



Nº 3418
OJ/R/GPM
A-7
ANN

APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE SUSCRITO ENTRE INMOBILIARIA E INVERSIONES PAZOS S.A. ó INVERPA S.A. Y LA SUBSECRETARÍA DE JUSTICIA.

DECRETO EXENTO Nº 3418

SANTIAGO, - 4 AGO. 2011

Hoy se Decretó lo que Sigue:

VISTOS: Lo dispuesto en el D.F.L. Nº 1/ 19.653, de 2000, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia de la República que Fija el Texto Refundido, Coordinado y Sistematizado de la Ley Nº 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; en la Ley Nº 20.481, de Presupuestos para el Sector Público, Correspondiente al año 2011; en el Decreto Ley Nº 3.346 de 1980, que fija el Texto de la Ley Orgánica del Ministerio de Justicia; en el Decreto Supremo de Justicia Nº 1.597 de 1980, que Aprueba el Reglamento Orgánico del Ministerio de Justicia; en el Decreto Supremo de Justicia Nº 924, de 1981, sobre Materias que Serán Suscritas con la Formula "Por Orden del Presidente de la República"; en la Resolución Nº 1.600, de 2008, de la Contraloría General de la República; en el Oficio Ord. Nº 0586, de 13 de mayo de 2011, de la Directora de Presupuestos; y,

CONSIDERANDO:

1. Que los Ministerios se desconcentran territorialmente, mediante las Secretarías Regionales Ministeriales, motivo por el cual cada una de las regiones del país cuenta con una Secretaría Regional Ministerial de Justicia.
2. Que de acuerdo a lo indicado en el artículo 9º del Decreto Supremo Nº 1.597, de 1980, que fija el Reglamento Orgánico del Ministerio de Justicia, corresponde a la Subsecretaría de Justicia, dirigir la administración y servicio interno del Ministerio.
3. Que la Secretaría Regional Ministerial de Justicia de la Región de los Ríos requiere para el adecuado cumplimiento de sus funciones y objetivos, arrendar un inmueble que cumpla con los requisitos mínimos para destinarlo a oficinas y atención de público.
4. Que el inmueble seleccionado cumple con las condiciones requeridas por la mencionada Secretaría Regional Ministerial, en atención a los fines para lo cual será utilizado dicho inmueble.
5. Que en razón de lo precedentemente expuesto es necesaria la suscripción de un contrato de arrendamiento de inmueble, entre la Subsecretaría de Justicia e Inmobiliaria e Inversiones Pazos S.A. o INVERPA S.A.

DOCUMENTO TRANSCRITO
CONFORME A SU ORIGINAL

DECRETO:

1°.- **APRUÉBASE**, el Contrato de Arrendamiento entre la Subsecretaría de Justicia y la Inmobiliaria e Inversiones Pazos S.A. o INVERPA S.A., suscrito el 27 de mayo de 2011, cuyo texto es el siguiente:

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
ENTRE
INMOBILIARIA E INVERSIONES PAZOS S.A. ó INVERPA S.A.
Y SUBSECRETARÍA DE JUSTICIA**

En Santiago, a 27 mayo de 2011, entre la Subsecretaría de Justicia, Rol Único Tributario N° 61.001.000-8, representado por su Subsecretaría, doña Patricia Pérez Goldberg, chilena, casada, abogada, cédula nacional de identidad N° [REDACTED], ambos domiciliados en calle Morandé N° 107, Santiago, por una parte, en adelante el "arrendatario" o la "Subsecretaría" y, por la otra, Inmobiliaria e Inversiones Pazos S.A., "INVERPA S.A.", Rol único Tributario N° 96.721.650-K, representada legalmente por doña María Elena Pazos Mann, chilena, casada en régimen de separación total de bienes; de profesión tecnólogo médico, cédula nacional de identidad N° [REDACTED] ambos con domicilio para estos efectos en calle Independencia N° 535, de la comuna de Valdivia, Región de los Ríos, en adelante la parte "arrendadora" o la "sociedad", han convenido el siguiente contrato de arrendamiento:

CLÁUSULA PRIMERA: Propiedad: La arrendadora, es dueña del inmueble compuesto de terreno y edificio de cuatro pisos, destinado a locales comerciales, oficinas y departamentos, ubicado en calle Independencia N° 535-541, de la ciudad de Valdivia, Región de Los Ríos.

La inscripción del título de la propiedad a nombre de la Sociedad Inmobiliaria e Inversiones Pazos S.A. o "INVERPA S.A." rola a Fojas 1631, Número 2405, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, correspondiente al año 1994.

CLÁUSULA SEGUNDA: Entrega y aceptación del inmueble: Por el presente acto e instrumento la arrendadora entrega en arrendamiento a la Subsecretaría de Justicia, para quien acepta su representante, cinco oficinas ubicadas en el tercer piso al interior de la propiedad individualizada en la cláusula precedente, las que corresponden en particular a las oficinas números 301, 302, 303, 304 y 305, en el estado que actualmente se encuentran y que es conocido por el arrendatario, a su entera conformidad, con sus cuentas y pago de contribuciones al día.

CLÁUSULA TERCERA: Destino del inmueble: El inmueble objeto de este contrato se destinará, por parte del arrendatario, al funcionamiento de la Secretaría Regional Ministerial de Justicia de la Región de los Ríos.

La propiedad cuenta con el destino y las autorizaciones respectivas que permiten al arrendatario utilizarla para los fines y desarrollar las actividades para las cuales fue arrendada.

CLÁUSULA CUARTA: Plazo: El presente contrato de arrendamiento comenzará a producir efectos desde la entrega de los inmuebles objeto del presente contrato, y tendrá un plazo de duración de un año, el que se renovará, sucesiva y automáticamente por periodos iguales, salvo que alguna de las partes le ponga término dando aviso a la otra manifestando su voluntad de no continuar con el arrendamiento, con a lo menos tres meses de anticipación al vencimiento del período que se encuentre rigiendo. Lo anterior, deberá expresarse mediante carta certificada dirigida al domicilio señalado por las partes en el presente contrato.

CLÁUSULA QUINTA: Renta: La renta mensual de arrendamiento será la suma de \$870.000.- (ochocientos setenta mil pesos), la que se pagará por mes vencido, dentro de los primeros diez días de cada mes una vez que se encuentre totalmente tramitado el decreto que del Ministro sancione el presente contrato.

Para facilitar el pago de la renta mensual, las partes convienen que este se realice mediante depósito bancario o transferencia electrónica en cuenta corriente N° [REDACTED] del Banco Santander, a nombre de Inmobiliaria e Inversiones Pazos S.A., "INVERPA S.A.", RUT N° 96.721.650-K.

La renta de arrendamiento se reajustará anualmente según la variación mensual que experimente el IPC (índice de precios al consumidor).

CLÁUSULA SEXTA: Mejoras: El arrendatario deberá contar siempre con la autorización de la arrendadora para efectuar mejoras, adaptaciones o modificaciones al inmueble, las cuales deberán ser realizadas con el único y exclusivo propósito de acondicionar el inmueble para el objeto de su actividad.

El arrendatario informará a través del correo electrónico que individualice la parte arrendadora las mejoras a efectuar. La arrendadora tendrá un plazo de 5 días hábiles para responder con su aprobación o rechazo a las mejoras solicitadas, si no se diere respuesta de la arrendadora dentro de este plazo se entenderán aprobadas las mejoras propuestas.

Se deja constancia que todas las mejoras que el arrendatario introduzca en el inmueble, accederán en beneficio exclusivo de la propiedad arrendada y sin cargo para la arrendadora, en caso que no puedan separarse sin grave menoscabo para su propietario.

No obstante lo anterior, al término del contrato de arrendamiento el arrendatario tendrá derecho a retirar y llevarse los equipamientos y elementos cuyo retiro no provoque detrimento en la propiedad arrendada y/o en sus construcciones.

CLÁUSULA SÉPTIMA: Restitución: Al término del contrato, cualquiera sea la causa, el arrendatario deberá restituir la propiedad mediante su desocupación total, poniéndola a disposición de la arrendadora y entregándole las llaves respectivas.

Además, el arrendatario deberá entregar los recibos de pago de las cuentas de electricidad, agua potable y consumos en general. Estos recibos deberán acreditar que el pago de los mencionados servicios ha sido efectuado hasta el último día en que el arrendatario haya ocupado el inmueble.

CLÁUSULA OCTAVA: Autorizaciones: El representante de la arrendadora, en su calidad de propietaria, se obliga desde ya, en caso que fuere necesario, a otorgar todas las autorizaciones y a suscribir todos los instrumentos y documentos que la autoridad requiera para el otorgamiento de los permisos y servicios respectivos necesarios para desarrollar la actividad señalada, según lo convenido en la cláusula tercera del presente contrato.

CLÁUSULA NOVENA: Mantenimiento del inmueble: El arrendatario tendrá a su cargo la mantención de las oficinas que son materia de este contrato, debiendo preservarlas en buen estado de aseo y conservación. En especial, serán de su responsabilidad aquellas materias cuyo control y sanción corresponda a las autoridades municipales, servicio de salud del ambiente, sanidad, ministeriales y/o empresas de servicio, tales como la de electricidad y agua potable.

El arrendatario deberá efectuar todas las reparaciones adecuadas al uso de la propiedad, obligándose a mantener en buen estado de funcionamiento las llaves de paso, válvulas, flotadores de los excusados, y demás elementos de instalación eléctrica; arreglándolos o cambiándolos por su cuenta, y efectuar oportunamente, y a su costa, todas las reparaciones que fueren necesarias para el uso del inmueble.

CLÁUSULA DÉCIMA: Pago de servicios: El arrendatario se obliga a pagar puntualmente, y a quien corresponda, todas las obligaciones derivadas de los servicios que se utilicen para el normal funcionamiento de las oficinas arrendadas, tales como energía eléctrica, agua potable, extracción de basura, gastos comunes, y cualquier otro que corresponda, como también el importe de las patentes y derechos municipales que sean necesarios para el funcionamiento de las oficinas. Se deja constancia que los gastos por concepto de contribuciones territoriales que afecten a los inmuebles objeto del presente contrato, son de cargo de la arrendadora.

Queda establecido que los gastos comunes que el arrendatario debe pagar corresponden sólo al uso de calefacción del edificio, durante el funcionamiento de este sistema entre los meses de abril y octubre de cada año, sin perjuicio que este

período se amplíe en su inicio o en su término, atendida las condiciones climáticas de la zona en que se ubica el inmueble arrendado. Se deja constancia que la arrendataria asumirá sólo los gastos que se devenguen, durante la vigencia del presente contrato, en consecuencia, durante el mes de mayo de 2011, la arrendataria asumirá el pago de los gastos comunes proporcionales desde el día en que se haya realizado la entrega del bien.

La arrendadora tendrá derecho a exigir en cualquier momento que el arrendatario le acredite el pago de los servicios antes indicados.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: Cesión de contrato: La arrendadora faculta expresamente al arrendatario para ceder el presente contrato, en todo o en parte, sin limitación alguna, siempre que se trate de un organismo público, rigiendo al efecto en todos sus términos el presente contrato entre la sociedad y el cesionario, sin necesidad de ratificación alguna por parte de la primera, desde que la mencionada cesión le sea notificada por carta certificada o aviso notarial enviado al domicilio de la arrendadora indicado en el presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Exención de responsabilidad del arrendador: La arrendadora no será responsable por las lesiones o daños derivados de accidentes que puedan experimentar las personas que ocupen la propiedad en razón del arrendamiento, o las que concurren a ella, ni por los hurtos o robos que pueda sufrir el arrendatario en sus bienes o instalaciones.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: 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.

En el evento de contravenir alguna disposición legal, reglamentaria o resolución del Servicio Nacional de Salud u otra autoridad que diga relación con el giro que el arrendatario efectúa en el inmueble arrendado, éste será el único responsable por las infracciones cometidas, y serán de su cargo y costo las multas o indemnizaciones que por este concepto se produzcan.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: Garantía de arriendo: A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el estado en que se indica en el presente instrumento y, en general, para responder del fiel cumplimiento de sus obligaciones, el arrendatario se obliga a entregar en garantía a la arrendadora la suma equivalente a un mes de arriendo, vale decir \$ 870.000 (ochocientos setenta mil pesos), la que se entregará conjuntamente con la primera renta de arrendamiento, una vez completamente tramitado el Decreto Aprobatorio, referido en la cláusula quinta del presente contrato. La garantía se restituirá íntegra, dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que se haga restitución del inmueble, siempre que no hubiere reclamo de la arrendadora, quedando ésta autorizada desde ya para descontar de la garantía el valor de los deterioros y perjuicios, de cargo del arrendatario, que se hayan ocasionado al inmueble, como asimismo el valor de las cuentas de servicios pendientes que hubieren sido de cargo de la Subsecretaría.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: Prohibiciones: Se eleva a la calidad de esencial en este contrato, la prohibición voluntaria que se impone a la arrendadora de no enajenar el inmueble a que se refiere esta convención, mientras ésta o sus prórrogas se encuentren vigentes sin el consentimiento de la arrendataria. En caso que la arrendadora desee enajenar el inmueble objeto del presente contrato, y no sea posible la cesión del mismo, ésta podrá ponerle término anticipado unilateralmente, previo aviso al arrendatario con una antelación mínima de tres meses a la fecha de su término efectivo, mediante carta certificada. Para hacer uso de la facultad señalada en la presente cláusula, el arrendatario deberá acompañar copia de la escritura de promesa de compraventa del inmueble, que acredite que el término anticipado del contrato se debe a dicha causa. La causal de término anticipado señalada en el presente párrafo sólo podrá invocarse una vez transcurrido, a lo menos un año de vigencia del presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: Domicilio y jurisdicción: Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes fijan domicilio en la comuna de Santiago y se someten a la jurisdicción de sus tribunales.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA: Condición Suspensiva: Sin perjuicio de lo señalado en la cláusula cuarta de este instrumento, las partes acuerdan que la vigencia del presente contrato se encuentra supeditada a la aprobación que para estos efectos debe ser otorgada por la Dirección de Presupuestos (DIPRES), dependiente del Ministerio de Hacienda.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: Personerías: La personería de doña Patricia Pérez Goldberg, para representar al Ministerio de Justicia, consta en Decreto Supremo N° 291, de fecha 11 de marzo de 2010, del Ministerio de Justicia.

La personería de doña María Elena Pazos Mann para actuar en nombre y representación de la Inmobiliaria e Inversiones Pazos SA, "INVERPA S.A.", consta de escritura pública de Primera Sesión de Directorio de la Inmobiliaria de fecha 28 de diciembre de 1994, otorgada ante doña Carmen Podlech Michaud, Notario Público Titular de Valdivia inscrita a Fojas 3 Número 3 del Registro de Comercio de Valdivia del año 1994 y de certificado de vigencia de la personería de la representante legal de fecha 25 de Marzo de 2011, del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia.

Documentos que no se insertan por ser conocido de ambas partes.

CLÁUSULA DÉCIMO NOVENA: De las Copias del Contrato. El presente contrato se firma en tres ejemplares de igual valor, tenor y fecha, quedando uno en poder del arrendador y dos en poder del arrendatario.

Hay firmas ilegibles de doña Patricia Pérez Goldberg y de doña Carmen Podlech Michaud.

2°.- Impútese el gasto que irrogue el cumplimiento del contrato que por este Decreto Exento se sanciona, al presupuesto de la Secretaría y Administración General del Ministerio de Justicia, Programa 01, Capítulo 01, Subtítulo 22 "Bienes y Servicios de Consumo", ítem 09 "Arriendos", asignación 002 "Arriendo de Edificios".

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y ARCHÍVESE.

POR ORDEN DEL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA.


TEODORO RIBERA NEUMANN
Ministro de Justicia

DOCUMENTO TRANSCRITO
CONFORME A SU ORIGINAL

Lo que transcribo para su conocimiento
Le saluda atentamente:

Distribución:

- Interesado;
- Gabinete Ministro;
- Gabinete Subsecretaria;
- Secretaria Regional Ministerial de los Rios;
- Departamento Administrativo;
- Departamento de Presupuestos y Finanzas;
- Sección Partes, Archivo y Transcripciones.




PATRICIA PÉREZ GOLDBERG
Subsecretaria de Justicia