



APRUEBA CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO QUE INDICA

SANTIAGO, 20 DIC. 2010

RESOLUCIÓN EXENTA N° 0159

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 Contratoría 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 del Maule, 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 2 Poniente N° 1529, comuna de Talca, 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 26 de noviembre 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 la Sociedad Comercial Alimentos Pucón Limitada, con fecha 26 de noviembre de 2010, cuyo texto íntegro es el siguiente:

“CONTRATO DE ARRIENDO”

SOCIEDAD COMERCIAL ALIMENTOS PUCÓN LIMITADA

A

SUBSECRETARIA DEL MEDIO AMBIENTE

En la ciudad de Talca, con fecha 26 de noviembre de 2010, comparecen: por una parte, la **SUBSECRETARIA DEL MEDIO AMBIENTE**, Rol Único Tributario N° 61.979.930-5, representada por don **Ricardo Irrázabal Sánchez**, chileno, casado, abogado, ambos domiciliados para estos efectos en Teatinos 254, Santiago, cédula nacional de identidad número 9.266.656-5, quien podrá también designarse como el “arrendatario” o “arrendataria”; y por la otra, comparece la **SOCIEDAD COMERCIAL ALIMENTOS PUCÓN LIMITADA**, Rut N° 77.307.640-5, giro de su denominación, representada legalmente por doña **JIMENA CAROLA CASTRO ARÉVALO**, chilena, casada y separa de bienes, comerciante, cedula Nacional de identidad 08.203.783-7, ambos domiciliados en calle 1 Oriente 1001, ciudad de Talca, quién 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 COMERCIAL ALIMENTOS PUCÓN LTDA** es dueño del inmueble de dos pisos ubicado en **2 poniente 1529**, comuna de Talca, rol de avalúo **N°852-12** de la comuna de Talca, inscrito a fojas 15961, número 5952 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces del Talca, correspondiente al año 2008. Dicho inmueble cuenta, entre otras dependencias, de cinco oficinas y una sala de reuniones, y tres baños, lo que suma, aproximadamente, ciento noventa 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, la **SOCIEDAD COMERCIAL ALIMENTOS PUCÓN LIMITADA**, entrega en arriendo, sin mobiliario, la oficina a que se refiere la cláusula anterior a la Oficina de la **Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente de la Región de Maule**, para que sea destinado exclusivamente a servir de oficina administrativa para dicha repartición pública. 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 pudiendo ceder sus derechos contractuales a tercera persona, ni estando 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 **28 UF (veintiocho UF)**, que deberá depositar inexcusablemente dentro de los primeros 5 días hábiles de cada mes en la cuenta corriente de don **Felipe Donoso Castro**, cedula de identidad n° 15.136.478-0, que mantiene en el Banco de Chile, cuenta número 005-03795-06 (cero, cinco; cero, tres, siete, nueve, cinco; cero, seis). El arrendatario solicita en este acto al arrendador que entregue mes a mes en el domicilio arrendado, un recibo firmado del pago de la renta en forma anticipada al depósito referido precedentemente. La forma de pago sólo podrá variar mediante solicitud escrita del arrendador, firmada ante notario y aceptada por el arrendatario.

A

CUARTO: El arrendatario estará obligado a pagar puntualmente los consumos de energía eléctrica, agua potable, teléfono y cualquier otro que pudieren corresponderle en las oficinas de los servicios respectivos.

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 28 UF en dinero en efectivo. Tal garantía, o el saldo que corresponda, será restituido por el arrendador dentro de los 45 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.

SEXTO: El arrendamiento regirá a contar del día 25 de Noviembre de 2010 y su vigencia será de cinco años a contar de esta fecha. Este contrato se prorrogará por períodos 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 a la fecha de término del período que corresponda.

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, así como también por razones de gobierno, debiendo 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 Arrendador" la suma equivalente a tres meses de arriendo.

SEPTIMO: Las rentas de arrendamiento pactadas y cualquiera otra cantidad que adéude 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.

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 destinarlo a otro objeto para el cual fue arrendado; dañar las paredes; causar molestias a los vecinos; introducir animales, materiales explosivos, inflamables, anafres 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 de ejemplo 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, 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: "El Arrendador" 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 del arrendador 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 TERCERO: 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 CUARTO: 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 restituirle 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 QUINTO: En garantía de los derechos del arrendador, el arrendatario se obliga a introducir y mantener en el inmueble arrendado únicamente mobiliario o especies de su propiedad.

DECIMO SEXTO: Para los efectos de las comunicaciones entre arrendador y arrendatario, se establece que don **Felipe Donoso Castro** tendrá el correo electrónico: fgdonosoc@gmail.com y teléfono celular 89862617 y el arrendatario tendrá el correo electrónico mgomez.7@mma.gob.cl y teléfono 83142529. Lo

anterior, sin perjuicio de los domicilios señalados por ambas partes en este instrumento.

DECIMO SEPTIMO: Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Talca, 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.

DECIMO OCTAVO: Las personas naturales que comparecen a este acto se hacen responsables de la efectividad de sus personerías y del actuar con poderes suficientes, haciéndose responsable incluso con su patrimonio personal de daños y perjuicios en caso contrario.

// La comparecencia de doña Jimena Carola Castro Arévalo para actuar en representación de la Sociedad Comercial Alimentos Pucón Limitada, consta de la escritura pública otorgada en la Notaría de Juan Bianchi Astaburuaga, Notario de Talca de fecha 27 de marzo de 2008.

// El nombramiento de don Ricardo Irrazábal Sánchez, como Subsecretario del Medio Ambiente, consta de Decreto N° 001 de fecha 27 de julio de 2010 emitida por el Ministerio del Medio Ambiente de la República de Chile.

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.

Ricardo Irrazabal Sanchez
RICARDO IRARRÁBAL SÁNCHEZ
Subsecretario del Medio Ambiente

ECCQ

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.
SALUDA ATTE. A UD.,