

REF.: APRUEBA CONTRATO DE
ARRIENDO DE OFICINAS DIRECCIÓN
REGIONAL SERNAC XIV REGIÓN.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 39

VALDIVIA, 18 AGO. 2015

VISTOS:

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; Ley N° 19.880 sobre Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; el artículo 41 de la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; Ley N° 20.798 de 6 de Diciembre de 2014 que aprueba presupuesto del año 2015; la Resolución N° 1.600 de 2008, de la Contraloría General de la República; y la Resolución N° 197 sobre delegación de facultades en los Directores Regionales del Servicio Nacional del Consumidor.

CONSIDERANDO:

1° Que en la propiedad donde se encuentra ubicada la oficina de la Dirección Regional del Sernac de Los Ríos, el arrendador ejecutó nuevas obras de construcción dentro de las cuales se encuentran dos espacios aledaños a las oficinas ocupadas y arrendadas actualmente por la Dirección Regional.

2° Que, la oficina de la Dirección Regional no cuenta con un espacio destinado a bodega.

3° Que con el objeto de instalar una bodega, el Servicio Nacional del Consumidor y don Jorge Israel Torres Pedrero, celebraron, con fecha 19 de mayo de 2015, un Contrato de Arrendamiento sobre los dos espacios aledaños a la oficinas de la Dirección Regional con el objeto de readecuar las oficinas e instalar una bodega.



de Valdivia, en adelante "**EL ARRENDATARIO**"; quienes exponen que han convenido en el siguiente contrato de arrendamiento de bien inmueble:

PRIMERO: Propiedad: El ARRENDADOR es dueño de la propiedad ubicada en calle Arauco número 371, de la Ciudad de Valdivia, Región de los Ríos; inscrita a fojas 2814 vuelta, número 3230, del Registro de Propiedad del año 2013, del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia. Dicho inmueble ha sido destinado para el arrendamiento de oficinas, dentro del cual se encuentran dos espacios aledaños a las oficinas ocupadas y arrendadas actualmente por el ARRENDATARIO, construidos recientemente, correspondientes a Bodega y Oficina, cuya superficie total asciende a 45 metros cuadrados.

SEGUNDO: Arriendo: Por el presente instrumento, el ARRENDADOR entrega en arrendamiento al ARRENDATARIO, quien acepta y recibe para sí, las dependencias singularizadas en la cláusula primera, en los términos y condiciones que a continuación se señalan.

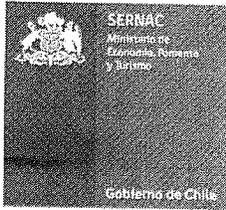
La autorización de la Dirección de Presupuestos para la celebración de este Contrato de Arrendamiento emana de Ordinario número 442, de fecha 06 de marzo de 2015, el que no se inserta por ser conocido de las partes

TERCERO: Plazo: El presente contrato será considerado como de plazo fijo para todos sus efectos legales y tendrá una duración dos años, comenzando a regir el 01 de junio del año de 2015. Expirado el plazo anterior, el contrato se renovará en forma tácita y automática por períodos de un año, a menos que cualquiera de las partes manifieste su voluntad de ponerle término, 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 noventa días de anticipación a la fecha de expiración del plazo original o de cualquiera de sus prórrogas.

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.

CUARTO: Objeto: La propiedad arrendada será destinada a bodega y oficinas, y a las demás actividades que la Constitución y las leyes autorizan expresamente al ARRENDATARIO, dada su calidad de servicio público, y que no sean contrarias a la naturaleza del inmueble arrendado.



DÉCIMO CUARTO: Terminación anticipada: El ARRENDADOR tendrá la facultad de disponer el término ipso facto del presente contrato, en los siguientes casos:

- a) Si el ARRENDATARIO incurre en mora o simple retardo en el pago de las rentas de arrendamiento por dos periodos mensuales consecutivos.
- b) Si se dedican las dependencias arrendadas a una actividad distinta de la permitida en este contrato.
- c) 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.-
- d) Si causa deterioros graves y directos a la propiedad o a sus instalaciones.
- e) Si se hacen variaciones o modificaciones en el inmueble, especialmente estructurales o de instalaciones, sin previa autorización escrita del ARRENDADOR.
- 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) El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas establecidas en el presente contrato.

Asimismo, el ARRENDATARIO tendrá el derecho a poner término al presente contrato, si el ARRENDADOR incurre en iguales causales que las señaladas en los párrafos precedentes.

DÉCIMO QUINTO: Responsabilidad: El ARRENDATARIO responderá del daño, que por un hecho o culpa suya o por la del personal que para él trabaje, cause a las dependencias arrendadas.

Por otra parte, el ARRENDADOR no responderá, en manera alguna, por los perjuicios que no le sean imputables que puedan producirse al ARRENDATARIO o a terceros, con ocasión de incendios, inundaciones, accidentes, robos, terremotos, efectos de la humedad o del calor, o cualquier caso fortuito o fuerza mayor.

DÉCIMO SEXTO: Visitas: El ARRENDADOR podrá realizar visitas 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.

DÉCIMO SÉPTIMO: Preexistencia de gravámenes y otros: El ARRENDADOR declara que las dependencias arrendadas, no se encuentra afecto a hipoteca, gravámenes y prohibiciones a favor terceros.

DÉCIMO OCTAVO: Domicilio: Para todos los efectos legales derivados de este contrato, las partes convienen en elevar a calidad de cláusulas esenciales y determinantes todas y cada una de las cláusulas del presente contrato, fijando su domicilio en la ciudad y comuna de Valdivia, prorrogando la competencia a sus Tribunales de Justicia.



ninguna de las partes expresa su voluntad de ponerle término con aviso previo escrito de a lo menos 90 días.

3º La renta mensual de arrendamiento será la cantidad equivalente a UF 11.90 más UF 1.8 por concepto de gastos comunes que se pagará dentro de los primeros cinco días de cada mes en forma anticipada, mediante depósito en cuenta corriente N° 67-27841-0 del Banco Chile a nombre de Inmobiliaria Piel, Torres y Compañía Limitada, sirviendo el comprobante de suficiente recibo de arrendamiento, sin perjuicio de requerir un comprobante de arriendo cuando sea necesario.

4º IMPÚTESE el gasto que demande esta Resolución, en la parte correspondiente a las rentas del presente año, al Subtítulo 22, Ítem 09, asignación 002, del presupuesto vigente para 2015 de este Servicio Nacional del Consumidor y, el saldo a los ejercicios presupuestarios que correspondan.

ANÓTESE. COMUNÍQUESE Y REFRÉNDESE

LORENA BUSTAMANTE NUÑEZ

DIRECTORA REGIONAL
SERVICIO NACIONAL DEL CONSUMIDOR
REGIÓN DE LOS RÍOS

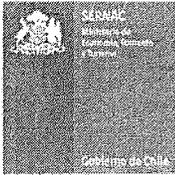
LBN/lbs

Distribución

Dirección Regional de Los Ríos

Departamento de Administración y Finanzas

Partes.



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

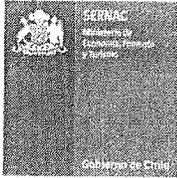
INMOBILIARIA PIEL, TORRES Y COMPAÑÍA LIMITADA

A

SERVICIO NACIONAL DEL CONSUMIDOR

En Valdivia, a **19 de Mayo del año dos mil quince**, ante mí, Nazael Riquelme Espinoza, Abogado, Notario Público Titular de Valdivia, con oficio en esta ciudad en calle Independencia N° 625, comparecen **INMOBILIARIA PIEL, TORRES Y COMPAÑÍA LIMITADA**, rol único tributario número setenta y seis millones doscientos sesenta y ocho mil quinientos veinticinco guión seis, debidamente representado por don **JORGE ISRAEL TORRES PEDRERO**, chileno, casado, contador, cédula nacional de identidad número ocho millones doscientos quince mil ochocientos ochenta y cinco guión cinco, domiciliado en calle Arauco N° 371, piso 4, ciudad de Valdivia, en adelante "**EL ARRENDADOR**", por una parte; y por la otra el **SERVICIO NACIONAL DEL CONSUMIDOR (SERNAC)**, servicio público descentralizado y desconcentrado territorialmente, Rol Único Tributario número sesenta millones setecientos dos mil guión cero, debidamente representado por su Directora Regional, doña **LORENA VALENTINA BUSTAMANTE NUÑEZ**, chilena, soltera, Ingeniera Comercial, cédula nacional de identidad número doce millones doscientos sesenta y cinco mil cuatrocientos setenta y seis guión uno, ambos domiciliados para estos efectos en calle Arauco, número trescientos setenta y uno, ciudad de Valdivia, en adelante "**EL ARRENDATARIO**"; quienes exponen que han convenido en el siguiente contrato de arrendamiento de bien inmueble:

PRIMERO: Propiedad: El ARRENDADOR es dueño de la propiedad ubicada en calle Arauco número 371, de la Ciudad de Valdivia, Región de los Ríos; inscrita a fojas 2814 vuelta, número 3230, del Registro de Propiedad del año 2013, del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia. Dicho inmueble ha sido destinado para el arrendamiento de oficinas, dentro del cual se encuentran dos espacios aledaños a las oficinas ocupadas y arrendadas actualmente por el ARRENDATARIO, construidos recientemente, correspondientes a Bodega y Oficina, cuya superficie total asciende a 45 metros cuadrados.



SEGUNDO: Arriendo: Por el presente instrumento, el ARRENDADOR entrega en arrendamiento al ARRENDATARIO, quien acepta y recibe para sí, las dependencias singularizadas en la cláusula primera, en los términos y condiciones que a continuación se señalan.

La autorización de la Dirección de Presupuestos para la celebración de este Contrato de Arrendamiento emana de Ordinario número 442, de fecha 06 de marzo de 2015, el que no se inserta por ser conocido de las partes

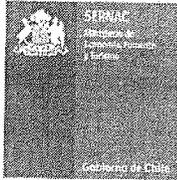
TERCERO: Plazo: El presente contrato será considerado como de plazo fijo para todos sus efectos legales y tendrá una duración dos años, comenzando a regir el 01 de Junio del año de 2015. Expirado el plazo anterior, el contrato se renovará en forma tácita y automática por periodos de un año, a menos que cualquiera de las partes manifieste su voluntad de ponerle término, 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 noventa días de anticipación a la fecha de expiración del plazo original o de cualquiera de sus prórrogas.

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.

CUARTO: Objeto: La propiedad arrendada será destinada a bodega y oficinas, y a las demás actividades que la Constitución y las leyes autorizan expresamente al ARRENDATARIO, dada su calidad de servicio público, y que no sean contrarias a la naturaleza del inmueble arrendado.

QUINTO: Renta: La renta mensual del arrendamiento del inmueble señalado en la cláusula primera, será la cantidad equivalente en pesos a 11,9 (once coma nueve) Unidades de Fomento, más 1,8 (uno coma ocho) Unidades de Fomento por concepto de gastos comunes, que pagará el ARRENDATARIO conjuntamente,



en un solo pago y dentro de los cinco primeros días de cada mes, en forma anticipada, siempre que el día cinco no sea festivo y si así fuere se pagará el día siguiente hábil. Para estos efectos se entenderá cada mes el periodo que se inicia el día primero de cada mes calendario.

El pago se hará mediante depósito en la cuenta corriente número 67-27841-0, del Banco Santander, sucursal Valdivia, a nombre del ARRENDADOR, INMOBILIARIA PIEL, TORRES Y COMPAÑIA LIMITADA, sirviendo el comprobante de suficiente recibo de arrendamiento, sin perjuicio de requerir un comprobante de arriendo cuando sea necesario.

SEXTO: Pago de servicios básicos: El ARRENDATARIO estará obligado a pagar con toda puntualidad y a quien corresponda los consumos de luz, gas, agua potable y los gastos comunes que tenga el edificio, pudiendo el ARRENDADOR en cualquier oportunidad, exigir la presentación de los recibos que acrediten la cancelación de los pagos correspondientes. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados dará derecho al ARRENDADOR, para solicitar de las respectivas empresas, el corte o suspensión de los servicios o suministros, y para demandar el pago de dichos consumos más los intereses, reajustes y multas que procedieren.

Queda expresamente prohibido al ARRENDATARIO suscribir convenios para el pago de estas cuentas de consumo.

Al término del contrato, el ARRENDADOR tendrá derecho a exigir al ARRENDATARIO que le acredite el pago, hasta el último día en que ocupó el inmueble, de los consumos señalados precedentemente.

SEPTIMO: Retardo en el pago: El simple retardo en el pago de la renta, obligará al ARRENDATARIO, a pagar a renta de acuerdo al valor de la unidad de fomento al momento del pago. El no pago oportuno de las rentas, constituirá en mora al ARRENDATARIO, para todos los efectos legales.

OCTAVO: Estado de las oficinas arrendadas: 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

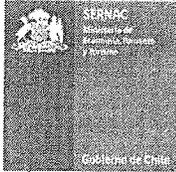


descripción del inmueble objeto del presente contrato y su estado a la entrega, queda referida en el documento denominado "Acta de Recepción de Inmueble" el que se anexa a este instrumento y se entiende formar parte integrante del mismo. Un ejemplar del Acta queda en poder del ARRENDADOR y otro en poder del ARRENDATARIO.

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 Valdivia, todo ello dentro de los términos del presente Contrato. 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. En atención a lo expuesto el ARRENDADOR autoriza que el Servicio pueda comenzar a realizar las obras señaladas a contar de la fecha de firma del presente Contrato.

NOVENO: Garantía: A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que la recibe, habida consideración de su goce legítimo, la mantención y conservación de las especies y artefactos adheridos al inmueble; el pago de los perjuicios y deterioros que causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el ARRENDATARIO entrega en garantía en este acto y a su entera satisfacción al ARRENDADOR, la cantidad de 11,9 (once coma nueve Unidades de Fomento), monto que corresponde a la renta de un mes de arriendo, quedando desde luego autorizado el ARRENDADOR para descontar 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 del ARRENDATARIO, como asimismo, el valor de las cuentas pendientes impagas por concepto de servicios básicos, todo lo anterior dentro del período de arriendo. No podrá el ARRENDATARIO en ningún caso imputar esta garantía al pago de rentas insolutas, sean de meses anteriores y/o del último mes de arriendo.

Esta garantía se devolverá dentro de los sesenta días siguientes a la fecha de restitución efectiva de la propiedad arrendada.



DÉCIMO: Obligaciones del ARRENDATARIO:

Uno: Mantener en perfecto estado de conservación y de aseo, todas y cada una de las dependencias arrendadas a través de este instrumento.

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; 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; puertas, ventanas, closets, cerraduras, etc., que consten en acta de entrega y siempre que sean imputables a su negligencia. Esta obligación se entiende establecida en los términos prescritos en los artículos 1.927 y 1.970 del Código Civil.

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.

UNDÉCIMO: Mejoras: El ARRENDATARIO queda expresamente autorizado para realizar todas aquellas modificaciones, variaciones y reparaciones que sean necesarias para el funcionamiento de la Dirección Regional de los Ríos del SERNAC.

Las mejoras introducidas serán de cargo y cuenta exclusiva del ARRENDATARIO, y al término del contrato quedarán en beneficio del ARRENDADOR sin cargo, ni costo alguno para este último, a menos que puedan retirarse sin detrimento.

El ARRENDADOR no tendrá obligación de efectuar mejoras ni reparaciones de ninguna especie en la propiedad arrendada, salvo aquellas 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.

DUODÉCIMO: Prohibiciones del ARRENDATARIO: 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, materiales peligrosos o corrosivos o que





perjudiquen directa o indirectamente la salud, o que afecten a los bienes que integran la propiedad arrendada y

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

DÉCIMO TERCERO: Restitución de la propiedad: El ARRENDATARIO se obliga a restituir las dependencias arrendadas al término del presente contrato, de inmediato y 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 deberá efectuarse en las mismas condiciones en que el ARRENDATARIO ha recibido las dependencias arrendadas, más las mejoras que a beneficio de éstas queden, tomando en consideración el desgaste producido por el transcurso del tiempo y el uso legítimo.

La entrega deberá hacerse mediante la desocupación total de las dependencias arrendadas, poniéndola a disposición del ARRENDADOR y entregándole las llaves a su representante. Además el ARRENDATARIO deberá entregar los recibos que acrediten que, al momento de restituir el inmueble arrendado, no hay cuentas pendientes por concepto de los servicios domiciliarios que le corresponde pagar.

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.

DÉCIMO CUARTO: Terminación anticipada: El ARRENDADOR tendrá la facultad de disponer el término ipso facto del presente contrato, en los siguientes casos:

- a) Si el ARRENDATARIO incurre en mora o simple retardo en el pago de las rentas de arrendamiento por dos períodos mensuales consecutivos.
- b) Si se dedican las dependencias arrendadas a una actividad distinta de la permitida en este contrato.



- c) 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.-
- d) Si causa deterioros graves y directos a la propiedad o a sus instalaciones.
- e) Si se hacen variaciones o modificaciones en el inmueble, especialmente estructurales o de instalaciones, sin previa autorización escrita del ARRENDADOR.
- 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) El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas establecidas en el presente contrato.

Asimismo, el ARRENDATARIO tendrá el derecho a poner término al presente contrato, si el ARRENDADOR incurre en iguales causales que las señaladas en los párrafos precedentes.

DÉCIMO QUINTO: Responsabilidad: El ARRENDATARIO responderá del daño, que por un hecho o culpa suya o por la del personal que para él trabaje, cause a las dependencias arrendadas.

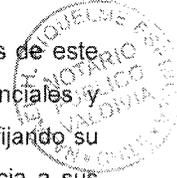
Por otra parte, el ARRENDADOR no responderá, en manera alguna, por los perjuicios que no le sean imputables que puedan producirse al ARRENDATARIO o a terceros, con ocasión de incendios, inundaciones, accidentes, robos, terremotos, efectos de la humedad o del calor, o cualquier caso fortuito o fuerza mayor.

DÉCIMO SEXTO: Visitas: El ARRENDADOR podrá realizar visitas 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.

DÉCIMO SÉPTIMO: Preexistencia de gravámenes y otros: El ARRENDADOR declara que las dependencias arrendadas, no se encuentra afecto a hipoteca, gravámenes y prohibiciones a favor terceros.



DÉCIMO OCTAVO: Domicilio: Para todos los efectos legales derivados de este contrato, las partes convienen en elevar a calidad de cláusulas esenciales y determinantes todas y cada una de las cláusulas del presente contrato, fijando su domicilio en la ciudad y comuna de Valdivia, prorrogando la competencia a sus Tribunales de Justicia.



DÉCIMO NOVENO: Otros cargos: 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.

VIGÉSIMO: Gastos: Los impuestos y gastos que deriven de la suscripción del presente contrato serán de cargo exclusivo del ARRENDATARIO.

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

VIGÉSIMO SEGUNDO: Comunicaciones: Cualquier comunicación o notificación de una de las partes de este contrato a la otra, excepto aquellas que respecto de las cuales se han establecido reglas especiales en este mismo instrumento, se considerará como válidamente entregada cuando sea: Enviada por correo, considerándose tales domicilios como especiales a todos sus efectos. Cualquiera de las partes, podrá modificar en el futuro su dirección o el nombre de su representante, comunicándolo por escrito a la otra parte, en cuyo caso la respectiva modificación surtirá efectos desde el día siguiente a la fecha en que la comunicación se entienda recibida. Las notificaciones o comunicaciones se entenderán practicadas, para todos los efectos de este contrato, cuatro días hábiles después del despacho de la carta enviada por correo certificado.

VIGÉSIMO TERCERO: Personería: La personería de doña **LORENA VALENTINA BUSTAMANTE NUÑEZ**, para actuar en representación legal del **SERVICIO NACIONAL DEL CONSUMIDOR**, consta en Resolución número 131 de fecha 13 de noviembre de 2014, que renueva a contar del 02 de noviembre de 2014 y hasta el 02 de noviembre de 2017, su calidad de titular en el cargo como Directora Regional de SERNAC Región de los Ríos y, la Resolución número 197



del año 2013, sobre delegación de facultades en los Directores Regionales, ambas de SERNAC.

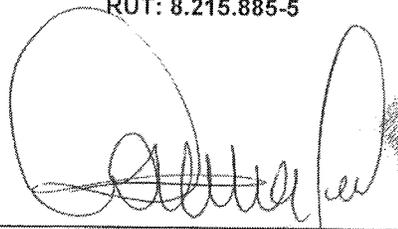
La personería de don **JORGE ISRAEL TORRES PEDRERO**, para actuar en representación de **INMOBILIARIA PIEL, TORRES Y COMPAÑÍA LIMITADA**, emana de Escritura Pública, de fecha 27 de diciembre de 2013, Repertorio número 5360-2013, otorgado ante Notario Público doña Carmen Podlech Michaud.



Jorge Israel Torres Pedrero

**Representante legal Inmobiliaria
Piel, Torres y Compañía Limitada.**

RUT: 8.215.885-5



Lorena Valentina Bustamante Núñez

**Directora Regional del Servicio
Nacional del Consumidor, Región
de los Ríos.**

RUT: 12.265.476-1

Firmaron ante mí don **JORGE ISRAEL TORRES PEDRERO**, c.i Nº **8.215.885-5** en representación de **INMOBILIARIA PIEL, TORRES Y COMPAÑÍA LIMITADA** como El arrendador y doña **LORENA VALENTINA BUSTAMANTE NÚÑEZ**, c.i Nº **12.265.476-1** en representación de **SERVICIO NACIONAL DEL CONSUMIDOR (SERNAC)** como El arrendatario. Valdivia 27 de Mayo de 2015.-





REF.: APRUEBA CONTRATO DE
ARRIENDO DE OFICINAS DIRECCIÓN
REGIONAL SERNAC XIV REGIÓN.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 39

VALDIVIA, 18 AGO. 2015

VISTOS:

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; Ley N° 19.880 sobre Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; el artículo 41 de la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; Ley N° 20.798 de 6 de Diciembre de 2014 que aprueba presupuesto del año 2015; la Resolución N° 1.600 de 2008, de la Contraloría General de la República; y la Resolución N° 197 sobre delegación de facultades en los Directores Regionales del Servicio Nacional del Consumidor.

CONSIDERANDO:

1º Que en la propiedad donde se encuentra ubicada la oficina de la Dirección Regional del Sernac de Los Ríos, el arrendador ejecutó nuevas obras de construcción dentro de las cuales se encuentran dos espacios aledaños a las oficinas ocupadas y arrendadas actualmente por la Dirección Regional.

2º Que, la oficina de la Dirección Regional no cuenta con un espacio destinado a bodega.

3º Que con el objeto de instalar una bodega, el Servicio Nacional del Consumidor y don Jorge Israel Torres Pedrero, celebraron, con fecha 19 de mayo de 2015, un Contrato de Arrendamiento sobre los dos espacios aledaños a la oficinas de la Dirección Regional con el objeto de readecuar las oficinas e instalar una bodega.



4° Que dicho contrato fue suscrito de conformidad con la facultad delegada en los Directores Regionales del SERNAC, contemplada en la letra k) del número dos de la Resolución Exenta N° 197 de 18 de diciembre de 2013, de este Servicio Nacional del Consumidor, esto es, suscribir contratos de comodato y arrendamiento de oficinas para el funcionamiento de la Dirección Regional respectiva, así como sus adendas, modificaciones y documentos en los que se acuerde o disponga su terminación anticipada.

5° Las facultades delegadas a esta Directora Regional.

RESUELVO:

1° APRUÉBASE el contrato de Arrendamiento suscrito con fecha 19 de mayo de 2015, entre el Sernac y don Jorge Israel Torres Pedrero, cuyo texto literal e íntegro es el que a continuación se transcribe:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

INMOBILIARIA PIEL, TORRES Y COMPAÑÍA LIMITADA

A

SERVICIO NACIONAL DEL CONSUMIDOR

En Valdivia, a 19 de Mayo del año dos mil quince, ante mí, Nazael Riquelme Espinoza, Abogado, Notario Público Titular de Valdivia, con oficio en esta ciudad en calle Independencia N° 625, comparecen **INMOBILIARIA PIEL, TORRES Y COMPAÑÍA LIMITADA**, rol único tributario número setenta y seis millones doscientos sesenta y ocho mil quinientos veinticinco guión seis, debidamente representado por don **JORGE ISRAEL TORRES PEDRERO**, chileno, casado, contador, cédula nacional de identidad número ocho millones doscientos quince mil ochocientos ochenta y cinco guión cinco, domiciliado en calle Arauco N° 371, piso 4, ciudad de Valdivia, en adelante "**EL ARRENDADOR**", por una parte; y por la otra el **SERVICIO NACIONAL DEL CONSUMIDOR (SERNAC)**, servicio público descentralizado y desconcentrado territorialmente, Rol Único Tributario número sesenta millones setecientos dos mil guión cero, debidamente representado por su Directora Regional, doña **LORENA VALENTINA BUSTAMANTE NUÑEZ**, chilena, soltera, Ingeniera Comercial, cédula nacional de identidad número doce millones doscientos sesenta y cinco mil cuatrocientos setenta y seis guión uno, ambos domiciliados para estos efectos en calle Arauco, número trescientos setenta y uno, ciudad



de Valdivia, en adelante "**EL ARRENDATARIO**"; quienes exponen que han convenido en el siguiente contrato de arrendamiento de bien inmueble:

PRIMERO: Propiedad: El ARRENDADOR es dueño de la propiedad ubicada en calle Arauco número 371, de la Ciudad de Valdivia, Región de los Ríos; inscrita a fojas 2814 vuelta, número 3230, del Registro de Propiedad del año 2013, del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia. Dicho inmueble ha sido destinado para el arrendamiento de oficinas, dentro del cual se encuentran dos espacios aledaños a las oficinas ocupadas y arrendadas actualmente por el ARRENDATARIO, construidos recientemente, correspondientes a Bodega y Oficina, cuya superficie total asciende a 45 metros cuadrados.

SEGUNDO: Arriendo: Por el presente instrumento, el ARRENDADOR entrega en arrendamiento al ARRENDATARIO, quien acepta y recibe para sí, las dependencias singularizadas en la cláusula primera, en los términos y condiciones que a continuación se señalan.

La autorización de la Dirección de Presupuestos para la celebración de este Contrato de Arrendamiento emana de Ordinario número 442, de fecha 06 de marzo de 2015, el que no se inserta por ser conocido de las partes

TERCERO: Plazo: El presente contrato será considerado como de plazo fijo para todos sus efectos legales y tendrá una duración dos años, comenzando a regir el 01 de junio del año de 2015. Expirado el plazo anterior, el contrato se renovará en forma tácita y automática por períodos de un año, a menos que cualquiera de las partes manifieste su voluntad de ponerle término, 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 noventa días de anticipación a la fecha de expiración del plazo original o de cualquiera de sus prórrogas.

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.

CUARTO: Objeto: La propiedad arrendada será destinada a bodega y oficinas, y a las demás actividades que la Constitución y las leyes autorizan expresamente al ARRENDATARIO, dada su calidad de servicio público, y que no sean contrarias a la naturaleza del inmueble arrendado.



QUINTO: Renta: La renta mensual del arrendamiento del inmueble señalado en la cláusula primera, será la cantidad equivalente en pesos a 11, 9 (once coma nueve) Unidades de Fomento, más 1,8 (uno coma ocho) Unidades de Fomento por concepto de gastos comunes, que pagará el ARRENDATARIO conjuntamente, en un solo pago y dentro de los cinco primeros días de cada mes, en forma anticipada, siempre que el día cinco no sea festivo y si así fuere se pagará el día siguiente hábil. Para estos efectos se entenderá cada mes el periodo que se inicia el día primero de cada mes calendario.

El pago se hará mediante depósito en la cuenta corriente número 67-27841-0, del Banco Santander, sucursal Valdivia, a nombre del ARRENDADOR, INMOBILIARIA PIEL, TORRES Y COMPAÑÍA LIMITADA, sirviendo el comprobante de suficiente recibo de arrendamiento, sin perjuicio de requerir un comprobante de arriendo cuando sea necesario.

SEXTO: Pago de servicios básicos: El ARRENDATARIO estará obligado a pagar con toda puntualidad y a quien corresponda los consumos de luz, gas, agua potable y los gastos comunes que tenga el edificio, pudiendo el ARRENDADOR en cualquier oportunidad, exigir la presentación de los recibos que acrediten la cancelación de los pagos correspondientes. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados dará derecho al ARRENDADOR, para solicitar de las respectivas empresas, el corte o suspensión de los servicios o suministros, y para demandar el pago de dichos consumos más los intereses, reajustes y multas que procedieren.

Queda expresamente prohibido al ARRENDATARIO suscribir convenios para el pago de estas cuentas de consumo.

Al término del contrato, el ARRENDADOR tendrá derecho a exigir al ARRENDATARIO que le acredite el pago, hasta el último día en que ocupó el inmueble, de los consumos señalados precedentemente.

SEPTIMO: Retardo en el pago: El simple retardo en el pago de la renta, obligará al ARRENDATARIO, a pagar a renta de acuerdo al valor de la unidad de fomento al momento del pago. El no pago oportuno de las rentas, constituirá en mora al ARRENDATARIO, para todos los efectos legales.

OCTAVO: Estado de las oficinas arrendadas: 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. Un ejemplar del Acta queda en poder del ARRENDADOR y otro en poder del ARRENDATARIO.



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 Valdivia, todo ello dentro de los términos del presente Contrato. 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. En atención a lo expuesto el ARRENDADOR autoriza que el Servicio pueda comenzar a realizar las obras señaladas a contar de la fecha de firma del presente Contrato.

NOVENO: Garantía: A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que la recibe, habida consideración de su goce legítimo, la mantención y conservación de las especies y artefactos adheridos al inmueble; el pago de los perjuicios y deterioros que causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el ARRENDATARIO entrega en garantía en este acto y a su entera satisfacción al ARRENDADOR, la cantidad de 11,9 (once coma nueve Unidades de Fomento), monto que corresponde a la renta de un mes de arriendo, quedando desde luego autorizado el ARRENDADOR para descontar 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 del ARRENDATARIO, como asimismo, el valor de las cuentas pendientes impagas por concepto de servicios básicos, todo lo anterior dentro del período de arriendo. No podrá el ARRENDATARIO en ningún caso imputar esta garantía al pago de rentas insolutas, sean de meses anteriores y/o del último mes de arriendo.

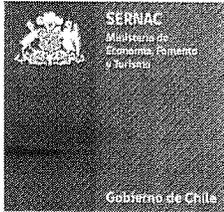
Esta garantía se devolverá dentro de los sesenta días siguientes a la fecha de restitución efectiva de la propiedad arrendada.

DÉCIMO: Obligaciones del ARRENDATARIO:

Uno: Mantener en perfecto estado de conservación y de aseo, todas y cada una de las dependencias arrendadas a través de este instrumento.

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; 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; puertas, ventanas, closets, cerraduras, etc., que consten en acta de entrega y siempre que sean imputables a su negligencia. Está obligación se entiende establecida en los términos prescritos en los artículos 1.927 y 1.970 del Código Civil.

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.



UNDÉCIMO: Mejoras: El ARRENDATARIO queda expresamente autorizado para realizar todas aquellas modificaciones, variaciones y reparaciones que sean necesarias para el funcionamiento de la Dirección Regional de los Ríos del SERNAC.

Las mejoras introducidas serán de cargo y cuenta exclusiva del ARRENDATARIO, y al término del contrato quedarán en beneficio del ARRENDADOR sin cargo, ni costo alguno para este último, a menos que puedan retirarse sin detrimento.

El ARRENDADOR no tendrá obligación de efectuar mejoras ni reparaciones de ninguna especie en la propiedad arrendada, salvo aquellas 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.

DUODÉCIMO: Prohibiciones del ARRENDATARIO: 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, materiales peligrosos o corrosivos o que perjudiquen directa o indirectamente la salud, o que afecten a los bienes que integran la propiedad arrendada y

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

DÉCIMO TERCERO: Restitución de la propiedad: El ARRENDATARIO se obliga a restituir las dependencias arrendadas al término del presente contrato, de inmediato y 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 deberá efectuarse en las mismas condiciones en que el ARRENDATARIO ha recibido las dependencias arrendadas, más las mejoras que a beneficio de éstas queden, tomando en consideración el desgaste producido por el transcurso del tiempo y el uso legítimo.

La entrega deberá hacerse mediante la desocupación total de las dependencias arrendadas, poniéndola a disposición del ARRENDADOR y entregándole las llaves a su representante. Además el ARRENDATARIO deberá entregar los recibos que acrediten que, al momento de restituir el inmueble arrendado, no hay cuentas pendientes por concepto de los servicios domiciliarios que le corresponde pagar.

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.



DÉCIMO CUARTO: Terminación anticipada: El ARRENDADOR tendrá la facultad de disponer el término ipso facto del presente contrato, en los siguientes casos:

- a) Si el ARRENDATARIO incurre en mora o simple retardo en el pago de las rentas de arrendamiento por dos períodos mensuales consecutivos.
- b) Si se dedican las dependencias arrendadas a una actividad distinta de la permitida en este contrato.
- c) 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.-
- d) Si causa deterioros graves y directos a la propiedad o a sus instalaciones.
- e) Si se hacen variaciones o modificaciones en el inmueble, especialmente estructurales o de instalaciones, sin previa autorización escrita del ARRENDADOR.
- 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) El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas establecidas en el presente contrato.

Asimismo, el ARRENDATARIO tendrá el derecho a poner término al presente contrato, si el ARRENDADOR incurre en iguales causales que las señaladas en los párrafos precedentes.

DÉCIMO QUINTO: Responsabilidad: El ARRENDATARIO responderá del daño, que por un hecho o culpa suya o por la del personal que para él trabaja, cause a las dependencias arrendadas.

Por otra parte, el ARRENDADOR no responderá, en manera alguna, por los perjuicios que no le sean imputables que puedan producirse al ARRENDATARIO o a terceros, con ocasión de incendios, inundaciones, accidentes, robos, terremotos, efectos de la humedad o del calor, o cualquier caso fortuito o fuerza mayor.

DÉCIMO SEXTO: Visitas: El ARRENDADOR podrá realizar visitas 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.

DÉCIMO SÉPTIMO: Preexistencia de gravámenes y otros: El ARRENDADOR declara que las dependencias arrendadas, no se encuentra afecto a hipoteca, gravámenes y prohibiciones a favor terceros.

DÉCIMO OCTAVO: Domicilio: Para todos los efectos legales derivados de este contrato, las partes convienen en elevar a calidad de cláusulas esenciales y determinantes todas y cada una de las cláusulas del presente contrato, fijando su domicilio en la ciudad y comuna de Valdivia, prorrogando la competencia a sus Tribunales de Justicia.



DÉCIMO NOVENO: Otros cargos: 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.

VIGÉSIMO: Gastos: Los impuestos y gastos que deriven de la suscripción del presente contrato serán de cargo exclusivo del ARRENDATARIO.

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

VIGÉSIMO SEGUNDO: Comunicaciones: Cualquier comunicación o notificación de una de las partes de este contrato a la otra, excepto aquellas que respecto de las cuales se han establecido reglas especiales en este mismo instrumento, se considerará como válidamente entregada cuando sea: Enviada por correo, considerándose tales domicilios como especiales a todos sus efectos. Cualquiera de las partes, podrá modificar en el futuro su dirección o el nombre de su representante, comunicándolo por escrito a la otra parte, en cuyo caso la respectiva modificación surtirá efectos desde el día siguiente a la fecha en que la comunicación se entienda recibida. Las notificaciones o comunicaciones se entenderán practicadas, para todos los efectos de este contrato, cuatro días hábiles después del despacho de la carta enviada por correo certificado.

VIGÉSIMO TERCERO: Personería: La personería de doña **LORENA VALENTINA BUSTAMANTE NUÑEZ**, para actuar en representación legal del **SERVICIO NACIONAL DEL CONSUMIDOR**, consta en Resolución número 131 de fecha 13 de noviembre de 2014, que renueva a contar del 02 de noviembre de 2014 y hasta el 02 de noviembre de 2017, su calidad de titular en el cargo como Directora Regional de SERNAC Región de los Ríos y, la Resolución número 197 del año 2013, sobre delegación de facultades en los Directores Regionales, ambas de SERNAC.

La personería de don **JORGE ISRAEL TORRES PEDRERO**, para actuar en representación de **INMOBILIARIA PIEL, TORRES Y COMPAÑÍA LIMITADA**, emana de Escritura Pública, de fecha 27 de diciembre de 2013, Repertorio número 5360-2013, otorgado ante Notario Público doña Carmen Podlech Michaud.

Firmados: doña Lorena Bustamante Núñez, en representación del Sernac y don Jorge Israel Torres Pedrero.

2º El Contrato de Arriendo que se aprueba y que forma parte integrante de la presente Resolución, tendrá una duración de dos años comenzando a regir el 01 de Junio de 2015, prorrogándose en forma automática y por periodos anuales, si

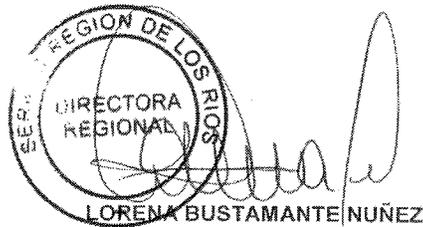


ninguna de las partes expresa su voluntad de ponerle término con aviso previo escrito de a lo menos 90 días.

3º La renta mensual de arrendamiento será la cantidad equivalente a UF 11.90 más UF 1.8 por concepto de gastos comunes que se pagará dentro de los primeros cinco días de cada mes en forma anticipada, mediante depósito en cuenta corriente N° 67-27841-0 del Banco Chile a nombre de Inmobiliaria Piel, Torres y Compañía Limitada, sirviendo el comprobante de suficiente recibo de arrendamiento, sin perjuicio de requerir un comprobante de arriendo cuando sea necesario.

4º IMPÚTESE el gasto que demande esta Resolución, en la parte correspondiente a las rentas del presente año, al Subtítulo 22, Ítem 09, asignación 002, del presupuesto vigente para 2015 de este Servicio Nacional del Consumidor y, el saldo a los ejercicios presupuestarios que correspondan.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y REFRÉNDESE



LORENA BUSTAMANTE NUÑEZ
DIRECTORA REGIONAL
SERVICIO NACIONAL DEL CONSUMIDOR
REGIÓN DE LOS RÍOS

LBN/lbs

Distribución

Dirección Regional de Los Ríos

Departamento de Administración y Finanzas

Partes.