AUTORIZA CONTRATO DE ARRIENDO

CDJ/HCR

CONSEJO NACIONAL DE LA CULTURA Y LAS ARTES REGIÓN DEL BIO BIO
28 NOV. 2014
DOCUMENTO TOTALMENTE TRAMITADO

CONCEPCIÓN, 28 NOV 2014

EXENTA Nº 901

VISTO:

Estos Antecedentes; Ord 1550 del Ministerio de Hacienda de fecha 21 de Octubre de 2014; escritura de fecha 17 de Noviembre de 2014

CONSIDERANDO:

Que la Ley N° 19.891 creó el Consejo Nacional de la Cultura y las Artes, que tiene por objeto apoyar el desarrollo de las artes y la difusión de la cultura, contribuir a conservar, incrementar y poner al alcance de las personas el patrimonio cultural de la Nación y promover la participación de éstas en la vida cultural del país;

Que, para cumplir dichos objetivos este Consejo Nacional de la Cultura y las Artes necesita contar con las dependencias adecuadas para tal función;

Que, atendido lo anteriormente expuesto, la Dirección Regional del Biobío del Consejo Nacional de la Cultura y las Artes y Rolf German Kümmerlin Redlich, han celebrado con fecha 12 de Noviembre de 2014 un contrato de arrendamiento respecto del inmueble individualizado en el presente acto administrativo;

Y TENIENDO PRESENTE

Lo dispuesto en los artículos 1 y 16 de la Ley N°19.891, que crea el Consejo Nacional de la Cultura y las Artes; en el Decreto con Fuerza de ley N°1/19.653, de 2000, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N°18.575 orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; en la Ley N°19.880, que establece las Bases de los procedimientos administrativos que rigen los Actos de la Administración del Estado; en la Ley 20.713, que aprobó el presupuesto del Sector Público, año 2014; y en la resolución N°1.600 de 2008, de la Contraloría General de la República, dicto la siguiente:

RESOLUCIÓN:

ARTÍCULO PRIMERO: Apruébase el contrato de arriendo celebrado con fecha 12 de Noviembre de 2014, entre el Consejo Nacional de la Cultura y las Artes, Región del Biobío y Rolf German Kümmerlin Redlich, cuyo tenor es el siguiente:

ARRENDAMIENTO

ROLF GERMAN KÜMMERLIN REDLICH

- a -

CONSEJO NACIONAL DE LA CULTURA Y LAS ARTES, REGIÓN DEL BIOBÍO

En Concepción, a 12 de noviembre del año dos mil catorce (2014), comparecen: por una parte y como la parte arrendadora don **ROLF GERMAN KÜMMERLIN REDLICH**, Cédula Nacional de Identidad N° [redacted] chileno, casado, Ingeniero Agrónomo, con domicilio en [redacted] Chiguayante; y por la otra parte, en su calidad de Arrendataria, **el CONSEJO NACIONAL DE LA CULTURA Y DE LAS ARTES, REGION DEL BIOBÍO**, Rut: 53.312.479-8, representado legalmente por doña Marcia Orellana Kröyer, Rut: [redacted] ambos domiciliados para estos efectos en calle Lincoyán N°41, casa 3, Concepción, quienes en adelante se denominaran "PARTE ARRENDADORA" y "PARTE ARRENDATARIA" respectivamente, han convenido el siguiente Contrato de Arrendamiento:

PRIMERO:- Don Rolf German Kümmerlin Redlich, viene a entregar en arriendo los lotes o unidades 1 y 2 del inmueble ubicado en calle Cochrane 1064 Concepción, Rol de Avalúo N° 71-22, al Consejo Nacional de la Cultura y las Artes, región del Biobío, representado por doña Marcia Orellana Kröyer, quien lo toma, acepta y arrienda para sí, con el objeto de destinarlo a oficinas de la referida institución. No se comprende en el arrendamiento la unidad o lote 3 del mismo inmueble. En el arrendamiento se debe considerar dos estacionamientos en el mismo inmueble, que están reservados a la unidad o lote 3 que serán demarcados previamente y que, por lo tanto no se comprenden en este contrato, quedando todo el resto del espacio a disposición del arrendatario. Como los estacionamientos tienen acceso común las partes deberán darse las facilidades necesarias para un debido uso de los mismos. Se deja constancia que la propiedad cuenta con una servidumbre de acceso la que solo se deberá ocupar para el tráfico de personas y vehículos en ningún caso para estacionar.

SEGUNDO:- El plazo del arrendamiento es de un año a contar del 15 de Noviembre del año dos mil catorce; pero se entenderá tácita, automática, sucesiva e indefinidamente renovado por lapsos similares, si ninguna de las partes manifiesta a la otra su intención de ponerle término con, a lo menos, noventa (90) días de anticipación al plazo original o prorrogado que estuviere corriendo, mediante carta firmada ante Notario y despachada por correo certificado a su

contraparte. La parte arrendataria deberá restituir el inmueble a la parte arrendadora totalmente desocupado y en buen estado de conservación, salvo los deterioros originados en el uso legítimo y el transcurso del tiempo. Si el inmueble presentara deterioros, además de pagar el valor de la reposición, la parte arrendataria deberá pagar la renta de arriendo proporcional al número de días que racionalmente se estime van a demorar esos trabajos de reparación. Si no se materializare la restitución en la fecha fijada, la parte arrendataria pagará a la parte arrendadora como multa o indemnización meramente moratoria una cantidad igual a la que se fija en la estipulación Cuarta de este contrato para el caso del mero retraso en el pago de la renta de arrendamiento, por cada día de demora en la restitución.

TERCERO: La renta de arrendamiento se fija de común acuerdo en la suma mensual equivalente en el momento del pago a 110 UF (ciento diez unidades de fomento), la que deberá pagarse anticipadamente, mediante transferencia electrónica a la cuenta corriente número 107974659, del Banco Edwards, a nombre de don Rolf Kümmerlin Redlich, cédula de identidad número 3.813.915-0, dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes. Se deja constancia que en este acto la parte arrendataria paga la suma de 55 UF (cincuenta y cinco unidades de fomento) correspondiente a los 15 días de uso efectivo del mes de noviembre del año 2014; y además, ha entregado la suma de 110 UF (ciento diez unidades de fomento) correspondiente a un mes de renta base por concepto de garantía, que le será devuelta, reajustada en la misma forma que la renta base, dentro del plazo de treinta (30) días hábiles después de restituido el inmueble, y previa comprobación que no hay cargos que efectuar a dicha garantía por concepto de consumos básicos, gastos impagos, o deterioros en lo arrendado. Queda así establecido, que la garantía no estará destinada al pago del último mes de arriendo.-

CUARTO: El simple atraso en el pago de una mensualidad de la renta originará ipso facto y de pleno derecho el vencimiento o término anticipado del presente contrato, que se estimará en tal caso como de plazo vencido para todos los efectos legales, sin perjuicio del deber de la arrendataria de pagar las rentas hasta el término del plazo del contrato. Además la arrendataria deberá restituir el inmueble el día seis (06) del mes en que el mero atraso se produzca, bajo apercibimiento de pagar a la parte arrendadora una multa o indemnización simplemente moratoria ascendente a un treintavo o una trigésima parte de la renta mensual que en el momento de esta infracción se esté pagando, por cada día de atraso en la restitución y/o el pago de lo adeudado. En consecuencia, producido el simple atraso de la parte arrendataria en el pago de la renta de arrendamiento, no procederá en caso alguno a dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 1977 del Código Civil. Sin embargo, se deja constancia que si la parte arrendadora aceptare el pago de la renta de arrendamiento en forma diferida, deberá entenderse que renuncia al ejercicio de la acción derivada del pacto comisorio precedente, pero solamente respecto del período correspondiente al

mes en que el pago atrasado haya sido aceptado, y siempre que no se haya presentado en Tribunales demanda al respecto, aun cuando esta no haya sido notificada. En el evento de aceptarse el pago atrasado, y antes de presentarse demanda en Tribunales, la renta deberá pagarse adicionada con el interés corriente máximo vigente a la respectiva fecha.-

QUINTO:- De conformidad con lo previsto en los artículos 4°, 9° y demás pertinentes de la Ley N°19.628, la parte arrendataria autoriza expresamente a la parte arrendadora, para informar todo incumplimiento o simple retardo en el pago (no informado) de una cualquiera de las rentas convenidas en este contrato, tanto en la Base de Datos Sicom (Sistema Consolidado de Morosidad y Protestos) de Dicom, como en la base de Datos del sistema Datarent u otro sistema similar que al efecto actualmente exista o en el futuro se implemente.

SEXTO:- La parte arrendataria se encuentra en posesión material de lo arrendado a su entera satisfacción y conformidad, de acuerdo con el inventario anexo, que ha firmado en señal de aceptación y que se considera forma parte integral del presente instrumento, quedando desde luego facultado para introducir a su costa todas las mejoras que estime necesarias siempre que no impliquen destrucción, deterioro o modificación de las paredes, losas, pisos, cielos, columnas, de los elementos estructurales del inmueble. Todas las mejoras se entenderán incorporadas al inmueble y del dominio de su propietario desde el mismo momento en que se efectúen, sin que la parte arrendadora tenga que pagar o reintegrar suma alguna por tal concepto. No tendrán este carácter, aquellas que puedan ser retiradas al término del contrato y esa acción no cause detrimento al inmueble arrendado. Sin embargo, la parte arrendadora queda facultada para exigir que la parte arrendataria, a su costa exclusiva, retire mejoras hechas sin su consentimiento previo, restituyendo las cosas a su estado anterior. No se entenderá restituido el inmueble, mientras no se haya cumplido con esta obligación.

SEPTIMO:- Se prohíbe a la parte arrendataria: I) ceder, traspasar, subarrendar aportar el presente arrendamiento en sociedad o comunidad, o a realizar cualesquiera otra figura jurídica o de hecho que permita a terceros ocupar total o parcialmente lo arrendado; II) cambiar la destinación de lo arrendado señalada en la cláusula primera, en ambos casos, sin previa autorización escrita de la parte arrendadora; III) introducir en lo arrendado materias inflamables, combustibles, mal olientes, explosivas o tóxicas.-

OCTAVO: La parte arrendadora no responderá por, filtraciones, explosiones, inundaciones, a menos que la causa sea estructural y no por el solo uso, efectos de humedad o calor a menos que sean provocadas por problemas estructurales de la construcción y no por el solo uso, o desperfectos en las redes de servicios

básicos a menos que correspondas a fallas estructurales del inmueble y no por el solo uso. La parte arrendataria responderá por cualquier daño que por su hecho, negligencia o culpa se cause en lo arrendado, en el resto del inmueble, así como los causados o por personas a quienes se haya autorizado el ingreso. Las partes dejan constancia que la arrendadora ha contratados seguros por el edificio pero no por el contenido, cuya contratación siempre será de cargo de la misma arrendataria. La contratación de seguros por parte de la arrendadora cede en su propio beneficio y no en beneficio de la arrendataria, la que responderá de las consecuencias de sus hechos propios y de los de sus dependientes, de acuerdo con la reglas generales.

NOVENO:- La parte arrendataria se obliga:
I) a permitir que la parte arrendadora por sí o por su representante, inspeccione lo arrendado por lo menos una vez cada cinco meses, en días y horas hábiles, avisando con a lo menos 48 horas de anticipación;
II) a permitir que lo arrendado sea mostrado a posibles nuevos arrendatarios en el período de sesenta (60) días antes de su restitución;

III) a mantener lo arrendado en buenas condiciones de conservación, aseo y uso, debiendo reparar oportunamente y a su exclusivo costo cualesquier desperfecto o deterioro que experimenten los cielos, paredes, pisos, cubre pisos, cierros, empapelados, vidrios, pinturas, instalaciones sanitarias y servicios higiénicos; artefactos de cocina y de baño, redes de servicios básicos, así como la mantención de sistema de calefacción, calefón y jardines (problemas o desperfectos relacionados al uso y no estructurales).
IV) a pagar puntualmente los consumos de energía eléctrica, agua potable, gas y servicios domiciliarios en general. Los comprobantes de dichos pagos, deberán ser exhibidos en la oportunidad que la parte arrendadora lo demande. Al momento de restituir lo arrendado y como condición previa para que se le entregue el documento que le permita obtener salvoconducto, deberá presentar los comprobantes de encontrarse al día en los respectivos pagos, sin perjuicio del derecho del arrendador de aplicar los dineros constituidos en garantía para el pago de toda deuda que pueda dejar la arrendataria.
V) Las partes dejan constancia que la cuenta de consumo de agua potable es común para los tres lotes o unidades en que se ha dividido la propiedad, no obstante que cada uno de ellos tiene un remarcador separado. De manera que, mensualmente, el arrendador hará llegar la liquidación con el importe de los consumos de agua potable de los lotes que se arriendan en virtud del presente contrato, los que deberán ser pagados directamente al arrendador a más tardar dentro de los diez días hábiles siguientes a la fecha en que se haya entregado la liquidación por parte del arrendador.
VI) Asimismo, los otorgantes dejan constancia que la arrendataria no podrá comprar de las compañías proveedoras de servicios domiciliarios bienes de consumo o de capital que se paguen por vía de recargo en las cuentas de consumo.

DÉCIMO:- Para todos los efectos legales que deriven del presente contrato las partes fijan domicilio especial y único en la ciudad de Concepción, la parte arrendataria en el inmueble arrendado, sometiéndose a la jurisdicción de los tribunales en ella establecidos.

DECIMOPRIMERO: La personería de doña Marcia Orellana Kröyer para comparecer en representación del Consejo Nacional de la Cultura y las Artes, región del Biobío, consta de Resolución Exenta N° 200, de 30 de abril de 2014, del Consejo Nacional de la Cultura y las Artes.

ARTÍCULO SEGUNDO: Autorícese el pago de la comisión del corredor de propiedades Rossana Crovetto Gestión Inmobiliaria, Socio Acop Stgo / Acp Concepción, correspondiente a la suma de 110 Uf por una sola vez.

ARTÍCULO TERCERO: Impútese el gasto que demanda la presente resolución al ítem 09.16.01- 22.09.002,"Arriendo de Edificios", del Consejo Nacional de la Cultura y las Artes, región del Biobío"

ANÓTESE Y COMUNÍQUESE

CONSEJO NACIONAL DE LA CULTURA Y LAS ARTES
DIRECTORA REGIONAL
REGION DEL BIO BIO

MARCIA ORELLANA KRÖYER
DIRECTORA REGIONAL DEL BIOBÍO
CONSEJO NACIONAL DE LA CULTURA Y LAS ARTES

Distribución
La que indica
Administración
Archivo