

REPÚBLICA DE CHILE
Ministerio del Medio Ambiente
Subsecretaría del Medio Ambiente



APRUEBA CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO QUE INDICA

SANTIAGO, 20 DIC. 2010

RESOLUCIÓN EXENTA N° 0160

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 BioBío, 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 Rengo N°81, comuna de Concepción, 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 1° de diciembre del año 2010, por estimar este Ministerio que produce consecuencias favorables para los interesados y no afecta derechos de terceros.

RESUELVO:

1. **APRUEBESE** el contrato de arrendamiento suscrito entre el Ministerio del Medio Ambiente – Subsecretaría del Medio Ambiente y doña Zunilda V. Suazo Castillo, con fecha 1° de diciembre de 2010, cuyo texto íntegro es el siguiente:

*

"CONTRATO DE ARRIENDO"

ZUNILDA V. SUAZO CASTILLO

A

SUBSECRETARIA DEL MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE

En Concepción, a 1 de Diciembre del año 2010, entre doña ZUNILDA V. SUAZO CASTILLO, Cédula Nacional de Identidad 9.996.252-6, abogada, domiciliada en Los Batros N°5 Villa San Pedro, comuna de San Pedro de la Paz, en representación de don José Antonio Marín Lería, quien representa a su vez a doña Amelia Lería Lasota, que en adelante se denominará "la parte arrendadora"; y, por otra, la Subsecretaría del Ministerio del Medio Ambiente, Rol Único Tributario N° 61.979.930-5, representada por don Ricardo Irrázabal Sánchez, chileno, casado, abogado, cédula nacional de identidad número 9.266.656-5, ambos domiciliados para estos efectos en calle Teatinos 254, Santiago, ciudad de Santiago, "la parte arrendataria"; quienes han convenido el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO. La parte arrendadora da en arrendamiento a la parte arrendataria, quien lo acepta y arrienda para sí, el inmueble ubicado en la calle Rengo 81 de la ciudad de Concepción, inscrito a fojas 8644, número 6308 del Registro de Propiedad de Conservador de Bienes Raíces de Concepción, del año 1998, con el objeto de destinarlo a oficinas dependientes de este ministerio.

SEGUNDO. El valor del arrendamiento es de \$ 950.000.- (novecientos cincuenta mil pesos.-) mensuales que deberá pagarse anticipadamente, mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente de la Corredora de Propiedades doña Zunilda Suazo Castillo, Banco Security, cuenta número E-0469386-01, correo electrónico zsuazocastilloahoo.com, dentro de los cinco primeros días de cada mes, o en su efecto ser entregados mediante documento bancario o en dinero en efectivo en el domicilio de ésta, calle Los Batros número 5 Villa San Pedro de la Paz. Para los efectos de extenderse el correspondiente recibo del pago de la renta de arrendamiento, la arrendadora se compromete a entregar el inmueble con las cuentas de luz, agua y gas totalmente pagadas y al día hasta la fecha de entrega material del inmueble dado en arriendo, siendo a partir de ésta, de cargo del arrendatario el oportuno y cumplido pago de los mismos.

TERCERO: El simple atraso en el pago de una mensualidad de la renta originará ipso facto, de inmediato y de pleno derecho en vencimiento o término anticipado del presente contrato, que se estimará en tal caso como de plazo vencido para todos los efectos legales debiendo la parte arrendataria, restituir el inmueble el día seis (6) del mes en que el mero atraso se produzca, bajo apercibimiento de pagar a la parte arrendadora una multa o indemnización simplemente moratoria ascendente a un treintavo o a una trigésima parte de la renta mensual que en el momento de esta infracción se esté pagando, por cada día de atraso en la restitución y/o pago de lo adeudado, y sin perjuicio de pagar también la renta que por mera ocupación corresponda, con sus intereses y reajustes legales. En consecuencia, producido el simple atraso de la parte arrendataria en el pago de la renta de arrendamiento, no procederá en caso alguno dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 1977 del Código Civil. Sin embargo, se deja constancia que si la parte arrendadora aceptare el pago de la renta de arrendamiento en forma diferida, deberá entenderse que renuncia al ejercicio de la acción derivada del pacto comisorio precedente, pero solamente respecto del período correspondiente al mes que el pago atrasado haya sido aceptado, y siempre que no se haya

presentado en Tribunales demanda al respecto, aún cuando esta no haya sido notificada. En el evento de aceptarse el pago atrasado, y antes de presentarse la demanda en Tribunales, la renta deberá pagarse adicionada con el interés corriente máximo vigente a la respectiva fecha.

Además de lo señalado anteriormente, en caso de retardo en el pago de una mensualidad, dará derecho a la parte arrendadora a:

- 1.- Informar a Dicom y otros bancos de datos, según se indica en la cláusula siguiente;
- 2.- La parte arrendadora, a partir del día 15 de atraso, queda facultado para iniciar los trámites de cobranza extrajudicial, que estarán a cargo de la Empresa de Cobranzas (PREVICOB LTDA), y cuyos honorarios serán de un 10% más IVA, sin incluir los intereses y reajustes. Todo pago efectuado con atraso, devengará intereses, con la tasa más alta que sea lícito pactar para operaciones de crédito de dinero, en moneda nacional, no reajutable.
- 3.- Si la situación de incumplimiento se prolongara por más de treinta días, la parte arrendadora queda facultada para iniciar las acciones de cobro judicial, de la o las rentas impagas, mediante el correspondiente juicio.- El patrocinio de la parte arrendadora en caso de que así lo estimare en su oportunidad estará a cargo de un abogado nombrado por la Empresa de Cobranzas PREVICOB LTDA., y se deja constancia que los honorarios por este trámite, si la parte arrendadora pagara las rentas insolutas, ascenderá a un 10% con un mínimo de \$100.000.- Todas las costas personales y procesales serán en todo caso de cargo de la parte arrendataria, sin perjuicio de los demás gastos inherentes al juicio.
- 4.- Desde que se interponga la demanda de término inmediato del contrato, la parte arrendataria pagará, además, una indemnización simplemente moratoria ascendente a un treintavo o a una trigésima parte de la renta mensual que en el momento de esta infracción corresponda pagar, por cada día de atraso en la restitución y/o pago de lo adeudado, a partir de la fecha recién indicada, y sin perjuicio de pagar también la renta que por la mera ocupación corresponda, con sus intereses y reajustes legales. No se aceptará el pago de una mensualidad determinada, si hubiere una o más mensualidades anteriores pendiente de pago ni se aceptarán abonos a cuenta de una mensualidad, salvo aceptación expresa de la parte arrendadora, representado por doña Zunilda Suazo Castillo.

CUARTO: De conformidad con lo previsto en los artículos 4°, 9° y demás pertinentes de la Ley N°19.628, la parte arrendataria autoriza expresamente a la parte arrendadora, para informar todo incumplimiento o simple retardo en el pago de cualquiera de las rentas convenidas en este contrato, tanto en la base de Datos Sicom (Sistema Consolidado de Morosidad y Protestos) de Dicom, como en la base de datos del Sistema Datarent u otro sistema similar que al efecto actualmente exista o en el futuro se implemente.

QUINTO. El presente contrato tendrá una duración de un año, es decir, comenzará a regir desde el día 01 de diciembre del año 2010, fecha en la cual la parte arrendataria toma posesión material de inmueble arrendado a su entera satisfacción y conformidad haciendo uso del mismo con los fines ya indicados, y terminará el 01 de diciembre del año 2011; pero se entenderá tácita, automática, sucesiva e indefinidamente renovado por lapsos similares, si ninguna de las partes manifiesta a la otra su intención de ponerle término con, a lo menos sesenta días de anticipación al plazo original o prorrogado que estuviere corriendo, mediante carta firmada ante Notario y despachada por correo certificado a su contraparte. La parte arrendataria deberá restituir el inmueble a la parte arrendadora totalmente desocupado y en buen estado de conservación.

SEXTO. Por el presente instrumento, se deja expresa constancia que a fin de garantizar la conservación del inmueble y su restitución en el mismo estado en que se recibe, la devolución y conservación de las especies, artefactos, el pago de los perjuicios y deterioros que se llegasen a causar en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones, y en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, la parte arrendataria entrega en garantía en este acto a la parte arrendadora, la suma de \$ 950.000.- (novecientos cincuenta mil pesos.-) que esta última declara recibir y se obliga a devolver dentro de los treinta días siguientes a la entrega conforme del bien dado en arrendamiento. La garantía así indicada no podrá de manera alguna ser imputada al pago de rentas, o de los servicios de energía eléctrica, agua, gastos comunes u otros. Queda así establecido, que la garantía no estará destinada al pago del último mes de arriendo-

SEPTIMO. El inmueble arrendado se encuentra en perfecto estado de conservación, por cuanto o está recién pintado, lo que es conocido por la parte arrendataria, obligándose ésta a restituirlo al término del presente contrato en el estado en que fue arrendado, es decir, con la pintura interior en perfectas condiciones y piso limpio, artefactos de baño limpios y en perfecto estado, considerando las mejoras y arreglos realizados por la arrendadora antes de la entrega del inmueble. Todas las ventanas del inmueble están en buen estado, al igual que las puertas con sus manillas, interruptores de luz, y grifería de baños entre otros. La parte arrendataria, queda desde luego facultada para introducir a su costa todas las mejoras que estime necesarias con previa autorización de la arrendadora y siempre que no impliquen destrucción, deterioro o modificación de las paredes, losas, pisos, cielos, columnas de los elementos estructurales del inmueble, o de las redes de gas, agua potable, alcantarillados, energía eléctrica, u otras. Todas las mejoras se entenderán incorporadas al inmueble y del dominio de su propietario desde el mismo momento en que se efectúen, sin que la parte arrendadora tenga que pagar o reintegrar suma alguna por tal concepto. No tendrán este carácter aquellas que puedan ser retiradas al término del contrato y esa acción no cause detrimento al inmueble arrendado. Sin embargo la parte arrendadora queda facultada para exigir que la parte arrendataria, a su costa exclusiva, retire mejoras hechas sin su consentimiento previo y escrito, restituyendo las cosas a su estado anterior. No se entenderá restituido el inmueble, mientras no se haya cumplido con esta obligación.

OCTAVO: Son obligaciones de la parte arrendataria: a) cuidar con esmero la propiedad que se arrienda, manteniéndola en óptimas condiciones y reparar, subsanar o reemplazar a su costa, todo deterioro o desperfecto que se produzca en ella y que sea legalmente de cargo de la arrendataria, salvo que se trate de aquellas que corresponda reparar o reemplazar deterioros por problemas de infraestructura propias del inmueble de la arrendadora; b) permitir al menos una vez cada seis meses, en condiciones normales, y toda vez que ocurra una emergencia, poder visitar el inmueble y comprobar el cumplimiento de las obligaciones, por parte del arrendatario; c) permitir que lo arrendado sea mostrado a posibles nuevos arrendatarios en el período de sesenta días antes de su restitución; d) pagar puntualmente los consumos de luz, agua potable, gas, y extracción de basura. Estos comprobantes pagados deberán además ser exhibidos a la parte arrendadora al momento de restituir lo arrendado y como condición previa para que se le entregue el documento que le permita obtener el salvoconducto.- Son obligaciones de la parte arrendadora: a) pagar las contribuciones de Bienes Raíces.- b) entregar en el momento de la suscripción del contrato las llaves correspondientes del inmueble junto con el recibo de las cuentas al día.

Se prohíbe a la parte arrendataria: a) ceder, traspasar, subarrendar aportar el presente arrendamiento en sociedad o comunidad, o a realizar cualquier otra figura jurídica o de hecho que permita a terceros ocupar total o parcialmente lo arrendado; b) cambiar la destinación de lo arrendado señalada en la cláusula primera, en ambos casos, sin previa autorización escrita de la parte arrendadora, c) introducir en lo arrendado materias inflamables, combustibles, mal olientes, explosivos o tóxicas

NOVENO: La parte arrendadora no responderá por robos, filtraciones, explosiones, inundaciones, efectos de humedad o calor, o desperfectos en las redes de servicios básicos. La parte arrendataria responderá por cualquier daño que por su hecho, negligencia o culpa se cause en lo arrendado, en el resto del inmueble, o en los circundantes, así como en los causados o provocados por cualquiera de los miembros de la familia de la parte arrendataria, o por personas a quienes se les haya autorizado el ingreso.

DECIMO. Coetáneo a la suscripción del presente instrumento, y en este acto, la parte arrendataria paga a la parte arrendadora un mes anticipado de la renta de arrendamiento correspondiente al período del 01 de diciembre al 30 de diciembre del presente año, que la parte arrendadora declara haberlos recibido a su entera satisfacción, por un monto de \$ 950.000.- (novecientos cincuenta mil pesos.-)

DECIMO PRIMERO: La parte arrendataria debe respetar este contrato y, además a cumplir estrictamente con lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales, Sanitarias y demás existente. Cualquier infracción o incumplimiento de la parte arrendataria a las obligaciones, prohibiciones y cláusulas de este contrato, todas las cuales tienen la calidad de esenciales, faculta a la parte arrendadora para demandar el término inmediato del contrato, con las consecuencias indicadas en la cláusula tercera precedente.

DECIMO SEGUNDO: Al momento de la firma del presente contrato de arriendo, ambas partes pagarán a la corredora de propiedades, doña Zunilda Suazo Castillo, la comisión que asciende al 50 % del valor del arriendo, contra entrega de la correspondiente boleta de honorarios, según lo conversado previamente.

DECIMO TERCERO: El presente contrato de arriendo se firma en tres ejemplares del mismo tenor, quedando un ejemplar en poder de la parte arrendadora, otro en poder de la parte arrendataria y el tercero en la oficina de la Corredora de Propiedades que participó en la gestión.

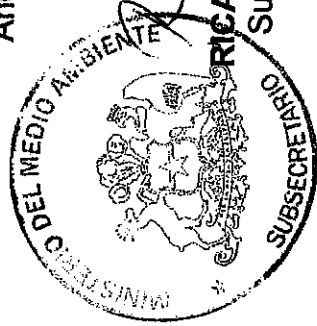
DECIMO CUARTO: Cualquier dificultad que se produzca entre las partes en relación con este contrato o con motivo de su aplicación, interpretación, cumplimiento, incumplimiento o de terminación anticipada del mismo, será resuelta por la justicia ordinaria, para cuyos efectos las partes fijan domicilio en la ciudad de Concepción.

DÉCIMO QUINTO: La personería de don Ricardo Irrázaval Sánchez para actuar como Subsecretario del Ministerio 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 y la de doña Zunilda V. Suazo Castillo para actuar en representación de don José Antonio Marín Lería, consta en el Poder Especial de Administración y arriendo de Bienes Raíces otorgado en Concepción, en la Notaría de don José Gerardo Banbach Echazarreta, de fecha 11 de febrero de 2003. Asimismo, la personería de este último para actuar en representación de doña Amelia Lería Lasota, consta en el instrumento público legalizado ante el Consulado de Chile en España, en la ciudad Madrid, de fecha 21 de enero de 2001, debidamente legalizado ante el Ministerio de Relaciones Exteriores con fecha 10 de febrero de 2003.

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 Irarrázabal Sánchez
RICARDO IRARRÁZABAL SÁNCHEZ
Subsecretario del Medio Ambiente

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.
SALUDA A TTE. A UD.,**

A