de 2024, la Ilustre Municipalidad de La Ligua suscribió contrato de arriendo respecto del inmueble la propiedad de la Inmobiliaria Redunante Limitada e Inmobiliaria Dora Spa.

DECRETO:

1. RATIFÍQUESE y **APRUÉBESE** el Contrato de Arrendamiento suscrito con fecha 17 de diciembre de 2024, la Ilustre Municipalidad de La Ligua, suscribió contrato de arriendo respecto del inmueble la propiedad de la Inmobiliaria Redunante Limitada y Inmobiliaria Dora Spa., cuyo texto es el siguiente:

RECIBO
15 ENE 2025
SECRETARIA
☐A.M ☐P.M

ILUSTRE MUNICIPALIDAD
COMUNA DE
LA LIGUA

Dirección de Obras Municipales

CONTINUACIÓN DECRETO ALCALDIA N° 11 /

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

INMOBILIARIA DORA SpA
E
INMOBILIARIA REDUNANTE LIMITADA
A
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA LIGUA.

En La Ligua, República de Chile, a diecisiete de diciembre de dos mil veinticuatro, comparecen: por una parte, **(i) INMOBILIARIA DORA SpA**, sociedad del giro de su denominación, Rol Único Tributario número ochenta y seis millones ciento setenta mil seiscientos guion uno, debidamente representada, según se acreditará, por don **JUAN CARLOS MÉNDEZ MONTERO**, chileno, casado, abogado, cédula de identidad número quince millones seiscientos treinta y nueve mil doscientos veintidós guion siete , ambos domiciliados para estos efectos en calle General Brayer número dos mil ciento veinte, comuna de Quinta Normal, Región Metropolitana; y **(ii) INMOBILIARIA REDUNANTE LIMITADA**, sociedad del giro de su denominación, Rol Único Tributario número setenta y ocho millones treinta y dos mil cuatrocientos sesenta guion cero, debidamente representada, según se acreditará, por don **RUBÉN FRANCISCO REDUNANTE REBUSNANTE,** chileno, casado, empresario, cédula de identidad número seis millones cuatrocientos cincuenta y siete mil quinientos ochenta y dos guion uno, ambos domiciliados para estos efectos en calle Ortiz de Rosa número mil, ciudad y comuna de La Ligua, Región de Valparaíso, en adelante las "Arrendadoras"; y por otra parte, la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA LIGUA**, persona jurídica de derecho público, Rol Único tributario número sesenta y nueve millones cincuenta mil cien guion siete, representada legalmente por su Alcalde, don **PATRICIO DANIEL PALLARES VALENZUELA**, chileno, divorciado, funcionario público, cédula de identidad número once millones novecientos cuarenta y dos mil trescientos treinta y siete guion seis, ambos con domicilio en Calle Portales número quinientos cincuenta y cinco, comuna y ciudad de La Ligua, en adelante, la "Arrendataria" y junto a los Arrendadores denominados como las "Partes", han convenido el siguiente Contrato de Arrendamiento:

PRIMERO: ANTECEDENTES. Inmobiliaria Dora SpA e Inmobiliaria Redunante Limitada son dueñas por mitades de la propiedad compuesta de sitio y construcciones, ubicada en camino a Placilla de La Ligua, sin número, comuna de La Ligua, Provincia de Petorca, Quinta Región, cuyos deslindes son: **NORTE:** Con el Hospital de La Ligua, hoy Escuela Fiscal; **SUR:** Calle Ortiz de Rozas, llamada en esta parte Camino a Placilla de Ligua; **ORIENTE:** Avenida Goenechea; y **PONIENTE:** propiedad de don José del Carmen Buzeta, después sucesión José María Fernández y hoy señor Melchor Lepe. El inmueble tiene una superficie aproximada de veinticuatro mil metros cuadrados (en adelante, el "Inmueble"). El título de dominio a nombre de Inmobiliaria Dora SpA se encuentra inscrito a fojas mil ciento noventa y siete, número mil seiscientos treinta y cinco, y a nombre de Inmobiliaria Redunante Limitada se encuentra inscrito a fojas mil doscientos seis vuelta, número mil seiscientos cuarenta y siete, ambas del Registro de Propiedad del año mil novecientos noventa y cinco del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua. La propiedad, antes singularizada tiene asignado los Roles de Avalúo Fiscal setenta y cinco guion dos, y setenta y cinco guion tres, de la comuna de La Ligua.

SEGUNDO: ARRIENDO. Por el presente instrumento, las Arrendadoras dan en arrendamiento una parte de la propiedad singularizada en la cláusula Primera precedente a la Arrendataria, de una superficie total de aproximadamente tres mil cuatrocientos metros cuadrados, el que contempla dos construcciones de cuatrocientos sesenta metros cuadrados aproximadamente cada una, en adelante el "Inmueble". La Partes dejan constancia que el Inmueble arrendado, se identifica en el plano que se adjunta al presente contrato como Anexo

CONTINUACIÓN DECRETO ALCALDIA N° 11 /

el que se entiende formar parte integrante del mismo. El Inmueble se da en arrendamiento en el estado que se encuentra, como especie o cuerpo cierto, con todo lo edificado, con todos sus usos y costumbres, derechos y servidumbres activas y pasivas.

TERCERO: DESTINO. El Inmueble será destinado para el funcionamiento de los departamentos de la Dirección de Obras Municipales, Educación, OPD, Senda y otras, propios de la Ilustre Municipalidad de la Ligua. En consecuencia, por este instrumento, la Arrendataria se obliga a destinar el Inmueble única y exclusivamente para el funcionamiento de oficinas de los departamentos Municipales, como los indicados en la presente cláusula.

CUARTO: RENTA. Las Partes acuerdan que la renta de arrendamiento mensual ascenderá a la suma de cuatro millones de pesos chilenos. Las Partes declaran que el presente Contrato no se encuentra afecto al Impuesto al Valor Agregado (IVA), no obstante, en caso de que la autoridad fiscal determine que este arrendamiento sea gravado con IVA, dicho impuesto será de cargo exclusivo de la Arrendataria, quien deberá pagar el monto correspondiente junto con la renta de arrendamiento. El pago de la renta de arrendamiento deberá realizarse por períodos anticipados los primeros cinco días de cada mes, correspondiéndole a cada arrendadora un cincuenta por ciento, mediante depósito bancario o vía transferencia electrónica a las siguientes cuentas: Inmobiliaria Dora SpA • Inmobiliaria Redunante Limitada • . La renta de arrendamiento se reajustará mensualmente conforme a la tasa de variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor (IPC). En caso de no pago oportuno de la renta de arrendamiento, la Arrendataria dispondrá de un plazo de tres días hábiles bancarios para regularizar su pago, contados desde la fecha en que una cualquiera de las Arrendadoras le comunique el incumplimiento. Si vencido el plazo antes señalado, la Arrendataria sigue en incumplimiento de su obligación de pago de la renta de arrendamiento, la suma a pagar por la Arrendataria devengará a título de multa una cantidad equivalente al tres por ciento de la renta pactada por cada día de atraso. Transcurridos treinta días de atraso en el pago de la renta, las Arrendadoras podrán exigir su cumplimiento forzado en conformidad a la ley o poner término inmediato al presente contrato debiendo la Arrendataria entregar el Inmueble en un plazo máximo de treinta días corridos, contados desde que fue notificada del término inmediato del presente contrato. En el evento de que la Arrendadora optase por el término anticipado del presente contrato, se aplicará lo dispuesto en la cláusula Novena siguiente.

QUINTO: VIGENCIA Y RENOVACIÓN. El presente contrato tendrá una vigencia de dos años y comenzará a regir el primero de octubre de dos mil veinticuatro y durará hasta el primero de octubre de dos mil veintiséis. El arrendamiento así pactado se entenderá prorrogado en iguales condiciones, por períodos iguales y sucesivos de un año, salvo que alguna de las Partes le ponga término al contrato, debiendo avisar previamente por escrito mediante carta certificada o notarial, dirigida a los domicilios señalados en la comparecencia del presente instrumento, con al menos 60 días de anticipación al vencimiento del período pactado o sus eventuales renovaciones.

SEXTO: ENTREGA, CONSERVACIÓN Y RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE. La Arrendataria declara haber recibido el Inmueble a su entera satisfacción, con anterioridad a esta fecha, declarando que se encontraba en perfecto estado de conservación y que se obliga en este acto a: /i/ Mantener la propiedad en buen estado de conservación y, en consecuencia, a reparar a su costo las reparaciones locativas, entendiéndose por tales las que deban realizarse en cielos, paredes, vidrios, pinturas, servicios higiénicos, pisos, alfombras, e instalaciones eléctricas. Las referidas reparaciones deberán llevarse a efecto en forma obligatoria, inmediatamente de ocurrido el hecho que lo produjo, con el objeto de evitar un daño mayor en la propiedad o que por tardanza o negligencia de la Arrendataria pueda causar un daño o perjuicio a otro bien, o a más tardar deberán estar ejecutadas a la fecha de restitución de la propiedad. Asimismo, se obliga a realizar a su costo la reparación de cualquier desperfecto que sea imputable a un manifiesto mal uso por parte de la Arrendataria y a contar con

equipos de extinción de incendios, debidamente mantenidos y ubicados en lugares estratégicos del Inmueble; y /ii/ a restituir el Inmueble a las Arrendadoras al término del presente contrato en el mismo estado en que le fue entregado, habida consideración del desgaste por el tiempo y uso legítimo, libre de todo ocupante, con todas su cuentas y servicios al día, debiendo exhibirles los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el Inmueble de todos los gastos relacionados a su uso y arriendo. La restitución deberá llevarse a cabo en presencia de las Arrendadoras con un Notario Público que al efecto contratará la Arrendataria, debiendo extenderse un acta con la fecha de entrega material del Inmueble, que deje constancia de encontrarse al día en el pago del consumo de energía eléctrica, agua potable, teléfono, multas provenientes del giro y funcionamiento del negocio y cualquier otro gasto que sea de cargo de la Arrendataria, debiendo exhibir en cada caso los recibos correspondientes cancelados y constancia de todos los desperfectos y deterioros que corresponden a reparaciones locativas en conformidad a lo dispuesto en el artículo mil novecientos cuarenta del Código Civil. No obstante, las Arrendadoras podrán a su solo arbitrio optar a que la restitución se efectúe sin la presencia de un Notario, debiendo en todo caso, darse cumplimiento a las demás obligaciones contempladas en la presente cláusula. En el evento que, al vencer el plazo de arriendo sin ser renovado, la Arrendataria no restituyere la propiedad en la fecha de término del arrendamiento, cualquiera sea el plazo del contrato, continuará obligada a pagar mensualmente la suma correspondiente a la renta convenida o su parte proporcional hasta que se efectúe la restitución del Inmueble (Artículo sexto de la Ley dieciocho mil ciento uno). Sin perjuicio de lo anterior, deberá pagar además a título de multa, una cantidad equivalente al cincuenta por ciento de la renta vigente a esa fecha. En consecuencia, si la Arrendataria no restituyere la propiedad a la fecha de expiración del plazo de su contrato de arrendamiento, deberá pagar mes a mes la renta de arrendamiento convenida, aumentada en un cincuenta por ciento, sin perjuicio de los derechos de las Arrendadoras para exigir el lanzamiento de la Arrendataria. El no ejercicio oportuno por parte de las Arrendadoras del derecho que se le reconoce en esta cláusula no significará de manera alguna la renuncia del mismo, reservándose la facultad de ejercicio cuando lo estime conveniente. Una vez devuelta la propiedad, seguirá siendo obligación de la Arrendataria el pago mes a mes a la Arrendadora, hasta su total extinción de las deudas de arrastre por demandas máximas u otros que se infieran de las cobranzas emitidas por la empresa que presta los servicios de electricidad y cuyo origen sean los consumos pasados efectuados por la Arrendataria. Cualquier diferencia de interpretación será dirimida en forma sumaria por un funcionario competente de la referida empresa y su fallo será inapelable. La presente cláusula es esencial del presente contrato.

SÉPTIMO: MEJORAS SOBRE EL INMUEBLE. Las Partes acuerdan que, para ejecutar cualquier mejora sobre el Inmueble, la Arrendataria deberá obtener previamente la autorización escrita de las Arrendadoras. Con todo, de conformidad con lo previsto en el artículo mil novecientos treinta y seis del Código Civil, serán de dominio y quedarán en beneficio de las Arrendadoras, desde el momento mismo de su ejecución, todas las construcciones, obras y mejoras que se efectúen por cuenta de la Arrendataria en el Inmueble, en virtud de lo que aquí se pacta, sin derecho a compensación o indemnización alguna a favor de la Arrendataria, salvo que puedan retirarse sin detrimento del Inmueble o que al otorgarse la autorización se haya convenido otra cosa, en cuyo caso la Arrendataria podrá retirarlas a la fecha de restitución del Inmueble. Sin perjuicio de lo anterior, desde ya la Arrendataria se obliga, en un plazo no mayor a sesenta días contados a partir de la fecha del presente contrato, a instalar un cierre perimetral alrededor del Inmueble, mediante la construcción de una reja, cerco o cualquier otro mecanismo adecuado que restrinja el acceso de terceros y vele por la seguridad del Inmueble. El cierre deberá cumplir con los estándares de seguridad mínimos y con las normativas municipales vigentes, de modo de proteger el Inmueble y garantizar la seguridad tanto de la propiedad como de los bienes y personas que hagan uso de ella. Los costos asociados a esta instalación serán de cargo exclusivo de la Arrendataria.

OCTAVO: CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR. Las Arrendadoras no responderán por los perjuicios producidos por casos fortuitos o fuerza mayor que puedan afectar a la Arrendataria como: actos de terrorismo,

incendios, sismos, temporales, inundaciones, goteras, filtraciones de canales de aguas lluvia, rotura de planchas de techo o vidrios, nevazones, efectos de humedad o calor, restricciones a la libre circulación y reunión decretadas por la autoridad o cualquier otra causal, salvo que cualquiera de las anteriores sobrevenga por falta de debida mantención o cuidado que, conforme lo establecido en este contrato, o por ley o costumbre, correspondan a las Arrendadoras. En caso de sobrevenir alguna de las circunstancias antes mencionadas, y la propiedad sufra deterioros que hagan menester reparaciones de aquellas a que se refiere el artículo mil novecientos veintisiete del Código Civil, las Arrendadoras se obligan sólo a reparar todos los daños que sufra la propiedad después de recibir un reclamo por escrito de la Arrendataria. En ningún caso, las Arrendadoras responderán por las reparaciones locativas o por los perjuicios ocasionados con motivo de ellas, aun cuando los deterioros que las hagan necesarias provengan de fuerza mayor o caso fortuito. Si el Inmueble por estas causas sólo quedara dañado en parte, la renta de arriendo se reducirá en la parte proporcional que no se utilice, mientras se reparan los daños. En el evento que el Inmueble quedara inutilizado para el objeto que fue arrendado, se producirá la terminación automática de este contrato y caducarán las obligaciones recíprocas de este contrato sin responsabilidad para las Partes. Las Arrendadoras no serán responsables por los daños y perjuicios que pueda experimentar cualquier tercero resultante de la tenencia, uso o goce del Inmueble arrendado. Las Arrendadoras tampoco responderán de perjuicios derivados de accidentes del trabajo o litigios laborales relacionados con el personal o contratistas de la Arrendataria.

NOVENO: INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO Y TÉRMINO ANTICIPADO. El no cumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente contrato dará derecho a las Arrendadoras para poner término inmediato al arrendamiento por incumplimiento grave de las obligaciones, en conformidad a la Ley. Especialmente constituirán causales de término las siguientes causales: A) Dar un uso distinto a la propiedad arrendada de acuerdo a lo pactado en este contrato o que fuere modificado sin el consentimiento expreso de las Arrendadoras en los términos expuestos en la cláusula tercera de este instrumento. B) El retardo o atraso por más de treinta días en los plazos estipulados para el pago de la renta de arrendamiento o pago de uno cualquiera de los servicios con que cuente la propiedad. C) Incurrir la Arrendataria en alguna de las prohibiciones previstas en la cláusula Décima de este contrato. Las Arrendadoras podrán poner término anticipado y de inmediato al presente contrato, si la Arrendataria incurriere en alguna de las causales de término señaladas precedentemente. En consecuencia, el incumplimiento por parte de la Arrendataria de cualesquiera de las cláusulas del presente contrato o el no pago de un mes de la renta de arrendamiento, facultará a las Arrendadoras para, si lo estiman conveniente, pedir la terminación inmediata del presente contrato o su cumplimiento forzado en conformidad a la ley. En el evento de que la Arrendadora, basada en las causales precedentemente enunciadas, optase por el término anticipado del presente contrato, deberá notificar de su decisión a la Arrendataria mediante carta certificada o comunicación vía correo electrónico. Producida la notificación ya citada, la Arrendataria se obliga a desocupar y entregar la propiedad en un plazo máximo de treinta días. Si transcurrido este plazo la Arrendataria no hubiere efectuado la entrega de la propiedad, la Arrendataria pagará a título de indemnización de perjuicios la renta de arrendamiento o su parte proporcional, aumentada en un cincuenta por ciento hasta la fecha de entrega del Inmueble. Además, en caso de término anticipado del presente contrato por cualquiera de las causas expresadas anteriormente, o por cualquier hecho o culpa de la Arrendataria, ésta estará obligada a pagar por concepto de indemnización además de lo indicado en la cláusula Cuarta precedente, la totalidad de las rentas correspondientes a los meses que faltaren para terminar el contrato de arrendamiento o la prórroga si la hubiere. Con todo, no se pagarán las rentas antes indicadas en caso de término anticipado del contrato, si la Arrendataria, sin subarrendar, o bien las Arrendadoras, obtuvieren un nuevo arrendatario que acreditare solvencia, a satisfacción de las Arrendadoras, que ésta calificará a su solo arbitrio, y se obligare al cumplimiento en el pago de las rentas y servicios que faltaren hasta el término del contrato. El no ejercicio oportuno por parte de las Arrendadoras del derecho que se le reconoce en esta cláusula no significará de manera alguna la renuncia

CONTINUACIÓN DECRETO ALCALDIA N° 11 /

del mismo, reservándose la facultad de ejercicio cuando lo estime conveniente. Esta cláusula es esencial del presente contrato. Sin perjuicio de lo anterior, las Arrendadoras quedan facultadas para cobrar judicialmente las rentas impagas, sus intereses y multas, y eventuales perjuicios derivados del incumplimiento del presente contrato.

DÉCIMO: PROHIBICIÓN PARA LA ARRENDATARIA. Queda expresamente prohibido a la Arrendataria: /i/ subarrendar, ceder o transferir a cualquier título el presente contrato, salvo que las Arrendadoras lo hayan autorizado por escrito; /ii/ Destinar el Inmueble a un objeto distinto al que fue arrendado; /iii/ hacer variaciones, mejoras en el Inmueble, sin autorización previa y por escrito de las Arrendadoras; /iv/ causar molestias a los vecinos; introducir animales, materias explosivas, inflamables o de mal olor y destinar el Inmueble a un objeto distinto al convenido en este contrato; y /v/ la Arrendataria en ningún caso podrá inscribir o solicitar la inscripción del presente contrato. La infracción a estas prohibiciones constituirá incumplimiento grave de las obligaciones asumidas por la Arrendataria y le dará derecho a las Arrendadoras a solicitar su término y el pago de las multas señalas en el presente contrato.

UNDÉCIMO: GARANTÍA. A fin de garantizar la conservación del Inmueble, su restitución en el mismo estado en que se recibe, la conservación de las especies, el pago de los perjuicios y deterioros que se causen sobre este, sus servicios e instalaciones, y en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, la Arrendataria entrega en garantía en este acto a las Arrendadoras, por mitades, la suma total de seis millones de pesos, obligándose estas últimas a devolverla, debidamente reajustada, al término del presente contrato, dentro de los sesenta días siguientes a la restitución del Inmueble, quedando desde luego autorizadas para descontar de la cantidad mencionada el valor efectivo de los deterioros y perjuicios ocasionados por la Arrendataria, como asimismo, el valor de cuentas pendientes que existan. Si esta garantía no alcanzare a cubrir los gastos mencionados, la Arrendataria se reconoce desde ya como deudora de la diferencia y se obliga a pagarlos dentro de los diez días siguientes a la fecha en la cual se formule por escrito dicha cobranza.

DUODÉCIMO: PROHIBICIÓN DE IMPUTAR LA GARANTÍA AL PAGO DE LA RENTA. La garantía establecida en la cláusula precedente, en ningún caso podrá ser imputada o compensada con una renta de arrendamiento morosa o futura, con multas o con gastos que estuviere obligado a pagar la Arrendataria por el uso del Inmueble y sólo podrá destinarse al término del contrato a cubrir daños causados a la propiedad por causas imputables a la Arrendataria, incluyendo el lucro cesante por el tiempo empleado en hacer los arreglos y al pago de cuentas pendientes.

DÉCIMO TERCERO: ACUERDO CONCEJAL. Para los efectos de la celebración del presente contrato, con fecha once de septiembre del dos mil veinticuatro se celebró la Sesión Ordinaria número treinta y tres del Concejo Municipal de La Ligua, el cual, dando cumplimiento a la letra j) del artículo sesenta y cinco del texto refundido de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades número dieciocho mil seiscientos noventa y cinco, otorgó por unanimidad su autorización para celebrar el presente contrato, según consta en certificado número 169/2024 de fecha veinticuatro de octubre de dos mil veinticuatro.

DÉCIMO CUARTO: CONTRIBUCIONES. Se estipula entre las Partes que la obligación de pagar las contribuciones de bienes raíces del Inmueble corresponderá a las Arrendadoras.

DÉCIMO QUINTO: VISITAS. La Arrendataria se obliga a dar las facilidades necesarias para que las Arrendadoras o quien las represente, puedan visitar el Inmueble. Asimismo, en caso de que las Arrendadoras deseen vender el Inmueble o en cuanto se deba arrendar nuevamente, se obliga la Arrendataria a permitir su visita a lo menos dos días cada semana, durante dos horas cada día y a autorizar a mostrarla, previo acuerdo entre las Partes.

DÉCIMO SEXTO: COMUNICACIONES. Cualquier notificación, aviso, comunicación, entrega de documentos entre las Partes respecto de la cual no se haya establecido una forma especial de notificación, se

CONTINUACIÓN DECRETO ALCALDIA N° 11 /

realizará a los domicilios indicados en la comparecencia.

DÉCIMO SÉPTIMO: RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Cualquier diferencia o dificultad que surja entre las Partes con motivo del presente contrato o de sus documentos complementarios o modificatorios, ya se refiera a su aplicación, interpretación, duración, cumplimiento, validez, terminación o cualquier otra causa relacionada con este contrato, se resolverá mediante arbitraje, conforme al Reglamento Procesal de Arbitraje vigente del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago A.G. Las partes confieren mandato especial irrevocable a la Cámara de Comercio de Santiago A.G para que proceda a designar el árbitro, el que tendrá el carácter de Arbitrador en cuanto al procedimiento y de derecho en cuanto al fallo. El árbitro queda especialmente facultado para resolver todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción y no procederá recurso alguno en contra de su Laudo.

DÉCIMO OCTAVO: DOMICILIO. Para todos los efectos legales del presente contrato, las Partes fijan su domicilio en la ciudad de La Ligua.

DÉCIMO NOVENO: GASTOS. Todos los derechos notariales y gastos que ocasione la celebración del presente Contrato serán de cargo de las Partes por mitades.

VIGÉCIMO: MANDATO. Las Partes vienen en conferir mandato especial a: /i/ el abogado don Luis Jaime Díaz Palominos, y /ii/ los abogados don Juan Carlos Méndez Montero, Nicolás Marinovic Vial y Francisca Ignacia Gatica González, para que, actuando conjuntamente el primero con uno cualquiera de los indicados en el literal /ii/, en su nombre y representación suscriban las escrituras públicas o privadas que fueren necesarias para aclarar, rectificar y/o complementar la presente escritura, a fin de subsanar cualquier error u omisión que exista respecto de la propiedad singularizada en la Cláusula Primera, el Inmueble, las cabidas, superficie o deslindes, así como en la individualización de las Partes, sin alterar la naturaleza del presente contrato, pudiendo al efecto otorgar los instrumentos públicos o privados que resulten pertinentes, efectuar las anotaciones que fueren necesarias en la matriz de la misma.

PERSONERÍAS: La personería del representante de **INMOBILIARIA DORA SpA,** consta en la escritura pública de fecha tres de octubre de dos mil veinticuatro, otorgada en la notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo. La personería de Rubén Francisco Redunante Rebusnante, para actuar en nombre y representación de **INMOBILIARIA REDUNANTE LIMITADA,** consta en la escritura pública de fecha siete de septiembre de dos mil diez, otorgada en la notaría de La Calera, Nogales e Hijuelas de doña Lidia María Chahuan Issa. La personería de don Patricio Daniel Pallares Valenzuela, para actuar en nombre y representación de la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA LIGUA,** consta de la Sentencia de Proclamación de Alcalde, de fecha veinticinco de junio del año dos mil veintiuno y de la Sentencia Rectificatoria, de fecha veintiséis de junio del año dos mil veintiuno, emanadas del Tribunal Electoral Regional de Valparaíso. Las citadas personerías no se insertan por ser conocidas por las Partes y por el Notario que autoriza.

2. PAGUESE por la unidad de finanzas la renta que importa el contrato celebrado con fecha 17 de diciembre de 2024, entre la Ilustre Municipalidad de La Ligua y la Inmobiliaria Redunante Limitada e Inmobiliaria Dora Spa, cuya vigencia comenzó el 01 de octubre de 2024, el pago de las rentas de arrendamiento que asciende a $4.000.000.- (cuatro millones de pesos), los primeros cinco días de cada mes, correspondiéndole a cada parte arrendadora la suma de $2.000.000.- (dos millones de pesos), que se deberán pagar mediante depósito bancario o vía transferencia electrónica a las siguientes cuentas: Inmobiliaria Dora SpA, Cuenta corriente del ; e Inmobiliaria Redunante Limitada, cuenta corriente del

3. ORDENESE a la unidad de finanzas a pagar el saldo por los arriendos de los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2024.

ILUSTRE MUNICIPALIDAD
COMUNA DE
LA LIGUA
Dirección de Obras Municipales

CONTINUACIÓN DECRETO ALCALDIA N° 11 /

4. ORDENESE a la unidad de finanzas a pagar la suma única de $6.000.000 (seis millones de pesos), por concepto de mes de garantía de acuerdo a lo dispuesto en la cláusula undécima del contrato celebrado con fecha 17 de diciembre de 2024, entre la Ilustre Municipalidad de La Ligua y la Inmobiliaria Redunante Limitada e Inmobiliaria Dora Spa, correspondiéndole a cada parte arrendadora la suma de $3.000.000.- (tres millones de pesos), que se deberá pagar mediante depósito bancario o vía transferencia electrónica a las siguientes cuentas: Inmobiliaria Dora SpA, ; e Inmobiliaria Redunante Limitada, cuenta corriente del

5. 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 DE LA LIGUA
SECRETARIA MUNICIPAL

MARÍA IBACACHE GALLARDO
Secretaria Municipal

I. MUNICIPALIDAD DE LA LIGUA
ALCALDE

PATRICIO PALLARES VALENZUELA
Alcalde

DISTRIBUCIÓN:
- Correlativo
- Alcaldía
- DAF
- DOM
- Archivo Administración/

PPV/ldp

I. MUNICIPALIDAD
CONTRALOR
MUNICIPAL (S)
LA LIGUA

EXAMINADO
13 ENE 2025
CONTRALORIA
LALIGUA

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

INMOBILIARIA DORA SpA

E INMOBILIARIA REDUNANTE LIMITADA

A

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA LIGUA

En La Ligua, República de Chile, a diecisiete de diciembre de dos mil veinticuatro, comparecen: por una parte, (i) **INMOBILIARIA DORA SpA**, sociedad del giro de su denominación, Rol Único Tributario número ochenta y seis millones ciento setenta mil seiscientos guion uno, debidamente representada, según se acreditará, por don **JUAN CARLOS MÉNDEZ MONTERO**, chileno, casado, abogado, cédula de identidad número quince millones seiscientos treinta y nueve mil doscientos veintidós guion siete , ambos domiciliados para estos efectos en calle General Brayer número dos mil ciento veinte, comuna de Quinta Normal, Región Metropolitana; y (ii) **INMOBILIARIA REDUNANTE LIMITADA**, sociedad del giro de su denominación, Rol Único Tributario número setenta y ocho millones treinta y dos mil cuatrocientos sesenta guion cero, debidamente representada, según se acreditará, por don **RUBÉN FRANCISCO REDUNANTE REBUSNANTE**, chileno, casado, empresario, cédula de identidad número seis millones cuatrocientos cincuenta y siete mil quinientos ochenta y dos guion uno, ambos domiciliados para estos efectos en calle Ortiz de Rosa número mil, ciudad y comuna de La Ligua, Región de Valparaíso, en adelante las "**Arrendadoras**"; y por otra parte, la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA LIGUA**, persona jurídica de derecho público, Rol Único tributario número sesenta y nueve millones cincuenta mil cien guion siete, representada legalmente por su Alcalde, don **PATRICIO DANIEL PALLARES VALENZUELA**, chileno, divorciado, funcionario público, cédula de identidad número once millones novecientos cuarenta y dos mil trescientos treinta y siete guion seis, ambos con domicilio en Calle Portales número quinientos cincuenta y cinco, comuna y ciudad de La Ligua, en adelante, la "**Arrendataria**" y junto a los Arrendadores denominados como las "**Partes**", han convenido el siguiente Contrato de Arrendamiento:

PRIMERO: ANTECEDENTES.

Inmobiliaria Dora SpA e Inmobiliaria Redunante Limitada son dueñas por mitades de la propiedad compuesta de sitio y construcciones, ubicada en camino a Placilla de La Ligua, sin número, comuna de La Ligua, Provincia de Petorca, Quinta Región, cuyos deslindes son: **NORTE:** Con el Hospital de La Ligua, hoy Escuela Fiscal; **SUR:** Calle Ortiz de Rozas, llamada en esta parte Camino a Placilla de Ligua; **ORIENTE:** Avenida Goenechea; y **PONIENTE:** propiedad de don José del Carmen Buzeta, después sucesión José María Fernández y hoy señor Melchor Lepe. El inmueble tiene una superficie aproximada de veinticuatro mil metros cuadrados (en adelante, el "**Inmueble**").

El título de dominio a nombre de Inmobiliaria Dora SpA se encuentra inscrito a fojas mil ciento noventa y siete, número mil seiscientos treinta y cinco, y a nombre de Inmobiliaria Redunante Limitada se encuentra inscrito a fojas mil doscientos seis vuelta, número mil seiscientos cuarenta y siete, ambas del Registro de Propiedad del año mil novecientos noventa y cincodel Conservador de Bienes Raíces de La Ligua. La propiedad, antes singularizada tiene asignado los Roles de Avalúo Fiscal setenta y cinco guion dos, y setenta y cinco guion tres, de la comuna de La Ligua.

SEGUNDO: ARRIENDO.

Por el presente instrumento, las Arrendadoras dan en arrendamiento una parte de la propiedad singularizada en la cláusula Primera precedente a la Arrendataria, de una superficie total de aproximadamente tres mil cuatrocientos metros cuadrados, el que contempla dos construcciones de cuatrocientos sesenta metros cuadrados aproximadamente cada una, en adelante el "Inmueble". La Partes dejan constancia que el Inmueble arrendado, se identifica en el plano que se adjunta al presente contrato como Anexo el que se entiende formar parte integrante del mismo. El Inmueble se da en arrendamiento en el estado que se encuentra, como especie o cuerpo cierto, con todo lo edificado, con todos sus usos y costumbres, derechos y servidumbres activas y pasivas.

TERCERO: DESTINO.

El Inmueble será destinado para el funcionamiento de los departamentos de la Dirección de Obras Municipales, Educación, OPD, Senda y otras, propios de la Ilustre

Municipalidad de la Ligua. En consecuencia, por este instrumento, la Arrendataria se obliga a destinar el Inmueble única y exclusivamente para el funcionamiento de oficinas de los departamentos Municipales, como los indicados en la presente cláusula.

CUARTO: RENTA.

Las Partes acuerdan que la renta de arrendamiento mensual ascenderá a la suma de **cuatro millones de pesos chilenos**. Las Partes declaran que el presente Contrato no se encuentra afecto al Impuesto al Valor Agregado (IVA), no obstante, en caso de que la autoridad fiscal determine que este arrendamiento sea gravado con IVA, dicho impuesto será de cargo exclusivo de la Arrendataria, quien deberá pagar el monto correspondiente junto con la renta de arrendamiento.

El pago de la renta de arrendamiento deberá realizarse por períodos anticipados los primeros cinco días de cada mes, correspondiéndole a cada arrendadora un cincuenta por ciento, mediante depósito bancario o vía transferencia electrónica a las siguientes cuentas:

Inmobiliaria Dora SpA

-
-
-

Inmobiliaria Redunante Limitada

-
-
-

La renta de arrendamiento se reajustará mensualmente conforme a la tasa de variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor (IPC).

En caso de no pago oportuno de la renta de arrendamiento, la Arrendataria dispondrá de un plazo de tres días hábiles bancarios para regularizar su pago, contados desde la fecha en que una cualquiera de las Arrendadoras le comunique el incumplimiento. Si vencido el plazo antes señalado, la Arrendataria sigue en

incumplimiento de su obligación de pago de la renta de arrendamiento, la suma a pagar por la Arrendataria devengará a título de multa una cantidad equivalente al tres por ciento de la renta pactada por cada día de atraso. Transcurridos treinta días de atraso en el pago de la renta, las Arrendadoras podrán exigir su cumplimiento forzado en conformidad a la ley o poner término inmediato al presente contrato debiendo la Arrendataria entregar el Inmueble en un plazo máximo de treinta días corridos, contados desde que fue notificada del término inmediato del presente contrato. En el evento de que la Arrendadora optase por el término anticipado del presente contrato, se aplicará lo dispuesto en la cláusula Novena siguiente.

QUINTO: VIGENCIA Y RENOVACIÓN.

El presente contrato tendrá una vigencia de dos años y comenzará a regir el primero de octubre de dos mil veinticuatro y durará hasta el primero de octubre de dos mil veintiséis.

El arrendamiento así pactado se entenderá prorrogado en iguales condiciones, por períodos iguales y sucesivos de un año, salvo que alguna de las Partes le ponga término al contrato, debiendo avisar previamente por escrito mediante carta certificada o notarial, dirigida a los domicilios señalados en la comparecencia del presente instrumento, con al menos 60 días de anticipación al vencimiento del período pactado o sus eventuales renovaciones.

SEXTO: ENTREGA, CONSERVACIÓN Y RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE.

La Arrendataria declara haber recibido el Inmueble a su entera satisfacción, con anterioridad a esta fecha, declarando que se encontraba en perfecto estado de conservación y que se obliga en este acto a: **/i/** Mantener la propiedad en buen estado de conservación y, en consecuencia, a reparar a su costo las reparaciones locativas, entendiéndose por tales las que deban realizarse en cielos, paredes, vidrios, pinturas, servicios higiénicos, pisos, alfombras, e instalaciones eléctricas. Las referidas reparaciones deberán llevarse a efecto en forma obligatoria, inmediatamente de ocurrido el hecho que lo produjo, con el objeto de evitar un daño mayor en la propiedad o que por tardanza o negligencia de la Arrendataria pueda causar un daño o perjuicio a otro bien, o a más tardar deberán estar ejecutadas a la fecha de restitución de la propiedad. Asimismo, se obliga a realizar a su costo la

reparación de cualquier desperfecto que sea imputable a un manifiesto mal uso por parte de la Arrendataria y a contar con equipos de extinción de incendios, debidamente mantenidos y ubicados en lugares estratégicos del Inmueble; y **/ii/** a restituir el Inmueble a las Arrendadoras al término del presente contrato en el mismo estado en que le fue entregado, habida consideración del desgaste por el tiempo y uso legítimo, libre de todo ocupante, con todas su cuentas y servicios al día, debiendo exhibirles los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el Inmueble de todos los gastos relacionados a su uso y arriendo. La restitución deberá llevarse a cabo en presencia de las Arrendadoras con un Notario Público que al efecto contratará la Arrendataria, debiendo extenderse un acta con la fecha de entrega material del Inmueble, que deje constancia de encontrarse al día en el pago del consumo de energía eléctrica, agua potable, teléfono, multas provenientes del giro y funcionamiento del negocio y cualquier otro gasto que sea de cargo de la Arrendataria, debiendo exhibir en cada caso los recibos correspondientes cancelados y constancia de todos los desperfectos y deterioros que corresponden a reparaciones locativas en conformidad a lo dispuesto en el artículo mil novecientos cuarenta del Código Civil. No obstante, las Arrendadoras podrán a su solo arbitrio optar a que la restitución se efectúe sin la presencia de un Notario, debiendo en todo caso, darse cumplimiento a las demás obligaciones contempladas en la presente cláusula. En el evento que, al vencer el plazo de arriendo sin ser renovado, la Arrendataria no restituyere la propiedad en la fecha de término del arrendamiento, cualquiera sea el plazo del contrato, continuará obligada a pagar mensualmente la suma correspondiente a la renta convenida o su parte proporcional hasta que se efectúe la restitución del Inmueble (Artículo sexto de la Ley dieciocho mil ciento uno). Sin perjuicio de lo anterior, deberá pagar además a título de multa, una cantidad equivalente al cincuenta por ciento de la renta vigente a esa fecha. En consecuencia, si la Arrendataria no restituyere la propiedad a la fecha de expiración del plazo de su contrato de arrendamiento, deberá pagar mes a mes la renta de arrendamiento convenida, aumentada en un cincuenta por ciento, sin perjuicio de los derechos de las Arrendadoras para exigir el lanzamiento de la Arrendataria. El no ejercicio oportuno por parte de las Arrendadoras del derecho que se le reconoce en esta cláusula no significará de manera alguna la renuncia del mismo, reservándose la facultad de ejercicio cuando lo estime conveniente. Una vez devuelta la propiedad, seguirá siendo obligación de la Arrendataria el pago mes a mes a la Arrendadora, hasta su total extinción de las deudas de arrastre por demandas máximas u otros que se infieran de las cobranzas emitidas por la empresa que presta los servicios de

electricidad y cuyo origen sean los consumos pasados efectuados por la Arrendataria. Cualquier diferencia de interpretación será dirimida en forma sumaria por un funcionario competente de la referida empresa y su fallo será inapelable. La presente cláusula es esencial del presente contrato.

SÉPTIMO: MEJORAS SOBRE EL INMUEBLE

Las Partes acuerdan que, para ejecutar cualquier mejora sobre el Inmueble, la Arrendataria deberá obtener previamente la autorización escrita de las Arrendadoras. Con todo, de conformidad con lo previsto en el artículo mil novecientos treinta y seis del Código Civil, serán de dominio y quedarán en beneficio de las Arrendadoras, desde el momento mismo de su ejecución, todas las construcciones, obras y mejoras que se efectúen por cuenta de la Arrendataria en el Inmueble, en virtud de lo que aquí se pacta, sin derecho a compensación o indemnización alguna a favor de la Arrendataria, salvo que puedan retirarse sin detrimento del Inmueble o que al otorgarse la autorización se haya convenido otra cosa, en cuyo caso la Arrendataria podrá retirarlas a la fecha de restitución del Inmueble.

Sin perjuicio de lo anterior, desde ya la Arrendataria se obliga, en un plazo no mayor a sesenta días contados a partir de la fecha del presente contrato, a instalar un cierre perimetral alrededor del Inmueble, mediante la construcción de una reja, cerco o cualquier otro mecanismo adecuado que restrinja el acceso de terceros y vele por la seguridad del Inmueble. El cierre deberá cumplir con los estándares de seguridad mínimos y con las normativas municipales vigentes, de modo de proteger el Inmueble y garantizar la seguridad tanto de la propiedad como de los bienes y personas que hagan uso de ella. Los costos asociados a esta instalación serán de cargo exclusivo de la Arrendataria.

OCTAVO: CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR.

Las Arrendadoras no responderán por los perjuicios producidos por casos fortuitos o fuerza mayor que puedan afectar a la Arrendataria como: actos de terrorismo, incendios, sismos, temporales, inundaciones, goteras, filtraciones de canales de aguas lluvia, rotura de planchas de techo o vidrios, nevazones, efectos de humedad o calor, restricciones a la libre circulación y reunión decretadas por la autoridad o

cualquier otra causal, salvo que cualquiera de las anteriores sobrevenga por falta de debida mantención o cuidado que, conforme lo establecido en este contrato, o por ley o costumbre, correspondan a las Arrendadoras. En caso de sobrevenir alguna de las circunstancias antes mencionadas, y la propiedad sufra deterioros que hagan menester reparaciones de aquellas a que se refiere el artículo mil novecientos veintisiete del Código Civil, las Arrendadoras se obligan sólo a reparar todos los daños que sufra la propiedad después de recibir un reclamo por escrito de la Arrendataria. En ningún caso, las Arrendadoras responderán por las reparaciones locativas o por los perjuicios ocasionados con motivo de ellas, aun cuando los deterioros que las hagan necesarias provengan de fuerza mayor o caso fortuito. Si el Inmueble por estas causas sólo quedara dañado en parte, la renta de arriendo se reducirá en la parte proporcional que no se utilice, mientras se reparan los daños. En el evento que el Inmueble quedara inutilizado para el objeto que fue arrendado, se producirá la terminación automática de este contrato y caducarán las obligaciones recíprocas de este contrato sin responsabilidad para las Partes. Las Arrendadoras no serán responsables por los daños y perjuicios que pueda experimentar cualquier tercero resultante de la tenencia, uso o goce del Inmueble arrendado. Las Arrendadoras tampoco responderán de perjuicios derivados de accidentes del trabajo o litigios laborales relacionados con el personal o contratistas de la Arrendataria.

NOVENO: INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO Y TÉRMINO ANTICIPADO.

El no cumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente contrato dará derecho a las Arrendadoras para poner término inmediato al arrendamiento por incumplimiento grave de las obligaciones, en conformidad a la Ley. Especialmente constituirán causales de término las siguientes causales: **A)** Dar un uso distinto a la propiedad arrendada de acuerdo a lo pactado en este contrato o que fuere modificado sin el consentimiento expreso de las Arrendadoras en los términos expuestos en la cláusula tercera de este instrumento. **B)** El retardo o atraso por más de treinta días en los plazos estipulados para el pago de la renta de arrendamiento o pago de uno cualquiera de los servicios con que cuente la propiedad. **C)** Incurrir la Arrendataria en alguna de las prohibiciones previstas en la cláusula Décima de este contrato. Las Arrendadoras podrán poner término anticipado y de inmediato al presente contrato, si la Arrendataria incurriere en alguna de las causales de término señaladas precedentemente. En consecuencia, el incumplimiento por parte de la

Arrendataria de cualesquiera de las cláusulas del presente contrato o el no pago de un mes de la renta de arrendamiento, facultará a las Arrendadoras para, si lo estiman conveniente, pedir la terminación inmediata del presente contrato o su cumplimiento forzado en conformidad a la ley. En el evento de que la Arrendadora, basada en las causales precedentemente enunciadas, optase por el término anticipado del presente contrato, deberá notificar de su decisión a la Arrendataria mediante carta certificada o comunicación vía correo electrónico. Producida la notificación ya citada, la Arrendataria se obliga a desocupar y entregar la propiedad en un plazo máximo de treinta días. Si transcurrido este plazo la Arrendataria no hubiere efectuado la entrega de la propiedad, la Arrendataria pagará a título de indemnización de perjuicios la renta de arrendamiento o su parte proporcional, aumentada en un cincuenta por ciento hasta la fecha de entrega del Inmueble. Además, en caso de término anticipado del presente contrato por cualquiera de las causas expresadas anteriormente, o por cualquier hecho o culpa de la Arrendataria, ésta estará obligada a pagar por concepto de indemnización además de lo indicado en la cláusula Cuarta precedente, la totalidad de las rentas correspondientes a los meses que faltaren para terminar el contrato de arrendamiento o la prórroga si la hubiere. Con todo, no se pagarán las rentas antes indicadas en caso de término anticipado del contrato, si la Arrendataria, sin subarrendar, o bien las Arrendadoras, obtuvieren un nuevo arrendatario que acreditare solvencia, a satisfacción de las Arrendadoras, que ésta calificará a su solo arbitrio, y se obligare al cumplimiento en el pago de las rentas y servicios que faltaren hasta el término del contrato. El no ejercicio oportuno por parte de las Arrendadoras del derecho que se le reconoce en esta cláusula no significará de manera alguna la renuncia del mismo, reservándose la facultad de ejercicio cuando lo estime conveniente. Esta cláusula es esencial del presente contrato. Sin perjuicio de lo anterior, las Arrendadoras quedan facultadas para cobrar judicialmente las rentas impagas, sus intereses y multas, y eventuales perjuicios derivados del incumplimiento del presente contrato.

DÉCIMO: PROHIBICIÓN PARA LA ARRENDATARIA.

Queda expresamente prohibido a la Arrendataria: **/i/** subarrendar, ceder o transferir a cualquier título el presente contrato, salvo que las Arrendadoras lo hayan autorizado por escrito; **/ii/** Destinar el Inmueble a un objeto distinto al que fue arrendado; **/iii/** hacer variaciones, mejoras en el Inmueble, sin autorización previa y por escrito de las Arrendadoras; **/iv/** causar molestias a los vecinos; introducir animales, materias explosivas, inflamables o de mal olor y destinar el Inmueble a un

objeto distinto al convenido en este contrato; y **/v/** la Arrendataria en ningún caso podrá inscribir o solicitar la inscripción del presente contrato. La infracción a estas prohibiciones constituirá incumplimiento grave de las obligaciones asumidas por la Arrendataria y le dará derecho a las Arrendadoras a solicitar su término y el pago de las multas señalas en el presente contrato.

UNDÉCIMO: GARANTÍA.

A fin de garantizar la conservación del Inmueble, su restitución en el mismo estado en que se recibe, la conservación de las especies, el pago de los perjuicios y deterioros que se causen sobre este, sus servicios e instalaciones, y en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, la Arrendataria entrega en garantía en este acto a las Arrendadoras, por mitades, la suma total de **seis millones de pesos**, obligándose estas últimas a devolverla, debidamente reajustada, al término del presente contrato, dentro de los sesenta días siguientes a la restitución del Inmueble, quedando desde luego autorizadas para descontar de la cantidad mencionada el valor efectivo de los deterioros y perjuicios ocasionados por la Arrendataria, como asimismo, el valor de cuentas pendientes que existan. Si esta garantía no alcanzare a cubrir los gastos mencionados, la Arrendataria se reconoce desde ya como deudora de la diferencia y se obliga a pagarlos dentro de los diez días siguientes a la fecha en la cual se formule por escrito dicha cobranza.

DUODÉCIMO: PROHIBICIÓN DE IMPUTAR LA GARANTÍA AL PAGO DE LA RENTA.

La garantía establecida en la cláusula precedente, en ningún caso podrá ser imputada o compensada con una renta de arrendamiento morosa o futura, con multas o con gastos que estuviere obligado a pagar la Arrendataria por el uso del Inmueble y sólo podrá destinarse al término del contrato a cubrir daños causados a la propiedad por causas imputables a la Arrendataria, incluyendo el lucro cesante por el tiempo empleado en hacer los arreglos y al pago de cuentas pendientes.

DÉCIMO TERCERO: ACUERDO CONCEJAL.

Para los efectos de la celebración del presente contrato, con fecha once de septiembre del dos mil veinticuatro se celebró la Sesión Ordinaria número treinta y tres del Concejo Municipal de La Ligua, el cual, dando cumplimiento a la letra j) del

artículo sesenta y cinco del texto refundido de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades número dieciocho mil seiscientos noventa y cinco, otorgó por unanimidad su autorización para celebrar el presente contrato, según consta en certificado número 169/2024 de fecha veinticuatro de octubre de dos mil veinticuatro.

DÉCIMO CUARTO: CONTRIBUCIONES.

Se estipula entre las Partes que la obligación de pagar las contribuciones de bienes raíces del Inmueble corresponderá a las Arrendadoras.

DÉCIMO QUINTO: VISITAS.

La Arrendataria se obliga a dar las facilidades necesarias para que las Arrendadoras o quien las represente, puedan visitar el Inmueble. Asimismo, en caso de que las Arrendadoras deseen vender el Inmueble o en cuanto se deba arrendar nuevamente, se obliga la Arrendataria a permitir su visita a lo menos dos días cada semana, durante dos horas cada día y a autorizar a mostrarla, previo acuerdo entre las Partes.

DÉCIMO SEXTO: COMUNICACIONES.

Cualquier notificación, aviso, comunicación, entrega de documentos entre las Partes respecto de la cual no se haya establecido una forma especial de notificación, se realizará a los domicilios indicados en la comparecencia.

DÉCIMO SÉPTIMO: RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.

Cualquier diferencia o dificultad que surja entre las Partes con motivo del presente contrato o de sus documentos complementarios o modificatorios, ya se refiera a su aplicación, interpretación, duración, cumplimiento, validez, terminación o cualquier otra causa relacionada con este contrato, se resolverá mediante arbitraje, conforme al Reglamento Procesal de Arbitraje vigente del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago A.G. Las partes confieren mandato especial irrevocable a la Cámara de Comercio de Santiago A.G para que proceda a designar el árbitro, el que tendrá el carácter de Arbitrador en cuanto al procedimiento y de derecho en cuanto al fallo. El árbitro queda especialmente facultado para resolver

todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción y no procederá recurso alguno en contra de su Laudo.

DÉCIMO OCTAVO: DOMICILIO.

Para todos los efectos legales del presente contrato, las Partes fijan su domicilio en la ciudad de La Ligua.

DÉCIMO NOVENO: GASTOS.

Todos los derechos notariales y gastos que ocasione la celebración del presente Contrato serán de cargo de las Partes por mitades.

VIGÉCIMO: MANDATO.

Las Partes vienen en conferir mandato especial a: /i/ el abogado don Luis Jaime Díaz Palominos, y /ii/ los abogados don Juan Carlos Méndez Montero, Nicolás Marinovic Vial y Francisca Ignacia Gatica González, para que, actuando conjuntamente el primero con uno cualquiera de los indicados en el literal /ii/, en su nombre y representación suscriban las escrituras públicas o privadas que fueren necesarias para aclarar, rectificar y/o complementar la presente escritura, a fin de subsanar cualquier error u omisión que exista respecto de la propiedad singularizada en la Cláusula Primera, el Inmueble, las cabidas, superficie o deslindes, así como en la individualización de las Partes, sin alterar la naturaleza del presente contrato, pudiendo al efecto otorgar los instrumentos públicos o privados que resulten pertinentes, efectuar las anotaciones que fueren necesarias en la matriz de la misma.

PERSONERÍAS: La personería del representante de **INMOBILIARIA DORA SpA**, consta en la escritura pública de fecha tres de octubre de dos mil veinticuatro, otorgada en la notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo. La personería de Rubén Francisco Redunante Rebusnante, para actuar en nombre y representación de **INMOBILIARIA REDUNANTE LIMITADA**, consta en la escritura pública de fecha siete de septiembre de dos mil diez, otorgada en la notaría de La Calera, Nogales e Hijuelas de doña Lidia María Chahuan Issa. La personería de don Patricio Daniel Pallares Valenzuela, para actuar en nombre y representación de la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA LIGUA**, consta de la Sentencia de Proclamación de

Alcalde, de fecha veinticinco de junio del año dos mil veintiuno y de la Sentencia Rectificatoria, de fecha veintiséis de junio del año dos mil veintiuno, emanadas del Tribunal Electoral Regional de Valparaíso. Las citadas personerías no se insertan por ser conocidas por las Partes y por el Notario que autoriza.

I. MUNICIPALIDAD DE LA LIGUA
ALCALDE

PATRICIO DANIEL PALLARES VALENZUELA
ALCALDE
p.p. ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA LIGUA

JUAN CARLOS MENDEZ MONTERO
Firmado digitalmente por JUAN CARLOS MENDEZ MONTERO
Fecha: 2024.12.17 10:49:40 -03'00'

JUAN CARLOS MÉNDEZ MONTERO
p.p. INMOBILIARIA DORA SpA

RUBÉN FRANCISCO REDUNANTE REBUSNANTE
p.p. INMOBILIARIA REDUNANTE LIMITADA

LEYO Y RATIFICO ANTE MI
6.457.582-1

ILUSTRE MUNICIPALIDAD
SECRETARIA MUNICIPAL
DE LA LIGUA

ANEXO



JUAN CARLOS MENDEZ MONTERO

Firmado digitalmente por JUAN CARLOS MENDEZ MONTERO
Fecha: 2024.12.17 10:49:55 -03'00'

ILUSTRE MUNICIPALIDAD COMUNA DE LA LIGUA

Secretaría Municipal

CERTIFICADO Nº 02/2025.-

ILUSTRE MUNICIPALIDAD SECRETARIA MUNICIPAL DE LA LIGUA

MARÍA IGNACIA IBACACHE GALLARDO, Secretaria Municipal de la Ilustre Municipalidad de La Ligua, certifica que en Sesión Ordinaria N° 33 del Concejo Municipal de La Ligua, realizada el día 11 de septiembre de 2024, se tomó el siguiente acuerdo:

ACUERDO N° 178:

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, POR UNANIMIDAD 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 DORA TABACMAN Y COMPAÑIA LIMITADA Y TEXTIL REDUNANTE LIMITADA	camino a Placilla de La Ligua, sin número, comuna de La Ligua, Provincia de Petorca, Región de Valparaíso	Se trata de 2 construcciones inscritas a fojas 1197 número 1635, del Registro de Propiedad del año 1995 del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua.	75-2 y 75-3, de la comuna de La Ligua.
ANTECEDENTES DE LA ENTREGA:			
INSTRUMENTO	SUPERFICIE	DESLINDES	PLAZO
Contrato de arriendo	400 metros cuadrados construidos	: **NORTE:** Con el Hospital de La Ligua, hoy Escuela Fiscal; **SUR:** Calle Ortiz de Rozas, llamada en esta parte Camino a	2 años

		Placilla; **ORIENTE:** Avenida Goenechea; y **PONIENTE:** Propiedad de don José del Carmen Buzeta, después sucesión José María Fernández y hoy señor Melchor Lepe	
			Costo mensual, anual y total del arriendo.
			1.- Costo mensual: $4.000.000 pesos. **2.- Costo anual:** $48.000.000 pesos app. **3.- Costo total:** $96.000.000 pesos.
ANTECEDENTES DEL SOLICITANTE:			
SOLICITANTE ARRENDATARIO	REPRESENTANTE	FUNDAMENTO	DESTINO
PATRICIO PALLARES VALENZUELA	ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA LIGUA	La ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA LIGUA, mantiene un contrato de arriendo respecto del "edificio Aconcagua", en que se encuentran instalados los siguientes departamentos: Dirección de Obras municipales, Educación, OPD, Senda, entre otros. El referido contrato pierde su vigencia el	- DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES - SENDA - OPD -

		día 31 de octubre de 2024. Que, con el objeto de minimizar el costo del arriendo actual que significa al municipio en menos de un 50%, y proporcionar una mayor superficie para los departamentos referidos, se hace necesario celebrar el contrato de arriendo respecto a la propiedad individualizada a partir del 1 de noviembre del año 2024, en condiciones mucha mas favorables de las actuales.	

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 Jurídico.

La Ligua, a 02 de enero de 2025.-