

**DECRETO DE ALCALDIA N° 633/ 2022.**

**ZAPALLAR, 15 de marzo de 2022**

**VISTOS:**

**LOS ANTECEDENTES:** Las facultades que me confiere la Ley N° 18.695 de 1988 “Orgánica Constitucional de Municipalidades”; Lo dispuesto en la Ley N°19.886, sobre contratos administrativos de suministro y prestación de servicios y su Reglamento; Sentencia de Proclamación Rol N° 299-2021, del Tribunal Electoral V Región Valparaíso de fecha 25 de junio de 2021, que me nombra Alcalde de la Comuna de Zapallar.

**CONSIDERANDO:**

1. Que, con fecha 01 de marzo de 2022, se suscribió contrato de arrendamiento entre don Luis Alfredo Mena Peña (Arrendador) y la Ilustre Municipalidad de Zapallar (Arrendatario).
2. Que, en virtud del contrato señalado en el considerando precedente, el arrendador da en arriendo a la Ilustre Municipalidad de Zapallar los siguientes inmuebles:
  - a) Propiedad ubicada en calle José María Mercado N°238, Sitio Dos A-B, Localidad de Catapilco, comuna de Zapallar;
  - b) Propiedad ubicada en calle José María Mercado N°226, Sitio A, localidad de Catapilco, comuna de Zapallar;
  - c) Propiedad ubicada en calle San Alfonso N°40, Sitio Dos B-C, localidad de Catapilco, comuna de Zapallar. De esta propiedad se entregará en arriendo una superficie de 309 metros cuadrados.
3. Que, en virtud del contrato de marras, la Municipalidad de Zapallar, en su calidad de arrendataria, deberá pagar al Arrendador una renta equivalente a 70,37 UF, salvo el primer mes de arriendo, en el cual se pagará la suma de 47,04 UF. La renta total será pagada en la medida que el arrendador entregue al arrendatario la totalidad de los inmuebles objeto del contrato de arrendamiento.
4. Que, el plazo del contrato que por este medio se aprueba tiene la duración de 5 años, a contar del 15 de marzo de 2022 renovable de manera tácita y por períodos sucesivos de cinco años, salvo, que alguna de las partes manifieste a la otra su intención de poner término al contrato con, a lo menos, 60 días hábiles anteriores al término de éste, mediante carta certificada, dirigida al domicilio fijado en el contrato.



5. Que, en virtud de lo señalado precedentemente,

**DECRETO:**

**1° APRUEBASE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** suscrito entre don Luis Alfredo Mena Peña (Arrendador) y la Ilustre Municipalidad de Zapallar (Arrendatario), con fecha 01 de marzo de 2022, según contrato que se adjunta y que forma parte integrante del presente decreto.

**2° PUBLÍQUESE** el presente Decreto en la página de transparencia municipal, conjuntamente con el archivo correspondiente al contrato suscrito con fecha 01 de marzo de 2022.

**ANOTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.**



**G. ANTONIO MOLINA DAINE**  
Secretario Municipal



**GUSTAVO ALESSANDRI BASCUÑÁN**  
Alcalde

**DISTRIBUCION:**

- 1.- ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS.
- 2.- DIRECCIÓN JURÍDICA.
- 3.- OFICINA DE TRANSPARENCIA
- 4.- ARCHIVO: SECRETARIA MUNICIPAL.

POD/JUR/CYL

Y.J.P.



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

entre

**LUIS ALFREDO MENA PEÑA**

Y

**ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR**

En Zapallar, a 01 de marzo de 2022, comparecen: **LUIS ALFREDO MENA PEÑA**, chileno, casado, separado totalmente de bienes, ingeniero Comercial, Cédula de identidad número , domiciliado para estos efectos en

, en adelante también el arrendador; y por la otra, la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR**, persona jurídica de derecho público, Rol único Tributario Número 69.050.400-6, representada por su Alcalde, don **GUSTAVO ALESSANDRI BASCUÑÁN**, chileno, casado, empleado público, cédula nacional de identidad Número ambos domiciliados en calle Germán Riesco Número 399, comuna de Zapallar, en adelante también la "arrendataria" y/o la Municipalidad, se ha convenido en el siguiente contrato de arrendamiento:

**PRIMERO: Propiedad.** Don Luis Alfredo Mena Peña, es dueño de los siguientes inmuebles:

1.- Propiedad ubicada en calle José María Mercado N°238, Sitio Dos A-B, Localidad de Catapilco, comuna de Zapallar, Región de Valparaíso de una superficie aproximada de 506,47 metros cuadrados, que según sus títulos deslinda: Norte, con propiedad de don Luis Mena Peña en veintiuno coma cuarenta y siete metros; Sur, con propiedad de don Luis Mena Peña en veintiuno coma cuarenta y siete metros; Oriente, con propiedad de don Luis Mena Peña en veintitrés coma cincuenta y nueve metros; y, Poniente, con calle José María mercado en veintitrés coma cincuenta y nueve metros.- Dicho inmueble se encuentra inscrito a nombre del Arrendador a fojas 2177 vuelta, N°2585, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Liga del año 2017.

2.- Propiedad ubicada en calle José María Mercado N°226, Sitio A, localidad de Catapilco, comuna de Zapallar, Región de Valparaíso de una superficie aproximada de 638,45 metros cuadrados, que según sus títulos deslinda: Norte, con propiedad de don Luis Mena Peña en veintiuno coma cuarenta y siete metros y con propiedad de don Luis Mena Peña en dieciocho coma cincuenta y tres metros; Sur, con otro propietario en cuarenta metros; Oriente, con otro propietario en diecinueve coma sesenta y siete metros; y, Poniente, con calle José María mercado en doce coma setenta y seis metros y con propiedad de don Luis Mena Peña en seis coma noventa y un metros. Dicho inmueble se encuentra inscrito a nombre del Arrendador a fojas 886 vuelta, N°565, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Liga del año 1991.



3.- Propiedad ubicada en calle San Alfonso N°40, Sitio Dos B-C, localidad de Catapilco, comuna de Zapallar, Región de Valparaíso de una superficie aproximada de 479,70 metros cuadrados, que según sus títulos deslinda: Norte, con propiedad de don Luis Mena Peña en seis coma cero tres metros y con calle San Alfonso en doce coma cincuenta metros; Sur, con propiedad de don Luis Mena Peña en dieciocho coma cincuenta y tres metros; Oriente, con otro propietario en treinta coma treinta y tres metros; y, Poniente, con propiedad de don Luis Mena Peña en trece coma sesenta y cinco metros y dieciséis coma sesenta y ocho metros.- Dicho inmueble se encuentra inscrito a nombre del Arrendador a fojas 2178 vuelta, N°2586, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua del año 2017.

**SEGUNDO: Arriendo.** Por el presente acto e instrumento, el arrendador da en arrendamiento a la Ilustre Municipalidad de Zapallar, los inmuebles individualizados en los N°s 1 y 2 de la cláusula primera y parte del inmueble individualizado en el N°3 de dicha cláusula. En este último caso, la parte que se da en arriendo corresponde a una superficie de 309 metros cuadrados, que se individualiza en el croquis suscrito por las partes y que es parte integrante de éste contrato.

Cabe señalar que respecto del inmueble individualizado en el N°1 de la cláusula primera, desde el 15 de marzo de 2022 y hasta el 15 de abril de 2022 se entregarán 146 metros cuadrados de éste, y a partir de esta última fecha se entregarán lo restante de dicha propiedad. Por lo anterior, y sólo respecto de dicho inmueble, durante el primer mes de vigencia de contrato, se pagará como renta el valor proporcional a lo entregado.

**TERCERO: Uso y destinación.** El presente contrato de arrendamiento se otorga para que los inmuebles objeto del contrato sean destinados a oficinas municipales y a temáticas relacionadas con el deporte, la cultura, además de atención a público, pudiendo para ello, ser utilizado, además, por la Corporación Municipal de Deportes y por la Fundación Municipal de Cultura.

Para el evento que deba, necesariamente cambiarse, el destino de alguna de las propiedades arrendadas o de todas ellas, por exigencia del SII, la parte arrendataria al término del presente contrato deberá gestionar ante dicho servicio público la restitución de su destino al mismo que tenían previo al arrendamiento, pues el cambio de destino se origina como consecuencia de éste arriendo.

A mayor abundamiento se deberá restituir las propiedades en el estado material y calidad jurídica en que se encuentran al día del arrendamiento.

**CUARTO: Plazo y forma de cómputo.** El contrato de arrendamiento tendrá una duración de 5 años, a contar del 15 de marzo de 2022, renovable de manera tácita y por períodos sucesivos de cinco años, salvo, que alguna de las partes manifieste a la otra su intención de poner término al contrato con, a lo menos, 60 días hábiles anteriores al término de éste, mediante carta certificada, dirigida al domicilio fijado en éste contrato.

No obstante, lo anterior, las partes de mutuo acuerdo podrán poner término anticipado al presente contrato de arrendamiento.



**QUINTO: Renta.** La arrendataria pagará a la parte arrendadora una renta total de 70,37 UF, de acuerdo a su valor unitario del día del pago efectivo, conforme al siguiente desglose:

- a) Respecto al inmueble individualizado en el N°1 de la cláusula primera: La renta mensual será de UF 27,21, salvo el primer mes de arriendo que será de UF3,88.
- b) Respecto al inmueble individualizado en el N°2 de la cláusula primera: La renta mensual será de UF 34,94.
- c) Respecto a la parte del inmueble individualizado en el N°3 de la cláusula primera: La renta mensual será de UF 8,22.

El pago de la renta de arrendamiento deberá efectuarse, dentro de los cinco primeros días de cada mes, la cual se pagará con total puntualidad y por mensualidades anticipadas mediante el depósito de la misma en la Cuenta Corriente a nombre de don Luis Alfredo Mena Peña, N°                      del                      y enviando el comprobante al correo electrónico

Para el evento que la parte arrendataria se encuentre en mora, retardo o incumplimiento en el pago de 3 o más rentas de arrendamiento, el contrato de arrendamiento se resolverá ipso-facto atendido el incumplimiento de la obligación principal del arrendatario de pagar las rentas de arrendamiento oportunamente.

**SEXTO: Estado del inmueble.** La arrendataria declara conocer el estado en que se encuentran los inmuebles objeto de este contrato, obligándose a restituirlos en el mismo estado en que los recibió habida consideración del desgaste por el tiempo y su uso legítimo. Asimismo, se obliga la arrendataria a mantener en buen estado de conservación, aseado y reparar a su costa cualquier desperfecto que experimenten los inmuebles en sus instalaciones, y cañerías. Así mismo el arrendador no será responsable por incendios, inundaciones, filtraciones, explosiones, roturas de cañería, efectos de humedad, de calor, acción de roedores u otros estragos y cuyas consecuencias afecten el Inmueble Arrendado o a bienes o valores de propiedad de la Arrendataria o de terceros

**SÉPTIMO: SUBARRIENDO Y CESION.** Se prohíbe al Arrendatario subarrendar, aportar, ceder o transferir los derechos emanados del presente contrato y el uso del Inmueble Arrendado, a cualquier título sea en todo o parte.

**OCTAVO: Restitución.** La parte arrendataria al restituir el inmueble arrendado, una vez terminado el contrato deberá entregarlo completamente desocupado y libre de ocupantes, poniendo a disposición del arrendador, o quien sus derechos represente las llaves del inmueble debidamente aseado y en el mismo estado en que fue recibido, esto es, en buenas condiciones de pintura, con todos sus servicios funcionando, y sin deuda de ninguna naturaleza.

**NOVENO: Mantención.** La parte arrendataria deberá mantener los inmuebles arrendados en perfecto estado de conservación y limpieza operatividad y funcionalidad, debiendo reparar a su costa cualquier desperfecto que experimenten los cielos paredes, pisos, cierres vidrios, pinturas e instalaciones eléctricas, de agua potable, servicio sanitario y de cualquier otro existente en los inmuebles arrendados. La arrendataria se hace responsable por aquellos deterioros que puedan ocasionar sus dependientes y/o el público en general que asista a los locales arrendados.



**DÉCIMO: Obligaciones especiales.** Sin perjuicio de las obligaciones que impone por su naturaleza el contrato de arrendamiento, la Arrendataria queda especialmente obligada a: A) El pago de los servicios que puedan corresponder al inmueble objeto de este contrato, pago que deberá efectuarse en la oportunidad que las compañías que suministren tales servicios lo soliciten; B) Asimismo serán de cargo de la Arrendataria los gastos por consumo de electricidad, agua potable, teléfono si fuere del caso, extracción de basuras que no queden incluidos en el cobro de los impuestos por contribuciones ni derechos municipales de aseo, o servicios especiales a que hubiere lugar, debiendo conservar los recibos correspondientes y exhibirlos cuando los arrendadores se lo solicite por escrito. Por su parte, el arrendador tendrán a su cargo el pago del impuesto territorial y otros que afecten o afectaren a la propiedad arrendada por este contrato, tales como, el cobro de los impuestos por contribuciones, derechos municipales de aseo, o servicios especiales a que hubiere lugar, y C) Mantener y restituir los inmuebles en perfecto estado de conservación y aseo.-

**DÉCIMO PRIMERO:** La parte Arrendadora no será responsable por las lesiones o daños derivados de accidentes que puedan experimentar las personas que usen los inmuebles en razón del arrendamiento, o que concurran a ella, ni por las pérdidas, deterioros, hurtos u otros menoscabos que puedan sufrir en sus bienes en tales ocasiones. El arrendador, por su parte, no responderá de manera alguna por los daños que se produzcan en los bienes muebles introducidos en los inmuebles arrendados, provenientes de incendio, hurto, robo, inundación, humedad, catástrofe, ataques, turbas, etc.-

**DÉCIMO SEGUNDO: Prohibiciones especiales.** Queda prohibido a la Arrendataria: a) Utilizar los inmuebles a fines contrarios a las buenas costumbres; b) Modificar desagües o instalaciones de agua potable, luz eléctrica, sin permiso previo simple y por escrito del arrendador, excepto las de extrema necesidad para el adecuado uso locativo del inmueble. Se deja expresa constancia que todas las obras de reparaciones y mejoras que efectuó la arrendataria no podrán alterar la estructura de los inmuebles y demás dependencias y quedarán a beneficio exclusivo del inmueble arrendado y sin cargo para el arrendador, desde el momento en que se ejecuten, salvo que puedan ser retiradas sin detrimento alguno para el inmueble por la arrendataria. En caso contrario la Arrendataria no podrá reclamar su valor o exigir retribución alguna por este concepto. –

**DÉCIMO TERCERO:** Se deja constancia, que en este acto el arrendatario entrega una garantía de UF70,37, la cual es recibida por el arrendador a su entera satisfacción, quien se compromete a restituirla al término de este contrato. En ningún caso se puede imputar la garantía al pago de la renta, ni siquiera tratándose de la renta del último mes.

**DÉCIMO CUARTO: Supletoriedad.** En todo lo no establecido en este instrumento, las partes se sujetan a las disposiciones de la Ley 18.101, que fija Normas Especiales sobre Arrendamiento de predios urbanos, y sus modificaciones, y en lo no previsto por en ella, por el Código Civil.

**DÉCIMO QUINTO: Competencia.** Para todos los efectos legales que deriven del presente contrato, las partes fijan domicilio en la ciudad de Zapallar y se someten a la jurisdicción de los juzgados competentes.

**DÉCIMO SEXTO: Ejemplares.** El presente contrato se firma en cuatro ejemplares del mismo tenor y data, quedando tres en poder del Municipio y uno en poder de la parte arrendadora.



**DÉCIMO SÉPTIMO: GASTOS NOTARIALES.** Serán de cargo de la arrendataria todos los gastos, derechos e impuestos derivados de la celebración del Contrato de Arrendamiento y de los gastos de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.

**DÉCIMO OCTAVO: Personería.** La personería de don GUSTAVO ALESSANDRI BASCUÑÁN, para representar a la Ilustre Municipalidad de Zapallar como Alcalde, consta en sentencia de proclamación en causa Rol 299-2021, de fecha 25 de junio de 2021, del Tribunal Electoral Regional de Valparaíso, que es conocido de ambas partes y por eso no se inserta.-



LUIS ALFREDO MENA PEÑA  
ARRENDADOR



GUSTAVO ALESSANDRI BASCUÑÁN  
ALCALDE

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR  
ARRENDATARIO



Firma ante mi don Luis Alfredo Mena Peña, Cedula de Identidad n°  
quien en adelante se llamara ARRENDADOR y don Gustavo Alessandri  
Bascuñán, Cedula de Identidad n°  
quien viene en  
representación legal de la Ilustre Municipalidad de Zapallar, rut 69.050.400-6,  
en adelante se llamara ARRENDATARIO, en Zapallar a 02 marzo 2022.