



Departamento Administración y Finanzas

APRUEBA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE INDICA, AUTORIZA GASTO Y ORDENA PAGO.

EXENTA N°

1748 /

SANTIAGO,

13 NOV 2018

VISTOS:

1. Las facultades que me otorga el artículo 5° letra f), del D.F.L. N°2, de 1967, del Ministerio del Trabajo y Previsión Social;
2. Resolución N° 1600, de 2008, de la Contraloría General de la República que fija normas sobre exención del Trámite de Toma de Razón;
3. Ord. N°2816, de 21 de junio de 2018, del Sr. Director del Trabajo, mediante el cual solicita autorización de arrendamiento para inmueble que indica;
4. Ord. N°1542, de 13 de agosto de 2018, del Sr. Director de Presupuesto, mediante el cual autoriza arriendo de inmueble que indica;
5. Contrato de arrendamiento IPT Temuco, suscrito con fecha 01 de octubre de 2018, entre Inmobiliaria Locontraro Limitada y la Dirección del Trabajo.

CONSIDERANDO:

1. Que, la Inspección Provincial del Trabajo de Temuco funciona desde noviembre de 2002 en el inmueble ubicado en calle Arturo Prat N°886 – 892, cuyo contrato de arrendamiento aprobado mediante Resolución Exenta N°1229 de fecha 28 de noviembre de 2002 por la Sra. Directora del Trabajo de la época, y sus modificaciones posteriores aprobadas mediante las Resoluciones Exentas N°s 1258 y 252 de 12.11.2008 y 07.03.2018, respectivamente;
2. Que, debido a un proyecto inmobiliario que tenía proyectado efectuar la arrendadora en el terreno donde se ubica la oficina de la IPT Temuco, es que notificó en dos oportunidades a esta Dirección, su intención de poner término al contrato respectivo, por tanto el Servicio se vio obligado a iniciar la búsqueda de un nuevo inmueble que cumpliera con las características necesarias para ser utilizado como oficina para la respectiva Unidad Operativa;
3. Que, en razón de lo anterior y mediante Oficio Ord. N°2816, de 21 de junio de 2018, esta Dirección solicitó a la Dirección de Presupuesto la autorización respectiva a fin de proceder a la celebración de un contrato de arrendamiento por un nuevo inmueble. Dicha autorización fue otorgada por el Director de Presupuesto con fecha 13 de agosto de 2018, como consta el documento señalado en el número 4 de Vistos;
4. Que, en razón de lo anterior y mediante el contrato individualizado en el número 5 de Vistos, la Inmobiliaria Loncontraro Limitada, dio en arrendamiento a esta Dirección los locales comerciales N°s 101 y 102, del Edificio Prat, ubicado en calle Arturo Prat N°841 y 845, respectivamente, de la ciudad de Temuco, para el uso exclusivo de la Inspección Provincial del Trabajo de Temuco en virtud del cual esta

Dirección se obligó a pagar una renta mensual de 250 UF (doscientos cincuenta Unidades de Fomento);

5. Que, de acuerdo a lo señalado precedentemente, resulta necesario formalizar el acuerdo de voluntades al que se ha hecho referencia en el considerando anterior.

RESUELVO:

1. **APRUÉBASE**, contrato de arrendamiento por los locales comerciales N°s 101 y 102, del Edificio Prat, ubicado en calle Arturo Prat N°841 y 845, respectivamente, de la ciudad de Temuco, suscrito con fecha 01 de octubre 2018, entre la Inmobiliaria Loncocontraro Limitada, Rut N°89.691.100-7, representada legalmente por don Plinio Picasso Sanguinetti, cédula nacional de identidad N°4.380.968-7 y la Dirección del Trabajo, documento que forma parte integrante de la presente Resolución;

2. **AUTORIZÁSE**, a contar del 01 de octubre de 2018, un gasto mensual de 250 UF (doscientos cincuenta Unidades de Fomento), por concepto de arriendo de los locales comerciales N°s 101 y 102, del Edificio Prat, ubicado en calle Arturo Prat N°841 y 845, respectivamente, de la ciudad de Temuco;

3. **IMPÚTESE**, los gastos indicados precedentemente al subtítulo 22, ítem 09, asignación 002, del presupuesto vigente de la Dirección Regional del Trabajo de la Araucanía;

4. **PÁGUESE**, por una sola vez, a Inmobiliaria Loncocontraro Limitada, Rut N°89.691.100-7, representada legalmente por don Plinio Picasso Sanguinetti, cédula nacional de identidad N°4.380.968-7, la suma de 250 UF (doscientos cincuenta Unidades de Fomento), por concepto de mes de garantía del inmueble referido, de conformidad a lo estipulado en la cláusula Décimo Sexta del contrato, que mediante esta Resolución se aprueba;

5. **PÁGUESE**, a Inmobiliaria Loncocontraro Limitada, Rut N°89.691.100-7, representada legalmente por don Plinio Picasso Sanguinetti, cédula nacional de identidad N°4.380.968-7, la suma de 250 UF (doscientos cincuenta Unidades de Fomento), por concepto de renta de arrendamiento de conformidad a lo estipulado en la cláusula Cuarta del contrato, que mediante esta Resolución se aprueba.

ANÓTESE Y COMUNÍQUESE



MAURICIO PEÑALOZA CIFUENTES
DIRECTOR DEL TRABAJO

RRS/RGM/CMT
Distribución

- DRT de la Araucanía
- Depto. Administración y Finanzas
- U. Infraestructura/Inmueble
- U. de Finanzas
- U. de Partes y Archivo Institucional

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO IPT TEMUCO

En Santiago, a 01 de octubre de 2018, comparecen, por una parte, INMOBILIARIA LONCOTRARO LIMITADA, sociedad del giro de su denominación, RUT N°89.691.100-7, representada legalmente, por don Plinio Alberto Picasso Sanguinetti, chileno, cédula de identidad número cuatro millones trescientos ochenta mil novecientos sesenta y ocho guion siete, ambos domiciliados en calle San Martín, N°745, oficina 1001, ciudad de Temuco, en adelante la "Arrendadora"; y, por la otra, don Mauricio Peñaloza Cifuentes, chileno, abogado, cédula nacional de identidad N°10.545.922-K, en representación de la "DIRECCION DEL TRABAJO", Rut N°61.502.000-1, ambos domiciliados para estos efectos en calle Agustinas N°1253, ciudad Santiago, en adelante también la "ARRENDATARIA", o indistintamente "LA DIRECCION", han convenido en celebrar el siguiente Contrato de Arrendamiento, en adelante indistintamente el "Contrato", que se regirá por los siguientes cláusulas que se indican:

PRIMERA: La Arrendadora es propietaria única y exclusiva de los locales comerciales: i) N°101, ubicado en el inmueble denominado Edificio Prat, de calle Arturo Prat N°841, de la ciudad y comuna de Temuco. El dominio respectivo se encuentra inscrito a nombre de la Arrendadora, a fojas 7.103, N°3.535, del año 2008, y ii) N°102 ubicado en el inmueble denominado Edificio Prat, de calle Arturo Prat N°845, de la ciudad y comuna de Temuco. El dominio respectivo se encuentra inscrito a nombre de la Arrendadora, a fojas 7.068, N°3.497, del año 2008, todos de la comuna de Temuco.

SEGUNDA: Por el presente instrumento la Arrendadora da y entrega en arrendamiento a la Dirección, quien debidamente representada recibe y acepta, los locales N°s 101 y 102, singularizados en la cláusula primera (en adelante todos conjuntamente referidos como el "inmueble arrendado"), en el estado en que éstos se encuentren a la fecha de la entrega material, que la Dirección declara desde ya, expresamente aceptar. El contrato de arrendamiento no está afecto al impuesto al valor agregado, pues se trata de un inmueble sin instalaciones ni mobiliario.

TERCERA: El contrato de arrendamiento comenzará a regir a contar del día primero de octubre de 2018 y tendrá un plazo inicial de duración de cinco años a contar de la fecha en que se verifique la entrega material del inmueble, respecto de la cual se dejará constancia en el Acta de Entrega, la que formara parte integrante del presente instrumento. Transcurrido dicho plazo inicial, el contrato de arrendamiento se renovará automáticamente por períodos iguales y sucesivos de un año cada uno, salvo que cualquiera de las partes manifieste por escrito su intención de no renovar el contrato, dando aviso a la otra parte, mediante carta certificada enviada al domicilio indicado en la comparecencia, con una anticipación mínima de ciento ochenta días a la fecha de vencimiento original o de cualquiera de sus prorrogas.

CUARTA: La renta mensual de arrendamiento, será el equivalente a UF 250 (doscientos cincuenta Unidades de Fomento), la cual será pagada por mes anticipado, dentro de los

primeros cinco días hábiles de cada mes contra presentación del documento de cobro respectivo por parte de la Arrendador. La renta de arrendamiento será indivisible y deberá ser pagada mediante depósito o transferencia electrónica a la cuenta de la Arrendadora en el Banco Santander Chile, cuenta corriente N°63-91581-5, u otra que la Arrendadora comunique oportunamente a la Dirección. Las rentas de arrendamiento comenzarán a devengarse una vez que se verifique la entrega material del inmueble, fecha que deberá constar en "Acta de Entrega", y una vez que la Resolución Exenta que apruebe el presente instrumento se encuentre totalmente tramitada y así lo disponga.

Si por cualquier causa la Unidad de Fomento se suprimiera, el cálculo de la renta y de cualquier otra obligación en dinero que deba reajustarse conforme a ella, se hará en base al índice de reajuste que por disposición legal la sustituya, y en caso de no haber tal disposición legal, se reajustará mensualmente conforme a la variación del Índice de Precios al Consumidor (I.P.C.).

La Arrendataria deberá, además, pagar los consumos de electricidad, agua, gas, gastos comunes u otros correspondientes al "inmueble arrendado", dentro de los cinco primeros días hábiles de cada mes, a contar de la fecha en que se verifique la entrega material del inmueble y hasta la restitución de este, de acuerdo a lo indicado en la cláusula décima segunda del presente contrato.

No obstante lo anteriormente indicado, las partes acuerdan que el día en que se verifique la entrega material del inmueble por parte de la Arrendadora, se dejará constancia de este acto en Acta de Entrega, la que deberá ser firmada por ambas partes en señal de aceptación, concretándose dicho acto, mediante la entrega de las llaves de los locales N°s 101 y 102 antes individualizados.

QUINTA: La Arrendataria declara conocer y aceptar el estado en que se encuentra actualmente el inmueble materia del presente Contrato. Declara además que acepta recibir el "inmueble arrendado" en buen estado de aseo y conservación. Será obligación de la Arrendataria mantener el inmueble en perfecto estado de conservación y aseo, y reparar inmediatamente, a su costa, los desperfectos ocasionados por el uso o por el hecho o culpa de sus dependientes o clientes, durante la vigencia del contrato, de acuerdo a lo señalado en cláusula séptima.

SEXTA: El Arrendador deberá:

- a) Entregar el inmueble a que se refiere este contrato, locales N°101 y 102 del edificio Prat. con sus cuentas de luz, agua y demás gastos al día, sin ocupantes y en buen estado de aseo y conservación.
- b) Pagar las contribuciones correspondientes a los locales materia de este acuerdo durante la toda la vigencia del contrato.

SÉPTIMA: La Arrendataria deberá mantener en perfecto estado de funcionamiento las llaves de los artefactos, tales como: llaves de paso, válvulas y flotadores de los excusados, como así también, los enchufes, timbres e interruptores del sistema eléctrico,

mantener en buen estado el sistema de agua, y en general, mantener el "inmueble arrendado" en perfecto estado de aseo y conservación.

OCTAVA: El "inmueble arrendado" será destinado por la Arrendataria exclusivamente para el desarrollo de actividades de la Inspección Provincial del Trabajo de Temuco. Quedará prohibido expresamente a la Arrendataria subarrendar o ceder, en cualquier forma y a cualquier título, todo o parte del inmueble, ni hacer variaciones en la propiedad arrendada sin la autorización previa, expresa y por escrito de la Arrendadora, siendo indispensable para ello, la presentación previa de los planos y especificaciones técnicas del proyecto, de acuerdo a la normativa técnica y de seguridad comúnmente aceptada, debiendo cumplirse además las normativas regulatorias respectivas de la Ley de Urbanismo y Construcción, así como de la Ordenanza y los instrumentos de planificación territorial correspondientes. Quedará estrictamente prohibido a la Arrendataria ejecutar obras o remodelaciones que afecten la estructura y/o fachada de la propiedad arrendada. Todos los costos asociados a obras de remodelación serán de costo de la Arrendataria. Las mejoras y en general las construcciones que se ejecuten en el inmueble arrendado, que no puedan separarse de él sin detrimento, quedarán a beneficio de la Arrendadora al término del contrato y sin obligación retribución, salvo previo pacto escrito en contrario.

NOVENA: La Arrendadora no responderá en manera alguna por los perjuicios que puedan producirse con ocasión de robos, incendios, sismos u otros riesgos de la naturaleza, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías de agua, etcétera, que ocurrieran durante la vigencia del presente Contrato. Salvo, aquellos que obedezcan a fallas estructurales o defectos de construcción del inmueble.

DÉCIMA: La Arrendataria deberá instalar los letreros de publicidad en los lugares y espacios indicados en los respectivos planos de arquitectura del Edificio Prat de la Ciudad de Temuco. En todo caso, la Arrendadora deberá aprobar previamente el sistema de publicidad que se quiera instalar, debiendo ajustarse al diseño arquitectónico del Edificio Prat y a las normativas vigentes de la Ilustre Municipalidad de Temuco en esta materia.

DÉCIMO PRIMERA: Cualquier infracción o incumplimiento de la Arrendataria a las obligaciones del Contrato, todas las cuales tienen la calidad de esenciales, originará ipso facto, de inmediato y sin necesidad de juicio, el término anticipado del contrato de arrendamiento, pudiendo la Arrendadora demandar de forma inmediata la restitución del inmueble, sin perjuicio de las demás acciones legales que le franquea la ley.

DÉCIMO SEGUNDA: Terminado el Contrato de Arrendamiento por cualquier causa, la Arrendataria deberá inmediatamente restituir el inmueble. Se dejará constancia de la restitución mediante un Acta, que será suscrita por los representantes de las partes o por las personas que se designen para tal efecto, quienes firmarán conforme, bajo las siguientes condiciones:

1. La Arrendataria deberá entregar las llaves de la propiedad, al representante legal o a la persona que para estos efectos designe la Arrendadora.

2. La propiedad arrendada deberá entregarse en perfecto estado de conservación, libre de ocupantes, muebles y totalmente limpia.

3. La Arrendataria deberá exhibir todos los recibos de servicios básicos propios de los locales en arriendo (agua, energía eléctrica, gas, gastos comunes y otros similares), debidamente pagados.

Si la Arrendataria, por razones de funcionamiento necesita una potencia superior (BT3), ésta deberá solicitarla a su costo a la compañía de electricidad correspondiente. Si la fecha de término del contrato de arrendamiento no coincide con el término del contrato de potencia superior BT3, la Arrendataria deberá asumir los costos de potencia hasta que termine el plazo establecido por el proveedor de energía, liberando a la Arrendadora de todo pago, además deberá gestionar a su costo, ante la compañía de electricidad correspondiente, la conexión y/o desconexión, según corresponda, de energía normal es decir (BT1).

DÉCIMO TERCERA: El retraso de la Arrendataria en efectuar la restitución material del inmueble la obligará a pagar a título de cláusula penal la cantidad equivalente a quince Unidades de Fomento por cada día de retraso, contados desde la fecha de vencimiento del contrato o de alguna de sus prorrogas.

DÉCIMO CUARTA: La Arrendataria queda desde ya obligada a respetar el Reglamento de la Comunidad Edificio Prat de Temuco, el que se entiende forma parte integrante del presente contrato.

DÉCIMO QUINTA: La Arrendadora tendrá la facultad para inspeccionar el "inmueble arrendado", por sí o por sus mandatarios, cuando lo estime conveniente, para lo cual deberá notificar a la arrendataria mediante correo electrónico enviado al Jefe de Oficina con 48 horas de anticipación a verificarse la inspección, debiendo la Arrendataria otorgarle las facilidades necesarias.

DÉCIMO SEXTA: A fin de garantizar: i) La conservación del inmueble y su restitución en el mismo estado en que lo recibe, considerando el deterioro ocasionado por el uso legítimo de los mismos; ii) El pago de los perjuicios y deterioros que se causen en el inmueble arrendado, sus servicios e instalaciones; iii) Las cuentas por consumos básicos u otros gastos que no se hubieren devengado a la época en que se verifique la restitución material del inmueble, y iv) En general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones del contrato, la "Arrendataria" se obliga a entregar a la "Arrendadora" una garantía efectiva por medio de transferencia electrónica realizada a la cuenta corriente número 63-91581-5, del Banco Santander, por U.F.250 (doscientos cincuenta Unidades de Fomento), una vez que se verifique la entrega material del inmueble, y una vez que la Resolución Exenta que apruebe el contrato se encuentre totalmente tramitada y así lo disponga. La Arrendadora por su parte se obliga a restituir a la "Arrendataria" la garantía efectiva, dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que le haya sido restituido, a su satisfacción, el inmueble arrendado; quedará autorizada la "Arrendadora" para cobrar y descontar de la garantía el valor de los deterioros y perjuicios de cargo de la arrendataria

que se hayan ocasionado, como asimismo, el valor de las cuentas pendientes de gastos comunes, energía eléctrica, u otros que sean de cargo de la arrendataria.

DÉCIMO SEPTIMA: Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Temuco, y se someten a la competencia de sus Tribunales Ordinarios de Justicia.

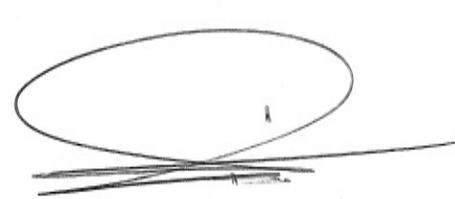
DÉCIMO OCTAVA: El presente contrato se extiende en dos ejemplares del mismo tenor y validez, quedando uno en poder de cada una de las partes.

DÉCIMO NOVENA: La personería de don Plinio Alberto Picasso Sanguinetti para actuar por y en representación de la sociedad INMOBILIARIA LONCOTRARO LIMITADA, consta en escritura pública otorgada con fecha treinta y uno de agosto del año dos mil cinco otorgada en la Notaría de Temuco de don Humberto Toro Martínez-Conde. La personería de don Mauricio Peñaloza Cifuentes para representar a la Dirección del Trabajo, consta en Decreto Supremo N° 25, de 15 de marzo de 2018, en proceso de toma de razón, del Ministerio del Trabajo y Previsión Social. Tales personerías no se insertan por ser conocida de las partes




MAURICIO PEÑALOZA CIFUENTES
DIRECTOR DEL TRABAJO

ARRENDATARIA


PLINIO ALBERTO PICASSO SANGUINETTI
INMOBILIARIA LONCOTRARO LIMITADA

ARRENDADORA