



TRAMITADO

SERVICIO NACIONAL DE MENORES
Fecha: 09.03.05
Nº: 4438
Distribución:
Ejecución:
Tramitación:
Ejecución:

IX
DR IX
1/20

REF.: APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE CELEBRADO ENTRE EL SERVICIO NACIONAL DE MENORES Y LINO HUMBERTO LECAROS RIVAS.

RES. EXENTA Nº 03461/B

SANTIAGO, 01 ABR 2005

VISTOS: Lo dispuesto en los artículos 5º N°s. 1, 3, 4, 7 y 12 del Decreto Ley N° 2.465, de 1979; en los Decretos Supremos del Ministerio de Justicia N°s. 356, de 1980 y 293, de 2000; en el artículo 8º bis de la Ley 18.575; en el artículo 9º de la Ley 19.986, de Presupuesto del Sector Público para el año 2005; en la Ley N° 19.886 y su Reglamento, contenido en el Decreto Supremo N° 250, de 2004, del Ministerio de Hacienda; en la Resolución Exenta N° 217/B, de 2004, de la Dirección de Compras y Contratación Pública, Resolución Exenta N° 293/B, de 2005, del Servicio Nacional de Menores; y en la Resolución N° 520, de 1996, de la Contraloría General de la República y sus modificaciones;

CONSIDERANDO:

1. Que, resulta necesario contar con dependencias donde funcione la Dirección Regional de la IX Región del Servicio Nacional de Menores, por cuanto se le puso término al anterior contrato de arriendo a partir del 01 de abril de 2005.
2. Que, no existe en la mencionada región un inmueble fiscal disponible apto para ser utilizado por la Dirección Regional de SENAME, por lo que procede arrendar un nuevo edificio para dicha instancia administrativa.
3. Que, en este contexto, el Servicio Nacional de Menores y don Lino Humberto Lecaros Rivas han procedido a celebrar, con fecha 1º de abril de 2005, contrato de arrendamiento de la planta baja y de las oficinas 21, 22, 23, 32 y 33 del inmueble ubicado en calle Miraflores N° 945 y N° 949, comuna de Temuco, provincia de Cautín, Novena Región.
4. Que, previo a la suscripción del contrato aludido y según lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley de Presupuestos para el Sector Público y por las condiciones particulares del contrato de la especie, correspondía obtener autorización del Ministerio de Hacienda, diligencia respecto de la cual se dio cumplimiento según consta en Oficio Ordinario N° 149, de 2005, de la Dirección de Presupuestos, dependiente de la señalada cartera ministerial.

RESUELVO:

1º **APRUÉBASE** el contrato de arriendo de inmueble celebrado entre Lino Humberto Lecaros Rivas y el Servicio Nacional de Menores, el 1º de abril de 2005, cuyo texto se adjunta y se entiende parte integrante del presente acto administrativo.

2º **IMPÚTESE** el gasto que involucre el contrato aprobado por la presente resolución al Subtítulo 22, ítem 09, Asignación 002 del Programa 01 y 02 del Presupuesto vigente de

201

este Servicio y el gasto que se genere para el ejercicio presupuestario correspondiente al año 2006 en se imputará a la partida respectiva en la medida que exista disponibilidad presupuestaria.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y REGÍSTRESE.



DELIA DEL GATTO REYES
Directora Nacional
SERVICIO NACIONAL DE MENORES

Distribución:

Dirección Nacional SENAME.
Dirección Regional de la Novena Región.
Departamento de Administración y Finanzas
Departamento Jurídico.
Oficina de Partes.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



En Temuco, a 01 de abril de 2005, entre don **LINO HUMBERTO LECAROS RIVAS**, empresario, domiciliado en calle Arturo Prat N° 109, Departamento 401, Edificio Lonquimay, de la ciudad de Temuco, cédula nacional de identidad número dos millones novecientos veinticuatro mil novecientos ocho guión tres, en adelante "el arrendador", y **SERVICIO NACIONAL DE MENORES, SENAME**, representado legalmente por su **Directora Nacional, doña DELIA DEL GATTO REYES**, domiciliada para estos efectos en calle Aldunate, N° 555, de la ciudad de Temuco, cédula de identidad número seis millones trescientos setenta y cuatro mil novecientos setenta y ocho guión ocho, en adelante "el arrendatario", ambos mayores de edad, quienes acreditaron sus identidades con sus respectivas cédulas, se ha convenido en lo siguiente: **PRIMERO:** Don Lino Humberto Lecaros Rivas es dueño exclusivo del inmueble ubicado en calle Miraflores N° 945 y N° 949, de la ciudad de Temuco, Rol N° 10-05, quien por este acto y mediante este instrumento cede en arrendamiento al Servicio Nacional de Menores, representado por doña Delia del Gatto Reyes, quien toma, acepta y arrienda en la calidad que enviste, las siguientes oficinas y dependencias de la propiedad ya individualizada: la planta baja, y oficinas 21,22,23 del segundo piso; y, las oficinas 32 y 33 del tercer piso. **SEGUNDO.** La propiedad arrendada será destinada exclusivamente a oficinas administrativas del Servicio Nacional de Menores. Esta obligación del arrendatario es determinante para la celebración del contrato y se eleva éste elemento al carácter de esencial del presente contrato, y por lo tanto el incumplimiento de tal obligación, producirá término ipso facto del mismo, sin perjuicio de las indemnizaciones pertinentes. "SENAME", declara recibir la propiedad arrendada en buen estado de conservación y a su entera satisfacción. Al término del arrendamiento, el arrendatario deberá restituir el inmueble en el mismo estado en que lo ha recibido, habida consideración del desgaste por el tiempo y uso. **TERCERO.** El contrato de arrendamiento regirá a contar del día 1° de abril de 2005 y su vigencia será de un año a contar de esa misma fecha.- Si el arrendatario deseara poner término anticipado al contrato deberá notificarlo por escrito mediante carta certificada a la otra parte, con una anticipación no inferior a 60 días. **RENOVACIÓN AUTOMÁTICA:** De no mediar la solicitud o aviso por parte del arrendador o arrendatario, el arrendamiento se entenderá prorrogado por otro período igual, y así sucesivamente. No obstante el arrendador autoriza al arrendatario, y hace con tal fin entrega de las llaves del inmueble el día 01 de abril de 2005, para que ingrese al inmueble arrendado, para permitir desde ya el uso de oficina que se le pretende dar, y a la vez pueda realizar todas aquellas modificaciones que le permitan dar el uso adecuado de acuerdo a lo estipulado y a la naturaleza del mismo contrato, dando el "arrendador" expresa autorización para realizar esta mejoras. **CUARTO.** La renta mensual por el lapso de un año es la suma de **\$1.000.000.-** (un millón de pesos); reajutable cada seis meses en la misma proporción o

porcentaje en que haya podido variar el índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el Organismo que lo reemplace, en relación al período que medie entre el último día del segundo mes que precede al del último reajuste y el último día del segundo mes que precede al de su pago. El arrendatario estará obligado a pagar puntualmente consumos de luz, agua potable, gastos comunes del edificio y demás que puedan corresponderle. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho al arrendador para solicitar la suspensión de los servicios respectivos. Asimismo, el arrendatario deberá enviar oportunamente al domicilio del arrendador el aviso de pago del Impuesto Territorial (o Contribuciones) que afecta al inmueble objeto del contrato.

Las partes acuerdan que por esta única vez "SENAME", pagará a la sociedad **RENATO MATURANA BURGOS Y CIA LTDA.**, representada legalmente por doña **Muriel Maturana Arriagada**, Rut 8.699.708-8, la suma de \$ 500.000.- pesos líquidos, impuesto al valor agregado incluido y que equivale al 50% del valor renta pactado, por concepto de honorarios por corretaje de propiedades. **QUINTO.** La renta se pagará por mensualidades anticipadas, dentro de los **primeros cinco días hábiles** de cada mes, en el domicilio del arrendador. El simple retardo en el pago de la renta, constituye al arrendatario en mora, debiendo pagar un interés corriente sobre la renta mensual. Si el retardo en el pago de la renta excede **de 5 días a contar del día cinco**, o si se repite por 3 veces, será motivo plausible para poner fin al contrato de arrendamiento; todo sin perjuicio, de la obligación del arrendatario de pagar las rentas adeudadas, sus intereses y reajustes. - **RENTA MES ANTICIPADO:** En este mismo acto el arrendatario se obliga a pagar de contado y en efectivo **anticipadamente la renta correspondiente al mes de abril de 2005**, y el mes de garantía. **SEXTO. MES DE GARANTÍA:** A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que la recibe; la devolución y conservación de las especies y artefactos que se indicarán en el **inventario**; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y en general, para responder del fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el arrendatario **entrega en garantía**, en este acto, al arrendador, la suma **de \$1.000.000.-** (un millón de pesos), equivalente a un mes de la renta estipulada, que el arrendador se obliga a restituirle por igual equivalencia (esto es, debidamente reajustada conforme a las variaciones que haya experimentado el Índice de Precios al Consumidor durante el período de vigencia del arriendo) dentro de los 30 días siguientes a la fecha en que le haya sido entregada, a su satisfacción, la propiedad arrendada; quedando el arrendador desde ahora autorizado para descontar de la garantía el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado, como asimismo, el valor de las cuentas pendientes de energía eléctrica, agua, u otros usos que sean de cargo del arrendatario. 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. **SÉPTIMO.** La propiedad se encuentra en normal estado, quedando incluidas en el

arrendamiento, las especies y artefactos de que dará cuenta el inventario que se practicará el día en que se entregan las llaves; inventario que será firmado por las partes en señal de aceptación concurriendo en representación del arrendatario, la Directora Regional de la novena región del SENAME o quien ella mandate para tal efecto, y se tendrá como parte integrante del presente instrumento. El estado de dichas especies estará indicado en el mismo inventario. En la misma instancia, el arrendador se compromete a entregar las certificaciones respectivas de la Superintendencia de Electricidad y Combustible en lo relativo al cumplimiento de las normas que regulan la emisión de gases dentro del inmueble.

EN CUANTO A LA INSTALACIÓN ELECTRICA DEL INMUEBLE:

El arrendatario se compromete a entregar el inmueble con las instalaciones eléctricas acorde con lo estipulado en los planos respectivos y que se han tenido a la vista por las partes, en especial en cuanto a la cantidad real de amperes instalados por medidor es decir cada uno por 25 amperes, de los empalmes que se utilizarán por el arrendatario.

OCTAVO. Se prohíbe al arrendatario ejecutar obra alguna en la propiedad, sin previa autorización escrita del arrendador. Sin perjuicio de lo anterior, todas las mejoras hechas en el inmueble, con o sin autorización, que no puedan separarse de él sin detrimento de la propiedad quedarán a beneficio del propietario, salvo pacto escrito en contrario en que por parte del arrendatario deberá concurrir al acuerdo la Directora Regional de la novena región.

NOVENO. El arrendatario se obliga a mantener en perfecto estado de funcionamiento las llaves de los artefactos, las de paso, las válvulas y flotadores de los excusados; y los enchufes, timbres e interruptores del sistema eléctrico, mantener en buen estado el sistema de agua y calefacción, debiendo repararlos o cambiarlos por su cuenta y costo, cada vez que sea necesario. En general, deberá conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación.

DECIMO. Serán motivos plausibles para que el arrendador desahucie el contrato de arrendamiento, los generales previstos en la ley y especialmente, los siguientes: 1. - Si el arrendatario se

rasa en el pago de la renta, en los términos dichos en la cláusula quinta de este contrato. 2. - Si dedica la propiedad a un fin distinto del indicado en este contrato; sin consentimiento escrito del arrendador. 3. - Si causa a la propiedad cualquier perjuicio, de cualquier naturaleza, por descuido o negligencia. 4. - Si no mantiene la propiedad en

perfecto estado de conservación y aseo, así como si no repara, inmediatamente y a su costa, los desperfectos ocasionados por el uso o por el hecho o culpa de él, de los usuarios y/o dependientes. 5. - Si se atrasa en el pago de las cuentas de consumo de agua potable, electricidad, gas, o servicios comunes, si los hay. 6. - Si hace variaciones, de cualquier especie, en la propiedad, sin consentimiento del arrendador. 7. - Y en general, si no cumple con las obligaciones que la legislación pertinente le impone. Por su

parte, el arrendatario podrá en cualquier tiempo poner término al arriendo por falta de disponibilidad presupuestaria.

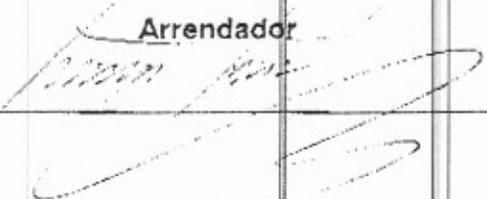
UNDECIMO. El arrendador tendrá la facultad para ingresar a la propiedad previo acuerdo entre las partes, comprometiéndose el arrendatario a otorgarle las facilidades necesarias; en horario y día a convenir.

DUODECIMO. El

arrendador no responderá en manera alguna por los perjuicios que puedan producirse al arrendatario con ocasión de robos, incendios, inundaciones. Considerando que las instalaciones son relativamente nuevas, a pesar de la data de la propiedad, se estipula que: Los deterioros causados por data de la propiedad son de responsabilidad del arrendador. Los deterioros causados por el mal uso son de responsabilidad del arrendatario.

DECIMO TERCERO: El arrendatario se obliga a restituir el inmueble inmediatamente que termine este contrato, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves y todas sus copias. Además, el arrendador podrá exigirle la exhibición de los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de todos los consumos básicos del mismo. El inmueble deberá ser restituido en las mismas condiciones en que se entregó y que se especifican en la cláusula séptima.- **DECIMO CUARTO.** Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Temuco, prorrogando la competencia para ante sus tribunales.- **DECIMO QUINTO:** La personería de doña DELIA DEL GATTO REYES para representar al Servicio Nacional de Menores consta en el Decreto Supremo N° 293, de 2000, del Ministerio de Justicia, la que no se inserta por ser conocida de las partes.

En señal de aceptación, firman:

| | |
|---|---|
| LINO HUMBERTO LECAROS RIVAS Arrendador  | DELIA DEL GATTO REYES Directora Nacional SERVICIO NACIONAL DE MENORES |
|---|---|

FIZO ANTE MI: don LINO HUMBERTO LECAROS RIVAS, rut 2.924.908-3.- Temuco 28 de marzo de 2005.-=eso

