



Región de  
**Los Ríos**  
Selva Valdiviana

**APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
ENTRE EL SERVICIO NACIONAL DE  
TURISMO REGIÓN DE LOS RÍOS Y DOÑA  
ADA LISAET GAJARDO PÉREZ,**

**VALDIVIA, Agosto 17 de 2011**

**RESOLUCIÓN EXENTA Nº 341**

**VISTO:**

Lo dispuesto en La Ley Nº 20.423; el D.L. Nº 1.224, de 1975; la Ley Nº 20.481 de Presupuestos del Sector Público para el año 2011, la Ley Nº 18.575, de Bases Generales de la Administración del Estado, la Resolución T.R. Nº 152 de 04 de octubre de año 2010 que designa al Directora Regional (S) de la Región de Los Ríos, y la Resolución Exenta Nº 1099, de 05 de octubre de 2010, que delega facultades en los Directores Regionales de Turismo, ambas del Servicio Nacional de Turismo; y la Resolución Nº 1600, de 2008, de la Contraloría General de la República; y

**CONSIDERANDO**

**1.-** Que, el artículo 4º del Decreto Ley Nº 1.224 de 1975, que "Crea el Servicio Nacional de Turismo", dispone que la dirección superior y administración del Servicio Nacional de Turismo estará a cargo de un Director Nacional, quien tendrá la representación, legal, judicial y extrajudicial del mismo y será el Jefe Superior del Servicio.

**2.-** Que, por su parte, el artículo 41 de la Ley Nº 18.575, de Bases Generales de la Administración del Estado, establece que el ejercicio de las atribuciones y facultades propias de una autoridad podrá ser delegado, siempre y cuando la delegación sea parcial, recaiga sobre materias específicas, se delegue en funcionarios de la dependencia de los delegantes y el acto de delegación sea publicado o notificado.

**3.-** Que, por razones de buen servicio, mediante Resolución Exenta Nº 1099 de 05 de octubre de 2010, la Directora Nacional (S) del Servicio Nacional de Turismo delegó en los Directores Regionales de Turismo la facultad de representar extrajudicialmente al Servicio, a fin de realizar los actos y celebrar los contratos, de alcance regional, que sean necesarios para el cumplimiento de las funciones propias del Servicio, de acuerdo a la normativa legal vigente y dentro del marco presupuestario que el Servicio asigne a la Dirección Regional respectiva.



4.- Que, con el fin de procurarse y habilitar un lugar que sirva de oficina o dependencias para el funcionamiento de la Dirección Regional de Turismo de la Región de Los Ríos, con fecha 01 de agosto de 2011, se suscribió un contrato de arrendamiento de la propiedad ubicada en calle Arturo Prat N° 295, Departamento N° 102, Valdivia, entre la Dirección Regional de Los Ríos y doña Ada Lisaet Gajardo Pérez.

Comentario [AH1]: compl

5.- Que, el contrato de arrendamiento suscrito es necesario para el cumplimiento de las funciones propias de la Dirección Regional de Turismo de Los Ríos, yoda vez que permite cuenta con un lugar físico donde cumplir esas funciones, y el contrato tiene alcance sólo regional.

6.- Que, habiéndose suscrito el contrato de arrendamiento señalado corresponde que esta Dirección Regional lo apruebe administrativamente, por lo que dicto la siguiente:

## RESOLUCIÓN

I. **APRUÉBASE** el contrato de arrendamiento suscrito con fecha 01 de agosto de 2011 entre doña Ada Lisaet Gajardo Pérez y el Servicio Nacional de Turismo Región de Los Ríos, cuyo tenor es el siguiente:

Comentario [AH2]: compl

### CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

**ADA LISAET GAJARDO PEREZ**

**A**

**DIRECCIÓN REGIONAL DE TURISMO DE LA REGIÓN DE LOS RÍOS**

**(AVDA. PRAT N° 675 – VALDIVIA)**

En Valdivia, a 01 de Agosto de 2011, entre doña **ADA LISAET GAJARDO PEREZ**, chilena, cédula nacional de identidad número 5.192.001 - 5, domiciliada en calle Arturo Prat N° 295, Departamento N° 102, comuna de Valdivia, Región de Los Ríos, en adelante "la arrendadora"; por una parte; y por la otra, la **DIRECCIÓN REGIONAL DE TURISMO DE LA REGIÓN DE LOS RÍOS**, RUT N° 60.704.000-1, representada legalmente por su Directora Regional de Turismo (S), doña **PAULINA STEFFEN ANINAT**, cédula nacional de identidad número 12.747.319-6, ambas domiciliados en Yervas Buenas N° 181, comuna de Valdivia, Región de Los Ríos, en adelante "la arrendataria", se ha convenido el siguiente Contrato de Arrendamiento el que se registrá por las cláusulas que pasan a exponerse:

Comentario [S3]: completar

#### **PRIMERO: Propiedad.**

"La arrendadora" es propietaria de un inmueble ubicado en calle Prat N° 675, de la ciudad y comuna de Valdivia, Región de Los Ríos, el que se encuentra inscrito a su nombre a fojas 1344, con el número 1739, del Registro de Propiedad del año 2003, del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, el que cuenta con una superficie total aproximada de 170 metros cuadrados construidos.

Comentario [S4]: corroborar información o datos



Por el presente instrumento "la arrendadora" entrega en arrendamiento a "la arrendataria", quien acepta para sí, la propiedad individualizada en la cláusula anterior, con el objeto de que ésta sea destinada al uso exclusivo y funcionamiento de las oficinas y/o sede de la Dirección Regional de Turismo de la Región de Los Ríos.

**TERCERO: Plazo de Vigencia del Contrato.**

El plazo del presente contrato de arrendamiento será de un (1) año a contar del 01 de Agosto de 2011, fecha en que "la arrendadora" deberá haber entregado materialmente el inmueble arrendado a "la arrendataria".

Vencido el plazo señalado, éste se entenderá renovado y/o prorrogado tácita y automáticamente, por períodos iguales y sucesivos de un (1) año, a menos que una de las partes notifique a la otra su intención de no perseverar en el arrendamiento o ponerle término, mediante carta certificada enviada, o dirigida al domicilio de la otra parte, con una anticipación de a lo menos sesenta (60) días anteriores a la fecha del vencimiento del período inicialmente pactado o de cualquiera de sus prórrogas, según corresponda.

**CUARTO: Entrega Material.**

La entrega material del inmueble arrendado se efectuará, a más tardar, el día 01 de Agosto 2011, incluyendo la entrega, en buen estado, de todas las instalaciones del inmueble arrendado, con sus cuentas de energía eléctrica, agua potable y alcantarillado y otros servicios básicos al día, así como con sus contribuciones territoriales también pagadas y al día.

**QUINTO: Renta o Canon.**

La renta mensual de arrendamiento del inmueble arrendado será la cantidad única y total de UF 49 (Cuarenta y nueve unidades de fomento), la que se pagará dentro de los primeros diez (10) días de cada mes, en forma anticipada.

El pago de la renta se realizará mediante cheque contra entrega de recibo de arriendo extendido por la arrendadora.

Los honorarios de corredor de propiedades corresponden al 50 % del valor del canon mensual, equivalentes a UF 24.5 a la fecha del presente contrato, pagaderos a la Corredora de Propiedades Ojeda Corretajes, representada por don Jaime Ojeda Schmölz, RUT N° 5.562.602 - 2, con domicilio en calle Urmeneta N° 1515 de la comuna de Valdivia, que se pagará contra presentación del documento tributario correspondiente.

**SEXTO: Uso de la Propiedad.**

"La arrendataria" se obliga a destinar el inmueble arrendado única y exclusivamente al funcionamiento y uso de sus oficinas y las demás actividades que la Constitución y las Leyes los autorizan expresamente, dada su calidad de servicio público, que no sean contrarias a la naturaleza del inmueble arrendado.

"La arrendataria" se obliga a mantener el inmueble arrendado en buen estado de conservación y aseo, salvo por el desgaste natural causado por su uso ordinario.

En ningún caso "la arrendataria" responderá por los daños o perjuicios que pudieran producirse en el inmueble con ocasión de robos, hurtos, incendios, inundaciones filtraciones de cañerías de agua potable, por efecto de humedad o calor que no sean imputables a su dolo o negligencia, ni de los daños o perjuicios que sobrevinieren al inmueble que hayan sido ocasionados por un caso fortuito o fuerza mayor.

**SÉPTIMO. Retardo en el Pago.**

El no pago oportuno de las rentas de arrendamiento, constituirá a "la arrendataria" en mora para todos los efectos legales. La mora de "la arrendataria" en el pago de las rentas de arrendamiento de dos (2) o más períodos mensuales consecutivos, dará derecho a la arrendadora" para: **(i)** poner término al presente contrato, previa comunicación de término del mismo, que deberá hacerse por carta certificada notariada que deberá ser enviada al domicilio de "la arrendataria"; y **(ii)** exigir el pago de las rentas de arrendamiento devengadas y cuyo pago se encuentre pendiente.

En el caso que "la arrendadora" opte por dar término al presente contrato por no pago de las rentas estipuladas, éste se entenderá terminado una vez transcurrido el plazo de diez (10) días hábiles contados desde la notificación por carta certificada de la comunicación señalada en el numeral (i) precedente. Vencido este plazo, "la arrendataria" deberá restituir a la arrendadora el inmueble arrendado de inmediato. "La arrendataria" queda obligada a pagar a la arrendadora" la renta proporcional correspondiente al período de ocupación que medie entre la fecha de terminación del contrato y la de restitución material del inmueble arrendado.

**OCTAVO: Obras y Mejoras.**

Queda prohibido a "la arrendataria" la ejecución de cualquier obra, trabajo, mejora o cambio en el inmueble arrendado, sin previa, autorización expresa y por escrito de la arrendadora".

Las mejoras necesarias que se hagan en el inmueble serán de cargo y



menos que puedan retirarse sin detrimento de la propiedad.

Las mejoras útiles y las voluntarias se regirán respecto de su restitución y retiro por las normas establecidas, para estos efectos, en el título XII, Libro II, del Código Civil.

**NOVENO: Mantenición y Conservación del Inmueble Arrendado.**

"La arrendataria" se obliga a mantener el inmueble arrendado en perfecto estado de aseo y conservación, reparando a su costa cualquier desperfecto que experimenten sus cielos, paredes, pisos, alfombras, vidrios y cristales, pinturas, empapelados, servicios higiénicos, instalaciones, que provengan de un hecho o culpa suya, o por usos indebidos, exceptuándose los deterioros causados por los desgastes naturales causados en razón de uso ordinario de las instalaciones o el inmueble, ni los que provengan de un caso fortuito o fuerza mayor..

**DÉCIMO: Pago Servicios Básicos de Consumo e Impuestos.**

Será obligación de "la arrendataria" pagar íntegra y puntualmente, y a quien corresponda, los servicios de consumo de agua, electricidad, calefacción y cualesquiera otro servicio básico empleado por ella, que se hayan devengado por la propiedad en cada mes de arrendamiento y exhibir al arrendador los recibos que acrediten los pagos correspondientes de estos servicios en el momento en que haga entrega o restitución del inmueble arrendado al término del presente contrato.

El pago de los impuestos, especialmente el impuesto territorial, gastos comunes y aseo municipal que graven la Propiedad, si los hubiere, serán de cargo exclusivo de " la arrendadora".

**DÉCIMO PRIMERO: Prohibiciones de la Arrendataria.**

Queda prohibido a la arrendataria: **(i)** ceder, a cualquier título, este contrato o los derechos y obligaciones que emanan de él, sin la autorización previa y por escrito del arrendador; **(ii)** causar molestias a los vecinos, mantener, almacenar o guardar cualquier clase de material explosivo, inflamable o de mal olor, materiales peligrosos o corrosivos o que perjudiquen directa o indirectamente la salud o que afecten a los bienes que integran la Propiedad; **(iii)** destinar el inmueble arrendado a cualquier otro objeto que no sea el señalado en la cláusula sexta del presente contrato.

A fin de garantizar la conservación del inmueble arrendado y su restitución en el mismo estado, habida consideración de su goce legítimo; los perjuicios y deterioros que causen a la propiedad y a sus servicios e instalaciones que sean de cargo de "la arrendataria"; y el pago de las cuentas de consumo básico devengadas durante el tiempo que dure este arrendamiento, "la arrendataria" entrega en garantía a la arrendadora, en este acto, la cantidad equivalente a UF 49 (Cuarenta y nueve Unidades de Fomento) equivalentes a un mes de arrendamiento, quedando "la arrendadora" autorizada para descontar de la cantidad mencionada el valor efectivo y comprobado de las reparaciones de los deterioros y/o perjuicios que se hayan ocasionado y que sean de cargo de la arrendataria, como asimismo, el valor de las cuentas pendientes impagas que sean de electricidad, agua o cualquier otro servicio de consumo básico que corresponda pagar a "la arrendataria", que se hayan devengado durante el período de arrendamiento.

"La arrendataria" no podrá imputar la garantía al pago del último mes de renta del inmueble.

Esta garantía deberá ser restituida o devuelta por "la arrendadora" en el plazo de quince (15) días hábiles contados desde la restitución efectiva del inmueble arrendado, si no existieren imputaciones que hacerle conforme a lo señalado precedentemente.

#### **DÉCIMO TERCERO: Restitución de la Propiedad.**

"La arrendataria" se obliga a restituir el inmueble arrendado dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al término del presente contrato, sin más trámite ni necesidad de requerimiento o notificación previa alguna, sea que éste se produzca por vencimiento del plazo convenido o de su prórroga, o sea que el contrato termine por incumplimiento de las obligaciones que emanan del mismo. La restitución del inmueble deberá efectuarse en las mismas condiciones en que hubiere recibido el inmueble arrendado, más las mejoras que sean de aquéllas que puedan quedar en beneficio de éste, tomando en consideración el desgaste natural producido por el transcurso del tiempo y el uso legítimo. La entrega deberá hacerse mediante la desocupación total de la propiedad arrendada, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves a su representante. Además, "la arrendataria" deberá entregar los recibos que acrediten que, al momento de restituir el inmueble arrendado, no hay cuentas pendientes por concepto de los servicios de consumo básico que le corresponda pagar.



Las partes convienen que el presente contrato de arrendamiento terminará ipso facto en los siguientes casos:

- a) Resciliación o mutuo acuerdo de las partes.
- b) Si "la arrendataria" incurre en mora o simple retardo en el pago de las rentas de arrendamiento por dos períodos mensuales consecutivos, siempre que "la arrendadora" haya efectuado la comunicación y hayan transcurrido los plazos previstos en la cláusula séptima de este contrato.
- c) Si "la arrendataria" da al inmueble arrendado un destino distinto o lo afecta a una actividad diferente a la señalada en la cláusula sexta de este contrato.
- d) Si "la arrendataria" causa al inmueble arrendado cualquier perjuicio o destrucción que provenga de un hecho o culpa suya.
- e) Si "la arrendataria" hace modificaciones, construcciones o trabajos en el inmueble arrendado sin la autorización expresa del arrendador, en aquéllos casos en que deba contar con su autorización previa.
- f) Si "la arrendataria" infringe cualquiera de las prohibiciones o restricciones señaladas en la cláusula décima primera del presente contrato.
- g) Si cualquiera de las partes incurre en incumplimientos graves o reiterados de cualquiera de las obligaciones que hubieren contraído por el presente contrato.
- h) Por la destrucción total o parcial de la cosa arrendada. En este caso el término de contrato se contará a partir del evento o suceso que haya causado la destrucción, cesando en este momento las obligaciones contractuales asumidas por ambas partes en virtud de este instrumento.
- i) Por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo o su prórroga, y alguna de las partes manifestó su voluntad de ponerle término en la forma señalada en la cláusula tercera de este instrumento.

**DÉCIMO QUINTO: Responsabilidad.**

La arrendataria responderá del daño que, por un hecho o culpa suya o por la del personal que trabaje en ella, cause al inmueble arrendado.

"La arrendadora" es obligada a efectuar las reparaciones locativas, si los deterioros que la han hecho necesarias provienen de fuerza mayor o caso fortuito o de la mala calidad de la propiedad por su vetustez, por la naturaleza del suelo, por defectos de construcción u otros de similar naturaleza.

**DÉCIMO SEXTO: Visitas a la Propiedad.**

"La arrendadora" podrá hacer visitas periódicas al inmueble arrendado previa comunicación a "la arrendataria" con el objeto de comprobar el estado en que se encuentra la propiedad.

**DÉCIMO SÉPTIMO: Comunicaciones.**

Cualquier comunicación o notificación de una de las partes de este contrato a la otra, excepto aquellas respecto de las cuales se hayan establecido reglas especiales en este mismo instrumento, se considerará como válidamente realizada al ser enviada por correo certificado a los domicilios indicados en la comparecencia del presente contrato, considerándose tales domicilios como los únicos válidos para realizar las comunicaciones y notificaciones. Cualquiera de las partes podrá modificar en el futuro su domicilio, comunicándolo por carta certificada a la otra parte.

Las notificaciones o comunicaciones se entenderán practicadas, para todos los efectos de este contrato, a contar del tercer día hábil siguiente a su recepción en la Oficina de Correos.

**DÉCIMO OCTAVO: Domicilio y Prórroga de Competencia.**

Para todos los efectos legales derivados de este contrato las partes fijan domicilio en la ciudad y comuna de Santiago y se someten a la competencia de sus Tribunales Ordinarios de Justicia

**DÉCIMO NOVENO: Personerías.**

La personería de doña Paulina Steffen Aninat, para representar a la Dirección Regional de Turismo de la Región de Los Ríos, consta en Decreto Ley Nº 1224, de 1975, del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, en relación con la Resolución T.R. Nº 152, de 04 de octubre de 2010, del Servicio Nacional de Turismo en que se la designa como Directora Regional de Turismo (S) de esa Dirección Regional.

**VIGÉSIMO: COPIAS.**

El presente contrato se suscribe en cuatro (4) ejemplares de igual fecha, tenor y valor legal, quedando dos (2) en poder de "la arrendadora" y dos (2) en poder de "la arrendataria".

Hay firma. Doña Ada Lisaet Gajardo Pérez. RUT Nº 5.192.001 - 5.

Hay firma y timbre. Paulina Steffen Aninat. Directora Regional de Turismo. Región de los Ríos.



**PESA/CRSnM.-**

cc. Archivo.