



PUNTA ARENAS, Octubre 22 de 2009

NUM. 369 (SECCION "B").- VISTOS:

- ✓ Decreto Alcaldicio N° 2662 de fecha 04 de Agosto de 2009, que autoriza arrendamiento de inmueble para funcionamiento de Oficinas del Capítulo Regional de Municipalidades;
- ✓ Decreto Alcaldicio N° 3620, de fecha 16 de Octubre de 2009, que amplía el Decreto Alcaldicio N° 2662, de 04 de Agosto de 2009;
- ✓ Contrato de Arrendamiento, de fecha 04 de Agosto de 2009, de Sucesión Juana Ferone Imperatore a Capítulo Regional de Municipalidades XII Región;
- ✓ Las atribuciones que me confiere el artículo 63° del Texto Refundido, Coordinado, Sistematizado y Actualizado de la Ley 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades;
- ✓ Decretos Alcaldicios Nros. 4052 de 06 de Diciembre de 2008; 1642 y 1643 de 30 de Septiembre de 2004;

**D E C R E T O :**

**APRUEBASE el Contrato de arrendamiento** de inmueble ubicado en calle Ignacio Carrera Pinto N° 764, de la ciudad de Punta Arenas, suscrito con fecha 04 de Agosto de 2009, entre la Sucesión Juana Ferone Imperatore y el Capítulo Regional de Municipalidades, representado por el Alcalde de la Ilustre Municipalidad de Punta Arenas, para funcionamiento de Oficinas del Capítulo Regional XII Región, conforme a Decreto Alcaldicio N° 2662 de fecha 04 de Agosto de 2009.

**ANÓTESE, COMUNÍQUESE, y una vez hecho, ARCHÍVESE.-**



**CLAUDIA CASAS KARELOVIC**  
SECRETARIA MUNICIPAL



**VLADIMIRO MIMICA CARCAMO**  
ALCALDE

VMC/CCK/efv.-

**DISTRIBUCIÓN:**

- Interesada
- Alcaldía
- Capítulo Regional de Municipalidades
- Administración Municipal
- Administración y Finanzas
- Dirección de Control
- Asesoría jurídica
- **O.I.R.S.**
- Antecedentes
- Archivo.-

**JLLOA ITURRA  
A DE PROPIEDADES  
Nº 77 - FONONO: 220792  
TA ARENAS**



## **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

### **SUCESION JUANA FERONE IMPERATORE**

**A**

### **CAPITULO REGIONAL DE MUNICIPALIDADES XII REGION**

En Punta Arenas., a 04 de Agosto de 2009, entre **SUCESION JUANA FERONE IMPERATORE**, RUT Nº: 53.311.059-2, representado por el Sr. **PASCUAL NOCERA FERONE**, RUT: 3.546.118-3, **COSME FRANCISCO NOCERA IAVARONE**, RUT: 6.139.606-3, **FRANCISCO CAYETANO ANTONIO NOCERA IAVARONE**, RUT: 6.139.607-1, **CLAUDIA GIOVANNA NOCERA IAVARONE**, RUT: 9.727.854-7, **GIOVANNA MARIA NOCERA IAVARONE**, RUT: 12.716.422-3 y **PATRICIA GIOVANNA JAMAN NOCERA**, RUT: 9.089.970-8, domiciliados en calle Bories Nº 545, en la ciudad de Punta Arenas, que en adelante se llamara el "ARRENDADOR", y por la otra parte **CAPITULO REGIONAL DE MUNICIPALIDADES XII REGION**, representado por su Presidente **VLADIMIRO MIMICA CARCAMO**, RUT: 5.551.908-0, chileno, domiciliado en Plaza Muñoz Gamero Nº 745, en la ciudad de Punta Arenas, en adelante el **ARRENDATARIO**, todos mayores de edad y vienen por el presente instrumento en celebrar el siguiente contrato de arrendamiento, según estas cláusulas.

**PRIMERO: PROPIEDAD:** Por el presente instrumento, la **SUCESION JUANA FERONE IMPERATORE**, da en arrendamiento el inmueble que se individualiza a continuación: oficinas ubicadas en calle Ignacio Carrera Pinto Nº 764, en la ciudad de Punta Arenas, en adelante **EL ARRENDADOR**, da en arrendamiento a **CAPITULO REGIONAL DE MUNICIPALIDADES XII REGION**, en adelante **LA ARRENDATARIA**, quien acepta para sí el inmueble ya individualizado, que se destinará exclusivamente como oficinas.

**SEGUNDO: Plazo de vigencia del Contrato.** El presente contrato comenzará a regir desde el día 01 de Agosto de 2009 y su duración será de doce meses, en consecuencia terminará el día 31 de Julio de 2010. Este plazo se renovará, tácita y automáticamente por periodos iguales o sucesivos de seis meses, o a definir por ambas partes. Salvo que cualquiera de las partes comunique a la otra mediante carta certificada, su deseo de ponerle término, posterior, al vencimiento pactado. El aviso por carta certificada deberá darse con a lo menos 30 (treinta) días de anticipación. Sin embargo el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que le impone este contrato al **ARRENDATARIO**, dará derecho al **ARRENDADOR**, para hacer cesar el contrato y pedir la restitución anticipada de la propiedad.

**TERCERO:** Renta de Arrendamiento. La renta mensual de arrendamiento será la suma de \$350.000 (Trescientos cincuenta mil pesos). El pago de la renta mensual se efectuará por mes anticipado dentro de los primeros cinco días de cada mes calendario o día anterior hábil si fuese sábado, domingo o festivo, a la Administradora del Inmueble, Sra. **VIOLETA SILVANA BARRIA YUTRONIC**, RUT N° 6.983.688-7 para cuyos efectos el arrendador concede mandato en este acto con las expresas facultades de cobrar y percibir; y será quien otorgara los correspondientes recibos de arriendo. Se deja constancia que el arrendatario paga en este acto la suma de \$350.000 (Trescientos cincuenta mil pesos ), correspondiente al primer mes de renta.



Esta renta se reajustará anualmente en el cien por ciento de la variación del Índice de Precios de Consumidor, en el período (doce meses), inmediatamente anterior. En caso de que el IPC experimente un reajuste negativo, la renta permanecerá sin variación hasta el nuevo reajuste. El simple retardo en el pago de la renta constituye en todo caso, en mora al **ARRENDATARIO**, para todos los efectos de este contrato y deberá pagar un 1% de recargo por mes y fracción de mes por vía de indemnización de perjuicios y pena.

**CUARTO: Garantía:** Para garantizar la conservación de la Propiedad y su restitución oportuna, la conservación y devolución de las especies, el pago de los perjuicios y deterioros que se pudieren causar en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones, y en general para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones del presente Contrato, el **ARRENDATARIO** entrega en garantía en este acto al **ARRENDADOR**, la suma de \$350.000 (Trescientos cincuenta mil pesos), equivalente a un mes de renta, que será cancelada junto con la renta mencionada en el Punto 3 del presente contrato.

El **ARRENDATARIO** se obliga a cancelar el último mes de ocupación de la vivienda no pudiendo imputarlo a la garantía entregada. Se hace la entrega efectiva de la propiedad una vez recibida por el **ARRENDADOR**, las llaves y la propiedad, en las condiciones de aseo y conservación como le fue entregada al momento de la firma del contrato..

El **ARRENDADOR** se obliga a su vez, a restituir la garantía, por igual equivalencia dentro de los 10 días siguientes en que se haya hecho efectiva la devolución de la propiedad.

El **ARRENDADOR**, será indemnizado con la suma de las rentas de arrendamiento correspondiente a los meses faltantes hasta la expiración del contrato, si el arrendatario pone término a este con anticipación a la fecha estipulada en la cláusula segunda, como plazo de término. En caso de haberse el contrato renovado por lo menos una vez y el arrendador avisado con 30 días de anticipación a la fecha de término del plazo del período de dicha renovación y por carta certificada, quedará exento de pagar ésta indemnización. Igual indemnización tendrá la arrendataria si por causa imputable al arrendador debe dejar la propiedad con anterioridad al plazo de término del contrato de arrendamiento.

**QUINTO: Pago de Servicios e Impuestos.** El **ARRENDATARIO** estará obligado a cancelar puntualmente y a quién corresponda, los gastos por concepto de boletas de energía eléctrica, gas, agua, aseo municipal, y demás consumos contratados por el arrendatario que no queden incluidos en los gastos comunes. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho a la arrendadora para suspender los servicios respectivos. **Queda expresamente prohibido al arrendatario suscribir convenios de pago de estas cuentas.**

El **ARRENDADOR** tendrá a su cargo el pago del Impuesto Territorial y demás impuestos que afecten a la propiedad arrendada.

**SEXTO: Ejecución de Obras y Mejoras.** El **ARRENDATARIO** queda autorizado para efectuar modificaciones interiores al inmueble que no afecten su estructura, previo consentimiento por escrito del arrendador, siendo todas ellas de costo exclusivo del Arrendatario. Las mejoras que introdujere el arrendatario al inmueble y que no puedan separarse sin detrimento del mismo, quedarán en beneficio de la propiedad desde el momento mismo en que sean ejecutadas, sin que el arrendador deba pagar suma alguna por ellas; cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto, esto sin perjuicio que pueda convenirse otra forma por escrito. El Arrendador no está obligado a hacer mejoras en la propiedad salvo las que sean acordadas de mutuo acuerdo y vayan en directo beneficio de ésta.


**SÉPTIMO: Uso de la Propiedad.** El **ARRENDATARIO** se obliga a mantener el inmueble en buen estado de aseo, conservación y buen funcionamiento del inmueble, salvo las originadas por su uso y desgaste natural, a mantener en perfecto estado de funcionamiento, las llaves de los artefactos, las llaves de paso, las válvulas y flotadores de los excusados, los enchufes, timbres e interruptores de la instalación eléctrica, reparándolos por su cuenta. Cualquier desperfecto que experimente en sus paredes, pisos, pinturas, empapelados, servicios higiénicos, instalaciones, etc., deberá el Arrendatario repararlos, como también conservar en buen estado el sistema de calefacción, y en general, efectuar oportunamente, y a su costo total, las reparaciones adecuadas para el funcionamiento de la propiedad. En caso de roturas de cañerías internas, daños estructurales, tuberías de calefacción y todo lo concerniente al envejecimiento de la propiedad será cubierto por el arrendador. El inventario firmado en esta misma fecha pasa a ser parte del presente contrato, declarando el Arrendatario que recibe lo inventariado a su entera satisfacción, comprometiéndose y obligándose a restituir lo que por inventario se le entrega en iguales condiciones al término del convenio.

El **ARRENDADOR** no responderá por los daños o perjuicios que pudieran producirse en el inmueble arrendado con ocasión de robos, hurtos, incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías de agua potable por efecto de humedad o calor, o por sobrevenir un caso fortuito o fuerza mayor. Se obliga tanto al Arrendador como al Arrendatario a tomar respectivos seguros sobre sus pertenencias y casa habitación.

**OCTAVO: Término del Contrato.** Las partes convienen en que el Contrato de Arrendamiento terminará ipso facto por las siguientes causas:

a) Si el **ARRENDATARIO** da al inmueble arrendado un destino diferente al señalado en la Clausula primera.



- 
- b) En caso de que el atraso en el pago de la rentas de arrendamiento sea superior a treinta días o se produzca en tres ocasiones, durante el período de vigencia del contrato;
- c) Si causa a la propiedad cualquier perjuicio especialmente provocando el desaseo o destrucción de la misma, directa o indirectamente;
- d) Si el inmueble se subarrienda sin la autorización previa del **ARRENDADOR**.
- e) Si no repara inmediatamente y a su costa, cualquier desperfecto que experimente el inmueble, que hubiese sido causado por un hecho o culpa suyo o de algún miembro de su familia o visita;
- f) El contrato podrá terminar por el cumplimiento del plazo que fue pactado o por cualquiera de las causales señaladas con anterioridad, pero las obligaciones del **ARRENDATARIO** subsistirán hasta la fecha de la **restitución efectiva del inmueble**, sin perjuicio de la terminación ipso facto.
- g) Si introduce materiales explosivos o inflamables a la propiedad arrendada.
- h) Si causa molestias a los vecinos, si introduce animales, materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada.

Las partes convienen en elevar a la calidad de cláusulas esenciales o determinantes del presente contrato, cada una de las indicadas en este numeral, de modo que incurrir en cualquiera de ellas, se entiende de común acuerdo causal suficiente de terminación de contrato.

**NOVENO: OBLIGACIONES IMPUESTAS POR LA AUTORIDAD:** 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 estas exigencias relativas o condiciones sanitarias, ambientales, municipales o reglamentarias.

**DECIMO: Restitución de la Propiedad.** El **ARRENDATARIO** se obliga a restituir el inmueble arrendado inmediatamente termine este Contrato, entrega que deberá realizarse mediante la desocupación total de la Propiedad, poniéndola a disposición del **ARRENDADOR** haciendo entrega de las llaves. Además el **ARRENDATARIO** deberá entregar los recibos que acrediten hasta el último pago de los servicios que se indican en la cláusula Quinta. En caso de no restituir el **ARRENDATARIO** la propiedad en la fecha correspondiente, deberá continuar pagando el arriendo y se establece como cláusula penal, el pago de una indemnización equivalente a la proporción del mes de arriendo, por cada día de retraso a la entrega del inmueble.

**DECIMO PRIMERO : VISITAS AL INMUEBLE:** El arrendador o la Administradora, estará facultada para inspeccionar a lo menos dos veces al año, en días y horas hábiles, la propiedad arrendada, comprometiéndose el arrendatario a otorgarle las facilidades del caso para que se cumpla con esta finalidad, de común acuerdo en horario y fecha con el arrendatario.

**DECIMO SEGUNDO:** Para los efectos de este contrato las partes fijan su domicilio en la ciudad de Punta Arenas y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales de Justicia.

**DECIMO TERCERO: Gastos.** Los gastos que demanda la celebración del presente contrato, serán cancelados por el **ARRENDATARIO**.

**DECIMO CUARTO:** En comprobante y previa lectura se firma el presente contrato en tres ejemplares y en cada una de sus hojas, quedando un ejemplar para cada parte.



**DECIMO QUINTO:** Se deja constancia que para todos los efectos legales, los representantes de la Sucesión Juana Ferone Imperatore, son: Pascual Nocera Ferone y/o Patricia Jaman Nocera.

**DECIMO SEXTO:** El presente contrato se rige por la normas de la Ley de Arrendamiento de Bienes Raíces Urbanos N° 19.866 publicada el 11 de Abril de 2003.

**CAPITULO REGIONAL DE MUNICIPALIDADES XII REGION**

**RUT: 69.250.200-0**

**REPRESENTADA POR:**

**VLADIMIRO MIMICA CARCAMO**  
**RUT: 5.551.908-0**



**PASCUAL NOCERA FERONE**  
**RUT: 3.546.118-3**

3546118-3

**COSME FRANCISCO NOCERA IAVARONE**  
**RUT: 6.139.606-3**

6139606-3

~~NOCERA~~

**FRANCISCO CAYETANO ANTONIO NOCERA IAVARONE**  
RUT: 6.139.607-1

**CLAUDIA GIOVANNA NOCERA IAVARONE**  
RUT: 9.727.854-7

*G. Nocera 7 7260807*

**GIOVANNA MARIA NOCERA IAVARONE**  
RUT: 12.716.422-3

*12.716.422-3*

**PATRICIA GIOVANNA JAMAN NOCERA**  
RUT. 9.089.970-8

*9.089.970-8*

AUTORIZO LAS FIRMAS DE VLADIMIRO MIMICA CARCAMO C.I RUN 5.551.-908-0, EN REPRESENTACION DE LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PUNTA / ARENAS, EN SU CALIDAD DE ALCALDE, COMO ARRENDATARIOS, Y PAS- / CUAL NOCERA FERONE C.I RUN 3.546.118-3, COSME FRANCISCO NOCERA IAVARONE C.I RUN 6.139.606-3, FRANCISCO CAYETANO ANTONIO NOCERA IAVARONE C.I RUN 6.139.607-1, CLAUDIA GIOVANNA NOCERA IAVARONE C.I RUN 9.727.85407, GIOVANNA MARIA NOCERA IAVARONE C.I RUN 12.716.422-3 Y PATRICIA GIOVANNA JAMAN NOCERA C.I RUN 9.089.970-8, TODOS EN REPRESENTACION DE LA SUCESSION JUANA FERONE IMPERATORE, COMO ARRENDATARIOS.= PUNTA ARENAS, 08 DE SEPTIEMBRE DE 2009. ccp