


VIÑA DEL MAR, 07 MAYO 2024

ESTA ALCALDÍA DECRETO HOY LO QUE SIGUE:

Nº 6318 / **VISTOS Y CONSIDERANDO:** Antecedentes; Ingreso DAJ Nº 2052 de 25 de abril de 2024; Oficio Ord. Nº 208 de 17 de abril de 2024 de la Presidenta del Concejo Municipal; Acuerdo del Concejo Municipal adoptado en Sesión Ordinaria de 16 de abril de 2024; y teniendo presente lo dispuesto en dispuesto en la Ley 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, la Ley 19.880, sobre base de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la Administración del Estado; las facultades que me otorga la Sentencia del Tribunal Electoral Regional de Valparaíso de fecha 29 de junio de 2021 en causa Rol 299-2021; dicto el siguiente:

DECRETO:

1º APRUEBASE la celebración de un contrato de promesa compraventa y arrendamiento con la sociedad José Álvarez y Compañía Limitada, para los efectos de adquirir la propiedad ubicada en calle Arlegui Nº 655 al 754, de la comuna de Viña del Mar, en la condiciones establecida en el Acuerdo del Concejo de fecha 16 de abril de 2024, cuyo texto y cláusulas son del siguiente tenor:

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA Y ARRENDAMIENTO

En Viña del Mar, a cinco de abril de dos mil veinticuatro, comparecen doña MARÍA ANGÉLICA LORCA ARENA, chilena, soltera, cédula nacional de identidad y rol único tributario número ocho millones cuatrocientos veinticinco mil seiscientos treinta y dos guión tres, en representación, según se acreditará, de JOSÉ LORCA ÁLVAREZ Y COMPAÑÍA LIMITADA, rol único tributario número ochenta y cuatro millones cuatrocientos veinte mil cuatrocientos guión cero, ambos domiciliados para estos efectos en Los Carolinos número setenta y cinco, Miraflores, Viña del Mar Región de Valparaíso, en adelante también, la "Promitente Vendedora", por una parte; y por la otra, doña MACARENA RIPAMONTI SERRANO, chilena, soltera, funcionaria pública, cédula nacional de identidad número diecisiete millones novecientos noventa y tres mil trescientos cinco guión cinco, actuando en su calidad de Alcaldesa y en representación, según se acreditará, de la ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR, rol único tributario número sesenta y nueve millones sesenta y un mil guión cero, ambos domiciliados en Calle Arlegui seiscientos quince, Viña del Mar, Región de Valparaíso, en adelante también la "Promitente Compradora", todos mayores de edad, quienes acreditaron su identidad personal e individualización con las cédulas anteriormente mencionadas y exponen:

PRIMERO: Propiedad. Uno: La sociedad JOSÉ LORCA ÁLVAREZ Y COMPAÑÍA LIMITADA es dueña del inmueble ubicado en calle Arlegui número setecientos cincuenta y cinco al seste ciento sesenta y cuatro, comuna de Viña del Mar. Los deslindes y medidas de la propiedad según sus títulos, son los siguientes: Norte, en quince metros con calle Arlegui; Sur, en igual medida con propiedad Municipal; Oriente, en treinta y dos metros cincuenta centímetros con propiedad de Rodolfo Valdivieso; y Poniente, en igual medida con propiedad del señor Bordalí; con una superficie de cuatrocientos ochenta y siete metros cuadrados. La promitente vendedora lo adquirió por compra que hizo a doña Alicia Silva Garcés, según consta de la escritura pública otorgada ante el Notario de Valparaíso don Atilio Ramírez Alvarado, de fecha catorce de enero de mil novecientos ochenta y uno. El dominio se inscribió a fojas quinientos sesenta y ocho vuelta número seiscientos sesenta y nueve en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso, encontrándose reinscrito a fojas siete mil noventa y siete número siete mil seiscientos noventa y cuatro en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar. El inmueble antes singularizado se encuentra hipotecado a favor del Banco Santander-Chile, según inscripciones de fojas tres mil doscientos noventa y uno vuelta número dos mil novecientos treinta y uno y de fojas tres mil doscientos noventa y dos número dos mil novecientos treinta y dos, en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del año dos mil cuatro, y afecta a prohibición de gravar y enajenar inscrita a fojas mil sedientos cincuenta y cuatro vuelta número dos mil doscientos ochenta y ocho en el Registro de Prohibiciones e Interdicciones del año dos mil cuatro, ambos registros de Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar.

SEGUNDO: CONTRATO DE PROMESA: Por el presente instrumento, JOSÉ LORCA ÁLVAREZ Y COMPAÑÍA LIMITADA, debidamente representada, por doña María Angélica Lorca Arenas, promete vender, ceder y transferir a la ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR, la que, a su vez, debidamente representada, por su Alcaldesa, doña Macarena Serrano Ripamonti, promete comprar, aceptar y adquirir para sí, o para quien en su oportunidad designe, la propiedad antes descrita, todo en la forma y bajo las condiciones que se expresan a continuación.

TERCERO: Precio: El precio de la compraventa prometida será la suma única y total de seiscientos setenta millones de pesos, moneda nacional (\$670.000.000) - que se pagará al contado. El precio de la compraventa prometida se dejará en uno o más Vales a la Vista o Depósitos a Plazo a treinta días, renovables y endosables, tomados a la orden de la promitente compradora y endosados por este en blanco, los cuales quedarán en poder del Notario ante el cual se celebre la compraventa prometida, con instrucciones de entregarlo al Promitente Vendedor, o a quien este determine, solo una vez acreditado ante dicho Notario, mediante el certificado de hipotecas y gravámenes y dominio vigente otorgado por el Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar, que el Inmueble prometido vender ha sido efectivamente inscrito a nombre de la Promitente Compradora, libre de toda hipoteca, gravamen, interdicción, prohibición o deuda cualquiera sea su origen. Asimismo, conforme a la información que han tenido a la vista, las partes declaran que, en su mejor entender, la compraventa prometida de que da cuenta el presente instrumento no debiese encontrarse afecta al pago del Impuesto al Valor Agregado establecido en el Decreto Ley ochocientos veinticinco.

CUARTO: Venta libre de contingencias: El Inmueble objeto de esta promesa de compraventa, se venderá por la promitente vendedora, como especie o cuerpo cierto, en el estado en que actualmente se encuentra, que es conocido y aceptado por el promitente compradora, con todo lo construido, sus usos, derechos, libre de todo gravamen, prohibición, embargo, interdicción, litigio, o cláusula resolutoria alguna. Será obligación de la promitente vendedora el pago de los impuestos territoriales hasta el momento de la entrega material del Inmueble.

QUINTO: Condiciones Suspensivas para la Celebración del Contrato de Compraventa Prometido: Se deja expresa constancia que el contrato de compraventa prometido quedará sujeto al cumplimiento de las siguientes condiciones suspensivas, las que para las partes tiene el carácter de condiciones esenciales para su celebración: a) Que el inmueble se encuentre libre de toda hipoteca, prohibición, interdicción de enajenar, embargo, usufructo, litigio, declaración de bien familiar, servidumbres, expropiaciones, derechos de terceros o derechos que menoscaben el pleno dominio del mismo, debiendo alzarse los que eventualmente los afecten, ya sea en la escritura de compraventa correspondiente o en otro instrumento anterior a la suscripción de la escritura definitiva de compraventa, y en general libre de cualquier gravamen, prohibición o derecho real o personal. b) Que los fondos necesarios para el pago de precio y adquisición del inmueble que da cuenta el presente contrato, hayan sido aprobados a favor de la promitente compradora por parte de la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo (SUBDERE), en el marco de la implementación del Programa de Revitalización de Barrios e Infraestructura Patrimonial Emblemática, u otro similar, que para todos los efectos legales integra el presente contrato y cuyo contenido declaran conocerlo las partes, de modo que si dichos fondos no son aprobados por dicha Subsecretaría, cualquiera sea la razón o motivo de ello, se entenderá cumplida dicha condición, la que no generará responsabilidad alguna para el Municipio, ni derecho a la promitente vendedora para reclamar la resolución o cumplimiento del contrato de promesa, ni indemnización de perjuicios de ninguna naturaleza o clase. c) Que la propiedad no se encuentre sujeta a expropiación, lo que deberá ser acreditado por la promitente compradora, mediante la entrega de los certificados pertinentes, otorgados por el Servicio de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso y la Dirección de Obras Municipales de la Comuna de Viña del Mar. d) Que, a la firma de escritura, la propiedad prometida vender se encuentre con todas sus cuentas de consumo, gastos comunes, cuotas de aseo municipal y contribuciones íntegramente pagadas. Estas condiciones se establecen en beneficio de ambas partes, de modo que el contrato definitivo no se celebrará mientras no se verifique su total cumplimiento.

SEXTO: Plazo para el otorgamiento del Contrato de Compraventa: El contrato de compraventa prometido deberá otorgarse a más tardar dentro de un año (1 año) siguiente a la fecha de celebración del presente contrato de promesa y siempre que a ese entonces se hubiesen cumplido afirmativamente las condiciones de que da cuenta la cláusula precedente. El día exacto de la celebración de la compraventa prometida será informado por la promitente compradora a la promitente vendedora, mediante comunicación escrita dirigida a su domicilio y representante indicado en la comparecencia de este instrumento, con al menos diez días de anticipación a la fecha de celebración. El contrato de compraventa prometido deberá otorgarse por escritura pública en la Notaría que definan de común acuerdo las partes, la cual será comunicada por la promitente

compradora en los términos indicados en el párrafo precedente. En dicha escritura se convendrán las estipulaciones usuales para este tipo de contratos, aprobadas y consensuadas de común acuerdo, obligándose las partes a obtener las autorizaciones y documentos que sean necesarios para la celebración válida del contrato prometido. La concurrencia o inconcurrencia de las partes se acreditará con un certificado emitido por el Notario.

SÉPTIMO: Entrega Material: La entrega material del inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa se efectuará por la promitente vendedora a la promitente compradora dentro de los cinco días siguientes que la propiedad se encuentre inscrita a nombre de la promitente compradora en el registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar, libre de gravámenes, hipotecas, prohibiciones, embargos o litigios de cualquier especie, salvo aquellos que sean derivados de acciones de la compradora. La entrega deberá efectuarse libre de todo ocupante, arrendatario, usufructuario, comodatario o a cualquier otro título, así como con todas sus cuentas de servicios al día (luz eléctrica, agua potable, gas, gastos comunes, etc.), y el pago de contribuciones fiscales y municipales al día. Hasta la fecha de la entrega, será de cargo de la promitente vendedora el pago de cualquier tipo de servicios correspondiente a dicho inmueble y cualquier otro que sea inherente al uso y dominio del Inmueble a que se refiere el presente contrato de promesa.

OCTAVO: Incumplimiento, cláusula penal y garantías.- En el evento que cumplidas las condiciones suspensivas y copulativas establecidas en la Cláusula QUINTA precedente y transcurrido el plazo estipulado para la celebración del contrato de compraventa definitivo indicado en la Cláusula SEXTA que antecede, alguna de las partes, culpablemente se desistiera de celebrar el contrato prometido, se negare a otorgarlo en la oportunidad convenida, o por causas diferentes al no cumplimiento de las condiciones establecidas en la Cláusula SEXTA precedente, no pudiera celebrarse dicho contrato en la forma y plazo estipulados, incurrirá a título de pena en el pago de una multa equivalente a un cinco por ciento del valor del precio pactado para la compraventa prometida, monto que deberá pagar a la parte diligente tan pronto como se produzca el incumplimiento. Sin perjuicio, la parte cumplidora o que esté llana a cumplir podrá a su arbitrio exigir la resolución del contrato o el cumplimiento forzado del mismo. El presente instrumento servirá como título ejecutivo suficiente para el cobro de la multa correspondiente, bastando una certificación notarial por parte del mismo notario que autoriza la presente escritura indicando que una de las partes no ha concurrido a suscribir la correspondiente compraventa definitiva dentro del plazo estipulado en la referida Clausula SEXTA y en los términos indicados en el presente instrumento. El incumplimiento de las condiciones suspensivas, establecidas en la cláusula QUINTA, en especial lo previsto en los literales a) y b), que se dan aquí por expresamente reproducidas, no generará para las partes, ningún tipo de responsabilidad, en especial la aplicación de la cláusula penal establecida en la cláusula OCTAVA, o la posibilidad de ejercer acciones de cumplimiento o resolución, o de indemnización de perjuicios.

NOVENO: Declaración: El presente contrato de promesa deja sin efecto en todas sus partes, cualquier acuerdo verbal o escrito previo entre los Promitentes Compradores y la Promitente Vendedora en relación con el Inmueble materia de este contrato.

DECIMO: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: Las partes acuerdan que, mientras se encuentre vigente el plazo de un año para dar cumplimiento al contrato de promesa que antecede mediante la celebración del contrato de compraventa prometido, celebrar un contrato de arrendamiento del inmueble singularizado en la cláusula en la presente escritura pública, sujeto a las siguientes condiciones:

UNO) Por el presente instrumento JOSÉ LORCA ÁLVAREZ Y COMPAÑÍA LIMITADA, debidamente representada, por María Angélica Lorca Arenas, da en arrendamiento a la ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR, arrendamiento que acepta su Alcaldesa, doña Macarena Ripamonti Serrano, el inmueble ubicado en calle Arlegui número setecientos cincuenta y cinco al seste ciento sesenta y cuatro, comuna de Viña del Mar, singularizado en la cláusula primera que antecede.

DOS) La propiedad será destinada a oficinas municipales y afines.

TRES) El precio del arrendamiento es la cantidad de ciento siete coma setenta y tres veinticinco Unidades de Fomento mensuales (U.F. 107,7325). La renta se pagará en pesos por periodos anticipados dentro de los primeros cinco días de cada mes, según el valor de la Unidad de Fomento correspondiente al día del pago de la renta mensual. El pago se efectuará en el domicilio de la arrendadora o mediante transferencia electrónica efectuada en la cuenta corriente bancaria que la arrendadora mantiene en el Banco Itaú, número dos uno cuatro seis uno cinco uno ocho cinco (214615185), casilla de correo electrónico angelicalorca@hotmail.com.

CUATRO) El presente contrato tendrá una vigencia de un año contado desde la fecha de suscripción del presente instrumento, no prorrogable, salvo acuerdo expreso y escrito de las partes, de modo que sin dicho acuerdo el arriendo solo tendrá una duración de un año.

CINCO) La arrendataria estará obligado a pagar puntualmente, los consumos de servicios básicos como electricidad, agua potable, gas, extracción de basura y los gastos comunes que tiene el departamento. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho al arrendador para solicitar la suspensión de los servicios respectivos. Asimismo, la arrendataria deberá enviar oportunamente al domicilio de la arrendadora, el aviso de pago del Impuesto Territorial (o contribuciones) que afecta al inmueble objeto del contrato de arrendamiento, cuyo pago será de cargo exclusivo de la arrendadora.

SEIS) La arrendataria entrega en este acto la cantidad correspondiente a un mes de renta, cuatro millones de pesos con el fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que la recibe; la devolución y conservación de las especies y artefactos que se indicarán en el inventario; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y, en general, para responder del fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato de arrendamiento, en concepto de fianza o mes de garantía, suma que se entrega en este acto y deberá devolverse, en su equivalente en pesos, en el plazo de un mes a contar desde el día en que se devuelvan las llaves a la arrendadora. El mes de garantía no podrá ser cargado a mes de arriendo, y se autoriza a la arrendataria, desde ahora, a deducir de su

monto los detrimentos sufridos en el inmueble cuya responsabilidad sea atribuible a la arrendadora. En evento que el contrato de promesa de que se da cuenta precedentemente se lleve a efecto mediante la celebración del contrato de compraventa prometido, la garantía, en el monto que corresponda, será abonada e imputada al precio de la compraventa.

SIETE) Queda expresamente prohibido a la arrendataria y su infracción acarreará el término del contrato de arrendamiento: a) Ceder, subarrendar, transferir a cualquier título y destinar el inmueble arrendado a un objeto diferente al convenido en la cláusula primera del presente contrato de arrendamiento. b) No mantener la propiedad arrendada en buen estado de conservación. c) Atrasarse en el pago de las cuentas de luz, agua, gas y gastos comunes. d) Ejecutar obra alguna en la propiedad, sin previa autorización escrita del arrendador.

OCHO) La propiedad materia del arrendamiento se encuentra en perfecto estado de conservación, que es conocido de la arrendataria, obligándose a restituirla al término del presente contrato en el mismo estado, habida consideración del desgaste por tiempo y uso legítimo. Cualquiera modificación que quiera la arrendataria introducir a la propiedad arrendada deberá contar con la autorización escrita del Arrendador. Con todo, cualquiera mejora que sea introducida en la propiedad, sin limitación alguna, quedará a beneficio del Arrendador. Asimismo, la Arrendataria se obliga a reparar a su costa cualquier desperfecto que experimente la propiedad y que no sobrevenga por caso fortuito o fuerza mayor.

NUEVE) Serán motivos plausibles para que el arrendador desahucie el contrato de arrendamiento, los generales previstos en la ley, y especialmente los siguientes: cuando el arrendatario incumpla su obligación de pago de la renta, así cuando tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, y cuando se incumpla por parte del arrendatario lo dispuesto en las cláusulas del presente contrato de arrendamiento.

DIEZ) La propiedad arrendada será entrega dentro del plazo de quince (15) días, contado desde la suscripción del presente contrato. Sin perjuicio de lo anterior, se autoriza desde ya a la arrendataria para efectuar los trabajos y arreglos que fueren pertinentes para permitir la habilitación del inmueble.

UNDECIMO: Gastos del Contrato: Todos los gastos que se originen producto de la celebración de este contrato y del contrato de compraventa definitivo, serán de cargo de ambas partes por mitades; y los gastos de inscripciones o subinscripciones en el registro conservatorio respectivo, impuestos, etcétera, serán de cargo exclusivo de la promitente compradora. El gasto que se genere como consecuencia de la cancelación y alzamiento de las hipotecas y prohibición singularizada precedentemente será de cargo exclusivo de la promitente vendedora.

DUODECIMO: Competencia: Cualquier duda o dificultad relativa a la aplicación, interpretación, cumplimiento o resolución del presente contrato, se someterá a la competencia de los tribunales ordinarios de Justicia de la comuna de Viña del Mar.

DECIMO TERCERO: Domicilio y Jurisdicción. - Para todos los efectos legales del presente contrato, las partes fijan domicilio especial y convencional en la ciudad y comuna de Viña del Mar y se someten desde ya a la competencia de sus Tribunales Ordinarios de Justicia.

DECIMO CUARTO: Comisión por corretaje de propiedades: Los contratantes declaran que el presente contrato se ha celebrado mediante la intermediación de la empresa NIENY S.A., RUT 76234423-8, y de doña VERÓNICA GONZALEZ ROSENQVIST, cédula de identidad número 7.006.536-3. En conformidad a lo anterior, la Ilustre Municipalidad de Viña del Mar, se obliga a pagar a Nieny S.A. una comisión por la prestación del servicio de corretaje de propiedades, equivalente al valor de un canon de arrendamiento, más el Impuesto al Valor Agregado, esto es la suma de \$4.760.000.- (cuatro millones setecientos sesenta mil pesos). En caso de que se celebre la compraventa definitiva de que da cuenta el presente instrumento, la Ilustre Municipalidad de Viña del Mar pagará a Nieny S.A. el equivalente al dos por ciento del valor de la compraventa más el Impuesto al Valor Agregado, esto es la suma de \$15.946.000.- (quince millones novecientos cuarenta y seis mil pesos) Asimismo el promitente vendedor y arrendador, sociedad José Lorca Álvarez y Compañía Limitada, pagará a doña Verónica González Rosenqvist, una comisión por la prestación del servicio de corretaje de propiedades, equivalente al valor de medio canon de arrendamiento, Impuesto incluido, esto es la suma de \$2.275.000 (dos mil doscientos setenta y cinco mil pesos). En caso de que se celebre la compraventa definitiva de que da cuenta el presente instrumento, sociedad José Lorca Álvarez y Compañía Limitada, pagará a doña Verónica González Rosenqvist, el equivalente al dos por ciento del valor de la compraventa Impuesto incluido, esto es la suma de \$15.242.500.- /quince millones descuentos cuarenta y dos mil doscientos pesos). Las comisiones se pagarán a las partes por quienes corresponda, una vez que el inmueble respectivo, se inscriba a nombre de la parte compradora, y procederá a todo evento, aun cuando no se celebre dicho contrato, respecto de la parte incumpliente.

PERSONERÍA: Uno) La personería de doña MARÍA ANGÉLICA LORCA ARENAS, para actuar como representante de la sociedad JOSÉ LORCA ÁLVAREZ Y COMPAÑÍA LIMITADA, consta de la escritura pública de modificación de la sociedad, otorgada ante la Notario de Viña del Mar doña Eliana Gabriela Gervasio Zamudio, con fecha trece de diciembre de dos mil diecisiete, y del certificado otorgado con fecha ocho de marzo de dos mil veinticuatro por el Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar. Dos) La personería de doña MACARENA RIPAMONTI SERRANO, para actuar en representación de la ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR, consta del Decreto Alcaldicio número cuatro mil trescientos setenta de treinta de junio de dos mil veintiuno; personerías que no se insertan por ser conocidas del Notario autorizantes.

2° NOTIFÍQUESE por Secretaría Municipal mediante carta certificada copia del presente Decreto Alcaldicio a la sociedad José Lorca Álvarez y Compañía Limitada, representada por doña María Angélica Lorca Arena, ambas con domicilio en Los Carolinos N° 75, Miraflores, Viña del Mar

3° PUBLÍQUESE, el presente acto administrativo, en el sitio web del Municipio.

Anótese, regístrese, comuníquese, publíquese y notifíquese en conformidad lo establecido en la parte resolutive del presente Decreto Alcaldicio.


MACARENA RIPAMONTI SERRANO
ALCALDESA




PATRICIA GONZALEZ PAEZ
SECRETARIA MUNICIPAL (s)




MRS/ERNILDA GGE
SECRETARIA MUNICIPAL/ADMINISTRADOR
MUNICIPAL/CONCEJO MUNICIPAL/JURÍDICO/
CONTROL.
OF.DE PARTES/ARCHIVO

Mz. N° 403

01 / 02 / 01
