

REPÚBLICA DE CHILE  
Ministerio del Medio Ambiente  
Subsecretaría del Medio Ambiente

BBUAFIC  
12/14/10

APRUEBA CONTRATO DE  
ARRENDAMIENTO QUE INDICA

SANTIAGO, 30 DIC. 2010

RESOLUCIÓN EXENTA N° 0246

**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 Los Ríos, 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 Carlos Anwandter N° 466, de la ciudad de Valdivia, 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 9 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 doña Ana María Edeltraud Gratzl Hecht, con fecha 9 de diciembre de 2010, cuyo texto íntegro es el siguiente:

## "CONTRATO DE ARRIENDO"

**ANA MARÍA EDELTRAUD GRATZL HECHT**

**A**

**SUBSECRETARIA DEL MEDIO AMBIENTE**

En la ciudad de Valdivia, con fecha 09 de diciembre 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 doña **Ana María Edeltraud Gratzl Hecht**, chilena, domiciliada en calle Don Bosco N° 2763 Valdivia, cédula nacional de identidad N°3.633.330-8, quien también podrá designarse en adelante como el "arrendador" o "arrendadora"; 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 Señora **Ana María Edeltraud Gratzl Hecht** es dueña del inmueble de tres pisos ubicado en calle Carlos Anwandter N° 466, comuna de Valdivia, inscrita a su nombre en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de esta ciudad, a fojas 1082, Número 1.691, correspondiente al año 1982. Dicho inmueble, cuenta, entre otras dependencias, de cinco oficinas, una sala de reuniones, un hall de recepción, cuatro baños, una cocina, bodega, caldera y estacionamiento techado, lo que suma, aproximadamente, setecientos sesenta y tres metros cuadrados, encontrándose perfectamente habilitado para su uso natural, además de contar con los servicios básicos de conexión eléctrica y agua potable.

**SEGUNDO:** Por el presente instrumento, doña **Ana María Edeltraud Gratzl Hecht**, 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 **Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente de la Región de Los Ríos**. 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 (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 **Ana María Edeltraud Gratzl Hecht** mantiene en el Banco Corpbanca, cuenta número 31-030676. El monto del arriendo se reajustará anualmente a contar de esta fecha en un porcentaje equivalente a la variación del Índice de Precios al Consumidor más una unidad de fomento. 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 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 \$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.

**SEXTO:** El arrendamiento regirá a contar del día 1º de febrero de 2011 y su vigencia será de dos 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.

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 tercera 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.

**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 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 describiendo las especificaciones de las modificaciones que el arrendatario 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 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 la arrendadora tendrá el correo electrónico mforesta@telsur.cl y el teléfono [063-522443. Por su parte, el arrendatario tendrá el correo electrónico airoume.14@mma.gob.cl y teléfono 063239208. 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 Valdivia, 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:** En este negocio hizo las gestiones de arriendo el corredor de Propiedades Luis Vidal Cerna, cédula nacional de identidad 6.436.248-8 a quien cada parte pagará, en este acto, una comisión del cincuenta por ciento del valor del primer arriendo.

La personería de don Ricardo Irrazabal 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 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 ATTE. A UD.,