



ASESORIA JURIDICA

(A)

LINARES, 02 de febrero de 2022.

DECRETO EXENTO N° 456 /
VISTOS Y CONSIDERANDOS:

El Contrato de Arrendamiento de inmueble suscrito entre la Municipalidad de Linares y el Sr. Jorge Eduardo Mansilla Valdés, con el propósito de que funcione el Programa de Habitabilidad, dependiente de DIDECO;

El decreto alcaldicio N°1983 del 28 de junio de 2021, fecha en que asume el alcalde, período 2021 - 2024;

El decreto exento N°5220 del 20 de diciembre de 2021, que aprueba el Presupuesto Municipal vigente para el año 2022;

El decreto alcaldicio N°6 del 07 de enero de 2022, que establece el orden de subrogancia del cargo del Alcalde; y,

Las atribuciones que me confiere la Ley N°18.695 de 1988, Orgánica Constitucional de Municipalidades y sus modificaciones; y,

DECRETO

APRUEBASE el Contrato de Arrendamiento, suscrito con fecha 27 de enero de 2022, entre la I. Municipalidad de Linares y don Jorge Eduardo Mansilla Valdés, Cédula de Identidad N°7.838.774-6, por el inmueble ubicado en calle O'Higgins N°815 de la Comuna de Linares, el que empieza a regir desde el 01 de febrero de 2022 y tendrá una duración de seis meses, renovable automática y tácitamente por períodos iguales.

El valor a pagar mensualmente corresponde a la suma de \$855.000 (ochocientos cincuenta y cinco mil pesos), el que se reajustará anualmente conforme a la variación que experimente el I.P.C.

PROCEDASE, a pagar los montos comprometidos a la parte arrendadora, según las cláusulas del respectivo contrato.

Anótese, registrase, publíquese y archivase.



PABLO AGUAYO RIOSECO
SECRETARIO MUNICIPAL

Distribución:

- 1.- Sr. Jorge Mansilla Valdés (Corredor)
(Lautaro N°85 Lres.)
 - 2.- Unidad de Control
 - 3.- Depto. de Administración
 - 4.- Secretaría Municipal
 - 5.- Asesoría Jurídica
 - 6.- Archivo Oficina de Partes /
- FPF/PAR/CBB/Ica.**



FRANCISCO PARRA FLORES
ALCALDE (S) DE LINARES

UNIDAD ASESORIA JURIDICA
CORRESPONDENCIA RECIBIDA

FECHA 9.2.22

N° FOLIO 280



CONTRATO DE ARRIENDO DE BIEN RAÍZ

En Linares a 27 de enero de 2022, entre don **JORGE EDUARDO MANSILLA VALDÉS**, Corredor de Propiedades, RUT N° 7.835.774-6, domiciliado Lautaro N° 85, en adelante indistintamente denominado como EL ARRENDADOR, y por otra parte, la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LINARES**, persona jurídica de Derecho Público, RUT N° 69.130.300-4, representada legalmente, según se acreditará, por don **FRANCISCO JAVIER PARRA FLORES**, RUT N° 14.198.231-4, Alcalde Subrogante de la Ciudad de Linares, ambos domiciliados para estos efectos en calle Kurt Moller N° 391, ciudad de Linares, Región del Maule, en adelante el denominado indistintamente como EL ARRENDATARIO, ambos comparecientes chilenos, mayores de edad, se ha convenido el siguiente Contrato de Arrendamiento que consta de las siguientes cláusulas:

1. PROPIEDAD:

El Arrendador entrega en arrendamiento a la ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LINARES, representada en este acto por el Alcalde Subrogante de la Comuna y representante legal de la misma, don FRANCISCO JAVIER PARRA FLORES, ya individualizado, quien acepta para sí, una casa habitación ubicada en calle O Higgins N° 815 comuna de Linares. Se incluye como área común, el Área de Patio.

2. RENTA:

La renta de arrendamiento será la suma de \$855.000.- (ochocientos cincuenta y cinco mil pesos) mensuales, monto que deberá ser pagado el día **UNO DE CADA MES** por medio de un cheque o una transferencia bancaria a la cuenta corriente N° 45-98273-4 del Banco Santander Chile, a nombre de don **JORGE EDUARDO MANSILLA VALDÉS**, RUT N° 7.835.774-6, Corredor de Propiedades, quien se encuentra a cargo de la administración de la propiedad individualizada anteriormente, y enviando una copia del comprobante al correo electrónico jmansillav@gmail.com. En caso de pago en efectivo, este deberá efectuarse en calle Lautaro N° 85 comuna de Linares, en dónde se entregará un recibo documental por el pago realizado y deberá ser firmado por don Jorge Eduardo Mansilla Valdés o por la persona que él designe. En consecuencia, los únicos modos de acreditar el pago de la renta correspondiente serán, el comprobante de transferencia bancaria o el recibo documental indicado.

La renta de arrendamiento se reajustará anualmente conforme a la variación que experimente el I.P.C. (Índice de Precios al Consumidor), durante ese período.

3. PLAZO:

El presente contrato de arrendamiento empezará a regir el día **01 de febrero de 2022** y tendrá duración de **SEIS MESES, renovable automática y tácitamente por periodos de iguales**. En el evento que este contrato no se prorrogue por otro periodo igual, se dará aviso con 60 días de anticipación tanto por parte del Arrendador ó Arrendatario. Cualquier determinación deberá ser informada por escrito mediante carta certificada firmada ante notario público enviada a la dirección de la contraparte.

Si eventualmente la parte arrendataria quisiera poner término a éste contrato en forma anticipada, deberá pagar a la parte arrendadora, el saldo de los días que restan por vencer, a modo de completar las rentas por el período original de seis meses o por cualquiera de sus renovaciones.

4. OTROS PAGOS:

4.1 En la renta de arrendamiento, se encuentra incluido un pago de \$5.000 por concepto de agua potable. En lo que respecta al consumo de energía eléctrica, se pagará según indique el remarcador instalado en la casa. El Arrendatario estará obligada a pagar con toda puntualidad y a quien corresponda, los consumos de energía eléctrica, agua potable, aseo municipal, y demás gastos que puedan corresponder al inmueble arrendado. El atraso en un mes cualquiera en los pagos indicados, dará derecho al Arrendador a poner término al Contrato de Arriendo.

4.2 Convienen, el Arrendador y el Arrendatario que el no pago oportuno de la renta de arrendamiento dentro del plazo que señala la cláusula segunda de este instrumento, dará derecho a la parte arrendadora para cobrar a título de multa como evaluación anticipada y convencional de perjuicios, la renta de arrendamiento recargada en un 1 % por ciento, por cada día de atraso, contabilizada desde el día 02 del mes que corresponda.

Por otra parte, la parte arrendataria se obliga desde ya, a que en caso de atraso en el pago de alguna de las cuentas de servicios relacionadas con el uso de la propiedad, asumirá los intereses, multas y cobros por corte y reposición que dichas compañías de servicios, administración del edificio o condominio y/o Municipalidad cobren por tal circunstancia. En caso se presentar un atraso superior a 30 días en los pagos, la parte arrendadora queda facultada para solicitar el corte del suministro de dichos servicios. Lo mismo se aplica en caso que el arrendador haya efectuado algún convenio sin autorización de la parte arrendadora, además de excluir a la parte arrendadora de las responsabilidades posteriores que dicho convenio pueda generar, debido a que incumple lo establecido en este contrato.

4.3 Si como consecuencia de mora por más de 30 días en cualquier de los pagos que debe incurrir la arrendataria, la parte arrendadora se viera obligada a contratar los servicios de un abogado, los gastos que demande la cobranza prejudicial y/o judicial, será cargo exclusivo de la parte arrendataria y del Fidor y codeudor solidario si es que corresponde, siendo ésta causal y motivo suficiente para poner término de inmediato al presente contrato, de manera que demandada esta terminación, el Juez de la causa sólo habrá de constatar el incumplimiento y reconocer la terminación, no resultando lícito a la parte arrendataria enervar la acción de término con el pago.

**5. PROHIBICIONES AL ARRENDATARIO:**

Queda prohibido al Arrendatario subarrendar, ceder o transferir a cualquier título el presente contrato; agujerear o romper las paredes en la propiedad arrendada sin expresa autorización del Arrendador. También queda estrictamente prohibido que el Arrendatario realice repactaciones en los servicios básicos de agua potable Aguas Nuevo Sur S.A. y energía eléctrica CGE DISTRIBUCIÓN S.A.

A la vez se prohíbe que el Arrendatario compre, adquiera o arriende cualquier artículo, bien o servicio a través de la empresa eléctrica CGE DISTRIBUCIÓN S.A. y que éstos artículos, bienes o servicios sean facturados en la cuenta de consumo a nombre del Arrendatario.

6. MANTENCION DEL INMUEBLE:

El Arrendatario se obliga a mantener en perfecto estado de aseo, conservación y funcionamiento el inmueble arrendado, comprometiéndose desde ya a reparar a su costa cualquier desperfecto que experimente la propiedad en sus techos, cielos, paredes, vidrios, pinturas, instalaciones eléctricas y de gasfitería que sean de su responsabilidad. Deberá también conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y en general efectuar todas aquellas reparaciones que permitan conservarla en el mismo estado que la recibe, habida consideración del desgaste normal por el tiempo y uso legítimo.

Se deja constancia que la casa habitación se encuentra recién pintada, tanto en su interior como en su exterior; los pisos de cerámicos se encuentran en buen estado y sin deterioros de manera que, a la restitución de esta, deberán ser entregados en las mismas condiciones en que están siendo recibidos. Por otra parte, el Arrendatario se obliga a dar aviso inmediato al Arrendador si se produjera algún desperfecto de origen estructural que sea de su responsabilidad, con el fin que proceda a su reparación. En caso que el Arrendador no efectúe la reparación dentro de un plazo de 10 días hábiles, el Arrendatario queda facultado para hacerlo, descontando su valor de la renta mensual.

7. MEJORAS:

El Arrendador no tendrá obligaciones de hacer mejoras en el inmueble. Las mejoras que pueda efectuar el Arrendatario, aun cuando sean voluntarias, quedarán en beneficio de la propiedad desde el momento mismo en que sean efectuadas, sin que el Arrendador deba pagar suma alguna por ellas, cualquiera sea su naturaleza, monto o carácter. Toda transformación en el inmueble deberá contar con la aprobación previa otorgada por escrito por el Arrendador o por Corredor de Propiedades a cargo de la Administración.

8. RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE:

El Arrendatario se obliga a restituir el inmueble arrendado inmediatamente que termine este contrato, mediante su desocupación total, poniéndola a disposición del Arrendador o del Corredor de Propiedades a cargo de la administración y entregándole el juego de llaves respectivas, además de los recibos correspondientes que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble de las cuentas de energía eléctrica, agua potable, aseo municipal, y demás gastos que puedan corresponder al inmueble arrendado. Deberá entregar el inmueble igual como se le entregó al momento de firmar éste Contrato de Arriendo.

9. PERJUICIOS EN EL INMUEBLE:

El Arrendador no responderá en caso alguno por robos que puedan ocurrir en la propiedad o por los perjuicios que pueda sufrir el Arrendatario en caso de incendios, inundaciones, sismos, temporales, filtraciones, roturas de cañerías, efectos de la humedad o calor y otros hechos de análoga naturaleza.

10. VISITAS AL INMUEBLE:

El Arrendatario se obliga a dar las facilidades para que el Arrendador, el Corredor de Propiedades a cargo de la administración, o quién lo represente, pueda visitar el inmueble, a lo menos, cada tres meses, previo aviso y coordinación, con a lo menos veinticuatro horas de anticipación, comunicación que deberá efectuarse por escrito al correo electrónico que corresponda.

11. GARANTIA DE ARRIENDO:

A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que se recibe, la devolución y conservación de las especies y artefactos, el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones en general para responder del fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el Arrendatario entrega en garantía al Arrendador la suma de \$850.000 (ochocientos cincuenta mil pesos), monto equivalente a un mes de arriendo, los cuales el Arrendador debe restituir al Arrendatario, dentro de los treinta días siguientes a la entrega a su satisfacción de la propiedad arrendada, quedando desde ahora autorizado el Arrendador a descontar de esta garantía, el valor de los deterioros o perjuicios de cargo del Arrendatario que se hayan originado, como asimismo el valor de las cuentas pendientes de energía eléctrica, agua potable, aseo municipal, y demás gastos que puedan corresponder al inmueble arrendado y otros que sean de cargo del Arrendatario, gastos que deberán ser acreditado al arrendatario mediante las respectivas boletas que acrediten las deducciones realizadas.

12. PROHIBICION DE IMPUTAR LA GARANTIA AL PAGO DE LA RENTA:

El Arrendatario no podrá en caso alguno imputar la garantía al pago de la renta de arrendamiento, ni aún tratándose de la renta del último mes.



13. DEVOLUCION DE GARANTÍA:

13.1 Cumplido el plazo de duración del presente contrato o, las prórrogas que eventualmente se acordaren, el arrendador se obliga a restituir la garantía a la que se refiere el presente contrato en el punto número 11 dentro de los 30 días corridos posteriores a la restitución material del inmueble, previa deducción de las reparaciones del inmueble, hecho que deberá ser acreditado con la presentación de las respectivas boletas que justifiquen las deducciones realizadas.

13.2 Según lo estipulado en el punto 3, en caso que el Arrendatario ponga término al contrato de arrendamiento, antes de los veinticuatro primeros meses de arriendo, sin enviar la respectiva carta de aviso, la garantía la perderá a título de sanción.

13.3 Según lo estipulado en el punto 3, en caso que el Arrendatario ponga término al contrato de arrendamiento, posterior a los primeros veinticuatro meses de arriendo, o sea, en alguna de las prórrogas del contrato, sin enviar la respectiva carta de aviso, la garantía la perderá a título de sanción.

14. SOBRE EL NO PAGO DE ARRIENDOS:

Con el objeto de dar cumplimiento a la ley 19.628, sobre protección de datos de carácter personal, el Arrendatario faculta irrevocablemente al Arrendador del inmueble arrendado, para publicar, informar, y entregar antecedentes de morosidad de las rentas de arrendamiento o de otras de similar naturaleza en que incurriere, a instituciones tales como, Dicom, Cámara de Comercio u otras de similar naturaleza; desde ya expresando renuncia a toda acción civil penal derivada del ejercicio de las facultades concedidas en la ley indicada y referido a los antecedentes entregados en la forma antes dicha; pudiendo si el Arrendatario lo solicitare, enviarle copia por correo postal al domicilio del deudor.

15. TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO:

El incumplimiento o simple retardo de cualquiera de las partes en relación a alguna de las obligaciones que se contraen en el presente Contrato, dará derecho a exigir término anticipado del arrendamiento, sin perjuicio de lo establecido en el contrato y de las acciones legales que se puedan ejercer.

16. PAGO INICIAL DE ARRIENDO:

A la suscripción del presente Contrato el Arrendatario paga la suma total de \$1.700.000.- (dos millones de pesos), al contado, con cheque o vía transferencia bancaria según punto 2 del presente contrato.

Esta suma corresponde a:

\$850.000.- (ochocientos cincuenta mil pesos), correspondientes al pago anticipado del primer mes de arriendo, (período del 01 de febrero al 01 de marzo de 2022).

\$850.000.- (ochocientos cincuenta mil pesos), correspondientes a un mes de garantía.

17. PAGO POR COMISIÓN DE ARRENDAMIENTO:

El Arrendador y el Arrendatario, en éste acto, acuerdan pagar, cada uno, al señor **JORGE EDUARDO MANSILLA VALDES**, RUT 7.835.774-6, Corredor de Propiedades Registro Nacional N° 1282, la suma de \$425.000 (cuatrocientos veinticinco mil pesos) al contado, por la gestión de corretaje efectuada y que dio origen al presente Contrato de Arriendo.

18. GASTOS:

Los gastos derivados del presente contrato de arrendamiento, serán de cargo del Arrendador.

19. COMPETENCIA:

Para todos los efectos legales derivados del presente contrato las partes fijan domicilio en la ciudad de Linares y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales Ordinarios de Justicia.

20. PERSONERIAS:

La personería de don Francisco Javier Parra Flores para actuar en nombre y representación de la Ilustre Municipalidad de Linares, arrendataria del inmueble que por este instrumento se contrata, consta del Decreto Alcaldicio N° 6, de fecha 07 de enero de 2022, documento que no se inserta por ser conocido de las partes y del Notario que autoriza el presente instrumento.

El presente contrato se firma en cinco ejemplares del mismo tenor, quedando una copia en poder del Arrendador y cuatro copias en poder del Arrendatario.

En comprobante y previa lectura firman los comparecientes

FIRMAS Y HUELLAS



JORGE MANSILLA VALDÉS
ARRENDADOR

FRANCISCO PARRA FLORES
ALCALDE (S) DE LINARES

AUTORIZO LA (S) FIRMA (S)
LINARES

01 FEB 2022

