



REF.: APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA DEPENDENCIAS DEL CENTRO SEMICERRADO DE CONCEPCIÓN, UBICADO EN CALLE ARGENTINA 1147 Y OROMPELLO 1690 DE LA COMUNA DE CONCEPCIÓN, DEPENDIENTE DE LA DIRECCIÓN REGIONAL DE SENAME, REGIÓN DEL BÍO-BÍO.-

RESOLUCIÓN EXENTA N° 012/B /

CONCEPCIÓN, 23 Enero 2012.-

VISTOS: Lo dispuesto en los artículos 4º, 5º N°s 1, 3, 4, y 11; y 12 N°s 13 y 15 del Decreto Ley N° 2.465, de 1979; en el Decreto Supremo N° 356, de 1980, del Ministerio de Justicia del Ministerio de Justicia; en la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; en la Ley 20.557, de presupuesto del Sector Público para el año 2.012; Decreto Supremo del Ministerio de Justicia N° 920, de 2010; Resoluciones Exentas del SENAME N°s 869 de 2.011; Resolución Exenta de SENAME N° 032-B, de 19 Enero 2008; Resolución Exenta de SENAME N° 5.500, de 28 Diciembre 2011 y en la Resolución N° 1600, de 2008, de la Contraloría General de la República y sus modificaciones.

CONSIDERANDO:

- 1) Que el Servicio Nacional de Menores, en virtud de lo establecido en el Decreto Ley 2.465 de 1979, es el organismo público encargado de velar por el desarrollo integral de los niños, niñas y adolescentes que atiende directamente o a través de sus instituciones colaboradoras.
- 2) Que, para dicho efecto, el Servicio Nacional de Menores Región del Bío Bío, necesita contar con dependencias para el desarrollo de las labores del CSC de Concepción.
- 3) Que, en virtud de lo expuesto en la Ley N° 20.557 del 15 de diciembre de 2011, sobre Presupuesto del Sector Público para el año 2012, en concordancia con el Instructivo de Ejecución de la misma, del Ministerio de Hacienda, y encontrándose aprobada la celebración de los contratos de arriendo de los inmuebles de avenida Argentina 1147 y Orompello 1690 de la ciudad de Concepción, por dicha instancia ministerial, y habiéndose facultado para al Director Regional (S) para la suscripción del contrato de arrendamiento y la firma de la correspondiente resolución aprobatoria, se procede a dictar la resolución aprobatoria correspondiente.
- 4) Lo dispuesto en el Oficio Circular N° 8.351 de fecha 23 de Noviembre 2011, que imparte instrucciones sobre arrendamiento de inmuebles.
- 5) Que, el artículo 8 letra g) de la Ley 19.886 establece la posibilidad de acudir al trato contratación directa, cuando, por la naturaleza de la negociación, existan circunstancia o características del contrato, que hagan del todo indispensable acudir a dicha forma de contratación, circunstancia que concurren en la especie.

- 6) Que, de conformidad a lo anterior, con fecha 18 de enero de 2.012, se suscribió contrato de arrendamiento entre el **Servicio Nacional de Menores, Región del Bio-Bio**, y la **Fundación Consejo de Defensa del Niño**, en consecuencia, procede aprobar la respectiva contratación mediante la presente Resolución.

RESUELVO:

1º Apruébese el contrato de arriendo del inmueble, suscrito con fecha 18 de Enero del 2012 entre la **FUNDACIÓN CONSEJO DE DEFENSA DEL NIÑO** y el **SERVICIO NACIONAL DE MENORES DIRECCIÓN REGIONAL**, representado por su Directo Regional (S), correspondiente a las nuevas dependencias del Centro Semicerrado de Concepción, Región del Bio-Bio, cuyo texto es el siguiente:

"EN CONCEPCION, REPUBLICA DE CHILE A **DIECIOCHO DE ENERO DEL AÑO DOS MIL DOCE**, ANTE MI, **ERNESTO VALENZUELA NORAMBUENA**, CEDULA NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO TRES MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS VEINTIOCHO GUIÓN CUATRO, ABOGADO NOTARIO PUBLICO, CON OFICIO EN ESTA CIUDAD, BARROS ARANA NOVECIENTOS SETENTA Y UNO, LOCAL VEINTICUATRO, COMPARECEN Y DECLARAN: EI "**CONSEJO DEFENSA DEL NIÑO**", también denominada conforme su escritura pública de constitución como **FUNDACIÓN CONSEJO DE DEFENSA DEL NIÑO**, Rol único tributario número setenta millones treinta y siete mil guión uno, fundación de derecho privado, organismo colaborador acreditado de SENAME, representada por don **HECTOR CLAUDIO CONTRERAS NAVARRETE**, quien declara ser chileno, casado, asistente social, cédula nacional de identidad número seis millones quinientos ochenta y un mil trescientos setenta guión K, ambos domiciliados en Paseo Presidente Errázuriz Echaurren, número dos mil seiscientos treinta y uno, piso cinco, comuna de Providencia, Santiago, en adelante el "**arrendador**", por una parte; y por la otra, el "**SERVICIO NACIONAL DE MENORES**", en adelante "**SENAME**" o "**Servicio**", servicio dependiente del Ministerio de Justicia, creado por decreto ley número dos mil cuatrocientos sesenta y cinco, de mil novecientos setenta y nueve, Rol Único Tributario numero sesenta y un millones ocho mil guión seis, representado por **RICARDO ANDRES SUAZO GUZMAN**, quien declara ser chileno, casado, psicólogo, cédula nacional de identidad número catorce millones doscientos noventa y tres mil trescientos veinte guión nueve, ambos domiciliados en calle Maipú número novecientos noventa y nueve, comuna de Concepción, Región del Biobío; mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas antes citadas y exponen: Que han convenido en el siguiente contrato de arrendamiento: **PRIMERO:** El arrendador es dueño de los inmuebles que se pasan a individualizar: a) Inmueble ubicado en Avenida Argentina número mil ciento cuarenta y siete, comuna y ciudad de Concepción, Octava Región; y b) Bien raíz ubicado en calle Orompello número mil seiscientos noventa, comuna y ciudad de Concepción, Región del Biobío. **El inmueble a)** tiene acceso por Avenida Argentina número mil ciento cuarenta y siete, comuna y ciudad de Concepción, compuesta por los sitios números ochenta y cinco, ochenta y seis, ochenta y siete, y noventa de los terrenos de la población Ex Club Hípico de Concepción, los cuales adquirió por compraventa a doña Euridice Vera viuda de Enríquez, reducida a escritura pública con fecha catorce de abril de mil novecientos treinta y nueve, ante notario público de Concepción, don Diego Arce Tirapegui. Los sitios conforman en conjunto un paño de terreno de una superficie de tres mil ochocientos veintiocho coma noventa y nueve metros cuadrados aproximados. Esta propiedad se encuentra inscrita en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concepción a fojas trescientos cuarenta y nueve vuelta numero quinientos treinta y ocho, del año mil novecientos treinta y nueve.- Sus deslindes son: **El sitio número ochenta y cinco** del plano Municipal de las terrenos del Ex - Club Hípico de esta ciudad y terrenos adyacentes, ubicado en la Avenida Argentina de esta ciudad compuesto dicho sitio de diecisiete metros setenta y cuatro centímetros de frente por cincuenta y tres metros veintisiete centímetros de fondo y que deslinda: **Al norte y Oriente**, con el vendedor; **Al Sur**, con Avenida Argentina; y **al Poniente**, con la prolongación de calle Orompello.- **El sitio ochenta y seis** del plano Municipal ubicado en la Población Ex

Club Hípico de esta ciudad, con frente a la Avenida Argentina, compuesto de novecientos cuarenta y cuatro metros sesenta y seis centímetros cuadrados de superficie y que deslinda: **Norte**, sitio número noventa; **Sur**, Calle Sin Nombre; **Oriente**, con el sitio ochenta y siete; y **Poniente**, con el sitio ochenta y cinco.- **El sitio número ochenta y siete** del plano Municipal de los terrenos del Ex Club Hípico de esta ciudad y terrenos adyacentes, ubicado en la Avenida Argentina compuesto de novecientos cuarenta y cuatro metros setenta y seis centímetro cuadrados y que deslinda: **Norte**, sitio número noventa; **Sur**, calle Pública hoy Avenida Argentina; **Oriente**, sitio número ochenta y ocho; y **Poniente**, sitio ochenta y seis.- **El sitio número noventa** del plano municipal de los terrenos del Club Hípico de esta ciudad y terrenos adyacentes, compuesto de diecisiete metros setecientos cuarenta y cinco milímetros de frente por cincuenta y tres metros doscientos treinta y cinco milímetros de fondo y que deslinda: **Al Norte**, con don Alfredo Candía; **Al Sur**, con del vendedor; **al Oriente**, con de Julio Godoy; y **al Poniente**, con la calle Orompello".- Asimismo, el arrendador es dueño del inmueble adyacente al anterior, inmueble **b)**, De una superficie aproximada de novecientos veintiocho metros cuadrados, ubicado en **Orompello número mil seiscientos noventa comuna y ciudad de Concepción**, el cual adquirió por compraventa a don Aníbal Ruiz Briceño, reducida a escritura pública con fecha veinte de julio de mil novecientos setenta, ante el notario público de Concepción, don Francisco Molina Valdés, el sitio número noventa y uno, del Club Hípico Barrio La Pampa de la ciudad de Concepción, actualmente calle Orompello número mil seiscientos noventa de la comuna y ciudad de Concepción. Esta propiedad se encuentra inscrita en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concepción a fojas mil ciento cincuenta y nueve número mil ochenta y uno, del año mil novecientos setenta. Los deslindes del inmueble son los siguientes: **Al Norte**, con sitio número noventa y dos en cincuenta y tres metros; **Al Oriente**, con propiedad de don Ernesto A. Castillo, antes de doña Avelina Carrillo viuda de Lorca, en diecisiete metros y cincuenta metros; **Al sur**, con sitio número noventa, de propiedad del consejo de defensa del niño, en cincuenta y tres metros; y **Al Poniente**, con la prolongación de calle Orompello, en diecisiete metros y cincuenta metros. Inmuebles en proceso de fusión. El propietario y arrendador se compromete a inscribir la referida escritura de fusión con posterioridad a la inscripción del presente contrato de arrendamiento por parte del Servicio Nacional de Menores en el registro respectivo.- **SEGUNDO:** Por el presente instrumento, el arrendador da en arrendamiento al SENAME, para quien acepta su **Director Regional (S) don RICARDO ANDRES SUAZO GUZMAN**, los inmuebles indicados en la cláusula anterior, los cuales deben estar al día en el pago de sus cuentas (agua, luz, gas etc.-) y pago de contribuciones si correspondiere, al momento de la entrega del inmueble.- **TERCERO:** El SENAME se obliga a destinar los inmuebles arrendados exclusivamente para que funcione como Centro Semicerrado, en conformidad con la ley número veinte mil ochenta y cuatro, para prestar atención a jóvenes que hayan cometido infracción a la ley.- **CUARTO:** Se eleva a la calidad de esencial del contrato, la prohibición voluntaria que se impone a la **arrendadora** de no enajenar los inmuebles a que se refieren esta convención, mientras ésta o sus prórrogas se encuentren vigentes. Si lo enajenara de todas formas, responderá de los perjuicios que ocasione al **arrendatario**, y que las partes avalúan anticipadamente y de común acuerdo en la suma de dos mil cuatrocientos cuarenta y uno Unidades de Fomento. No obstante lo anterior, la **arrendadora** quedará liberada de la obligación del pago de los perjuicios así avaluados, si el **arrendatario** consintiere expresamente y por escrito en la venta del inmueble arrendado. Es condición necesaria para que SENAME pueda demandar el pago de la indemnización pactada que se encuentre al día en el pago de las rentas de arrendamiento. En consecuencia, el SENAME no podrá compensar las rentas de arrendamiento impagas con la indemnización pretendida, salvo que esta haya sido reconocida por sentencia judicial ejecutoriada.- **QUINTO:** El presente contrato comenzará a regir a contar del día veintitrés (**23**) de **Marzo del año dos mil doce (2012)**, en la medida que la resolución de SENAME que lo apruebe se encuentre tramitada, fecha en la cual la arrendadora hará entrega de los inmuebles a SENAME y tendrá una vigencia de **tres (3) años**, expirando en consecuencia, el día veintitrés (**23**) de **Marzo del año dos mil quince (2015)**, pudiendo prorrogarse automáticamente por periodos de un año, siempre que cualquiera de las partes no manifieste a la contraparte su intención de ponerle término, notificación que deberá efectuarse por medio de aviso escrito dirigido a la contraparte mediante carta certificada despachada con a lo menos sesenta días de anticipación al vencimiento del período pactado.- Todo ello, sujeto a disponibilidad presupuestaria del Servicio, entendiéndose que en caso de no existir dicha disponibilidad el contrato terminará sin derecho a indemnización para ninguna de las partes, mediante carta certificada

enviada a la arrendadora con una anticipación mínima de sesenta días a la fecha en que deba terminar el contrato originalmente pactado o de cualquiera de sus prorrogas.- **SEXTO:** Sin perjuicio de lo establecido en la cláusula anterior, las partes acuerdan que, a contar del **día veintitrés de Enero del dos mil doce**, el personal del SENAME queda autorizado para entrar a las propiedades que se arriendan mediante el presente instrumento y efectuar las mediciones que requieran e iniciar a su solo costo y riesgo las obras de mantención y reparación que sean necesarias para el cumplimiento del objetivo establecido en la cláusula tercera.- **SÉPTIMO:** La **renta mensual** de arrendamiento será la suma de **DOS MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS.-(\$ 2.688.342)**, monto que se reajustará anualmente, en el mismo porcentaje que haya variado, de acuerdo a la variación que haya experimentado el índice de precios al consumidor, durante los doce meses transcurridos entre el mes anterior al de entrada en vigencia del presente contrato y mes undécimo de ella. La renta será pagada por mensualidades anticipadas, dentro de los cinco primeros días de cada mes mediante depósito con cheque en la cuenta corriente número **uno cero cinco cuatro siete nueve dos cuatro (Nº 10547924)**, del Banco BCI. Dicho monto se comenzará a pagar una vez que se lleve a efecto la recepción definitiva de las obras a ejecutar y los inmuebles queden en condiciones de habitabilidad, para lo cual las Unidades Técnicas del Servicio elaborarán un Informe al respecto.- **OCTAVO:** El SENAME estará obligado a pagar los consumos de agua potable, energía eléctrica, gas, teléfono, etc., correspondientes a los inmuebles arrendados, por el periodo que dure el presente contrato de arrendamiento, desde que se haga la entrega definitiva del inmueble. Los gastos notariales que demande la suscripción del presente contrato de arrendamiento serán cancelados en partes iguales por las partes contratantes.- **NOVENO:** En caso de no pago oportuno de la renta de arrendamiento o de las cantidades referidas en la cláusula séptima que correspondan, la suma a pagar por el SENAME devengará el interés corriente permitido por la ley, el que se calculará sobre la cantidad que represente en el momento de su pago efectivo.- **DÉCIMO:** El no pago o retardo en el pago de la renta de arrendamiento o de las cuentas de consumo, dará derecho al arrendador para proceder al cobro judicial de las mismas, sin perjuicio de su derecho a solicitar el termino anticipado del arrendamiento; todo de acuerdo a las normas generales.- **UNDÉCIMO:** Queda prohibido al SENAME subarrendar, ceder o transferir a cualquier título el presente contrato. Asimismo, le queda prohibido destinar los inmuebles a un objeto distinto del convenido en la cláusula tercera del presente contrato.- **DUODÉCIMO:** El SENAME se obliga a mantener en perfecto estado de funcionamiento las llaves de los artefactos, las llaves de paso. Las válvulas y flotadores de los excusados, enchufes, timbres e interruptores de la instalación eléctrica, reparándolos o cambiándolos a su costo. Deberá también el SENAME conservar las propiedades arrendadas en perfecto estado de aseo y conservación de acuerdo al estado de entrega, y en general, efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones necesarias para la conservación y buen funcionamiento de las mismas. Sin perjuicio de lo anterior, la arrendadora será responsable de la mantención estructural de las propiedades y de toda falla que se produzca por desgaste natural y por el paso del tiempo, o provenientes de desastres naturales.- **DÉCIMO TERCERO:** El arrendador se obliga mediante este acto a enterar, en efectivo o documento nominativo a nombre del Servicio Nacional de Menores la suma de **(\$ 24.985.780) veinticuatro millones novecientos ochenta y cinco mil setecientos ochenta pesos**, una vez que se firme el contrato de arriendo, el arrendador deberá depositar o acreditar el depósito de los recursos en la cuenta corriente que el Servicio proporcionará, a fin de efectuar las obras necesarias mínimas para dejar el inmueble en condiciones de habitabilidad básica que dice relación con protección climática, funcionalidad y cumplimiento normativo específico a las obras contratadas, las cuales serán ejecutadas por el Servicio a través de los procedimientos administrativos contemplados para el efecto, respecto del diseño y ejecución de todas y cada una de las obras a ejecutar, consistentes en: uno.- Tabiquerías de separación del inmueble, reparación y reposición. Dos.- Reparación y reposición de puertas y ventanas en mal estado. Tres.- Remodelación y reposición de baños. Cuatro.- Habilitación y reparaciones de recintos en mal estado. Cinco.- Reparación y normalización del sistema de agua caliente. Seis.- Reparación y rehabilitación de instalaciones de electricidad e iluminación. Siete.- Reparaciones de cubierta y fachada.- **DÉCIMO CUARTO:** El arrendador deberá dar su autorización para que SENAME efectúe las modificaciones en los inmuebles arrendados, que sean necesarias para satisfacer la finalidad establecida en la cláusula tercera del presente contrato. Para los efectos antes señalados, el arrendador se compromete a firmar la documentación pertinente



que deba presentarse ante los organismos públicos y privados que correspondan, así como el SENAME asume la obligación de efectuar toda la tramitación necesaria para cumplir con la normativa legal y reglamentaria. Los costos y gastos asociados a las gestiones referidas serán de cargo exclusivo de SENAME. Las mejoras que pueda efectuar el SENAME quedarán a beneficio de las propiedades desde el momento mismo en que sean ejecutadas, sin que la arrendadora deba pagar suma alguna por ellas, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto. Sin embargo, el SENAME podrá retirar de los inmuebles al término del contrato las mejoras que puedan retirarse sin detrimento de dichos inmuebles; y, en todo caso, las partes podrán convenir al término del contrato en la compraventa de algunas mejoras que la arrendadora esté dispuesta a adquirir y el arrendatario en enajenar, en el precio que se acuerde en la oportunidad correspondiente.- **DÉCIMO QUINTO:** El SENAME se obliga a restituir los inmuebles inmediatamente que termine este contrato, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición de la arrendadora y entregándole las llaves. Además, deberá exhibir los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble de los consumos de agua, electricidad, etc. Si no obstante, haber terminado el contrato de arrendamiento, el SENAME no hace entrega oportuna del inmueble arrendado libre de ocupantes a cualquier título, seguirá obligado a pagar mensualmente, a título de mera ocupación una suma igual a la renta de arrendamiento que conforme al contrato le habría correspondido como renta de arrendamiento.- **DÉCIMO SEXTO:** El arrendador es responsable de poner a disposición del arrendatario, las certificaciones correspondientes de las instalaciones de servicios básicos (agua potable, electricidad, gas y alcantarillado), al momento de la entrada en vigencia del contrato, salvo respecto de aquellas obras que correspondan a las que realizará el arrendatario, según se pacta en la cláusula décimo tercera. El arrendador no responderá en caso alguno por robos que pudieren ocurrir en las propiedades objeto de este contrato, ni por los perjuicios que pueda sufrir el SENAME en casos de incendio, inundaciones, temblores, efectos de la humedad, del calor del polvo y otros hechos de análoga naturaleza.- **DÉCIMO SÉPTIMO:** Serán de cargo del Servicio los gastos que pueda demandar el cumplimiento de órdenes y disposiciones que en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad, ya sea referente a condiciones sanitarias, higiénicas, reglamentarias o municipales de la propiedad en relación al uso que le de el SENAME a los inmuebles, que no requieran inversión en aspectos estructurales o de instalaciones de alcantarillado de la propiedad.- **DÉCIMO OCTAVO:** El SENAME se obliga a dar las facilidades necesarias para que la arrendadora o quien lo represente pueda visitar los inmuebles, previa cita.- **DÉCIMO NOVENO:** El arrendatario paga en este acto a la arrendadora la suma de **DOS MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS.-(\$ 2.688.342), a título de garantía**, la cual será devuelta por la arrendadora, dentro del plazo de treinta días contados desde el término del contrato, previa verificación del estado en que se devuelve la propiedad. Se descontarán de dicho valor las cantidades que se deban pagar para restaurar las propiedades en caso de deterioro y cancelación de gastos de consumos básicos y otros que, de acuerdo a la ley y al presente contrato sean de cargo del arrendatario. La garantía no podrá ser usada como pago de mensualidad por el arrendatario, ni para pagar gastos de consumos básicos.- **VIGÉSIMO:** Se levantará por las partes un acta de entrega e inventario, en la que se especificará el estado de los inmuebles arrendados, con indicación de las instalaciones y especies que en él hubieren, y los artefactos instalados. Dicho documento será suscrito en el acto de entrega de los inmuebles por un representante del SENAME y por un representante de la Fundación Consejo de Defensa del Niño y formará parte integrante del presente contrato.- **VIGÉSIMO PRIMERO:** Las partes declaran que no existen trabajadores ni profesionales de la Fundación Consejo de Defensa del Niño que se encuentren a la fecha laborando en los inmuebles que se arriendan mediante el presente instrumento.- **VIGÉSIMO SEGUNDO:** La arrendadora se obliga a dar su autorización y firmar los documentos que se requieran para que SENAME efectúe cualquiera tramitación y regularización que sea necesaria para el cumplimiento del presente contrato ante los organismos públicos que correspondan o ante cualquier persona natural o jurídica, de carácter público o privado.- **VIGÉSIMO TERCERO:** Las obligaciones que emanan del presente contrato quedarán sujetas a la disponibilidad presupuestaria anual con que el SENAME contare, de conformidad a lo dispuesto en la respectiva ley de presupuesto.- **VIGÉSIMO CUARTO:** En caso de cualquier controversia que se suscite con motivo del presente contrato, las partes podrán recurrir a los Tribunales de Justicia correspondientes y ejercer las acciones legales pertinentes.- **VIGÉSIMO QUINTO:** Para todos los efectos legales del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la

ciudad de Santiago y se someten a la competencia de sus tribunales. El presente contrato se firma en cuatro copias de igual tenor y fecha, quedando dos copias en poder de cada una de las partes.- **VIGÉSIMO SEXTO:** Sin perjuicio de lo señalado en la cláusula quinta de este instrumento, las partes acuerdan que la vigencia del presente contrato se encuentra supeditada a la aprobación que para estos efectos debe ser otorgada por la Dirección de Presupuestos (DIPRES), dependiente del Ministerio de Hacienda.- **VIGÉSIMO SÉPTIMO:** Las partes acuerdan que el presente contrato se reducirá a escritura pública.- **VIGÉSIMO OCTAVO:** La **personería** de don **RICARDO ANDRES SUAZO GUZMAN** para representar al SERVICIO NACIONAL DE MENORES consta de Resolución número ochocientos sesenta y nueve de la Dirección Nacional del Servicio Nacional de Menores, de fecha veintitrés de Diciembre del dos mil once y resolución cinco mil quinientos de veintiocho de Diciembre del dos mil once, delegatoria de facultades. La Personería de **don HECTOR CLAUDIO CONTRERAS NAVARRETE** para representar a "LA FUNDACION CONSEJO DE DEFENSA DEL NIÑO", para la firma del presente contrato de arrendamiento, consta en escritura pública de fecha veintisiete de Diciembre del año dos mil once, otorgada ante el Notario Público de Santiago, ULISES ABURTO SPITZER, Suplente de don RAUL IVAN PERRY PEFAUR, titular de la Vigésima Primera Notaría de Santiago, documentos que no se insertan por ser conocidos de las partes.- **Contribuciones:** Se acredita exenta de pago de Contribuciones de la Propiedad Rol número setenta y uno guión uno, y setenta y uno guión trece, de Concepcion, según certificado de avaluo fiscal emitido por S.I.I., documento tenido a la vista.- Así lo otorgan y firman previa lectura, revisión y conformidad.- Se da copia.- DOY FE.-".

Figuran firmas de las partes.

2.- El gasto que demanda el cumplimiento del contrato que se aprueba mediante la presente resolución, se hará con cargo al Subtítulo 22, Ítem 09, Asignación 002, del programa 02 del Presupuesto del Servicio Nacional de Menores para el año 2012.

ANÓTESE Y COMUNÍQUESE



RICARDO SUAZO GUZMAN
DIRECCIÓN REGIONAL (S)
SERVICIO NACIONAL DE MENORES
REGION DEL BIO-BIO


RSG/PVC/pvc

Distribución:

- Dirección Regional, Región del Bio-Bio.
- Unidad de Planificación y Control de Gestión.
- Unidad Jurídica Dirección Regional.
- Unidad de Administración y Finanzas.
- Centro Semicerrado de Concepción.
- Oficina de Partes.

Año
2012



Ernesto Valenzuela Norambuena

Abogado - Notario Público

Barros Arana 971 - 041 2795050 - 2747272

Concepción Chile

Repertorio: 136-2012.-

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

FUNDACION CONSEJO DE DEFENSA DEL NIÑO

A

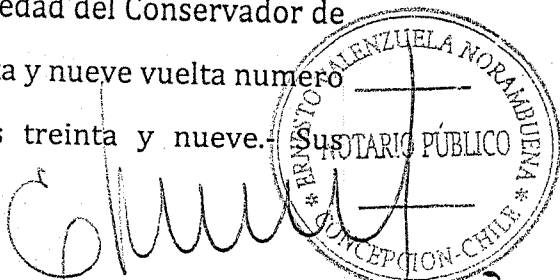
SERVICIO NACIONAL DE MENORES

&&&mtg&&&

EN CONCEPCION, REPUBLICA DE CHILE A **Dieciocho de Enero**
del año dos mil doce, ante mi, **Ernesto Valenzuela Norambuena**, cédula nacional de identidad número tres millones seiscientos setenta y tres mil trescientos veintiocho guion cuatro, abogado notario público, con oficio en esta ciudad, Barros Arana novecientos setenta y uno, local veinticuatro, comparecen y declaran: El "**Consejo Defensa del Niño**", también denominada conforme su escritura pública de constitución como **Fundación Consejo de Defensa del Niño**, Rol único tributario número setenta millones treinta y siete mil guión uno, fundación de derecho privado, organismo colaborador acreditado de SENAME, representada por don **Hector Claudio Contreras Navarrete**, quien declara ser chileno, casado, asistente social, cédula nacional de identidad número seis millones quinientos ochenta y un mil trescientos setenta guión K, ambos domiciliados en Paseo Presidente Errázuriz Echaurren, número dos mil seiscientos treinta y uno, piso cinco, comuna de Providencia,

Ernesto Valenzuela Norambuena
Abogado - Notario Público

Santiago, en adelante el "arrendador", por una parte; y por la otra, el "SERVICIO NACIONAL DE MENORES", en adelante "SENAME" o "Servicio", servicio dependiente del Ministerio de Justicia, creado por decreto ley número dos mil cuatrocientos sesenta y cinco, de mil novecientos setenta y nueve, Rol Único Tributario número sesenta y un millones ocho mil guión seis, representado por RICARDO ANDRES SUAZO GUZMAN, quien declara ser chileno, casado, psicólogo, cédula nacional de identidad número catorce millones doscientos noventa y tres mil trescientos veinte guión nueve, ambos domiciliados en calle Maipú número novecientos noventa y nueve, comuna de Concepción, Región del Biobío; mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas antes citadas y exponen: Que han convenido en el siguiente contrato de arrendamiento: **PRIMERO:** El arrendador es dueño de los inmuebles que se pasan a individualizar: a) Inmueble ubicado en Avenida Argentina número mil ciento cuarenta y siete, comuna y ciudad de Concepción, Octava Región; y b) Bien raíz ubicado en calle Orompello número mil seiscientos noventa, comuna y ciudad de Concepción, Región del Biobío. **El inmueble a)** tiene acceso por Avenida Argentina número mil ciento cuarenta y siete, comuna y ciudad de Concepción, compuesta por los sitios números ochenta y cinco, ochenta y seis, ochenta y siete, y noventa de los terrenos de la población Ex Club Hípico de Concepción, los cuales adquirió por compraventa a doña Euridice Vera viuda de Enríquez, reducida a escritura pública con fecha catorce de abril de mil novecientos treinta y nueve, ante notario público de Concepción, don Diego Arce Tirapegui. Los sitios conforman en conjunto un paño de terreno de una superficie de tres mil ochocientos veintiocho coma noventa y nueve metros cuadrados aproximados. Esta propiedad se encuentra inscrita en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concepción a fojas trescientos cuarenta y nueve vuelta número quinientos treinta y ocho, del año mil novecientos treinta y nueve.



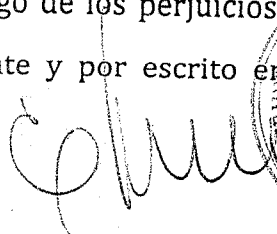
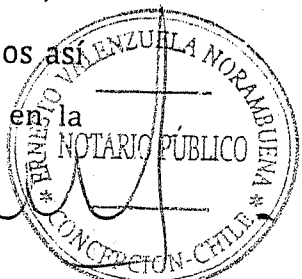


2011

deslindes son: **El sitio número ochenta y cinco** del plano Municipal de las terrenos del Ex - Club Hípico de esta ciudad y terrenos adyacentes, ubicado en la Avenida Argentina de esta ciudad compuesto dicho sitio de diecisiete metros setenta y cuatro centímetros de frente por cincuenta y tres metros veintisiete centímetros de fondo y que deslinda: **Al norte y Oriente**, con el vendedor; **Al Sur**, con Avenida Argentina; y **al Poniente**, con la prolongación de calle Orompello.- **El sitio ochenta y seis** del plano Municipal ubicado en la Población Ex Club Hípico de esta ciudad, con frente a la Avenida Argentina, compuesto de novecientos cuarenta y cuatro metros sesenta y seis centímetros cuadrados de superficie y que deslinda: **Norte**, sitio número noventa; **Sur**, Calle Sin Nombre; **Oriente**, con el sitio ochenta y siete; y **Poniente**, con el sitio ochenta y cinco.- **El sitio número ochenta y siete** del plano Municipal de los terrenos del Ex Club Hípico de esta ciudad y terrenos adyacentes, ubicado en la Avenida Argentina compuesto de novecientos cuarenta y cuatro metros setenta y seis centímetro cuadrados y que deslinda: **Norte**, sitio número noventa; **Sur**, calle Pública hoy Avenida Argentina; **Oriente**, sitio número ochenta y ocho; y **Poniente**, sitio ochenta y seis.- **El sitio número noventa** del plano municipal de los terrenos del Club Hípico de esta ciudad y terrenos adyacentes, compuesto de diecisiete metros setecientos cuarenta y cinco milímetros de frente por cincuenta y tres metros doscientos treinta y cinco milímetros de fondo y que deslinda: **Al Norte**, con don Alfredo Candía; **Al Sur**, con del vendedor; **al Oriente**, con de Julio Godoy; y **al Poniente**, con la calle Orompello”.- Asimismo, el arrendador es dueño del inmueble adyacente al anterior, inmueble **b)**, De una superficie aproximada de novecientos veintiocho metros cuadrados, ubicado en **Orompello número mil seiscientos noventa comuna y ciudad de Concepción**, el cual adquirió por compraventa a don Aníbal Ruiz Briceño, reducida a escritura pública con fecha veinte de julio de mil novecientos setenta, ante el notario público de Concepción, don Francisco Molina Valdés, el sitio número noventa y uno, del Club Hípico Barrio La Pampa de la ciudad de Concepción, actualmente calle Orompello número mil

Ernesto Valenzuela Norambuena
Abogado - Notario Público

seiscientos noventa de la comuna y ciudad de Concepción. Esta propiedad se encuentra inscrita en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concepción a fojas mil ciento cincuenta y nueve número mil ochenta y uno, del año mil novecientos setenta. Los deslindes del inmueble son los siguientes: **Al Norte**, con sitio número noventa y dos en cincuenta y tres metros; **Al Oriente**, con propiedad de don Ernesto A. Castillo, antes de doña Avelina Carrillo viuda de Lorca, en diecisiete metros y cincuenta metros; **Al sur**, con sitio número noventa, de propiedad del consejo de defensa del niño, en cincuenta y tres metros; y **Al Poniente**, con la prolongación de calle Orompello, en diecisiete metros y cincuenta metros. Inmuebles en proceso de fusión. El propietario y arrendador se compromete a inscribir la referida escritura de fusión con posterioridad a la inscripción del presente contrato de arrendamiento por parte del Servicio Nacional de Menores en el registro respectivo.- **SEGUNDO:** Por el presente instrumento, el arrendador da en arrendamiento al SENAME, para quien acepta su **Director Regional (S) don RICARDO ANDRES SUAZO GUZMAN**, los inmuebles indicados en la cláusula anterior, los cuales deben estar al día en el pago de sus cuentas (agua, luz, gas etc.-) y pago de contribuciones si correspondiere, al momento de la entrega del inmueble.- **TERCERO:** El SENAME se obliga a destinar los inmuebles arrendados exclusivamente para que funcione como Centro Semicerrado, en conformidad con la ley número veinte mil ochenta y cuatro, para prestar atención a jóvenes que hayan cometido infracción a la ley.- **CUARTO:** Se eleva a la calidad de esencial del contrato, la prohibición voluntaria que se impone a la **arrendadora** de no enajenar los inmuebles a que se refieren esta convención, mientras ésta o sus prórrogas se encuentren vigentes. Si lo enajenara de todas formas, responderá de los perjuicios que ocasione al **arrendatario**, y que las partes avalúan anticipadamente y de común acuerdo en la suma de dos mil cuatrocientos cuarenta y uno Unidades de Fomento. No obstante lo anterior, la **arrendadora** quedará liberada de la obligación del pago de los perjuicios así avaluados, si el **arrendatario** consintiere expresamente y por escrito en la

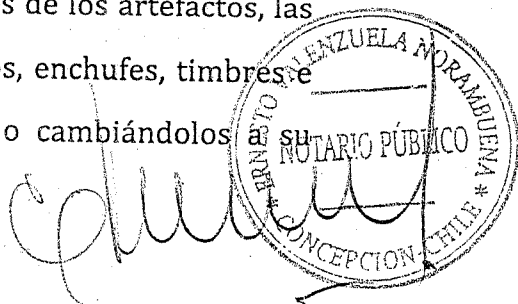


2011

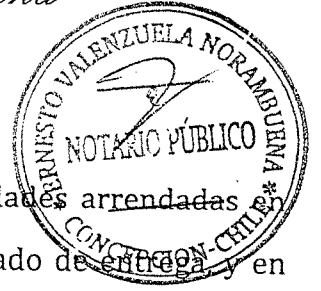
venta del inmueble arrendado. Es condición necesaria para que SENAME pueda demandar el pago de la indemnización pactada que se encuentre al día en el pago de las rentas de arrendamiento. En consecuencia, el SENAME no podrá compensar las rentas de arrendamiento impagas con la indemnización pretendida, salvo que esta haya sido reconocida por sentencia judicial ejecutoriada.- **QUINTO:** El presente contrato comenzará a regir a contar del día veintitrés (23) de Marzo del año dos mil doce (2012), en la medida que la resolución de SENAME que lo apruebe se encuentre tramitada, fecha en la cual la arrendadora hará entrega de los inmuebles a SENAME y tendrá una vigencia de tres (3) años, expirando en consecuencia, el día veintitrés (23) de Marzo del año dos mil quince (2015), pudiendo prorrogarse automáticamente por periodos de un año, siempre que cualquiera de las partes no manifieste a la contraparte su intención de ponerle término, notificación que deberá efectuarse por medio de aviso escrito dirigido a la contraparte mediante carta certificada despachada con a lo menos sesenta días de anticipación al vencimiento del período pactado.- Todo ello, sujeto a disponibilidad presupuestaria del Servicio, entendiéndose que en caso de no existir dicha disponibilidad el contrato terminará sin derecho a indemnización para ninguna de las partes, mediante carta certificada enviada a la arrendadora con una anticipación mínima de sesenta días a la fecha en que deba terminar el contrato originalmente pactado o de cualquiera de sus prorrogas.- **SEXTO:** Sin perjuicio de lo establecido en la cláusula anterior, las partes acuerdan que, a contar del día veintitrés de Enero del dos mil doce, el personal del SENAME queda autorizado para entrar a las propiedades que se arriendan mediante el presente instrumento y efectuar las mediciones que requieran e iniciar a su solo costo y riesgo las obras de mantención y reparación que sean necesarias para el cumplimiento del objetivo establecido en la cláusula tercera.- **SÉPTIMO:** La renta mensual de arrendamiento será la suma de DOS MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS.-(\$ 2.688.342), monto que se reajustará anualmente, en el mismo porcentaje que haya variado, de

Ernesto Valenzuela Norambuena
Abogado - Notario Público

acuerdo a la variación que haya experimentado el índice de precios al consumidor, durante los doce meses transcurridos entre el mes anterior al de entrada en vigencia del presente contrato y mes undécimo de ella. La renta será pagada por mensualidades anticipadas, dentro de los cinco primeros días de cada mes mediante depósito con cheque en la cuenta corriente número **uno cero cinco cuatro siete nueve dos cuatro (Nº 10547924)**, del Banco BCI. Dicho monto se comenzará a pagar una vez que se lleve a efecto la recepción definitiva de las obras a ejecutar y los inmuebles queden en condiciones de habitabilidad, para lo cual las Unidades Técnicas del Servicio elaborarán un Informe al respecto.- **OCTAVO:** El SENAME estará obligado a pagar los consumos de agua potable, energía eléctrica, gas, teléfono, etc., correspondientes a los inmuebles arrendados, por el periodo que dure el presente contrato de arrendamiento, desde que se haga la entrega definitiva del inmueble. Los gastos notariales que demande la subscripción del presente contrato de arrendamiento serán cancelados en partes iguales por las partes contratantes.- **NOVENO:** En caso de no pago oportuno de la renta de arrendamiento o de las cantidades referidas en la cláusula séptima que correspondan, la suma a pagar por el SENAME devengará el interés corriente permitido por la ley, el que se calculará sobre la cantidad que represente en el momento de su pago efectivo.- **DÉCIMO:** El no pago o retardo en el pago de la renta de arrendamiento o de las cuentas de consumo, dará derecho al arrendador para proceder al cobro judicial de las mismas, sin perjuicio de su derecho a solicitar el termino anticipado del arrendamiento; todo de acuerdo a las normas generales.- **UNDÉCIMO:** Queda prohibido al SENAME subarrendar, ceder o transferir a cualquier título el presente contrato. Asimismo, le queda prohibido destinar los inmuebles a un objeto distinto del convenido en la cláusula tercera del presente contrato.- **DUODÉCIMO:** El SENAME se obliga a mantener en perfecto estado de funcionamiento las llaves de los artefactos, las llaves de paso. Las válvulas y flotadores de los excusados, enchufes, timbres e interruptores de la instalación eléctrica, reparándolos o cambiándolos



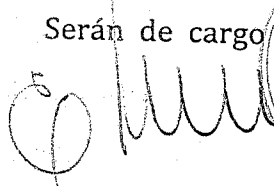

2011



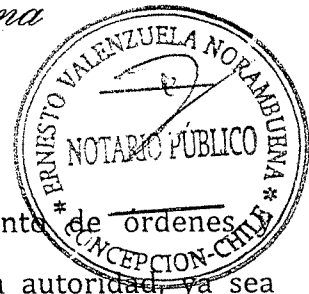
costo. Deberá también el SENAME conservar las propiedades arrendadas en perfecto estado de aseo y conservación de acuerdo al estado de entrega y en general, efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones necesarias para la conservación y buen funcionamiento de las mismas. Sin perjuicio de lo anterior, la arrendadora será responsable de la mantención estructural de las propiedades y de toda falla que se produzca por desgaste natural y por el paso del tiempo, o provenientes de desastres naturales.- **DÉCIMO TERCERO:** El arrendador se obliga mediante este acto a enterar, en efectivo o documento nominativo a nombre del Servicio Nacional de Menores la suma de (\$ **24.985.780**) **veinticuatro millones novecientos ochenta y cinco mil setecientos ochenta pesos**, una vez que se firme el contrato de arriendo, el arrendador deberá depositar o acreditar el depósito de los recursos en la cuenta corriente que el Servicio proporcionará, a fin de efectuar las obras necesarias mínimas para dejar el inmueble en condiciones de habitabilidad básica que dice relación con protección climática, funcionalidad y cumplimiento normativo específico a las obras contratadas, las cuales serán ejecutadas por el Servicio a través de los procedimientos administrativos contemplados para el efecto, respecto del diseño y ejecución de todas y cada una de las obras a ejecutar, consistentes en: uno.- Tabiquerías de separación del inmueble, reparación y reposición. Dos.- Reparación y reposición de puertas y ventanas en mal estado. Tres.- Remodelación y reposición de baños. Cuatro.- Habilitación y reparaciones de recintos en mal estado. Cinco.- Reparación y normalización del sistema de agua caliente. Seis.- Reparación y rehabilitación de instalaciones de electricidad e iluminación. Siete.- Reparaciones de cubierta y fachada. **DÉCIMO CUARTO:** El arrendador deberá dar su autorización para que SENAME efectúe las modificaciones en los inmuebles arrendados, que sean necesarias para satisfacer la finalidad establecida en la cláusula tercera del presente contrato. Para los efectos antes señalados, el arrendador se compromete a firmar la documentación pertinente que deba presentarse ante los organismos públicos y privados que correspondan, así como el SENAME

Ernesto Valenzuela Norambuena
Abogado - Notario Público

asume la obligación de efectuar toda la tramitación necesaria para cumplir con la normativa legal y reglamentaria. Los costos y gastos asociados a las gestiones referidas serán de cargo exclusivo de SENAME. Las mejoras que pueda efectuar el SENAME quedarán a beneficio de las propiedades desde el momento mismo en que sean ejecutadas, sin que la arrendadora deba pagar suma alguna por ellas, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto. Sin embargo, el SENAME podrá retirar de los inmuebles al término del contrato las mejoras que puedan retirarse sin detrimento de dichos inmuebles; y, en todo caso, las partes podrán convenir al término del contrato en la compraventa de algunas mejoras que la arrendadora esté dispuesta a adquirir y el arrendatario en enajenar, en el precio que se acuerde en la oportunidad correspondiente.- **DÉCIMO QUINTO:** El SENAME se obliga a restituir los inmuebles inmediatamente que termine este contrato, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición de la arrendadora y entregándole las llaves. Además, deberá exhibir los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble de los consumos de agua, electricidad, etc. Si no obstante, haber terminado el contrato de arrendamiento, el SENAME no hace entrega oportuna del inmueble arrendado libre de ocupantes a cualquier título, seguirá obligado a pagar mensualmente, a título de mera ocupación una suma igual a la renta de arrendamiento que conforme al contrato le habría correspondido como renta de arrendamiento.- **DÉCIMO SEXTO:** El arrendador es responsable de poner a disposición del arrendatario, las certificaciones correspondientes de las instalaciones de servicios básicos (agua potable, electricidad, gas y alcantarillado), al momento de la entrada en vigencia del contrato, salvo respecto de aquellas obras que correspondan a las que realizará el arrendatario, según se pacta en la cláusula décimo tercera. El arrendador no responderá en caso alguno por robos que pudieren ocurrir en las propiedades objeto de este contrato, ni por los perjuicios que pueda sufrir el SENAME en casos de incendio, inundaciones, temblores, efectos de la humedad, del calor del polvo y otros hechos de análoga naturaleza.- **DÉCIMO SÉPTIMO:** Serán de cargo del

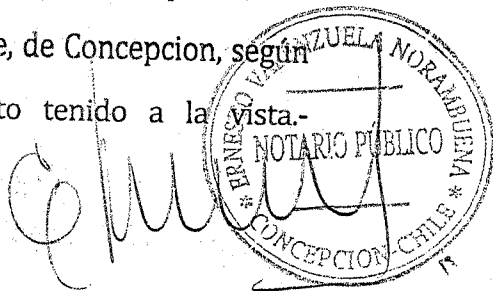
2011



Servicio los gastos que pueda demandar el cumplimiento de ordenes de disposiciones que en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad, ya sea referente a condiciones sanitarias, higiénicas, reglamentarias o municipales de la propiedad en relación al uso que le de el SENAME a los inmuebles, que no requieran inversión en aspectos estructurales o de instalaciones de alcantarillado de la propiedad.- **DÉCIMO OCTAVO:** El SENAME se obliga a dar las facilidades necesarias para que la arrendadora o quien lo represente pueda visitar los inmuebles, previa cita.- **DÉCIMO NOVENO:** El arrendatario paga en este acto a la arrendadora la suma de **DOS MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS.-(\$ 2.688.342)**, a título de **garantía**, la cual será devuelta por la arrendadora, dentro del plazo de treinta días contados desde el término del contrato, previa verificación del estado en que se devuelve la propiedad. Se descontarán de dicho valor las cantidades que se deban pagar para restaurar las propiedades en caso de deterioro y cancelación de gastos de consumos básicos y otros que, de acuerdo a la ley y al presente contrato sean de cargo del arrendatario. La garantía no podrá ser usada como pago de mensualidad por el arrendatario, ni para pagar gastos de consumos básicos.- **VIGÉSIMO:** Se levantará por las partes un acta de entrega e inventario, en la que se especificará el estado de los inmuebles arrendados, con indicación de las instalaciones y especies que en él hubieren, y los artefactos instalados. Dicho documento será suscrito en el acto de entrega de los inmuebles por un representante del SENAME y por un representante de la Fundación Consejo de Defensa del Niño y formará parte integrante del presente contrato.- **VIGÉSIMO PRIMERO:** Las partes declaran que no existen trabajadores ni profesionales de la Fundación Consejo de Defensa del Niño que se encuentren a la fecha laborando en los inmuebles que se arriendan mediante el presente instrumento.- **VIGÉSIMO SEGUNDO:** La arrendadora se obliga a dar su autorización y firmar los documentos que se requieran para que SENAME efectúe cualquiera tramitación y regularización que sea necesaria para el cumplimiento del presente contrato ante los organismos públicos que

Ernesto Valenzuela Norambuena
Abogado - Notario Público

correspondan o ante cualquier persona natural o jurídica, de carácter público o privado.- **VIGÉSIMO TERCERO:** Las obligaciones que emanan del presente contrato quedarán sujetas a la disponibilidad presupuestaria anual con que el SENAME contare, de conformidad a lo dispuesto en la respectiva ley de presupuesto.- **VIGÉSIMO CUARTO:** En caso de cualquier controversia que se suscite con motivo del presente contrato, las partes podrán recurrir a los Tribunales de Justicia correspondientes y ejercer las acciones legales pertinentes.- **VIGÉSIMO QUINTO:** Para todos los efectos legales del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago y se someten a la competencia de sus tribunales. El presente contrato se firma en cuatro copias de igual tenor y fecha, quedando dos copias en poder de cada una de las partes.- **VIGÉSIMO SEXTO:** Sin perjuicio de lo señalado en la cláusula quinta de este instrumento, las partes acuerdan que la vigencia del presente contrato se encuentra supeditada a la aprobación que para estos efectos debe ser otorgada por la Dirección de Presupuestos (DIPRES), dependiente del Ministerio de Hacienda.- **VIGÉSIMO SÉPTIMO:** Las partes acuerdan que el presente contrato se reducirá a escritura pública.- **VIGÉSIMO OCTAVO:** La **personería** de don **RICARDO ANDRES SUAZO GUZMAN** para representar al **SERVICIO NACIONAL DE MENORES** consta de Resolución número ochocientos sesenta y nueve de la Dirección Nacional del Servicio Nacional de Menores, de fecha veintitrés de Diciembre del dos mil once y resolución cinco mil quinientos de veintiocho de Diciembre del dos mil once, delegatoria de facultades. La Personería de **don HECTOR CLAUDIO CONTRERAS NAVARRETE** para representar a "LA FUNDACION CONSEJO DE DEFENSA DEL NIÑO", para la firma del presente contrato de arrendamiento, consta en escritura pública de fecha veintisiete de Diciembre del año dos mil once, otorgada ante el Notario Público de Santiago, **ULISES ABURTO SPITZER**, Suplente de don **RAUL IVAN PERRY PEFAUR**, titular de la Vigésima Primera Notaria de Santiago, documentos que no se insertan por ser conocidos de las partes.- **Contribuciones:** Se acredita exenta de pago de Contribuciones de la Propiedad Rol número setenta y uno guión uno, y setenta y uno guión trece, de Concepcion, según certificado de avaluo fiscal emitido por S.I.I., documento tenido a la



Ernesto Valenzuela Norambuena
Abogado - Notario Público

2011

Así lo otorgan y firman previa lectura, revisión y conformidad.-

Se da copia.- DOY FE.-

MTC/Maricel-2012/variantes/Contrato de Arriendo-Fundación Consejo Nacional del Niño-Servicio

Nacional de Menores/..

FIRMA:

NOMBRE:

C.I.Nº:

p.p.FUNDACION CONSEJO DE DEFENSA DEL NIÑO

FIRMA:

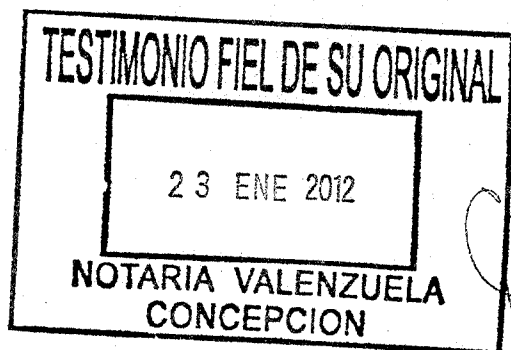
NOMBRE:

C.I.Nº:

pp. SERVICIO NACIONAL DE MENORES

Autorizo. Repertorio número ciento treinta y seis guión dos mil doce.-

B/602460.-



UTILIZADA ESTA PAGINA
Art. 404 inciso 3º C.O.T.

