



MAT.: APRUEBA Y RATIFICA CONTRATO SUSCRITO ENTRE LA I.MUNICIPALIDAD DE CHIGUAYANTE Y SUMMIT INVERSIONES & SERVICIOS LIMITADA.

DECRETO N° 2410

CHIGUAYANTE, 17 DIC 2019

VISTOS: Contrato de arrendamiento de inmueble urbano suscrito entre la I. Municipalidad de Chiguayante y la empresa Summit Inversiones & Servicios Limitada, de fecha 14 de octubre de 2019; Las necesidades del servicio; Y en uso de las facultades que me confiere el D.F.L. N°1, de 26 de Julio de 2006, que fija el texto refundido, coordinado, sistematizado y actualizado de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, particularmente artículos 12 y 63.

DECRETO

1.- APRUEBASE y RATIFICASE Contrato de arrendamiento de inmueble urbano suscrito entre la I. Municipalidad de Chiguayante y la empresa Summit Inversiones & Servicios Limitada, de fecha 14 de octubre de 2019, por un plazo de un año a contar desde el 1 de agosto de 2019, sujeto a disponibilidad presupuestaria, cuyo texto forma parte del presente Acto Administrativo.

2.- ENCOMIÉNDESE a la Dirección de Administración y Salud, velar por el estricto cumplimiento del presente contrato así como de su vigencia y de su disponibilidad presupuestaria, conforme se reglamenta en el referido acuerdo de voluntades.-

3. IMPÚTASE el gasto que irroga la presente modificación a la cuenta presupuestaria 22.09 "Arriendos" del presupuesto municipal vigente.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE, PUBLIQUESE EN EL PORTAL MERCADO PUBLICO, Y EN SU OPORTUNIDAD, ARCHÍVESE.

RODRIGO DÍAZ AGUILERA
SECRETARIO MUNICIPAL(S)

JOSE ANTONIO RIVAS VILLALOBOS
ALCALDE

RDA/par

Distribución: Alcaldía; Administración Municipal; Dirección Jurídica; Dirección de Control; Dirección de Administración y Finanzas; Secretaría Municipal; Arrendadora.





CONTRATO DE ARRIENDAMIENTO DE INMUEBLE URBANO

SUMMIT INVERSIONES & SERVICIOS LIMITADA

A

I. MUNICIPALIDAD DE CHIGUAYANTE

En Concepción a 14 de octubre del 2019, comparecen **SUMMIT INVERSIONES & SERVICIOS LTDA**, RUT 76.183.460-6, ubicada en Andrés Silva N° 33 Chiguayante, de la ciudad de Concepción, representada por ALEX CATTAN ANANIAS, RUT: 7.713.997-4, que en adelante se denominará "**EL ARRENDADOR**" o "**SUMMIT**" y **I. MUNICIPALIDAD DE CHIGUAYANTE**, RUT **69.254.700-9**, representada por su Alcalde Don **José Antonio Rivas Villalobos**, RUT 8.988.805-0, personería que consta en decreto Alcaldicio N° 2818, del 6 de Diciembre del 2016, ambos con domicilio en la calle Orozimbo Barbosa, número N° 104, recinto Machasa, de la comuna de Chiguayante que en adelante se denominará "**EL ARRENDATARIO**" y expresa que han convenido en celebrar el siguiente contrato de arrendamiento.

PRIMERO: **SUMMIT** es dueño del local ubicado en Avda. Manuel Rodríguez N°300, local 1-A, en la comuna de Chiguayante.

El inmueble está enrolado para los efectos del impuesto territorial con el número 2765-3 de la comuna de Chiguayante.

SEGUNDO: La entrega del Inmueble,

SUMMIT da en arrendamiento el inmueble especificado a la Arrendataria, quien lo acepta y arrienda para sí, en las condiciones que actualmente se encuentra y que son conocidas por ella, para destinarlo exclusivamente a Farmacia Municipal.

La entrega material del inmueble a la arrendataria se efectúa en este acto, mediante la entrega de las llaves respectivas por parte de Summit, a entera satisfacción de la arrendataria, siendo de cargo y responsabilidad esta última, cambiar las llaves y cerraduras para su seguridad.

TERCERO: El plazo del arriendo se pacta por un plazo de un año contado desde el 1 de agosto del 2019, expirando en consecuencia el día 1 de agosto del 2020.

Sin perjuicio del plazo señalado precedentemente, el contrato se renovará tácita, automática y sucesivamente por el mismo periodo, si ninguna de las partes comunica por escrito a la otra, mediante carta certificada remitida al domicilio, indicado en la comparecencia con a lo menos sesenta días de antelación al vencimiento del plazo pactado o su prórroga, su intención de no renovar la vigencia del contrato.



CUARTO: a) El valor de la renta y gasto mensuales de esta propiedad se fija de común acuerdo en la cantidad de \$ 1.200.000 (Un millón doscientos mil pesos), valor que se reajustará en un 10% a contar del mes de enero del 2020.

Los gastos comunes serán un 5% del valor de arriendo a contar del 1 de agosto del año 2019.

4.b) No se encuentran comprendidos en la renta de arrendamiento, los consumos de energía eléctrica, calefacción, seguridad, gastos comunes, teléfono, gas, extracción de basuras, y demás prestaciones análogas, los cuales serán de cargo exclusivo del arrendatario, quien se compromete a cancelarlos oportunamente y a exhibir a Summit los recibos el día cuando éste los solicite.

La arrendataria será responsable del pago de las reparaciones, según se definen en el artículo mil novecientos cuarenta del Código Civil y de los gastos en que deba incurrir para habilitar y mantener el inmueble objeto del presente contrato.

4.c) Serán de cargo del arrendatario los gastos que pueda demandar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad, ya sea referente a condiciones sanitarias, laborales higiénicas, impuestos o reglamentarias de la propiedad.

QUINTO: El pago de la renta mensual así pactada se pagará por el Arrendatario en pesos, moneda de curso legal, por mensualidades anticipadas dentro de los cinco días hábiles de cada mes, con transferencia electrónica o depósito en la cuenta corriente de Summit del Banco Chile N° 2252783901 a nombre de Summit Inversiones y Servicios Ltda., en tanto no se comuniquen otra cuenta por escrito por la parte Summit, junto con el envío de comprobante vía mail al siguiente correo: contabilidad@evita.cl

Sólo así se entenderá por pagada la mensualidad de arriendo.

El arrendatario quedará constituido en mora por el solo retardo en el cumplimiento de sus obligaciones, sin necesidad de requerimiento o interpelación judicial.

SEXTO: El destino de la propiedad arrendada será exclusivamente por el arrendatario a actividades propias señaladas, estándole expresamente prohibido durante el lapso que dure el arrendamiento, subarrendar, ceder, aportar a sociedad o cualquier otra figura jurídica o de hecho, que permita a terceros ocupar total o parcialmente lo arrendado, salvo acuerdo expreso y por escrito de Summit, en cuyo evento mantendrá el arrendatario su responsabilidad frente a Summit, respecto de todas las obligaciones del presente contrato, especialmente el pago oportuno de la renta y el cuidado del inmueble.

1320-



El uso de la propiedad, deberá ajustarse al "Reglamento de la Comunidad" si lo hubiere, el que se entiende forma parte integrante del presente Contrato.

SEPTIMO: Las transformaciones y modificaciones

La forma, diseño, tamaño, composición, materiales de las obras interiores y exteriores, como así mismo los letreros que el arrendatario quiera emplear o ubicar en el inmueble arrendado, deberán respetar las normas y restricciones del Reglamento de Copropiedad si existiere, como así mismo la normativa municipal. En todo caso, deberá contar con el acuerdo escrito de Summit.

En todo caso, las partes acuerdan que en anexo de este contrato, firmado por las partes y que forma parte integrante del mismo, se especifican planos, dibujo, fotos, forma, diseño, tamaño, composición, materiales y ubicación de las obras interiores y exteriores que realizará el arrendatario, incluido los letreros que las partes acuerdan desde ya que empleará la arrendataria, para lo cual tiene un plazo máximo de 30 días para su ejecución.

Todas las mejoras e implementaciones introducidas en el local arrendado, quedaran a beneficio de Summit Inversiones, sin cargo alguno para ella, por lo que se prohíbe el retiro de cualquier cosa inmueble, tales como tabiques, pisos, muros, cielos, luminarias etc, sin autorización escrita de Summit.

La arrendataria podrá llevarse al término del presente contrato, los bienes muebles, tales como estanterías, mesones u otras que no se encuentren adheridos a cielos, muros o pisos, o que no puedan separarse de ellas sin deterioro.

OCTAVO: Los siniestros.

Summit Inversiones no responderá de manera alguna por las consecuencias de siniestros y sus perjuicios a los bienes muebles propiedad del arrendatario, que se encuentren en el inmueble arrendado o en sus áreas comunes si las hubiera. (Pasillos, muros, pisos estacionamientos, etc.)

La parte arrendataria es exclusiva responsable del mantenimiento y presentación del inmueble arrendado, de lo que se contenga, incluyendo las áreas comunes, y en consecuencia, deberá tomar por su cuenta y riesgo, un seguro por los bienes mencionados, como así mismo daños a terceros antes de 30 días de la firma del presente contrato.

Se entenderá por siniestro entre otros, actos terroristas, acciones de pobladas, incendio, terremotos, inundaciones, daños de la naturaleza, filtraciones, explosiones, rotura de cañerías, efectos de humedad o calor, impactos, clonación de tarjetas magnéticas, perjuicios eléctricos u otras situaciones semejante o sus consecuencias, cualquiera sea su naturaleza.



NOVENO: Obligaciones del Arrendatario:

a) Usar de la propiedad arrendada como local comercial para su giro, según los términos y modalidades del presente contrato y, en consecuencia, no podrá hacerla servir a otros objetivos ni cambiar el destino de la misma. En consecuencia deberá efectuar a su costo la decoración y habilitación interior del inmueble.

b) Mantener la propiedad arrendada, sus cielos, muros, pisos, pinturas, artefactos, ventanas, puertas, llaves, demás elementos, instalaciones y servicios en perfecto estado de limpieza, conservación y funcionamiento; y ejecutar oportunamente en el menor plazo posible y de su cargo, sin derecho a reembolso alguno, las reparaciones locativas o de ordinaria ocurrencia necesarias para la conservación de la propiedad de sus instalaciones y servicios, como aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por uso o por culpa del Arrendatario o de sus dependientes, clientes u otros, como deterioro de pinturas, revestimientos, muros, cercas, cielos, pisos, roturas de cristales y otros, como asimismo reparar todos los daños y desperfectos.

c) Pagar los Gastos de Consumo que se generen para el funcionamiento, tales como agua, electricidad, gas, telefonía etc.

d) Pagar los Gastos de espacios comunes si los hubiera, tales como aseo, mantención, seguridad, guardias, etc. los cuales se cobraran en forma proporcional según la superficie útil arrendada.

e) Informar a Summit Inversiones, cualquier deterioro que sufra la propiedad y que requiera de mantención, ya sea por su desgaste natural o sea por un siniestro. Dicha información debe hacerse por mail o carta certificada, en un plazo máximo de 10 días de ocurrido el hecho. Las reparaciones deberán ajustarse en todo al proyecto original del inmueble. Cualquier cambio, deberá ser propuesto a través de un proyecto a Summit Inversiones y aprobado expresamente por ella.

f) Mantener la fachada del local y los exteriores libres de cualquier objeto, excepto los letreros corporativos del establecimiento de la arrendataria. Cualquier objeto que se quiera mantener fuera del local, tales como mesas, toldos, pendones etc, deberán contar con expresa autorización de Summit, según proyecto a presentarle.

g) Los servicios de Administración, mantención y conservación del Centro Comercial, (Si lo hubiere) estarán a cargo de Summit Inversiones o la empresa a la que se designe. El pago mensual de los gastos comunes se realizará a Summit junto con el pago de las rentas de arrendamiento según documentación de respaldo.



h) Obtener las autorizaciones y recepciones para su propio funcionamiento.

i) Summit queda liberada de toda responsabilidad, civil, comercial, laboral, tributaria, administrativa sanitaria etc o sus multas, como consecuencia del uso que de la arrendataria al inmueble.

j) Las demás obligaciones que la ley y el presente contrato le imponen al arrendatario, las que deberán cumplirse en la forma que se indica en este instrumento.

k) Haber entregado verazmente los datos aquí manifestados. En caso contrario, es motivo para poner término en cualquier momento al presente contrato.

DÉCIMO: Prohibiciones al Arrendatario:

a) Causar toda perturbación a la tranquilidad de los vecinos, ya sea mediante ruidos molestos o excesivos, olores, publicidad no autorizada por Summit, desordenes o en general por cualquier hecho que provoque reclamos o altere la normal convivencia de los vecinos.

b) Subarrendar o ceder la propiedad objeto del presente contrato, en todo o en parte y a cualquier título los derechos que le confiere el presente instrumento. No obtente Summit Inversiones queda autorizada desde ya y sin más trámites para ceder el presente contrato y su posición contractual, a una sociedad civil o comercial.

c) Modificar desagües, accesos, espacios de circulación, ductos o instalaciones de gas, electricidad, agua, telefonía etc, sin el consentimiento previo y por escrito de la parte arrendadora.

UNDÉCIMO: Al término del contrato, el arrendatario se obliga a restituir la propiedad arrendada, libre de personas y cosas, en el mismo estado de conservación en que se encontraba al inicio del contrato de arrendamiento, con todas las mejoras, transformaciones e instalaciones que hubiere efectuado, las que quedarán a beneficio del inmueble.

El retiro de instalaciones, se regirán por el Art. Séptimo del presente Contrato.

La arrendataria se obliga así misma a entregar a Summit en la misma oportunidad, las llaves, recibos y comprobantes que acrediten que no registra deudas por suministros de servicios, gastos, Patentes o Derechos que pudiesen afectar a Summit.

Si la terminación anticipada del presente contrato se debe a una decisión, acción u omisión de la parte arrendataria, deberá pagar a Summit las rentas que falten hasta en vencimiento del plazo acordado o su prórroga en su caso, sin perjuicio de las demás obligaciones establecidas en este instrumento.



Cualquier infracción o incumplimiento del Arrendatario a las obligaciones que toma sobre si en virtud de este contrato, como en el caso del no pago de la renta, las cuales tienen la cualidad de esenciales, originará ipso facto y de pleno derecho su vencimiento o término anticipado.

DUODECIMO: En caso de incumplimiento en el pago de arriendo o de cualquiera de las otras obligaciones y prohibiciones que le impone este contrato, dentro de los cinco primeros días de cada mes, o no restituyere el inmueble arrendado inmediatamente después de expirado el contrato de arrendamiento, ya sea por haber expirado el plazo original o su prórroga, o por haberse producido la terminación anticipada del contrato, deberá pagar adicionalmente en forma indivisible, a título de cláusula penal moratoria a Summit, un treintavo o trigésima parte de la renta mensual de arrendamiento vigente en el momento en que se produzca la infracción, por cada día de atraso en la restitución del inmueble. Por el pago de la pena no se entenderá extinguida la obligación principal de pagar la renta de arrendamiento ni de restituir el inmueble arrendado.

El arrendatario quedará constituido en mora por el sólo retardo, sin necesidad de requerimiento o interpelación judicial. La obligación de pagar la multa será solidaria e indivisible para la arrendataria y sus codeudores solidarios. Sin perjuicio de lo anterior, si hubiere gastos de cobranza, sean judiciales o no, el arrendatario se obliga a pagar dichos gastos.

Asimismo, el presente contrato se disolverá ipso facto si por disposición legal o administrativa o por resolución judicial se rebajare la renta de arrendamiento estipulada en este instrumento y el arrendatario, acogiéndose a tal disposición o resolución, se negare a pagar la renta acordada.

En caso de mora, los pagos o devoluciones que deba hacer el arrendatario a Summit, devengarán el interés máximo convencional para operaciones reajustables entre la fecha en que debieron realizarse y aquella en que efectivamente se hagan. Los intereses atrasados se capitalizarán cada treinta días y devengarán, a su vez, intereses.

DÉCIMO TERCERO: Ley 19.628, sobre protección de datos personales, la parte arrendataria y sus codeudores solidarios que se indican más adelante, facultan irrevocablemente a Summit para que pueda dar a conocer la morosidad en el pago de las rentas de arrendamiento, gastos comunes y consumos del inmueble arrendado, proporcionando dicha información a cualquier registro o banco de datos personales, con el objeto que sea divulgado, relevando el arrendatario a Summit, de cualquier responsabilidad que se pudiera derivar al efecto.

DECIMO CUARTO: Las visitas a la propiedad, el Arrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias para que Summit o quien lo represente pueda visitar el inmueble cuando lo desee. Asimismo Summit queda facultado desde ya para con una antelación de 90 días a la expiración del plazo del arrendamiento, pueda mostrar la propiedad en un horario de común acuerdo y el Arrendatario se compromete a dar las facilidades del caso.

DÉCIMO QUINTO: Sin instalaciones se arrienda el inmueble, por lo que el arrendamiento no está afecto al Impuesto al Valor Agregado.

DECIMO SEXTO: Domicilio Para todos los efectos legales, las partes fijan domicilio en Concepción, ante cuyos tribunales prorrogan expresamente y desde ya, competencia y jurisdicción este instrumento en duplicado y quedando un ejemplar en poder del **Arrendatario y Summit.**

DECIMO SEPTIMO: Representaciones

La personería de don ALEX CATTAN ANANIAS, para representar a SUMMIT INVERSIONES Y SERVICIOS LTDA, consta de escritura pública de fecha 12 de Abril 2012, suscrita ante el Notario Juan Pablo Espinosa, suplente del titular don Juan Espinosa Bancalari, según repertorio N° 1749.

El representante de Summit, declara y asegura que su representada es una empresa legalmente constituida y vigente; que es personero debidamente investido por aquella para celebrar el presente contrato, y que por consiguiente este es plenamente eficaz y válido conforme al Derecho.

La personería de don **JOSÉ ANTONIO RIVAS VILLALOBOS** consta en decreto Alcaldicio N° 2818, de 6 de diciembre del 2016.

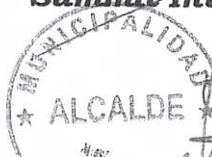
La exactitud de los hechos mencionados en este Artículo, son considerados una condición esencial y determinante para las partes en la celebración del presente contrato.

En señal de aceptación y conformidad, firman los comparecientes en dos ejemplares de igual tenor y valor quedando uno de ellos en poder de Summit y otro en poder de la arrendataria.

p.p. SUMMIT INVERSIONES & SERVICIOS LTDA

ALEX CATTAN ANANIAS

Summit Inversiones y servicios Ltda.



p.p. MUNICIPALIDAD DE CHIGUAYANTE

JOSÉ ANTONIO RIVAS VILLALOBOS

ALCALDE

AUTORIZACIÓN NOTARIAL AL DORSO



DECRETO N° 1662.-

**APRUEBA Y RATIFICA MODIFICACION AL
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE
INMUEBLE DONDE FUNCIONA LA
FARMACIA MUNICIPAL.**

CHIGUAYANTE, 14 SEP 2018

VISTOS Y CONSIDERANDO:

- 1.- Que, por escritura pública de fecha 24 de abril de 2018, suscrita en Notaría Ramón García Carrasco de Concepcion, la empresa Inversiones Queltehue Limitada cedió y vendió a la empresa Summit Inversiones y Servicios Limitada el Lote N°1 ubicado actualmente en avenida Manuel Rodríguez N°300 de la comuna de Chiguayante, inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chiguayante, a fojas 3215, N°1299, del año 2018. En dicho inmueble se encuentra construido un centro comercial signado con el N°1 donde presta servicios a la comunidad y funciona la Farmacia Municipal, conforme a los lineamientos establecidos en el Programa respectivo que la autorizó, cuyo uso se había autorizado en virtud de contrato de arrendamiento suscrito entre la I. Municipalidad de Chiguayante a la empresa Inversiones Queltehue Limitada desde el día 1 de marzo del año 2016. Por ello, la referida transferencia obliga, atendido el ánimo de continuar con el arrendamiento, a modificar dicho contrato, al haberse producido jurídicamente un cambio de propietario y, por ende, un cambio de arrendador. Todo lo anterior, conforme detalla carta ingresa con fecha 1 de junio de 2018, mediante el ID DOC 77075 por la empresa Summit Inversiones y Servicios Limitada;
- 2.- Que, para concretar y materializar dicho cambio, se suscribió entre la I. Municipalidad de Chiguayante y la empresa Summit Inversiones y Servicios Limitada un contrato de arrendamiento de inmueble urbano, con fecha 13 de julio de 2018, en cuya virtud, en síntesis, se mantuvieron las mismas condiciones contractuales ya vigentes, de modo de dar continuidad a dicho servicio, explicando allí que la vigencia de dicho instrumento corría desde el 1 de julio de 2018 hasta el 1 de julio de 2019, es decir, por un año;
- 3.- Que, sin embargo, la citada modificación omitió referirse al mes de junio de 2018, cuyo pago, a la fecha, se encuentra pendiente. Es por ello que el sr. Administrador Municipal requirió al asesor jurídico de la Dirección de Salud Municipal (quienes son encargados de la administración de la Farmacia Municipal, y de velar por su óptimo cumplimiento), que informara acerca de dicha circunstancias, dando motivos fundados para aquello;
- 4.- Que, así a través de Informe N°1, de fecha 7 de septiembre de 2018, dicho asesor señaló, en suma, que ni su servicio ni el actual dueño se percataron de la vigencia del misma en la forma como quedó establecido, esto es, se configuró un error de hecho, que, atendida su naturaleza no vicia el fondo de dicho acuerdo de voluntades, y no genera un vicio susceptible de requerir eventuales nulidades futuras, pero sí obliga a la Dirección de Administración y Finanzas municipal a pagar el mes pendiente de junio, y continuar hacia el futuro, mientras se mantenga la vigencia del contrato y como se ha venido haciendo en los últimos meses, genere el pago solucionando el crédito y restaurando el correcto imperio del Derecho;
- 5.- Que, los servicios efectivamente se han prestado a entera satisfacción del ente municipal, conforme a Certificado de la Directora (E) de la Dirección de Salud Municipal de fecha 12 de septiembre de 2018, por lo que el fundamento a la obligación de pago dice relación con el principio general de derecho de que nadie puede enriquecerse sin justa causa en detrimento de otro y de que





quien lo haga estará obligado a restituir al empobrecido el menoscabo producido; en lo dispuesto en el artículo 1 de nuestra Carta Magna, que establece que el principio de servicialidad del Estado en favor de las personas y consagra además el principio de confianza legítima en los órganos del Estado, en relación con lo ordenado en los artículos 6 y 7 de nuestra Carta Fundamental en cuanto obliga a actuar conforme al principio de jurídica y competencia legal en relación a los artículos 2, 3 y 5 de la Ley Orgánica Constitucional de Bases de la Administración del Estado y la debida observancia a principios que informan al Derecho Administrativo tales como responsabilidad, eficiencia en la utilización de los recursos públicos; y al principio general de la buena fe contractual previsto en el artículo 1546 del Código Civil el cual resulta plenamente aplicable a la contratación administrativa. Del mismo modo, conforme lo dispuesto en el Dictamen N° 60.713-2011 de Contraloría General de la República que autoriza el pago de servicios efectivamente prestados a fin de cautelar un eventual enriquecimiento sin causa por parte del mandante de los servicios contratados

6.- Y en uso de las facultades que me confiere el D.F.L. N° 1, de 26 de Julio de 2006, que fija el texto refundido, coordinado, sistematizado y actualizado de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, particularmente artículos 12 y 63;

DECRETO:

1.- **APRUEBASE Y RATIFICASE** la modificación al **Contrato de arrendamiento de inmueble urbano** suscrito con fecha 13 de julio de 2018 entre la empresa SUMMIT INVERSIONES y SERVICIOS LIMITADA RUT 76.183.460-6, y la I. MUNICIPALIDAD DE CHIGUAYANTE, respecto del inmueble ubicado en avenida Manuel Rodríguez N°300, local 1 A, comuna de Chiguayante, donde funciona la Farmacia Municipal, cuya vigencia se extiende desde el mes de junio de 2018 hasta el 1 de julio de 2019.

2.- **ORDENASE** a la Dirección de Administración y Finanzas proceder al pago de la Factura Electrónica N°384, de fecha 13 de junio de 2018, emitida por la empresa Summit Inversiones y Servicios Limitada, por un monto de \$1.200.000 impuesto incluido, correspondiente al pago de arriendo del mes de junio de 2018, atendido lo expuesto por el asesor jurídico de la Dirección de Salud Municipal en su Informe N°1, de fecha 7 de septiembre de 2018.

3.- **INSTRUYASE** una investigación sumaria a fin de determinar eventuales responsabilidades administrativas en el pago del mes de junio del contrato de arrendamiento de fecha 13 de julio de 2018 entre la empresa Summit Inversiones y Servicios Limitada Rut 76.183.460-6, y la I. Municipalidad De Chiguayante.-

ANOTESE, COMUNIQUESE, PUBLIQUESE EN LA PAGINA WEB
WWW.CHIGUAYANTE.CL, Y EN SU OPORTUNIDAD ARCHIVESE.



LISANDRO TAPIA SANDOVAL
SECRETARIO MUNICIPAL

JARV/LTS/RDA/GDR/par



JOSE ANTONIO RIVAS VILLALOBOS
ALCALDE

Distribución:

- Alcaldía.
- Dirección de Asesoría Jurídica ✓
- Secretaría Municipal.
- Dirección de Administración y Finanzas.
- Dirección de Control.



CONTRATO DE ARRIENDAMIENTO DE INMUEBLE URBANO

SUMMIT INVERSIONES & SERVICIOS LIMITADA

A

I. MUNICIPALIDAD DE CHIGUAYANTE

En Concepción a 13 de Julio de 2018 comparecen **SUMMIT INVERSIONES & SERVICIOS LTDA**, RUT 76.183.460-6, ubicada en Andrés Silva N° 33 Chiguayante, de la ciudad de Concepción, representada por **ALEX CATTAN ANANIAS**, RUT: 7.713.997-4, que en adelante se denominará "**SUMMIT**" y **JOSE ANTONIO RIVAS VILLALOBOS** de nacionalidad, chilena, de profesión Profesor, de estado civil casado, RUT: 8.988.805-0 en representación de la **MUNICIPALIDAD DE CHIGUAYANTE**, rol único tributario 69.254.700-9 ambos con domicilio en calle Orozimbo Barbosa N° 104 ex recinto Machasa, de la comuna de Chiguayante que en adelante se denominará "**EL ARRENDATARIO**" y expresa que han convenido en celebrar el siguiente contrato de arrendamiento.

PRIMERO: **SUMMIT** es dueño del local ubicado en Avda. Manuel Rodríguez N° 300, local 1 A en la comuna de Chiguayante. El inmueble está enrolado para los efectos del impuesto territorial con el número 2765-2 de la comuna de Chiguayante.

SEGUNDO: La entrega del Inmueble, **SUMMIT** da en arrendamiento el inmueble especificado a la Arrendataria, quien lo acepta y arrienda para sí, en las condiciones que actualmente se encuentra y que son conocidas por ella, para destinarlo exclusivamente a Farmacia Municipal.

La entrega material del inmueble a la arrendataria se efectúa en este acto, mediante la entrega de las llaves respectivas por parte de Summit, a entera satisfacción de la arrendataria, siendo de cargo y responsabilidad esta última, cambiar las llaves y cerraduras para su seguridad.

TERCERO: El plazo del arriendo se pacta por un plazo de un año contado desde el 1 de julio de 2018, expirando en consecuencia el día 1 de Julio 2019.

Sin perjuicio del plazo señalado precedentemente, el contrato se renovará tácita, automática y sucesivamente por un periodo de 1 año, si ninguna de las partes comunica por escrito a la otra, mediante carta certificada remitida al domicilio, indicado en la comparecencia con a lo menos sesenta días de antelación al vencimiento del plazo pactado o su prórroga, su intención de no renovar la vigencia del contrato.

CUARTO: a) El valor de la renta y gastos mensuales de esta propiedad se fija de común acuerdo en la cantidad de \$1.200.000 (un millón doscientos mil pesos).

4.b) No se encuentran comprendidos en la renta de arrendamiento, los consumos de energía eléctrica, calefacción, seguridad, gastos comunes, teléfono, gas, extracción de basuras, y demás prestaciones análogas, los cuales serán de cargo exclusivo del arrendatario, quien se compromete a cancelarlos oportunamente y a exhibir a Summit los recibos el día cuando éste los solicite.

La arrendataria será responsable del pago de las reparaciones, según se definen en el artículo mil novecientos cuarenta del Código Civil y de los gastos en que deba incurrir para habilitar y mantener el inmueble objeto del presente contrato.

4.c) Serán de cargo del arrendatario los gastos que pueda demandar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad, ya sea referente a condiciones sanitarias, laborales higiénicas, impuestos o reglamentarias de la propiedad.

QUINTO: El pago de la renta mensual así pactada se pagará por el Arrendatario en pesos, moneda de curso legal, según la equivalencia de la Unidad de Fomento al día del pago efectivo, por mensualidades anticipadas dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes, por transferencia electrónica o depósito en la cuenta corriente de Summit del Banco Chile N° 00-225-27839-01 a nombre de Summit Inversiones y Servicios Ltda., en tanto no se comunique otra cuenta por escrito por la parte Summit; junto con el envío de comprobante vía mail al siguiente correo: recepcion@evita.cl
Sólo así se entenderá por pagada la mensualidad de arriendo.

El arrendatario quedará constituido en mora por el solo retardo en el cumplimiento de sus obligaciones, sin necesidad de requerimiento o interpelación judicial.

SEXTO: El destino de la propiedad arrendada será exclusivamente por el arrendatario a actividades propias señaladas, estándole expresamente prohibido durante el lapso que dure el arrendamiento subarrendar, ceder, aportar a sociedad o cualquier otra figura jurídica o de hecho, que permita a terceros ocupar total o parcialmente lo arrendado; salvo acuerdo expreso y por escrito de Summit, en cuyo evento mantendrá el arrendatario su responsabilidad frente a Summit, respecto de todas las obligaciones del presente contrato, especialmente el pago oportuno de la renta y el cuidado del inmueble.

SEPTIMO: Las transformaciones y modificaciones. La forma, diseño, tamaño, composición, materiales de las obras interiores y exteriores, como así mismo los letreros que el arrendatario quiera emplear o ubicar en el inmueble arrendado, deberán respetar las normas y restricciones del Reglamento de Copropiedad si existiere, así la normativa municipal y demás aplicable y, en todo caso, deberá contar con el acuerdo escrito de Summit.

En todo caso, las partes acuerdan que en anexo de este contrato, firmado por las partes y que forma parte integrante del mismo, se especifican planos, dibujo, fotos, forma, diseño, tamaño, composición, materiales y ubicación de las obras interiores y exteriores que realizará el arrendatario, incluido los letreros que las partes acuerdan desde ya que empleará la arrendataria, para lo cual tiene un plazo máximo de 30 días para su ejecución.

Todas las mejoras e implementaciones introducidas en el local arrendado, quedaran a beneficio de Summit Inversiones, sin cargo alguno para ella, por lo que se prohíbe el retiro de cualquier cosa inmueble, tales como tabiques, pisos, muros, cielos, luminarias etc, sin autorización escrita de Summit.

La arrendataria podrá llevarse al término del presente contrato, los bienes muebles, tales como estanterías, mesones u otras que no se encuentren adheridos a cielos, muros o pisos, o que no puedan separarse de ellas sin detrimento.

OCTAVO: Obligaciones del Arrendatario:

a) Usar de la propiedad arrendada como local comercial para su giro, según los términos y modalidades del presente contrato y, en consecuencia, no podrá hacerla servir a otros objetivos ni cambiar el destino de la misma. En consecuencia deberá efectuar a su costo la decoración y habilitación interior del inmueble.

b) Mantener la propiedad arrendada, sus cielos, muros, pisos, pinturas, artefactos, ventanas, puertas, llaves, demás elementos, instalaciones y servicios en perfecto estado de limpieza, conservación y funcionamiento; y ejecutar oportunamente en el menor plazo posible y de su cargo, sin derecho a reembolso alguno, las reparaciones locativas o de ordinaria ocurrencia necesarias para la conservación de la propiedad de sus instalaciones y servicios, como aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por uso o por culpa del Arrendatario o de sus dependientes, clientes u otros, como deterioro de pinturas, revestimientos, muros, cercas, cielos, pisos, roturas de cristales y otros, como asimismo reparar todos los daños y desperfectos.

c) Pagar los Gastos de Consumo que se generen para el funcionamiento, tales como agua, electricidad, gas, telefonía etc.

e) Pagar los Gastos de espacios comunes si los hubiera, tales como aseo, mantención, seguridad, guardias, etc. los cuales se cobrarán en forma proporcional según la superficie útil arrendada.

f) Informar a Summit Inversiones, cualquier deterioro que sufra la propiedad y que requiera de mantención, ya sea por su desgaste natural o sea por un siniestro. Dicha información debe hacerse por mail o carta certificada, en un plazo máximo de 10 días de ocurrido el hecho. Las reparaciones deberán ajustarse en todo al proyecto original del inmueble. Cualquier cambio, deberá ser propuesto a través de un proyecto a Summit Inversiones y aprobado expresamente por ella.

g) Mantener la fachada del local y los exteriores libres de cualquier objeto, excepto los letreros corporativos del establecimiento de la arrendataria. Cualquier objeto que se quiera mantener fuera del local, tales como mesas, toldos, pendones etc, deberán contar con expresa autorización de Summit, según proyecto a presentarle.

h) Los servicios de Administración, mantención y conservación del Centro Comercial, (Si lo hubiere) estarán a cargo de Summit Inversiones o la empresa a la que se designe. El pago mensual de los gastos comunes se realizará a Summit junto con el pago de las rentas de arrendamiento según documentación de respaldo.

i) Obtener todas las autorizaciones y recepciones que se requieran para su funcionamiento de las autoridades competentes, sin responsabilidad ulterior para la arrendadora

j) Summit queda liberada de toda responsabilidad, civil, comercial, laboral, tributaria, administrativa sanitaria etc o sus multas, como consecuencia del uso que de la arrendataria al inmueble.

j) Las demás obligaciones que la ley y el presente contrato le imponen al arrendatario, las que deberán cumplirse en la forma que se indica en este instrumento.



NOVENO: Prohibiciones al Arrendatario:

a) Causar toda perturbación a la tranquilidad de los vecinos, ya sea mediante ruidos molestos o excesivos, olores, publicidad excesiva, desordenes o en general por cualquier hecho que provoque reclamos o altere la normal convivencia de los vecinos.

b) Subarrendar o ceder la propiedad objeto del presente contrato, en todo o en parte y a cualquier título los derechos que le confiere el presente instrumento. No obtente Summit Inversiones queda autorizada desde ya y sin más trámites para ceder el presente contrato y su posición contractual, a una sociedad civil o comercial.

c) Modificar desagües, accesos, espacios de circulación, instalaciones de gas o de electricidad, sin el consentimiento previo y por escrito de la parte arrendadora.

DÉCIMO: Al término del contrato, el arrendatario se obliga a restituir la propiedad arrendada, libre de personas y cosas, en el mismo estado de conservación en que se encontraba al inicio del contrato de arrendamiento, con todas las mejoras, transformaciones e instalaciones que hubiere efectuado, las que quedarán a beneficio del inmueble.

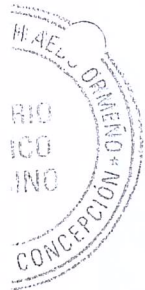
Todas las mejoras que el arrendatario efectúe, como asimismo las obras materiales que introduzca a fin de habilitar o alhajar la propiedad, serán de su exclusiva cuenta y cargo, y al término del arrendamiento quedarán para el beneficio exclusivo del inmueble, salvo aquellas que puedan separarse sin detrimento de la propiedad, las que el arrendatario podrá retirar en cualquier momento antes de dejar la propiedad, con excepción de los cierres que se instalen en el local.

El arrendatario se obliga asimismo a entregar a **Summit** en la misma oportunidad, las llaves, recibos y comprobantes que acrediten que no registra deudas por suministros de servicios, gastos, Patentes o Derechos que pudiesen afectar a Summit.

Si la terminación anticipada del presente contrato se debe a una decisión, acción u omisión de la parte arrendataria, deberá pagar a Summit las rentas que falten hasta en vencimiento del plazo acordado o su prórroga en su caso, sin perjuicio de las demás obligaciones establecidas en este instrumento.

Cualquier infracción o incumplimiento del Arrendatario a las obligaciones que toma sobre si en virtud de este contrato, como en el caso del no pago de la renta, las cuales tienen la cualidad de esenciales, originará ipso facto y de pleno derecho su vencimiento o término anticipado.

UNDÉCIMO: Para garantizar la conservación y gastos del inmueble. El arrendatario entrega en este acto a Summit, una garantía equivalente a un mes de renta, para pagar posibles perjuicios, deterioros o gastos impagos imputables a la arrendataria. De no existir los mencionados perjuicios, la garantía será devuelta 30 días después de entregado el local, y en ningún caso el arrendatario podrá imputar el valor mencionado como garantía al pago de las rentas de arrendamiento.



[Handwritten signature]

DUODÉCIMO: En caso de incumplimiento en el pago de arriendo o de cualquiera de las otras obligaciones y prohibiciones que le impone este contrato, dentro de los cinco primeros días de cada mes, o no restituyere el inmueble arrendado inmediatamente después de expirado el contrato de arrendamiento, ya sea por haber expirado el plazo original o su prórroga, o por haberse producido la terminación anticipada del contrato por hecho o voluntad de la arrendataria, deberá pagar en forma indivisible, a título de cláusula penal moratoria a Summit, un treintavo o trigésima parte de la renta mensual de arrendamiento vigente en el momento en que se produzca la infracción, por cada día de atraso en el pago de la renta o de restitución del inmueble. Por el pago de la pena no se entenderá extinguida la obligación principal de pagar la renta de arrendamiento ni de restituir el inmueble arrendado. El arrendatario quedará constituido en mora por el sólo retardo, sin necesidad de requerimiento o interpelación judicial. La obligación de pagar la multa será solidaria e indivisible para la arrendataria y sus codeudores solidarios. Sin perjuicio de lo anterior, si hubiere gastos de cobranza, sean judiciales o no, el arrendatario se obliga a pagar dichos gastos.

Asimismo, el presente contrato se disolverá ipso facto si por disposición legal o administrativa o por resolución judicial se rebajare la renta de arrendamiento estipulada en este instrumento y el arrendatario, acogiendo a tal disposición o resolución, se negare a pagar la renta acordada.

En caso de mora, los pagos o devoluciones que deba hacer el arrendatario a Summit, devengarán el interés máximo convencional para operaciones reajustables entre la fecha en que debieron realizarse y aquella en que efectivamente se hagan. Los intereses atrasados se capitalizarán cada treinta días y devengarán, a su vez, intereses.

DÉCIMO TERCERO: Las visitas a la propiedad, el Arrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias para que Summit o quien lo represente pueda visitar el inmueble cuando lo desee. Asimismo Summit queda facultado desde ya para con una antelación de 90 días a la expiración del plazo del arrendamiento, pueda mostrar la propiedad en un horario de común acuerdo y el Arrendatario se compromete a dar las facilidades del caso.

DÉCIMO CUARTO: Sin instalaciones se arrienda el inmueble, por lo que el arrendamiento no está afecto al Impuesto al Valor Agregado.

DECIMO QUINTO: Domicilio Para todos los efectos legales, las partes fijan domicilio en Concepción, ante cuyos tribunales prorrogan expresamente y desde ya, competencia y jurisdicción este instrumento en duplicado y quedando un ejemplar en poder del **Arrendatario** y Summit.

DECIMO SEXTO: Representaciones. La personería de don **ALEX CATTAN ANANIAS**, para representar a **SUMMIT INVERSIONES Y SERVICIOS LTDA**, consta de escritura pública de fecha 12 de Abril 2012, suscrita ante el Notario Juan Pablo Espinosa, suplente del titular don Juan Espinosa Bancalari, según repertorio N° 1749.

El representante de Summit, declara y asegura que su representada es una empresa legalmente constituida y vigente; que es personero debidamente investido por aquella para celebrar el presente contrato, y que por consiguiente este es plenamente eficaz y válido conforme al Derecho.

Y la personería de **JOSE ANTONIO RIVAS VILLALOBOS** para actuar en calidad de Alcalde de la Municipalidad de Chiguayante, consta del Decreto Alcaldicio N°2818 de fecha 06 de diciembre de 2016.



[Handwritten signature]

La exactitud de los hechos mencionados en este Artículo, son considerados una condición esencial y determinante para las partes en la celebración del presente contrato.

DECIMO SEPTIMO: En señal de aceptación y conformidad, firman los comparecientes en dos ejemplares de igual tenor y valor quedando uno de ellos en poder de Summit y otro en poder de la arrendataria.

7713997-4
p.p. **SUMMIT INVERSIONES & SERVICIOS LTDA**
ALEX CATTAN ANANIAS
Summit Inversiones y Servicios Ltda.

p.p. **I. MUNICIPALIDAD DE CHIGUAYANTE**
JOSE ANTONIO RIVAS VILLALOBOS
ALCALDE

Firmaron y ratificaron ante mí, el documento que antecede don **ALEX CATTAN ANANIAS**, cédula nacional de identidad N° 7.713.997-4, en representación de la Sociedad **SUMMIT INVERSIONES & SERVICIOS LTDA**. Rol Único Tributario N° 76.183.460-6, según personería que consta de escritura pública de fecha 12 de abril del año 2012, otorgada en la Notaria de Concepción de don Juan Espinosa Bancalari, tenida a la vista, y don **JOSÉ ANTONIO RIVAS VILLALOBOS**, cédula nacional de identidad N° 8.988.805-0, en representación de la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CHIGUAYANTE**, Rol Único Tributario N° 69.254.700-9, según consta de Decreto Alcadicio N° 2818 de fecha 06 de diciembre del año 2016, tenida a la vista. Chiguayante, 13 de julio de 2018.jra.





DECRETO N° 1296 /

CHIGUAYANTE, 31 JUL 2018

VISTOS: Estos antecedentes; Contrato de arriendo de inmueble urbano, de fecha 13 de Julio de 2018, celebrado entre Ilustre Municipalidad de Chiguayante y SUMMIT Inversiones y Servicios Limitada; y en uso de las facultades que me confiere el D.F.L. N° 1 de fecha 26 de julio de 2006 que fija el texto refundido, coordinado, sistematizado y actualizado de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades;

DECRETO:

- 1) **Ratifíquese** Contrato de arriendo de inmueble urbano, de fecha 13 de Julio de 2018, celebrado entre Ilustre Municipalidad de Chiguayante y SUMMIT Inversiones y Servicios Limitada, en los términos en los indicados.
- 2) **Déjese** constancia que el presente contrato es de plazo, y rige desde el 01 de Julio de 2018, al 01 de Julio de 2019, ambos inclusive.
- 3) **Impútese** el gasto que irroga la ejecución del presente decreto a la Cuenta correspondiente al Presupuesto vigente año 2018 de la Ilustre Municipalidad de Chiguayante.

REGÍSTRESE, ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y EN SU OPORTUNIDAD ARCHÍVESE



RODRIGO DIAZ AGUILERA
SECRETARIO MUNICIPAL (S)



JOSE ANTONIO RIVAS VILLALOBOS
ALCALDE

Distribución:

- Alcaldia
- Dirección de Control
- Secretaria Municipal
- Das (3)
- Archivo



JARV/RDA/VRB/LPG/lpg



CONTRATO DE ARRIENDAMIENTO DE INMUEBLE URBANO

SUMMIT INVERSIONES & SERVICIOS LIMITADA

A

I. MUNICIPALIDAD DE CHIGUAYANTE

En Concepción a 13 de Julio de 2018 comparecen **SUMMIT INVERSIONES & SERVICIOS LTDA**, RUT 76.183.460-6, ubicada en Andrés Silva N° 33 Chiguayante, de la ciudad de Concepción, representada por **ALEX CATTAN ANANIAS**, RUT: 7.713.997-4, que en adelante se denominará "**SUMMIT**" y **JOSE ANTONIO RIVAS VILLALOBOS** de nacionalidad, chilena, de profesión Profesor, de estado civil casado, RUT: 8.988.805-0 en representación de la **MUNICIPALIDAD DE CHIGUAYANTE**, rol único tributario 69.254.700-9 ambos con domicilio en calle Orozimbo Barbosa N° 104 ex recinto Machasa, de la comuna de Chiguayante que en adelante se denominará "**EL ARRENDATARIO**" y expresa que han convenido en celebrar el siguiente contrato de arrendamiento.

PRIMERO: **SUMMIT** es dueño del local ubicado en Avda. Manuel Rodríguez N° 300, local 1 A en la comuna de Chiguayante. El inmueble está enrolado para los efectos del impuesto territorial con el número 2765-2 de la comuna de Chiguayante.

SEGUNDO: La entrega del Inmueble, **SUMMIT** da en arrendamiento el inmueble especificado a la Arrendataria, quien lo acepta y arrienda para sí, en las condiciones que actualmente se encuentra y que son conocidas por ella, para destinarlo exclusivamente a Farmacia Municipal.

La entrega material del inmueble a la arrendataria se efectúa en este acto, mediante la entrega de las llaves respectivas por parte de Summit, a entera satisfacción de la arrendataria, siendo de cargo y responsabilidad esta última, cambiar las llaves y cerraduras para su seguridad.

TERCERO: El plazo del arriendo se pacta por un plazo de un año contado desde el 1 de julio de 2018, expirando en consecuencia el día 1 de Julio 2019.

Sin perjuicio del plazo señalado precedentemente, el contrato se renovará tácita, automática y sucesivamente por un periodo de 1 año, si ninguna de las partes comunica por escrito a la otra, mediante carta certificada remitida al domicilio, indicado en la comparecencia con a lo menos sesenta días de antelación al vencimiento del plazo pactado o su prórroga, su intención de no renovar la vigencia del contrato.

CUARTO: a) El valor de la renta y gastos mensuales de esta propiedad se fija de común acuerdo en la cantidad de \$1.200.000 (un millón doscientos mil pesos).

4.b) No se encuentran comprendidos en la renta de arrendamiento, los consumos de energía eléctrica, calefacción, seguridad, gastos comunes, teléfono, gas, extracción de basuras, y demás prestaciones análogas, los cuales serán de cargo exclusivo del arrendatario, quien se compromete a cancelarlos oportunamente y a exhibir a Summit los recibos el día cuando éste los solicite.

La arrendataria será responsable del pago de las reparaciones, según se definen en el artículo mil novecientos cuarenta del Código Civil y de los gastos en que deba incurrir para habilitar y mantener el inmueble objeto del presente contrato.

4.c) Serán de cargo del arrendatario los gastos que pueda demandar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad, ya sea referente a condiciones sanitarias, laborales higiénicas, impuestos o reglamentarias de la propiedad.

QUINTO: El pago de la renta mensual así pactada se pagará por el Arrendatario en pesos, moneda de curso legal, según la equivalencia de la Unidad de Fomento al día del pago efectivo, por mensualidades anticipadas dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes, por transferencia electrónica o depósito en la cuenta corriente de Summit del Banco Chile N° 00-225-27839-01 a nombre de Summit Inversiones y Servicios Ltda., en tanto no se comuniquen otra cuenta por escrito por la parte Summit, junto con el envío de comprobante vía mail al siguiente correo: recepcion@evita.cl

Sólo así se entenderá por pagada la mensualidad de arriendo.

El arrendatario quedará constituido en mora por el solo retardo en el cumplimiento de sus obligaciones, sin necesidad de requerimiento o interpelación judicial.

SEXTO: El destino de la propiedad arrendada será exclusivamente por el arrendatario a actividades propias señaladas, estándole expresamente prohibido durante el lapso que dure el arrendamiento subarrendar, ceder, aportar a sociedad o cualquier otra figura jurídica o de hecho, que permita a terceros ocupar total o parcialmente lo arrendado, salvo acuerdo expreso y por escrito de Summit, en cuyo evento mantendrá el arrendatario su responsabilidad frente a Summit, respecto de todas las obligaciones del presente contrato, especialmente el pago oportuno de la renta y el cuidado del inmueble.

SEPTIMO: Las transformaciones y modificaciones. La forma, diseño, tamaño, composición, materiales de las obras interiores y exteriores, como así mismo los letreros que el arrendatario quiera emplear o ubicar en el inmueble arrendado, deberán respetar las normas y restricciones del Reglamento de Copropiedad si existiere, así la normativa municipal y demás aplicable y, en todo caso, deberá contar con el acuerdo escrito de Summit.

En todo caso, las partes acuerdan que en anexo de este contrato, firmado por las partes y que forma parte integrante del mismo, se especifican planos, dibujo, fotos, forma, diseño, tamaño, composición, materiales y ubicación de las obras interiores y exteriores que realizará el arrendatario, incluido los letreros que las partes acuerdan desde ya que empleará la arrendataria, para lo cual tiene un plazo máximo de 30 días para su ejecución.

Todas las mejoras e implementaciones introducidas en el local arrendado, quedaran a beneficio de Summit Inversiones, sin cargo alguno para ella, por lo que se prohíbe el retiro de cualquier cosa inmueble, tales como tabiques, pisos, muros, cielos, luminarias etc, sin autorización escrita de Summit.

La arrendataria podrá llevarse al término del presente contrato, los bienes muebles, tales como estanterías, mesones u otras que no se encuentren adheridos a cielos, muros o pisos, o que no puedan separarse de ellas sin detrimento.

OCTAVO: Obligaciones del Arrendatario:

a) Usar de la propiedad arrendada como local comercial para su giro, según los términos y modalidades del presente contrato y, en consecuencia, no podrá hacerla servir a otros objetivos ni cambiar el destino de la misma. En consecuencia deberá efectuar a su costo la decoración y habilitación interior del inmueble.

b) Mantener la propiedad arrendada, sus cielos, muros, pisos, pinturas, artefactos, ventanas, puertas, llaves, demás elementos, instalaciones y servicios en perfecto estado de limpieza, conservación y funcionamiento; y ejecutar oportunamente en el menor plazo posible y de su cargo, sin derecho a reembolso alguno, las reparaciones locativas o de ordinaria ocurrencia necesarias para la conservación de la propiedad de sus instalaciones y servicios, como aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por uso o por culpa del Arrendatario o de sus dependientes, clientes u otros, como deterioro de pinturas, revestimientos, muros, cercas, cielos, pisos, roturas de cristales y otros, como asimismo reparar todos los daños y desperfectos.

c) Pagar los Gastos de Consumo que se generen para el funcionamiento, tales como agua, electricidad, gas, telefonía etc.

e) Pagar los Gastos de espacios comunes si los hubiera, tales como aseo, mantención, seguridad, guardias, etc. los cuales se cobraran en forma proporcional según la superficie útil arrendada.

f) Informar a Summit Inversiones, cualquier deterioro que sufra la propiedad y que requiera de mantención, ya sea por su desgaste natural o sea por un siniestro. Dicha información debe hacerse por mail o carta certificada, en un plazo máximo de 10 días de ocurrido el hecho. Las reparaciones deberán ajustarse en todo al proyecto original del inmueble. Cualquier cambio, deberá ser propuesto a través de un proyecto a Summit Inversiones y aprobado expresamente por ella.

g) Mantener la fachada del local y los exteriores libres de cualquier objeto, excepto los letreros corporativos del establecimiento de la arrendataria. Cualquier objeto que se quiera mantener fuera del local, tales como mesas, toldos, pendones etc, deberán contar con expresa autorización de Summit, según proyecto a presentarle.

h) Los servicios de Administración, mantención y conservación del Centro Comercial, (Si lo hubiere) estarán a cargo de Summit Inversiones o la empresa a la que se designe. El pago mensual de los gastos comunes se realizará a Summit junto con el pago de las rentas de arrendamiento según documentación de respaldo.

i) Obtener todas las autorizaciones y recepciones que se requieran para su funcionamiento de las autoridades competentes, sin responsabilidad ulterior para la arrendadora

j) Summit queda liberada de toda responsabilidad, civil, comercial, laboral, tributaria, administrativa sanitaria etc o sus multas, como consecuencia del uso que de la arrendataria al inmueble.

j) Las demás obligaciones que la ley y el presente contrato le imponen al arrendatario, las que deberán cumplirse en la forma que se indica en este instrumento.



NOVENO: Prohibiciones al Arrendatario:

a) Causar toda perturbación a la tranquilidad de los vecinos, ya sea mediante ruidos molestos o excesivos, olores, publicidad excesiva, desordenes o en general por cualquier hecho que provoque reclamos o altere la normal convivencia de los vecinos.

b) Subarrendar o ceder la propiedad objeto del presente contrato, en todo o en parte y a cualquier título los derechos que le confiere el presente instrumento. No obtente Summit Inversiones queda autorizada desde ya y sin más trámites para ceder el presente contrato y su posición contractual, a una sociedad civil o comercial.

c) Modificar desagües, accesos, espacios de circulación, instalaciones de gas o de electricidad, sin el consentimiento previo y por escrito de la parte arrendadora.

DÉCIMO: Al término del contrato, el arrendatario se obliga a restituir la propiedad arrendada, libre de personas y cosas, en el mismo estado de conservación en que se encontraba al inicio del contrato de arrendamiento, con todas las mejoras, transformaciones e instalaciones que hubiere efectuado, las que quedarán a beneficio del inmueble.

Todas las mejoras que el arrendatario efectúe, como asimismo las obras materiales que introduzca a fin de habilitar o alhajar la propiedad, serán de su exclusiva cuenta y cargo, y al término del arrendamiento quedarán para el beneficio exclusivo del inmueble, salvo aquellas que puedan separarse sin detrimento de la propiedad, las que el arrendatario podrá retirar en cualquier momento antes de dejar la propiedad, con excepción de los cierres que se instalen en el local.

El arrendatario se obliga asimismo a entregar a **Summit** en la misma oportunidad, las llaves, recibos y comprobantes que acrediten que no registra deudas por suministros de servicios, gastos, Patentes o Derechos que pudiesen afectar a Summit.

Si la terminación anticipada del presente contrato se debe a una decisión, acción u omisión de la parte arrendataria, deberá pagar a Summit las rentas que falten hasta en vencimiento del plazo acordado o su prórroga en su caso, sin perjuicio de las demás obligaciones establecidas en este instrumento.

Cualquier infracción o incumplimiento del Arrendatario a las obligaciones que toma sobre si en virtud de este contrato, como en el caso del no pago de la renta, las cuales tienen la cualidad de esenciales, originará ipso facto y de pleno derecho su vencimiento o término anticipado.

UNDÉCIMO: Para garantizar la conservación y gastos del inmueble. El arrendatario entrega en este acto a Summit, una garantía equivalente a un mes de renta, para pagar posibles perjuicios, deterioros o gastos impagos imputables a la arrendataria. De no existir los mencionados perjuicios, la garantía será devuelta 30 días después de entregado el local, y en ningún caso el arrendatario podrá imputar el valor mencionado como garantía al pago de las rentas de arrendamiento.



DUODÉCIMO: En caso de incumplimiento en el pago de arriendo o de cualquiera de las otras obligaciones y prohibiciones que le impone este contrato, dentro de los cinco primeros días de cada mes, o no restituyere el inmueble arrendado inmediatamente después de expirado el contrato de arrendamiento, ya sea por haber expirado el plazo original o su prórroga, o por haberse producido la terminación anticipada del contrato por hecho o voluntad de la arrendataria, deberá pagar en forma indivisible, a título de cláusula penal moratoria a Summit, un treintavo o trigésima parte de la renta mensual de arrendamiento vigente en el momento en que se produzca la infracción, por cada día de atraso en el pago de la renta o de restitución del inmueble. Por el pago de la pena no se entenderá extinguida la obligación principal de pagar la renta de arrendamiento ni de restituir el inmueble arrendado. El arrendatario quedará constituido en mora por el sólo retardo, sin necesidad de requerimiento o interpelación judicial. La obligación de pagar la multa será solidaria e indivisible para la arrendataria y sus codeudores solidarios. Sin perjuicio de lo anterior, si hubiere gastos de cobranza, sean judiciales o no, el arrendatario se obliga a pagar dichos gastos.

Asimismo, el presente contrato se disolverá ipso facto si por disposición legal o administrativa o por resolución judicial se rebajare la renta de arrendamiento estipulada en este instrumento y el arrendatario, acogiéndose a tal disposición o resolución, se negare a pagar la renta acordada.

En caso de mora, los pagos o devoluciones que deba hacer el arrendatario a Summit, devengarán el interés máximo convencional para operaciones reajustables entre la fecha en que debieron realizarse y aquella en que efectivamente se hagan. Los intereses atrasados se capitalizarán cada treinta días y devengarán, a su vez, intereses.

DÉCIMO TERCERO: Las visitas a la propiedad, el Arrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias para que Summit o quien lo represente pueda visitar el inmueble cuando lo desee. Asimismo Summit queda facultado desde ya para con una antelación de 90 días a la expiración del plazo del arrendamiento, pueda mostrar la propiedad en un horario de común acuerdo y el Arrendatario se compromete a dar las facilidades del caso.

DÉCIMO CUARTO: Sin instalaciones se arrienda el inmueble, por lo que el arrendamiento no está afecto al Impuesto al Valor Agregado.

DECIMO QUINTO: Domicilio Para todos los efectos legales, las partes fijan domicilio en Concepción, ante cuyos tribunales prorrogan expresamente y desde ya, competencia y jurisdicción este instrumento en duplicado y quedando un ejemplar en poder del **Arrendatario** y Summit.

DECIMO SEXTO: Representaciones. La personería de don **ALEX CATTAN ANANIAS**, para representar a **SUMMIT INVERSIONES Y SERVICIOS LTDA**, consta de escritura pública de fecha 12 de Abril 2012, suscrita ante el Notario Juan Pablo Espinosa, suplente del titular don Juan Espinosa Bancalari, según repertorio N° 1749.

El representante de Summit, declara y asegura que su representada es una empresa legalmente constituida y vigente; que es personero debidamente investido por aquella para celebrar el presente contrato, y que por consiguiente este es plenamente eficaz y válido conforme al Derecho.

Y la personería de **JOSE ANTONIO RIVAS VILLALOBOS** para actuar en calidad de Alcalde de la Municipalidad de Chiguayante, consta del Decreto Alcaldicio N°2818 de fecha 06 de diciembre de 2016.



La exactitud de los hechos mencionados en este Artículo, son considerados una condición esencial y determinante para las partes en la celebración del presente contrato.

DECIMO SEPTIMO: En señal de aceptación y conformidad, firman los comparecientes en dos ejemplares de igual tenor y valor quedando uno de ellos en poder de Summit y otro en poder de la arrendataria.

p.p. SUMMIT INVERSIONES & SERVICIOS LTDA
ALEX CATTAN ANANIAS
Summit Inversiones y Servicios Ltda.

p.p.I. MUNICIPALIDAD DE CHIGUAYANTE
JOSE ANTONIO RIVAS VILLALOBOS
ALCALDE

Firmaron y ratificaron ante mí, el documento que antecede don **ALEX CATTAN ANANIAS**, cédula nacional de identidad N° 7.713.997-4, en representación de la Sociedad **SUMMIT INVERSIONES & SERVICIOS LTDA**. Rol Único Tributario N° 76.183.460-6, según personería que consta de escritura pública de fecha 12 de abril del año 2012, otorgada en la Notaria de Concepción de don Juan Espinosa Bancalari, tenida a la vista, y don **JOSÉ ANTONIO RIVAS VILLALOBOS**, cédula nacional de identidad N° 8.988.805-0, en representación de la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CHIGUAYANTE**, Rol Único Tributario N° 69.254.700-9, según consta de Decreto Alcadicio N° 2818 de fecha 06 de diciembre del año 2016, tenida a la vista. Chiguayante, 13 de julio de 2018.jra.

