

DEFENSORÍA	JEFE ORG	UNID. ORG	TP. DOC	AÑO	CORRELATIVO
IX	DR	ADM	REX	2009	2545

ARCHIVO Y GESTIÓN DOCUMENTAL DPP

MAT: Aprueba Contrato de Arrendamiento de propiedad

RESOLUCIÓN EXENTA N° 2545

Temuco, 30 de diciembre de 2009

VISTOS:

1. Ley N° 18.575 de Bases Generales de la Administración del Estado.
2. Ley N° 19.718 de fecha 10 de marzo de 2001, que crea la Defensoría Penal Pública.
3. Ley N° 19.886 de bases sobre contratos administrativos de suministro y prestación de servicios.
4. Ley N° 20.407 de fecha 16 de diciembre de 2009 de Presupuesto del Sector Público para el año 2010.
5. Resolución N° 1600 de fecha 30 de octubre de 2008, de la Contraloría General de la República, que fija las normas relativas a exención de toma de razón.
6. Resolución Exenta N° 10 de fecha 4 de enero de 2010 de la Defensoría Penal Pública que autoriza el presupuesto de la Defensoría Regional de La Araucanía para el año 2010.
7. Resolución Exenta N° 1594 de fecha 2 de julio de 2008, que delega facultades en el Director Administrativo Nacional, en el Jefe del Departamento de Administración y Finanzas, en el Jefe del Departamento de Recursos Humanos y Desarrollo Organizacional y en los Defensores Regionales.
8. Resolución N° 452/2005 de la Defensoría Penal Pública de nombramiento del Defensor Regional de La Araucanía.

CONSIDERANDO:

1. La necesidad de la Defensoría Penal Pública de La Araucanía de contar con dependencias adecuadas para el funcionamiento de sus oficinas, entre ellas la Defensoría Mapuche.
2. Que el actual inmueble donde funciona la Defensoría Mapuche presenta problemas de espacio físico que dificultan la labor diaria de los funcionarios.
3. Que, la propiedad ubicada en calle Prat N° 087 de la ciudad de Temuco, posee un mayor número de dependencias disponibles que facilitarían el desempeño de la labor diaria y permitiría contar con áreas de bodega y oficinas privadas para la atención de público en caso de ser necesario. Además, se encuentra próxima a la ubicación de la oficina actual y por ende de los tribunales y fiscalía.
4. Que la Defensoría Regional de La Araucanía cancelará el monto que involucre el contrato de arrendamiento de la propiedad con fondos asignados en los respectivos presupuestos anuales correspondientes.

RESUELVO:

1. **APRUEBASE** el contrato de arrendamiento de la propiedad ubicada en calle Prat N° 087 de la ciudad de Temuco para la instalación y funcionamiento de la Defensoría Mapuche celebrado entre la Defensoría Penal Pública de La Araucanía y la Comunidad Israelita de Temuco, cuyo texto es el siguiente:

En Temuco, a 30 de diciembre de dos mil nueve, comparecen: Comunidad Israelita de Temuco Rut 70.367.000-8 personalidad Jurídica Decreto 908 Ministerio de Justicia, Domicilio Portales 1054 Temuco como Arrendador, representante Legal don Mario Alberto Hasson Russo Rut 5.791.740-7 domicilio Portales 1054 Temuco actividad comercio, estado civil casado, nacionalidad chilena y, como "Arrendatario" la Defensoría Penal Pública Región de La Araucanía Rut 61.941.900-6, representada por el Defensor Regional don José Alejandro Martínez Ríos, Abogado, Cédula de Identidad N° 8.395.956-8, ambos domiciliados en calle Portales N° 361 de la ciudad de Temuco, en adelante la Defensoría; las personas naturales comparecientes son mayores de edad y exponen que han convenido en celebrar el siguiente contrato de arrendamiento.

1. PROPIEDAD.

El arrendador da en arrendamiento al arrendatario, quien acepta para sí, la propiedad ubicada en A Prat 087 en la comuna de Temuco, Región de La Araucanía, que destinará a la instalación en sus dependencias de la Defensoría Mapuche u otra unidad técnico administrativa que sea de la necesidad institucional.

También se comprenden los artefactos, instalaciones y especies que se individualizan en el inventario suscrito por el arrendador y el arrendatario y que se considerará parte del presente contrato. En su defecto se considerará parte integrante del presente contrato el inventario que confeccione la Oficina de Propiedades Lucía Montaner correjetas y asesorías.

2. RENTA.

La renta mensual de arrendamiento será la suma de \$ 350.000 (trescientos cincuenta mil pesos) en moneda nacional, que se reajustará en 5% anual. El pago se hará a nombre del representante legal que suscribe y en caso de cambio del representante legal, la arrendadora deberá comunicar al arrendatario con 60 (sesenta) días de anticipación al pago respectivo.

La renta se pagará por mes anticipado, dentro de los primeros diez días hábiles de cada mes, previo la recepción en la Oficina de Partes de La Defensoría Regional de La Araucanía del comprobante de Arriendo respectivo. El arrendatario paga en este acto al arrendador la suma de \$350.000 (trescientos cincuenta mil pesos,) correspondiente a la renta del mes de Enero 2010.

El arrendatario paga en este acto a la corredora Lucía Montaner L. por comisión, el equivalente a un mes de arriendo (trescientos cincuenta mil pesos).

3. OTROS PAGOS.

El arrendatario estará obligado a pagar con toda puntualidad y a quien corresponda, los consumos de luz, gas, agua potable y servicios de comunicaciones. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho al arrendador para suspender los servicios respectivos.

Se prohíbe el convenio de pagos y compras con las cuentas de suministro de luz, gas, agua potable y servicios de comunicaciones.

4.- PLAZO.

El presente contrato de arrendamiento rige a contar del 1 de enero 2010 y su vigencia será de tres años, renovables por períodos sucesivos de tres años cada uno, salvo que una de las partes, notifique a la otra por carta certificada dirigida al domicilio que se indica en el contrato, en un plazo no menor a 60 días, de su intención de no renovar el mismo por un nuevo período.

En el evento de que el arrendatario no restituyere la propiedad en la fecha de término del arrendamiento, continuará obligado a pagar mensualmente la suma correspondiente a la renta convenida, hasta que efectúe la restitución del inmueble, sin perjuicio de que deberá pagar, además a título de multa, una cantidad equivalente al 50% de la referida suma. En consecuencia, el arrendatario que no restituyere la propiedad a la fecha de expiración del plazo de su contrato de arrendamiento, deberá pagar mes a mes la renta de arrendamiento convenida, aumentada en un 50%, sin perjuicio de los derechos del arrendador para exigir el lanzamiento del arrendatario.

5.- INTERESES EN CASO DE MORA.

En caso de no pago oportuno de la renta de arrendamiento por causa de responsabilidad del arrendatario, este se deberá pagar la suma equivalente al interés máximo legal permitido, desde la fecha de cesación en el pago hasta el día de pago efectivo.

Si como consecuencia del retraso, se le encargare a un abogado la cobranza extrajudicial, el arrendatario deberá pagar además el honorario de esta cobranza, ascendente al 10% de la suma adeudada. Lo anterior es sin perjuicio de lo establecido en la cláusula séptima.

6. VISITAS AL INMUEBLE.

El arrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias para que el arrendador o que lo represente pueda visitar el inmueble previa coordinación con la Unidad de Administración, a objeto de cuidar la confidencialidad de nuestros usuarios. Asimismo, en caso de que el dueño desee vender o arrendar la propiedad en los últimos dos meses de vigencia del contrato, se obliga a mostrarla semanalmente los días martes y jueves en horario comprendido entre las 12:00 y las 18:00 horas.

7. TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO.

Queda prohibido al arrendatario y su infracción acarreará el término ipso - facto del presente contrato:

- a) Pagar total o parcialmente la renta de arrendamiento fuera del plazo estipulado en este contrato, ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1945 del Código Civil.
- b) Si el arrendatario destina la propiedad a cualquier otro fin que no sea el indicado en este contrato.
- c) Ceder en todo o en parte del contrato de arrendamiento a cualquier título o subarrendar en forma total o parcial el inmueble, sin autorización previa del arrendador, la cesión del arrendamiento o subarrendamiento con infracción de esta prohibición hará al arrendatario y a su codeudor solidario responsables de todos los perjuicios que de ellos puedan derivarse para el arrendador.

Sin perjuicio de lo anterior, el arrendador podrá poner término de inmediato al presente contrato por las siguientes infracciones por parte del arrendatario:

1. No mantener la propiedad arrendada en buen estado de conservación.
2. Atrasarse en el pago de las cuentas de agua, luz y servicios de comunicaciones, etc.
3. Hacer mejoras o variaciones en la propiedad arrendada sin el consentimiento previo del arrendador.
4. Clavar o agujerear paredes, causar molestias a los vecinos, o introducir animales, materiales explosivos inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada.

8. MEJORAS.

El arrendador no tendrá obligación de hacer mejoras en el inmueble. Las mejoras que pueda efectuar el arrendatario quedarán en beneficio de la propiedad desde el momento mismo en que sean ejecutadas, sin que el arrendador deba pagar suma alguna por ellas, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto, sin perjuicio de poder convenirse otra norma por escrito.

Toda transformación en el inmueble deberá contar con la aprobación previa y escrita del arrendador.

9. MANTENCION DEL INMUEBLE.

Será obligación del arrendador mantener la propiedad arrendada en estado de servir para el fin que ha sido arrendada, haciendo durante el arrendamiento las reparaciones que sean necesarias para tal objeto, a excepción de las "reparaciones locativas" que serán de cargo del arrendatario.

Se entenderá por "reparaciones locativas" aquellas que según la costumbre son normalmente de cargo de los arrendatarios y en general, la reparación de deterioros o desperfectos que se producen por culpa del arrendatario o de las personas por las cuales éste responde. Especialmente, se considerarán "reparaciones locativas" las siguientes: las relativas a la mantención en perfecto estado de funcionamiento de las llaves de los artefactos, llaves de paso, válvulas y flotadores de los excusados, enchufes, timbres e interruptores de la instalación eléctrica; el cuidado, riego y mantención del jardín, si lo hubiere; los trabajos normales de mantención y funcionamiento de los servicios de calefacción y agua caliente.

10. ROBOS Y PERJUICIOS.

El arrendador no responderá en manera alguna por robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada o por perjuicios que puedan producirse por incendios, inundaciones, filtraciones, rotura de cañerías, efectos de humedad o calor y cualquier caso fortuito o de fuerza mayor.

11. GARANTIA DE ARRIENDO.

Se deja constancia, que la garantía del fiel cumplimiento de todas las obligaciones del presente contrato es el equivalente a un mes de la renta de arrendamiento, cantidad que se entrega en este acto por el arrendatario y es recibida por el arrendador, el cual se compromete a liquidarla y restituirla dentro del plazo de 60 días de expirado el contrato; relevándose al corredor de propiedades interviniente de cualquier obligación respecto a la restitución de la garantía, quedando claramente establecido que la responsabilidad de la devolución de esta suma no recae sobre el corredor de propiedades.

En ningún caso se puede imputar la garantía al pago de la renta, ni siquiera tratándose de la renta del último mes.

12. RESTITUCION DEL INMUEBLE.

La propiedad objeto de este contrato se entrega en buen estado de conservación y mantenimiento y el arrendatario se obliga a restituirla inmediatamente que termine este contrato en el mismo estado, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso legítimo de ella. La entrega deberá hacerse mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves. Además, deberá exhibirle los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, como igualmente de los consumos de energía eléctrica, gas, agua y servicios de comunicaciones.

En el evento de que el arrendatario no restituyere la propiedad en la fecha de término del arrendamiento, se aplicará lo estipulado en el inciso final de la cláusula 4ª.

13. OBLIGACIONES IMPUESTAS POR LA AUTORIDAD.

Serán de cargo del arrendatario los gastos que pueda ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que, en cualquier tiempo, pueda impartir la autoridad en razón del uso a que se destinará el inmueble sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, municipales o reglamentarias.

14. DOMICILIO.

Para todos los efectos que deriven del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Temuco, y se someten a la Jurisdicción de sus Tribunales de Justicia.

15. OTRAS CONDICIONES.

Cláusulas Bienes Muebles: El arrendatario declara que todos los bienes muebles que ingrese actualmente o en el futuro al inmueble materia de este contrato, son de su dominio, y se encuentren libres de todo gravamen, prenda, prohibición o embargo.

16. PERSONERIA DEL DEFENSOR REGIONAL DE LA ARAUCANIA.

La personería de don José Martínez Ríos, para representar a la Defensoría, consta en la Resolución N° 452 del año 2005 de la Defensoría Penal Pública de nombramiento como Defensor Regional de La Araucanía.

17. EJEMPLARES DE ESTE CONTRATO.

El presente contrato se otorga en 3 ejemplares del mismo tenor, quedando uno en poder de cada persona y UNO en la Oficina de Propiedades (Lucía Montaner corretajes y asesorías)

18. INVENTARIO Se adjunta inventario que forma parte de este contrato

19. Se adjunta mandato y poder del arrendatario

2. **PAGUESE** las sumas establecidas en las cláusulas del contrato, según proceda previo cumplimiento de las condiciones señaladas.
3. **IMPUTESE** el gasto que irrogue el contrato que por este acto se aprueba, a la asignación 22.09.002 del presupuesto vigente del Servicio.

ANÓTESE, COMUNIQUESE Y ARCHÍVESE



JOSÉ ALEJANDRO MARTÍNEZ RÍOS
Defensor Regional de La Araucanía

JMR/RI/VA/ST/MZO/mzo

Distribución:

- Unidad de Administración y Finanzas Defensoría Regional
- Oficina de Partes
- Interesado