

Concepción, 01 de Julio de 2004.-

Resolución Exenta N°: 001109

VISTO

Lo dispuesto en la Ley N° 18.575 de Bases Generales de la Administración del Estado; lo dispuesto en el artículo 7° de la Ley N° 19.718 de fecha 10 de Marzo de 2001, que crea la Defensoría Penal Pública; la normativa contenida en la Ley N° 19.915 del Presupuesto del sector público para el año 2004 y en el Oficio Circular N° 71, del Ministerio de Hacienda; La Resolución N° 55, del 24 de Enero de 1992 y sus posteriores modificaciones, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado por resolución N° 520, de la Contraloría General de la República, modificado por la Resolución N° 488 de fecha 17 de Noviembre de 1997, del mismo Organismo Contralor; la Resolución con Toma de Razón N° 75 del 4 de Abril del 2003 del Defensor Nacional, que designa al Defensor Regional de la VIII Región; La Resolución Exenta N° 132 de 28 de Enero de 2004 de la Defensoría Penal Pública Nacional, sobre Delegación de Facultades, la Resolución Exenta N° 140 de 28 de Enero de 2004 del Defensor Nacional, mediante la cual, autoriza Marco Presupuestario a la Defensoría Regional de la VIII Región del Bío-Bío; y

CONSIDERANDO

- 1) Que, el inmueble que actualmente ocupa la Defensoría Local de Talcahuano, presenta serías deficiencias en lo relativo a funcionalidad, accesibilidad y seguridad.
- 2) Que, por esta razón, se hizo necesario arrendar otro inmueble que cumpliera satisfactoriamente las condiciones para brindar atención adecuada a los usuarios del servicio.
- 3) Que, el inmueble ubicado en calle Colón 916 de la ciudad de Talcahuano, reúne dichas condiciones por lo que se procedió a arrendarlo, decisión que fue coordinada con la Defensoría Nacional.
- 4) Que la Defensoría Regional cuenta con fondos asignados en su presupuesto de este año que le permiten financiar la renta de arrendamiento y que el Defensor Regional a través de sus facultades delegadas, tiene atribuciones para autorizar este tipo de gastos.

RESUELVO

1. **APRUÉBASE** el contrato de Arrendamiento para funcionamiento de la Oficina de la Defensoría Local de Talcahuano, cuyo texto es el siguiente:

En Concepción, a 29 de Junio de 2004, entre la Defensoría Penal Pública, servicio público creado por la Ley 19.718, R.U.T. N° 61.941.900-6, representado por don **Georgy Louis Schubert Studer**, Defensor Regional, Cédula Nacional de Identidad N° 11.687.146-7, ambos domiciliados en Calle Caupolicán 101, de la ciudad de Concepción, en adelante el "Arrendatario"; e Inmobiliaria General S.A., R.U.T., N° 93.832.000-4, representada por don **Jorge Andrés Costa Hamilton**, Cédula Nacional de Identidad N° 5.664.411-3, ambos domiciliados en calle Teatinos N° 280, Piso 15°, de la ciudad y comuna de Santiago, en adelante el "Arrendador"; se ha convenido la celebración del siguiente contrato de arrendamiento, que se registrará por las cláusulas que a continuación se expresan:

PRIMERO: El Arrendador declara ser propietario del inmueble ubicado en calle Colón N° 916, de la ciudad de Talcahuano, correspondiente al Rol de Avalúo 101-013 del Servicio de Impuestos Internos.

SEGUNDO: Por el presente instrumento, el Arrendador entrega en arrendamiento al Arrendatario, por quien acepta el Defensor Regional, compareciente, el inmueble individualizado en la cláusula primera, para ser destinado al funcionamiento de la Defensoría Local de Talcahuano.

TERCERO: El presente contrato comenzará a regir el 01 de Julio del presente año y tendrá una duración de 1 (un) año.

Se entenderá prorrogado el presente contrato, en forma tácita y sucesiva por períodos de 1 (un) año, a menos que cualquiera de las partes manifestare su voluntad de ponerle término, mediante carta certificada enviada al domicilio de la otra señalado en el presente instrumento, con una anticipación no inferior a 120 días a la fecha de término de la vigencia del contrato indicado en el párrafo precedente o de cualquiera de sus prórrogas.

CUARTO: La renta de arrendamiento será la suma equivalente a 16 (Dieciséis) Unidades de Fomento mensuales que se pagará, anticipadamente, dentro de los cinco primeros días hábiles de cada mes, al Arrendador.

La suma antes mencionada será pagada mediante depósito bancario en Cuenta Corriente N° 71-19304-01, del Banco Sudamericano, a nombre del titular, Inmobiliaria General S.A.

QUINTO: El Arrendatario estará obligado a pagar con puntualidad a quien corresponda, en general las cuentas de electricidad, agua potable, gastos comunes, gas, extracción de basura u otros consumos básicos, en los plazos estipulados por los respectivos acreedores.

SEXTO: Queda prohibido al Arrendatario ceder, subarrendar o transferir a cualquier título el presente contrato, o destinar el inmueble arrendado a un objeto diferente del convenido en la cláusula segunda precedente, sin la autorización expresa del Arrendador.

SEPTIMO: El Arrendatario se obliga a mantener en buen estado de funcionamiento las llaves de paso, válvulas, flotadores de los excusados y demás elementos de la instalación de agua y sanitaria; así como enchufes, interruptores y demás elementos de la instalación eléctrica; haciéndolos arreglar o cambiar por su cuenta, efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones adecuadas al uso del inmueble y, en general, mantener la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación.

OCTAVO: A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que se recibe, la devolución y conservación de las especies y artefactos que se indican en el Acta de Recepción anexa a este contrato; el pago de los eventuales perjuicios y deterioros que se puedan causar a la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el Arrendatario entrega en garantía la suma de 16 Unidades de Fomento (equivalente en pesos a la fecha de suscripción del contrato), monto que será entregado al Arrendador dentro de los cinco días siguientes a la dictación de la Resolución que aprueba el presente contrato. El Arrendador se obliga a devolver la garantía reajustada de la misma forma o en los mismos porcentajes en que se reajuste la renta de arrendamiento, quedando desde luego autorizado el Arrendador para descontar la cantidad mencionada al valor efectivo de los deterioros o perjuicios de cargo del Arrendatario que se puedan haber ocasionado, como asimismo el valor pendiente de los gastos comunes y/o servicios básicos.

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.

NOVENO: El Arrendador autorizará por escrito al Arrendatario para realizar las obras de remodelación necesarias para el uso a que el inmueble ha sido destinado. Sin perjuicio de lo anterior, todas las mejoras hechas en el inmueble que no puedan separarse de él sin detrimento de la propiedad, quedarán en beneficio de la misma.

DECIMO: El Arrendatario se obliga a restituir el inmueble arrendado inmediatamente al término de este contrato o sus prórrogas en las mismas condiciones en que se recibió, salvo lo concerniente a las mejoras y a las obras de remodelación autorizadas por el Arrendador, entrega que deberá hacerse mediante la desocupación y limpieza total de la propiedad, poniéndola a disposición del Arrendador y entregándole las llaves. Además se obliga a entregar los recibos que acrediten el pago de aquellos servicios básicos que hubieren sido contratados entre el Arrendador y los proveedores y de los que en virtud del presente contrato han debido ser de cargo del Arrendatario.

DÉCIMO PRIMERO: El Arrendador no responderá en manera alguna por los perjuicios que puedan producirse al Arrendatario con ocasión de robos, actos terroristas u otro tipo de actos maliciosos o producto de desórdenes que puedan ocurrir en la propiedad arrendada.

DÉCIMO SEGUNDO: Serán de cargo del Arrendatario los gastos que pueda demandar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad, ya sea referente a condiciones sanitarias, de higiene o reglamentarias de la propiedad, en relación con el uso que se le da al inmueble por el Arrendatario.

DÉCIMO TERCERO: El Arrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias para que el Arrendador, o quien sus derechos represente, pueda visitar el inmueble. Asimismo, y en caso que el dueño desee vender la propiedad, encontrándose pronta la terminación del contrato, se obliga el Arrendatario a mostrarla, o a facilitar que el Arrendador lo haga, a lo menos dos veces a la semana, durante una hora cada vez, en horario entre las 10 y las 18 horas, a elección del Arrendatario, por intermedio del Jefe del Centro de Atención.

DÉCIMO CUARTO: Se eleva a la calidad de esencial en este contrato, la prohibición voluntaria que se impone el Arrendador de no enajenar el inmueble a que se refiere este contrato, mientras dure esta convención o sus prórrogas. Si, de hecho, el propietario, haciendo uso del derecho del artículo 2415 del Código Civil sobre libre comercio de los inmuebles lo enajenara de todas formas, responderá de los perjuicios que esto ocasione el Arrendatario, y que las partes avalúan anticipadamente y de común acuerdo en la suma de 48 Unidades de Fomento. Esto sólo en el caso que el nuevo adquirente no respetare este contrato en los términos pactados.

No obstante lo anterior, el Arrendador quedará liberado de la obligación del pago de los perjuicios así evaluados, si el Arrendatario consintiere expresamente en la venta del inmueble arrendado.

DÉCIMO QUINTO: Se levantará un Acta de Recepción, en la que se especificará el estado en que se encuentra el inmueble arrendado, los muebles que en él hubiere y los artefactos instalados. Esta Acta será suscrita por el Director Administrativo Regional de la Defensoría Penal Pública de la Región del Bío Bío, en representación del Arrendatario, y por un representante designado para estos efectos por el Arrendador.

DÉCIMO SEXTO: En el caso que en el Acta de Recepción de la propiedad se hubieren omitido observaciones, las partes convienen en que el Arrendatario hará un listado de ellas dentro de los 10 días siguientes a aquel en que empieza a regir el presente contrato. Este listado se entregará al Arrendador, o a quien sus intereses represente, en duplicado, y la copia le será devuelta debidamente firmada, previa verificación de lo aseverado en él. Si así no lo hiciere el Arrendatario, para todos los efectos, y en particular para lo señalado en la cláusula anterior, se entenderá que la propiedad ha sido recibida conforme al ya citado acta.

DÉCIMO SÉPTIMO: Para todos los efectos legales, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Concepción y se someten desde ya a la jurisdicción de sus Tribunales de Justicia.

DÉCIMO OCTAVO: El presente contrato, así como sus anexos, será otorgado en dos ejemplares de idéntico tenor, quedando uno en poder del Arrendador y uno en poder del Arrendatario.

DÉCIMO NOVENO: La personería de don Georgy Schubert Studer, para representar a la Defensoría Penal Pública, consta en Resolución con Toma de Razón Nº 75 / 2003 y Resolución Exenta Nº 132 / 2004, ambas de la Defensoría Nacional.

La personería de don Jorge Andrés Costa Hamilton para representar a Inmobiliaria General S.A. consta en acta de sesión de Directorio, reducida a Escritura Pública con fecha 28 de Abril de 1995, en la Notaría de don Rubén Galecio Gómez.

2. **IMPUTESE** el gasto que origina la presente resolución a la asignación **22.17.010 "Arriendo de Inmuebles"**, del presupuesto vigente de la Defensoría Regional del Bío-Bío, con cargo al Centro de Costo Defensoría Local de Talcahuano.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE, Y ARCHÍVESE. POR ORDEN DEL DEFENSOR NACIONAL.

G.SCH.S. / H.S.F. / P.H.R. / M.F.F. / m.c.m.-

Distribución:

- Defensor Regional
- Dirección Administrativa Regional.
- Jefe Reg. Adm. Fin. y RR.HH. VIII Región.
- Oficina de Partes.

Georgy Louis Schubert Studer
Defensor Regional
Defensoría Penal Pública Región del Bío – Bío