

CONTRATO ENTRE LA I. MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR E INVERSIONES EL ALTO SPA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA CONCESIÓN DENOMINADA “SERVICIO DE MANTENCIÓN, OPERACIÓN Y MEJORAMIENTO, A TRAVÉS DE UN CONTRATO HÍBRIDO DE CONCESIÓN Y DE ARRENDAMIENTO, PLAYA BLANCA, VIÑA DEL MAR”, ID 3929-85-LR24.

En Viña del Mar, a 12 de diciembre de 2024, comparecen por una parte, la I. MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR, Rol Único Tributario número 69.061.000-0, representada doña MACARENA CAROLINA RIPAMONTI SERRANO, chilena, cédula nacional de identidad número 17.993.305-5, ambas domiciliadas en calle Arlegui N° 615, comuna de Viña del Mar, en adelante “la Municipalidad”, por una parte, y por la otra el concesionario INVERSIONES EL ALTO SPA, Rol Único Tributario número 77.316.198-4, representada por doña ANA GAETE CAVIERES, chilena, empresaria, cédula nacional de identidad número 6.155.614-1, ambos domiciliados para estos efectos en Pasaje Claudia 1333, It 16, Villa Columbia, Recreo, comuna de Viña del Mar, en adelante también e indistintamente “el concesionario” o “el arrendatario”, quienes acuerdan lo siguiente:

PRIMERO: La Municipalidad mediante Decreto Alcaldicio N° 16062 de fecha 22 de noviembre de 2024, adjudicó al concesionario INVERSIONES EL ALTO SPA, la licitación pública denominada “SERVICIO DE MANTENCIÓN, OPERACIÓN Y MEJORAMIENTO, A TRAVÉS DE UN CONTRATO HÍBRIDO DE CONCESIÓN Y DE ARRENDAMIENTO, PLAYA BLANCA, VIÑA DEL MAR”, ID 3929-85-LR24. Las Bases Administrativas, las Bases Técnicas, y los Anexos de la licitación en cuestión fueron aprobados mediante Decreto Alcaldicio N° 9929 de fecha 25 de julio de 2024 de la I. Municipalidad de Viña del Mar.

El objetivo del contrato es entregar en arriendo, un sector de arena de Playa Blanca para su explotación comercial y la concesión de tres polígonos de propiedad municipal adyacentes a Playa Blanca, para su explotación comercial, de conformidad a las especificaciones técnicas de la propuesta pública, las que forman parte integrante del presente contrato.

El concesionario será responsable del oportuno y estricto cumplimiento de todas las obligaciones establecidas en el Decreto Alcaldicio N° 9929 de fecha 25 de julio de 2024, en el Decreto Alcaldicio N° 16062 de fecha 22 de noviembre de 2024, en las Bases Técnicas, en los Anexos de la licitación, en el presente contrato y en sus eventuales modificaciones. Sin perjuicio de lo anterior, le serán especialmente aplicables las siguientes obligaciones:

- a) Dar cumplimiento a todas las leyes, reglamentos, ordenanzas y normas técnicas relativas al arrendamiento, código del trabajo, a la previsión social, todos los cuales se entenderán plenamente conocidos por el arrendatario. El concesionario y/o arrendatario declara conocer y se obliga a cumplir el D.S. 171/2007, del Ministerio de Defensa Nacional, que otorga Concesión Marítima Mayor y sobre sectores de playas en la comuna de Viña del Mar a la Municipalidad de Viña del Mar, sus modificaciones y renovación posterior.
- b) Deberá cumplir con la normativa vigente respecto a las obligaciones laborales, previsionales, así como también la relativa a la higiene y seguridad respecto a todos los trabajadores que desempeñen alguna función en el inmueble en arrendamiento y/o en el sector concesionado, como también las obligaciones comerciales y tributarias contraídas con motivo de la ejecución del contrato. Mensualmente, deberá entregar un certificado de cumplimiento de obligaciones laborales y previsionales F30-1 emitido por la Dirección del Trabajo, indicando número de trabajadores, y período correspondiente. Además, deberá acompañar declaración jurada del concesionario en que manifieste dar cumplimiento a la normativa, no registrar saldos insolutos, etc. (aplica dictamen 2420 de 2014 de la Contraloría General de la República) y fotocopia de planillas de imposiciones previsionales pagadas, de los trabajadores que se han desempeñado en las obras contenidas en la orden de trabajo, según corresponda.
- c) Serán de cargo del arrendatario y/o concesionario todo incumplimiento derivado de las leyes sociales y toda materia relacionada con las obligaciones contraídas con los trabajadores y proveedores, debiendo cumplirse con la legislación vigente.
- d) Otorgar a la Inspección Técnica Municipal (ITM) e inspectores municipales en general, las facilidades necesarias para efectuar, en cualquier momento, las visitas inspectivas que ésta estime pertinente, debiendo acatar las instrucciones y observaciones que se le formulen a través de la Inspección Técnica Municipal (ITM), adoptando las medidas conducentes a tal objeto, dentro de un plazo no mayor a 48 horas.
- e) Al inicio de la concesión, deberá entregar a la Unidad Técnica una nómina con los trabajadores que se desempeñarán en los distintos espacios arrendados y concesionados. Además de indicar el nombre del administrador de los kioskos, del sector arrendado y del sector concesionado (pudiendo ser la misma persona), información que debe ser actualizada cada vez que se produzcan cambios, de conformidad a lo establecido en las bases técnicas.
- f) Deberá mantener, en forma permanente, el personal idóneo para la explotación de la contratación, sin discriminación de género ni etnia.
- g) Someterse a la fiscalización e instrucciones que disponga el Inspector Técnico Municipal (ITM), a fin de comprobar el desarrollo de la contratación y el eficiente cumplimiento de sus obligaciones y finalidades.
- h) Deberá elaborar un informe trimestral sobre el estado del sector arrendado y los servicios ofrecidos. En él deberá detallarse el estado de avance de las obras que se deben ejecutar y su estado de operación y/o mantención. Dicho documento se entregará a la Inspección Técnica Municipal con copia a la administración del recinto, dentro de los 5 primeros días hábiles del trimestre correspondiente. Además, deberá presentar mensualmente, certificado que acredite el cumplimiento de las obligaciones laborales y previsionales (Formulario F30-1) y listado de trabajadores.
- i) El concesionario del servicio es el único responsable de la ejecución de la contratación, por ello no podrá ceder o transferir a ningún título, todo o parte del contrato.
- j) No podrá arrendar o subarrendar a terceros, el total o parte alguna del bien inmueble ni los servicios allí prestados.
- k) Será obligación del concesionario contratar el seguro de accidentes del trabajo y enfermedades profesionales a sus trabajadores, de acuerdo con la Ley N°16.744, en alguna mutual de seguridad con servicios de urgencia y hospitalización en la comuna de Viña del Mar.
- l) Dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en el artículo 66 bis del Código del Trabajo.

- m) Es obligación del concesionario, efectuar la denuncia de los accidentes del trabajo y de las enfermedades profesionales en conformidad con las disposiciones legales vigentes debiendo informar a la ITM (Inspección Técnica Municipal) de los hechos ocurridos, haciendo entrega, cuando corresponda, de tales denuncias.
- n) Cumplir con la mantención, el aseo y el ornato del espacio arrendado y/o concesionado. Deberá mantener en buen estado el sector arrendado y concesionado y las condiciones de seguridad para su utilización. Su destrucción será suficiente causal para decretar el término de la contratación. El concesionario deberá mantener una edificación adecuada a la estética del lugar, aportando de esa forma a mejoramiento turístico del sector, preocupándose, además de conservar el ornato aseo general del área.
- o) Debe velar por el funcionamiento óptimo de los kioscos y cualquier otro local comercial que pueda generarse en el futuro, en cuanto al equipamiento, infraestructura, limpieza y orden.
- p) Deberá mantener vigente la respectiva patente municipal durante todo el periodo de la contratación. Deberá, además, mantener vigente las autorizaciones sanitarias que correspondan, por todo el periodo de la contratación. Adicionalmente, deberá cumplir con el pago de todo impuesto, tasa, gravamen o contribución que se deba efectuar en aplicación a cualquier norma u obligación tributaria.
- q) Dar cumplimiento a los horarios de atención establecidos en las bases técnicas y acordados con la Unidad Técnica asegurando una atención de calidad y permanente a los clientes.
- r) Para los efectos de la responsabilidad técnica, deberá contar permanentemente con un representante administrador del contrato de arrendamiento y de la concesión, autorizado y facultado para actuar en su nombre. El administrador será el responsable de la operación misma ante Inspección Técnica Municipal. Este administrador puede ser la misma persona que ejerza el cargo de administrador de los kioscos o local de comida al paso y demás instalaciones.
- s) El arrendatario no podrá utilizar, ni ocupar ningún área que no haya sido entregada en arrendamiento y/o concesionado.
- t) Deberá presentar previamente al ITM, cualquier tipo de modificación o adhesión al diseño y decoración inicial y éstas sólo podrán ser ejecutadas previa aprobación por escrito de esta misma unidad.
- u) Hacer ingreso a Tesorería de la Municipalidad del monto mensual estipulado en Anexo N°3, dentro de los 5 primeros días hábiles del mes siguiente al que fueron percibidos dichos ingresos.
- v) Mantener siempre disponible los productos ofertados y que forman parte de la carta y propuesta técnica. Cualquier modificación, mejora o actualización de la misma, debe ser autorizada por la Unidad Técnica. Sin perjuicio de lo anterior, las modificaciones o actualizaciones no pueden afectar elementos que fueron evaluados, no pudiendo disminuir la cantidad de elementos ofertados o eliminar categorías de las mismas.
- w) No podrá hacer llegar al mar o a la arena, en forma directa o indirecta, energía, materias o sustancias nocivas, aceites, provenientes de sus instalaciones, conforme a las disposiciones contenidas en el D.L. N° 2.222, del 21 de mayo de 1978 del Ministerio de Defensa Nacional y D.S. No 1, del 6 de enero de 1992, del Ministerio de Defensa Nacional, Subsecretaría de Marina, sin perjuicio de las exigencias ambientales establecidas en otros cuerpos legales que normen sobre la materia. Toda descarga de aguas servidas deberá efectuarse al alcantarillado público establecido o sistema receptor que asegure la inocuidad de los elementos contaminantes hacia el medio ambiente.
- x) Deberá asegurar el acceso del público por el sector de playa, sin que puedan establecer limitaciones de ninguna especie, ni el levantamiento de ningún tipo de cerca, rejas, etc. las que sólo podrán ser impuestas por la Autoridad Marítima. La habilitación para baño de la playa debe contar con la habilitación de recintos de vestidores y comedores exigidos por la normativa vigente para los trabajadores de la playa.
- y) Cumplir con toda la normativa vigente sobre la operación y mantención de playas, conforme a lo establecido por la autoridad marítima competente.
- z) Dar cumplimiento a todos los requerimientos establecidos en las Bases Técnicas.
- aa) Deberá habilitar la playa para baño durante el período estival (15 de diciembre a 15 de marzo de cada año), de acuerdo con lo indicado por la Capitanía de Puerto para cada una de las playas de la comuna.
- bb) Solicitar autorización a la Municipalidad para la instalación de cualquier actividad o elemento que se ubique fuera de los sectores sobre los cuales la Municipalidad tiene la concesión marítima pero dentro de las arenas de playa. La solicitud debe ir acompañada de toda la información necesaria para solicitar un Permiso de Escasa Importancia (PEI).
- cc) Otorgar el instrumento tributario correspondiente (boleta, factura, etc.) en todas aquellas actividades o ventas que constituyan ingreso para el arrendatario/concesionario y que importe renta para el municipio de conformidad a lo establecido respecto de la oferta económica y de la renta de conformidad a las bases de licitación.
- dd) El arrendatario deberá contar con sistema transbank o similar en todos aquellos sectores en donde se expendan bebidas y alimentos y para poder pagar el servicio de arriendo de quitasoles, reposeras y otros, si los hubiese.

SEGUNDO: Forman parte de este contrato no solamente las disposiciones contenidas en sus cláusulas, sino que también, y en un orden de prelación en caso de existir discrepancia entre ellos lo establecido en el Decreto Alcaldicio N° 9929 de fecha 25 de julio de 2024; en las Bases Técnicas, anexos, planos y demás documentos que conforman las bases de licitación; en las aclaraciones a las bases y demás documentos de la propuesta, que emita el mandante con anterioridad a la apertura de la misma; en la serie de preguntas y respuestas; en las aclaraciones de las ofertas en el foro inverso; y en la propuesta económica y técnica del concesionario, todos los que son conocidos por las partes.

TERCERO: La renta mensual que por concepto del contrato de arrendamiento percibirá la Municipalidad, será el 15% mensual sobre las ventas netas mensuales que el arrendatario perciba, el que deberá ser pagado en pesos chilenos, conforme a lo señalado en su Anexo N°3 "Oferta Económica".

En todo caso, la suma anual, no podrá ser inferior a 360 UTM, debiendo el arrendatario pagar la diferencia – si la hubiese – en el mes de enero del año siguiente al que se devengó la obligación, siendo el valor de la UTM de ese mes el que se utilice para el cálculo señalado.

Dicho porcentaje, se calculará sobre todos los ingresos que tenga el arrendatario, a saber, ingresos en kiosco, arriendo de poltronas, quitasoles u otros, arriendo de espacios publicitarios (ej., Team de verano), etc. El arrendatario/concesionario deberá otorgar boleta, factura o el instrumento tributario que sea procedente, en cada una de las ventas, contrataciones o servicios, que preste en el sector arrendado o concesionado y que constituya renta. El incumplimiento de dicha obligación – además de las sanciones tributarias – importará una infracción grave al presente contrato y podrá terminarse anticipadamente el mismo.

Este monto mensual se deberá ingresar en Tesorería Municipal, ubicada en Arlegui N°615, Viña del Mar, dentro de los 5 primeros días hábiles del mes siguiente a su explotación.

En caso de que el arrendatario registre saldos insolutos de remuneraciones o cotizaciones de seguridad social con sus actuales trabajadores o con trabajadores contratados en los últimos dos años, aplicará lo estipulado en el Artículo 4 de la Ley N°19.886.

CUARTO: El concesionario, a fin de garantizar el fiel y oportuno cumplimiento de cada una de las obligaciones contenidas en el contrato, deberá entregar al momento de firmar el mismo una garantía bancaria a la vista o un vale vista de carácter irrevocable u otro instrumento financiero de garantía pagadero a su sola presentación, que asegure igual rapidez y efectividad en su cobro y pago (no se aceptarán documentos pagaderos a 30 días), extendido a nombre de la Ilustre Municipalidad de Viña del Mar, Rut 69.061.000-0, por concepto de "Fiel cumplimiento de contrato", por un valor total de 270 UTM, la que podrá ser expresada en pesos chilenos o su equivalente en Unidades de Fomento, calculada al día que es tomada la misma, deberá estar vigente por el plazo de arrendamiento más 90 días corridos, desde la fecha de firma del contrato. El concesionario podrá entregar uno o más documentos cuya vigencia sea inferior, siempre que con una antelación de 30 días al vencimiento de la garantía vigente, renueve el mismo. En caso de no efectuar la renovación en tiempo y forma, se procederá al cobro de la garantía vigente y a la aplicación de la multa pertinente. El instrumento deberá tener la siguiente glosa: "Para garantizar el fiel cumplimiento del contrato denominado "SERVICIO DE MANTENCIÓN, OPERACIÓN Y MEJORAMIENTO, A TRAVÉS DE UN CONTRATO HÍBRIDO DE CONCESIÓN Y DE ARRENDAMIENTO, PLAYA BLANCA, VIÑA DEL MAR" ID 3929-85-LR24", conforme a lo señalado en el artículo N° 14.2 "GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO" de las Bases Administrativas. El resto de las condiciones relativas a la entrega, cobro y devolución de los documentos de garantía se encuentra establecidos en el artículo 14.2 de las Bases Administrativas.

Además, deberá presentar un Seguro de Responsabilidad Civil Cruzada, por 500 UF por daños y/o lesiones propias y a terceros, que abarque todo tipo de accidentes y perjuicios que se produzcan a raíz o con ocasión de la ejecución del contrato de arrendamiento. Deberá estar vigente desde la firma del contrato y hasta las 12:00 horas del día 60 posterior al vencimiento del plazo de término del contrato. Esta póliza se deberá entregar a la Secretaría Municipal (Arlegui N°615, 2° piso, Viña del Mar), al momento de la firma del contrato. Esta Secretaría deberá solicitar informe a la Dirección de Asesoría Jurídica para que certifique su aprobación. Esta Dirección deberá entregar copia a la Unidad Técnica Municipal. En esta póliza se deberá establecer, de forma expresa, como beneficiario a la I. Municipalidad de Viña del Mar. Se podrá presentar anualmente la póliza, debiendo renovar la misma a más tardar dentro de los 10 días hábiles administrativos anteriores al vencimiento de la póliza vigente. Sin perjuicio de lo anterior, en caso que no se renueve en tiempo y forma, se podrá cobrar la garantía de fiel cumplimiento, y se aplicará la multa pertinente.

QUINTO: El contrato de arrendamiento tendrá vigencia desde la fecha de su suscripción hasta el día 31 de diciembre de 2029.

De conformidad a las Bases Técnicas del presente proceso, el arrendatario/concesionario deberá ejecutar una serie de obras, en los plazos que se señalan a continuación y que se computan desde la fecha de suscripción del contrato.

En los sectores de playa con contrato de arriendo, las obras requeridas son:

- Ajustar toda obra de construcción existente a los límites que indica el polígono de concesión de cada módulo, demoliendo toda parte de construcción que sobrepase el polígono designado. No se aceptarán construcciones permanentes sobre arena de playa.
 - El plazo para despejar la playa de arena de construcciones existentes, es de 60 días corridos a partir de la firma de contrato.
 - Habilitar la playa para soleamiento y baño con todos los requerimientos de la Capitanía de Puerto para Playa Blanca, antes del 15 de diciembre de año de la firma de contrato
- Todas las obras, se entiende que una vez terminado el arriendo, pasará a formar parte de una mejora fiscal.

Plazo para las obras a ejecutar con contrato de arriendo.

Las obras requeridas en los sectores de arriendo deben iniciarse con la entrega del terreno y terminarse en el plazo de 60 días corridos contados desde la fecha de entrega de terreno conforme al artículo 13 de las Bases Administrativas.

En los sectores con contrato de concesión, las obras requeridas son:

Existen tres módulos comerciales, dos del tipo kiosco y un tercero de mayor dimensión, que cuenta con conexión de agua potable y alcantarillado y da el servicio de baños públicos. Las construcciones se ubican en las siguientes propiedades municipales.

El concesionario deberá contar con todos los equipos y utensilios necesarios para llevar a cabo la operación de manera eficaz y eficiente. Esto implica tener implementos y medidas de seguridad y salud tanto para el personal como para el público. Entre estos elementos se incluyen, como requisito mínimo, los siguientes:

- a) Polígono 1, Módulo N°1: Explotar comercialmente como venta de alimentos envasados. No cuenta con agua potable y alcantarillado, kiosco y terraza existente El polígono indicado debe ajustarse a una superficie no mayor a 34,52 m² y mantenerse sólo como kiosco de alimentos al paso
- b) Polígono 2; Módulo N°2: Construcción de madera habilitada para expendio de comida. Cuenta con agua potable y alcantarillado, baño públicos y terraza. Este polígono cuenta con una superficie aproximada de 214 m². Dentro de los 60 días corridos posteriores a la firma de contrato, se deben realizar las obras, limitándose a la superficie permitida por las bases.
- c) Polígono 3, Módulo N°3: kiosco existente habilitado para venta de alimentos envasados. Cuenta con conexiones cercanas para agua potable y alcantarillado Este polígono cuenta con una superficie aproximada de 33,95 m² si se mantiene sólo como venta al paso de productos envasados. Puede optar a cafetería si cumple con los requisitos establecidos por la Seremi de Salud y habilita baños para el público, en ese caso puede doblar la cantidad de metros a construir, en todo caso puede utilizar estos metros adicionales sólo una vez que la nueva construcción sea recepcionada por la D.O.M. y los servicios pertinentes.

Todas las obras, se entiende que una vez terminado el arriendo, formarán parte del patrimonio municipal.

Plazo para concretar obras requeridas en contrato de concesión.

El concesionario tiene 20 días corridos desde la firma del contrato para iniciar las obras de demoliciones, mejoramiento, reparaciones de obras requeridas, e instalaciones de WIFI y cámaras de vigilancia, de conformidad a las bases técnicas. Dicho plazo por razones no imputables al concesionario, podrá ampliarse, siempre y cuando cuente con informe favorable de la Unidad Técnica, de la Dirección de Asesoría Jurídica y de Administración Municipal. Lo anterior deberá solicitarse y tramitarse de conformidad al procedimiento establecido en el artículo 15 de las bases administrativas.

ENTREGA Y RESTITUCIÓN DEL RECINTO.

Entrega.

La Municipalidad, a través de su Unidad Técnica Municipal, entregará el recinto para la explotación de la contratación, dentro de los 5 días corridos contados desde la suscripción del contrato, para lo cual se levantará un acta de entrega, la que será suscrita por el arrendatario, la Dirección de Concesiones, el Inspector Técnico Municipal y un funcionario de la Dirección de Control o el funcionario que los directores antes mencionados designen.

El arrendatario asume la responsabilidad de la mantención, cuidado, limpieza y seguridad de todas las instalaciones del recinto arrendado desde la entrega y durante toda la vigencia del contrato.

Restitución.

Al término del plazo de arrendamiento y como máximo 10 días corridos después de finalizado éste, el arrendatario deberá restituir todas las instalaciones y equipamientos que se encontraban disponibles en el sector al inicio de la explotación de la contratación, los que deberá devolver en perfectas condiciones de conservación y funcionamiento, con todas las mejoras que son objeto del presente contrato y que forman parte de sus obligaciones.

Con este propósito, se suscribirá un acta con la comparecencia del arrendatario, el Director de Concesiones (Unidad Técnica), el Inspector Técnico Municipal y el Director de la Dirección de Control o el funcionario que los directores antes mencionados designen.

SEXTO: El incumplimiento de la contratación debido a situaciones inherentes al arrendatario facultará a la Municipalidad a la aplicación de multas hasta completar el 30% de la renta anual mínimo que el arrendatario pagará a la Municipalidad, lo anterior de conformidad al artículo 79 ter del Reglamento de la Ley 19.886, sin perjuicio de las estipulaciones específicas de término anticipado de contrato contenidas en el presente artículo.

El detalle de faltas, separadas entre el tipo administrativo y técnico, que determinarán la aplicación de multa es el siguiente:

a) Tipo administrativo en UF. equivalente en pesos chilenos, por cada día de atraso:

a.1) 2 UF por día de atraso, si el concesionario y arrendatario no entrega el Informe Trimestral de conformidad al Artículo N°18 letra h) de las Bases Administrativas y al art. primero del presente contrato.

a.2) 3 UF por día de atraso, en el pago de la renta de concesión y/o de arrendamiento por parte del concesionario/arrendatario.

b) Tipo técnico, 2 U.F. por cada falta a menos que se indique específicamente otra sanción:

b.1) Por no iniciar las obras en los plazos contemplados, de acuerdo con lo establecido en el Artículo N°12.1 de las bases administrativas, se aplicará multa diaria por cada día de retraso en el inicio. Pasados 10 días corridos, el Municipio podrá poner término anticipado al contrato, caso en el cual hará efectiva la garantía correspondiente.

b.2) Por incumplimiento en el plazo de restitución del recinto, conforme a lo estipulado en el artículo N°13.2 de las bases administrativas, por día de atraso.

b.3) Ausencia del administrador y/o del administrador de kiosko en caso que sean personas distintas, por día. Si esta situación persistiese por un periodo mayor a 15 días corridos, será causal de término anticipado del contrato.

b.4) Por la no renovación de garantía y/o póliza de seguros, en el momento que corresponda, por día de incumplimiento. Si esta situación persistiese por un periodo mayor a 5 días hábiles, será causal de término anticipado de contrato.

b.5) Incumplimiento de las Normas de Prevención de Riesgos, Orden Higiene y Seguridad del Concesionario contratado con sus trabajadores, por evento.

b.6) Si el tiempo de respuesta a órdenes e instrucciones impartidas por el ITM es superior a 48 horas, desde el día y hora de solicitud de requerimiento por escrito, por evento y día de atraso.

b.7) Si el concesionario no acatase las órdenes e instrucciones que se le impartieron en forma escrita por parte de la Unidad Técnica, en uso de las facultades que imponen el contrato y las bases de licitación, por evento.

b.8) En caso de mantener el recinto en malas condiciones de higiene y/o sanitarias, o vertir residuos al mar o a la playa, el arrendatario deberá pagar una multa de 10 U.F., por evento; en el caso que esta situación persista o que por tercera vez se curse una infracción de esta naturaleza por parte de la autoridad sanitaria en un año calendario, será causal de término anticipado al contrato, procediendo el cobro de las respectivas garantías.

b.9) Incumplimiento de horario de atención, 1 U.F., por hora en que las dependencias se encuentren sin funcionamiento, salvo excepciones de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente justificado por el arrendatario.

b.10) Incumplimiento en el plazo de reparación o reemplazo del equipamiento señalado por el ITM, en desperfecto de kiosko y/o baños, se cobrará 1 U.F., por evento y día.

b.11) Por incumplimiento en cualquier otra obligación del contratista. En el evento que éste incurriera en incumplimiento a las obligaciones establecidas en el artículo N°18 de las bases administrativas o primero del presente contrato, y no señaladas en el presente artículo, en otras disposiciones del presente instrumento, en las bases técnicas y/o en el respectivo contrato. Esta causal aplicará siempre que la causa del incumplimiento no se encuentre especificada en el resto de las causales.

Procedimiento de aplicación y cobro de multas.

Para efectos de la aplicación de la multa, el ITM generará un informe de las faltas detectadas, donde se consignará el cálculo del monto de multa, con el valor de la UF que aplique al día del informe de la respectiva multa, debiendo contar este documento además con la firma del Jefe de la Unidad Técnica; posteriormente será remitido vía correo electrónico a la casilla indicada por el ccesionario en su Anexo N°1.

Para el evento que el arrendatario del servicio desee exponer sus descargos a la aplicación de multas antes indicada, podrá hacerlo dentro de los 5 días hábiles siguientes a la notificación, a través de un documento escrito ingresado en las oficinas de la UTM de lunes a viernes en horario de 09:00 a 14:00 horas. Transcurrido el plazo señalado, la I. Municipalidad, emitirá el respectivo Decreto Alcaldicio donde se pronunciará respecto de los descargos presentados aplicando o no la multa, total o parcialmente, publicándolo oportunamente en el Sistema de Compras Públicas tal Decreto, en un plazo no superior a los 15 días hábiles, desde la recepción de los descargos que formule el arrendatario.

En el caso que el concesionario no realice descargos, se entenderá que acepta la multa y se emitirá el respectivo Decreto Alcaldicio que la aplique, el cual será publicado en el Sistema de Información en un plazo no superior a los 15 días hábiles, desde el término del plazo otorgado al arrendatario para emitir sus descargos

El resto de las estipulaciones relativas a la aplicación de multas se encuentran establecidas en el Art. N° 20.1 de las Bases Administrativas.

SÉPTIMO: El contrato quedará terminado, por disposición de la I. Municipalidad de Viña del Mar en los casos señalados en el artículo 13 de la Ley N°19.886 y artículo 77 del Reglamento de dicha Ley, además de los siguientes casos:

- a) Si de común acuerdo entre las partes se decide poner término anticipado al contrato, en este caso no procederá el cobro de garantía fiel cumplimiento.
- b) Si el arrendatario y concesionario supera el límite de 30% de la renta anual que el arrendatario pagará a la Municipalidad, según lo estipulado en el Artículo N°20 de las bases de licitación y en el art. sexto del contrato.
- c) Por decisión de la Municipalidad ésta podrá ordenar el término anticipado del contrato, mediante el Decreto Alcaldicio correspondiente, cuando así lo aconsejen las necesidades de la institución, o cuando concurren situaciones de caso fortuito o fuerza mayor. El aviso sobre el particular deberá ser comunicado por escrito al arrendatario con una anticipación de 10 días corridos a que se produzca el término del contrato. Esta decisión no dará derecho a ningún tipo de indemnización.
- d) Si por cualquier motivo, se pone término a la Concesión Marítima Mayor, otorgada mediante D.S.171/2007, del Ministerio de Defensa Nacional y sus modificaciones y/o renovación posteriores. En este caso, el concesionario no tendrá derecho a reclamar indemnización alguna.
- e) Si el concesionario se encuentra en estado de notoria insolvencia, a menos que se mejoren las cauciones entregadas o las existentes sean suficientes para garantizar el cumplimiento del contrato. El hecho que se inicie procedimiento de reorganización, será indicio suficiente de la notoria insolvencia del arrendatario y concesionario.
- f) Si el contratista o alguno de los socios de la empresa fuera condenado por algún delito que merezca pena aflictiva.
- g) Si la Unidad Técnica detecta que no está ejecutando el contrato de acuerdo a sus estipulaciones o, en forma reiterada o flagrante, no cumple con las obligaciones estipuladas.
- h) Si el concesionario no cumple con las Obligaciones Laborales y Sociales de los trabajadores (Ley N°20.238).
- i) Si el concesionario cumple con mantener absoluta confidencialidad de toda la información y datos a los cuales tuviera acceso.
- j) Si han transcurrido más de 15 días corridos sin la presencia del Administrador responsable, en representación del contratista conforme a los Artículos N°18, N° 20 y N°22 de las bases administrativas, y al art. primero del presente contrato, el Municipio podrá poner término anticipado al contrato, caso en el cual se hará efectiva la garantía correspondiente.
- k) El atraso o incumplimiento en el pago de la renta de arrendamiento durante tres o más meses durante la vigencia de la contratación, consecutivos o no.
- l) Incumplimiento en la entrega del informe trimestral requerido en el Artículo N°18 letra h) de las bases administrativas durante dos periodos consecutivos o cuatro periodos durante la vigencia del contrato.
- m) Si se detecta que el arrendatario ha cedido o subarrendado todo o parte del contrato, procederá el término anticipado del contrato y se procederá al cobro de la garantía de fiel cumplimiento.
- n) Por incumplimiento grave a las obligaciones contraídas por el concesionario. Se entenderá por incumplimiento grave:
 - i. Por no iniciar las obras en los plazos contemplados, de acuerdo con lo establecido en el Artículo N°12.1 de las bases administrativas, por 10 días corridos.
 - ii. Por la no renovación de garantía y/o póliza de seguros, en el momento que corresponda, por un periodo mayor a 5 días hábiles,
 - iii. Modificar o alterar los términos del contrato sin la debida autorización.
 - iv. En caso de mantener el Recinto en malas condiciones de higiene y/o sanitarias, o vertir residuos al mar o a la playa, y dicha situación persista o que por tercera vez se curse una infracción de esta naturaleza por parte de la autoridad sanitaria en un año calendario, será causal de término anticipado al contrato, procediendo el cobro de las respectivas garantías
- ñ) Inhabilidades para contratar. Si durante la ejecución del contrato se detecta que el concesionario se encontraba afecto a alguna de las inhabilidades para contratar previstas en el Artículo 4 de la Ley N°19.886 o incurre en alguna de ellas por causa sobreviniente, la Municipalidad además de terminar anticipadamente el contrato, iniciará las acciones jurisdiccionales en orden a que se declare la nulidad del mismo, y hacer efectiva la responsabilidad administrativa de los y las funcionarias que participaron en su celebración.
- o) Si el concesionario es condenado de conformidad a la Ley N° 21.595, Ley de Delitos Económicos, a la pena de inhabilitación para contratar con el Estado, hasta por el plazo que fije la sentencia definitiva. La inhabilitación rige desde la fecha en que quede ejecutoriada la sentencia que la impusiere y su duración se computará desde ese momento.

Si se verifica alguna de las situaciones enunciadas anteriormente, la Municipalidad podrá proceder a poner término anticipado al contrato, dictando el Decreto Alcaldicio correspondiente, conforme al procedimiento señalado en el art. 21.1. de las Bases Administrativas.

OCTAVO: Serán de exclusivo cargo del concesionario los siguientes pagos:

- Gastos que le signifique la obtención de garantía y de la póliza.
- Todos los derivados de la ejecución del arrendamiento/concesión.
- Todos aquellos derivados de la ejecución del contrato.

NOVENO: La Unidad Técnica Municipal estará a cargo de la Dirección de Concesiones de la Municipalidad de Viña del Mar, y tendrá, entre otras, las siguientes funciones: Fiscalizar los aspectos administrativos del contrato de arrendamiento; fiscalizar los aspectos financieros del contrato de arrendamiento; supervisar y coordinar técnica y administrativamente la ejecución del contrato de arrendamiento y servicio de mantenimiento, operación y mejoramiento de Playa Blanca; proponer la designación del o los ITM.

Las funciones anteriormente descritas podrán ser ejecutadas mediante el o los respectivos ITM que se designen.

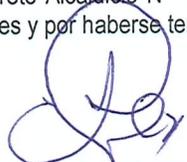
La Unidad Técnica propondrá a la Alcaldesa al (los) Inspector(es) Técnico(s) Municipal(es), lo cual deberá ser aprobado mediante Decreto Alcaldicio.

El ITM será el responsable de velar por el fiel cumplimiento del contrato por parte del arrendatario, para realizar en forma óptima su función y serán los únicos autorizados para asistir a la UTM en las funciones descritas en el artículo 16 de las bases administrativas y en el presente artículo, así como supervisar el cumplimiento de las Bases Administrativas y técnicas debiendo desarrollar las funciones y atribuciones señaladas en el art. 17.1 de las Bases Administrativas.

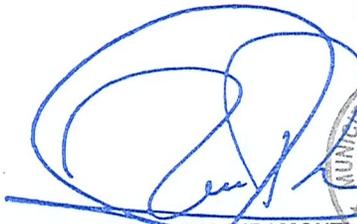
DÉCIMO: Las partes fijan domicilio para todos los efectos derivados del presente contrato en la ciudad de Viña del Mar y para ante sus tribunales de justicia prorrogan competencia.

UNDÉCIMO: De acuerdo al Artículo 75 del Reglamento de Compras, la I. Municipalidad de Viña del Mar, deberá cumplir con lo establecido en el contrato de Factoring suscrito por el concesionario adjudicado, siempre y cuando se notifique oportunamente dicho contrato y no existan obligaciones o multas pendientes.

PERSONERIA: La personería de doña ANA GAETE CAVIERES, para representar a la sociedad INVERSIONES EL ALTO SPA, emana de escritura pública de constitución de sociedad de fecha 19 de enero del año 2001 otorgada ante doña Marcela Tavolari Oliveros, Notario Público de Valparaíso, repertorio N° 94 de 2021. La personería de doña MACARENA RIPAMONTI SERRANO, Alcaldesa de la I. Municipalidad de Viña del Mar, para actuar en su representación emana de Decreto Alcaldicio N° 17046 de fecha 6 de diciembre de 2024; documentos que no se insertan por ser conocidas de las partes y por haberse tenido a la vista en este acto.-



ANA GAETE CAVIERES
Rut. 6.152.614-1
pp. INVERSIONES EL ALTO SPA



MACARENA CAROLINA RIPAMONTI SERRANO
ALCALDESA
I. MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR



JORGE COLLADO VILLAGRA
SECRETARIO MUNICIPAL (S)