

**APRUEBA MODIFICACIÓN DE CONTRATO
DE ARRENDAMIENTO DE SEDE
INSTITUCIONAL DEL SERVICIO NACIONAL
DE MENORES EN LA SEXTA REGIÓN CON
DOÑA PABLA VALENZUELA MARCHANT**

RESOLUCION EXENTA N° 0441

RANCAGUA, 11 de mayo de 2007

VISTOS: Lo dispuesto en el Decreto Ley N°2.465; en el Decreto Supremo N°356, de 1980, del Ministerio de Justicia, en los artículos 1915 y siguientes del Código Civil, en la ley 18.101, en las Resoluciones Exentas N°93, de 1998, N°95, de 1999, N°127, de 2000, N°1214, de 2003 y N°351 de 2004, todas del SENAME en la Sexta Región; las facultades que me confiere la Resolución Exenta N°0032/B, de 2007, de la Dirección Nacional del SENAME y en la Resolución N°520, de 1996, de la Contraloría General de la República, y sus modificaciones.

CONSIDERANDO:

- 1° Que, con fecha 30 de marzo de 1998, las partes celebraron un contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en Bueras N°30, Rancagua, Sexta Región, para destinarlo al funcionamiento de la Dirección Regional del SENAME en la Sexta Región. Dicho contrato fue autorizado mediante Resolución Exenta N°93, de 1998, del SENAME en la Sexta Región.
- 2° El contrato de arrendamiento recién señalado fue modificado en las siguientes fechas: 31 de marzo de 1999, aprobado por Resolución Exenta N°95, de 1999, del SENAME en la Sexta Región; 31 de marzo de 2000, aprobado por Resolución Exenta N°127, de 2000, del SENAME en la Sexta Región; 30 de agosto de 2002, aprobado por Resolución Exenta N°1214, de 2003, del SENAME en la Sexta Región; 7 de abril de 2003, aprobado por Resolución Exenta N°1214, de 2003, del SENAME en la Sexta Región Y 26 de marzo de 2004, aprobado por Resolución Exenta N° 351, de 2004, del SENAME Sexta Región.
- 3° Que, atendida la petición de la arrendadora, por carta de fecha 13 de Abril del año en curso, en que solicita reajuste del canon de arriendo, y teniendo presente que existen las condiciones presupuestarias para realizar dicho aumento, este fue aprobado.
- 4° Que, atendido lo anterior es necesario modificar el contrato en los términos señalados anteriormente.

RESUELVO:

1° **APRUÉBASE** la modificación del contrato de arrendamiento de la sede institucional del SENAME en la Sexta Región, ubicada en Bueras N°30, Rancagua, suscrito con fecha 11 de mayo de 2007 entre la Dirección Regional del SENAME en la Sexta Región y doña Pabla Marila Valenzuela Marchant, cuyo texto es el siguiente:

En Rancagua, a 11 de Mayo de 2007, comparecen: doña **PABLA MARILA VALENZUELA MARCHANT**, chilena, comerciante, domiciliada en Pasaje Abate N° 1431, Villa Magisterio, comuna de Rancagua, en adelante "la arrendadora", y el **SERVICIO NACIONAL DE MENORES EN LA SEXTA REGIÓN**, en adelante "la arrendataria" o "SENAME" indistintamente; domiciliado en Bueras N° 30, Rancagua, Sexta Región, representada por su Directora Regional doña **CLAUDIA BORJES VILLALOBOS**, del mismo domicilio, quienes acuerdan celebrar la siguiente modificación de contrato:

PRIMERO: Pabla Marila Valenzuela Marchant es dueña y única propietaria del inmueble ubicado en calle Bueras 30 comuna de Rancagua, Sexta Región, el que se encuentra inscrito a fojas 171, N°268, del Registro de Propiedad del año 1991, del Conservador de Bienes Raíces de Rancagua, rol de avalúo N° 7-19. Dicho inmueble no se encuentra sujeto a prohibición alguna al momento de celebrar el presente acto.

SEGUNDO: Las partes celebraron un contrato de arrendamiento del inmueble individualizado en la cláusula anterior, con fecha 30 de marzo de 1998, autorizado mediante Resolución Exenta N° 93, de 1998, del SENAME en la Sexta Región.

Dicho contrato fue modificado en las siguientes fechas:

1. 31 de marzo de 1999, aprobada por Resolución Exenta N° 95, de 1999, del SENAME en la Sexta Región
2. 31 de marzo de 2000, aprobada por Resolución Exenta N° 127, de 2000, del SENAME en la Sexta Región
3. 30 de agosto de 2002, aprobada por Resolución Exenta N° 1214, de 2003, del SENAME en la Sexta Región
4. 7 de abril de 2003, aprobada por Resolución Exenta N° 1214, de 2003, del SENAME en la Sexta Región.
5. 26 marzo de 2004, aprobado por Resolución Exenta N° 351, de 2004, del SENAME en la Sexta Región..

TERCERO: En este acto las partes vienen en modificar el contrato de arriendo ya individualizado y sus modificaciones, pasando a establecer nuevas cláusulas y condiciones, las que pasan a formar parte integrante del contrato de fecha 30 de marzo de 1998.

CUARTO: La arrendadora mantiene en arriendo la propiedad individualizada en la cláusula primera al SENAME, quien, a través de su Directora Regional, acepta la mantención del contrato.

La arrendataria destinará el inmueble arrendado a oficinas, específicamente para el funcionamiento de la sede regional del Servicio Nacional de Menores.

Las partes declaran que se mantiene vigente el inventario suscrito por estas partes.

QUINTO: La renta por concepto de arrendamiento será la suma de **\$850.000.- (ochocientos cincuenta mil pesos) mensuales**, suma que se pagará los primeros 10 días de cada mes, por mes anticipado, mediante cheque nominativo a nombre de la arrendadora, el que será retirado por ésta, o por quien la represente mediante poder notarial simple, desde las oficinas de SENAME.

SEXTO: La renta de arrendamiento sólo se reajustará conforme a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor (IPC), cada 6 meses.

Por haber sido reajustada ya en el mes de abril, pagándose lo que correspondía, y aumentado el valor de canon en el mes de Mayo, se deja expresa constancia que el próximo aumento de acuerdo al IPC, se efectuará dentro de los próximos seis meses contados desde el mes de mayo.

Por este mismo acto, las partes acuerdan que durante la vigencia del presente contrato, el canon de arrendamiento no podrá ser modificado sino por acuerdo mutuo de las partes y sólo se reajustará de acuerdo a lo estipulado en la primera parte de esta cláusula.

SEPTIMO: El retraso en el pago de la renta por un plazo superior a 10 días hábiles faculta a la arrendadora para poner término anticipado al contrato en la forma prescrita en la ley.

El retraso en el retiro del cheque por parte de la arrendadora no será imputable SENAME, y, por ende, no podrá ser causal para poner término al contrato.

OCTAVO: Serán de cargo de la arrendataria los pagos de consumos de luz, agua potable, teléfono y gas, quien deberá pagarlos oportunamente. El atraso reiterado en el pago oportuno facultará a la arrendadora a solicitar la suspensión de los servicios que estén contratados a su nombre.

NOVENO: SENAME tiene prohibido:

1. Subarrendar todo o parte de la propiedad, o ceder a cualquier título los derechos que le confiere el presente contrato.
2. Hacer variaciones de orden estructural a la propiedad arrendada, sin permiso escrito de la arrendadora.
3. Destinar el inmueble a un objeto distinto del señalado en este contrato.
4. Imputar la garantía al pago de renta de arrendamiento u otros pagos.

DÉCIMO: SENAME se obliga a:

1. Mantener el inmueble en perfecto estado de conservación y de aseo, de acuerdo al uso habitual que reciben las oficinas.
 2. Mantener en perfecto estado de funcionamiento las llaves de los artefactos, llaves de paso, válvulas y flotadores de los excusados, enchufes, interruptores de la instalación eléctrica, reparándolos o cambiándolos por su cuenta.
 3. Efectuar las reparaciones locativas en el inmueble, esto es, aquellas que según la costumbre del país son de cargo de los arrendatarios, con la excepción de todas aquellas reparaciones que se deban a daños producidos por caso fortuito o fuerza mayor.
-

UNDÉCIMO: La arrendadora está obligada a:

1. Efectuar las mejoras necesarias para mantener el inmueble y sus instalaciones en buen estado de funcionamiento y en situación de servir para el objeto para el cual ha sido arrendado.
2. Efectuar las reparaciones de la propiedad en caso de daños que sobrevengan por caso fortuito o fuerza mayor y no imputables al mal uso de la arrendataria, como reparación de redes e instalaciones eléctricas, de agua potable, techumbre, murallas interiores y exteriores, entre otros.

DUODÉCIMO: La arrendadora no será responsable por robos o hurtos que ocurran al interior del inmueble, ni por inundaciones e incendios que sean imputables al SENAME o a sus dependientes. Con todo, responderá por todo perjuicio que se ocasione en el inmueble o en los bienes muebles de SENAME en caso que el daño causa directa o indirecta del mal estado de la propiedad y sus instalaciones.

Sin perjuicio de lo anterior, la obligación de la arrendadora de responder por los perjuicios que se produzcan en el inmueble e instalaciones en general podrá quedar cubierta con la contratación de una póliza de seguro a cargo de la arrendadora, que deberá renovarse anualmente y mantenerse vigente por todo el período que dure el contrato. Las partes elevan esta obligación del arrendador a la calidad de esencial del presente contrato de arriendo.

DECIMOTERCERO: A fin de mantener la garantía de conservación de la propiedad, de sus instalaciones y artefactos, y de restitución de la misma, las partes acuerdan que la garantía otorgada mediante el contrato celebrado con fecha 30 de marzo de 1998, autorizado mediante Resolución Exenta N°93, de 1998, del SENAME en la Sexta Región, obligándose la arrendadora en este acto a restituir a SENAME, por concepto de dicha garantía, una suma equivalente a la última renta de arrendamiento percibida, en el acto de restitución del inmueble.

Se faculta al arrendador a descontar de la garantía del arrendamiento sólo los pagos de luz, y agua que a la fecha de restitución del inmueble no se encontraren pagados, y sólo por el número de días correspondientes al efectivo uso de tales servicios por SENAME.

DECIMOCUARTO: La vigencia del presente contrato se extenderá por 1 año, renovable tácita, sucesiva y automáticamente, por períodos iguales, salvo que cualquiera de las partes comunique a la otra la voluntad de poner término al contrato mediante carta certificada expedida con, a lo menos, 30 días de anticipación. En este caso, las partes dejan establecido que la arrendadora otorga a SENAME, desde ya, un plazo no inferior a 4 meses para restituir el inmueble.

Sin perjuicio de lo anterior, el SENAME se reserva el derecho de poner término en forma automática al presente contrato.

Para todos los efectos legales, las partes dejan expresa constancia que el contrato de arriendo de la propiedad ubicada en Bueras N°30, Rancagua, Sexta Región, comenzó a regir el 30 de marzo de 1998.

DECIMOQUINTO: Las partes por este acto derogan todas aquellas cláusulas de los actos individualizados en la cláusula segunda de este instrumento que resulten total o parcialmente incompatibles o contradictorias con las cláusulas que se han establecido en esta modificación de contrato.

DECIMOSEXTO: La presente modificación de contrato comenzará a regir una vez que se encuentre totalmente tramitada la Resolución que lo apruebe.

UNDÉCIMO: La arrendadora está obligada a:

1. Efectuar las mejoras necesarias para mantener el inmueble y sus instalaciones en buen estado de funcionamiento y en situación de servir para el objeto para el cual ha sido arrendado.
2. Efectuar las reparaciones de la propiedad en caso de daños que sobrevengan por caso fortuito o fuerza mayor y no imputables al mal uso de la arrendataria, como reparación de redes e instalaciones eléctricas, de agua potable, techumbre, murallas interiores y exteriores, entre otros.

DUODÉCIMO: La arrendadora no será responsable por robos o hurtos que ocurran al interior del inmueble, ni por inundaciones e incendios que sean imputables al SENAME o a sus dependientes. Con todo, responderá por todo perjuicio que se ocasione en el inmueble o en los bienes muebles de SENAME en caso que el daño causa directa o indirecta del mal estado de la propiedad y sus instalaciones.

Sin perjuicio de lo anterior, la obligación de la arrendadora de responder por los perjuicios que se produzcan en el inmueble e instalaciones en general podrá quedar cubierta con la contratación de una póliza de seguro a cargo de la arrendadora, que deberá renovarse anualmente y mantenerse vigente por todo el período que dure el contrato. Las partes elevan esta obligación del arrendador a la calidad de esencial del presente contrato de arriendo.

DECIMOTERCERO: A fin de mantener la garantía de conservación de la propiedad, de sus instalaciones y artefactos, y de restitución de la misma, las partes acuerdan que la garantía otorgada mediante el contrato celebrado con fecha 30 de marzo de 1998, autorizado mediante Resolución Exenta N°93, de 1998, del SENAME en la Sexta Región, obligándose la arrendadora en este acto a restituir a SENAME, por concepto de dicha garantía, una suma equivalente a la última renta de arrendamiento percibida, en el acto de restitución del inmueble.

Se faculta al arrendador a descontar de la garantía del arrendamiento sólo los pagos de luz, y agua que a la fecha de restitución del inmueble no se encontraren pagados, y sólo por el número de días correspondientes al efectivo uso de tales servicios por SENAME.

DECIMOCUARTO: La vigencia del presente contrato se extenderá por 1 año, renovable tácita, sucesiva y automáticamente, por períodos iguales, salvo que cualquiera de las partes comunique a la otra la voluntad de poner término al contrato mediante carta certificada expedida con, a lo menos, 30 días de anticipación. En este caso, las partes dejan establecido que la arrendadora otorga a SENAME, desde ya, un plazo no inferior a 4 meses para restituir el inmueble.

Sin perjuicio de lo anterior, el SENAME se reserva el derecho de poner término en forma automática al presente contrato.

Para todos los efectos legales, las partes dejan expresa constancia que el contrato de arriendo de la propiedad ubicada en Bueras N°30, Rancagua, Sexta Región, comenzó a regir el 30 de marzo de 1998.

DECIMOQUINTO: Las partes por este acto derogan todas aquellas cláusulas de los actos individualizados en la cláusula segunda de este instrumento que resulten total o parcialmente incompatibles o contradictorias con las cláusulas que se han establecido en esta modificación de contrato.

DECIMOSEXTO: La presente modificación de contrato comenzará a regir una vez que se encuentre totalmente tramitada la Resolución que lo apruebe.

DECIMOSÉPTIMO: Este instrumento se extiende en tres ejemplares del mismo tenor y fecha, quedando uno en poder de la arrendadora y dos en poder de SENAME.

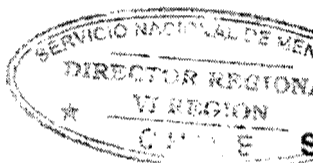
DECIMOCTAVO: La personería de doña Claudia Bories Villalobos para representar a SENAME, emana de las Resoluciones Exentas N° 0507, de Junio del 2006 y 0032/B de enero de 2007, de la Dirección Nacional del Servicio Nacional de Menores.

Hay firmas de las partes.

2° **IMPÚTESE** la suma que demande el cumplimiento de la modificación de contrato que por este acto se aprueba al ítem 22 17 010 del Presupuesto del Servicio Nacional de Menores del año 2007.

Los gastos que genere la aludida modificación de contrato en los años siguientes se imputará al ítem que corresponda en el respectivo ejercicio presupuestario, en la medida que exista disponibilidad presupuestaria.

NOTIFÍQUESE.



CLAUDIA BORIES VILLALOBOS
Directora Regional Sexta Región
SERVICIO NACIONAL DE MENORES

Distribución:

- > Unidad Jurídica
- > Unidad de Administración Financiera
- > Arrendadora
- > Archivo