

REGULARIZACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE
ENTRE
INVERSIONES INMOBILIARIA MOPAR LTDA.
E
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA

En Arica, a 30 de abril de 2025, entre la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA**, Corporación de Derecho Público, R.U.T. N° 69.010.100-9, representada por su Alcalde Titular, don **ORLANDO SEVERO VARGAS PIZARRO**, cédula de identidad N° [REDACTED] [REDACTED] técnico mecánico industrial, ambos con domicilio en avenida Rafael Sotomayor N° 415, comuna de Arica, en adelante "la Arrendataria", "la Municipalidad" o "la I.M.A."; y por otra parte, la sociedad **INVERSIONES INMOBILIARIA MOPAR LIMITADA**, R.U.T. N° 78.524.920-8, representada legalmente por don **PABLO CESAR BENAVIDES YANULAQUE**, cédula de identidad N° [REDACTED], ambos con domicilio en calle La Bolsa N° 81, Santiago, Región Metropolitana de Santiago, en adelante "la Arrendadora", han convenido la suscripción de la presente regularización de contrato de arrendamiento, de acuerdo a las cláusulas que a continuación se indican:

PRIMERO: CONSIDERACIONES PREVIAS.

Que, conforme al Acuerdo N° 97/2025 adoptado en la Sesión Ordinaria N° 09 de fecha 18 de marzo de 2025, del Honorable Concejo Municipal de Arica, y en cumplimiento del Decreto Alcaldicio N° 3127/2025 de fecha 25 de marzo de 2025, la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA**, debidamente representada, viene en regularizar la contratación de los servicios de arrendamiento del bien inmueble ubicado en calle 18 de Septiembre esquina Pedro Montt N° 540, comuna de Arica, que más adelante se individualizará, con la empresa **INVERSIONES INMOBILIARIA MOPAR LIMITADA**.

SEGUNDO: DECLARACIÓN PRELIMINAR.

Las partes dejan establecido que, con fecha 06 de enero del año 2023, suscribieron una regularización de contrato de arrendamiento, aprobado mediante Decreto Alcaldicio N° 425/2023 de fecha 12 de enero de esa misma anualidad, respecto del bien inmueble que se individualizará en la cláusula cuarta, con vigencia de dos años, a partir del 01 de enero de 2023, con destinación para el uso de la Dirección de Obras Municipales de Arica. Dicho vínculo contractual se encuentra terminado al 01 de enero de 2025.

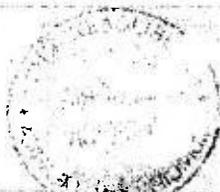
TERCERO: OBJETO DE LA REGULARIZACIÓN DEL CONTRATO.

Por medio del presente instrumento, la Arrendadora a través de su representante ya individualizado, da y entrega en arrendamiento, mediante regularización, a la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA**, la cual, por medio de su representante, acepta para sí el inmueble que se individualiza en la siguiente cláusula, en las condiciones que las partes pactan mediante el presente acuerdo de voluntades.

CUARTO: INDIVIDUALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE.

La propiedad que se otorga en arriendo se encuentra ubicada en calle 18 de Septiembre esquina Pedro Montt N° 540, de la comuna de Arica, y corresponde a dos cuerpos de terrenos, ubicados en el punto denominado "Chimba Pastori", de esta comuna y provincia, bajo el rol de avalúo SII N° 90-1 ARICA, con las siguientes inscripciones de dominio:

- a) Inscripción de dominio a fojas 852, número 705 del año 2001, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Arica, a nombre de **INVERSIONES INMOBILIARIA MOPAR LIMITADA**, conforme copia vigente emitida con fecha 14 de abril de 2025: **LOTE NÚMERO UNO**, cabida de 15 metros de frente por la calle 18 de Septiembre hasta la proyectada calle Maipú, o sea una superficie total de 1095 metros cuadrados, cuyos deslindes son: al NORTE, con la calle Maipo en proyecto; al SUR, con la calle 18 de Septiembre; al ESTE, con terrenos del vendedor de la sociedad compradora. Conforme a certificado de hipotecas, gravámenes, prohibiciones e interdicciones, extendido con fecha 14 de abril de 2025, la Arrendadora declara que el inmueble se encuentra afecto a las siguientes limitaciones al dominio:
 - Hipoteca de segundo grado con cláusula de garantía general constituida por **INVERSIONES INMOBILIARIA MOPAR LTDA.** en favor del acreedor **BANCO DE CHILE**: inscripción a fojas 1644, número 576 del año 2010, del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Arica.
 - Prohibición constituida por **INVERSIONES INMOBILIARIA MOPAR LTDA.** en favor del acreedor **BANCO DE CHILE**: inscripción a fojas 1854, número 740 del año 2010, del Registro de Interdicciones y Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces de Arica.



- b) Inscripción de dominio a fojas 853, número 706 del año 2001, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Arica, a nombre de **INVERSIONES INMOBILIARIA MOPAR LIMITADA**, conforme copia vigente emitida con fecha 14 de abril de 2025: **LOTE NÚMERO DOS**, cabida de 12 metros de frente por la calle Pedro Montt por 35 metros de fondo, cuyos deslindes son: al NORTE, con la proyectada calle Maipo; al SUR, con la propiedad de "The Arica Agencies Company"; al ESTE, con terrenos que pertenecen al lote N° 1; y al OESTE, con la calle Pedro Montt. Conforme a certificado de hipotecas, gravámenes, prohibiciones e interdicciones, extendido con fecha 14 de abril de 2025, la Arrendadora declara que el inmueble se encuentra afecto a las siguientes limitaciones al dominio:
- Hipoteca de segundo grado con cláusula de garantía general constituida por **INVERSIONES INMOBILIARIA MOPAR LTDA.** en favor del acreedor BANCO DE CHILE: inscripción a fojas 1648, número 578 del año 2010, del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Arica.
 - Prohibición constituida por **INVERSIONES INMOBILIARIA MOPAR LTDA.** en favor del acreedor BANCO DE CHILE: inscripción a fojas 1855, número 741 del año 2010, del Registro de Interdicciones y Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces de Arica.

QUINTO: DESTINO DEL INMUEBLE.

La propiedad estará destinada al uso exclusivo para la Dirección de Obras Municipales de Arica.

SEXTO: PLAZO DE VIGENCIA DE LA REGULARIZACIÓN DEL CONTRATO.

La presente regularización de contrato tendrá una vigencia de dos (2) años, a contar del 01 de enero del año 2025.

SÉPTIMO: CANON MENSUAL DE ARRENDAMIENTO.

El valor del canon mensual de arrendamiento del inmueble, corresponderá a **trescientas Unidades de Fomento (300 U. F.)**.

Será de cargo de la Arrendadora el pago del impuesto territorial asociado al inmueble, como asimismo los gastos comunes de existir.

OCTAVO: MODALIDAD DE PAGO.

El canon mensual de arrendamiento será pagadero de forma anticipada los primeros diez días de cada mes, previa presentación de los documentos necesarios para emitir el decreto de pago, los que serán solicitados por la Dirección de Administración y Finanzas y la Dirección de Control de la I.M.A.

La Arrendadora, al recibir el pago de la renta mensual, deberá emitir un documento en el que conste haber recibido conforme el pago de la renta correspondiente por parte de la Arrendataria.

Los cánones de arrendamiento se pagarán a la Arrendadora en la **Cuenta Corriente N° 0109711-3, del Banco Scotiabank, a nombre de INVERSIONES INMOBILIARIA MOPAR LTDA., R.U.T. N° 78.524.920-8**, enviando los comprobantes de depósito al correo electrónico **agricolazapa@hotmail.com**, salvo que medien con posterioridad otras instrucciones que fueran dadas por la Arrendadora o por quien sus intereses representen.

Los comprobantes de depósitos o transferencias electrónicas que obren en poder de la Arrendataria o que se hubieren remitido a la Arrendadora por correo electrónico u otro medio fidedigno, constituirán plena prueba del pago de las sumas respectivas.

El presente gasto será con cargo a la cuenta contable N° 215.22.09.002.012 "Inmueble Edificio EX - PDI", del presupuesto municipal vigente.

NOVENO: CONTROL Y FISCALIZACIÓN DE LA REGULARIZACIÓN DEL CONTRATO.

La ejecución de la presente regularización de contrato, su control, fiscalización y término, ya sea anticipado o no, y todas las demás gestiones que deriven de aquél, estarán a cargo de un Supervisor Técnico designado por la Dirección de Obras Municipales y comunicado a la Arrendadora, quien deberá dar cuenta de las condiciones del inmueble a la Administración Municipal, cuando esta lo requiera, o las que detecte en el ejercicio de sus funciones de control y fiscalización.

De no efectuarse la designación de un Supervisor Técnico, la ejecución de la presente regularización de contrato, su control, fiscalización y término, serán asumidas por la Dirección de Obras Municipales.

DÉCIMO: ESTADO DE MANTENCIÓN Y CUIDADO DEL INMUEBLE.

Las partes dejan establecido que el inmueble arrendado se encuentra en buen estado de conservación.





La Arrendataria se obliga a mantener el inmueble en buen estado de conservación y aseo. Por su parte, la Arrendadora se obliga a mantener el bien inmueble, objeto del presente contrato de arriendo, en estado de servir, de conformidad a los términos del artículo 1927 del Código Civil, salvo el detrimento generado por el uso y desgaste natural.

Además, deberá entregar los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de los servicios especiales y de cuentas de energía eléctrica, gas, agua y en general, de todos aquellos que haya hecho uso y que estén asociados a la utilización del inmueble.

DÉCIMO PRIMERO: PROHIBICIONES.

Las partes dejan establecido expresamente que se prohíbe a la Arrendataria, subarrendar o ceder el inmueble, sin previa autorización escrita de la Arrendadora. La cesión del arrendamiento o subarriendo, con infracción de esta prohibición hará a la Arrendataria responsable de todos los perjuicios que de ello pudiere derivarse para la Arrendadora.

Queda así también prohibido para la Arrendataria causar molestias a los vecinos; introducir en el inmueble arrendado materias explosivas, inflamables o de mal olor; y destinar el inmueble arrendado a un objeto diferente del convenido en este contrato.

Se encuentra prohibida la suscripción de convenios de pago diferidos con empresas proveedoras de agua potable, electricidad y otras de similar naturaleza.

DÉCIMO SEGUNDO: CAUSALES DE TÉRMINO ANTICIPADO DE LA REGULARIZACIÓN DEL CONTRATO.

Las partes podrán poner, sin forma de juicio y por la sola vía administrativa, término anticipado a la presente regularización de contrato, en los siguientes casos:

- a) Resciliación o mutuo acuerdo de las partes.
- b) En el caso de la Arrendataria, cuando no exista disponibilidad presupuestaria para solventar el pago del canon de arrendamiento pactado en cláusulas precedentes.
- c) Por configurarse un caso fortuito o fuerza mayor y que éste incida directamente en la ejecución de la presente regularización de contrato.
- d) Por 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.
- e) Incumplimiento de la normativa que regula la presente relación contractual.
- f) Por exigirlo el interés público y que éste incida directamente en la ejecución del presente acuerdo.
- g) En caso de incumplimiento reiterado 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 número anterior.

En los casos anteriores, 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.

Para estos efectos, el Supervisor Técnico designado y/o la Dirección de Obras Municipales deberán solicitar el término anticipado debiendo emitir el correspondiente informe fundado dirigido al Alcalde.

DÉCIMO TERCERO: VISITAS AL INMUEBLE.

La Arrendataria se obliga a dar las facilidades necesarias para que la Arrendadora, o quien la represente, pueda visitar el inmueble.

DÉCIMO CUARTO: MODIFICACIONES A LA REGULARIZACIÓN DEL CONTRATO.

La presente regularización de contrato podrá ser modificada previo acuerdo entre las partes, la que sólo tendrá validez si consta por escrito a través del respectivo instrumento.

La mera circunstancia de que ocasionalmente o durante un cierto lapso de tiempo, se acepten o no se consideren situaciones que impliquen transgresión al presente acuerdo, o el hecho de que los comparecientes no ejerzan plenamente los derechos que les confiere el presente, 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.





DÉCIMO QUINTO: OBLIGACIÓN DE LA ARRENDADORA DE COMUNICAR Y REQUERIR AUTORIZACIÓN.

Que, atendidas las prohibiciones vigentes inscritas a fojas 1854, N° 740 del año 2010 y a fojas N° 1855, N° 741 del año 2010, ambas del Registro de Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces de Arica, respecto de la propiedad de marras, la Arrendadora **INVERSIONES INMOBILIARIA MOPAR LIMITADA** se obliga a comunicar al BANCO DE CHILE la circunstancia de haber celebrado la presente regularización de contrato de arrendamiento y, asimismo, se obliga a requerir el consentimiento otorgado por BANCO DE CHILE y acompañarlo ante la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA**, dentro de un plazo de 30 días hábiles a contar de la suscripción de este instrumento, con el objeto de ratificar y autorizar la presente regularización de contrato de arrendamiento. Si así no lo hiciera, la Arrendadora libera a la Arrendataria de toda responsabilidad en lo que respecta a las perturbaciones, daños y perjuicios que de ello se deriven.

DÉCIMO SEXTO: DOMICILIO DE LAS PARTES, SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS Y LEGISLACIÓN APLICABLE.

Para todos los efectos legales del presente instrumento, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Arica.

En la ejecución del presente contrato, aplicarán las leyes chilenas y en caso de existir desacuerdos, los comparecientes prorrogan su competencia para ante sus Tribunales de Justicia de la ciudad de Arica.

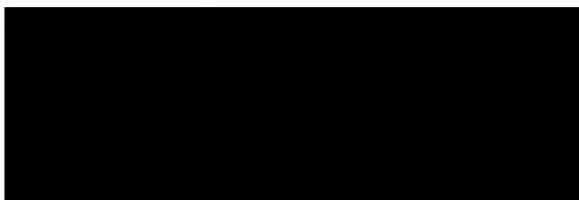
DÉCIMO SÉPTIMO: PERSONERÍAS.

La personería de don **ORLANDO SEVERO VARGAS PIZARRO**, para actuar en representación de la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA**, consta en el Decreto Alcaldicio N° 5435/2024 de fecha 06 de diciembre de 2024.

La personería de don **PABLO CÉSAR BENAVIDES YANULAQUE** para actuar en representación de **INVERSIONES INMOBILIARIA MOPAR LTDA.**, consta de la escritura pública de constitución de sociedad, de fecha 07 de junio de 1994, otorgada ante Notario Público de Santiago, Sr. Raúl Undurraga Laso, bajo el repertorio N° 193 del año 1994, modificada por escritura pública de fecha 14 de noviembre de 1995, otorgada ante Notario Público de Santiago, Sr. Andrés Rubio Flores, bajo el repertorio N° 7215 del año 1995, e inscrita a fojas 387, N° 184 del año 1994 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Arica, y de la escritura pública de ratificación designación de apoderados, de fecha 04 de marzo de 1996, otorgada ante Notario Público de Santiago, Sr. Andrés Rubio Flores, bajo el repertorio N° 1209 del año 1996.

DÉCIMO OCTAVO: EJEMPLARES.

El presente contrato se firma en dos ejemplares, quedando uno en poder de la Arrendadora y el otro en poder de la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA**.



PABLO CÉSAR BENAVIDES YANULAQUE
C. I. N° [REDACTED]
pp. **INVERSIONES INMOBILIARIA MOPAR LTDA.**
PARTE ARRENDADORA



ORLANDO SEVERO VARGAS PIZARRO
ALCALDE DE ARICA
PARTE ARRENDATARIA

OVP/AGG/MCZ/MOM/emc.

30.04.2025

