

GO 17128

Administración

REGULARIZA Y APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE LA SUBSECRETARÍA DE TRANSPORTES Y SUCESIÓN DE DANILO PERICH.

SANTIAGO, 13 MAY 2016

RESOLUCIÓN EXENTA N° 408

VISTO: Lo dispuesto en el DFL 1/19.653 de 2000, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que fijó el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 18.575 Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; en los Decretos con Fuerza de Ley N° 343, de 1953 y N° 279, de 1960, ambos del Ministerio de Hacienda relativos a la organización, obligaciones y atribuciones de la Subsecretaría de Transportes; en el Decreto Ley N° 557, de 1974, del Ministerio del Interior, que creó el Ministerio de Transportes; en el Decreto Supremo N° 32, de 2008, que delegó facultades en el Subsecretario de Transportes; en la Resolución N° 128, de 23 de abril de 2014, que nombra a doña Alejandra Provoste Preisler, en el cargo de Jefa de División, grado 3 de la E.U.S., de la Planta Directiva de la Subsecretaría de Transportes y en el Decreto Exento N° 2368, de 30 de junio de 2014, que establece orden de subrogación del cargo de Subsecretario de Transportes; en la Ley N° 18.101, sobre arrendamiento de Predios Urbanos, del Ministerio de Vivienda, sus modificaciones y en el Título XXVI del Libro IV del Código Civil; en la Ley N° 20.882, de Presupuestos del Sector Público para el año 2016; en la Resolución Exenta N° 170, de 2014, que autorizó y aprobó el contrato de arrendamiento y en la Resolución Exenta N° 109, de 2015, que autorizó la renovación del contrato de arrendamiento, ambas de la Subsecretaría de Transportes; en el Ord. N° 8744, de 2015 de la Subsecretaría de Transportes; en el Ord. N° 2105, de 2015 de la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda; en la Resolución N° 1.600, de 2008 de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón y en la demás normativa aplicable

CONSIDERANDO:

1. Que con fecha 21 de agosto de 2005, se suscribió un contrato de arriendo con la Sucesión de don Danilo Perich, representada actualmente por doña Nevenka Ilona Perich Boggero, R.U.T: 5.909.083-6, ubicado en la calle Libertad N° 825 de la ciudad de Iquique, de propiedad de dicha sucesión, y que fuera destinado al funcionamiento de la Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones de la Región del Tarapacá. Dicho contrato fue autorizado por la Resolución Exenta N° 906, de 2005 de esta Subsecretaría.

2. Que atendido lo señalado en el considerando anterior, por medio de la Resolución Exenta N° 109, de fecha 12 de febrero de 2015, de esta Subsecretaría, se renovó el contrato de arrendamiento, por un periodo comprendido entre el 1 de enero de 2015 y hasta el 31 de diciembre de 2015.

Que cabe señalar que actualmente la Subsecretaría de Transportes está gestionando un contrato de arrendamiento para las dependencias de la Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones de la Región de Tarapacá, a fin de mejorar las condiciones físicas de dichas oficinas y a su vez albergar a todas las unidades de la Secretaría Regional Ministerial en un solo inmueble. Atendido lo anterior, las actuales dependencias de la Secretaría Regional Ministerial de la Región de Tarapacá serán utilizadas hasta el día 31 de marzo del presente año, renovándose automáticamente por un periodo de tres meses.



3. Que por medio del ORD N°2105, de fecha 14 de diciembre de 2015, la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, autorizó el arriendo de un inmueble para las nuevas dependencias, según se solicitó a través del ORD N°8744, de fecha 27 de noviembre de 2015, de esta Subsecretaría contemplando como renta mensual de arriendo la suma de \$900.000.- (novecientos mil pesos).

4. Que de acuerdo a lo señalado en informe de fecha 02 de mayo de 2016, del Departamento Administrativo, el cual se adjunta al presente acto administrativo es necesario regularizar el arriendo del inmueble identificado en el primer considerando, en razón de que las dependencias de la Secretaría Regional siguen apostadas en dicho inmueble y por tanto es necesario proceder con el pago del mismo, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa que pueda derivarse del hecho de haberse iniciado la prestación de los servicios sin que los respectivos actos aprobatorios estuvieran totalmente tramitados..

5. Que si bien los actos administrativos no tienen efecto retroactivo, salvo norma legal expresa que así lo permita, excepcionalmente la Administración puede conferírsele cuando ellos tienen como único objetivo regularizar situaciones ya consumadas, que han producido efectos favorables para los interesados, sin afectar derechos de terceros y que sólo pueden solucionarse por esta vía, tal como ha ocurrido en la especie

6. Que en razón de los hechos precedentemente expuestos, se ha celebrado un nuevo contrato de arrendamiento con la Sucesión de Danilo Perich, recaído sobre el inmueble en referencia de propiedad de la mencionada sucesión, con vigencia desde el día 1 de enero hasta el día 31 de marzo del año 2016, con renovación automática de tres meses, en atención a que aún es necesario utilizar las actuales dependencias ubicadas en calle Libertad N° 825, ciudad de Iquique, puesto que deben realizarse en ellas una serie de reparaciones para restituir el inmueble a la parte arrendadora, y que se encuentra en proceso de habilitación las nuevas oficinas de la Secretaría Regional Ministerial.

7. Que, la cláusula undécima del contrato suscrito y que se aprobará a través de este acto administrativo dispone que: *"El inmueble será restituído, en términos generales, en las mismas condiciones que fue recibido"*.

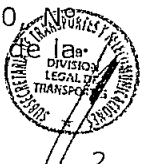
Del mismo modo, el artículo 1947 del Código Civil, dispone que *"El arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento."*

Deberá restituirla en el estado en que le fue entregada, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimos.

Por lo tanto, es necesario restituir a la parte arrendadora el inmueble en el estado en el que fuera entregada a esta Subsecretaría en su calidad de arrendataria, razón por la cual se deben realizar reparaciones, según lo informado el 1 de abril de 2016, por el encargado de la Unidad de Servicios Generales de esta Subsecretaría, a través del Memorandum N°87, reparaciones que se estiman necesarias en conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable, sobre todo considerando que se ha utilizado dicho inmueble para las dependencias de la Secretaría Regional Ministerial desde el año 2005, según se indicó en el considerando primero anterior.

En efecto, los artículos 1940 y 1970 del Código Civil, establecen la obligación del arrendatario de realizar las reparaciones locativas, que según señala el citado artículo 1940, son *"las que según las costumbres del país son de cargo de los arrendatarios y en general las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, como descalabros de paredes, albañares y acequias, rotura de cristales, etc."*. Estas normas confirman la necesidad de realizar las reparaciones informadas en el memorándum ya citado.

A mayor abundamiento, la jurisprudencia de la Contraloría General de la República, contenida en los dictámenes N° 34666, de 1990, N° 37674 de 1995; y N°6223 de 1992, confirma dicha misma obligación para los órganos de la Administración en su calidad de arrendatarios de inmuebles.



8. Que existe disponibilidad presupuestaria para proceder al pago de la rentas, con cargo al presupuesto vigente.

RESUELVO:

1. REGULARÍCESE, a contar del 1° de enero de 2016, el arriendo del inmueble ubicado en calle Libertad N°825 de la Ciudad de Iquique, suscrito entre la Subsecretaría de Transportes y doña Nevenka Ilona Perich Boggero, RUT 5.909.083-6, en representación de la Sucesión de don Danilo Perich, por las razones expresadas en la parte considerativa del presente acto administrativo.

2. AUTORIZÁSE Y APRUÉBASE el contrato de arrendamiento suscrito entre la Subsecretaría de Transportes y doña Nevenka Ilona Perich Boggero, RUT 5.909.083-6, en representación de la Sucesión de don Danilo Perich, del inmueble ubicado en calle Libertad N°825, de la ciudad de Iquique, el que se transcribe íntegramente a continuación:

"CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE

ENTRE

SUBSECRETARÍA DE TRANSPORTES

E

SUCESIÓN DE DANILO PERICH"

En Santiago de Chile, a 2 del mes de enero de 2016, entre la Subsecretaría de Transportes, R.U.T. 61.212.000-5, representada por Cristian Bowen Garfias, Subsecretario de Transportes, RUN 13.922.693-3, ambos domiciliados en calle Amunátegui N°139, comuna de Santiago, en adelante "el arrendatario", por una parte, y por la otra, la Sucesión de Danilo Perich, representada por doña Nevenka Ilona Perich Boggero, R.U.T. 5.909.083-6, ambos domiciliados en Avenida Arturo Prat 1060, Depto. 801, Edificio Regata, comuna de Iquique, en adelante "la arrendadora", acuerdan:

PRIMERO:

La arrendadora, en la representación con que actúa, da en arrendamiento el inmueble de propiedad de la sucesión de don Danilo Perich, a la Subsecretaría de Transportes, quien la acepta para sí. El inmueble de encuentra ubicado en calle Libertad N°825, ciudad y comuna de Iquique, Región de Tarapacá, inscrito a fs. 379 vta., N°.604, del Registro de Propiedad del año 1982 y a fs. 1.687 vta. N°. 3.128, del Registro de Propiedad del año 1996, del Conservador y Archivero Judicial de Iquique.

La arrendadora se hace cargo de cualquier perturbación o privación en el ejercicio legítimo de los derechos que el presente contrato confiere al arrendatario.

SEGUNDO:

El inmueble que por este acto se arrienda, será destinado exclusivamente para el funcionamiento de la Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones de la Región de Tarapacá.



La arrendadora declara expresamente que no existen impedimentos para que la Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones de la Región de Tarapacá utilice el inmueble materia del presente contrato dentro del ámbito del giro que le es propio, lo que incluye, por su condición de servicio de la Administración del Estado, la atención de público.

TERCERO:

El presente contrato de arrendamiento regirá por un periodo 3 meses, a partir del 1 de enero de 2016 y hasta el 31 de marzo de 2016, el que podrá ser renovado automáticamente por un periodo de 3 meses Cabe señalar que dicha renovación deberá quedar formalizada mediante acto administrativo de la Subsecretaría de Transportes, previa autorización de la Dirección de Presupuestos.

En todo caso, es facultad privativa de la Subsecretaría de Transportes poner término anticipado en cualquier época al presente contrato, para que cual deberá dar aviso por carta certificada dirigida al domicilio de la arrendadora, en cuyo caso la terminación se entenderá que producirá sus plenos efectos a los treinta días siguientes a la fecha del aviso.

La ejecución de cualquier causal de desahucio por parte de la Subsecretaría no dará derecho a la arrendadora a demandar indemnización alguna.

CUARTO:

La renta mensual será la suma de \$900.000.- (novecientos mil pesos), no afecto a reajustes.

QUINTO:

La renta se pagará durante los primeros (5) días de cada mes, a través de depósito en la cuenta RUT N°: 5.909.083-6, del Banco Estado, cuya titular es doña Nevenka Ilona Perich Boggero.

La Subsecretaría se obligado a pagar oportunamente los consumos básicos de electricidad, agua potable, extracción de basura y otros de las misma naturaleza que puedan corresponder.

SEXTO:

Queda prohibido expresamente a la Subsecretaría subarrendar o ceder en cualquier forma y a cualquier título todo o parte del uso del inmueble, o bien, destinarlo a otro fin distinto a aquél para el que se arrienda, realizar modificaciones en el inmueble arrendada, exceptuadas aquellas que resulten indispensables para el cumplimiento de los objetivos y el adecuado desarrollo de las funciones y actividades propias de la Subsecretaría para lo cual queda desde luego autorizada o causar molestias a los vecinos.

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

SÉPTIMO:

La Subsecretaría 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, mantener en buen estado el sistema de agua, debiendo repararlos o cambiarlos por su cuenta y costo cada vez que sea necesario. En general, deberá conservar el inmueble arrendado en el estado en que se encuentra y perfecto estado de aseo.



Por otra parte la arrendadora 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 defectuosa calidad del inmueble arrendado, de la naturaleza del suelo o defectos de construcción.

OCTAVO:

Serán motivos plausibles para que el arrendador desahucie el contrato de arrendamiento, los generales previstos en la legislación que rige la materia y, especialmente, los siguientes:

- 1.- Si el arrendatario se encuentra en mora en los pagos de la renta, en los términos estipulados en las cláusulas cuarta y quinta de este contrato.
- 2.- Si se destina el inmueble a un fin distinto del indicado en este contrato o si subarrienda o cede todo o parte del uso del inmueble sin consentimiento escrito de la arrendadora.
- 3.- Si el arrendatario causa al inmueble cualquier perjuicio que le sea imputable.
- 4.- Si el arrendatario no mantiene el inmueble 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 dependientes.
- 5.- Si el arrendatario se atrasa en el pago de las cuentas de consumo de agua potable, electricidad, gas o servicios comunes, si los hay.
- 6.- Si el arrendatario efectúa modificaciones de cualquier especie en la propiedad, sin consentimiento de la arrendadora, con las excepciones ya especificadas en el presente contrato. .

NOVENO:

La arrendadora tendrá la facultad para inspeccionar, por sí o por sus mandatarios, el inmueble cuando lo estime conveniente, comprometiéndose la Subsecretaría a otorgarle las facilidades necesarias, siempre que ello no signifique perturbar indebidamente a esta en el goce pacífico de la cosa arrendada y en el desarrollo de las funciones propias.

Asimismo, en caso que la arrendadora desee venderlo o darlo en arrendamiento en caso de estar pronto a expirar el presente contrato, el arrendatario se obliga a permitir su visita, a lo menos, dos días de cada semana, durante dos horas cada día, a su elección.

DÉCIMO:

La arrendataria no responderá en forma alguna por los perjuicios que puedan producirse al arrendatario con ocasión de robos, incendios, inundaciones, filtraciones, efectos de humedad o de calor, por causas generadas durante la vigencia del presente contrato.

UNDÉCIMO:

La arrendataria se obliga a restituir el inmueble inmediatamente terminado este contrato, realizando la entrega material, previa desocupación total de éste, poniéndolo a disposición del arrendador y entregándole las llaves y todas sus copias. Además, la arrendadora podrá exigir la exhibición de los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de todos los consumos. El inmueble deberá ser restituido, en términos generales, en las mismas condiciones que fue recibido, por lo que en este acto la Subsecretaría se compromete a realizar los trabajos que se enumeran en el anexo N°1 del presente contrato, el cual pasa a formar parte integrante del mismo.

DUODÉCIMO:

El presente contrato se firma en tres ejemplares de idéntico tenor, quedando dos en poder de la arrendataria y uno en poder de la Subsecretaría.

DÉCIMOTERCERO:

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



DÉCIMOCUARTO:

Comparece en este acto doña Nevenka Ilona Perich Boggero, RUN 5.909.083-6, en representación de la sucesión Perich Q Danilo, R.U:T: 2.604.617-7, cuyas facultades constan en los poderes otorgados por doña Nitza Astrid Perich Boggero, de 18 de enero de 2014, ante el Notario Público Suplente, don Claudio Vila Bustillos, de la ciudad de Iquique; por doña Militza Priscilla Perich Boggero, de fecha 20 de enero de 2014, ante el Notario Público Jaime Bernales Larraín, de la comuna de La Florida y por don Bozjidar Milovan Perich Boggero, ante el Notario Público Víctor Warner Sarria, de la ciudad de Arica.

A su vez, las facultades del Subsecretario de Transportes, don Cristian Bowen Garfias, cuyas facultades para representar a la Subsecretaría de Transportes constan en el Decreto N°60, de 2014, del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, el que no se adjunta por ser conocido de las partes.

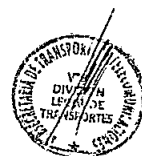
Anexo 1

Listado de reparaciones a realizar por parte del arrendatario, en inmueble ubicado en calle Libertad N°825, comuna de Iquique:

- Instalación de 4 palmetas cielo americano genérico blanco en sala de reuniones
- Instalación de 3 palmetas de cerámica rotas (se requiere cortar y colocar franjas propietario entregara palmetas)
- Instalación de 2 tiradores de ventana simple en sala de reuniones
- Reparación y mantención de techumbre por posibles goteras
- Mantención a todas las ventanas de aluminio, limpieza y lubricación para que puedan abrirse
- 4 tiradores madera para closet
- Limpieza y mantención de 2 baños, Cambio de W.C en 2 baños (retiro e instalación de nuevos)
- Instalación franja cerámica en escalera (propietario proveerá insumo)
- Mantención y provisión de palmetas cielo americano (5 genérico blanco) en área de registro mantención y limpieza de cielos
- En primer piso clausurar puerta de acceso a patio de casa Barros Arana , colocar tabique o bloques
- Reposicionamiento de cable a tierra
- Pegar y sellar grietas en muro medianero sur de acceso a a propiedad
- Instalación lámpara de escalera (propietario proveerá insumo)
- Desmalezado de antejardín y limpieza de baldosas
- Todos los recintos interiores así como fachadas y muros medianeros se acordó pintar blanco, según stock de pintura
- Antes de pintar revisar muros que tengan humedad y reparar

FIRMANDO: NEVENKA ILONA PERICH BOGGERO Y CRISTIAN BOWEN GARFIAS
SUBSECRETARÍA DE TRANSPORTES."

3. PÁGUESE mensualmente las rentas de arriendo y los gastos generales que irroque el contrato que por este acto se aprueba.



4. **IMPÚTESE** el gasto que irroque el presente contrato y que asciende para el año 2016 a la suma de \$2.700.000.- (dos millones setecientos mil pesos), 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, aprobado por la Ley 20.882, citada en el visto.

ANÓTESE Y REGÍSTRESE

ALEJANDRA PROVOSTE PREISLER
Subsecretaria de Transportes(s)


DISTRIBUCION
Departamento Administrativo con antecedentes
Seremitt Región del Tarapacá
Oficina de Partes

REFRENDACION	
Depto. Contabilidad y Finanzas	
Refrendado por	\$ 2.700.000
ID Sigfe	: 131322
Imputación	: 1901012209002
Presupuesto	\$ 326.842.779
Acumulado	\$ 129.610.212
Disponibilidad	\$ 207.231.977
Responsable	: OAS
Fecha	: 09-05-16