



DIVISION JURÍDICA
MAM
470119911

6/T.
XIV Región

APRUEBA CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO. JORGE TORRES
PEDRERO Y ERICA GONZÁLEZ
MARTÍNEZ.

COMPROMETIDO
FINANZAS
ID 55614

R. A. EXENTA N° 1819,

SANTIAGO, 05 SET. 2011

VISTOS: Lo dispuesto en la Ley N° 20.481; en el Decreto Ley N° 1.819, de 1977; en la Resolución Administrativa Exenta N° 408, de 2010, de la Subsecretaría de Economía y Empresas de Menor Tamaño, en la Resolución N° 1.600, de 2008, de la Contraloría General de la República, y los documentos que se acompañan.

RESUELVO:

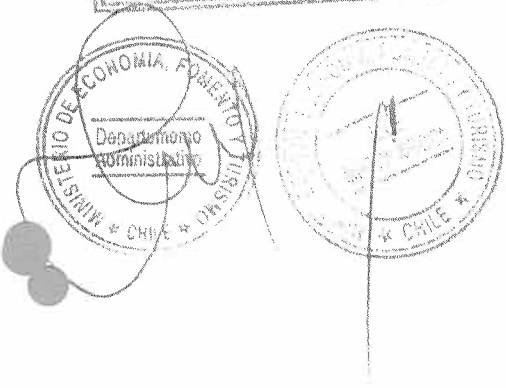
ARTÍCULO PRIMERO: Se aprueba el siguiente contrato de arrendamiento:

“CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

JORGE ISRAEL TORRES PEDRERO
Y
ERICA ANDREITA GONZÁLEZ MARTÍNEZ

A
SUBSECRETARÍA DE ECONOMÍA Y
EMPRESAS DE MENOR TAMAÑO

En Valdivia, a 01 de Julio de 2011, entre don **JORGE ISRAEL TORRES PEDRERO**, chileno, casado, Contador, cédula nacional de identidad número 8.215.885-5, por sí y en representación de doña **ERICA ANDREITA GONZÁLEZ MARTÍNEZ**, chilena, casada, Contadora, cédula nacional de identidad número 6.882.755-8, ambos domiciliados en calle Camilo Henríquez N° 255, Valdivia, en adelante el “arrendador”; por una parte y por la otra, la **SUBSECRETARÍA DE ECONOMÍA Y EMPRESAS DE MENOR TAMAÑO**, rol único tributario número 60.701.000-5, representada por el Jefe de la División Jurídica, don **EDUARDO ESCALONA VÁSQUEZ**, cédula



DEPTO. ADMINISTRATIVO
SECRETARIA
N° Control Interno O.F.P.
Fecha Recepción 07.09.11
Destino Novela

nacional de identidad número 12.720.278-8, ambos domiciliados para estos efectos en Avenida Libertador General Bernardo O'Higgins número 1.449, Torre II, piso 12, de la comuna y ciudad de Santiago, en adelante e indistintamente, "la Subsecretaría" o "la arrendataria", se ha convenido el siguiente Contrato de Arrendamiento:

PRIMERO: Propiedad. Por escritura pública de 6 de junio de 2007, otorgada ante el Notario Público Titular de la Tercera Notaría de Valdivia, doña María Inés Morales Guarda; doña Regina del Carmen Bertoglio Cortéz, doña Crystal Paola Silva Bertoglio, don Carlos Alejandro Teófilo Silva Bertoglio, por sí y en representación de don Bruno Ernesto Silva Osorio y don Mario Hugo Silva Osorio; y doña Mónica Olga Silva Osorio vendieron a doña Erica Andreíta González Martínez y a don Jorge Israel Torres Pedrero, el inmueble ubicado en calle Esmeralda N° 643, de la ciudad de Valdivia, Región de Los Ríos, Rol de Avalúos N° 243-00141-008, inscrito a fojas 1276 N° 1451 del Registro de Propiedad del año 2007 del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia.

SEGUNDO: Arrendamiento. Por el presente instrumento el arrendador da en arrendamiento a la Subsecretaría, quien acepta para sí, la propiedad ya individualizada, de una superficie total aproximada de 193,4 metros cuadrados construidos, que forma parte del Edificio, según Recepción Municipal Definitiva N° 239, de fecha 30 de mayo de 2011, emitida por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Valdivia, en las condiciones y términos que se señalan en las cláusulas siguientes, con el objeto de ser destinada a uso exclusivo de oficinas para el funcionamiento de la Secretaría Regional Ministerial de Economía, Fomento y Turismo de la Región de Los Ríos, en adelante "La Secretaría Regional Ministerial".

TERCERO: Plazo. El plazo de arrendamiento del presente contrato será de cinco años a contar del 1 de agosto de 2011. Al vencimiento del plazo señalado, el plazo de vigencia de este contrato se prorrogará automática y sucesivamente por periodos iguales, a menos que una de las partes notifique a la otra su intención de no perseverar en el arriendo, mediante carta certificada, dirigida al domicilio de la otra parte con una anticipación de a lo menos noventa días al vencimiento del período inicial o de cualquiera de sus prórrogas. El Secretario Regional Ministerial de Economía, Fomento y Turismo de la Región de Los Ríos estará facultado para enviar la señalada comunicación al arrendador en representación de la Subsecretaría.

CUARTO: Entrega Material.- La entrega del inmueble se efectuará con fecha 01 de agosto de 2011, incluyendo todas las instalaciones, con sus cuentas de energía eléctrica, agua potable y alcantarillado al día, así como con sus contribuciones territoriales también pagadas y al día.

QUINTO: Renta.- La renta mensual de arrendamiento del inmueble arrendado será la suma de 49 UF (cuarenta y nueve unidades de fomento), que se pagará dentro de los primeros 10 (diez) días de cada mes, en forma anticipada.

El pago de la renta se realizará mediante depósito en la cuenta corriente bancaria N° 72100039401 del Banco del Estado de Chile, sucursal Valdivia, a nombre de don **JORGE ISRAEL TORRES PEDRERO**, sirviendo el comprobante de suficiente recibo de arrendamiento.

La Subsecretaría no pagará ninguna renta de arrendamiento en tanto no haya terminado la tramitación del acto administrativo que apruebe la suscripción de este contrato.

SEXTO: Objeto.- La Subsecretaría se obliga a destinar el inmueble arrendado única y exclusivamente al uso de sus oficinas y las demás actividades que la Constitución y las Leyes los autorizan expresamente, dada su calidad de servicio público, que no sean contrarias a la naturaleza del inmueble arrendado.

SÉPTIMO. Retardo en el Pago.- El simple retardo en el pago de la renta de arrendamiento del inmueble arrendado obligará a los arrendatarios a pagar la renta de acuerdo al valor de la unidad de fomento al momento del pago. El no pago oportuno de las rentas de arrendamiento, constituirá a la Subsecretaría en mora para todos los efectos legales. Además, el simple retardo o mora por parte de la Subsecretaría en el pago de las rentas de arrendamiento por dos períodos mensuales consecutivos, dará derecho al arrendador para: **(i)** poner término al presente contrato, a su sola voluntad, mediante carta certificada enviada al efecto a la Subsecretaría; **(ii)** exigir el pago de las rentas de arrendamiento devengadas y cuyo pago se encuentre pendiente; y **(iii)** exigir, a título de cláusula penal, el pago de una indemnización convencional y anticipada de perjuicios equivalente al total de las rentas mensuales de arrendamiento que queden por pagarse hasta el término del plazo del presente contrato, según valor de la renta de arrendamiento que se encuentre vigente a la época del incumplimiento. El contrato se entenderá terminado una vez transcurrido el plazo de diez días hábiles de recibida por la Subsecretaría la comunicación señalada en el numeral (i) precedente; vencido este plazo, La Subsecretaría deberá restituir al arrendador el inmueble arrendado de inmediato, aplicándose las normas y sanciones que se establezcan al efecto en el contrato de arrendamiento. La Subsecretaría queda obligada a pagar al arrendador las rentas correspondientes al período de ocupación que medie entre la fecha de terminación del contrato y la de restitución material del inmueble arrendado, más intereses según la tasa máxima convencional para operaciones reajustables expresadas en moneda nacional.

OCTAVO: Mejoras.- Toda mejora o cambio que la Subsecretaría desee efectuar en el inmueble arrendado deberá contar, previamente, con la autorización expresa por escrita del arrendador. Asimismo, el arrendador tendrá derecho a inspeccionar personalmente el avance de las obras de habilitación, y podrá realizar toda clase de pruebas para asegurar que en las obras se han cumplido con los requisitos mínimos.

Las mejoras introducidas serán de cargo y cuenta exclusiva de la Subsecretaría, y al término del contrato quedarán en beneficio del arrendador sin cargo ni costo alguno para esta última, a menos que puedan retirarse sin detrimento.

Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría no tendrá obligación de hacer mejoras en el inmueble.

NOVENO: La Subsecretaría se obliga a mantener el edificio en perfecto estado de aseo y conservación, reparando a su costa cualquier desperfecto que experimenten sus cielos, paredes, pisos, alfombras, vidrios y cristales, pinturas, empapelados, servicios higiénicos, instalaciones, que consten en acta de entrega.

En el evento que el deterioro se produjere por fuerza mayor o caso fortuito, el arrendador y la Subsecretaría soportarán exclusivamente el deterioro de las cosas de su propiedad.

DECIMO: Gastos.- Será obligación de la Subsecretaría pagar íntegra y puntualmente los consumos de agua, electricidad, calefacción y cualesquiera otros servicios que corresponda en su calidad de arrendataria del inmueble arrendado y exhibir al arrendador los recibos correspondientes en cada oportunidad en que le sean exigidos. En especial, se obliga a acreditar que se encuentran al día en el pago de estos consumos en el momento en que haga entrega del inmueble

arrendado al término del presente contrato. Las contribuciones de bienes raíces que graven la Propiedad serán de cargo exclusivo del arrendador. De igual forma, la Subsecretaría pagará los gastos comunes por concepto de vigilancia, en función de los metros cuadrados arrendados.

DECIMO PRIMERO: Prohibiciones de la arrendataria.- Queda prohibido a la arrendataria: **(i)** ceder, a cualquier título, este contrato o los derechos y obligaciones que para ellos emanan del presente contrato, sin la autorización previa y por escrito del arrendador; **(ii)** causar molestias a los vecinos, mantener, almacenar o guardar cualquier clase de material explosivo, inflamable o de mal olor, materiales peligrosos o corrosivos o que perjudiquen directa o indirectamente la salud o que afecten a los bienes que integran la Propiedad; **(iii)** destinar el inmueble arrendado a cualquier otro objeto que no sea el señalado en la cláusula sexta del presente contrato.

DECIMO SEGUNDO: Garantía. A fin de garantizar la conservación del inmueble arrendado y su restitución en el mismo estado, habida consideración de su goce legítimo, la devolución, perjuicios y deterioros que causen a la propiedad y a sus servicios e instalaciones y pago de las cuentas por suministro, la Subsecretaría entrega en garantía al arrendador, en este acto, la suma de 98 UF (noventa y ocho unidades de fomento) , quedando desde luego autorizado el arrendador para descontar de la cantidad mencionada el valor efectivo y comprobado de las reparaciones de los deterioros y/o perjuicios que se hayan ocasionado y que sean de cargo de la arrendataria, como asimismo, el valor de las cuentas pendientes impagas que sean de electricidad, agua o cualquier otro servicio domiciliario que corresponda en su calidad de arrendataria, todo lo anterior dentro del periodo de arriendo. No podrá la Subsecretaría en ningún caso, imputar esta garantía al pago de rentas insolutas, sean de meses anteriores y/o del último mes de arriendo. Las garantías serán devueltas en el plazo de sesenta días contados desde la restitución efectiva del inmueble arrendado, si no existieren imputaciones que hacerle conforme a lo señalado, reajustada en la misma forma que se establece para la renta de arrendamiento, es decir, la suma de 98 UF (noventa y ocho unidades de fomento).

DECIMO TERCERO: Restitución de la Propiedad. La Subsecretaría se obliga a restituir el inmueble arrendado al término del presente contrato, de inmediato y sin más trámite ni necesidad de requerimiento o notificación previa alguna, sea que éste se produzca por vencimiento del plazo convenido o de su prórroga, o sea que el contrato termine por incumplimiento de las obligaciones que emanan del mismo. La restitución deberá efectuarse en las mismas condiciones en que La Subsecretaría ha recibido el inmueble arrendado, más las mejoras que queden a beneficio de éste, tomando en consideración el desgaste producido por el transcurso del tiempo y el uso legítimo. La entrega deberá hacerse mediante la desocupación total del edificio, poniéndolo a disposición del arrendador y entregándole las llaves a su representante. Además, la Subsecretaría deberá entregar los recibos que acrediten que, al momento de restituir el inmueble arrendado, no hay cuentas pendientes por concepto de los servicios domiciliarios que les corresponde pagar. Estos recibos deberán además serle acreditados al arrendador si éste lo solicitare, en cualquier tiempo durante la vigencia del presente contrato de arrendamiento.

DECIMO CUARTO: Terminación Anticipada: El arrendador tendrá derecho a poner término inmediato al presente contrato en los siguientes casos: **(a)** Si la arrendataria incurre en mora o simple retardo en el pago de las rentas de arrendamiento por dos períodos mensuales consecutivos, **(b)** Si dedican el inmueble arrendado a una actividad distinta de la permitida en este contrato. **(c)** Si causan al inmueble arrendado cualquier perjuicio; **(d)** Si hacen variaciones al inmueble arrendado sin la autorización expresa del arrendador; **(e)** Si infringen

cualquiera de las prohibiciones o restricciones señaladas en el presente contrato o incumple cualesquiera de las obligaciones contraídas. Asimismo, la Subsecretaría tendrá el derecho a poner, término al presente contrato, si el arrendador incurre en iguales causales que las señaladas en las letras precedentes.

DÉCIMO QUINTO: Responsabilidad. La arrendataria responderá del daño que, por un hecho o culpa suya o por la del personal que trabaje en ella, cause al inmueble arrendado. Por otra parte, el arrendador no responderá, en manera alguna, por los perjuicios que no le sean imputables que puedan producirse a la arrendataria o a terceros con ocasión de incendios, inundaciones, huelga, desórdenes populares, actos maliciosos, actos terroristas, accidentes, robos, terremotos, efectos de la humedad o del calor o cualquier caso fortuito o fuerza mayor.

DECIMO SEXTO: Servidumbre de tránsito. El Propietario se reserva el derecho a servidumbre de tránsito para la propiedad ubicada en calle Arauco N° 371 con acceso por calle Esmeralda N° 643, de la ciudad de Valdivia.

DECIMO SEPTIMO: Visitas.- El arrendador podrá hacer visitas periódicas al inmueble arrendado previa comunicación a la arrendataria con el objeto de comprobar el estado en que se encuentra la propiedad.

DECIMO OCTAVO: Comunicaciones. Cualquier comunicación o notificación de una de las partes de este contrato a la otra, excepto aquellas que respecto de las cuales se han establecido reglas especiales en este mismo instrumento, se considerará como válidamente entregada cuando: es enviada por correo certificado. Las comunicaciones entre las partes se considerarán válidamente realizadas en los domicilios indicados en el encabezado del presente contrato, considerándose tales domicilios como especiales a todos sus efectos. Cualquiera de las partes podrá modificar en el futuro su dirección o el nombre de su representante, comunicándolo por escrito a la otra parte, en cuyo caso la respectiva modificación surtirá sus efectos desde el día siguiente a la fecha en que la comunicación se entienda recibida. Las notificaciones o comunicaciones se entenderán practicadas, para todos los efectos de este contrato, cuatro días hábiles después del despacho de la carta enviada por correo certificado.

DECIMO NOVENO: Domicilio. Para todos los efectos legales derivados de este contrato las partes fijan domicilio en la ciudad de Santiago de Chile y se someten a la jurisdicción de sus tribunales ordinarios de justicia.

El Mandato General Recíproco otorgado a don **JORGE ISRAEL TORRES PEDRERO**, para actuar en presentación de doña **ERICA ANDREITA GONZÁLEZ MARTÍNEZ**, emana de la escritura pública de fecha 17 de diciembre de 2008, otorgada ante el Notario Público Titular de la Tercera Notaría de Valdivia, doña María Inés Morales Guarda. La personería no se inserta por ser conocida de las partes y a su pedido.

La personería de don **EDUARDO ESCALONA VÁSQUEZ** para representar a la Subsecretaría consta en la Resolución Administrativa Exenta N° 408 de 2008, este Servicio. La personería no se inserta por ser conocida de las partes y a su pedido.

Para constancia firman.

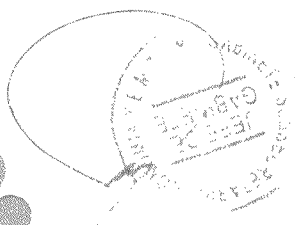
Por orden del Subsecretario. **EDUARDO ESCALONA VÁSQUEZ**, JEFE DE LA DIVISIÓN JURÍDICA. C.I. N° 12.720.278-8. **JORGE TORRES PEDRERO**, ARRENDADOR. C.I. N° 8.215.885-5. Hay firmas.”.

ARTÍCULO 2°: El gasto que irroque el contrato referido en el artículo primero de esta resolución, se imputará al subtítulo 22, ítem 09 y asignación 002 del presupuesto de esta Subsecretaría, del año que corresponda.

ANÓTESE, REFRÉNDESE Y NOTIFÍQUESE.



[Handwritten signature]
TOMAS FLORES JAÑA
SUBSECRETARIO DE ECONOMÍA Y
EMPRESAS DE MENOR TAMAÑO



Lo que transcribe, para su conocimiento.
Saluda atentamente a Usted.,



[Handwritten signature]
CLA DINAMARCA PALMA
Departamento Administrativo