

REPUBLICA DE CHILE
MINISTERIO DE JUSTICIA
SERVICIO NACIONAL DE MENORES
REGION DE AISEN

REF: APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
CON DOÑA CARMEN TORO MUÑOZ.

RESOLUCIÓN EXENTA N 135.-

COYHAIQUE, 28 de Septiembre de 2001

VISTOS: Lo dispuesto en los artículos 3, 5 números 3, 4, 7 y 12 del Decreto Ley NC 2.465, de 1979; en los Decretos Supremos NC 356, de 1980 y 482, de 1997, del Ministerio de Justicia, en la Resolución N 520, de 1996, de la Contraloría General de la República y sus modificaciones, en la Resolución Exenta N 005/C del 03/01/2001 y;

CONSIDERANDO:

Que se hace necesario arrendar un inmueble que reúna los requisitos y características adecuadas para el funcionamiento de la Dirección Regional del SENAME en la Undécima Región, dado que el anterior contrato de arrendamiento ha cesado.

RESUELVO:

1. Apruébase el contrato de arrendamiento suscrito con fecha 14 de Septiembre de 2001, entre el Servicio Nacional de Menores y doña CARMEN TORO MUÑOZ, cuyo texto es el siguiente:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En Coyhaique, a 14 de Septiembre de 2001, en este acto comparecen por una parte Doña CARMEN TORO MUÑOZ, RUT N° 7.322.755-0, de nacionalidad chilena, estado civil casada, con domicilio en Recta Foitzick Loteo número 8, Coyhaique, en adelante el "Arrendador", y por otra parte SERVICIO NACIONAL DE MENORES, RUT N° 61.008.000-6, servicio público, representado por doña MARIANELA RITTER ALDERETE, RUT N° 8.684.411-7, Directora Regional de SENAME XI Región Aysén, de nacionalidad chilena, profesión psicóloga, quien fija su domicilio en la propiedad tomada en arriendo, en adelante "El Arrendatario", han convenido en la celebración del siguiente Contrato de Arrendamiento, sobre un bien raíz, conforme a las cláusulas y estipulaciones que se especifican a continuación:

1. PROPIEDAD: Por el presente acto el "Arrendador", entrega en arriendo la propiedad ubicada en calle Balmaceda N° 365, Coyhaique, al Servicio Nacional de Menores, representado por la Directora Regional de SENAME XI Región Aysén, doña MARIANELA RITTER ALDERETE, quien toma, acepta y arrienda para sí.

El inmueble en calle Balmaceda N° 365 , es de propiedad del "Arrendador" y se encuentra inscrito a fojas 1027 N° 722 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique del año 1992.

2. **DESTINO Y RECEPCIÓN PROPIEDAD:** El "Arrendatario" se obliga a destinar el inmueble exclusivamente a **OFICINAS ADMINISTRATIVAS DEL SERVICIO NACIONAL DE MENORES**. Esta obligación del "Arrendatario" es determinante para la celebración del presente contrato.
El arrendatario declara recibir la propiedad arrendada en buen estado de conservación y a su entera satisfacción, tanto el inmueble mismo como sus artefactos. Al término del arrendamiento, el "Arrendatario" deberá restituir el inmueble en el mismo estado en que se ha recibido, habida consideración del desgaste por el tiempo y el uso.
3. **PLAZO:** El presente contrato de arrendamiento regirá desde el 01 de Octubre de 2001 y por el plazo de doce meses.
Este plazo se renovará en forma tácita, sucesiva y automática por periodos iguales, en caso que a la fecha de su expiración, no haya ocurrido alguno de los siguientes hechos:
a) Que el "Arrendador" haya notificado al "Arrendatario" de desahucio o de restitución, en la forma establecida por la Ley, con carta certificada o notarial despachada con una anticipación no inferior a treinta días al vencimiento del periodo que estuviere corriendo.
b) Que el "Arrendatario" haya comunicado por escrito al "Arrendador" su deseo de poner término al contrato mediante carta certificada o notarial despachada con una anticipación no inferior a treinta días respecto de la fecha en que se pretende dejar sin efecto el presente instrumento.
4. **RENTA:** La renta mensual de arrendamiento será la suma de **\$350.000.- (Trescientos cincuenta mil pesos)**, pagaderos por anticipado los primeros cinco días de cada mes. Los pagos y sus posteriores reajustes deberán hacerse al arrendador en...
Sin perjuicio de lo anterior, el pago de las rentas pactadas por el presente convenio en los años siguientes, quedará sujeto a las disponibilidades presupuestarias de SENAME, de acuerdo a las respectivas leyes de presupuesto.
5. **OTROS PAGOS:** El "Arrendatario" estará obligado a pagar con toda puntualidad y a quien corresponda los consumos de luz, agua, gas, teléfono. Al término del contrato, deberá entregar al "Arrendador" fotocopia de los recibos debidamente cancelados hasta el último día de ocupación.
6. **REAJUSTE:** La renta se reajustará durante toda la vigencia del arrendamiento, cada seis meses, en la misma proporción o porcentaje que haya podido variar el índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadística, o por el Organismo que lo reemplace. El primer reajuste se efectuará en el mes de Marzo de 2002, y se calculará en base a la variación experimentada por el índice de Precios al consumidor de los meses de octubre de 2001 a Febrero de 2002.

7. **GARANTIA:** El "Arrendatario" pagará al "Arrendador" por concepto de garantía, una suma equivalente a la renta del primer mes de arrendamiento, la que servirá para responder por cualquier daño o deterioro o perjuicio que se ocasionare en la propiedad, o en sus instalaciones o en los bienes que la guarnecen.

Dicha suma o su saldo, en su caso, se devolverá dentro de los treinta días después de expirado el presente convenio, reajustado de acuerdo al valor que se esté cancelando el último mes y en la medida que no hubieren imputaciones que efectuar por los conceptos garantizados en el párrafo anterior.

8. **PROHIBICIONES DE IMPUTAR LA GARANTÍA AL PAGO DE LA RENTA:** El "Arrendatario" no podrá en caso alguno imputar la garantía al pago de la renta de arrendamiento, ni aún tratándose de la renta del último mes.

9. **MANTENCIÓN:** La propiedad objeto de este contrato se entrega en el estado en que se encuentra, obligándose el "Arrendatario" a mantenerlo en buen estado de conservación y aseo, haciendo durante el arriendo las reparaciones que sean necesarias para tal objeto, a excepción de las reparaciones locativas, que serán de su cargo exclusivo.

Se entenderá por "reparaciones locativas", la reparación de deterioros o desperfectos que se producen por el "Arrendatario" o de las personas por las cuales este responde.

Especialmente se consideraran reparaciones locativas las relativas a la mantención y mantenimiento de las llaves de los artefactos, llave de paso, válvulas y flotadores de excusado, enchufes, timbres e interruptores de la instalación eléctrica, etc.

10. **MEJORAS:** Las mejoras que se introduzcan en la propiedad serán de costo del "arrendatario" y quedarán a beneficio de la propiedad raíz desde el momento en que ellas se efectúen, salvo aquellas que puedan ser retiradas sin causar detrimento al inmueble. El "Arrendatario" no podrá efectuar transformaciones que afecten la estructura o destino del inmueble sin el consentimiento previo y por escrito del "Arrendador".

11. **VISITAS A LA PROPIEDAD:** El "Arrendador" o su representante, tendrá la facultad de visitar e inspeccionar de tiempo en tiempo y dentro de un horario razonable, la propiedad arrendada, obligándose el "Arrendatario" a dar las facilidades que el caso requiere.

12. **ROBOS Y PERJUICIOS:** El "Arrendador" no responderá de manera alguna por robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada o por perjuicios de bienes del arrendatario que puedan producirse por incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor, y cualquier caso fortuito o de fuerza mayor.

13. **RESTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD:** El "Arrendatario" se obliga a restituir la propiedad inmediatamente que termine este contrato o sus renovaciones, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del "arrendador" y entregándole las llaves. Además deberá entregar los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de los consumos que son de su cargo.

14. **OBLIGACIONES IMPUESTAS POR LA AUTORIDAD:** Serán de cargo del arrendatario los gastos que pueda ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que en cualquier tiempo, pueda impartir la autoridad en razón del uso que se destinará la propiedad, sean exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, municipales o reglamentarias.

15. **TERMINACIÓN ANTICIPADA DE CONTRATO:** Queda prohibido al "arrendatario y su infracción acarreará el término ipso-facto del presente contrato:

- a) Destinar la propiedad a cualquier otro fin que no sea el indicado en este contrato.
- b) Subarrendar en forma parcial o total la propiedad, sin autorización previa del "Arrendador". La cesión del arrendamiento o subarrendamiento hará al "Arrendatario" responsable de todos los perjuicios que puedan derivarse para el "Arrendador".
- c) No mantener la propiedad arrendada en buen estado de conservación.
- d) Atrasarse en el pago de las cuentas de agua, luz, gas, agua, etc.

16. **INVENTARIO:** Las partes comparecientes suscribirán un inventario del inmueble, que forma parte de éste contrato, que en caso de no devolverse firmado dentro de los primeros quince días de arriendo, se considerará tácitamente aprobado.

17. **DOMICILIO:** Para todos los efectos legales derivados del presente contrato, las partes fijan domicilio en la ciudad de Coyhaique y se someten a la jurisdicción de sus tribunales de justicia.

El presente contrato se firma en dos ejemplares del mismo tenor y data, quedando uno en poder de cada parte.

Hay firma de ambas partes.

2. El gasto que demande el cumplimiento del contrato que se aprueba mediante la presente Resolución se hará con cargo al Subtítulo 22, Item 17, asignación 010, "Arriendo de Inmuebles", del Presupuesto vigente del Servicio Nacional de Menores, Programa 01.

ANOTESE Y COMUNIQUESE.



MARIANELA RITTER ALDERETE
Directora Regional
Servicio Nacional de Menores
Región de Aysén

ANEXO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En Coyhaique, a 26 de abril de 2005, entre doña **Carmen Toro Muñoz**, RUT N° 7.322.755-0, domiciliada en Recta Foitzick, Loteo N° 8, Coyhaique, en adelante, "La Arrendadora", por una parte; y el **Servicio Nacional de Menores**, RUT 61.008.000-6, representado por doña Marianela Ritter Alderete, RUT 8.684.411-7, psicóloga, domiciliada en calle Balamaceda N° 365, Coyhaique, en adelante, "la Arrendataria", por la otra, se conviene en la suscripción del presente Anexo de contrato de arrendamiento:

PRIMERO: Con fecha 14 de Septiembre de 2001, las partes arriba individualizadas, suscribieron un contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en esta ciudad, calle Balamaceda N° 365, el que tendría un plazo de vigencia de doce meses, a contar del primero de octubre de 2001, con renovación tácita, sucesiva y automática por períodos iguales, salvo que alguna de las partes le quisiera poner término, mediante aviso despachado con una antelación no inferior a treinta días.

SEGUNDO: La renta de arrendamiento sería la suma de trescientos cincuenta mil pesos, pagaderos anticipadamente los primeros cinco días de cada mes, reajustables cada seis meses de acuerdo a la variación del IPC, renta que, a esta fecha, asciende a trescientos setenta y tres mil trescientos setenta y cinco pesos.

TERCERO: Siendo necesario instalar un sistema de calefacción adecuado para el inmueble objeto del contrato de arrendamiento singularizado, las partes han acordado adquirir e instalar los siguientes equipos por los siguientes valores:

Cant.	Equipos de Calefacción	P. Unit	Total
1	Caldera SIME 1 R5	553.350	553.350
1	Quemador Riello 40G5	342.006	342.006
1	Estanque expansión R18	26.418	26.418
1	Bomba DAB A 65/180	100.500	100.500
Válvulas			
3	Válvulas Bola 1"	5.900	17.700
4	Válvulas Bola 1/2"	2.800	11.200
2	Válvula de Bola 3/4"	4.900	9.800
1	Válvula de seguridad 3/4"	25.000	25.000
12	Mts. Cañería cobre 1"	6.700	80.400
Otros			
1	Filtro petróleo 3/8"	45.000	45.000
1	Chimenea con aislamiento	115.000	115.000
1	Tapón de relleno 2"	25.000	25.000
1	Indicador de nivel de Petróleo	35.000	35.000
1	Conexión eléctrica	40.000	40.000
1	Fletes	65.000	65.000
1	Regulación y puesta en marcha	40.000	40.000
1	Estanque de petróleo 1.000 Lt.	225.000	25.000
1	Revisión red de cañería	60.000	60.000

NO

TOTAL NETO.....	1.816.374
19% I.V.A	345.111
TOTAL	2.161.485

CUARTO: El precio de tales equipos e instalaciones asciende a \$ 1.816.374.- más \$345.111 por concepto de I.V.A., es decir, \$ 2.161.485.- I.V.A. incluido, habiéndose acordado que la arrendadora financiará la adquisición de los bienes detallados en la cláusula precedente bajo los subtítulos "Válvulas" y "Otros", por un monto total ascendente a \$ 1.080.743.- (un millón ochenta mil setecientos cuarenta y tres pesos). I.V.A. incluido.

QUINTO: Para tal efecto, las partes han acordado que el Servicio Nacional de Menores efectuará el pago señalado en la cláusula precedente con fondos propios, y la arrendadora imputará las rentas de arrendamiento que sean necesarias para restituir al Servicio Nacional de Menores el total de dicha cifra a partir del mes de abril de 2005. En este orden de cosas, el arrendatario no pagará canon de arrendamiento durante los meses de abril y mayo de 2005, y respecto de la renta de junio de 2005, el arrendatario pagará la suma de \$ 39.382.-, reembolsándose, de este modo, de la suma de \$1.080.743 señalada en la cláusula cuarta, cuya obligación de pago ha asumido la arrendadora.

La personería de doña Marianela Ritter Alderete para representar al Servicio Nacional de Menores, consta de la resolución N°241 de fecha 02 de mayo del 2002 del Servicio Nacional de Menores.


Carmen Toro Muñoz


Marianela Ritter Alderete
Directora Regional
Servicio Nacional de Menores
Región de Aysen

Firmaron hoy, ante mí, doña **CARMEN TORO MUÑOZ**, cédula nacional de identidad número 7.322.755-0, como arrendadora y doña **MARIANELA DEL CARMEN RITTER ALDERETE**, cédula nacional de identidad número 8.684.411-7, en representación del **SERVICIO NACIONAL DE MENORES**, RUT N° 61.008.000-6, según se acreditó, como arrendataria. **COYHAIQUE, 02 de Mayo de 2005.-**

