

REF.: APRUEBA CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO DE OFICINA
PROGRAMA PEEF DIRECCIÓN
REGIONAL SERNAC
MAGALLANES Y ANTÁRTICA
CHILENA.

PUNTA ARENAS: 04.11.2016.

RESOLUCIÓN EX **12** 54

VISTO:

Lo dispuesto en los artículos 57 y siguientes de la Ley N° 19.496, que establece normas sobre Protección de los Derechos de los Consumidores; el artículo 41 de la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; la Resolución N° 1.600 de 2008, de la Contraloría General de la República; la Resolución Exenta N°0197 sobre delegación de facultades en los Directores Regionales del Servicio Nacional del Consumidor ; y la Resolución n°00106 de 24 de septiembre de 2015, que me nombra como Directora Regional del Sernac Magallanes y Antártica Chilena.

CONSIDERANDO:

1.- Que, con fecha 17 de OCTUBRE de 2016, se suscribió entre el SERNAC y EL ARRENDADOR SR. CHRISTIAN MELLA GUZMÁN el contrato de arrendamiento de inmueble ubicado en calle Lautaro Navarro N° 353-A de la Ciudad de Punta Arenas, para su uso del Servicio Nacional del Consumidor, en relación al programa **FNDR/GORE Región de Magallanes y Antártica Chilena, Programa Escolar de Educación Financiera, Región de Magallanes y Antártica Chilena.** (Financiado por el GORE Magallanes.) **Código BIP 30392529.**

2.- Que conforme a la cláusula cuarta del contrato, la duración del periodo de arrendamiento es de un año, con renovación tácita y automática de un nuevo período de un año y un mes (13 meses calendario), a menos que una de las partes manifieste voluntad en contrario en la forma indicada en la misma cláusula.

3.- Las facultades delegadas en este Director Regional por Resolución N° 197 de fecha 08 de diciembre de 2013.

RESUELVO:

1.- APRUÉBASE el contrato de arrendamiento celebrado por este organismo con el arrendador CHRISTIÁN MELLA GUZMÁN RUT 12.717.160-2, para el período indicado en el mismo, contrato cuyo texto literal e íntegro es el que a continuación se transcribe:

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
SERVICIO NACIONAL DEL CONSUMIDOR A
CHRISTIAN MELLA GUZMAN**

En PUNTA ARENAS, a 17 de octubre del año dos mil dieciséis, ante mi, don Iván Toledo Mora, Abogado, Notario Interino de Punta Arenas, domiciliado en esta ciudad, calle Roca 809, comparecen: Por una parte "EL ARRENDADOR" don CHRISTIAN MELLA GUZMAN, cedula nacional número 12.717.160-2, chileno, divorciado, domiciliado en pasaje Gamboa N°365, comuna de Punta Arenas, Región de Magallanes; y por la otra parte "EL ARRENDATARIO" SERVICIO NACIONAL DEL CONSUMIDOR (SERNAC), Rol único Tributario numero sesenta millones setecientos dos mil guion cero, debidamente representado, según se acreditará, por doña PAMELA RAMÍREZ JARAMILLO, chilena, viuda, empleada, cedula de Identidad número 12.311.549-k, ambos domiciliados en calle Lautaro Navarro N°353, comuna de Punta Arenas, Región de Magallanes y Antártica Chilena; los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan sus identidades con las cédulas indicadas y exponen:

PRIMERO: El presente contrato se rige por lo dispuesto en los artículos 1915 y siguientes del Código Civil que regulan el contrato de arrendamiento, por la Ley N° 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos, y por las estipulaciones particulares que se convienen por las partes en el presente contrato.

SEGUNDO: A través el presente instrumento, el Arrendador celebra contrato de arrendamiento con el Arrendatario, respecto del inmueble ubicado en calle Lautaro Navarro 353-A de la ciudad de Punta Arenas, entendiéndose celebrado, vigente el contrato y entregado el inmueble señalado en el presente instrumento desde el día primero de agosto de 2016, en los términos y condiciones que a continuación se señalan.

El inmueble arrendado se encuentra inscrito a nombre del arrendador en el Conservador de Bienes Raíces de la ciudad de Punta Arenas a fojas 265, número 461 de año 2014.

TERCERO: La propiedad arrendada será destinada exclusivamente a oficinas administrativas y de atención de público, no pudiendo este destino ser modificado por el Arrendatario, sin autorización previa y otorgada por escrito del Arrendador. La propiedad dada en arrendamiento no cuenta con ninguna limitación que impida el uso para los fines en que fue dada en arrendamiento y por consiguiente a la atención de público.

CUARTO: El presente contrato será considerado como de plazo fijo para todos sus efectos legales y tendrá una duración de un año, comenzando a regir desde el día primero de agosto de 2016. Expirado el plazo anterior, el contrato se renovará en forma tácita y automática por un nuevo período único de un año y un mes (13 meses calendario), a menos que cualquiera de las partes manifieste su voluntad de ponerle término anticipadamente mediante aviso dado a la otra por medio de comunicación escrita enviada a través de Notario Público o por carta certificada, al domicilio de la otra parte, con a lo menos cuarenta y cinco días de anticipación del término del primer año de duración del contrato. Para todos los efectos del presente contrato, la carta certificada se entenderá recibida al tercer día, contado desde la fecha de su despacho por correo.



Las partes acuerdan que, sin perjuicio de los plazos establecidos en esta cláusula, las partes sólo podrán poner término anticipado al contrato en forma unilateral, después de cumplir el primer periodo del arrendamiento y dando aviso con una anticipación mínima de noventa días a la fecha en que se desocupará la propiedad, por medio de comunicación escrita, a través de Notario Público o por carta certificada dirigida al domicilio de la otra parte.

Con todo, la duración del presente contrato queda supeditada a la condición de mantenerse vigente el programa **FNDR/GORE Región de Magallanes y Antártica Chilena, Programa Escolar de Educación Financiera, Región de Magallanes y Antártica Chilena**, en cualquiera de sus dos periodos. Dicho programa es **financiado por el Gobierno Regional de la misma región**, y que como se señalará en la siguiente cláusula, sustenta su ejecución. Por lo tanto, en caso de producirse el término del programa señalado, se pondrá necesariamente a su vez término al contrato arrendamiento pactado.

QUINTO: La renta mensual de arrendamiento será de \$780.000 mensuales (setecientos ochenta mil pesos mensuales), misma que incluirá el pago de los consumos mensuales de agua, electricidad y gas, de modo que por estos gastos el SERNAC nada deberá pagar al Arrendador adicional al monto estipulado, en relación al inmueble señalado en el presente contrato, siendo de cargo y obligación del arrendador pagar los gastos básicos recién señalados. La renta de arrendamiento se reajustará anualmente de acuerdo al 100% de variación que haya experimentado el I.P.C. en el año inmediatamente anterior. La renta mensual que el Arrendatario deberá pagar, se hará con cargo a los fondos asignados al programa del **FNDR/GORE Región de Magallanes y Antártica Chilena, Programa Escolar de Educación Financiera, Región de Magallanes y Antártica Chilena**. (Financiado por el GORE Magallanes.) **Código BIP 30392529** y se realizará por periodos anticipados, dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso que el quinto día sea día inhábil se deberá pagar al día hábil siguiente, mediante depósito en la cuenta N°1951670 del Banco Santander. Para estos efectos se entenderá por mes el periodo que se inicia el día primero de cada mes calendario.

SEXTO: La propiedad que por el presente contrato se da en arrendamiento, se entrega en buen estado de conservación, con todos sus artefactos, instalaciones y accesorios en buen estado de funcionamiento, todo lo cual es conocido y aceptado por el Arrendatario, quien se obliga a conservarla y a restituirla en las mismas condiciones, atendido su uso legítimo, inmediatamente terminado el contrato por cualquier causa. La descripción del inmueble objeto del presente contrato y su estado a la entrega, queda referida en el documento denominado "Acta de Recepción de Inmueble", el que se anexa a este instrumento y se entiende formar parte integrante del mismo.- Si transcurridos diez días desde esta fecha, no constare reclamo u objeción alguna otorgada por escrito por el Arrendatario, este se entenderá haber aprobado íntegramente la descripción realizada en el Acta de Recepción, aun cuando el mismo no la haya suscrito. Un ejemplar del Acta queda en poder del Arrendador y otro en poder del Arrendatario.

SEPTIMO: El Arrendatario se obliga además a:

Uno: Mantener en perfecto estado de conservación y de aseo, todas y cada una de las dependencias del inmueble.

Dos: Reparar o reponer por su cuenta los deterioros de carácter locativo o de cualquier otra especie que se produzcan por cualquier otra causa, entre otros: cielos, paredes, vidrios, pinturas, instalaciones; llaves de los artefactos, las llaves de paso, las válvulas y flotadores de los excusados; los enchufes, timbres e interruptores de la instalación eléctrica; puertas, ventanas, closets, cerraduras, artefactos como calefont, cuidado y mantención del jardín, etc., además de dar cumplimiento a la Ordenanza Municipal,

Tres: Dar aviso de inmediato al Arrendador si se produce algún desperfecto que sea de su responsabilidad con el fin de que proceda a su reparación.

OCTAVO: El Arrendador se obliga a mantener el inmueble que entrega en arrendamiento en el estado de servir para el fin que ha sido declarado en la cláusula tercera. Sin embargo, no tendrá obligación de efectuar mejoras ni reparaciones de ninguna especie en la propiedad arrendada, salvo aquellas necesarias, de envergadura mayor que pudieran deberse a fallas de la construcción misma, tales como roturas de cañerías interiores, filtraciones, inundaciones, efectos de temblores, etc. y de las reparaciones que sean de su responsabilidad de conformidad a la ley. Las reparaciones y desperfectos de ordinaria ocurrencia, tales como reparación de llaves de agua, cambio de luminarias, pintura interior o exterior, u otro similar serán de cargo del Arrendatario, sin derecho a reembolso, aun cuando el Arrendador haya consentido en ellas, quedando, en consecuencia, a beneficio del inmueble.-

Sin perjuicio de lo anterior, el Arrendatario queda expresamente autorizado para realizar todas aquellas modificaciones, variaciones y reparaciones para la habilitación de las oficinas e infraestructura para el funcionamiento de la Dirección Regional de Magallanes y Antártica Chilena, dentro de los términos del contrato, para ello, el arrendatario se obliga a presentar los planos y documentación técnica que de cuenta de ellas en un plazo no mayor a treinta días contados desde el término de las obras de habilitación. En ningún caso dichas obras podrán conllevar un aumento en el valor del inmueble y solo corresponderán a obras menores de tabiquería, instalación de boxes de atención u otras similares que sean indispensables para el funcionamiento del Servicio.

NOVENO: Queda prohibido al Arrendatario:

Uno. Subarrendar o ceder a cualquier título el presente contrato, salvo autorización previa y escrita del Arrendador;

Dos. Causar molestias a los vecinos realizando conductas impropias o contrarias a las buenas costumbres, la ley o los reglamentos municipales; introducir materiales explosivos, inflamables de mal olor en la propiedad arrendada.

Tres. Destinar el inmueble a un objeto distinto al señalado en la cláusula tercera de este contrato.

DECIMO: Si el Arrendatario hiciera abandono del inmueble sin restituirlo al propietario, bastará en este caso, para efectos de poner término al contrato y proceder a la restitución de la propiedad arrendada al Arrendador, la sola certificación del abandono por parte de un ministro de fe, según lo dispuesto en el artículo seis de la ley dieciocho mil ciento uno.-

DECIMOPRIMERO: El Arrendador tendrá la facultad de disponer el término "ipso facto" del presente contrato, entre otras, por las siguientes causales:

a) Si el Arrendatario no paga la renta mensual dentro los plazos fijados.



- b) Si el Arrendatario cede o subarrienda el presente contrato o la propiedad dada en arrendamiento o cede o permite su uso u ocupación total o parcial a terceros, sin autorización previa y escrita del Arrendador.-
- c) Si causa deterioros en la propiedad o a sus instalaciones, sea directa o indirectamente.
- e) Si se hacen variaciones o modificaciones en el inmueble, especialmente estructuras de instalaciones; sin previa autorización escrita del Arrendador.
- d) Si se cambia el destino del inmueble estipulado en la cláusula tercera del contrato.
- f) Si no mantuviera el inmueble en buen estado de conservación y aseo, atendido su uso legítimo, así como si no reparare o avisare oportunamente cualquier desperfecto que por ley sea de su cargo.
- g) Si el Arrendatario hiciere abandono, sin aviso previo, de la propiedad arrendada y dejare de pagar las rentas de arrendamiento. En este caso bastará, para que el propietario recupere la propiedad, la sola certificación del abandono por parte de un ministro de fe, en los términos referidos en la cláusula anterior.
- h) El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas establecidas en el presente contrato.

DECIMOSEGUNDO: El Arrendador no responderá en caso alguno por robos que puedan ocurrir en la propiedad o por los perjuicios que pueda sufrir el Arrendatario en caso de incendio, actos terroristas, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor, o cualquier otro que provenga de caso fortuito o fuerza mayor, salvo que se deba a hecho o culpa suya.-

DECIMOTERCERO: El Arrendador, tendrá el derecho y la facultad para visitar e inspeccionar el inmueble arrendado, en días de semana, en un horario previamente acordado por las partes, siempre que con ello no implique un entorpecimiento a las labores habituales del Servicio y de la atención de público, obligándose el Arrendatario a dar las facilidades necesarias que el caso requiera, exceptuando situaciones de fuerza mayor.- Durante los últimos dos meses de vigencia del contrato de arrendamiento, el Arrendatario estará obligado a permitir las visitas indicadas, las cuales no podrán exceder tres días de la semana, en un horario a convenir con el Arrendador, no pudiendo exceder a tres horas continuas diarias, salvo expreso acuerdo en contrario, siempre bajo la condición de no generar un entorpecimiento a las labores habituales del Servicio y de la atención de público.

DECIMOCUARTO: Para todos los efectos legales, las partes convienen elevar a calidad de cláusulas esenciales y determinantes todas y cada una de las cláusulas del presente contrato, fijando su domicilio en la ciudad de Punta Arenas y prorrogando la competencia a sus Tribunales de Justicia.

DECIMOQUINTO: Serán de cargo del Arrendatario los gastos que pueda ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que, en cualquier tiempo, puedan impartir la autoridad en razón del uso a que se destinará el inmueble, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, municipales o reglamentarias. Lo anterior en nada obsta al derecho del Arrendatario a poner término al Contrato en

caso que las órdenes o disposiciones impidan el uso del inmueble para los señalados en la Cláusula tercera.

DECIMOSEXTO: Los impuestos y gastos que deriven de la suscripción del presente contrato serán de cargo exclusivo del Arrendatario

DÉCIMOSÉPTIMO: Los impuestos y gastos que deriven de la suscripción del presente contrato serán de cargo exclusivo del Arrendatario.

DECIMOCTAVO: El presente contrato se otorga en dos copias de igual tenor, quedando una en poder de cada parte contratante.

DECIMONOVENO: El Arrendatario se obliga a restituir el inmueble inmediatamente al término de este contrato, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del Arrendador, entregándole las llaves del inmueble. En caso de que el Arrendatario no restituya el inmueble en la fecha de vencimiento original del contrato o alguna de sus prorrogas, según obligado al pago rentas mensuales de arrendamiento hasta la restitución efectiva del mismo, debiendo además, a título de multa moratoria una suma igual a la última renta de arrendamiento hubiere correspondido pagar en el último mes de vigencia del contrato, por cada mes y fracción superior a quince días de ocupación, salvo acuerdo en contrario.

VIGESIMO: PERSONERIA: LA PERSONERIA de doña Pamela Ramírez Jaramillo, para actuar en representación legal del SERVICIO NACIONAL DEL CONSUMIDOR, consta en Resolución N° 00106 de 24 de septiembre de 2015 del Servicio Nacional del Consumidor, en el que se consigna su nombramiento como Directora Regional del Servicio Nacional del Consumidor, para la región de Magallanes y Antártica Chilena la que no se inserta por ser conocidas de las partes y del Notario que autoriza. En comprobante y previa lectura, así lo otorgan y firman los comparecientes con el Notario que autoriza. Se da copia. DOY FE.-

ANEXO DE CONTRATO, ACTA DE RECEPCIÓN DE INMUEBLE ENTREGADO EN ARRIENDO A DIRECCIÓN REGIONAL DE MAGALLANES Y ANTÁRTICA CHILENA.

Con fecha 17 de octubre de 2016 y siendo las 9: 10 hrs. se reúnen -don Christian Mella Guzmán propietario y arrendador de inmueble ubicado en calle Lautaro navarro N°353 de la ciudad de Punta Arenas y doña Pamela Ramírez Jaramillo, en su calidad de directora Regional del Servicio Nacional del Consumidor, Región de Magallanes y Antártica Chilena y representante del mencionado Servicio- con el objeto de dejar constancia del estado del inmueble arrendado en la fecha señalada.

El inmueble entregado se encuentra emplazado en calle Lautaro Navarro N°353-A de la ciudad de Punta Arenas y consta de un área común, dos oficinas, dos baños y sótano de la misma superficie que la construida.


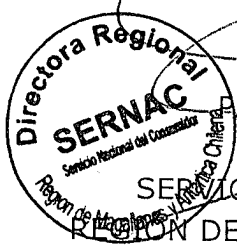
Así en relación del estado del inmueble las partes de común acuerdan en constatar las observaciones y/o alcances que continuación se indican:



1. Construcción de un área de almacenaje de documentación contigua a la caseta del termo de la propiedad interior. Medidas sujetas a espacio disponible para tal efecto.
2. Habilitación de una puerta en el sector de la cocina propiedad interior.
3. Revisión y subsanación de problema de olores cuarto de baño interior adyacente a dormitorio 1 y a zona de closet.

2.- PÁGUESE por concepto de rentas la suma de \$780.000 mensuales (setecientos ochenta mil pesos mensuales), misma que incluirá el pago de los consumos mensuales de agua, electricidad y gas.

ANÓTESE, COMUNIQUESE Y REFRÉNDESE



PAMELA RAMÍREZ JARAMILLO
DIRECTORA REGIONAL
SERVICIO NACIONAL DEL CONSUMIDOR
REGION DE MAGALLANES Y ANTÁRTICA CHILENA

REI

Distribución:

- Dirección Regional
- Arch. Arriendo Regional
- Dpto. Administración y Finanzas