SERVICIO NACIONAL DE MENORES
GOBIERNO DE CHILE
SERVICIO NACIONAL DE MENORES
JEFA
DEPTO. JURIDICO
LMPN/AMGV

TRAMITADO

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

RES. EXENTA Nº 0191 /B

SANTIAGO, 24 FEB 2005

VISTOS: Lo dispuesto en los artículos 5º Nºs. 1, 3, 4, 7 y 12 del Decreto Ley Nº2.465, de 1979; en los Decretos Supremos del Ministerio de Justicia Nºs. 356, de 1980 y 293, de 2000; en el artículo 8º bis de la Ley 18.575; en el artículo 9º de la Ley 19986, de Presupuesto del Sector Público para el año 2005; en la Ley Nº 19886 y su Reglamento, contenido en el Decreto Supremo Nº 250, de 2004, del Ministerio de Hacienda; en la Resolución Exenta Nº 217/B, de 2004, de la Dirección de Compras y Contratación Pública; y en la Resolución Nº520, de 1996, de la Contraloría General de la República y sus modificaciones;

CONSIDERANDO:

1. Que, el Gobierno de Chile dentro de sus prioridades, se encuentra impulsando el Proceso de Modernización de las Compras Públicas, a fin de garantizar una gestión de adquisiciones más transparente y eficiente, que plantea a los organismos o entidades públicas numerosos desafíos, como adecuar sus normas y procedimientos a los nuevos procesos de compras a través de internet; capacitar a sus áreas de abastecimiento para esta nueva modalidad de operación; adecuar su infraestructura informática; e incorporar s sus proveedores a esta nueva iniciativa.

2. Que, el Servicio Nacional de Menores, con objeto de ordenar sus procesos de compras y contratación pública, se encuentra abocado a la creación de una nueva Unidad de Abastecimiento, que coordine dichos procedimientos de contratación para la adquisición de bienes y servicios, necesarios para el normal funcionamiento del Servicio.

3. Que, en el marco de los referidos procesos, el SENAME ha ido paulatinamente readecuando sus procedimientos internos que regulen sus adquisiciones, con el objeto de ajustar su accionar a los requerimientos de los nuevos desafíos en materia de Compras y Contratación Pública. La necesidad de posicionamiento del Servicio frente a la opinión de sus usuarios y proveedores, ha obligado al SENAME a reubicar sus dependencias, por lo cual se ha diseñado un plan de traslado de la nueva Unidad de Abastecimiento de la Dirección Nacional.

4. Que, con este fin, el Servicio Nacional de Menores requiere arrendar una oficina 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 donde se encuentran las oficinas de la Dirección Nacional.

5. Que, de acuerdo a lo propuesto al artículo 9º de la Ley 19986, del año 2004 de Presupuesto del Sector Público para el año 2005, no es necesario contar con la autorización correspondiente del Ministerio de Hacienda para el arriendo en cuestión.

355 2182/5

6. Que, en este contexto el Servicio Nacional de Menores y la Inmobiliaria Miraflores S.A. ha procedido a celebrar, con fecha 28 de febrero de 2005, el contrato de arrendamiento de la oficina doscientos dos, en el segundo piso del inmueble de calle Huérfanos Nº 587, comuna de Santiago, donde se instalarán las dependencias de la Unidad de Abastecimiento de la Dirección Nacional del SENAME.

RESUELVO:

1º Apruébase el contrato de arriendo de inmueble otorgado por escritura pública, con fecha 28 de febrero de 2005, entre la Inmobiliaria Miraflores S.A. y el Servicio Nacional de Menores, cuyo texto a continuación se transcribe y adjunta en copia autorizada ante Notario Público:

"En Santiago, a 28 de febrero del 2005, ante mí, RAUL IVAN PERRY PEFAUR, Notario Público con domicilio en calle Ahumada número trescientos doce, oficina doscientos treinta y seis, Título de la Vigésimo Primera Notaría de Santiago, comparecen: entre "**INMOBILIARIA MIRAFLORES S.A.**", sociedad del giro de su denominación, R.u.t. número noventa y dos millones cuatrocientos sesenta y cuatro mil guión seis, representada por don **ENRIQUE ARECHAVALA LIZARRALDE**, chileno, casado, empleado, cédula 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 de mil novecientos setenta y nueve, representado por su Directora Nacional, doña **DELIA DEL GATTO REYES**, chilena, casada, profesora, cédula nacional de identidad número seis millones trescientos setenta y cuatro mil novecientos setenta y ocho guión ocho, ambos domiciliados en Huérfanos número quinientos ochenta y siete, piso quinto, Santiago, Región Metropolitana; mayores de edad, quienes acreditaron sus identidades con las cédulas antes citadas y exponen; Que han convenido en el siguiente contrato de arrendamiento: **PRIMERO.-** La arrendadora es dueña del inmueble de calle Huérfanos número quinientos ochenta y siete, oficina doscientos dos, segundo piso, comuna de Santiago.- El dominio a su nombre 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 cinco de octubre del dos mil, por la misma Dirección de Obras ya mencionada.- **SEGUNDO.-** Por el presente instrumento, la arrendadora da en arrendamiento al SENAME la oficina 202, en el piso segundo del inmueble de calle Huérfanos número quinientos ochenta y siete, comuna de Santiago, con sus respectivas instalaciones, incluyendo en éstas los sistemas de alarma de incendio, y sistema de climatización con que actualmente cuenta el inmueble, e instalaciones que son aceptadas por el SENAME. **TERCERO.**- EL SENAME se obliga a destinar el inmueble arrendado exclusivamente para el uso del giro del Servicio, obligación que es determinante para la celebración del presente contrato. **CUARTO.-** El presente contrato comenzará a regir a contar del primero de marzo del año dos mil cinco, y tendrá una vigencia de un año, expirando en consecuencia, el día veintiocho de febrero del dos mil seis. A su vencimiento, el contrato se renovará por nuevos períodos de un año cada uno, salvo que cualquiera de las partes notifique a la contraparte de su intención de ponerle término a la expiración del período original o de cualquiera de sus prórrogas, notificación que deberá efectuarse por medio de aviso escrito dirigido a la contraparte mediante carta certificada despachada con a lo menos tres meses de anticipación al vencimiento si se trata de la intención de no renovar el contrato a la expiración del período original de un año, o con a lo menos sesenta días de anticipación al vencimiento si se trata de la intención de no renovar el contrato a la expiración de cualquiera de los períodos de prórroga de un año. **QUINTO.**- La renta mensual de arrendamiento será la suma de treinta y seis Unidades de Fomento. La renta será pagada a más tardar dentro de los cinco primeros días del mes siguiente a aquel a

que corresponde el pago de la renta, en el domicilio que indique el SENAME.- el valor de la Unidad de Fomento a considerar, será el vigente al primer día del mes en que corresponde efectuar el pago de la renta.- En consecuencia, y a vía de ejemplo, la renta del mes de marzo de dos mil cinco se pagará dentro de los cinco primeros días del mes de abril del dos mil cinco, en base al valor de la Unidad de Fomento del día primero de abril del dos mil cinco.- Si por cualquier causa la Unidad de Fomento sufriere alguna modificación que no refleje la reajustabilidad actual, la renta de arrendamiento se reajustará en forma mensual de acuerdo a la variación del índice de Precios al Consumidor que lleva el Instituto Nacional de Estadísticas, o el índice o sistema que lo suceda o reemplace, en el mes anterior.- Este cambio se hará en forma automática, sin necesidad de notificación al SENAME. **SEXTO.**- El SENAME estará obligado a pagar los consumos de agua potable, energía eléctrica, teléfono y gastos comunes correspondientes al inmueble que se arrienda.- Asimismo, el SENAME estará obligado especialmente a pagar los gastos comunes de la oficina doscientos dos, piso segundo, del Edificio de calle Huérfanos número quinientos ochenta y siete, los cuales serán 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. **SEPTIMO**.- 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.- 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.- **DECIMO.**- 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 mantención 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 cada oficina del edificio.- **UNDECIMO**.- El SENAME no podrá efectuar modificaciones o alteraciones sustanciales o estructurales en el inmueble arrendado, salvo que la arrendadora lo utilice por escrito.- Las mejoras que pueda efectuar el SENAME quedarán a beneficio de la propiedad 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 del inmueble al término del contrato las mejoras que puedan retirarse sin detrimento del inmueble; 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. **DUODECIMO**.- El SENAME 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 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 gastos comunes, servicio, y consumos de agua, electricidad, etc. 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 coma 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**.- La arrendadora no responderá en caso alguno por robos que pudieren 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**.- 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. **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. **DECIMO 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 en quien delegue esta atribución, y por el representante de Inmobiliaria Miraflores S.A. **DÉCIMO OCTAVO**.- 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 acreditare a la arrendadora no contar con tal 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. **DECIMO NOVENO.-** Para todos los efectos legales del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la comuna de Santiago se someten a la competencia de sus tribunales.- **La personería de doña Delia del Gatto Reyes** para representar al Servicio Nacional de Menores consta del Decreto Supremo número doscientos noventa y tres del Ministerio de Justicia, del año dos mil.- **La personería don Enrique Arechavala Lizarralde** para representar a "Inmobiliaria Miraflores S.A.", consta del poder especial por escritura pública de diez de febrero de mil novecientos noventa y ocho, otorgada en la Notaría de Santiago de don Félix Jara Cadot, documentos que no se insertan por ser conocidos de las partes.- EN COMPROBANTE y previa lectura firman los comparecientes".-

Constan las firmas de las partes y del Notario.

2º Impútese, el gasto que involucre el contrato aprobado por la presente resolución deberá ser imputado al Subtítulo 22, ítem 09, Asignación 002 del Programa 01 y 02, del Presupuesto vigente de este Servicio.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y REGÍSTRESE.

ALICIA ANDEAU MOLINA
Contador Auditor
Jefe Depto. Contabilidad
SENAME

GOBIERNO DE CHILE
SERVICIO NACIONAL DE MENORES
DIRECTORA NACIONAL

DELIA DEL GATTO REYES
Directora Nacional
SERVICIO NACIONAL DE MENORES

Distribución:
Dirección Nacional SENAME.
Departamento de Administración y Finanzas
Departamento Jurídico
Oficina de Partes