

REPUBLICA DE CHILE

Ministerio de Justicia
Defensoría Penal Pública
Defensoría Regional Metropolitana Sur

**APRUEBA CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO INMUEBLE UBICADO
EN CALLE VALDÉS N° 285 EN LA
CIUDAD DE MELIPILLA, DONDE
FUNCIONARÁ LA DEFENSORÍA LOCAL
DE MELIPILLA.**

Santiago, **25 ABR. 2007**

Resolución Exenta N° 3694

VISTO:

Lo dispuesto en la Ley N° 19.718 que crea la Defensoría Penal Pública; la Ley N° 20.141 de Presupuestos del sector público año 2007; la Ley N° 19.886 de compras y contrataciones públicas; el Decreto Supremo de Hacienda N° 1312 de 1999 que crea el portal internet de Chilecompra.cl, el Decreto Supremo de Hacienda N° 826 de 2002 que complementa la regulación para el sistema de compras y contrataciones públicas; la Resolución N° 520, de la Contraloría General de la República; la Resolución Exenta N° 1043 de 2005 que delega facultades en los Defensores Regionales, y

CONSIDERANDO:

La necesidad de contar con nuevas dependencias para la Defensoría Local de Melipilla, esto en razón de la búsqueda de mayor seguridad ante los reiterados ataques con piedras de que ha sido objeto las oficinas ubicadas en calle Merced N° 989 de dicha comuna, y adicionalmente debido a la falta de espacio físico, tanto para habilitar una cocina para el personal, así como de una bodega donde archivar documentación, para lo cual se ha suscrito contrato de arrendamiento con Doña Ángela Chamal González, por inmueble ubicado en calle Valdés N° 285 de la comuna de Melipilla.

RESUELVO:

1) Apruébese el contrato de arrendamiento celebrado con Doña Ángela Chamal González cuyo texto es el siguiente:

En Melipilla, a 01 de Abril de 2007, doña Ángela Cecilia Chamal González, chilena, casada y separada de bienes, Cédula Nacional de Identidad N° 6.669.472-0, con domicilio en calle Ortúzar N° 959, comuna de Melipilla, en adelante "El Arrendador", y por la otra parte Defensoría Penal Pública, **Rut N° 61.941.900-6**, representada por don Claudio Pavlic Véliz, chileno, casado, Cédula Nacional de Identidad N° 7.055.256-6, ambos domiciliados en Avenida Pedro Montt N° 1606 – Piso 8°, Santiago, en adelante "El Arrendatario", convienen en suscribir el presente Contrato de Arrendamiento que se registrá por las siguientes cláusulas:

PRIMERO: El arrendador, es propietario del inmueble, ubicado en calle **Valdés N° 285**, comuna y ciudad de Melipilla, cuyo título se encuentra inscrito a fojas 38, N° 66 del Registro de Propiedad, del año 1990, rol de avalúo N° 00373-023.

SEGUNDO: Las partes antes individualizadas concurren a la formación del presente instrumento, manifestando su voluntad el arrendador de entregar en arrendamiento al arrendatario, quién acepta para sí, el inmueble ubicado en calle **Valdés N° 285**. **El destino del inmueble será oficinas de atención de público, donde funcionará la Defensoría Local de Melipilla, dependiente de la Defensoría Regional Metropolitana Sur.**

TERCERO: Queda establecido que la propiedad se arrienda sin muebles. No obstante quedarán incorporados al inmueble los artefactos e instalaciones que forman un solo cuerpo con el, los cuales serán individualizados en un inventario suscrito por el arrendador o, por un personero de Nazar y Ossandón Ltda., en su representación y por la arrendataria. Dicho inventario se entiende forma parte integrante del presente contrato.

El arrendatario declara que recibe las especies señaladas en el mencionado inventario en el estado que este indica, obligándose a restituirla en la misma condición al término del contrato respondiendo de los eventuales daños, salvo el desgaste producido por el tiempo y el que, derive de su legítimo uso.

CUARTO: La renta de arrendamiento será la suma de **\$ 350.000.- (Trescientos cincuenta mil pesos)**, mensuales. Lo anterior se llevará a efecto hasta el día **QUINTO** del mes en curso, pago que se realizará en efectivo o cheque de la plaza. Los pagos de arrendamiento y posteriores reajustes se efectuarán a más tardar hasta las 13:00 horas del último día hábil al pago efectivo señalado en esta cláusula, pago que se realizará en efectivo o cheque de **la plaza depositados en la cuenta corriente 0062-0100004699 del banco Bbva a nombre de don Gamal Nazar Satriani, representante de Nazar y Ossandón Ltda.**

La renta de arrendamiento será reajustado cada 12 meses en directa proporción a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor (IPC), determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE), o por el organismo que lo reemplace, con relación al periodo que medie entre el último día del segundo mes que precede al de su pago.

En este acto el arrendatario entrega al arrendador 1 cheque al día equivalente al mes de arriendo y mes de garantía, el cual asciende a \$ 700.000.- (Setecientos mil pesos)

QUINTO: El presente contrato tendrá por duración de **1 año**, a contar del **1° de Abril de 2007**, renovable, tácita, sucesiva y automáticamente por periodos iguales de 1 año, salvo que cualesquiera de las partes contratantes comunique a la otra su deseo de poner término al **vencimiento del periodo pactado**, mediante carta certificado dirigida al domicilio de la contraparte, la cual deberá darse a lo menos con 60 días de anticipación al término respectivo del arrendamiento o bien por desahucio judicial con el auxilio de la Fuerza Pública con las facultades de allanamiento y descerrajamiento en caso de ser necesario como lo establece la Ley.

SEXTO: El no pago de la renta de arrendamiento en la forma y horario establecido en la cláusula tercera, y/o de los gastos comunes, - si procedieran - se devengará, a título de multa, una cantidad equivalente al cero coma cinco por ciento (0,5%) de la renta pactada, por cada día de atraso en el pago, multa que regirá desde el día siguiente del plazo que tiene para hacerlo y hasta la fecha en que se haga el pago efectivo de la obligación. Lo anterior es sin perjuicio del derecho del arrendador, para dar término Ipso Facto al arrendamiento.

En la eventualidad de que el arrendador tenga que recurrir a los servicios de Abogado (s) para el cobro de la renta o rentas de arrendamiento, multas, indemnizaciones, cuentas impagas o cualesquier valor relacionado con el arrendamiento de la propiedad objeto de este contrato, los gastos y costas,

judiciales o extrajudiciales, serán de cargo del arrendatario, aceptando desde este instante pagar los valores que se cobren por estos servicios.

SEPTIMO: El arrendatario por el presente contrato deberá cumplir con las siguientes obligaciones y su incumplimiento acarreará el término Ipso-facto del contrato:

- 1.- Realizar el pago de la renta de arrendamiento dentro de los 5 primeros días hábiles de cada mes.
 - 2.-Efectuar el pago oportuno de los servicios especiales que correspondan al inmueble como son los consumos de luz, agua potable, agua caliente, gas, recolección de basura, teléfono y demás que no queden incluidos en los gastos comunes o servicios especiales. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados dará derecho al arrendador para; suspender los servicios respectivos y dar por terminado el presente contrato de arrendamiento.-
 - 3.-Exhibir los recibos que acrediten que las obligaciones de pago de los servicios especiales han sido cumplidas, cuando estos sean requeridos por el arrendador y al momento de restituir el Inmueble debiendo constar en este último caso el pago hasta el último día de ocupación según acta que se levantará por los consumos de medidores de servicios respectivos.
 - 4.-Mantener en perfecto estado y funcionamiento las llaves de los artefactos, las llaves de paso, las válvulas y flotadores de los excusados, los enchufes, timbres e interruptores de las instalaciones eléctricas, reparándolos y reemplazándolos por su cuenta.
 - 5.-Mantener la propiedad inmueble en perfecto estado de aseo y conservación; para lo cual deberá efectuar oportunamente y a su costo las reparaciones y el mantenimiento adecuado de vidrios, pisos, paredes, cielos, pinturas, revestimientos, cerraduras, sistema de alcantarillado y los trabajos normales para el buen funcionamiento de los servicios de calefacción y agua caliente. El arrendatario no podrá eludir responsabilidad alguna que emane de actos propios o de trabajadores a su servicio que provoquen daño al inmueble arrendado, al propietario o a terceras personas, invocando que no se han contemplado en este contrato.
- El arrendatario podrá hacer cambios y remodelaciones necesarias para la habilitación de las oficinas, tales como demolición de tabique interior (zona closet), pintura, alfombras y zócalos, protección de ventanas, entre otros, siempre y cuando cuente con el consentimiento del propietario o quién lo represente. Por otro lado, el arrendatario se obliga a reponer o reestablecer todos los artefactos, closet, tabiquerías, etc. en las mismas condiciones como se le entregó.
- 6.-Dar las facilidades necesarias para que el arrendador o quien lo represente pueda visitar el inmueble. Así mismo, en caso que el dueño desee vender o arrendar la propiedad en los últimos meses de vigencia del contrato, previa notificación referida en la cláusula cuarta del presente instrumento, el arrendatario se obliga a mostrar la propiedad semanalmente los días Martes, Jueves y Viernes, entre las 14:00 y las 18:00 horas.
 - 7.- Serán de cargo del arrendatario los gastos que pueda ocasionar el cumplimiento de ordenes 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.
 - 8.- Restituir el inmueble inmediatamente al momento de expirado el presente contrato en el mismo estado en que se entrega, mediante la desocupación total de la propiedad, poniendo ésta a disposición del arrendador y haciendo entrega de las llaves correspondientes. Si el arrendatario se atrasare en la devolución del inmueble pagará a título de multa el equivalente a 2 U.F por cada día de atraso.

9.- El arrendador no tendrá obligación de hacer mejoras en el inmueble, las que efectúe la arrendataria, aún cuando sean necesarias, quedarán en beneficio de la propiedad sin que la arrendadora deba pagar suma alguna por ellas, cualquiera sea su monto, carácter o naturaleza.

10.- Asimismo, queda estrictamente prohibido al arrendatario:

10.1.- Subarrendar en forma parcial o total el inmueble sin autorización previa del arrendador. La cesión del arrendamiento o subarrendamiento hará al arrendatario y a su codeudor solidario - si lo hubiere - responsable de todos los perjuicios que puedan derivarse para con el arrendador.

10.2.-Destinar la propiedad a cualquier otro fin, que no sea el Indicado en este contrato.

10.3.-Causar molestias a los vecinos, o introducir animales peligrosos, materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada.-

11.- En todos los casos anteriores, el contrato quedará resuelto de pleno derecho y el arrendador podrá solicitar ante los Tribunales de Justicia, la restitución de la cosa arrendada, con el auxilio de la fuerza pública si fuere necesario y si el arrendatario dejase de pagar las rentas de arrendamiento o abandonase la propiedad arrendada, el arrendador queda autorizado para tomar posesión inmediata del inmueble, sin previo decreto judicial, debiendo ser asistido al efecto por un Ministro de Fe y sin perjuicio de las acciones judiciales a que tuviese derecho e iniciase con posterioridad. La presente cláusula tiene el carácter de esencial y ha sido tenida en vista por el arrendatario al contratar.-

OCTAVO: A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que la recibe; la devolución y conservación de las especies y artefactos que se indicaron en el correspondiente inventario; 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 todas las estipulaciones de este contrato, el arrendatario entrega en garantía, en este acto, al arrendador la suma de **\$ 350.000.- (Trescientos cincuenta mil pesos)**, equivalente a un mes de la renta estipulada, que este también se obliga a restituir por igual equivalencia dentro de los sesenta días siguientes a la devolución del inmueble arrendado, siempre y cuando, esta se haya realizado según lo establecido en el presente contrato, a su satisfacción; de no ser así, desde este momento quedara autorizado el arrendador para descontar de la garantía, el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se encuentren de manifiesto en la propiedad al momento de la entrega, o bien dentro de los treinta días que preceden a esta y que el arrendador tiene para realizar la devolución de dicha garantía; así mismo, podrá el arrendador descontar de ella el valor de las cuentas pendientes de gastos comunes, energía eléctrica, gas, agua potable, u otros que sean de cargo del arrendatario, todo ello de conformidad a lo establecido en la cláusula sexta, N° 3.

El arrendatario, no podrá en caso alguno, imputar la garantía al pago de las rentas insolutas ni al pago del último o últimos meses que permanezca en la propiedad.

En caso de que al término del arrendamiento la propiedad sea administrada por el Corredor de Propiedades interviniente, las partes están de acuerdo en que sea éste el que en calidad de mandatario común de ellas, haga la respectiva liquidación de la garantía, de lo contrario lo hará el arrendador.

NOVENO: El arrendador no responderá de 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.

DECIMO: El Arrendador encarga la administración del inmueble a la oficina **Nazar y Osandón Ltda., Rut n° 76.691.310-5, representada por don Gamal Nazar Satriani, ambos domiciliados en calle Ortúzar n° 586, oficina 12, fonos 4819690,** cuyos representantes tendrán las facultades para visitar la propiedad arrendada en cualquier momento y adoptar aquellas medidas de administración que se estimen necesarias para el normal cumplimiento de lo convenido en este Contrato.

Dentro de las facultades de la administración se entenderán las de cobrar y percibir las rentas de arrendamiento. Las facultades de administración se ejercerán durante toda la vigencia del presente Contrato, incluyendo sus renovaciones.

En caso que el Arrendador decida revocar las facultades de la administración otorgadas, deberá comunicarlo por escrito con una anticipación de 60 días a la fecha de término de las mismas, por carta certificada a las partes, esto es Arrendatario y Administrador.

DECIMO PRIMERO: Con el objeto de dar cumplimiento a la Ley 19.628, sobre protección de datos de carácter personal, el arrendatario faculta irrevocablemente a la arrendadora o al administrador del inmueble arrendado, indistintamente, para que cualquiera de ellos pueda dar a conocer la morosidad en el pago de las rentas de arrendamiento, gastos comunes y consumos del inmueble arrendado, proporcionando dicha información a cualquier registro o banco de datos personales, con el objeto que sea divulgado, relevando el arrendatario a la arrendadora y al administrador el inmueble arrendado de cualquier responsabilidad que se pudiera derivar al efecto."

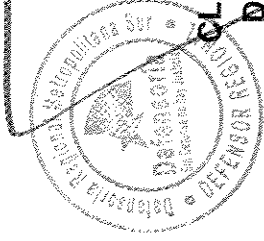
DECIMO SEGUNDO: Para todos los efectos que se deriven del presente contrato, las partes fijan como domicilio convencional la ciudad de Melipilla, y prorrogan competencia para ante sus Tribunales de Justicia.

DECIMO TERCERO: El presente contrato se otorga en 2 ejemplares del mismo tenor y data, quedando uno en poder de cada parte.

2) Asimismo, se autoriza por una vez el pago de \$180.484 (Ciento ochenta mil cuatrocientos ochenta y cuatro pesos) a Nazar y Ossandón Ltda. por el servicio de comisión de corretaje por arriendo de inmueble ubicado en calle Valdés N° 285 de la comuna de Melipilla.

3) Péguese e Imputese el gasto que origina la presente resolución a la partida 121.22.09.002.01 del presupuesto vigente de la Defensoría Regional Metropolitana Sur.

Anótese, comuníquese y archívese.



CLAUDIO PAVLIC VÉLIZ
DEFENSOR REGIONAL

DEFENSORÍA REGIONAL METROPOLITANA SUR


GMR/RIL/IRA
Distribución:

- Archivo Oficina de Partes
- Asesor Jurídico
- Director Administrativo Regional
- U. de Administración, Finanzas y RRRH