



REF: APRUEBA CONTRATO DE ARRIENDO CELEBRADO ENTRE SENAME Y DON JUAN ANTONIO ABOITIZ RADOVIC, PARA PROGRAMA DE FAMILIA DE ACOGIDA DE ADMINISTRACIÓN DIRECTA



TRAMITADO

RES. EXENTA N° 2978

SANTIAGO, 30 DIC 2016

VISTOS: Lo dispuesto en los artículos 3º, 5º N°s 1, 3, 4, 7 y 12 del Decreto Ley N° 2.465, de 1979; en los Decretos N°s 356 de 1980 y 581 de 2016, del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos; en la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, cuyo Texto Refundido, Coordinado y Sistematizado fue aprobado por el D.F.L N° 1/19.653, de 2000; en la Ley N° 20.882 que aprobó el Presupuesto del Sector Público para el año 2016, en el Oficio Circular N° 8351 de 2011 del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, que imparte instrucciones y autorizaciones para el arrendamiento de inmuebles; en el Oficio Ordinario N° 1880 de fecha 14 de diciembre de 2016, de la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, y la Resolución N° 1600, de 2008, de la Contraloría General de la República;

CONSIDERANDO:

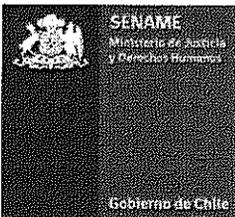
- 1º. Que, el Servicio Nacional de Menores es el organismo del Estado que tiene por misión contribuir a la prevención, promoción, protección y restitución de derechos de niños, niñas y adolescentes vulnerados en sus derechos, así como a la responsabilización e inclusión social de jóvenes infractores de ley, a través de una oferta programática en continuo mejoramiento, la cual es entregada por un grupo humano comprometido, constituido por SENAME y sus Organismos Colaboradores del servicio.
- 2º. Que, en mes de septiembre del presente año, se recibió por parte de la Dirección Regional del Bío Bío los antecedentes jurídico, y por parte de la Unidad de Infraestructura, los antecedentes técnicos, los cuales fundaron la solicitud de arriendo respecto del inmueble ubicado en calle Orozimbo Barbosa N° 770, Pedro Lagos, comuna de Los Angeles.
- 3º. Que, en razón de lo señalado anteriormente, y luego de realizar las subsanaciones solicitadas por el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, con fecha 16 de diciembre de 2016, se recibió el Oficio Ordinario N° 1880, de 14 de diciembre de 2016, de la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda; el cual autorizó el arriendo solicitado por esta Dirección Nacional.
- 4º. Que, corresponde entonces, aprobar el referido contrato, a través de la presente Resolución Exenta.

RESUELVO:

- 1º **APRÚEBESE** el contrato de arriendo de oficina celebrado entre el Servicio Nacional de Menores y don Juan Antonio Aboitiz Radovic, cuyo texto es del siguiente tenor:

"En Santiago, República de Chile, a **30 DIC 2016**, entre: el **SERVICIO NACIONAL DE MENORES**, Rol Único Tributario N° 61.008.000-6 representado, por su Directora Nacional, doña **SOLANGE HUERTA REYES**, cédula nacional de identidad N° 11.362.319-5, ambos domiciliados en calle Huérfanos N° 587, de la comuna y ciudad de Santiago, por una parte, en adelante el "arrendatario" o "SENAME"; y, por la otra, don **JUAN ANTONIO ABOITIZ RADOVIC**, chileno, casado bajo el régimen matrimonial de separación total de bienes, Ingeniero Comercial, cédula nacional de identidad N° 14.375.840-0, con domicilio para estos efectos en calle Villagrán número 582, Ciudad de Los Angeles, en adelante la parte "arrendadora", han convenido el siguiente contrato de arrendamiento:

1980/16
1445



PRIMERO: Propiedad: La **arrendadora** es dueña del inmueble ubicado en calle Orozimbo Barbosa N° 770, Pedro Lagos, comuna y ciudad de Los Angeles, y que corresponde sitio número dieciséis de la manzana L del plano del Grupo Habitacional denominado Población Pedro Lagos, calle nueve número dos, hoy Coronel Orozimbo Barboza número setecientos setenta, Rol de avalúo N° 204-00449-010 de la comuna y ciudad de Los Angeles.

El título se encuentra inscrito a nombre de Juan Antonio Aboitiz Radovic, a fojas 1001, bajo el número 747 del Registro de Propiedad del año 2009 del Conservador de Bienes Raíces de Los Angeles.

SEGUNDO: Entrega y aceptación del inmueble: Por el presente acto e instrumento, la **arrendadora** entrega en arrendamiento al **SENAME**, a cuyo nombre acepta su representante, la propiedad individualizada en la cláusula precedente, la que tiene acceso por calle Orozimbo Barbosa N° 770, Pedro Lagos, comuna y ciudad de Los Angeles, en el estado que actualmente se encuentra y que es conocido por el **arrendatario**, a su entera conformidad, con sus cuentas y pago de contribuciones al día.

TERCERO: Destino del inmueble: El inmueble objeto de este contrato se destinará, por parte del **arrendatario**, al funcionamiento del Programa de Familias de Acogida Especializada de Administración Directa (FAE AADD) del **SENAME**, que consistirá principalmente en una oficina administrativa del Servicio, en la que serán evaluadas familias de acogida, es decir, aquellas que se encargarán del cuidado transitorio de niños y niñas de hasta 6 años, vulnerados en sus derechos.

El **arrendador** se compromete a efectuar y obtener los cambios de destinación del inmueble que se requieran, en los términos establecidos en la cláusula octava de este Contrato, al que corresponda según la actividad declarada en el presente contrato por parte del Servicio Nacional de Menores.

En caso de ocurrencia de una cualquiera de las siguientes circunstancias **SENAME** podrá dar término inmediato y unilateral al presente contrato, sin derecho a indemnización alguna por parte del **arrendador**, invocando como razón o motivo suficiente para dicho efecto la existencia de cualquiera de estas circunstancias, y comunicando al **arrendador** la fecha de entrega del inmueble que la Institución determine, mediante carta certificada dirigida al domicilio que el **arrendador** haya señalado en este instrumento: **1)** El **propietario** del inmueble o **arrendador** no gestione la modificación de cambio de destinación de la propiedad en el plazo de un año; **2)** Habiéndose hecho todas las gestiones necesarias no se obtenga la modificación requerida para que pueda funcionar la respectiva unidad de SENAME; **3)** Exista manifiesta oposición por parte de la comunidad respecto a la instalación de la Oficina de **SENAME** o cualquier otra situación que impida su normal funcionamiento. **4)** No se regularice la obtención de permiso de edificación, de recepción definitiva y cambio de destino a oficina del inmueble arrendado dentro de un año desde la suscripción del contrato respectivo.

CUARTO: Plazo: El presente contrato de arrendamiento comenzará a producir efectos desde el día 23 de diciembre de 2016, siempre y cuando se encuentre totalmente tramitada la Resolución Exenta del **Servicio Nacional de Menores** que sanciona la presente convención, y tendrá un plazo de duración de tres años, el que se renovará, sucesiva y automáticamente por períodos de un año, salvo que alguna de las partes le ponga término dando aviso a la otra manifestándole su voluntad de no continuar con el arrendamiento, con a lo menos tres meses de anticipación al vencimiento del periodo que se encuentre rigiendo. Lo anterior, deberá expresarse mediante carta certificada dirigida al domicilio señalado por las partes en el presente contrato, sin perjuicio de las eventuales causales de término mencionadas en las cláusulas tercera y octava de este Contrato.

QUINTO: Renta: La renta mensual de arrendamiento será la suma equivalente a 38,563 Unidades de Fomento, la que se pagará por mes anticipado, dentro de los primeros diez días de cada mes.

Para facilitar el pago de la renta mensual, las partes convienen que éste se realice mediante depósito bancario o transferencia electrónica en cuenta corriente N° 0779218004 del Banco A Edwards (Banco Chile), a nombre de Juan Antonio Aboitiz Radovic, Rut: 14.375.840-0.

SEXTO: Mejoras: El **arrendatario** deberá contar siempre con la autorización de la **arrendadora** para efectuar mejoras, adaptaciones o modificaciones al inmueble, las cuales deberán ser realizadas con el único y exclusivo propósito de acondicionar el inmueble para el objeto de su actividad.



El **arrendatario** informará a través de correo electrónico dirigido a la **arrendadora**, **designado al efecto** las mejoras a efectuar. El **arrendador** tendrá un plazo de 5 días hábiles para responder con su aprobación o rechazo a las mejoras solicitadas. Si no se diere respuesta por parte de la **arrendadora** dentro de este plazo, se entenderán aprobadas las mejoras propuestas.

Se deja constancia que todas las mejoras que el **arrendatario** introduzca en el inmueble, accederán en beneficio exclusivo de la propiedad arrendada y sin cargo para la **arrendadora**, en caso que no puedan separarse sin grave menoscabo para el inmueble.

No obstante lo anterior, al término del contrato de arrendamiento el **arrendatario** tendrá derecho a retirar y llevarse los equipamientos y elementos cuyo retiro no provoque detrimento en la propiedad arrendada y/o en sus construcciones.

SÉPTIMO: Restitución: Al término del contrato, cualquiera sea la causa, el **arrendatario** deberá restituir la propiedad mediante su desocupación total, poniéndola a disposición de la **arrendadora** y entregándole las llaves respectivas.

Además, el **arrendatario** deberá entregar los recibos de pago de las cuentas de electricidad, agua potable y consumos en general. Estos recibos deberán acreditar que el pago de los mencionados servicios ha sido efectuado hasta el último día en que el **arrendatario** haya ocupado el inmueble.

OCTAVO: Autorizaciones: El representante de la **arrendadora**, en su calidad de propietaria, se obliga desde ya, en caso que fuere necesario, a otorgar todas las autorizaciones y a suscribir todos los instrumentos y documentos que la autoridad requiera para el otorgamiento de los permisos y servicios respectivos necesarios para desarrollar la actividad señalada, según lo convenido en ésta y en la cláusula tercera del presente contrato.

En caso de ocurrencia de una cualquiera de las siguientes circunstancias **SENAME** podrá dar término inmediato y unilateral al presente contrato, sin derecho a indemnización alguna al **arrendador**, invocando como razón o motivo suficiente para dicho efecto la existencia de cualquiera de estas circunstancias, y comunicando al **arrendador** la fecha de entrega del inmueble que la Institución determine, mediante carta certificada dirigida al domicilio que el **arrendador** haya señalado en este instrumento: **1)** El **propietario** del inmueble o **arrendador** no realizó todas las reparaciones y trabajos de infraestructura en la propiedad materia de este contrato, que sean de su cargo y mencionados en el Informe Técnico elaborado por la Unidad de Infraestructura del SENAME; **2)** Habiendo hecho todas las reparaciones y trabajos de infraestructura de su cargo, la Unidad de Infraestructura y la Unidad de Prevención de Riesgos, ambas de SENAME, no las apruebe; **3)** Habiendo hecho todas las reparaciones y trabajos de infraestructura de su cargo, que fueron aprobados por la Unidad de Infraestructura y la Unidad de Prevención de Riesgos, ambas de SENAME, no se obtengan todas las certificaciones a que ellas dieron origen.

NOVENO: Mantenimiento del inmueble: El **arrendatario** tendrá a su cargo la mantención del inmueble materia de este contrato, debiendo preservarlo en buen estado de aseo y conservación. En especial, serán de su responsabilidad aquellas materias cuyo control y sanción corresponda a las autoridades municipales, ministeriales, de salud, sanitarias o del medio ambiente, y/o a empresas de servicios, tales como electricidad y agua potable.

El **arrendatario** deberá efectuar todas las reparaciones adecuadas al uso del inmueble, obligándose a mantener en buen estado de funcionamiento las llaves de paso, válvulas, flotadores de los excusados, y demás elementos de instalación eléctrica; arreglándolos o cambiándolos por su cuenta, y efectuar oportunamente, y a su costa, todas las reparaciones que fueren necesarias para el uso del inmueble.

DECIMO: Pago de servicios: El **arrendatario** se obliga a pagar de forma oportuna, y a quien corresponda, todas las obligaciones derivadas de los servicios que se utilicen para el normal funcionamiento del inmueble, tales como energía eléctrica, agua potable, extracción de basura, gastos comunes, y cualquier otro que corresponda, como también el importe de las patentes y derechos municipales que sean necesarios para el funcionamiento de la oficina.

La **arrendadora** tendrá derecho a exigir en cualquier momento que el **arrendatario** le acredite el pago de los servicios antes indicados.



DECIMOPRIMERO: Cesión de contrato: La **arrendadora** faculta expresamente al **arrendatario** para ceder el presente contrato, en todo o en parte, sin limitación alguna, siempre que se trate de un organismo público, rigiendo al efecto en todos sus términos el presente contrato entre la **sociedad** y el cesionario, sin necesidad de ratificación alguna por parte de la primera, desde que la mencionada cesión le sea notificada por carta certificada o aviso notarial enviado al domicilio de la **arrendadora** indicado en el presente contrato.

DECIMOSEGUNDO: Exención de responsabilidad del arrendador: La **arrendadora** no será responsable por las lesiones o daños derivados de accidentes que puedan experimentar las personas que ocupen la propiedad en razón del arrendamiento, o las que concurran a ella, ni por los hurtos o robos que pueda sufrir el **arrendatario** en sus bienes o instalaciones.

DECIMOTERCERO: 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 a que se destinará el inmueble, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, municipales o reglamentarias.

En el evento de contravenir alguna disposición legal, reglamentaria o resolución de autoridades de salud, sanitarias o del medio ambiente u otra autoridad que diga relación con el giro que el **arrendatario** efectúa en el inmueble arrendado, éste será el único responsable por las infracciones cometidas, y serán de su cargo y costo las multas o indemnizaciones que por este concepto se produzcan.

DECIMOCUARTO: Garantía de arriendo: A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el estado en que indica en el presente instrumento y, en general, para responder del fiel cumplimiento de sus obligaciones, el arrendatario se obliga a entregar en garantía a la arrendadora la suma **77,126 Unidades de Fomento**.

La garantía se restituirá en su equivalente en Unidades de fomento, dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que se haga restitución del inmueble, siempre que no hubiere reclamo de la **arrendadora**, quedando ésta autorizado desde ya para descontar de la garantía el valor de los deterioros y perjuicios, de cargo del **arrendatario**, que se hayan ocasionado al inmueble, como asimismo el valor de las cuentas de servicios pendientes que hubieren sido de cargo del **SENAME**.

DECIMOQUINTO: Prohibiciones: Se eleva a la calidad de esencial en este contrato, la prohibición voluntaria que se impone a la **arrendadora** de no enajenar el inmueble a que se refiere esta convención, mientras ésta o sus prorrogas 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 200 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 en la venta del inmueble arrendado.

DECIMOSEXTO: Domicilio y jurisdicción: Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes fijan domicilio en la comuna de Concepción y se someten a la jurisdicción de sus tribunales.

DECIMOSÉPTIMO: Comisión de arriendo: Cada parte se obliga a pagar una comisión total equivalente a **57,84 UF (equivalente a un millón quinientos dieciséis mil ochocientos trece pesos, según valor UF al 03 de octubre de 2016)** más los impuestos que correspondan, a doña **Macarena Molina Benavente**, cédula nacional de identidad N°14.068.631-K, con domicilio en Avenida Gabriela Mistral N° 1296, comuna de Los Ángeles, por concepto de corretaje de propiedades. El pago podrá efectuarse mediante la emisión de un cheque a la orden, a través de depósito o transferencia electrónica, una vez que se encuentre totalmente tramitado el respectivo acto administrativo que sanciona el presente contrato, y se haya recibido el correspondiente documento de respaldo de pago. La cuenta corriente del corredor individualizado es la N° 10350084347del Banco Falabella.



DECIMO OCTAVO: Personerías:

La personería de doña **SOLANGE HUERTA REYES**, para representar al Servicio Nacional de Menores, consta en el Decreto Supremo N° 581, de 19 de junio de 2016, del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos.

DECIMO NOVENO: De las copias del contrato. El presente contrato se firma en tres ejemplares de igual valor, tenor y fecha, quedando uno en poder del a arrendadora y dos en poder del arrendatario.

Hay firmas de las partes”

2°. IMPÚTESE el gasto que irrogue el presente contrato, al subtítulo 22, Programa 02 “Programa Familia de Acogida año 2016” Decreto N° 879 el presupuesto para los próximos años será autorizado una vez aprobada la Ley de Presupuesto del respectivo año, de acuerdo a las disponibilidades presupuestarias. Lo anterior de acuerdo a lo consignado en Certificado N° 475, del Departamento de Administración y Finanzas.

3°. PUBLÍQUESE la presente Resolución Exenta, para efectos de la Ley de Transparencia.

ANÓTESE Y COMUNÍQUESE.



**SOLANGE HUERTA REYES
DIRECTORA NACIONAL
SERVICIO NACIONAL DE MENORES**

Distribución:

- Arrendador.
- Dirección Nacional.
- Dirección Regional del Bío Bío
- Departamento de Administración y Finanzas.
- Departamento de Protección y restitución de Derechos.
- Departamento Jurídico.
- Oficina de Partes