



**TRAMITADO**  
23 NOV 2000

**REF: Aprueba contrato de arrendamiento de inmueble celebrado entre el Servicio Nacional de Menores y la Inmobiliaria Miraflores S.A..**

**Resolución Exenta N°3080/**

**Santiago, 23 de noviembre del año 2000.**

**VISTOS:**

Lo dispuesto en los artículos 5° N°s. 1, 3, 4, 7 y 12 del Decreto Ley N°2.465, de 1979; en el Decreto Supremo N°356, de 1980, del Ministerio de Justicia; en artículo 8° bis de la Ley N°18.575; en el artículo 11 de la Ley N°19.651, de Presupuestos del Sector Público para el año 2000; el Ordinario N°550 del 9 de noviembre del año 2000, de la Dirección de Presupuestos; en el Decreto Supremo del Ministerio de Justicia, N° 293 del año 2000; y en la Resolución N°520, de 1996, de la Contraloría General de la República y sus modificaciones.

**CONSIDERANDO:**

- 1º Que, el Gobierno de Chile, dentro de sus prioridades, se encuentra impulsando el Proceso de Modernización de la Gestión Pública, a fin de dotar a los organismos o entidades públicas de las herramientas necesarias para responder de manera más eficiente y adecuada a los continuos desafíos a que se ven enfrentados y a la creciente demanda de información que generan sus usuarios.
- 2º Que, el Servicio Nacional de Menores, con objeto de las nuevas directrices fijadas por el Gobierno en materias de infancia, se encuentra actualmente abocado al Proceso de Reforma Integral del Sistema de Protección de los Derechos de la Infancia y Adolescencia.
- 3º Que, en el marco de los referidos procesos el SENAME, ha ido paulatinamente readecuado tanto su área programática como organizacional, con el objeto de ajustar su accionar a los requerimientos de los nuevos desafíos en materia de Infancia y Modernización de la Gestión. La necesidad de posicionamiento del Servicio frente a la opinión pública y de acercamiento hacia sus usuarios que implican los procesos de reforma en curso, ha obligado al SENAME a reubicar sus dependencias, por lo cual se ha diseñado un plan de traslado de las oficinas de la Dirección Nacional.
- 4º Que, con este fin, el Servicio Nacional de Menores requiere arrendar un inmueble dentro del perímetro del Centro de la ciudad de Santiago.

X/5/3  
E/3

- 5º Que, en atención a que se requiere de un inmueble cuyas características de espacio y ubicación sean adecuados para el desarrollo de las funciones del SENAME, éste solicitó , propuestas a las siguientes empresas:
- Inmobiliaria Miraflores S.A..
  - Jaime Sarrá, Propiedades.
  - Empresa Constructora Moller y Pérez - Cotapos S.A..
- 6º Que, de las propuestas, la más acorde con los requerimientos del Servicio tanto con relación a la ubicación y características del inmueble para la instalación de las dependencias de la Dirección Nacional del SENAME, como en lo relativo a la oferta económica, es la presentada por Inmobiliaria Miraflores S.A..
- 7º Que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 11º de la Ley Nº19.651 del año 1999, de Presupuestos del Sector Público para el año 2000, se cuenta con la autorización correspondiente del Ministerio de Hacienda, la que consta del Ordinario Nº550, de fecha 9 de noviembre del año 2000, del Director de Presupuestos.
- 8º Que, en este contexto el Servicio Nacional de Menores y la Inmobiliaria Miraflores S.A. han procedido a celebrar, con fecha 17 noviembre del año 2000, el contrato de arrendamiento de los pisos Nº5, 6, 7, 8 y 9, del inmueble ubicado en calle Huérfanos Nº587, comuna de Santiago, donde se instalarán las dependencias de la Dirección Nacional del SENAME.

#### RESUELVO:

1º Apruébase, el contrato de arriendo de inmueble otorgado por escritura pública, con fecha 17 de noviembre del año 2000, 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 DE CHILE, a diecisiete días de mes de Noviembre del año dos mil, ante mí, RAUL IVAN PERRY PEFAUR, Notario Público con domicilio en calle Ahumada número trescientos doce, oficina doscientos treinta y seis, Titular 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 nacional de identidad número cinco millones trescientos veintinueve mil ochocientos setenta y siete raya K, ambos domiciliados en calle Merced número cuatrocientos ochenta y cuatro, oficina diez, 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 Pedro de Valdivia número cuatro mil setenta, Ñuñoa, 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, pisos quinto, sexto, séptimo, octavo y noveno, y bodega número seis, 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 los pisos quinto, sexto, séptimo, octavo y noveno, y bodega número seis 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 veinte de Noviembre del año dos mil, y tendrá una vigencia de cinco años, expirando, en consecuencia, el día veinte de Noviembre del año dos mil cinco.- 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 seis meses de anticipación al vencimiento si se trata de la intención de no renovar el contrato a la expiración del período original de cinco años, 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 siguiente: Uno.- La cantidad equivalente de ochocientos sesenta y seis coma ochenta y nueve Unidades de Fomento, durante el período que va desde el veinte de Noviembre al treinta y uno de Diciembre del año dos mil.- Dos.- La cantidad de novecientos dieciocho coma veinte Unidades de Fomento, durante el período que va desde el primero de Enero al treinta y uno de Diciembre del año dos mil uno.- Tres.- La cantidad de novecientos cuarenta y tres coma cuarenta y seis Unidades de Fomento, durante el período que va desde el primero de Enero del año dos mil dos hasta el término del contrato.- 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 Diciembre de dos mil se pagará dentro de los cinco primeros días del mes de Enero de dos mil uno, en base al valor de la Unidad de Fomento del día primero de Enero de dos mil uno.- Si por cualquier causa la Unidad de Fomento sufre 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 los pisos quinto, sexto, séptimo, octavo y noveno, y de la bodega número seis, 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 autorice 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 todas 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, servicios, 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.-**DECIMO 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.- **DECIMO 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.-**DECIMO QUINTO.-** El SENAME se obliga a dar las facilidades necesarias para que la arrendadora o quien la represente pueda visitar el inmueble.- **DECIMO 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 SEPTIMO.-** 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.- **DECIMO 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 acredite 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 del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la Comuna de



Santiago y 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** del representante de "Inmobiliaria Miraflores S.A.", consta de la 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.- La presente escritura se encuentra anotada en el Repertorio de Instrumentos Públicos del presente mes en conformidad con el artículo cuatrocientos treinta del Código Orgánico de Tribunales bajo el número 6.709.-Se da copia.- Doy fe.- "

**Constan firmas de las partes y del Notario.**

2º Impútese, el gasto que involucre el contrato aprobado por la presente resolución de la siguiente manera;

- a) 866,89 UF.- (ochocientos sesenta y seis coma ochenta y nueve unidades de fomento), mensuales al Subtítulo 22, Ítem 17, Asignación 010 Programa 01 y 02, según corresponda, del presupuesto vigente del Servicio Nacional de Menores para el año 2000.
- b) 934,46 UF.- (novecientas treinta y cuatro coma cuarenta y seis unidades de fomento), mensuales al Subtítulo 22, Ítem 17, Asignación 010, Programa 01 y 02, según corresponda, del presupuesto vigente del Servicio Nacional de Menores para el año 2001, siempre que existiere disponibilidad presupuesta para ello.
- c) El gasto que se produjere en virtud del presente contrato, durante los años 2002, 2003, 2004 y 2005 serán imputados al Subtítulo 22, Ítem 17, Asignación 010, programas 01 y 02, según corresponda, del presupuesto vigente del Servicio Nacional de Menores para el correspondiente ejercicio presupuestario, y siempre que existiere disponibilidad presupuestaria para ejecutarlo. Dicho gasto, en todo caso no podrá exceder de 943,46 UF.- (novecientos cuarenta y tres coma cuarenta y seis unidades de fomento), mensuales.

**ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y REGÍSTRESE.**

  
  
**DELIA DEL GATTO REYES**  
Directora Nacional  
**SERVICIO NACIONAL DE MENORES**

\\Degas\depl\Resex\arriendo\Inmuebles\Huerfanos.doc

**DISTRIBUCIÓN:**

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