



SS 336

APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA LA SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL DE TRANSPORTES Y TELECOMUNICACIONES DE LA REGIÓN DE LOS RÍOS, SUSCRITO CON DON JUAN LUIS HERNANDEZ MEDINA.

SANTIAGO, 20 ENE 2015

RESOLUCIÓN EXENTA Nº 25

VISTO: Lo dispuesto en el DFL 1/19.653 de 2000, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley Nº18.575 Orgánica Constitucional de Bases generales de la Administración del Estado; en los Decretos con Fuerza de Ley Nº343 de 1953 y Nº279 de 1960, ambos del Ministerio de Hacienda relativos a la organización, obligaciones y atribuciones de la Subsecretaría de Transportes; en el Decreto Ley Nº557 de 1974, del Ministerio del Interior, que crea el Ministerio de Transportes; en el Decreto Supremo Nº32, de 2008, del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, que delega facultades en el Subsecretario de Transportes, en el Decreto Supremo Nº 60, de 2014, del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, que nombra a don Cristian Bowen Garfias en el cargo de Subsecretario de Transportes, ambos del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones; en la Ley Nº 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos; en la Ley Nº20.798 de Presupuestos del Sector Público para el año 2015; y lo establecido en la Resolución Nº1.600, de 2008 de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón; en la demás normativa aplicable.

CONSIDERANDO:

1. Que mediante Ord. ADM. Nº863, de fecha 16 de diciembre de 2014, la Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones de la Región de Los Ríos, ha solicitado efectuar las gestiones para arrendar el inmueble ubicado en calle Arauco Nº842, de la comuna y provincia de Valdivia, a objeto de trasladar las dependencias de la Secretaría Regional al mismo.

2. Que, para justificar su solicitud, se acompaña al documento antes individualizado Informe Técnico de fecha 31 de enero de 2014, donde se señala que:

“

- La Propiedad cuenta con aprox. 100 m2 más.

Actualmente, y debido al aumento de funcionarios contratados, estamos totalmente hacinados.

- El arriendo está más bajo al precio de mercado.

Los Montos de arriendo en esta ciudad, para una propiedad con las características mencionadas, superan el monto de las 100UF.

- Existe luz natural.

En la planta baja de la propiedad que actualmente arrendamos, no existe luz natural, ni ventilación, por lo que se están produciendo mucho problemas de salud, además este edificio no cuenta con un ducto de ventilación adecuado, por lo que se sufre constantemente de

olores muy desagradables, lo que es molesto para el público y los funcionarios que trabajan acá.

- Existen estacionamientos.

Actualmente cancelamos un monto de \$ 41.650 en estacionamientos por la camioneta de uso de Transportes, más un precio similar por los tres vehículos de Fiscalización, lo que hace un total de \$ 166.600, lo que no se pagará en la nueva propiedad.

- No pagaremos gastos comunes.

Actualmente se está cancelando un aprox. de \$ 500.000 mensuales, los que no se cobrarían en la nueva propiedad."

3. Que, en atención a la petición formulada, y luego del estudio de los antecedentes acompañados por parte del Departamento Administrativo de esta Subsecretaría, mediante ORD N°8406 de 2014, la Subsecretaría de Transportes solicitó a la Dirección de Presupuestos, autorización presupuestaria para suscribir contrato de arrendamiento de un inmueble para la Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones de la Región de los Ríos, en adelante la "Secretaría Regional", con un canon mensual de arriendo de UF 100.- (cien unidades de fomento), con la finalidad de mejorar las condiciones de infraestructura del recinto en el que ha de operar la Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones de la Región de los Ríos; e implementar mejoras cuantitativas y cualitativas, tanto para los usuarios como para los servidores estatales que se desempeñan en la referida repartición pública.

4. Que mediante el ORD N° 1829 de 04 de diciembre de 2014, la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, autorizó presupuestariamente la suscripción del contrato de arrendamiento del inmueble, ubicado en calle Arauco N°842, de la comuna y provincia de Valdivia, Región de los Ríos, a partir del 1° de marzo de 2015, por un periodo de 3 años, pudiendo ser renovado por igual periodo, previa dictación del acto administrativo respectivo.

5. Que la referida autorización otorgada por la Dirección de Presupuesto, se adjunta y pasa a formar parte integrante de la presente Resolución Exenta.

6. Que en atención a la autorización otorgada por la Dirección de Presupuestos, del Ministerio de Hacienda, con fecha 22 de diciembre de 2014 se suscribió contrato de arrendamiento con don Juan Luis Hernández Medina, R.U.T: 6.532.715-5, respecto del inmueble ubicado en calle Arauco N°842, de la comuna y provincia de Valdivia, cuyo texto se transcribe íntegramente a continuación, y se aprueba en la parte resolutive del presente acto administrativo.

RESUELVO:

1° APRUÉBASE el Contrato de Arrendamiento suscrito con fecha 22 de diciembre de 2014, entre la Subsecretaría de Transportes y don Juan Luis Hernández Medina, R.U.T: 6.532.715-5, respecto del inmueble ubicado en calle Arauco N°842, ciudad de Valdivia, el cual se transcribe íntegramente a continuación:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE

ENTRE

SUBSECRETARÍA DE TRANSPORTES

E

JUAN LUIS HERNANDEZ MEDINA

En Santiago de Chile a 22 de diciembre de 2014, entre la Subsecretaría de Transportes, Rol Único Tributario N° 61.212.000-5, representada por don Cristian Bowen Garfias, Subsecretario de Transportes, Cédula Nacional de Identidad N°13.922.693-3, ambos domiciliados en Calle Amunátegui N°139, comuna de Santiago, en adelante "la arrendataria"; por una parte y por la otra don Juan Luis Hernández Medina, Cédula Nacional de Identidad N°6.532.715-5 y, domiciliado en calle Camino de la Luna, número 110, Isla Teja, Valdivia, en adelante "el arrendador", han convenido el siguiente contrato de arrendamiento, que se registrará por las siguientes cláusulas que se indican:

PRIMERO:

El ARRENDADOR entrega en arrendamiento a la ARRENDATARIA, quien acepta para sí la propiedad ubicada en calle Arauco N°842, de la comuna y provincia de Valdivia, de la que es propietario, y que se encuentra inscrita a su nombre a fojas 1139 vueltas, número 1619, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces y Comercio, de Valdivia, correspondiente al año 1996.

El ARRENDADOR declara ser el propietario del inmueble arrendado, señalando en este acto que no existe ningún impedimento para darlo en arrendamiento.

Asimismo, se hace cargo de cualquier perturbación o privación en el ejercicio legítimo de los derechos que el presente contrato confiere a la ARRENDATARIA, en los términos establecidos en el Libro IV, Título XXVI, artículos N° 1915 y siguientes del Código Civil.

SEGUNDO:

La propiedad arrendada será destinada exclusivamente para el funcionamiento y los fines institucionales de la Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones de la Región de los Ríos.

El ARRENDADOR declara expresamente que no existen impedimentos para que la Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones de la Región de Los Ríos, utilice las dependencias del inmueble en cuestión, dentro del ámbito del giro que le es propio, lo que incluye, por su condición de servicio del Estado, la atención de público.

TERCERO:

El presente contrato de arrendamiento entrará en vigencia a contar del trámite total del acto administrativo que lo aprueba y tendrá una duración de tres años, a partir del 08 de marzo de 2015 hasta el 08 de marzo de 2018, ambos días inclusive.

La situación establecida en el párrafo anterior, debe entenderse siempre que exista disponibilidad presupuestaria por parte de la ARRENDATARIA, de conformidad a la Ley de Presupuestos del Sector Público que estuviese vigente, lo que se eleva a condición esencial para la continuidad del contrato.

La ejecución de cualquier causal de desahucio por parte del ARRENDATARIO no dará derecho al ARRENDADOR a demandar indemnización alguna.



CUARTO:

La renta mensual será la cantidad de UF 100.- (cien Unidades de Fomento), suma que se pagará al ARRENDADOR, convertida en pesos, al valor que tenga la UF al día en que se efectúe el pago.

El ARRENDADOR deberá efectuar el pago de las rentas de arrendamiento durante los primeros (5) días de cada mes, en las oficinas de la Inmobiliaria Integral Ergas y Massri Limitada, ubicadas en Avenida Alemania número 360, local 4, ciudad de Valdivia, sociedad que actúa como corredora para efectos del presente contrato, a cualquiera de sus representantes o personal facultado para ello.

Las partes contratantes convienen expresamente, que la renta mensual pactada, no será reajustada en el periodo de vigencia establecido en la cláusula tercera del presente instrumento.

El ARRENDATARIO estará obligado a pagar puntualmente, los consumos de luz, agua potable, extracción de basura, teléfono y demás que puedan corresponderle.

Además, el arrendatario pagará por una única vez, las siguientes cantidades

- UF 59.- (cincuenta y nueve unidades de fomento), convertidas a peso al valor que tenga la UF a la fecha en que se efectúe el pago, de suscripción del presente contrato, a Inmobiliaria Integral Ergas y Massri Limitada, por concepto de corretaje de propiedades.
- La suma de UF 100.- (cien unidades de fomento), las que se pagará en forma conjunta con el primer mes de arriendo por concepto de garantía, en los términos y condiciones que se señalan en la cláusula siguiente.

QUINTO:

Se hace presente que el Arrendatario hará entrega, a modo de Garantía de la suma de UF 100 (Cien Unidades de Fomentos), cantidad que tendrá por objeto cubrir los gastos originados por reparaciones que deban efectuarse en el inmueble al término del Contrato de Arrendamiento, producto de daños ocasionados por el uso, provengan de los Arrendatarios o de terceros, o de cuentas de servicios impagos. De no existir daños, el Arrendador debe efectuar la devolución de esta suma de Garantía dentro de los treinta días contados desde la entrega del inmueble. En ningún caso, la Garantía se imputará a la renta, ni siquiera el último periodo.

SEXTO:

Queda prohibido expresamente a la ARRENDATARIA, subarrendar o ceder en cualquier forma y a cualquier título todo o parte del inmueble o bien destinarlo a otro objeto que el indicado; efectuar transformaciones, alteraciones o variaciones de cualquier clase o naturaleza en el inmueble arrendado, o en sus instalaciones de energía eléctrica, agua potable y alcantarillado, sin previa autorización del ARRENDADOR, exceptuadas aquellas que resulten indispensables para el cumplimiento de los objetivos y adecuado desenvolvimiento de las tareas propias de la ARRENDATARIA, para lo cual queda desde luego autorizada.

Asimismo, queda prohibido expresamente a la ARRENDATARIA, causar molestias a los vecinos.

Se prohíbe a la ARRENDATARIA ejecutar obra alguna en el inmueble sin previa autorización escrita del ARRENDADOR por cualquier medio. Sin perjuicio de lo anterior, todas las mejoras hechas en el inmueble con o sin autorización que no puedan separarse de él, sin detrimento de la propiedad, quedarán a beneficio del propietario, salvo previo pacto escrito en contrario.



SÉPTIMO:

La ARRENDATARIA se obliga a mantener en perfecto estado de funcionamiento las llaves de los artefactos, las de paso, las válvulas y flotadores de los excusados, los enchufes, timbres e interruptores del sistema eléctrico; y a mantener en buen estado el sistema de agua dispuesto en el inmueble arrendado, debiendo repararlos o cambiarlos por su cuenta y costo cada vez que sea necesario.

En general deberá conservar la propiedad arrendada en el estado en que se encuentra y perfecto estado de aseo.

El ARRENDADOR no tendrá la obligación de hacer mejoras en el inmueble, a menos que se trate de desperfectos que provengan de fuerza mayor o caso fortuito, o bien de la mala calidad de la casa arrendada, de la naturaleza del suelo o defectos de construcción.

OCTAVO:

El ARRENDADOR podrá poner término al presente contrato de arrendamiento, si la ARRENDATARIA incurre en cualquiera de las causales generales previstas en la ley, especialmente las siguientes:

- 1.- Si la ARRENDATARIA se encuentra en mora en los pagos de la renta, en los términos estipulados en la cláusula cuarta de este contrato.
- 2.- Si la ARRENDATARIA diere al inmueble un destino diferente del indicado en este contrato, y al que le corresponde por su naturaleza; o si subarrienda o cede todo o parte del inmueble sin consentimiento escrito del ARRENDADOR.
- 3.- Si la ARRENDATARIA causare perjuicios o daños al inmueble, especialmente si provoca su desaseo, deterioro o destrucción que le sea imputable.
- 4.- Si la ARRENDATARIA no mantiene el inmueble arrendado en buen estado de conservación y aseo; así como, si no reparara inmediatamente y a su costa los desperfectos ocasionados por el uso o por el hecho o culpa de él o de sus dependencias.
- 5.- Si la ARRENDATARIA se atrasa en el pago de las cuentas de consumo de agua potable, electricidad, gas o servicios comunes, si los hay.
- 6.- Si la ARRENDATARIA hace variaciones de cualquier especie en la propiedad, sin consentimiento del ARRENDADOR, con las salvedades señaladas precedentemente.
- 7.- Si la ARRENDATARIA efectuare modificaciones, alteraciones o mejoras en la propiedad, tanto en el interior como en el exterior del inmueble, sin previa autorización escrita del ARRENDADOR.

NOVENO:

El ARRENDADOR tendrá la facultad para inspeccionar, por sí o por sus mandatarios el inmueble cuando lo estime conveniente, comprometiéndose la ARRENDATARIA a otorgarle las facilidades necesarias, siempre que ello no signifique perturbar indebidamente a este último en el goce pacífico de la cosa arrendada.

Asimismo, en caso que desee venderlo o darlo en arrendamiento en caso de estar pronto a expirar el presente contrato, la ARRENDATARIA se obliga a permitir su visita, a lo menos, dos días de cada semana, durante dos horas cada día, entre las 15:00 y 18:00 horas, a su elección.

DÉCIMO:

El ARRENDADOR no responderá en forma alguna por los perjuicios que puedan producirse a la ARRENDATARIA con ocasión de hurtos, robos, incendios, inundaciones, filtraciones, efectos de humedad o de calor, etc.



El inmueble deberá ser restituido en términos generales en las mismas condiciones en que se entregó.

DÉCIMO SEGUNDO:

Se deja constancia en el presente instrumento que ningún cambio, modificación, alteración o complementación de este contrato será válida a menos que conste por escrito y sea firmada por las partes y, aprobada por el acto administrativo respectivo.

DÉCIMO TERCERO:

El presente contrato se firma en cuatro ejemplares de idéntico tenor, quedando tres en poder del arrendatario y uno en poder del arrendador.

DÉCIMO CUARTO:

Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago, prorrogando la competencia ante sus tribunales.

DÉCIMO QUINTO:

La personería o de don Cristian Bowen Garfias, para representar a la Subsecretaría de Transportes, consta en el Decreto Supremo N° 60 de 2014, del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, el que no se adjunta por ser conocido de las partes.

FIRMAN: don Juan Luis Hernández Medina, Cédula Nacional de Identidad N°6.532.715-5 Y CRISTIAN BOWEN GARFIAS, SUBSECRETARIO DE TRANSPORTES, CÉDULA NACIONAL DE IDENTIDAD N°13.922.693-3.

2° IMPÚTESE el gasto que irrogue el presente contrato y que asciende para el año 2015 a la suma de UF 1.059 cuyo monto comprende los meses de marzo a diciembre del 2015 al Subtítulo 22 Bienes y Servicios de Consumo ítem 09 "arriendo" asignación 002 Arriendo de Edificios del presupuesto de la Secretaría y Administración General de Transportes, según el siguiente detalle:

Gasto	UF	N° de cuotas mensuales	Monto total del gasto
Arriendo Mensual	100	9	900 UF
Garantía	100	1	100 UF
% corredora	59	1	59 UF
Monto total			1059 UF

Programa	Distribución del gasto
5	264 UF
1	795 UF

El saldo insoluto del precio del contrato se imputará a los mismos programas presupuestarios y clasificador de gastos, del presupuesto del sector público que se apruebe para los años siguientes, siempre que se consideren recursos disponibles para ello y el contrato se encuentre vigente.

3° PÁGUESE, en su oportunidad, a don Juan Luis Hernández Medina, la renta mensual establecida en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento que por este acto se aprueba.

ANÓTESE Y ARCHÍVESE

CRISTIAN BOWEN GARFIAS
SUBSECRETARIO DE TRANSPORTES

IAS/APP/MEZ/IMV/GAU
DISTRIBUCIÓN
Departamento Administrativo con antecedentes
Seremitt Región de los Ríos
Oficina de Partes.



REFRENDACION	
Depto. Contabilidad y Finanzas	
Refrendado por	\$ 10.280.450
ID Sigfe	: \$25.510
Imputación	: 100103 27 09 002
Presupuesto	\$ 7.161.349.000
Acumulado	\$ 73.633.350
Disponibilidad	\$ 7.127.715.650
Responsable	: PCA
Fecha	: 17-01-15

REFRENDACION	
Depto. Contabilidad y Finanzas	
Refrendado por	\$ 6.730.600
ID Sigfe	: \$25.510
Imputación	: 100103 27 09 002
Presupuesto	\$ 7.161.349.000
Acumulado	\$ 50.053.190
Disponibilidad	\$ 7.128.811.406
Responsable	: PCA
Fecha	: 17-01-15