



APRUEBA CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO QUE INDICA

SANTIAGO, 20 DIC. 2010

RESOLUCIÓN EXENTA N° 0157

VISTOS:

Lo dispuesto en la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado por el D.F.L. N° 1/19.653, del año 2000, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia; en la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente; en la Ley N° 20.407, de Presupuestos del Sector Público para el año 2010; en el D.S. N° 1004, de 2010, del Ministerio de Hacienda, que Modifica Presupuesto del Sector Público; en el Decreto Exento N° 16, de 2010, del Ministerio del Medio Ambiente; en el D.S. N° 4, de 2010, del Ministerio del Medio Ambiente; en la Resolución N° 1.600, de 30 de octubre de 2008, de la Contraloría General de la República; y, en las demás normas pertinentes.

CONSIDERANDO:

- 1.- Que, el correcto desempeño de las funciones propias del Ministerio del Medio Ambiente y la necesidad de dar cabal cumplimiento a los principios de continuidad del servicio, eficacia y coordinación, que rigen el actuar de la Administración del Estado, hace necesario contar a la brevedad con la habilitación de las oficinas en que desempeñarán sus labores las autoridades regionales de este Ministerio, puesto que de ello depende el óptimo desempeño de la totalidad de la institución.
 - 2.- Que, por consiguiente, para el normal funcionamiento de la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente de la Región de Atacama, se requiere arrendar una propiedad que reúna los requisitos necesarios para el desarrollo de las funciones de su personal y una adecuada atención del público.
 - 3.- Que, el Ministerio del Medio Ambiente procedió a buscar en el mercado inmobiliario una propiedad que se ajuste a sus requerimientos y determinó que el inmueble ubicado en calle Vallejos N° 535, quinto piso, depto. 501, Edificio Doña Isidora, comuna de Copiapó, reúne todos los requisitos necesarios para cumplir correctamente las funciones de la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente en dicha ciudad.
 - 4.- Que, la presente resolución tendrá efectos retroactivos y comenzará a regir a contar del 6 de diciembre del año 2010, por estimar este Ministerio que produce consecuencias favorables para los interesados y no afecta derechos de terceros.
- RESUELVO:**
- I. **APRUEBESE** el contrato de arrendamiento suscrito entre el Ministerio del Medio Ambiente – Subsecretaría del Medio Ambiente y Sociedad G y R Limitada, con fecha 6 de diciembre de 2010, cuyo texto íntegro es el siguiente:

“CONTRATO DE ARRIENDO”

En la ciudad de Copiapó con fecha 06 de diciembre de 2010, comparecen: por una parte, la **SUBSECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE**, Rol Único Tributario N° 61.979.930-5, representada por don **Rodrigo Benítez Ureta**, chileno, casado, abogado, ambos domiciliados para estos efectos en Teatinos 254, Santiago, cédula nacional de identidad número 14.121.022-K, quien podrá también designarse como el “arrendatario” o “arrendataria”; y por la otra, comparece **SOCIEDAD G Y R LIMITADA**, empresa del giro de su denominación, representada legalmente por doña **Mabel Alejandra Ríos Garay**, matrona, ambos domiciliados en Camino El Alba parcela N°11, ciudad de Copiapó, cédula nacional de identidad N° 10.000.794-0 quien también podrá designarse en adelante como el “arrendador”; todos mayores de edad, quienes vienen a suscribir un contrato de arrendamiento según los términos y condiciones que se expresan en las cláusulas siguientes:

PRIMERO: La **SOCIEDAD G Y R LIMITADA**, es dueña del inmueble ubicado en el quinto piso, dpto. N° 501, del edificio Doña Isidora, con domicilio en calle Vallejos N° 535 de la ciudad de Copiapó, rol de avalúo 159 – 00380 de la comuna de Copiapó, inscrita a su nombre de en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de esta ciudad, a fojas 6840 vta. N° 2240 del año 2006 y fojas 2013 vta., N° 1970, de año 2007 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Copiapó. Dicho inmueble dispone de una planta libre, de 4 baños, balcón y terraza; además 1 estacionamiento subterráneo, cuyo rol de avalúo es 159 – 00397, lo que suma, aproximadamente, doscientos cuarenta y cinco metros cuadrados, encontrándose perfectamente habilitadas para su uso natural, además de contar con los servicios básicos de conexión eléctrica y agua potable.

SEGUNDO: Por el presente instrumento, doña **Mabel Alejandra Ríos Garay**, en la representación que inviste, entrega en arriendo, sin mobiliario, la oficina a que se refiere la cláusula anterior a la **Subsecretaría del Medio Ambiente**, para que sea destinado exclusivamente a servir de oficina administrativa para la **Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente de la Región de Atacama**. Las partes convienen expresamente que el uso en el rubro ya expresado, se eleva a elemento esencial del contrato que se ha suscrito y, por lo tanto, el incumplimiento de tal obligación especialmente si es destinada a fines habitacionales o de residencia, producirá el término ipso facto del mismo. Asimismo, se deja expresamente establecido que el presente contrato, en lo que respecta al arrendatario, es indelegable, no podrá ceder sus derechos contractuales a tercera persona, ni estará facultado para ceder ni subarrendar todo o parte del inmueble arrendado.

TERCERO: La renta mensual que el arrendatario deberá pagar en forma anticipada al arrendador, será la suma de 1.200.000 pesos (**Un millón doscientos mil pesos**), que deberá depositar inexcusablemente dentro de los primeros 5 días hábiles de cada mes en la cuenta corriente que doña **Mabel Alejandra Ríos Garay** mantiene en el Banco BBVA, cuenta número 0504-0049-0100070283 (cero quinientos cuatro guión cero cero cuarenta y nueve guión cero uno cero cero siete dos ocho tres). Esta suma se reajustará anualmente a contar de esta fecha en un porcentaje equivalente a la variación del Índice de Precios al Consumidor. La única forma que tendrá el arrendatario de acreditar el pago de la renta mensual será con el comprobante de depósito de la institución bancaria ya indicada, por lo que no se considerará ninguna alegación que no se funde en tal documento. La forma de pago sólo podrá variar mediante solicitud escrita del arrendador, firmada ante notario y aceptada por el arrendatario.

CUARTO: El arrendatario estará obligado a pagar puntualmente los consumos de energía eléctrica, agua potable, teléfono, gastos comunes y cualquier otro que pudieren corresponderle en las oficinas de los servicios respectivos y que tengan origen desde la firma del presente contrato.

QUINTO: A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que la recibe; 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, el arrendatario entrega en garantía de pago la suma de \$1.200.000 en dinero en efectivo. Tal garantía, o el saldo que corresponda, será restituido por el arrendador dentro de los 15 días siguientes de terminado el arriendo y efectuada la entrega material de la oficina objeto del presente contrato. En todo caso, el arrendador queda autorizado para descontar de la garantía, el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado, como, asimismo, el valor de las cuentas pendientes de energía eléctrica, agua u otros que sean de cargo del arrendatario. El arrendatario no podrá, en caso alguno, imputar la garantía al pago de la renta de arrendamiento, ni aún tratándose de la renta del último mes. Del mismo modo, esta garantía no se considerará en caso alguno una cláusula penal voluntaria o evaluación anticipada de los daños que efectivamente sufra la propiedad mientras se encuentre arrendada. Los descuentos realizados a propósito de la presente cláusula, deben ser fundados en antecedente escrito que acredite el monto del daño a ser reparado.

SEXTO: El arrendamiento regirá a contar del día **06 de Diciembre de 2010** y su vigencia será de dos años a contar de esta fecha. Este contrato se prorrogará por periodos de dos años en forma automática de no mediar carta escrita y firmada por cualquiera de las partes manifestando el cese de este contrato, remitida con una anticipación de noventa días.

La entrega material de la propiedad se efectuará contra la entrega de un ejemplar de este contrato firmado en original por la parte arrendataria.

SEXTO BIS: "El Arrendatario" podrá poner término anticipado del contrato, en caso de sobrevenir fuerza mayor o caso fortuito. De la misma forma podrá poner término anticipado por razones de gobierno, debiendo en este caso poner en conocimiento a "la Arrendadora" a lo menos con un plazo de anticipación de 90 días.

SEXTO TER: Por concepto de indemnización por el término anticipado de la cláusula sexta bis, "El Arrendatario" deberá pagar a "la Arrendadora" la suma equivalente a dos meses de arriendo.

SEPTIMO: Las rentas de arrendamiento pactadas y cualquiera otra cantidad que adeude el arrendatario al arrendador, podrá ser descontada de la garantía constituida para responder del cumplimiento del contrato de arrendamiento a que se refiere la cláusula siguiente, facultándose al arrendador para proceder a dicho descuento al momento de la restitución de la garantía. Los descuentos realizados deben ser fundados en antecedente escrito que acredite la deuda.

OCTAVO: La vigencia pactada en la cláusula sexta de este contrato, ha sido esencial para el arrendador, por lo que el abandono anticipado del inmueble por parte del arrendatario, no da derecho a éste último a dejar de pagar las rentas. Por el contrario, el arrendatario deberá pagar todas las rentas hasta el final del período inicial, igualmente el arrendatario deberá, bajo las mismas condiciones y sanciones, respetar las renovaciones automáticas.

NOVENO: Salvo autorización por escrito del arrendador y bajo pena de responder de los perjuicios por cualquier tipo de culpa, queda prohibido al arrendatario subarrendar o ceder, en cualquiera forma y a cualquier título, todo o parte del local comercial o destinario a otro objeto para el cual fue arrendado; dañar las paredes; causar molestias a los vecinos; introducir animales, materiales explosivos, inflamables, anaafres o similares o elementos que provoquen mal olor. Todas las mejoras hechas en el inmueble, con o sin autorización, quedarán a beneficio del propietario, salvo pacto escrito en contrario.

Será responsabilidad del arrendatario compareciente adoptar todas las medidas de seguridad necesarias para precaver daños en el inmueble arrendado, a modo ejemplar deberá contar con extintores y capacitar a su personal en el uso de los mismos. El arrendador será responsable aún de caso fortuito respecto de los daños que se provoquen en caso de incendio provocado al interior del inmueble.

DECIMO: El arrendatario se obliga a mantener en perfecto estado de funcionamiento las llaves de los artefactos, las válvulas y flotadores del excusado; y los enchufes e interruptores del sistema eléctrico, mantener en buen estado el sistema de agua, debiendo repararlos o cambiarlos por su cuenta y costo y cada vez que sea necesario. En general, deberá conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación, con atención al uso legítimo de dichos artefactos.

DECIMO PRIMERO: Cualquier modificación o adecuación interior que el arrendatario deba efectuar en el inmueble arrendado por su cuenta y cargo, deberá ponerla en conocimiento del arrendador mediante carta o correo electrónico que contenga las especificaciones de las modificaciones que el arrendador necesite, obligándose desde ya a efectuar las modificaciones respetando las terminaciones de manera de que las nuevas construcciones sean armoniosas con las ya existentes.

DECIMO SEGUNDO: "La Arrendadora" atenderá las necesidades de reparación del inmueble a su costa en aquellos casos en que las fallas no sean atribuibles a la operación de rutina del arrendatario, considerando de cargo de la arrendadora las reparaciones a que hacen referencia los artículos 1.924, 1.927 y 1.935 del Código Civil, y por su parte las reparaciones locativas a cargo del arrendatario serán las establecidas en el artículo 1.940 del mismo Código.

DECIMO SEGUNDO: El arrendador, o quien lo represente, tendrá la facultad para inspeccionar la propiedad cuando lo estime conveniente, comprometiéndose el arrendatario a otorgarle las facilidades necesarias.

DECIMO TERCERO: El arrendador no responderá de manera alguna, por los daños o perjuicios que el arrendatario ocasione a cualquier título a terceras personas, así como tampoco de las multas o sanciones de cualquier tipo que la autoridad imponga por no haberse acatado o incumplido las condiciones para el funcionamiento de su giro. En todo caso, si arrendador resulta obligado al pago de alguna suma de dinero por estos conceptos, el arrendatario deberá restituírle dichas sumas, con un recargo del 50% de las mismas. Tampoco responderá el arrendador por los daños o perjuicios que se produzcan por hurtos, robos, incendios, actos vandálicos, filtraciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor que afecten a la oficina arrendada.

DECIMO CUARTO: El arrendador declara ser dueño de la propiedad que entrega en arriendo y declara asimismo que dicha propiedad no se encuentra afectada gravamen o prohibición alguna ni se encuentra a su respecto litigio pendiente. En caso que el arrendatario, se vea turbado del uso y goce de la cosa derivado de

derechos sobre el inmueble y deba cesar en el arrendamiento, el arrendatario se obliga a pagar, sin perjuicio de otros gastos a que haya lugar, todos los gastos en que el arrendador haya incurrido en virtud de la cláusula décimo primera, lo que hará cesar ipso facto el contrato y obligará a pagar los perjuicios ya indicados.

DECIMO QUINTO Para los efectos de las comunicaciones entre arrendador y arrendatario, se establece que doña **Mabel Alejandra Ríos Garay**, tendrá el correo electrónico: mabelalejandrarios@hotmail.com y teléfono celular 8-7684382; y el arrendatario tendrá el correo electrónico colivares.3@mma.gob.cl y teléfono 9 - 345 91 98. Lo anterior, sin perjuicio de los domicilios señalados por ambas partes en este instrumento.

DECIMO SEXTO: Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Copiapó, prorrogando la competencia para ante sus tribunales. El presente contrato se firma en dos ejemplares del mismo tenor y fecha quedando un ejemplar en poder de cada parte. Finalmente, se deja constancia de la entrega material de la oficina al arrendatario con esta fecha, asumiendo desde este momento las obligaciones correspondientes.

DÉCIMO SEPTIMO: La personería de doña Mabel Alejandra Ríos Garay, para actuar en representación de la sociedad G y R Limitada consta en la escritura pública otorgada en la Notaría de don Luis Contreras Fuentes otorgada con fecha once de diciembre de 2007, en la ciudad de Copiapó. La personería de don Rodrigo Benítez Ureta, como Subsecretario del Ministerio del Medio Ambiente, consta de Decreto N° 01, de 2010 emitida por el Ministerio del Medio Ambiente de la República de Chile. Ambas personerías no se insertan al presente instrumento, por ser conocidas de las partes.

FIRMAS.

II. IMPÚTESE el gasto que demande el cumplimiento de la presente resolución a la Partida 25, Capítulo 01, Programa 01, Subtítulo 22 ítem 09, Asignación 002 del Presupuesto del Ministerio del Medio Ambiente.

Anótese, comuníquese, archívese.



ECQ

Distribución:

- Gabinete Subsecretario Medio Ambiente
- División Adm. y Finanzas
- Departamento de Compras y Contrataciones
- Departamento de Planificación, Presupuesto y Control de Gestión
- División Jurídica
- Oficina de Partes
- Interesado

LO QUE TRANSCRIBO A UD., PARA
SU CONOCIMIENTO.
SALUDAATTE. A UD.,