



JLS/MACG/NW/EGA.



TRAMITADO

REF: APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE CELEBRADO ENTRE EL SERVICIO NACIONAL DE MENORES Y LA INMOBILIARIA MIRAFLORES S.A., QUE INDICA.

RES. EXENTA Nº 0638

Santiago,

10 MAR 2014

VISTOS: Lo dispuesto en el D.F.L Nº 1/19.653, de 2000, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia de la República, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley Nº 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; en la Ley Nº 19.886, de 2003, de Bases sobre Contratos Administrativos de Suministro y Prestación de Servicios; en el Decreto Supremo Nº 250, de 2004, del Ministerio de Hacienda, que aprueba el Reglamento de la Ley Nº 19.886 y sus modificaciones; en el Decreto Ley Nº 2.465, de 1979; Ley Orgánica del Servicio Nacional de Menores; en el Decreto Supremo Nº 356, de 1980 y el Nº 920, de 2010, ambos del Ministerio de Justicia; en la Ley Nº 20.713, del Presupuesto del Sector Público para el año 2014; en la Resolución Nº 1600, de 2008, de la Contraloría General de la República; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, el Servicio Nacional de Menores dentro de sus prioridades, se encuentra impulsando el proceso de mantención y adquisición de inmuebles, para sus oficinas dependientes del Departamento de Administración y Finanzas y su respectivo archivo.
2. Que, el Servicio con el objeto de ordenar sus procesos internos y un mejor funcionamiento de sus dependencias financieras se encontraban dispersas en distintos recintos, ha estimado necesario reunir en un mismo inmueble a todas ellas y las demás funciones que se determinen.
3. Que, con este fin, el Servicio Nacional de Menores requiere arrendar dependencias, cuyas características de espacio y ubicación, sean adecuados para el desarrollo de las funciones del SENAME, por lo que se solicitó propuesta a la Inmobiliaria Miraflores S.A., sociedad propietaria de los inmuebles en donde se encuentran las demás oficinas de la Dirección Nacional.
4. Que, estimado como congruente con los intereses y disponibilidad presupuestaria del Servicio, la oferta Inmobiliaria Miraflores S.A., el SENAME

3944/13
205

procedió a solicitar al Ministerio de Justicia, el cual a su vez informo al Ministerio de Hacienda la debida autorización para el arriendo del inmueble.

5. Que, a través del Oficio Ordinario N° 0342, del 14 de febrero del 2014, del Jefe del Departamento de Presupuesto y Finanzas (S), se autorizó dicha contratación, con las características contractuales, alcances y plazos que en dicho documento se indican y que son rigurosamente recogidas en el instrumento que se aprueba mediante este acto administrativo.
6. Que, en este contexto el Servicio Nacional de Menores y la Inmobiliaria Miraflores S.A. ha procedido a celebrar, con fecha 27 de febrero del 2014, el contrato de arrendamiento de la oficina doscientos uno, del segundo piso del inmueble de calle Huérfanos N° 587, comuna de Santiago, donde se instalaran, entre otras, las dependencias de la Unidad de Tesorería, Procesos y Pagos y parte del Archivo, del SENAME ó aquellas que la autoridad administrativa disponga.
7. Que, se procede la suscripción del contrato de arriendo precedente, el que se aprueba mediante la presente Resolución Exenta.

RESUELVO:

1° Apruébese, el contrato de arrendamiento del inmueble otorgado mediante escritura pública de fecha 04 de marzo del 2014, entre la Inmobiliaria Miraflores S.A. y el Servicio Nacional de Menores, cuyo texto a continuación se transcribe y adjunta:

"En Santiago de Chile, a cuatro días del mes de enero del año dos mil catorce, ante mí, Myriam Amigo Arancibia, Notario Público, Titular de la Vigésimo Primera Notaria de Santiago, con domicilio en calle Miraflores número ciento sesenta y nueve, comuna de Santiago, comparecen: "**INMOBILIARIA MIRAFLORES S.A.**", sociedad del giro de su denominación, rol único tributario número noventa y dos millones cuatrocientos sesenta y cuatro mil guión seis, representada por don **ENRIQUE ARECHAVALA LIZARRALDE**, chileno, casado, empleado, cédula nacional de identidad número cinco millones trescientos veintinueve mil ochocientos setenta y siete guión K, ambos domiciliados en calle Huérfanos número quinientos ochenta y siete, oficina doscientos cuatro, comuna de Santiago, en adelante "**la arrendadora**", por una parte; y por la otra parte, 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, del año mil novecientos setenta y nueve, Rol único Tributario número sesenta y un millones ocho mil guión seis, representado por su Director Nacional, don **ROLANDO MELO LATORRE**, cédula nacional de identidad número diez millones cuatrocientos tres mil trescientos seis guión siete, ambos con domicilio, para estos efectos en calle Huérfanos N° 587, 5° piso, comuna de Santiago, Región Metropolitana, en adelante el "**arrendatario**" (**SENAME**), han convenido el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO: Propiedad: La **arrendadora** es dueña de la oficina número doscientos uno, en la comuna de Santiago, ubicada en el inmueble de calle Huérfanos número quinientos ochenta y siete, segundo piso. El certificado de avalúo fiscal de la propiedad, corresponde al número cero cero ciento veinte guión seiscientos noventa y ocho, cuyo dominio se encuentra inscrito a fojas dos mil cuatrocientos veintinueve, número dos mil seiscientos treinta y ocho del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año mil novecientos sesenta y cuatro. El permiso de edificación se dictó con el número once mil trescientos diecinueve, con fecha veintisiete de julio de mil novecientos noventa y nueve, por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Santiago. El certificado de recepción municipal final se dictó con el número trece mil setecientos sesenta y nueve, con fecha quince de septiembre del dos mil, por la misma Dirección de Obras ya mencionada.-

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, correspondiente a la oficina doscientos uno, del piso segundo del inmueble ubicado en

calle Huérfanos número quinientos ochenta y siete, comuna de Santiago, con sus respectivas instalaciones, incluyendo en estas los sistemas de alarma de incendio y sistema de climatización con que actualmente cuenta el inmueble e instalaciones, en el estado que actualmente se encuentra y que es conocido por el **arrendatario**, a su entera conformidad, con sus cuentas y pagos de contribuciones al día.

TERCERO: Destino del Inmueble: El inmueble objeto de este contrato se destinará, por parte del **arrendatario** exclusivamente para el uso del giro del Servicio, obligación que es determinante para la celebración del presente contrato.

CUARTO: Plazo: El presente contrato de arrendamiento comenzará a producir efectos desde el 27 de Febrero del dos mil catorce, siempre y cuando se encuentre totalmente tramitado la Resolución Exenta del Servicio Nacional de Menores que sanciona el presente contrato de arrendamiento, y tendrá un plazo de duración de tres años, el que se renovará, sucesiva y automáticamente por periodos de un año cada uno, 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 período que se encuentre rigiendo. Lo anterior, deberá expresarse mediante carta certificada dirigida al domicilio señalado por las partes en el presente contrato.

QUINTO: Renta: La renta mensual de arrendamiento será la suma equivalente a **cuarenta y seis unidades de fomento**, la que se pagará por mes vencido, dentro de los primeros cinco primeros 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° 43181-06, del Banco de Chile, a nombre de la Inmobiliaria Miraflores S.A., RUT N°92.464.000-6.

Para el cálculo en pesos, se tomará como referencia, el valor de la unidad de fomento, del primer día del mes al que deba efectuarse el pago. Para estos efectos el cómputo de los plazos se regirá por lo establecido en la Ley N° 19.880, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado.

En el evento que dejare de existir la Unidad de Fomento, la renta de arrendamiento se reajustará según la variación mensual que experimente el IPC (Índice de Precios al Consumidor). El reajuste se aplicará trimestralmente, debiendo aplicarse por primera vez al tercer mes siguiente de la eliminación de la Unidad de Fomento, y así sucesivamente.

SEXTO: Pago de Servicios: El arrendatario (SENAME), estará obligado a pagar los consumos de agua potable, energía eléctrica, teléfono y gastos comunes correspondiente al inmueble que se arrienda. Asimismo, el SENAME estará obligado a pagar los gastos comunes de la oficina doscientos uno, ubicada en el segundo piso, del Edificio de calle Huérfanos número quinientos ochenta y siete, los cuales será detallados en una liquidación mensual que le entregará el administrador del edificio. Dichos gastos deberán ser pagados a la administración del edificio, dentro de los diez días primeros de cada mes. El atraso de un mes en el pago de cualquiera de los servicios indicados, dará derecho a la arrendadora, a la empresa de suministro o a la administración del edificio, según corresponda, para suspender los servicios respectivos.

SÉPTIMO: En caso de no pago oportuno de la renta de arrendamiento o de las cantidades referidas en la cláusula sexta que correspondan, la suma a pagar por el SENAME devengará el máximo del interés permitido por la ley, los que se calcularán sobre la cantidad que represente en el momento de su pago efectivo.

OCTAVO: El retardo de veinte días en el pago de la renta de arrendamiento, de los gastos comunes del edificio, o de las cuentas de consumo, dará derecho a la arrendadora para hacer cesar inmediatamente el arrendamiento en la forma prescrita por la Ley.

NOVENO: Queda prohibido al SENAME subarrendar, ceder o transferir a cualquier

título el presente contrato, salvo autorización previa y escrita de la arrendadora, quién tendrá un plazo de treinta días hábiles para aceptar o rechazar dicha autorización. Asimismo, le queda prohibido causar molestias a los vecinos, introducir en la propiedad arrendada animales, materiales explosivos, inflamables o de mal olor y destinar el inmueble a un objeto distinto del convenido en la cláusula tercera del presente contrato.

DÉCIMO: Mantenimiento del Inmueble: 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 la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación, y, en general, efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones necesarias para la conservación y buen funcionamiento de la propiedad arrendada. El SENAME se obliga asimismo al uso correcto del sistema de climatización de la propiedad arrendada. El servicio de mantenimiento de dicho sistema de climatización será contratado por la administración del edificio, y su costo será pagado por el SENAME en conjunto con los gastos comunes de cada mes, en forma proporcional al número de equipos que ocupe la oficina doscientos uno en el edificio.

DÉCIMO PRIMERO: Mejoras: El SENAME no podrá efectuar modificaciones o alteraciones sustanciales o estructurales en el inmueble arrendado, salvo que la arrendadora lo autorice por escrito. Esto significa que el SENAME, 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** (SENAME) informará a través de correo electrónico dirigido a la **arrendadora** las mejoras a efectuar. El **arrendador** tendrá un plazo de cinco 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 (SENAME)**, 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** (SENAME) tendrá derecho a retirar y llevarse los equipamientos y elementos cuyo retiro no provoque detrimento en la propiedad arrendada y/o en sus construcciones; 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 SEGUNDO: Restitución: Al término del contrato, cualquiera sea la causa, el **arrendatario** (SENAME) deberá restituir la propiedad mediante la desocupación total, poniéndola a disposición de la **arrendadora** y entregándole las llaves respectivas.

Además, el **arrendatario** (SENAME) deberá entregar y/o exhibir 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.

Se conviene que el SENAME pagará, por cada día de mora o simple retardo en la restitución de la propiedad, la cantidad equivalente a nueve como cuatro unidades de fomento, sin perjuicio del pago de la renta de arrendamiento convenida hasta el día en que se efectúe la restitución.

DÉCIMO TERCERO: Exención de responsabilidad del arrendador: El arrendador no responderá en caso alguno por robos que pudieran ocurrir en la propiedad objeto de este contrato, ni por los perjuicios que pueda sufrir el SENAME en casos de incendio, inundaciones, filtraciones, temblores, roturas de cañerías, efectos de la humedad, del calor o del polvo, y otros hechos de análoga naturaleza.

DÉCIMO CUARTO: Obligaciones impuestas por la autoridad: 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 dé el SENAME al inmueble.

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** (SENAME) efectúe en el inmueble arrendado, éste será el único responsable por las infracciones que por este concepto se produzcan.

DÉCIMO QUINTO: El SENAME se obliga a dar las facilidades necesarias para que la arrendadora o quien la represente pueda visitar el inmueble.

DÉCIMO SEXTO: Se deja establecido que el SENAME no ha entregado a la arrendadora suma alguna por concepto de garantía de conservación de la propiedad. Al efecto se conviene que el SENAME pagará a la arrendadora en dinero, dentro de los diez días siguientes a la fecha en que esta última le formule la liquidación correspondiente, el valor efectivo de los deterioros y perjuicios de cargo del SENAME, como asimismo el valor de las cuentas pendientes de consumos y gastos comunes. En el evento que el SENAME no cancele la cantidad correspondiente en el plazo referido, la arrendadora podrá cobrarla judicialmente al SENAME, devengando en este caso la suma adeudada el máximo de interés que la ley permita estipular.

DÉCIMO SÉPTIMO: Se levantará por las partes un acta de entrega e inventario, en la que se especificará el estado del inmueble arrendado, con indicación de las instalaciones y especies que en él hubieren, y los artefactos instalados. Dicho documento será suscrito por la Dirección del SENAME o por el funcionario/a en quien deleguen esta atribución, y por el representante de Inmobiliaria Miraflores S.A.

DÉCIMO 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 la cláusula tercera del presente contrato.

DÉCIMO NOVENO: Prohibiciones: Se eleva a la calidad de esencial en este contrato, la prohibición voluntaria que se impone a la **arrendadora** (Inmobiliaria Miraflores S.A), de no enajenar el inmueble a que se refiere esta convención, mientras ésta o sus prórrogas se encuentren vigentes.

Si lo enajenara de todas formas, responderá de los perjuicios que ocasione al **arrendatario** (SENAME), y que las partes avaluaran anticipadamente.

No obstante lo anterior, la **arrendadora** (Inmobiliaria Miraflores S.A.) quedará liberada de la obligación del pago de los perjuicios así evaluados, si el **arrendatario** (SENAME) consintiere expresamente en la venta del inmueble arrendado.

VIGESIMO: Domicilio y Jurisdicción: Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes fijan domicilio en la comuna de Santiago y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales.

VIGESIMO PRIMERO: Condición suspensiva: Sin perjuicio de lo señalado en la cláusula cuarta 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 SEGUNDO: 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. Por consiguiente, en el evento que el SENAME acredite a la arrendadora no contar con la disponibilidad presupuestaria en algún ejercicio anual futuro, el SENAME podrá poner término

unilateral al presente contrato mediante carta certificada enviada a la arrendadora con una anticipación mínima de sesenta días a la fecha en que deba terminar el contrato.

VIGÉSIMO TERCERO: Personerías:

La personería de don **Rolando Melo Latorre**, para representar al Servicio Nacional de Menores, consta en Decreto Supremo N° 920, del año 2010, del Ministerio de Justicia.

La personería de don **Enrique Arechavala Lizarralde**, para actuar en nombre y representación de la Inmobiliaria Miraflores S.A., consta del poder especial reducida a escritura pública vigente, documento que no se inserta por ser conocido de las partes.

EN COMPROBANTE y previa lectura firman. Esta escritura se encuentra debidamente anotada en el repertorio de Instrumentos Públicos del presente mes, en conformidad al artículo cuatrocientos treinta del Código Orgánico de Tribunales, bajo el número 10.126- Se da copia.- Doy fe."

Constan las firmar de las partes y del Notario.

2º Impútese, El gasto que demande el cumplimiento del presente contrato, se imputará al Subtítulo 22 del Programa 01, del presupuesto vigente para el año 2014, de esta Dirección Nacional. Los montos correspondientes a los años sucesivos comprometidos en el contrato, quedan sujetos a la disponibilidad presupuestaria correspondiente.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y REGÍSTRESE.



DISTRIBUCION:

- Inmobiliaria Miraflores S.A.
- Departamento Jurídico.
- Departamento de Administración y Finanzas.
- Sub. Departamento de Administración Central
- Oficina de Partes.