



**APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
SUSCRITO ENTRE LA GOBERNACION
PROVINCIAL DE VALDIVIA Y DON CONRADO
EDWIN ZULCH HERRMANN Y DON EDUARDO
ERNESTO ZULCH HERRMANN, SOBRE EL
INMUEBLE UBICADO EN CALLE ARAUCO
N°944, CIUDAD DE VALDIVIA DONDE
FUNCIONA EL CENTRO DE ATENCION DE
HOMBRES SIN VIOLENCIA.**

RESOLUCIÓN EXENTA N° 470

VALDIVIA, 10 de Abril de 2014.

VISTOS:

- 1.- Lo dispuesto en la Ley N° 19.175 Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional en la Ley N° 18.575 Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado
- 2.- La Resolución N° 1600 de 2008, de la Contraloría General de la República.
- 3.- Resolución Exenta N° 28 de fecha 14.01.2014 de la Intendencia Regional Región de Los Ríos, donde delega facultades a la Gobernadora Provincial de Valdivia para la suscripción de un Convenio con el Servicio nacional de la Mujer, Región de Los Ríos.
- 4.- El Convenio de Transferencia y Ejecución suscrito entre la Dirección Regional Sernam Los Ríos y la Gobernación Provincial de Valdivia, Programa Chile Acoge Modelo Intervención “Centro de Hombres Por una vida sin Violencia”, suscrito con fecha 14 de Enero de 2014.
- 5.- La Resolución Exenta N° 222 de fecha 07 de marzo de 2014 de la Intendencia de la Región de Los Ríos, que delegó a la Gobernadora de la Provincia de Valdivia la facultad para la suscripción de un contrato de arrendamiento de inmueble donde funciona el Centro de Atención de Hombres de Valdivia.
- 6.- La Resolución Exenta N° 312 de fecha 10 de abril de 2014 de la Intendencia de la Región de Los Ríos, que rectifica y complementa la Resolución Exenta N° 222 de fecha 07 de marzo de 2014 de la Intendencia de la Región de Los Ríos, que delegó a la Gobernadora de la Provincia de Valdivia la facultad para la suscripción de un contrato de arrendamiento de inmueble donde funciona el Centro de Atención de Hombres de Valdivia

CONSIDERANDO:

- 1.- Que, con fecha 14 de Enero de 2014 entre la Gobernación Provincial de Valdivia y Dirección Regional del SERNAM Los Ríos, se suscribió el Convenio de Transferencia y ejecución suscrito entre la Dirección Regional Sernam Los Ríos y la Gobernación Provincial de Valdivia, Programa Chile Acoge Modelo Intervención “Centro de Hombres Por una vida sin Violencia”.
- 2.- Que, con la finalidad de asegurar la adecuada ejecución del proyecto Centro de Hombres Por una vida sin Violencia, se requiere contratar el arrendamiento de un inmueble donde funcione el Centro.
- 3.- Que, para el funcionamiento del Centro de Atención de Hombres sin Violencia, Sernam Región de Los Ríos impuso el inmueble ubicado en calle Arauco N°944 de la ciudad de Valdivia, donde el año 2013 se ejecutó este programa por la Universidad Santo Tomás.

APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE LA GOBERNACION PROVINCIAL DE VALDIVIA Y DON CONRADO EDWIN ZULCH HERRMANN Y DON EDUARDO ERNESTO ZULCH HERRMANN, SOBRE EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE ARAUCO N°944, CIUDAD DE VALDIVIA DONDE FUNCIONA EL CENTRO DE ATENCION DE HOMBRES SIN VIOLENCIA.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 470

VALDIVIA, 10 de Abril de 2014.

VISTOS:

- 1.- Lo dispuesto en la Ley N° 19.175 Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional en la Ley N° 18.575 Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado
- 2.- La Resolución N° 1600 de 2008, de la Contraloría General de la República.
- 3.- Resolución Exenta N° 28 de fecha 14.01.2014 de la Intendencia Regional Región de Los Ríos, donde delega facultades a la Gobernadora Provincial de Valdivia para la suscripción de un Convenio con el Servicio nacional de la Mujer, Región de Los Ríos.
- 4.- El Convenio de Transferencia y Ejecución suscrito entre la Dirección Regional Sernam Los Ríos y la Gobernación Provincial de Valdivia, Programa Chile Acoge Modelo Intervención “Centro de Hombres Por una vida sin Violencia”, suscrito con fecha 14 de Enero de 2014.
- 5.- La Resolución Exenta N° 222 de fecha 07 de marzo de 2014 de la Intendencia de la Región de Los Ríos, que delegó a la Gobernadora de la Provincia de Valdivia la facultad para la suscripción de un contrato de arrendamiento de inmueble donde funciona el Centro de Atención de Hombres de Valdivia.
- 6.- La Resolución Exenta N° 312 de fecha 10 de abril de 2014 de la Intendencia de la Región de Los Ríos, que rectifica y complementa la Resolución Exenta N° 222 de fecha 07 de marzo de 2014 de la Intendencia de la Región de Los Ríos, que delegó a la Gobernadora de la Provincia de Valdivia la facultad para la suscripción de un contrato de arrendamiento de inmueble donde funciona el Centro de Atención de Hombres de Valdivia

CONSIDERANDO:

- 1.- Que, con fecha 14 de Enero de 2014 entre la Gobernación Provincial de Valdivia y Dirección Regional del SERNAM Los Ríos, se suscribió el Convenio de Transferencia y ejecución suscrito entre la Dirección Regional Sernam Los Ríos y la Gobernación Provincial de Valdivia, Programa Chile Acoge Modelo Intervención “Centro de Hombres Por una vida sin Violencia”.
- 2.- Que, con la finalidad de asegurar la adecuada ejecución del proyecto Centro de Hombres Por una vida sin Violencia, se requiere contratar el arrendamiento de un inmueble donde funcione el Centro.
- 3.- Que, para el funcionamiento del Centro de Atención de Hombres sin Violencia, Sernam Región de Los Ríos impuso el inmueble ubicado en calle Arauco N°944 de la ciudad de Valdivia, donde el año 2013 se ejecutó este programa por la Universidad Santo Tomás.

4.- La necesidad de sancionar la suscripción del contrato de arrendamiento entre don Conrado Edwin Zulch Herrmann y don Eduardo Ernesto Zulch Herrmann, como "Arrendadores" y doña Patricia Morano Buchner en representación de la Gobernación Provincial de Valdivia como "Arrendatario" del inmueble ubicado en calle Arauco N°944, de la ciudad de Valdivia, en el cual funcionan las oficinas del Centro de Atención de Hombres Por una Vida Sin Violencia.

R E S U E L V O :

1.- **APRUÉBASE**, la suscripción del Contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en calle Arauco N°944, ciudad de Valdivia, para el funcionamiento del Centro de Atención de Hombres por una Vida Sin Violencia, el cual es del siguiente tenor:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En Valdivia, a 02 de Abril 2014.-

Entre don Conrado Edwin Zulch Herrmann, Cédula Nacional de Identidad y Rut: 5.519.191-3 y por don Eduardo Ernesto Zulch Herrmann, Cédula Nacional de Identidad y Rut: 5.519.459-9; como "ARRENDADORES", y la GOBERNACION PROVINCIAL DE VALDIVIA, RUT N° 60.511.101-7, representada por su Gobernadora Titular doña PATRICIA MORANO BÜCHNER, chilena, abogada, Rut N°10.367.943-5 ambos domiciliados en Avenida Ramón Picarte N° 1448, comuna de Valdivia; como "ARRENDATARIO", se ha convenido el siguiente: Contrato de Arrendamiento:

PRIMERO: ANTECEDENTES

- La Gobernación Provincial de Valdivia y la Dirección Regional del Servicio Nacional de la Mujer Los Ríos, han suscrito con fecha 14 de enero de 2014, el Convenio de Ejecución de Transferencia y ejecución Programa Chile Acoge Modelo Intervención "CENTRO DE HOMBRES SIN VIOLENCIA".
- Mediante Resolución Exenta N° 222 de fecha 07 de marzo de 2014 de la Intendencia de la Región de Los Ríos, se delegó a la Gobernadora de la Provincia de Valdivia la facultad para la suscripción de un contrato de arrendamiento de inmueble donde funciona el Centro de Atención de Hombres de Valdivia.
- Con fecha 07 de Marzo de 2014, la Coordinadora del Centro de Atención Hombres de Valdivia, informó a la Gobernación Provincial de Valdivia los daños que afectan al inmueble ubicado en calle Arauco N° 944 de esta ciudad.
- Con fecha 21 de Marzo de 2014, la Gobernadora Provincial de Valdivia Srta. Patricia Morano Buchner y la Directora Regional del Sernam de la Región de Los Ríos Srta. Paula Cárdenas, junto a personal de ambos servicios concurren al inmueble ubicado en calle Arauco N° 944 y verifican la existencia de daños en éste que más adelante se indican, no dándose cumplimiento a la **cláusula novena** del borrador de contrato de arriendo donde se indica que el inmueble "*se recibe en buen estado de conservación*".
- Con fecha 26 de Marzo de 2014, la Corredora de Propiedades INMOBILIARIA INTEGRAL ERGAS Y MASSRI LTDA., Rut: 77.518.090-0, representada por Don Patricio Massri Irigoyen, y doña Paola Cortés Arellano, junto al asesor jurídico de la Gobernación Provincial de Valdivia, Sr. Luis Antonio Andrade de la Cerda y la profesional Claudia Parra Calisto, concurren al inmueble ubicado en calle Arauco N° 944 y se verifica la existencia de daños en éste, comprometiéndose la Corredora a transmitir los antecedentes al dueño.

- Con fecha 31 de Marzo de 2014 y 01 de Abril de 2014, La Corredora de Propiedades INMOBILIARIA INTEGRAL ERGAS Y MASSRI LTDA, a través de su ejecutiva comercial Paola Cortes Arellano, informa que el dueño del inmueble de Arauco N° 944 dio V° B° para efectuar las reparaciones en éste y remite detalle de los arreglos que se efectuarán.

SEGUNDO: El "ARRENDADOR" da en arrendamiento al "ARRENDATARIO", quien acepta para sí la propiedad ubicada en calle: calle: ARAUCO 944 – REGION DE LOS RIOS - VALDIVIA, con el objeto de destinarlo exclusivamente a: CASA-HABITACION-OFICINA.

TERCERO: El Contrato de Arrendamiento empezará a regir el 01 de Enero del 2014, contado (desde el 01 de Enero del 2014 - hasta 31 de Diciembre del 2014) y su duración será de un plazo de 1 año renovable automáticamente por periodos iguales y sucesivos. Para dar término a éste, cualquiera de las partes deberá dar aviso a la otra, a lo menos con 60 días de anticipación antes del término del período Anual, es decir el último día de plazo para enviar la Carta de aviso (Certificada o vía E-MAILS), será el 01 de Noviembre del 2014, si no se recibiese un aviso de término de Contrato de Arrendamiento, se entenderá que se renueva automáticamente: En caso que el Arrendatario envíe el aviso con 30 días de anticipación y no abandone la propiedad en los Cinco primeros días corridos cumplido el plazo de entrega, el Arrendatario, estará obligado a cancelar el pago de la renta mensual al Sexto día, equivalente a un mes de arriendo.

El Arrendatario, deberá dar las facilidades pertinentes, para Promover y mostrar el Inmueble, en los últimos 60 días antes del término del Contrato de Arrendamiento.

Las partes acuerdan que el arriendo del inmueble comienza a regir el **01 de Enero de 2014**, correspondiendo el mes de **ENERO DE 2014**, por concepto de bodegaje de bienes muebles de propiedad de SERNAM Los Ríos para la ejecución del Convenio de CENTRO DE HOMBRES, lo cual consta en inventario debidamente firmado por dicha institución.

Lo anterior, es consentido por la Gobernación Provincial de Valdivia en razón de argumento técnico dado por SERNAM LOS RIOS, en lo relativo a la vinculación de la población objetiva atendida por el "Centro de Hombres", con el inmueble que alberga el proyecto. En el mismo sentido, el inmueble resulta óptimo por su cercanía a Carabineros de Chile, como mecanismo de protección ante eventuales conductas violentas o de urgencia, propias de la intervención especializada.

Las partes reconocen que el Centro de Hombres se encuentra en funcionamiento con su equipo, en el inmueble arrendado ubicado en calle en Arauco N°944, ciudad de Valdivia, desde el mes de Febrero de 2014.

CUARTO: Por el presente acto y según autoriza el "ARRENDADOR-PROPIETARIO", viene en conferir poder suficiente al Corredor de Bienes Raíces; INMOBILIARIA INTEGRAL ERGAS Y MASSRI LTDA., Rut: 77.518.090-0, representada por Don Patricio Massri Irigoyen, Cédula Nacional de Identidad y Rut: 6.726.498-3, chileno, soltero, Corredor de Propiedades, ambos con domicilio legal en calle Av. Alemania 360 del Sector Centro de esta ciudad, para que perciba las rentas de arrendamiento, dineros en general, para coordinar la recepción con sus respectivas llaves una vez enviada la Carta por término del Contrato de Arrendamiento por parte del Arrendatario para promover dicho inmueble, además para retener el último pago de arriendo a fin de realizar la devolución del mes de Garantía y así también como para recibir y/o enviar toda documentación o notificación que derive de éste, además acuerdan que es la intermediaria del presente Contrato de Arrendamiento entre el Propietario-Arrendador y el Arrendatario, liberándola de todo acto judicial y pecuniario, que las partes contratantes pudieran tener posterior a la vigencia del Contrato de Arrendamiento, salvo que el Propietario lo solicite mediante de un Poder Notarial y requiera ser representado por el Corredor de Propiedades, en caso de un juicio de desalojo.

QUINTO: La renta o canon de arrendamiento, será el equivalente en moneda nacional a la suma de **\$470.000.- (Cuatrocientos setenta mil pesos) mensuales** y será reajustada cada 3 meses de acuerdo al alza que experimente el IPC Trimestral (Abril 2014, Julio, Octubre y Noviembre), durante toda la vigencia del Contrato de Arrendamiento y hasta la restitución material del bien arrendado, en el mismo porcentaje, en que en el mismo lapso de tiempo haya variado el Índice de Precios al Consumidor, valor entregado por el Instituto Nacional de Estadísticas o el organismo que lo reemplace. El Arrendatario, se obliga a pagar al Arrendador los días 05 primeros días de cada mes por anticipado en el domicilio de su representante ya individualizado, y de pagar con toda puntualidad a la entidad que corresponda los consumos de Luz, Gas, Agua, Extracción de Basura, y Gastos Comunes si fuera el caso y además exhibir dichos recibos cancelados cuando les sea solicitado.

SEXTO: El solo retardo de 05 días en el pago de la renta de arrendamiento, dará derecho al ARRENDADOR a poner término anticipado al Contrato de Arriendo, conforme el Título XXVI Libro IV Párrafo 5 del Código Civil.

SEPTIMO: Se deja constancia, que para el Arrendador ha sido causa determinante para la celebración de este Contrato de Arrendamiento, que el Arrendatario cumpla directamente y en todo momento las obligaciones que la Ley y/o este Contrato de Arrendamiento le imponen, estableciéndose que en caso de retardo de a lo menos 3 meses de arriendos impagos o de infracción a las obligaciones contraídas en el, dará derecho a cobrar la garantía y poner término anticipado al contrato de arriendo.

OCTAVO: El Arrendador declara que la propiedad ubicada en calle Arauco N°944, ciudad de Valdivia, tiene los siguientes daños:

- **Ventana costado de entrada - Sala Grande (Recepción), en mal estado podrida.**
- **Ventana Fondo - Sala de Atención, en mal estado podrida.**
- **Ventana Oficina chica segundo piso, en mal estado podrida**
- **Ventana descanso segundo piso, en mal estado podrida.**
- **Cañón Cocina, en mal estado oxidado y escurre agua lluvia**
- **Puerta Fondo Garage c/salida al patio, en mal estado podrida.**
- **Rotura por costado entre piso y pared (guardapolvo) en sala de atención.**
- **Canaleta de agua que se encuentra por el costado de la cocina en el patio esta rota, toda oxidada y carcomida.**

Por el presente instrumento el Arrendador, se obliga a reparar todos y cada uno de los desperfectos del inmueble ubicado en calle Arauco N°944, ciudad de Valdivia, en el plazo de **30 días corridos**, contados desde la suscripción del presente instrumento, a fin de mantenerlo en estado de servir para el objeto a que ha sido arrendado conforme lo dispuesto en los artículos 1.924 N°2, 1.927 ambos del Código Civil, siendo éste un requisito esencial para efectuar la presente contratación, cuyo de incumplimiento por parte del Arrendador dará derecho al Arrendatario para poner término de inmediato al presente Contrato de Arrendamiento, según lo estipulado por la Ley.

NOVENO: El Arrendatario declara que recibe la propiedad inventariada y con los desperfectos que se indicaron en la cláusula Octava que el Arrendador se obliga a reparar. Las reparaciones locativas y desperfectos de ordinaria recurrencia, serán de cargo del Arrendatario, sin derecho a reembolso quedando en consecuencia a beneficio del Arrendador. Le queda prohibido al Arrendatario igualmente efectuar transformaciones sin permiso previo y por escrito del Arrendador. Todas y cada una de las mejoras que se introduzcan en la propiedad arrendada, quedarán en beneficio de ésta, salvo aquellas que al retirarlas no produzcan detrimento de ella.

DECIMO: Le queda prohibido al Arrendatario subarrendar o ceder-transferir a cualquier título los derechos Arrendatarios, sin permiso previo y por escrito del Arrendador, o destinarlo a objeto o fin diversos del señalado en este Contrato de Arrendamiento, salvo autorización escrita del Arrendador. Igualmente le queda prohibido destinar el inmueble arrendado a objetos o fines contrarios a las buenas costumbres, la moral y el orden público, además el Arrendatario o visitantes o personas que

por cualquier causa se encuentren en el inmueble, harán uso de él en forma ordenada y tranquila no pudiendo ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás ocupantes.

DECIMO PRIMERO: Será obligación del Arrendatario: Mantener en perfecto estado de funcionamiento las llaves de los artefactos, las llaves de paso, las válvulas y flotadores de los excusados, timbre y enchufes e interruptores, haciéndolos reparar o cambiar por su cuenta cuando fuese necesario. Efectuar oportunamente todas las reparaciones adecuadas, para la conservación y el buen funcionamiento de la propiedad arrendada, conforme lo dispuesto en el artículo 1940 del Código Civil.

Será obligación del Arrendador: Entregar la propiedad con sus sistemas de energía eléctrica, agua potable y gas. Responder por su cuenta y cargo los deterioros en la propiedad considerados del propietario por la ley, sean estos vicios ocultos, que se produzcan por casos fortuitos o por causas ajenas al Arrendatario.

DECIMO SEGUNDO: El Arrendador, no responderá de manera alguna por los perjuicios que puedan producirse al Arrendatario con ocasiones de calor-incendios, filtraciones-inundaciones, accidentes, explosiones, efectos de humedad o cualquier caso fortuito o de fuerza mayor. Acuerdan las partes que de haber un sismo, aluvión, o cualquier otro fenómeno de la naturaleza y los daños estructurales sean declarados o certificados irreparables por la autoridad competente, el canon de arriendo efectivamente pagado correspondiente al mes del suceso, le será devuelto al Arrendatario.

DECIMO TERCERO: A fin de garantizar la conservación de la propiedad, la parte Arrendataria entrega en **GARANTIA**, en este acto al Arrendador la cantidad de **\$470.000.- (Cuatrocientos setenta mil pesos)**. El Arrendador entregará la correspondiente Liquidación de Garantía recepcionado el inmueble, las Llaves y verificado el Inventario, obligándose a devolverla reajustada en la misma y/o en los mismos porcentajes en que se incremente la renta de arrendamiento en el último mes, en un plazo posterior a los 30 días siguientes a la restitución de la propiedad arrendada, quedando desde luego autorizada la parte Arrendadora para descontar de la cantidad mencionada el valor correspondiente por reparaciones, suministros domiciliarios y servicios especiales pendientes de pago generadas por el Arrendatario. Se incluye el **INVENTARIO** firmado por el Arrendatario, el cual pasa a ser parte integrante de este Contrato de Arrendamiento.

DECIMO CUARTO: El Arrendatario no podrá en ningún caso imputar la Garantía al pago de rentas insolutas, ni al el Arriendo del último o últimos meses que permanezca en la propiedad en cuestión. Para dar cumplimiento con la devolución de Garantía por parte del Arrendador, previamente el Arrendatario debe de haber cumplido con el plazo establecido en el Contrato de Arrendamiento y si no hubiere indemnización al término de este o de lo contrario no se le hará devolución del mes de Garantía.

DECIMO QUINTO: Cualquiera infracción a lo estipulado en las Cláusulas Quinta, Sexta y Décima de este instrumento, dan derecho al Arrendador para poner término de inmediato al presente Contrato de Arrendamiento, según lo estipulado por la Ley.

DÉCIMO SEXTO: Los contratantes para todos los efectos legales derivados del presente Contrato de Arrendamiento, fijan como domicilio legal la ciudad de Valdivia y se someten a la competencia de jurisdicción de sus Tribunales Ordinarios.

DECIMO SEPTIMO: El presente Contrato de Arrendamiento, se extiende por triplicado del mismo tenor, quedando un ejemplar en poder del "ARRENDADOR", uno en poder del "ARRENDATARIO", y otro en poder de la **INMOBILIARIA INTEGRAL ERGAS Y MASSRI LTDA.**

DECIMO OCTAVO: La parte arrendataria paga a **INMOBILIARIA INTEGRAL ERGAS Y MASSRI LTDA.**, Rut: 77.518.090-0, representada por Don Patricio Massri Irigoyen la suma de **\$235.000.- (Doscientos treinta y cinco mil pesos)** por concepto de comisión.

DECIMO NOVENO: La personería de doña PATRICIA MORANO BÜCHNER, para representar a la Gobernación Provincial de Valdivia, consta en Decreto Supremo N° 724 de fecha 11 de marzo de 2014 del Ministerio del Interior y Seguridad Pública que no se inserta por ser conocido de las partes..

ARRENDADOR

Conrado Edwin Zulch Herrmann; CI: 5.519.191-3

ARRENDADOR

Eduardo Ernesto Zulch Herrmann; CI: 5.519.459-9

ARRENDATARIO

GOBERNACION PROVINCIAL DE VALDIVIA

Rep. Legal: PATRICIA MORANO BÜCHNER, CI: N°10.367.943-5

GOBERNADORA PROVINCIAL DE VALDIVIA

2.- El gasto que demande esta contratación se imputará al ítem Administración de Fondos del presupuesto asignado para SERNAM Programa Chile Acoge Modelo Intervención "Centro de Hombres Por una Vida Sin Violencia, administrado por la Gobernación Provincial de Valdivia.

3.- Sirva la presente resolución de atento oficio remitior.

**ANÓTESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVASE.
POR ORDEN DEL SR. INTENDENTE REGIONAL**



PATRICIA MORANO BÜCHNER
GOBERNADORA PROVINCIAL
DE VALDIVIA



LUIS ANTONIO ANDRADE DE LA CERDA
ASESOR JURIDICO

PMB/LAD/CPN

Distribución:

- Dpto. Administración y Finanzas- Gobernación Provincial de Valdivia.
- Asesoría Jurídica- Gobernación Provincial de Valdivia.
- Sernam Región de Los Ríos.
- Oficina de Partes