EXENTO

Municipalidad de Arica
ALCALDIA

APRUEBA DE CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO ENTRE LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA Y LA EMPRESA INVERSIONES E INMOBILIARIA YOMERLYS BARCACEL Y VÍCTOR PÉREZ S.A.

DECRETO ALCALDICIO N° 9.178/2024

ARICA, 02 DE SEPTIEMBRE DE 2024.-

VISTOS:

a) Ordinario N°1.720 de fecha 08 de julio de 2024, de Directora (s) de Dirección de Salud Municipal (DISAM), que solicita emitir pronunciamiento acerca de la celebración de contrato de arriendo por el período de 24 meses, con la empresa Inversiones e Inmobiliaria Yomerlys Barcarcel y Víctor Pérez S.A.
b) Carta de fecha 10 de julio de 2024, la representante legal de la empresa Inversiones e Inmobiliaria Yomerlys Barcarcel y Víctor Pérez S.A., manifestó su conformidad con la celebración del contrato de arriendo por el periodo de 24 meses, respecto del inmueble ubicado en calle Patricio Lynch N° 241, de la comuna de Arica.
c) El acuerdo N°2021/2024 y N° 202/2024 del H. Concejo de la I. Municipalidad de Arica, que autoriza al Sr. Alcalde para suscribir el contrato de arrendamiento con la Empresa Inversiones e Inmobiliaria Yomerlys Barcarcel y Víctor Pérez S.A. por el período de 24 meses, respecto de la propiedad ubicada en Calle Patricio Lynch N°241, de la comuna de Arica, celebrado en la Sesión Ordinaria N°21/2024, de fecha 17 de julio de 2024.
d) Certificado de disponibilidad presupuestaria N°1.03024, de fecha 08 de julio de 2024, emitido por la Subdirectora Administrativa y Directora de DISAM, en el cual informa que se cuenta con disponibilidad en el presupuesto de la Dirección de Salud Municipal para el año 2024,2025 y 2026 por concepto de arriendo de inmuebles.
e) Acta de entrega de llaves, de fecha 26 de agosto de 2024, suscrita entre doña Yomerlys Barcarcel Rodríguez, en representación de la empresa Inversiones e Inmobiliaria Yomerlys Barcarcel y Víctor Pérez S.A., y por la otra parte, doña Claudia Villegas Cortés, don Gastón Berrios Medalla, doña María José Escauriaza Díaz-Muñoz, y doña Susan Araya Varela, de la Dirección de Salud Municipal.
f) Facultades de la Ley "Orgánica Constitucional de Municipalidades" y sus modificaciones.

CONSIDERANDO:

Que, se hace necesario proceder a la aprobación del contrato de sub arrendamiento suscrito entre la Ilustre Municipalidad de Arica, y doña Yomerlys Barcarcel Rodríguez, en representación de la empresa Inversiones e Inmobiliaria Yomerlys Barcarcel y Víctor Pérez S.A. para el arriendo de la propiedad ubicada en calle Patricio Lynch N°241, de la ciudad de Arica, por el período correspondiente a 24 meses.

DECRETO:

1. **APRUEBASE** el contrato de subarrendamiento celebrado entre la Empresa de Inversiones e Inmobiliaria Yomerlys Barcarcel y Víctor Pérez S.A y la Ilustre Municipalidad de Arica, suscrito con fecha 26 de agosto de 2024 para el arriendo de la propiedad ubicada en calle Patricio Lynch N°241, destinada al uso exclusivo de distintos programas ejecutados por la Dirección de Salud Municipal, de la I. Municipalidad de Arica, que se reproduce a continuación:

CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO
ENTRE
LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA
Y
INVERSIONES E INMOBILIARIA YOMERLYS BARCARCEL S.A.

En Arica a **26 de agosto de 2024**, entre la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA**, Corporación de Derecho Público, R.U.T. N° 69.010.100-9, representada por su Alcalde don **GERARDO ESPÍNDOLA ROJAS**, [redacted] Periodista, cédula nacional de identidad Nº [redacted], ambos con domicilio en esta ciudad, calle Sotomayor Nº 415, en adelante "la arrendataria" y por la otra parte **INVERSIONES E INMOBILIARIA YOMERLYS BARCARCEL Y VICTOR PEREZ S.A.,** R.U.T. N° 76.144.628-2, representada legalmente por doña **YOMERLYS BARCARCEL RODRÍGUEZ**, cédula de identidad N°[redacted], con domicilio en [redacted], comuna de Arica Región de Arica y Parinacota, en adelante el "subarrendador" o "la arrendadora", se ha acordado celebrar el presente contrato de sub-arrendamiento, que consta de las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA: CONSIDERACIONES PREVIAS.

La **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA** debidamente representada y en cumplimiento en cumplimiento del Acuerdo N° 201/2024 y N°202/2024 del H. Concejo Municipal, Sesión Ordinaria N° 21/2024, de fecha 17 de julio de 2024, contenido en Ordinario N°290, del Secretario Municipal de Arica, de fecha 19 de julio de 2024, viene en celebrar el presente contrato de subarrendamiento con la Inversiones e Inmobiliaria Yomerlys Barcarcel y Víctor Pérez S.A., relativo al inmueble ubicado en calle Patricio Lynch N°241 de esta ciudad, destinado para el uso de distintos programas ejecutados por DISAM, como son el Centro TEA, Proyecto Adolescentes, entre otros, dependientes de la Dirección de Salud Municipal de Arica.

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO Y SERVICIOS CONTRATADOS.

Por medio del presente instrumento la Municipalidad de Arica contrata los servicios de subarrendamiento del inmueble que se individualiza, para el uso de distintos programas ejecutados por DISAM, como son el Centro TEA, Proyecto Adolescentes, entre otros, dependiente de la Dirección de Salud Municipal (DISAM), de la I. Municipalidad de Arica.

CLÁUSULA TERCERA: INDIVIDUALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD.

La propiedad que se otorga en subarrendamiento se encuentra ubicada en Calle Patricio Lynch N° 241, de esta comuna y provincia, que mide un total de trece metros de fondo, cuyos deslindes son: **AL NORTE Y OESTE:** con casa de Juan Huturon, antes de don Alberto Focacci; **AL SUR**: con propiedad de la Sucesión Puch; y **AL NORTE**: calle de su ubicación; lo anterior conforme al certificado de dominio vigente de la propiedad.
Se deja constancia que la propiedad se encuentra inscrita a fojas 2626 N° 2938, del año 2019, del Conservador de Bienes Raíces de Arica. Rol de Avalúo N°55-11.-

CLÁUSULA CUARTA: PLAZO DE VIGENCIA DEL CONTRATO.

El presente contrato tendrá vigencia por 24 meses, a contar del 26 de agosto de 2024 al 25 de agosto de 2026, sin perjuicio de la dictación en fecha posterior del Decreto Alcaldicio que lo apruebe.
Las partes podrán renovar el presente contrato por igual periodo o prorrogar el contrato por un periodo inferior, debiendo cualquiera de las partes notificar a la otra su intención, con al menos 90 días de anticipación al término de vigencia del contrato, y siempre que la otra acepte por escrito la proposición.
Luego, si el valor de la renovación y/o prórroga supera las 500 Unidades Tributarias Mensuales, se deberá someter previamente al conocimiento y acuerdo del Honorable Concejo Municipal, de conformidad a lo establecido en el artículo 65, letra j) del Decreto con Fuerza de Ley N° 1 del Ministerio del Interior de 2006, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

CLÁUSULA QUINTA: CANON DE SUBARRENDAMIENTO.

El valor de la renta mensual a pagar por el arrendamiento corresponderá al siguiente detalle:

a) **Primer mes de vigencia del contrato**: $13.386.284.- (trece millones trescientos ochenta y seis, mil doscientos ochenta y cuatro pesos).
b) **Desde el segundo mes hasta el mes 24 de vigencia del contrato**: $9.386.284.- (nueve millones trescientos ochenta y seis mil doscientos ochenta y cuatro).

Que, la renta mensual del arriendo, incluye las mantenciones periódicas de los aires acondicionados, ascensor, extintores y de las cortinas tipo persiana.
Los valores previamente individualizados se pagarán exento del Impuesto del Valor Agregado (I.V.A.) en conformidad a lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto Ley N° 825 sobre Impuesto de Ventas y Servicios. Además, se deja presente que no se realiza ni se realizará ningún pago asociado al mes de garantía, ni gastos de corretaje.

CLÁUSULA SEXTA: MODALIDAD DE PAGO.

El canon de arrendamiento será pagadero los primeros quince días de cada mes previa presentación de los documentos necesarios para emitir el decreto de pago, mediante factura indicando el mes a cobrar y un certificado de arriendo y ocupabilidad debidamente firmado por el arrendatario
La renta mensual será pagada mediante transferencia bancaria, según el siguiente detalle:

a) **Nombre:** INVERSIONES E INMOBILIARIA YOMERLYS BARCARCEL Y VICTOR PEREZ S.A
b) **Rut**: 76.144.628-2
c) **Banco**: BANCO DE CHILE
d) **Tipo**: CUENTA CORRIENTE
e) **Número Cuenta**: 1050952409

CLÁUSULA SÉPTIMA: CONTROL Y FISCALIZACIÓN DEL CONTRATO.
La fiscalización del correcto cumplimiento del presente contrato estará a cargo de los funcionarios dependientes de la Dirección de Salud Municipal de Arica:

Cargo	Unidad
Subdirectora Médica o quien le subrogue	Subdirección Médica
Jefa o quien le subrogue	Departamento de Planificación y Desarrollo
Director o quien lo subrogue	CESFAM Dr. Remigio Sapunar

La unidad técnica fiscalizadora será el responsable de ejercer la fiscalización de la ejecución del contrato, esto es, verificar y evaluar la efectiva prestación del servicio de arrendamiento en la forma y condiciones exigidas en el presente instrumento.

Además de lo anterior, les corresponderá las siguientes funciones:

- Certificar la recepción, a entera satisfacción de la Municipalidad del inmueble objeto del presente contrato.
- Informe mensual de conformidad.
- Para efectos contractuales, ser el interlocutor válido de la Municipalidad ante el arrendatario.
- Proponer el término anticipado del contrato.
- Colaborar con el arrendatario en todo lo que sea necesario para la buena ejecución del contrato.
- Exigir al arrendatario la presentación de cualquier documentación que, a su juicio, estime necesario para la correcta ejecución del contrato.
- Mantener actualizado un archivo con la totalidad de los antecedentes del contrato.
- Las demás que sean necesarias para la adecuada realización de los fines del contrato.

La Unidad Técnica Fiscalizadora deberá emitir los siguientes informes:

- Informe de Fiscalización cada vez que advierta un incumplimiento a las obligaciones del contrato, el que deberá dar cuenta del cumplimiento de las obligaciones contraídas y la medida que sugiere aplicar en caso de incumplimientos.

La Unidad Técnica Fiscalizadora podrá recabar toda la información que sea necesaria, estando expresamente facultado para requerir información al arrendatario y las Unidades Municipales usuarias de los servicios, quienes deberán dar todas las facilidades para que la fiscalización se realice en forma eficiente y eficaz.
Por su parte, el arrendador deberá informar a la Unidad Técnica Fiscalizadora, vía correo electrónico, sobre la persona que será el interlocutor válido para efectos de la fiscalización y demás actuaciones necesarias de coordinación con la Municipalidad para la ejecución del contrato.

CLÁUSULA OCTAVA: ESTADO DE MANTENCIÓN DEL INMUEBLE.

La sub-arrendadora se obliga a mantener el bien inmueble objeto de la presente regularización de contrato en estado de servir, de conformidad a los términos del artículo 1.927 del Código Civil, salvo el detrimento generado por el uso y desgaste natural.
A su vez, se compromete a la mantención del ascensor, cortinas metálicas, estanque de agua, extintores y equipos de aire acondicionado, valor que se encuentra incluido en canon de arriendo.

CLÁUSULA NOVENA: MEJORAS EN EL INMUEBLE

Serán de cargo del subarrendador, todas las mejoras necesarias y las mejoras útiles que se deban introducir, en el inmueble, para el objeto para el cual se ha dado en subarrendamiento. Pero, las mejoras locativas serán de cargo del Arrendatario, en los términos del artículo 1940 del Código Civil, el que deberá devolver el inmueble en las mismas condiciones que lo recibe.
En el caso de ser forzoso introducir mejoras útiles se deberá requerir autorización expresa del subarrendador.
Para llevar a cabo las mejoras útiles y necesarias por parte del subarrendador, la Unidad Técnica Fiscalizadora deberá informar al subarrendador por carta certificada al domicilio consignado en el presente contrato o a través de correo electrónico, acerca de las mejoras que se deben realizar, señalando la identificación de las mismas, su entidad y el plazo en el que deben cumplirse.
Posteriormente, el subarrendador tiene un plazo de 5 días hábiles para responder del requerimiento señalado en el párrafo anterior, ya sea a través de carta certificada al domicilio consignado en el contrato o mediante correo electrónico, señalando una propuesta respecto de la forma y el tiempo de ejecución de las mejoras.
La propuesta realizada por el subarrendador, tanto de la forma y el plazo de ejecución en que se llevarán a cabo las reparaciones o mejoras útiles deberá ser autorizada por escrito por parte de la Unidad Técnica Fiscalizadora.

CLÁUSULA DÉCIMA: RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE.

La arrendataria, se obliga a restituir el inmueble al término del contrato, poniéndolo a disposición de la subarrendadora junto con las llaves, con sus cuentas de servicios básicos al día y en buen estado de conservación, sin perjuicio del desgaste proveniente de su uso legítimo.
Las partes contratantes del presente instrumento, estipulan que los arreglos o reparaciones que deban realizarse al momento de restituir el bien inmueble serán de cargo del subarrendador, por la suma correspondiente a un mes de arriendo, en el caso que las reparaciones superen dicho monto, los costos serán de cargo del arrendatario.

CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERA: ESTADO EN QUE SE ENCUENTRA EL INMUEBLE.

La arrendadora declara que el inmueble es de su propiedad y que no se encuentra afecto a prohibiciones, embargos, interdicciones o litigios.
Las partes dejan establecido que el inmueble arrendado se encuentra en buen estado de conservación.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DE LOS VICIOS REDHIBITORIOS

Se entiende por Vicios Redhibitorios en el contrato de arrendamiento, aquellos que ocasionan el mal estado de una propiedad o que su calidad sea insuficiente, de manera que el arrendatario no pueda destinarla al uso para que fue arrendada.
Ante la presencia de tales vicios la Municipalidad tendrá el derecho de poner término al contrato de arrendamiento, independientemente si el arrendador tenía o no conocimiento de tales vicios al momento de la celebración del contrato de arriendo o si los mismos existían con anterioridad a la fecha de celebración del contrato o acaecieron con posterioridad a su suscripción.
Si el impedimento para el goce de la cosa es parcial, o la propiedad se destruye en parte, la Municipalidad tendrá el derecho a poner término al referido contrato o solicitar una rebaja de la renta.
En tal caso la UTF, elaborará un informe, en donde señale si el inmueble aún se encuentra en condiciones de cumplir con los fines previstos en el contrato sin que exista un compromiso del interés público o de los fondos públicos, debiendo comunicar tal decisión al arrendador mediante carta certificada.
Así mismo la Municipalidad, tendrá derecho a reclamar una indemnización en los siguientes casos:
a. Si el vicio de la cosa tuvo una causa anterior al contrato: tendrá derecho la Municipalidad para que se le indemnice el daño emergente.
b. Si el vicio era conocido del arrendador al tiempo del contrato: tendrá derecho la Municipalidad para que se le indemnice el daño emergente y el lucro cesante.
c. Si el vicio era tal que el arrendador debió por los antecedentes previos preverlo o por su profesión conocerlo: tendrá derecho la Municipalidad para que se le indemnice el daño emergente y el lucro cesante.

CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA: PAGO DE CUENTAS BÁSICAS.
Los pagos por consumo de agua, luz y demás servicios básicos, será de cargo de la Ilustre Municipalidad de Arica, a contar de la entrada en vigencia del presente contrato, el que deberá coincidir con la entrega de llaves del inmueble, lo que constará mediante acta de recepción.

El cumplimiento oportuno será considerado como obligación esencial del contratado. Las deudas anteriores a la entrada en vigencia del presente contrato de arriendo, si las hubiere, son de cargo del sub-arrendador.

CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA: PROHIBICIONES.
Las partes dejan establecido expresamente que se prohíbe al arrendatario, sub-arrendar o ceder el inmueble, sin previa autorización escrita de la arrendadora. La cesión del arrendamiento o subarriendo, con infracción de esta prohibición hará al arrendatario responsable de todos los perjuicios que de ello pudiere derivarse para la arrendadora.
Quedará también prohibido para la arrendataria causar molestias a los vecinos; introducir en la propiedad arrendada materias explosivas, inflamables o de mal olor y destinar el inmueble arrendado a un objeto diferente del convenido en este contrato.

CLÁUSULA DÉCIMO QUINTA: FACULTAD DE SUBARRENDAR.
Se deja establecido que el representante legal de la parte subarrendadora **INVERSIONES E INMOBILIARIA YOMERLYS BARCARCEL Y VICTOR PEREZ S.A.** representada legalmente por doña **Yomerlys Barcarcel Rodríguez,** firma el presente contrato en virtud de la facultad expresa de subarrendar que consta en carta autorizado ante notario público de Santiago María del Pilar Gutiérrez Rivera emitida por Banco de Chile, de fecha 20 de diciembre de 2023, siendo parte integrante del presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA: CAUSALES DE TÉRMINO ANTICIPADO DEL CONTRATO.
El Municipio podrá terminar anticipadamente, sin forma de juicio y por la sola vía administrativa, el presente contrato, en los siguientes casos:

1. Resciliación o mutuo acuerdo entre los contratantes.
2. El incumplimiento al marco jurídico aplicable al objeto del contrato.
3. El incumplimiento grave de las obligaciones que emanan del presente contrato. Se entenderá que se configura esta causal, cuando no se pueda dar cumplimiento al objetivo o intereses que se tuvieron en consideración para la suscripción del contrato.
4. Por exigirlo el interés público o la seguridad nacional.
5. Si el arrendador subcontrata total o parcialmente el contrato, salvo que cuente con la autorización previa y por escrito de la Municipalidad.
6. El incumplimiento reiterado o sostenido de las obligaciones que impone e presente contrato, aun cuando no se trate de aquellas obligaciones cuya inobservancia se califique como grave al tenor del punto número cuatro, anterior.
7. Por la destrucción total de la cosa arrendada.
8. Por sentencia del juez en los casos que la ley ha previsto.

El término anticipado deberá ser comunicado por escrito a la contraparte dentro del plazo de treinta días hábiles de haberse generado el hecho que lo justifica.

CLÁUSULA DÉCIMO SÉPTIMA: MODIFICACIONES DEL CONTRATO.
El presente contrato podrá ser modificada previo acuerdo entre las partes, el que solo tendrá validez si consta por escrito. La mera circunstancia que de que ocasionalmente o durante un cierto lapso de tiempo, se acepten o no se consideren situaciones que impliquen una transgresión al presente acuerdo o el hecho de que los comparecientes no ejerzan plenamente los derechos que les confiere el presente contrato, sean los que se expresan en éste o los que derivan del mismo en razón de su naturaleza o de la ley, constituirán actos de mera tolerancia que no podrán ser invocados o interpretados como modificación tácita del contrato, ni privarán del derecho de ejercerlos respecto de situaciones futuras, si se estimase conveniente.

CLÁUSULA DÉCIMO OCTAVA: DOMICILIO DE LAS PARTES, SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS Y LEGISLACIÓN APLICABLE.
Para todos los efectos legales de la presente regularización de contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Arica, y prorrogan su competencia para ante sus Tribunales de Justicia. Las partes acuerdan que, en lo no previsto en el presente contrato, regirán supletoriamente las normas de los artículos 1915 y siguientes del Código Civil y Ley N°18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos.

CLÁUSULA DÉCIMO NOVENA: PERSONERÍAS.
La personería del Alcalde don **GERARDO ESPÍNDOLA ROJAS** para representar a la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA**, consta en Decreto Alcaldicio de nombramiento N° 4313 de fecha 28 de junio de 2021.
La personería de doña **Yomerlys Barcarcel Rodríguez** para representar a **INVERSIONES E INMOBILIARIAYOMERLYS BARCACEL Y VICTOR PEREZ S.A.,** consta de Junta Extraordinaria de Accionistas, de fecha 27 de junio de 2024, y según certificado de representante legal, del Conservador de Comercio de Arica, de fecha 09 de mayo de 2024.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: EJEMPLARES.
El presente contrato se firma en **CUATRO** ejemplares, quedando uno en poder del arrendador y los demás en poder de la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA**.

2. Tendrán presente este Decreto Alcaldicio el Administrador Municipal, Dirección de Control Municipal, Asesoría Jurídica, Dirección de Salud Municipal y Secretaría Municipal.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y ARCHÍVESE.

Lo que transcribo a Ud., para su conocimiento y fines procedentes.

GERARDO ESPÍNDOLA ROJAS
ALCALDE DE ARICA

CARLOS CASTILLO GALLEGILLOS
SECRETARIO MUNICIPAL

GER/CDR/CCG/CVC/NSJA/MJEDM/ADR/BMR/bmr.
Distribución: Dirección de Salud Municipal (DISAM); Secretaría Municipal; Dirección de Control; Administración Municipal