

REPUBLICA DE CHILE  
GOBIERNO REGIONAL DEL MAULE  
DIVISION DE ADMINISTRACION Y FINANZAS

RESOLUCION (E): 1000 54

MAT. : APRUEBA CONTRATO QUE  
INDICA.

TALCA, 18 ENE 2003

**VISTOS Y CONSIDERANDO:**

- 1.- El artículo 100º de la Constitución Política del Estado.
- 2.- La Ley Nº 19.175, de 1992 y sus modificaciones.
- 3.- La Ley Nº 19.842 de Presupuestos del Sector Público para el año 2003.
- 4.- Las necesidades del Gobierno Regional del Maule, para el funcionamiento de una oficina del Consejo Regional del Maule en la Provincia de Curicó.
- 5.- Lo propuesto por el Consejo Regional del Maule y lo informado favorablemente por la Jefatura de la División de Administración y Finanzas del Servicio con fecha 30.12.2002.
- 6.- La Resolución Nº 520, de 1996, de la Contraloría General de la República y sus modificaciones posteriores.

**RESUELVO:**

1.- APRUEBASE, el Contrato de Arrendamiento suscrito con fecha 2 de enero de 2003, entre el Gobierno Regional del Maule y doña MARIA AIDA MORENO RODRIGUEZ, RUT Nº 3.347.342-7, referido al inmueble destinado a Oficina de los Consejeros del Consejo Regional del Maule de la Provincia de Curicó, ubicado en calle Carmen Nº 695, 2º Piso, Departamento "C" de Curicó y que regirá a contar del 1º de enero y hasta el 31 de diciembre de 2003.

2.- INCORPORASE, el texto íntegro del Contrato antes referido, a la presente Resolución, de la que se entenderá formar parte integrante, para todos los efectos legales.

3.- IMPUTESE, el gasto que demanda la presente Resolución al Subtítulo 22, Ítem 17, Asignación 10 del Presupuesto año 2003, del Servicio de Gobierno Regional del Maule.

**ANOTESE y COMUNIQUESE.**



*Christian Suarez Crothers*  
CHRISTIAN SUAREZ CROTHERS  
INTENDENTE REGION DEL MAULE  
EJECUTIVO GOBIERNO REGIONAL

JDM/HRS.

DISTRIBUCION:

- Sra. María Aída Moreno Rodríguez.
- División de Administración y Finanzas.
- Departamento de Finanzas.
- Departamento de Administración.
- Asesoría Jurídica. 10.01.2003.
- Archivo Partes.

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

**MORENO RODRIGUEZ, MARIA AIDA**

**CON**

**GOBIERNO REGIONAL DEL MAULE**

En Curicó, a 02 de Enero de 2003, comparecen: por una parte, como **ARRENDADORA**, doña **MARIA AIDA MORENO RODRIGUEZ**, RUT. N°3.347.342-7, chilena, casada, Ingeniero Comercial, con domicilio en calle Chacabuco N°680, comuna y provincia de Curicó y, por la otra parte, como **ARRENDATARIO**, **GOBIERNO REGIONAL DEL MAULE**, RUT. N°72.227.000-2, con domicilio en calle Uno Sur N°790, comuna y provincia de Talca, siendo su representante legal en este acto, en su calidad de órgano ejecutivo, por el Intendente Regional del Maule Subrogante don **PABLO MEZA DONOSO**, RUT. 6.652.277-6, con domicilio en calle Uno Sur N°790, comuna y provincia de Talca; ambos mayores de edad, han convenido en el siguiente Contrato de Arrendamiento:

**PRIMERO:** Doña **MARIA AIDA MORENO RODRIGUEZ** es dueña de la propiedad urbana ubicada en calle Carmen N°695, 2° Piso, Departamento C, comuna y provincia de Curicó. -  
Dicha propiedad está inscrita a su favor a Fojas 358 Vta. N°605 del Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de Curicó, correspondiente al año 1969.  
Su Rol de Avalúo Fiscal de la Propiedad de calle Carmen N°695, 2° Piso, Departamento C, es el N°210-033, comuna y provincia de Curicó.

**SEGUNDO:** Por el presente instrumento doña **MARIA AIDA MORENO RODRIGUEZ** da en arrendamiento al **GOBIERNO REGIONAL DEL MAULE**, representado por don **PABLO MEZA DONOSO**, la propiedad individualizada en la cláusula anterior.

**TERCERO:** El presente contrato se pacta con una duración de 01 año contado desde el 01 de Enero de 2003, por lo que su vencimiento será el 31 de Diciembre de 2003.  
Este plazo se prorrogará tácita y automáticamente por períodos iguales y sucesivos de 01 año si ninguna de las partes manifiesta su voluntad de ponerle término mediante carta certificada, firmada ante Notario Público, con 60 días de anticipación, a lo menos, a la fecha de vencimiento del plazo inicial o de la prórroga en vigencia.

Se deja constancia que el período de vigencia del presente Contrato de Arrendamiento es perentorio y esencial. Lo anterior se explica si en la alternativa que el **ARRENDATARIO** abandonase la propiedad antes de la fecha de término del primer año de vigencia del Contrato, éste deberá cancelar todas las rentas de arrendamiento que faltaren para el término de la vigencia del Contrato en comento, salvo acuerdo entre las partes o por decisión unilateral del Corredor de Propiedades interviniente en este acto.

**CUARTO:** La propiedad se arrienda en el estado en que se encuentra, que las partes declaran conocer y aceptar, con todos sus derechos, usos, costumbres, servidumbres, activas o pasivas y demás adherentes, sin deuda ni obligación alguna y libre de todo tipo de gravámenes, reales o personales, hipotecas, prohibiciones, embargos, juicios, acciones resolutorias y de cualquier otra limitación de dominio; con todas sus contribuciones fiscales y municipales y demás servicios al día.

LA **ARRENDADORA** declara expresamente que la propiedad no está afecta a prohibiciones que impidan su habilitación con fines habitacionales, comerciales y/o servicios.

**QUINTO:** El presente contrato se pacta con la única finalidad de ser destinado a: Oficina de los Consejeros del Consejo Regional del Maule de la Provincia de Curicó.

Jaime Ramírez Ormazábal  
Corredor de Propiedades  
Perito Tasador

**SEXTO:** La propiedad arrendada fue entregada con esta fecha y a entera satisfacción del ARRENDATARIO.

**SÉPTIMO:** La renta mensual de arrendamiento es de \$310.000.- (Trescientos diez mil pesos), IVA incluido. Dicha renta deberá pagarse mensualmente, por mes adelantado, entre los días 01 al 10 de cada mes en la Oficina "**JAIME RAMIREZ, PROPIEDADES**", ubicada en calle Merced N°255, Oficinas N°201-202, Edificio La Merced, Comuna y Provincia de Curicó o a través de un depósito bancario a estipular entre las partes sucribientes.

Dicha renta de arrendamiento se reajustará trimestralmente conforme a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas, o el organimo que lo reemplace, entre el primero y último día del trimestre inmediatamente anterior.

Las partes dejan constancia que la propiedad arrendada será administrada por la Oficina "**JAIME RAMIREZ, PROPIEDADES**", con domicilio comercial en calle Merced N°255, Oficinas N°201-202, de la ciudad de Curicó. En consecuencia, los cheques que deben emitirse por el Arrendatario correspondientes a los valores de la renta de arrendamiento serán extendidos nominativamente a nombre de dicha Administradora, quién emitirá mensualmente el respectivo recibo de pago del arrendamiento.

**OCTAVO:** El simple retardo en el pago del todo o parte de alguna renta de arrendamiento constituirán al ARRENDATARIO en mora, debiendo pagar a la ARRENDADORA un interés sobre el monto de lo adeudado igual al máximo que la Ley permite estipular para operaciones de dinero reajustables a corto plazo vigente a la fecha de inicio de la mora y por todos los días que ésta dure.

Lo anterior es sin perjuicio del derecho de la ARRENDADORA de perseguir el monto de lo adeudado y de las facultades que para estos eventos se le confieren en este instrumento.

**NOVENO:** Se deja constancia que no se encuentran comprendidos en la renta de arrendamiento indicada en la cláusula séptima de este contrato los consumos de luz eléctrica, agua potable, gastos comunes y teléfono si lo hubiere, y demás prestaciones análogas, las cuales serán de cargo exclusivo del ARRENDATARIO, quien se compromete a cancelarlos oportunamente y a exhibir a la ARRENDADORA los recibos al día cuando éstos se los solicite.

La mora o simple retardo en el pago de los gastos antes referidos dará derecho a la ARRENDADORA a solicitar de las respectivas empresas el corte o suspensión de los servicios o suministros y a demandar el pago de esos consumos más los intereses, reajustes y multas que procedieren.

El pago de contribuciones de bienes raíces que graven el inmueble arrendado y el de cualquier otro impuesto que grave a los recibos que acrediten la cancelación de las rentas, será de exclusivo cargo de la ARRENDADORA.

**DÉCIMO:** Queda obligado el ARRENDATARIO a:

a) Usar la propiedad arrendada según los términos y modalidades del presente contrato y, en consecuencia, no podrán hacerla servir a otros objetos.

b) Mantener la propiedad arrendada, sus instalaciones y servicios en el estado de aseo, conservación y funcionamiento en que actualmente se encuentra, habida consideración a su desgaste y uso legítimo; y ejecutar oportunamente en el menor plazo posible y de su cargo sin derecho a reembolso alguno, las reparaciones locativas o de ordinaria ocurrencia necesarias para la conservación de la propiedad, sus instalaciones y servicios. Asimismo el ARRENDATARIO se obliga al pago de los gastos comunes y servicios que correspondan al inmueble en los plazos que corresponda a cada uno de ellos.

c) No efectuar transformaciones en la estructura misma del inmueble arrendado ni modificar desagües, instalaciones de gas, agua o de luz eléctrica, sin el consentimiento previo y por escrito de la ARRENDADORA. Todas las mejoras que efectúe el ARRENDATARIO, como asimismo las obras materiales que introduzcan a fin de habilitar o alhajar la propiedad, serán de su exclusiva cuenta y cargo, y al término del arrendamiento quedarán para el beneficio del inmueble, sin cargo.

alguno para la ARRENDADORA, salvo aquellas que puedan separarse sin detrimento de la propiedad, las que el ARRENDATARIO podrán retirar en cualquier momento.

d) Las demás obligaciones que la Ley y el presente contrato le imponen al ARRENDATARIO, la que deberá cumplirse en la forma que se indica en el presente contrato.

e) No ceder o traspasar a terceros parte o toda la propiedad arrendada.

**DECIMOPRIMERO:** La ARRENDADORA tendrá derecho a visitar la propiedad obligándose el ARRENDATARIO a dar para ello las facilidades necesarias.

Esta facultad deberá ser ejercida de manera de no perturbar al ARRENDATARIO en el uso tranquilo y normal de la propiedad.

**DECIMOSEGUNDO:** La ARRENDADORA no responderá de manera alguna por robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada, ni por perjuicios que pueda sufrir el ARRENDATARIO a causa de incendio, inundaciones, filtraciones, explosiones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor, actos de la naturaleza, consecuencia de lluvias o vientos, y otros accidentes semejantes.

Si debido a caso fortuito o fuerza mayor la propiedad quedase inadecuada para servir a los fines para los que ha sido arrendada, se pondrá término al arrendamiento sin cargo alguno para el ARRENDATARIO, ni para la ARRENDADORA.

**DECIMOTERCERO:** El presente contrato terminará al vencimiento del plazo inicial o sus prórrogas indicado en la cláusula tercera de este instrumento.

Con todo la ARRENDADORA podrá solicitar el término inmediato del Contrato en los siguientes casos:

a) En caso de mora o simple retardo en el pago de una renta de arrendamiento o de los servicios especiales.

b) Si el inmueble arrendado se destinare, por parte del ARRENDATARIO, a otra finalidad que la prevista en la cláusula quinta.

c) Si el ARRENDATARIO subarrendare la propiedad arrendada, o si cedere su uso de cualquier otra forma; todo lo cual se le prohíbe expresamente por este acto.

Además, el Contrato terminará anticipadamente en el evento previsto en la cláusula precedente y en todos aquellos casos en que la propiedad arrendada quedare, por cualquier causa, inadecuada para los fines que ha sido arrendada.

**DECIMOCUARTO:** Al término del presente contrato el ARRENDATARIO se obliga a restituir la propiedad arrendada, libre de personas y cosas en el estado que hoy se encuentra, habida consideración sólo a su desgaste y uso legítimo. Además, deberá exhibir a la ARRENDADORA los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble de los consumos de energía eléctrica, agua potable y otros similares incluidos en los servicios especiales ya especificados.

**DECIMOQUINTO:** A fin de garantizar la conservación del inmueble arrendado y su restitución en el mismo estado en que lo recibe; la devolución y conservación de las especies y artefactos que existen en el inmueble; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en el inmueble; sus servicios e instalaciones y en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el ARRENDATARIO da en garantía el equivalente a un mes de arriendo, suma que el ARRENDADOR se obliga a restituir al ARRENDATARIO dentro de los treinta días siguientes a la restitución del inmueble arrendado reajustada en la misma forma que lo haya sido la renta de arrendamiento establecida en la cláusula séptima.

El ARRENDATARIO no podrá imputar al pago de rentas mensuales insolutas y al arriendo del último mes de arrendamiento el valor mencionado como garantía.

Con todo lo anterior el ARRENDATARIO no podrá solicitar la restitución del mes de garantía al infringir cualquiera de los siguientes casos:

a) Cuando se retrase por más de 5 días en el pago de una renta de arrendamiento o de los servicios especiales.

*Jaime Ramírez Ormazábal*  
Corredor de Propiedades  
Perito Tasador

b) Cuando haga abandono de la propiedad antes de la fecha de vencimiento del plazo inicial o de la prórroga en vigencia y debiendo avisar al ARRENDADOR en forma especificada en la cláusula tercera de este documento.

c) Cuando proceda a traspasar a terceros parte o toda la propiedad arrendada sin previa autorización por escrito al ARRENDADOR.

**DECIMOSEXTO:** Para todos los efectos emanados del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Curicó.

Para constancia de lo anterior las partes firman en tres ejemplares, quedando uno en poder de cada parte.

**DECIMOSEPTIMO:** Las partes contratantes designan al Abogado PEDRO PABLO VIDAL ALVAREZ como árbitro arbitrador en cuanto a procedimiento y fallo, para resolver sin forma de juicio cualquier dificultad suscitada entre las partes en relación con el contenido de éste Contrato, en forma que su fallo no sea susceptible de recurso alguno. Los honorarios a percibir por el árbitro arbitrador serán cancelados por la parte que en definitiva se dicte en su contra sentencia condenatoria.

**DECIMOOCTAVO:** Las partes contratantes certifican que liberan al Corredor de Propiedades JAIME RAMIREZ ORMAZABAL de cualquier responsabilidad Civil o Legal con relación al presente Contrato.

**DECIMONOVENO :** Serán de cargo del ARRENDATARIO los gastos que puedan ocasionar el incumplimiento de órdenes o disposiciones que, en cualquier tiempo, pueda impartir la autoridad en razón del uso a que se destinará el inmueble, sean éstas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, municipales o reglamentarias.

**VIGESIMO:** El ARRENDATARIO hace declaración jurada de que los bienes que introducirá en la propiedad son de su exclusivo dominio.

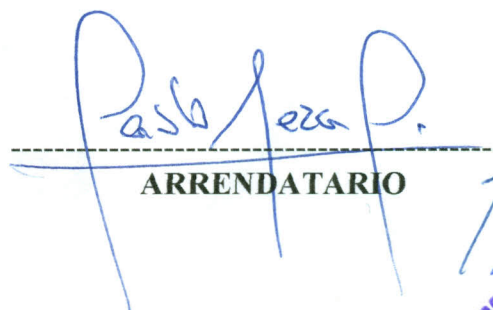
**VIGESIMOPRIMERO:** Para el evento de incumplimiento del pago o simple retardo en el cumplimiento del pago de una cualquiera de la rentas convenidas en el presente contrato, queda facultada la ARRENDADORA para publicitar dicho incumplimiento o retardo en la base de datos del Sistema DATARENT. Esta autorización da satisfacción a lo establecido en el artículo 4º de la ley N°19.628.-

**VIGESIMOSEGUNDO:** La ARRENDADORA encarga la Administración de la propiedad a la Oficina "JAIME RAMIREZ,PROPIEDADES". En caso de que la ARRENDADORA decida revocar las facultades de administración otorgadas,cual es de cobrar y percibir las rentas de arrendamiento,deberá comunicarlo por escrito con una anticipación de 90 días a la fecha de término.

**VIGESIMOTERCERO:** En la alternativa que la propiedad arrendada fuere vendida durante la vigencia del presente Contrato de Arrendamiento, dicho negocio comercial deberá efectuarse a través de la Oficina "JAIME RAMIREZ,PROPIEDADES" quién percibirá los honorarios correspondientes (2% del valor venta a cada parte más impuestos legales vigentes).



ARRENDADORA



ARRENDATARIO

