



ALCALDIA

APRUEBA REGULARIZACIÓN DE
RENOVACIÓN DE CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO ENTRE LA I.
MUNICIPALIDAD DE ARICA Y SOCIEDAD
INMOBILIARIA E INVERSIONES ELANTXOBE
SPA.

EXENTC

DECRETO ALCALDICIO N°5.032/2025.
ARICA, 19 de mayo de 2025.

VISTOS:

- a) Renovación de Contrato de arrendamiento, suscrito el 17 de enero de 2024, entre la Ilustre Municipalidad de Arica y Sociedad Inmobiliaria e Inversiones ELANTXOBE SPA, respecto de la propiedad ubicada en Avenida Alejandro Azolas N°2759, de esta ciudad.
- b) Decreto Alcaldicio N°1206, de fecha 02 de febrero de 2024, que aprueba Renovación de Contrato de Arriendo suscrito con fecha 17 de enero de 2024.
- c) Memorándum N°489, del Departamento Jurídico de DISAM, de fecha 16 de octubre de 2024, sobre solicitud de pronunciamiento relativo a la renovación de los contratos de arriendo para el año 2025.
- d) Informe de mejoramiento de Droguería DISAM, de fecha 29 de octubre de 2024, sobre requerimientos de mejoras.
- e) Memorándum N°31, de Subdirección Administrativa, de fecha 14 de enero de 2025, mediante el cual se remite respuesta a Memorándum N°489, en relación al arriendo de Droguería Central.
- f) Ordinario N°172, de fecha 17 de enero de 2025, de la Directora de Salud Municipal, mediante el cual solicita a la SOCIEDAD INMOBILIARIA E INVERSIONES ELANTXOBE SPA, emitir pronunciamiento acerca de la renovación del contrato de arriendo para el año 2025, en los términos que indica.
- g) Ordinario N°205, de fecha 20 de enero de 2025, de Directora de DISAM, que solicita al Sr. Administrador de la Ilustre Municipalidad de Arica, su autorización para renovar contratos de arriendo para el año 2025, en los términos que indica.
- h) Correo electrónico, de fecha 22 de enero de 2025, de SOCIEDAD INMOBILIARIA E INVERSIONES ELANTXOBE SPA, manifestando su conformidad con la renovación del contrato de arriendo para el año 2025.
- i) Registro de Correspondencia N°1339/2025, de fecha 21 de enero de 2025, de Administración Municipal, sobre solicitud de certificado de dominio vigente de los inmuebles.
- j) Ordinario N°356, de fecha 05 de febrero de 2025, de Directora de DISAM, mediante el cual se da respuesta a lo solicitado y se adjunta documentación.
- k) Ordinario N°183, de fecha 21 de febrero de 2025, de Asesor Jurídico, que informa y recomienda acciones para la suscripción de regularización de renovación de contrato de arriendo de bienes inmuebles particulares ubicados en 18 de septiembre N°453 y en Alejandro Azolas N°2759.
- l) Providencia N°3894, de Administrador Municipal que, dispone proseguir según informe de Asesoría Jurídica
- m) Certificado de disponibilidad presupuestaria N° 1551, de fecha 30 de octubre de 2024, emitido por la Jefa del Departamento de Finanzas de DISAM, en el cual informa que se cuenta con disponibilidad en el presupuesto de la Dirección de Salud Municipal para el año 2025, por concepto de arriendo de inmuebles.

- n) Facultades de la Ley "Orgánica Constitucional de Municipalidades" y sus modificaciones.
- o) Decreto Alcaldicio N°3195, de fecha 26 de marzo de 2025, que "Autoriza Regularización de Renovación de Contrato de Arriendo, entre la Ilustre Municipalidad de Arica y Sociedad Inmobiliaria e Inversiones ELANTXOBE SPA".

CONSIDERANDO:

Que, se hace necesario proceder a la aprobación de la regularización de la renovación del contrato de arrendamiento, suscrita con **SOCIEDAD INMOBILIARIA E INVERSIONES ELNATXOBE SPA.** y la Ilustre Municipalidad de Arica, para el arriendo de la propiedad ubicada en calle Avenida Alejandro Azolas N°2759, de la ciudad de Arica, para el periodo correspondiente al año 2025.

DECRETO:

1. **APRUEBASE** la Regularización de la Renovación del contrato de arrendamiento, suscrito entre Sociedad Inmobiliaria e Inversiones ELANTXOBE SPA y la Ilustre Municipalidad de Arica, suscrito con fecha 15 de mayo de 2025, para el arriendo de la propiedad ubicada en Avenida Alejandro Azolas N°2759, destinada al uso exclusivo de la Unidad de Droguería., dependiente de la Dirección de Salud Municipal, de la I. Municipalidad de Arica, que se reproduce a continuación:

**REGULARIZACIÓN DE RENOVACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
ENTRE
INMOBILIARIA E INVERSIONES ELANTXOBE SPA
Y
LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA**

En Arica a 15 de mayo de 2025 entre **SOCIEDAD INMOBILIARIA E INVERSIONES ELANTXOBE SPA**, R.U.T. N°76.383.526-K, representada por don **LUIS GABRIEL SALAZAR HERRERA**, cédula de identidad N° [REDACTED] ambos domiciliados en Avenida Kennedy N°7900, Oficina 402, Vitacura, Región Metropolitana de Santiago, en adelante el "arrendador" o "la arrendadora" y por otra parte, la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA**, Corporación de Derecho Público, R.U.T. N° 69.010.100-9, representada por su Alcalde don **ORLANDO VARGAS PIZARRO**, chileno, técnico mecánico industrial, cédula nacional de identidad N° [REDACTED] ambos con domicilio en esta ciudad, calle Sotomayor N° 415, en adelante "la arrendataria" se ha acordado celebrar el presente contrato de arrendamiento, que consta de las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA: CONSIDERACIONES PREVIAS.

La **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA** debidamente representada, y en cumplimiento del Decreto N°3195/2025, de fecha 26 de marzo de 2025, viene en regularizar la renovación del contrato de arrendamiento suscrito con **SOCIEDAD INMOBILIARIA E INVERSIONES ELANTXOBE SPA**, relativo al inmueble ubicado en Avenida Alejandro Azolas N°2759, de esta ciudad, destinado para el uso exclusivo de la Unidad de Droguería, dependiente 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 arrienda el inmueble que se individualiza, en el cual se ubicará la Unidad de Droguería, dependiente de la Dirección de Salud Municipal de Arica de la I. Municipalidad de Arica.

CLÁUSULA TERCERA: INDIVIDUALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD.

La propiedad que se otorga en arrendamiento se encuentra ubicada en Avenida Alejandro Azolas N°2759, de esta comuna y provincia, cuyos deslindes son: **AL NORTE**: en ciento setenta y ocho metros con lote ciento treinta y tres y ciento ochenta y ocho; **AL SUR**: en ciento setenta y ocho metros, con lote ciento treinta y cinco y ciento noventa; **AL ORIENTE**: en cincuenta metros con calle Alejandro Azolas; y **AL PONIENTE**: en cincuenta metros con calle Barros Arana, lo anterior conforme al certificado de dominio vigente de la propiedad.

Se deja constancia que la propiedad se encuentra inscrita a fojas 3301V, N°4057, del año 2015, del Conservador de Bienes Raíces de Arica. Rol Avalúo N°95-4.

CLÁUSULA CUARTA: PLAZO DE VIGENCIA DEL CONTRATO.

El presente contrato comenzó a regir el 1 de enero de 2025 y no excederá al día 31 de diciembre de 2025.

Sin embargo, las partes podrán renovar el presente contrato por igual período o prorrogar el contrato por un periodo inferior, debiendo cualquiera de las partes notificar a la otra su intención, con al menos 30 días corridos de anticipación al término de vigencia del contrato, y siempre que la otra parte acepte por escrito la proposición.

CLÁUSULA QUINTA: CANON DE ARRENDAMIENTO.

El valor de la renta mensual a pagar por el arrendamiento corresponderá a la suma de \$2.185.139, el cual se pagará 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 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 depósito en la cuenta corriente N°0207259538 del Banco Itaú, cuyo titular es **SOCIEDAD INMOBILIARIA E INVERSIONES ELANTXOBE SPA**, RUT N°76.383.526-K

CLÁUSULA SÉPTIMA: CONTROL Y FISCALIZACIÓN DEL CONTRATO.

La fiscalización del correcto cumplimiento del presente contrato estará a cargo del Director Técnico de Droguería o quien le subrogue, dependiente de la Dirección de Salud Municipal de Arica. El Director Técnico de Droguería será el encargado 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, le corresponderá las siguientes funciones:

- Certificar la recepción, a entera satisfacción de la Municipalidad del inmueble objeto del presente contrato.
- Para efectos contractuales, ser el interlocutor válido de la Municipalidad ante el arrendador.
- Proponer el término anticipado del contrato.
- Colaborar con el arrendador en todo lo que sea necesario para la buena ejecución del contrato.
- Exigir al arrendador 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.

El Director Técnico de Droguería o quien lo subrogue, 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 incumplimiento de las obligaciones contraídas y la medida que sugiere aplicar en su caso.

El Director Técnico de Droguería o quien lo subrogue, podrá recabar toda la información que sea necesaria, estando expresamente facultado para requerir información al arrendador y a 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 al Director Técnico de Droguería o quien lo subrogue, 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 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.

CLÁUSULA NOVENA: MEJORAS EN EL INMUEBLE

Serán de cargo del Arrendador, 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 arrendamiento. 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.

Para llevar a cabo las mejoras útiles y necesarias por parte del arrendador, el Director Técnico de Droguería, deberá informar al arrendador 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.

El arrendador tendrá 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 arrendador, tanto respecto de la forma y el plazo de ejecución en que se llevarán a cabo las reparaciones o mejoras necesarias o útiles, deberá ser autorizada por escrito por parte del Director Técnico de Droguería.

Las partes acuerdan que el arrendador se compromete a ejecutar, a su costa, las mejoras respectivas al inmueble establecidas en el "Informe de Mejoramiento de Droguería DISAM", de fecha 29 de octubre de 2024, las cuales son las siguientes:

- 1) Colocar rejas que resguarden ventanas y puertas expuestas en puntos de fácil acceso: debe resguardarse los accesos al recinto "interno", es decir las ventanas insertas en las puertas de acceso, más las ventanas presentes en el recinto,
- 2) Sellar e impermeabilizar superficie de cubiertas (techos),
- 3) Ampliar la zona de sombreado en la totalidad del patio, y mejora de la zona actual (cambio de planchas de Nepal en mal estado),
- 4) Colocar cierre que separa galpón (de coca cola) con patio de detención de medicamentos de la Droguería,
- 5) Modificar tablero electrónico que comanda los aires acondicionados para que estos equipos no causen un impacto al sistema por el alto consumo energético que generan,

- 6) Cambiar la canalización de pvc que se encuentra en la intemperie que no cumple la normativa vigente por tubería metálica EMT.

CLÁUSULA DÉCIMA: RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE.

La arrendataria, se obliga a restituir el inmueble al término del contrato, poniéndolo a disposición de la arrendadora 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.

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 BASICAS.

Los pagos por consumo de agua, luz y demás servicios básicos, serán de cargo de la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA** a contar de la entrada en vigencia del presente contrato. El cumplimiento oportuno será considerado como obligación esencial del arriendo contratado. Las deudas anteriores a la entrada en vigencia del presente contrato de arriendo, si las hubiere, son de cargo de la parte arrendadora

CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA: RECONOCIMIENTO DE CONTRATO ANTERIOR

La presente regularización de renovación de contrato complementa al contrato original en su actual redacción, manteniendo su vigencia en todas las cláusulas no modificadas, por este u otro documento.

CLÁUSULA DÉCIMO QUINTA: 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 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 el 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 modificado previo acuerdo entre las partes, el que solo tendrá validez si consta por escrito. La mera circunstancia 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: PERSONERIAS.

La personería del Alcalde, **SR. ORLANDO VARGAS PIZARRO**, para representar a la ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA, consta en el Decreto Alcaldicio N°5435, de fecha 06 de diciembre de 2024, de acuerdo al artículo 62 del Decreto con Fuerza de Ley N°1, de 2006.

La personería de don **LUIS GABRIEL SALAZAR HERRERA**, para representar a la **SOCIEDAD INMOBILIARIA E INVERSIONES ELANTXOBE SPA**, consta en copia de certificado de representante legal, emitido con fecha 27 de enero de 2025, por el Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

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.



OVP/ACG/CCG/CVC/BMR/mgg
Control IMA, Asesoría Jurídica, DISAM, Oficina de Propuesta, Archivo.-