



República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

DECRETO DE ALCALDIA N° 4.128 / 2017.-

ZAPALLAR, 30 de Junio de 2017.-

VISTOS:

LOS ANTECEDENTES: Las facultades que me confiere la Ley N° 18.695 de 1988, "Orgánica Constitucional de Municipalidades"; Sentencia de Proclamación Rol N° 2.489/2016, del Tribunal Electoral V Región de Valparaíso, de fecha 05 de Diciembre del 2016 que me nombra Alcalde de la Comuna de Zapallar;

CONSIDERANDO:

- Lo dispuesto en la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.
- Contrato de Arrendamiento suscrito entre la Ilustre Municipalidad de Zapallar y Agrícola e Inmobiliaria El Cocotero S.A.
- Memorandum N° 266/2017 de fecha 30 de Junio de 2017 emitido por el Asesor Jurídico.

DECRETO:

APRUEBASE Contrato de Arrendamiento suscrito la ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR y AGRICOLA E INMOBILIARIA EL COCOTERO S.A., según siguiente detalle:

En Santiago de Chile, a 30 de junio del año 2017, don **BRUNO LERIA OSES**, cédula nacional de identidad N° _____ en representación de la sociedad **AGRICOLA E INMOBILIARIA EL COCOTERO S.A.**, sociedad anónima cerrada, Rut N° 99.531.700-1, ambos domiciliados en Avenida Cachagua N° 324, local 7, comuna de Zapallar, Región de Valparaíso, en adelante también e indistintamente la "**Arrendadora**", por una parte; y por la otra, don **GUSTAVO ALESSANDRI BASCUÑÁN**, cédula nacional de identidad N° _____ en representación de la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR**, Rut N° 69.050.400-6, ambos domiciliados en calle Germán Riesco N° 399, comuna de Zapallar, Región de Valparaíso, en adelante también e indistintamente la "**Municipalidad**" o la "**Arrendataria**".

PRIMERO: Individualización del centro comercial.-

1.1) La sociedad AGRICOLA E INMOBILIARIA EL COCOTERO S.A. es dueña del inmueble ubicado en calle Moisés Chacón N° 149, Comuna de Zapallar, Provincia de Petorca, individualizado en el Plano V-3081 S.U, que tiene una superficie aproximada de 991,20 metros cuadrados, cuyos deslindes son: al **Norte**, con propiedad de Eduardo Salas en 40,10 metros, separado por cerco; al **Este**, con calle Moisés Chacón en 23,80 metros, separado por cerco; al **Sur**, con propiedad de Josefina Espelguez en 40,10 metros, separado por cerco; al **Oeste**, con propiedad de Cristina Aninat en 13,30 metros, y otra propiedad de Cristina Aninat en 10,50 metros,



República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

ambos separados por cerco. La inscripción de dominio a su favor rola a fojas 6048, número 3359, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de la Ligua correspondiente al año 2011.

1.2) En el inmueble singularizado en el numeral anterior, se encuentra emplazado un proyecto inmobiliario consistente en un Condominio Tipo "A", denominado "Strip Zentro Zapallar", en adelante también el "Centro Comercial", destinado a la explotación comercial en general, que se compone de 17 locales comerciales, emplazados en terrenos de dominio común, conforme a las normas contenida en la Ley N° 19.537, sobre el Régimen de Copropiedad Inmobiliaria.

1.3) Con el objeto de regular las relaciones entre los ocupantes a cualquier título de los locales comerciales pertenecientes al Centro Comercial, así como el uso de sus áreas comunes, y las relaciones entre estos ocupantes y la administración del Centro Comercial y la propietaria del mismo, la Arrendadora ha dictado un reglamento de normas comunes, documento protocolizado en la Quinta Notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente, bajo el número 11967-2015, en adelante el "Reglamento", el cual la Arrendataria declara conocer y aceptar en todas sus partes, y que se entiende ser parte del presente contrato de arrendamiento para todos los efectos legales. A partir de esta misma fecha, la Arrendataria asume como suyas, en todo aquello que no sea contrario a las disposiciones contenidas en el presente instrumento, todas las obligaciones contenidas en el Reglamento para las personas, naturales o jurídicas, que en el mismo se denominan como operadores. La Arrendadora está facultada en cualquier momento a modificar el Reglamento.

SEGUNDO: Arrendamiento.-

2.1) Por el presente acto e instrumento, la sociedad AGRICOLA E INMOBILIARIA EL COCOTERO S.A., debidamente representada, da en arrendamiento a la ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR, la cual, debidamente representada, acepta y recibe en arrendamiento los locales comerciales número 7, 13, 14, 15, 16 y 17 pertenecientes al Centro Comercial, en adelante los "Locales Comerciales", y que se singularizan en el plano que se protocoliza junto con el presente instrumento y que se entiende formar parte de él para todos los efectos legales. Sin perjuicio de lo anterior, la Arrendataria acepta desde ya que el patio interior del Centro Comercial podrá ser arrendado por la Arrendadora en todo o en parte a terceros u a otros Arrendatarios de otras unidades del Centro Comercial.



República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

2.2) Se incluye dentro del arrendamiento el derecho a uso de las áreas comunes del Centro Comercial, áreas que se singularizan en el plano a que se hace mención en el numeral anterior, respetando en todo caso las disposiciones contenidas en el Reglamento.

2.3) La Ilustre Municipalidad de Zapallar, debidamente representada, por este medio designa a la Administración Municipal como Unidad Técnica del contrato, que se encargará de coordinar y ser el interlocutor con la Arrendadora de todas las materias técnicas y administrativas de éste, disponiéndose para tales efectos el correo electrónico **administracion@munizapallar.cl**

TERCERO: Destino del Local Comercial.-

3.1) Los bienes entregados en arrendamiento en virtud del presente contrato sólo podrán ser destinados a servicios municipales prestados por la Ilustre Municipalidad de Zapallar únicamente, siendo de exclusivo cargo y riesgo de la Arrendataria obtener las correspondientes patentes, permisos y autorizaciones que sean necesarias para el desarrollo de dichas actividades, acordando las partes que su no obtención en nada afectará el plazo de duración del presente contrato.

3.2) La obtención, renovación y pago de la totalidad de patentes, permisos y autorizaciones antes señaladas será de exclusiva responsabilidad de la Arrendataria. Asimismo, serán de cargo de la Arrendataria los gastos que puedan ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que, en cualquier tiempo, pueda impartir la autoridad en razón del uso que destinará a los Locales Comerciales, sean estas exigencias relativas a condiciones de seguridad, sanitarias, higiénicas o ambientales.

CUARTO: Renta.-

4.1) Renta. La renta mensual del presente contrato de arrendamiento para los Locales Comerciales individualizados en la cláusula Segunda precedente será la suma de **\$3.200.000 (tres millones doscientos mil pesos) IVA incluido**, y comenzará a devengarse a partir del 1 de agosto del 2017. Se deja constancia que la Arrendataria pagará por adelantado los primeros 5 meses de arrendamiento, esto es, la suma de \$16.000.000 (dieciséis millones de pesos), para cubrir las obras a las que se obliga la Arrendadora para habilitar los Locales Comerciales referidos como oficinas, entre otros. Por tanto, sólo a partir del 1 de enero de 2018 se comenzará a pagar la renta de forma mensual. Estos valores se reajustarán anualmente de acuerdo al Índice de Precios al Consumidor o IPC. La renta mensual de arrendamiento se pagará en forma anticipada según su



República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

equivalencia en moneda nacional a la fecha de su pago efectivo, dentro de los primeros 5 días hábiles de cada mes, mediante transferencia o depósito a la cuenta corriente bancaria número **E-1540602-01** del **Banco Security** a nombre de la Arrendadora o en la cuenta corriente que le indique por escrito la Arrendadora con la debida anticipación. En caso de mora o simple retardo en el pago de las rentas de arrendamiento, las cantidades adeudadas devengarán el interés máximo convencional para operaciones reajustables en moneda nacional. Lo anterior es sin perjuicio del derecho de la Arrendadora para solicitar la terminación inmediata del presente contrato de arrendamiento de acuerdo a lo establecido en la cláusula 10.2 siguiente. Sin perjuicio de lo anterior, el plazo de 5 días hábiles que tiene la Arrendataria para pagar se contará desde que la Arrendadora presente un documento de cobro válido, ya sea una boleta o factura electrónica, o que la envíe por correo electrónico según lo indicado en la cláusula 2.3 precedente.

4.2) Descuentos. Al pagar la renta de arrendamiento, la Arrendataria no podrá efectuar descuentos, reducciones, ni compensaciones de ninguna naturaleza, salvo acuerdo por escrito con la Arrendadora.

QUINTO: Entrega de los Locales Comerciales arrendados y restitución.-

5.1) La entrega de los Locales Comerciales se efectúa con fecha 1 de agosto del 2017, totalmente desocupados, con sus contribuciones, cuentas de consumos domiciliarios y demás servicios al día, en el estado en que actualmente se encuentra, totalmente habilitados con suelo, cielo y electricidad, todo a entera satisfacción de la Arrendataria. A partir de la fecha de entrega serán de cargo de la Arrendataria todos los pagos por gastos comunes, consumos de servicios de agua potable, energía eléctrica y otros propios del uso de los Locales Comerciales. Se deja constancia que el local 17 se entrega con una serie de bienes muebles, los cuales se individualizan en el Anexo 1 (Inventario) que se protocoliza junto con el presente instrumento y que se entiende formar parte de él para todos los efectos legales.

5.2) En caso de terminación del contrato de arrendamiento, cualquiera sea la causa de ello, la Arrendataria deberá restituir materialmente a la Arrendadora los Locales Comerciales en buen estado de mantenimiento, conservación y funcionamiento, y con todos los pagos por gastos comunes y cuentas de servicios pagados y completamente al día. La restitución de los Locales Comerciales en los términos antes señalados, deberá efectuarse el día hábil inmediatamente siguiente a la fecha de terminación del contrato de arrendamiento, sea que éste termine por vencimiento del plazo o anticipadamente por cualquier causa. Dicha restitución deberá efectuarse



República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

sin más trámite y sin necesidad de requerimiento o notificación previa, poniendo los Locales Comerciales a disposición de la Arrendadora, libres de todo ocupante a cualquier título.

5.3) En caso que la Arrendataria incurra en mora o simple retardo en la restitución de los Locales Comerciales conforme a lo convenido precedentemente, deberá pagar a la Arrendadora una multa moratoria equivalente a 1,5 Unidades de Fomento por cada día de mora o simple retardo. A contar del décimo día hábil de mora o simple retardo, la multa moratoria ascenderá a 3 Unidades de Fomento por cada día de mora o simple retardo. Por su parte, dentro del plazo de los 5 días hábiles siguientes al vencimiento de cada período mensual, la Arrendataria deberá entregar a la Arrendadora los recibos que acrediten el pago de los consumos domiciliarios de agua, gas, energía eléctrica y otros, si los hubiere. Los gastos incurridos por la Arrendataria y que fueren originados con motivo u ocasión de la restitución de los Locales Comerciales serán de su cargo y costo exclusivo.

SEXTO: Conservación y mejoras.-

6.1) La Arrendataria se obliga a mantener los Locales Comerciales arrendados en perfecto estado de aseo, conservación y presentación general, de acuerdo a su uso natural y destino ordinario y a efectuar oportunamente y en el menor plazo posible, de su cargo y costo, todas las reparaciones locativas y no locativas que se deriven de su uso por parte de la Arrendataria. A mayor abundamiento y a título ilustrativo, las partes declaran que esta obligación comprende la mantención en perfecto estado de funcionamiento de las llaves de los artefactos, las llaves de paso, las válvulas y flotadores de los excusados y los enchufes, timbres e interruptores de la instalación eléctrica y demás análogos a los anteriores. La Arrendataria no tendrá derecho a reembolso ni indemnización alguna por las reparaciones y/o mantenciones que efectúe, ni por los elementos que reemplace o incorpore a los inmuebles arrendados, salvo de aquéllos que escapen del normal uso y mantenimiento de éstos, como fallas estructurales, de techumbre y/o goteras.

6.2) Todas las mejoras que la Arrendataria pretenda introducir a los Locales Comerciales, así como las variaciones o transformaciones de cualquier clase o naturaleza que realice en éstos, desde la fecha en que entre a regir el presente contrato, deberán contar con la autorización previa y por escrito de la Arrendadora.

6.3) Las mejoras, variaciones o transformaciones que la Arrendataria pretenda introducir a los Locales Comerciales, cualquiera sea la oportunidad en que ello ocurra, deberán contar con todos los permisos o autorizaciones municipales correspondientes; y cualquier falla estructural que se



República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

produzca en los Locales Comerciales, como consecuencia del incumplimiento de esta disposición por parte de la Arrendataria, será de responsabilidad de esta última de manera exclusiva y absoluta. Serán de cargo y costo exclusivo de la Arrendataria los pagos de los derechos municipales y demás que procedan por las mejoras, variaciones o transformaciones en los Locales Comerciales.

6.4) Todas las mejoras citadas en la presente cláusula y que fueran introducidas por la Arrendataria, quedarán a beneficio exclusivo de los inmuebles arrendados desde el momento mismo en que sean efectuadas, sin derecho a reembolso o compensación alguna por parte de la Arrendadora, a menos que por su naturaleza puedan ser retiradas por la Arrendataria al término del presente contrato, sin menoscabo y detrimento para los Locales Comerciales, con la condición de reparar completamente las marcas o daños que su retiro hubiere causado, en la medida que ellas afecten a los Locales Comerciales en su estado de restitución acorde al uso debido y el transcurso del tiempo.

6.5) A fin de verificar el cumplimiento de la obligaciones establecidas precedentemente, la Arrendataria faculta desde ya a la Arrendadora para inspeccionar los Locales Comerciales en cualquier tiempo y dentro del horario de funcionamiento habitual de la Arrendataria, dando aviso de la visita inspectiva con a lo menos 24 horas de anticipación al día hábil en que se efectuará la inspección.

6.6) Si por cualquier hecho imputable a la Arrendataria ésta no pudiera gozar de los Locales Comerciales por algún período de tiempo, el presente contrato de arrendamiento continuará igualmente vigente, debiendo la Arrendataria cumplir con su obligación de pagar la renta.

6.7) Las partes acuerdan que la mantención del Centro Comercial, especialmente de los espacios comunes, corresponderá de lunes a viernes a la Arrendataria y los días sábados, domingos y feriados a la Arrendadora, debiendo mantenerse en perfecto estado de aseo. No obstante, la Arrendataria deberá realizar las mantenciones necesarias y adecuadas a los Locales Comerciales que usará y gozará por este instrumento.

SÉPTIMO: Riesgo de daños.-

7.1) Todos los riesgos de destrucción, pérdida o deterioro de los Locales Comerciales, sea total o parcial, cuya causa se deba a hecho o culpa de la Arrendataria o de sus dependientes, son



República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

asumidos y serán soportados por ella desde la fecha de entrega de los mismos, referida en la cláusula quinta precedente.

7.2) Asimismo, frente a la Arrendadora, la Arrendataria será responsable de todos los daños que puedan producirse en la propiedad de terceros y en el Centro Comercial, sea que éstos sean producidos directamente por sus dependientes y/o por sus clientes o terceros que visiten los referidos Locales Comerciales. Por su parte, la Arrendadora no será responsable del cumplimiento de las normas sanitarias, medioambientales, las relativas a ruidos molestos y/o las propias del destino de los Locales Comerciales que deriven de la ejecución de este arrendamiento, las que competen exclusivamente a la Arrendataria.

7.3) La Arrendadora, desde la fecha de entrega de los Locales Comerciales, no será responsable de los daños, pérdidas o deterioros que pudieren sufrir los equipos, instalaciones, muebles y demás bienes de propiedad de la Arrendataria o de terceros que se introduzcan a los Locales Comerciales ni de los daños que puedan sufrir las personas dependientes de la Arrendataria ni los terceros, cualquiera sea la causa o naturaleza de los mismos, salvo que ocurran por la directa culpa grave, negligencia o responsabilidad de la Arrendadora.

OCTAVO: Prohibiciones.-

Queda prohibido a la Arrendataria ejecutar o celebrar, respecto de los Locales Comerciales, durante toda la vigencia del presente contrato, los siguientes actos y contratos:

8.1) Introducir a los Locales Comerciales mejoras, modificaciones o alteraciones sustanciales o estructurales de cualquier clase o naturaleza o que alteren el diseño de los Locales, sin previa autorización por escrito de la Arrendadora prestada de acuerdo a los términos señalados en la cláusula Sexta precedente, las cuales no serán negadas por la Arrendadora sin una causa justificada.

8.2) Destinar los Locales Comerciales, aunque sea esporádica o transitoriamente, a una finalidad diferente de aquella a que se refiere la cláusula Tercera de este Contrato. Asimismo, le queda prohibido cambiar el destino para el cual fue arrendado.

8.3) Introducir o mantener en los Locales Comerciales materiales explosivos, inflamables, de mal olor, peligrosos o corrosivos o que perjudiquen o afecten directa o indirectamente la salud, salubridad e higiene de los ocupantes de los inmuebles o de terceros.



República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

8.4) Subarrendar en todo o parte los Locales Comerciales y ceder todos o algunos de los derechos y obligaciones emanados del presente instrumento, sin autorización previa y por escrito dada por la Arrendadora a la Arrendataria.

8.5) Causar molestias a los vecinos y demás arrendatarios de los locales comerciales vecinos o al público que visite el Centro Comercial, y daños a su propiedad o persona y emitir ruidos molestos, entendiéndose por tales aquéllos que excedan los decibeles permitidos por la normativa Municipal vigente para la emisión de ruidos. En estos casos, la Arrendataria responderá ante los afectados de todo perjuicio que pudieren experimentar con motivo del incumplimiento de la prohibición antes señalada, ocasionada con motivo de la explotación de los Locales Comerciales. Si la Arrendadora experimentare algún perjuicio por el incumplimiento de cualquiera de las prohibiciones establecidas en la presente cláusula, la Arrendataria estará obligada a resarcirlos.

NOVENO: Consumos.-

La Arrendataria estará obligada a pagar los gastos comunes, de agua potable, luz y demás consumos que no queden incluidos en los gastos comunes y/o servicios especiales, pudiendo la Arrendadora, en cualquier oportunidad, exigir la presentación de los recibos que acrediten la cancelación de los pagos correspondientes. Los gastos comunes se calcularán en base al metro cuadrado del respectivo local, a un valor de \$600 (seiscientos pesos) el metro cuadrado. No están incluidos dentro de la renta mensual de arrendamiento los consumos de la o las líneas telefónicas, ni demás cargos que su uso dé lugar, ni tampoco los consumos de energía eléctrica, cargos fijos y demás que correspondan con motivo de la prestación de este servicio. La Arrendataria no podrá celebrar ningún convenio de prórroga de pago con ninguna de las compañías proveedoras de estos servicios sin autorización previa y por escrita de la Arrendadora. La Arrendataria faculta desde ya a la Arrendadora para solicitar el corte de los servicios básicos como agua y electricidad en el caso que la Arrendataria se constituya en mora o simple retardo de pagar las rentas de arrendamiento o una cualquiera de las cuentas a que se hace referencia en la presente cláusula por más de 2 meses.

DÉCIMO: Vigencia del Contrato.-

10.1) El plazo de duración del presente contrato de arrendamiento será de 3 años y 4 meses, plazo que comienza a contarse a partir del 1 de agosto de 2017 y que finalizará el 30 de noviembre de 2020. Este plazo se renovará automáticamente, por periodos iguales y sucesivos de 2 años cada



República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

uno, salvo que alguna de las partes comunique a la otra su deseo de ponerle término, mediante carta certificada enviada al domicilio de la otra parte con 60 días de anticipación, a lo menos, a la fecha de término del período contractual que esté en vigencia. Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley N° 18.101, las partes dejan expresa constancia que atendido que el arrendamiento tiene un plazo fijo de duración superior a un año, la Arrendataria no tendrá derecho al plazo de restitución establecido en la citada norma.

10.2) La Arrendadora tendrá derecho a poner término anticipado e *ipso facto* al presente contrato en caso de verificarse uno o más cualquiera de las siguientes causales: (i) Si el Arrendatario incurriere en mora o simple retardo igual o superior a 30 días hábiles en el pago de una o más de las rentas de arrendamiento; (ii) si el Arrendatario incurriere en mora o simple retardo igual o superior a 30 días hábiles en el pago de una o más de cualquiera de los consumos de servicio, gastos comunes o demás pagos que sean de su cargo; (iii) Si la Arrendataria destina el Local Comercial a cualquier otro fin que no sea el indicado en este instrumento; (iii) Si la Arrendataria incurriere en incumplimiento de una o más de las obligaciones establecidas en el presente contrato, y dicho incumplimiento no fuera subsanado dentro del plazo de 10 días hábiles contados desde el respectivo requerimiento escrito que le formule la Arrendadora; (iv) Si la Arrendataria incurriere en incumplimiento de una o más de las obligaciones establecidas en el Reglamento, y dicho incumplimiento no fuera subsanado dentro del plazo de 10 días hábiles contados desde el respectivo requerimiento escrito que le formule la administradora del Centro Comercial; (v) si la Arrendataria no mantiene los Locales Comerciales en buen estado de conservación; (vi) Si la Arrendataria hace mejoras o variaciones en el Local Comercial sin consentimiento previo escrito de la Arrendadora; (vii) si la Arrendataria introduce materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad, que ponga en grave riesgo la propiedad o a terceros; y (ix) si la Arrendataria fuere declarado en quiebra o entrara en algún tipo de convenio o proposición de convenio con sus acreedores.

10.3) El derecho de terminación anticipado previsto en la cláusula 10.2 precedente se ejercerá mediante el envío de una comunicación escrita a través de correo certificado dirigida al domicilio del respectivo local comercial y/o al domicilio de la Arrendataria indicado en la comparecencia (en adelante el "**Aviso de Terminación Anticipada**"). La terminación anticipada del presente contrato de arrendamiento por las causales antes señaladas se producirá *ipso facto*, y sin necesidad de declaración judicial, al quinto día hábil siguiente contado desde la fecha de despacho del Aviso de Terminación Anticipada por correo certificado o en la fecha posterior que expresamente se indique en el Aviso de Terminación Anticipada. Las partes convienen que verificada cualquiera de las causales de terminación anticipada del presente contrato, quedará al solo arbitrio de la



República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

Arrendadora ejercer o no el derecho a poner término anticipado al presente contrato, así como determinar la oportunidad de su ejercicio. Sin perjuicio de ello, la Arrendadora deberá devolver el depósito de garantía efectuado por la Arrendataria, pudiendo restarle los montos que correspondan de acuerdo a las obligaciones que emanan de este contrato.

UNDÉCIMO: Intereses Moratorios.-

En caso de mora o simple retardo en el pago de cualquier obligación de dinero que le corresponda a la Arrendataria, la cantidad adeudada devengará el interés máximo convencional permitido estipular para operaciones reajustables en moneda nacional.

DUODÉCIMO: Garantía.-

A fin de garantizar la conservación de los Locales Comerciales, su restitución en el mismo estado en que se recibieron, y en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, la Arrendataria en este acto entrega en garantía a la Arrendadora la suma de **\$3.200.000.-** (lo correspondiente a 1 mes de arriendo), suma que esta última declara recibir a su entera y total satisfacción y que se obliga a devolver, dentro de los 45 días corridos siguientes a la restitución de los Locales Comerciales, sea cual sea la causal de término del contrato, quedando desde luego autorizada la Arrendadora para descontar de la cantidad antes mencionada el valor efectivo de los deterioros y perjuicios de cargo de la Arrendataria que se hayan ocasionado y que se encuentren debidamente acreditados, como asimismo, el valor de las cuentas pendientes de gastos comunes, agua potable, energía eléctrica, gas, teléfono, y otros servicios comunes.

DÉCIMO TERCERO: Autorización de la Arrendataria.-

Con el objeto de dar cumplimiento a la Ley N° 19.627 sobre protección de datos de carácter personal, la Arrendataria faculta irrevocablemente a la Arrendadora para que pueda dar a conocer la morosidad en el pago de las rentas de arrendamiento, gastos comunes y consumos de los inmuebles arrendados, proporcionando dicha información a cualquier registro o banco de datos personales, con el objeto que sea divulgado, relevando a la Arrendadora de cualquier responsabilidad que pudiera derivar al efecto.

DÉCIMO CUARTO: Gastos.-



República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

Todos los gastos notariales que se originen con motivo del otorgamiento del presente contrato serán de cargo de la Arrendadora.

DÉCIMO QUINTO: Domicilio y Jurisdicción.-

Para todos los efectos del presente contrato las partes fijan su domicilio en la comuna de Valparaíso y se someten a la jurisdicción de los tribunales ordinarios de justicia de Valparaíso.

DÉCIMO SEXTO: Ejemplares.-

El presente contrato se firma en 2 ejemplares de idéntico tenor, quedando cada una en poder de cada una de las partes.

PERSONERIAS: La personería de los apoderados de la sociedad Agrícola e Inmobiliaria El Cocotero S.A. consta en la escritura pública de fecha 3 de febrero de 2012 otorgada en la Quinta Notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente. La personería de don Gustavo Alessandri Bascuñán como Alcalde de la Ilustre Municipalidad de Zapallar consta en Sentencia de Proclamación del 5 de diciembre de 2016 del Tribunal Electoral de Valparaíso, Rol N° 2489-2016. Estas personerías no se insertan por ser conocidas de las partes.

IMPUTESE al gasto a la asignación presupuestaria: **215.22.09.002.000.000** denominada "Arriendo de Edificios".

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHIVESE.,



G. ANTONIO MOLINA DAINE
Secretario Municipal



GUSTAVO ALESSANDRI BASCUÑAN
Alcalde

C: CONTRATOS // DA. 4128.2017

DISTRIBUCION:

- 1.- DEPTO DE ADM. Y FINANZAS.
- 2.- INTERESADOS.
- 3.- OFICINA DE TRANSPARENCIA
- 4.- ARCHIVO: SECRETARIA MUNICIPAL.

CTL / SEC / pfc.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR

Y

AGRICOLA E INMOBILIARIA EL COCOTERO S.A.

En Santiago de Chile, a 30 de junio del año 2017, don **BRUNO LERIA OSES**, cédula nacional de identidad N° _____ en representación de la sociedad **AGRICOLA E INMOBILIARIA EL COCOTERO S.A.**, sociedad anónima cerrada, Rut N° 99.531.700-1, ambos domiciliados en Avenida Cachagua N° 324, local 7, comuna de Zapallar, Región de Valparaíso, en adelante también e indistintamente la "**Arrendadora**", por una parte; y por la otra, don **GUSTAVO ALESSANDRI BASCUÑÁN**, cédula nacional de identidad N° _____ en representación de la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR**, Rut N° 69.050.400-6, ambos domiciliados en calle Germán Riesco N° 399, comuna de Zapallar, Región de Valparaíso, en adelante también e indistintamente la "**Municipalidad**" o la "**Arrendataria**".

PRIMERO: Individualización del centro comercial.-

1.1) La sociedad AGRICOLA E INMOBILIARIA EL COCOTERO S.A. es dueña del inmueble ubicado en calle Moisés Chacón N° 149, Comuna de Zapallar, Provincia de Petorca, individualizado en el Plano V-3081 S.U, que tiene una superficie aproximada de 991,20 metros cuadrados, cuyos deslindes son: al **Norte**, con propiedad de Eduardo Salas en 40,10 metros, separado por cerco; al **Este**, con calle Moisés Chacón en 23,80 metros, separado por cerco; al **Sur**, con propiedad de Josefina Espelguez en 40,10 metros, separado por cerco; al **Oeste**, con propiedad de Cristina Aninat en 13,30 metros, y otra propiedad de Cristina Aninat en 10,50 metros, ambos separados por cerco. La inscripción de dominio a su favor rola a fojas 6048, número 3359, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de la Ligua correspondiente al año 2011.

1.2) En el inmueble singularizado en el numeral anterior, se encuentra emplazado un proyecto inmobiliario consistente en un Condominio Tipo "A", denominado "Strip Zentro Zapallar", en adelante también el "**Centro Comercial**", destinado a la explotación comercial en general, que se compone de 17 locales comerciales, emplazados en terrenos de dominio común, conforme a las normas contenida en la Ley N° 19.537, sobre el Régimen de Copropiedad Inmobiliaria.

1.3) Con el objeto de regular las relaciones entre los ocupantes a cualquier título de los locales comerciales pertenecientes al Centro Comercial, así como el uso de sus áreas

comunes, y las relaciones entre estos ocupantes y la administración del Centro Comercial y la propietaria del mismo, la Arrendadora ha dictado un reglamento de normas comunes, documento protocolizado en la Quinta Notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente, bajo el número 11967-2015, en adelante el "Reglamento", el cual la Arrendataria declara conocer y aceptar en todas sus partes, y que se entiende ser parte del presente contrato de arrendamiento para todos los efectos legales. A partir de esta misma fecha, la Arrendataria asume como suyas, en todo aquello que no sea contrario a las disposiciones contenidas en el presente instrumento, todas las obligaciones contenidas en el Reglamento para las personas, naturales o jurídicas, que en el mismo se denominan como operadores. La Arrendadora está facultada en cualquier momento a modificar el Reglamento.

SEGUNDO: Arrendamiento.-

2.1) Por el presente acto e instrumento, la sociedad AGRICOLA E INMOBILIARIA EL COCOTERO S.A., debidamente representada, da en arrendamiento a la ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR, la cual, debidamente representada, acepta y recibe en arrendamiento los locales comerciales número 7, 13, 14, 15, 16 y 17 pertenecientes al Centro Comercial, en adelante los "Locales Comerciales", y que se singularizan en el plano que se protocoliza junto con el presente instrumento y que se entiende formar parte de él para todos los efectos legales. Sin perjuicio de lo anterior, la Arrendataria acepta desde ya que el patio interior del Centro Comercial podrá ser arrendado por la Arrendadora en todo o en parte a terceros u a otros Arrendatarios de otras unidades del Centro Comercial.

2.2) Se incluye dentro del arrendamiento el derecho a uso de las áreas comunes del Centro Comercial, áreas que se singularizan en el plano a que se hace mención en el numeral anterior, respetando en todo caso las disposiciones contenidas en el Reglamento.

2.3) La Ilustre Municipalidad de Zapallar, debidamente representada, por este medio designa a la Administración Municipal como Unidad Técnica del contrato, que se encargará de coordinar y ser el interlocutor con la Arrendadora de todas las materias técnicas y administrativas de éste, disponiéndose para tales efectos el correo electrónico administracion@munizapallar.cl

TERCERO: Destino del Local Comercial.-

3.1) Los bienes entregados en arrendamiento en virtud del presente contrato sólo podrán ser destinados a servicios municipales prestados por la Ilustre Municipalidad de Zapallar únicamente, siendo de exclusivo cargo y riesgo de la Arrendataria obtener las correspondientes patentes, permisos y autorizaciones que sean necesarias para el desarrollo de dichas actividades, acordando las partes que su no obtención en nada afectará el plazo de duración del presente contrato.

3.2) La obtención, renovación y pago de la totalidad de patentes, permisos y autorizaciones antes señaladas será de exclusiva responsabilidad de la Arrendataria. Asimismo, serán de cargo de la Arrendataria los gastos que puedan ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que, en cualquier tiempo, pueda impartir la autoridad en razón del uso que destinará a los Locales Comerciales, sean estas exigencias relativas a condiciones de seguridad, sanitarias, higiénicas o ambientales.

CUARTO: Renta.-

4.1) Renta. La renta mensual del presente contrato de arrendamiento para los Locales Comerciales individualizados en la cláusula Segunda precedente será la suma de **\$3.200.000 (tres millones doscientos mil pesos) IVA incluido**, y comenzará a devengarse a partir del 1 de agosto del 2017. Se deja constancia que la Arrendataria pagará por adelantado los primeros 5 meses de arrendamiento, esto es, la suma de \$16.000.000 (dieciséis millones de pesos), para cubrir las obras a las que se obliga la Arrendadora para habilitar los Locales Comerciales referidos como oficinas, entre otros. Por tanto, sólo a partir del 1 de enero de 2018 se comenzará a pagar la renta de forma mensual. Estos valores se reajustarán anualmente de acuerdo al Índice de Precios al Consumidor o IPC. La renta mensual de arrendamiento se pagará en forma anticipada según su equivalencia en moneda nacional a la fecha de su pago efectivo, dentro de los primeros 5 días hábiles de cada mes, mediante transferencia o depósito a la cuenta corriente bancaria número **E-1540602-01** del **Banco Security** a nombre de la Arrendadora o en la cuenta corriente que le indique por escrito la Arrendadora con la debida anticipación. En caso de mora o simple retardo en el pago de las rentas de arrendamiento, las cantidades adeudadas devengarán el interés máximo convencional para operaciones reajustables en moneda nacional. Lo anterior es sin perjuicio del derecho de la Arrendadora para solicitar la terminación inmediata del presente contrato de arrendamiento de acuerdo a lo establecido en la cláusula 10.2 siguiente. Sin perjuicio de lo anterior, el plazo de 5 días hábiles que tiene la Arrendataria para pagar se contará desde que la Arrendadora presente un documento de cobro válido, ya sea una boleta o factura electrónica, o que la envíe por correo electrónico según lo indicado en la cláusula 2.3 precedente.

4.2) Descuentos. Al pagar la renta de arrendamiento, la Arrendataria no podrá efectuar descuentos, reducciones, ni compensaciones de ninguna naturaleza, salvo acuerdo por escrito con la Arrendadora.

QUINTO: Entrega de los Locales Comerciales arrendados y restitución.-

5.1) La entrega de los Locales Comerciales se efectúa con fecha 1 de agosto del 2017, totalmente desocupados, con sus contribuciones, cuentas de consumos domiciliarios y demás servicios al día, en el estado en que actualmente se encuentra, totalmente habilitados con suelo, cielo y electricidad, todo a entera satisfacción de la Arrendataria. A

partir de la fecha de entrega serán de cargo de la Arrendataria todos los pagos por gastos comunes, consumos de servicios de agua potable, energía eléctrica y otros propios del uso de los Locales Comerciales. Se deja constancia que el local 17 se entrega con una serie de bienes muebles, los cuales se individualizan en el Anexo 1 (Inventario) que se protocoliza junto con el presente instrumento y que se entiende formar parte de él para todos los efectos legales.

5.2) En caso de terminación del contrato de arrendamiento, cualquiera sea la causa de ello, la Arrendataria deberá restituir materialmente a la Arrendadora los Locales Comerciales en buen estado de mantenimiento, conservación y funcionamiento, y con todos los pagos por gastos comunes y cuentas de servicios pagados y completamente al día. La restitución de los Locales Comerciales en los términos antes señalados, deberá efectuarse el día hábil inmediatamente siguiente a la fecha de terminación del contrato de arrendamiento, sea que éste termine por vencimiento del plazo o anticipadamente por cualquier causa. Dicha restitución deberá efectuarse sin más trámite y sin necesidad de requerimiento o notificación previa, poniendo los Locales Comerciales a disposición de la Arrendadora, libres de todo ocupante a cualquier título.

5.3) En caso que la Arrendataria incurra en mora o simple retardo en la restitución de los Locales Comerciales conforme a lo convenido precedentemente, deberá pagar a la Arrendadora una multa moratoria equivalente a 1,5 Unidades de Fomento por cada día de mora o simple retardo. A contar del décimo día hábil de mora o simple retardo, la multa moratoria ascenderá a 3 Unidades de Fomento por cada día de mora o simple retardo. Por su parte, dentro del plazo de los 5 días hábiles siguientes al vencimiento de cada período mensual, la Arrendataria deberá entregar a la Arrendadora los recibos que acrediten el pago de los consumos domiciliarios de agua, gas, energía eléctrica y otros, si los hubiere. Los gastos incurridos por la Arrendataria y que fueren originados con motivo u ocasión de la restitución de los Locales Comerciales serán de su cargo y costo exclusivo.

SEXTO: Conservación y mejoras.-

6.1) La Arrendataria se obliga a mantener los Locales Comerciales arrendados en perfecto estado de aseo, conservación y presentación general, de acuerdo a su uso natural y destino ordinario y a efectuar oportunamente y en el menor plazo posible, de su cargo y costo, todas las reparaciones locativas y no locativas que se deriven de su uso por parte de la Arrendataria. A mayor abundamiento y a título ilustrativo, las partes declaran que esta obligación comprende la mantención en perfecto estado de funcionamiento de las llaves de los artefactos, las llaves de paso, las válvulas y flotadores de los excusados y los enchufes, timbres e interruptores de la instalación eléctrica y demás análogos a los anteriores. La Arrendataria no tendrá derecho a reembolso ni indemnización alguna por las reparaciones y/o mantenciones que efectúe, ni por los elementos que reemplace o incorpore a los

inmuebles arrendados, salvo de aquéllos que escapen del normal uso y mantenimiento de éstos, como fallas estructurales, de techumbre y/o goteras.

6.2) Todas las mejoras que la Arrendataria pretenda introducir a los Locales Comerciales, así como las variaciones o transformaciones de cualquier clase o naturaleza que realice en éstos, desde la fecha en que entre a regir el presente contrato, deberán contar con la autorización previa y por escrito de la Arrendadora.

6.3) Las mejoras, variaciones o transformaciones que la Arrendataria pretenda introducir a los Locales Comerciales, cualquiera sea la oportunidad en que ello ocurra, deberán contar con todos los permisos o autorizaciones municipales correspondientes; y cualquier falla estructural que se produzca en los Locales Comerciales, como consecuencia del incumplimiento de esta disposición por parte de la Arrendataria, será de responsabilidad de esta última de manera exclusiva y absoluta. Serán de cargo y costo exclusivo de la Arrendataria los pagos de los derechos municipales y demás que procedan por las mejoras, variaciones o transformaciones en los Locales Comerciales.

6.4) Todas las mejoras citadas en la presente cláusula y que fueran introducidas por la Arrendataria, quedarán a beneficio exclusivo de los inmuebles arrendados desde el momento mismo en que sean efectuadas, sin derecho a reembolso o compensación alguna por parte de la Arrendadora, a menos que por su naturaleza puedan ser retiradas por la Arrendataria al término del presente contrato, sin menoscabo y detrimento para los Locales Comerciales, con la condición de reparar completamente las marcas o daños que su retiro hubiere causado, en la medida que ellas afecten a los Locales Comerciales en su estado de restitución acorde al uso debido y el transcurso del tiempo.

6.5) A fin de verificar el cumplimiento de la obligaciones establecidas precedentemente, la Arrendataria faculta desde ya a la Arrendadora para inspeccionar los Locales Comerciales en cualquier tiempo y dentro del horario de funcionamiento habitual de la Arrendataria, dando aviso de la visita inspectiva con a lo menos 24 horas de anticipación al día hábil en que se efectuará la inspección.

6.6) Si por cualquier hecho imputable a la Arrendataria ésta no pudiera gozar de los Locales Comerciales por algún período de tiempo, el presente contrato de arrendamiento continuará igualmente vigente, debiendo la Arrendataria cumplir con su obligación de pagar la renta.

6.7) Las partes acuerdan que la mantención del Centro Comercial, especialmente de los espacios comunes, corresponderá de lunes a viernes a la Arrendataria y los días sábados, domingos y feriados a la Arrendadora, debiendo mantenerse en perfecto estado de aseo. No obstante, la Arrendataria deberá realizar las mantenciones necesarias y adecuadas a los Locales Comerciales que usará y gozará por este instrumento.

SÉPTIMO: Riesgo de daños.-

7.1) Todos los riesgos de destrucción, pérdida o deterioro de los Locales Comerciales, sea total o parcial, cuya causa se deba a hecho o culpa de la Arrendataria o de sus dependientes, son asumidos y serán soportados por ella desde la fecha de entrega de los mismos, referida en la cláusula quinta precedente.

7.2) Asimismo, frente a la Arrendadora, la Arrendataria será responsable de todos los daños que puedan producirse en la propiedad de terceros y en el Centro Comercial, sea que éstos sean producidos directamente por sus dependientes y/o por sus clientes o terceros que visiten los referidos Locales Comerciales. Por su parte, la Arrendadora no será responsable del cumplimiento de las normas sanitarias, medioambientales, las relativas a ruidos molestos y/o las propias del destino de los Locales Comerciales que deriven de la ejecución de este arrendamiento, las que competen exclusivamente a la Arrendataria.

7.3) La Arrendadora, desde la fecha de entrega de los Locales Comerciales, no será responsable de los daños, pérdidas o deterioros que pudieren sufrir los equipos, instalaciones, muebles y demás bienes de propiedad de la Arrendataria o de terceros que se introduzcan a los Locales Comerciales ni de los daños que puedan sufrir las personas dependientes de la Arrendataria ni los terceros, cualquiera sea la causa o naturaleza de los mismos, salvo que ocurran por la directa culpa grave, negligencia o responsabilidad de la Arrendadora.

OCTAVO: Prohibiciones.-

Queda prohibido a la Arrendataria ejecutar o celebrar, respecto de los Locales Comerciales, durante toda la vigencia del presente contrato, los siguientes actos y contratos:

8.1) Introducir a los Locales Comerciales mejoras, modificaciones o alteraciones sustanciales o estructurales de cualquier clase o naturaleza o que alteren el diseño de los Locales, sin previa autorización por escrito de la Arrendadora prestada de acuerdo a los términos señalados en la cláusula Sexta precedente, las cuales no serán negadas por la Arrendadora sin una causa justificada.

8.2) Destinar los Locales Comerciales, aunque sea esporádica o transitoriamente, a una finalidad diferente de aquella a que se refiere la cláusula Tercera de este Contrato. Asimismo, le queda prohibido cambiar el destino para el cual fue arrendado.

8.3) Introducir o mantener en los Locales Comerciales materiales explosivos, inflamables, de mal olor, peligrosos o corrosivos o que perjudiquen o afecten directa o indirectamente la salud, salubridad e higiene de los ocupantes de los inmuebles o de terceros.

8.4) Subarrendar en todo o parte los Locales Comerciales y ceder todos o algunos de los derechos y obligaciones emanados del presente instrumento, sin autorización previa y por escrito dada por la Arrendadora a la Arrendataria.

8.5) Causar molestias a los vecinos y demás arrendatarios de los locales comerciales vecinos o al público que visite el Centro Comercial, y daños a su propiedad o persona y emitir ruidos molestos, entendiéndose por tales aquéllos que excedan los decibeles permitidos por la normativa Municipal vigente para la emisión de ruidos. En estos casos, la Arrendataria responderá ante los afectados de todo perjuicio que pudieren experimentar con motivo del incumplimiento de la prohibición antes señalada, ocasionada con motivo de la explotación de los Locales Comerciales. Si la Arrendadora experimentare algún perjuicio por el incumplimiento de cualquiera de las prohibiciones establecidas en la presente cláusula, la Arrendataria estará obligada a resarcirlos.

NOVENO: Consumos.-

La Arrendataria estará obligada a pagar los gastos comunes, de agua potable, luz y demás consumos que no queden incluidos en los gastos comunes y/o servicios especiales, pudiendo la Arrendadora, en cualquier oportunidad, exigir la presentación de los recibos que acrediten la cancelación de los pagos correspondientes. Los gastos comunes se calcularán en base al metro cuadrado del respectivo local, a un valor de \$600 (seiscientos pesos) el metro cuadrado. No están incluidos dentro de la renta mensual de arrendamiento los consumos de la o las líneas telefónicas, ni demás cargos que su uso dé lugar, ni tampoco los consumos de energía eléctrica, cargos fijos y demás que correspondan con motivo de la prestación de este servicio. La Arrendataria no podrá celebrar ningún convenio de prórroga de pago con ninguna de las compañías proveedoras de estos servicios sin autorización previa y por escrita de la Arrendadora. La Arrendataria faculta desde ya a la Arrendadora para solicitar el corte de los servicios básicos como agua y electricidad en el caso que la Arrendataria se constituya en mora o simple retardo de pagar las rentas de arrendamiento o una cualquiera de las cuentas a que se hace referencia en la presente cláusula por más de 2 meses.

DÉCIMO: Vigencia del Contrato.-

10.1) El plazo de duración del presente contrato de arrendamiento será de 3 años y 4 meses, plazo que comienza a contarse a partir del 1 de agosto de 2017 y que finalizará el 30 de noviembre de 2020. Este plazo se renovará automáticamente, por periodos iguales y sucesivos de 2 años cada uno, salvo que alguna de las partes comunique a la otra su deseo de ponerle término, mediante carta certificada enviada al domicilio de la otra parte con 60 días de anticipación, a lo menos, a la fecha de término del período contractual que esté en vigencia. Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley N° 18.101, las partes dejan expresa constancia que atendido que el arrendamiento tiene un plazo fijo de duración

superior a un año, la Arrendataria no tendrá derecho al plazo de restitución establecido en la citada norma.

10.2) La Arrendadora tendrá derecho a poner término anticipado e *ipso facto* al presente contrato en caso de verificarse uno o más cualquiera de las siguientes causales: (i) Si el Arrendatario incurriere en mora o simple retardo igual o superior a 30 días hábiles en el pago de una o más de las rentas de arrendamiento; (ii) si el Arrendatario incurriere en mora o simple retardo igual o superior a 30 días hábiles en el pago de una o más de cualquiera de los consumos de servicio, gastos comunes o demás pagos que sean de su cargo; (iii) Si la Arrendataria destina el Local Comercial a cualquier otro fin que no sea el indicado en este instrumento; (iii) Si la Arrendataria incurriere en incumplimiento de una o más de las obligaciones establecidas en el presente contrato, y dicho incumplimiento no fuera subsanado dentro del plazo de 10 días hábiles contados desde el respectivo requerimiento escrito que le formule la Arrendadora; (iv) Si la Arrendataria incurriere en incumplimiento de una o más de las obligaciones establecidas en el Reglamento, y dicho incumplimiento no fuera subsanado dentro del plazo de 10 días hábiles contados desde el respectivo requerimiento escrito que le formule la administradora del Centro Comercial; (v) si la Arrendataria no mantiene los Locales Comerciales en buen estado de conservación; (vi) Si la Arrendataria hace mejoras o variaciones en el Local Comercial sin consentimiento previo escrito de la Arrendadora; (vii) si la Arrendataria introduce materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad, que ponga en grave riesgo la propiedad o a terceros; y (ix) si la Arrendataria fuere declarado en quiebra o entrara en algún tipo de convenio o proposición de convenio con sus acreedores.

10.3) El derecho de terminación anticipado previsto en la cláusula 10.2 precedente se ejercerá mediante el envío de una comunicación escrita a través de correo certificado dirigida al domicilio del respectivo local comercial y/o al domicilio de la Arrendataria indicado en la comparecencia (en adelante el "**Aviso de Terminación Anticipada**"). La terminación anticipada del presente contrato de arrendamiento por las causales antes señaladas se producirá *ipso facto*, y sin necesidad de declaración judicial, al quinto día hábil siguiente contado desde la fecha de despacho del Aviso de Terminación Anticipada por correo certificado o en la fecha posterior que expresamente se indique en el Aviso de Terminación Anticipada. Las partes convienen que verificada cualquiera de las causales de terminación anticipada del presente contrato, quedará al solo arbitrio de la Arrendadora ejercer o no el derecho a poner término anticipado al presente contrato, así como determinar la oportunidad de su ejercicio. Sin perjuicio de ello, la Arrendadora deberá devolver el depósito de garantía efectuado por la Arrendataria, pudiendo restarle los montos que correspondan de acuerdo a las obligaciones que emanan de este contrato.

UNDÉCIMO: Intereses Moratorios.-

En caso de mora o simple retardo en el pago de cualquier obligación de dinero que le corresponda a la Arrendataria, la cantidad adeudada devengará el interés máximo convencional permitido estipular para operaciones reajustables en moneda nacional.

DUODÉCIMO: Garantía.-

A fin de garantizar la conservación de los Locales Comerciales, su restitución en el mismo estado en que se recibieron, y en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, la Arrendataria en este acto entrega en garantía a la Arrendadora la suma de **\$3.200.000.-** (lo correspondiente a 1 mes de arriendo), suma que esta última declara recibir a su entera y total satisfacción y que se obliga a devolver, dentro de los 45 días corridos siguientes a la restitución de los Locales Comerciales, sea cual sea la causal de término del contrato, quedando desde luego autorizada la Arrendadora para descontar de la cantidad antes mencionada el valor efectivo de los deterioros y perjuicios de cargo de la Arrendataria que se hayan ocasionado y que se encuentren debidamente acreditados, como asimismo, el valor de las cuentas pendientes de gastos comunes, agua potable, energía eléctrica, gas, teléfono, y otros servicios comunes.

DÉCIMO TERCERO: Autorización de la Arrendataria.-

Con el objeto de dar cumplimiento a la Ley N° 19.627 sobre protección de datos de carácter personal, la Arrendataria faculta irrevocablemente a la Arrendadora para que pueda dar a conocer la morosidad en el pago de las rentas de arrendamiento, gastos comunes y consumos de los inmuebles arrendados, proporcionando dicha información a cualquier registro o banco de datos personales, con el objeto que sea divulgado, relevando a la Arrendadora de cualquier responsabilidad que pudiera derivar al efecto.

DÉCIMO CUARTO: Gastos.-

Todos los gastos notariales que se originen con motivo del otorgamiento del presente contrato serán de cargo de la Arrendadora.

DÉCIMO QUINTO: Domicilio y Jurisdicción.-

Para todos los efectos del presente contrato las partes fijan su domicilio en la comuna de Valparaíso y se someten a la jurisdicción de los tribunales ordinarios de justicia de Valparaíso.

DÉCIMO SEXTO: Ejemplares.-

El presente contrato se firma en 2 ejemplares de idéntico tenor, quedando cada una en poder de cada una de las partes.

PERSONERIAS: La personería de los apoderados de la sociedad Agrícola e Inmobiliaria El Cocotero S.A. consta en la escritura pública de fecha 3 de febrero de 2012 otorgada en la Quinta Notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente. La personería de don Gustavo Alessandri Bascuñán como Alcalde de la Ilustre Municipalidad de Zapallar consta en Sentencia de Proclamación del 5 de diciembre de 2016 del Tribunal Electoral de Valparaíso, Rol N° 2489-2016. Estas personerías no se insertan por ser conocidas de las partes.



BRUNO LERIA OSES

pp. AGRICOLA E INMOBILIARIA EL COCOTERO S.A.



GUSTAVO ALESSANDRI BASCUÑÁN

pp. ALCALDE ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR