

DECRETO DE ALCALDIA N° 929 / 2023.

24 MAR 2023

ZAPALLAR,

VISTOS:

LOS ANTECEDENTES: Las facultades que me confiere la Ley N° 18.695 de 1988 "Orgánica Constitucional de Municipalidades"; 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 15 de marzo de 2023, se suscribió contrato de arrendamiento, entre la Ilustre Municipalidad de Zapallar y Agrícola e Inmobiliaria El Cocotero S.A., en virtud del cual, esta última entrega en arrendamiento a la Ilustre Municipalidad de Zapallar, el inmueble ubicado en Calle Moisés Chacón N° 149, local N° 4, comuna de Zapallar, por el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2023 y el 31 de diciembre de 2028, renovable en la forma indicada en el contrato, por un valor de 18 Unidades de Fomento mensuales, siendo el valor de la UF aquel correspondiente al día en que se efectúe el pago.
2. El certificado de acuerdo N° 101, tomado en la sesión ordinaria N° 7, de fecha 6 de marzo de 2023, del Honorable Concejo Municipal de Zapallar.
3. Las demás facultades que me concede la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

DECRETO:

1. **APRUEBASE CONTRATO** de fecha 15 de marzo de 2023, de **ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE MOISÉS CHACÓN N° 149, LOCAL N° 4, COMUNA DE ZAPALLAR**, suscrito entre la Ilustre Municipalidad de Zapallar y **AGRÍCOLA E INMOBILIARIA EL COCOTERO S.A.**, RUT N° **99.531.700-1**, por un monto de **18 Unidades de Fomento mensuales**, siendo el valor de la UF aquel correspondiente al día en que se efectúe el pago, y un plazo de vigencia comprendido entre el **1 de abril de 2023 y el 31 de diciembre de 2028**, según contrato que se adjunta y que forma parte integrante del presente decreto.

ANOTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.,



Gerardo Antonio Molina Daine
Secretario Municipal



GUSTAVO ALESSANDRI BASCUÑAN
Alcalde

DISTRIBUCION:

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

JWR / CFI / ADM



CERTIFICADO ACUERDO N° 101 / 2023



**SESIÓN ORDINARIA N° 07 / 2023
CONCEJO MUNICIPAL DE ZAPALLAR
PERIODO 2021-2024**

G. ANTONIO MOLINA DAINE, Secretario Municipal de la Ilustre Municipalidad de Zapallar, que suscribe, certifica que:

En **Sesión Ordinaria N° 07 / 2023** del Concejo Municipal de Zapallar, periodo 2021-2024, realizada con fecha **06 de marzo de 2023**, bajo **Acuerdo N°101**, se aprueba por unanimidad del Concejo Municipal lo siguiente:

- Renovación de los actuales contratos de arriendo en los locales ubicados en calle Moisés Chacón, por 0.4 UF el metro cuadrado más IVA y el arriendo del local N° 4 por 0.4 UF el metro cuadrado (Ambos hasta el año 2028).
- Y que este arriendo contenga en su contrato la opción de compra por 60.000 UF de todo el inmueble comercial, por un plazo de 6 años, sin ninguna cláusula de indemnización en caso de que el municipio no haga efectiva esta compra.

Votación:

- Concejal Josefina Sutil : Aprueba
- Concejal Carolina Letelier : Aprueba
- Concejal Luis Guajardo : Aprueba
- Concejal Sebastián Chacana : Aprueba
- Concejal Danilo Fernández : Aprueba
- Concejal Reinaldo Fernández : Aprueba
- Alcalde Gustavo Alessandri : Aprueba

En Zapallar, a 07 de marzo de 2023.

SEC / pifc.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR
Y
AGRICOLA E INMOBILIARIA EL COCOTERO S.A.

En Zapallar, a **15 MAR. 2023**, comparece 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**", vienen en suscribir el siguiente contrato de arrendamiento:

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 el local comercial número 4 perteneciente al Centro Comercial, en adelante el "Local Comercial", 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.

TERCERO: Destino del Local Comercial.-

3.1) El local entregado en arrendamiento en virtud del presente contrato sólo podrá ser destinado 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 al Local Comercial, 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 el Local Comercial individualizado en la cláusula Segunda precedente será la suma de 18 UF.- (**dieciocho**

unidades de fomento), IVA incluido, y comenzará a devengarse a partir del 01 de abril de 2023, siendo el valor de la UF aquel correspondiente al día en que se efectúe el pago. 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 **490212703** del **Banco de Chile** 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 del Local Comercial arrendado y restitución.-

5.1) La entrega del Local Comercial se efectúa con fecha 01 de abril del 2023, totalmente desocupado, 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 del Local Comercial.

5.2) En caso de terminación del contrato de arrendamiento, cualquiera sea la causa de ello, la Arrendataria deberá restituir materialmente a la Arrendadora el Local Comercial 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 del Local Comercial 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 el Local Comercial 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 del Local Comercial 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 del Local Comercial serán de su cargo y costo exclusivo.

SEXTO: Conservación y mejoras.-

6.1) La Arrendataria se obliga a mantener el Local Comercial arrendado 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 al Local Comercial, así como las variaciones o transformaciones de cualquier clase o naturaleza que realice en éste, 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 al Local Comercial, 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 el Local Comercial, 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 el Local Comercial.

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 el Local Comercial, con la condición de reparar completamente las marcas o daños que su retiro hubiere causado, en la

medida que ellas afecten al Local Comercial 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 al Local Comercial 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 del Local Comercial 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 al Local Comercial que usará y gozará por este instrumento.

SEPTIMO: Riesgo de daños.-

7.1) Todos los riesgos de destrucción, pérdida o deterioro del Local Comercial, 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 el referido Local Comercial. 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 del Local Comercial que deriven de la ejecución de este arrendamiento, las que competen exclusivamente a la Arrendataria.

7.3) La Arrendadora, desde la fecha de entrega del Local Comercial, 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 al Local Comercial 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 del Local Comercial, durante toda la vigencia del presente contrato, los siguientes actos y contratos:

8.1) Introducir al Local Comercial mejoras, modificaciones o alteraciones sustanciales o estructurales de cualquier clase o naturaleza o que alteren el diseño del Local, 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 el Local Comercial, 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 el Local Comercial 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 el Local Comercial 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 del local comercial 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 del Local Comercial. 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.

NOVENOS: Consumos.-

La Arrendataria estará obligada a pagar los consumos de agua potable y luz, pudiendo la Arrendadora, en cualquier oportunidad, exigir la presentación de los recibos que acrediten la cancelación de los pagos correspondientes. 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 escrito 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.

DECIMO: Vigencia del Contrato.-

10.1) El plazo de duración del presente contrato de arrendamiento será de 2 años y 10 meses, plazo que comienza a contarse a partir del 01 de abril de 2023 y que finalizará el 31 de diciembre de 2028. 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 el Local Comercial 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 del Local Comercial, 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 18 Unidades de Fomento.- (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 del Local Comercial, 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: Se deja constancia que el presente contrato fue sometido a la consideración del H. Concejo Municipal de Zapallar, el cual dio su aprobación en sesión ordinaria N° 7, de fecha 6 de marzo de 2023, según consta en certificado de acuerdo N°101, emitido por el Sr. Secretario Municipal de Zapallar.

DÉCIMO QUINTO: Oferta de Venta y Opción de Compra: Por el presente instrumento, la arrendadora otorga a la arrendataria, o a quien ésta designe, la opción de comprar, y le ofrece irrevocablemente vender, ceder y transferir la Propiedad singularizada en la cláusula Primera del presente instrumento, en adelante la «Opción», la que podrá ejercerse conforme a las siguientes reglas:

Uno) Plazo de la Opción. Mientras esté vigente el arrendamiento establecido en este instrumento, la Arrendataria tendrá el derecho de comprar a la Oferente la Propiedad. Así, la Opción podrá ser ejercida por la Arrendataria en cualquier época dentro de dicho plazo.

Dos) El precio de la Opción será 60.000 Unidades de Fomento (U.F), en su equivalente en pesos al valor que aquella medida tenga al momento en que se firme la escritura de compraventa. El precio se pagará mediante vale vista en una cuota.

Tres) La Oferente se obliga a vender la Propiedad libre de hipotecas, gravámenes, prohibiciones o limitaciones al dominio.

Cuatro) A fin de que la Opción tenga eficacia, la Oferente constituye prohibición de gravar y enajenar y de celebrar cualquier contrato respecto de la Propiedad sin consentimiento expreso y escrito de la Arrendataria. Así, no podrá constituir a favor de terceros derechos de cualquier naturaleza sobre la Propiedad. Esta prohibición se inscribirá en el registro pertinente del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua, y se alzarán y cancelarán si la Arrendataria pusiere término al presente contrato de arrendamiento por cualquier causa.

Cinco) En caso de hacerse efectiva la Opción sobre la Propiedad, ésta se venderá como especie o cuerpo cierto, con todo lo edificado y plantado en ella, libre de todo gravamen, prohibición, embargo, litigio o limitación al dominio, quedando el Oferente responsable del saneamiento de la evicción.

Seis) Para ejercer la Opción, la Arrendataria deberá comunicar su intención al Oferente por carta certificada despachada al domicilio de aquella. En tal comunicación deberá indicarse con toda precisión que la Arrendataria desea adquirir la Propiedad. Con el mérito de esta comunicación las partes acordarán el contrato de compraventa en los mismos términos aquí convenidos, la que deberá firmarse a más tardar antes de transcurridos 120 días corridos contados desde la recepción del aviso.

DÉCIMO SEXTO: Gastos.-

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

DÉCIMO SÉPTIMO: Domicilio y Jurisdicción.-

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

DÉCIMO OCTAVO: 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 25 de junio de 2021 del Tribunal Electoral de Valparaíso, Rol N° 299-2021. 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

