

REF: APRUEBA CONTRATO DE ARRIENDO DE OFICINA CELEBRADO ENTRE SENAME Y SOCIEDAD INMOBILIARIA CORPUS LIMITADA, PARA PROGRAMA 24 HORAS.

RES. EXENTA N° 2667

SANTIAGO, 15 DIC 2016

VISTOS: Lo dispuesto en los artículos 3°, 5° 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° 1775 de fecha 28 de noviembre 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:

1. 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.
2. Que, la Unidad de Infraestructura e Inversiones de esta Dirección Nacional, remite el Memorandum N° 908 al Departamento Jurídico, de fecha 12 de agosto de 2016, adjuntando el informe técnico de solicitud de arriendo de oficinas para el Programa 24 Horas de SENAME, de la Región Metropolitana.
3. Que, el Programa 24 Horas se encuentra actualmente en dependencias del Departamento de Protección y Restitución de Derechos, en el octavo piso de la Dirección Nacional, por lo cual la habitabilidad de los recintos usados se ha visto altamente deteriorada dada la densidad de usuarios. Los funcionarios del programa 24 Horas alcanzan la suma de 16, los cuales comparten una oficina de 30 mts², con el resto del equipo del Departamento indicado.
4. Que, en razón de lo señalado anteriormente, y luego de realizar las subsanaciones solicitadas por el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, con fecha 28 de noviembre de 2016, se recibió el Oficio Ordinario N° 1775 de fecha 28 de noviembre de 2016, de la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda; el cual autorizó el arriendo solicitado por esta Dirección Nacional.
5. Que, el contrato de arriendo fue celebrado mediante escritura pública, de fecha treinta de noviembre de 2016, ante la 21° Notaría de Santiago, cuyo repertorio es el N° 19.965.
6. Que, corresponde entonces, aprobar el referido contrato, a través de la presente Resolución Exenta.

RESUELVO:

- 1° **APRUEBESE** el contrato de arriendo de oficina celebrado entre el Servicio Nacional de Menores y la Sociedad Inmobiliaria Corpus Limitada, cuyo texto es del siguiente tenor:



REPERTORIO N° 19.965.-

CONTRATO DE ARRIENDO

ENTRE

SOCIEDAD INMOBILIARIA CORPUS LIMITADA

Y

SERVICIO NACIONAL DE MENORES

En Santiago de Chile, a treinta días del mes de noviembre del año dos mil dieciséis, ante mí, **MYRIAM AMIGO ARANCIBIA**, Notario Público, Titular de la Vigésima Primera Notaría de Santiago, con domicilio en calle Miraflores número ciento sesenta y nueve, Comuna de Santiago, comparecen: entre el **SERVICIO NACIONAL DE MENORES**, Rol Único Tributario número sesenta y un millones ocho mil guion seis, representado por su Directora Nacional doña **SOLANGE PAOLA HUERTA REYES**, chilena, casada abogado, cédula de identidad número once millones trescientos sesenta y dos mil trescientos diecinueve guion cinco, ambos con domicilio en Huérfanos número quinientos ochenta y siete, segundo piso, oficina doscientos uno, Comuna de Santiago, Región Metropolitana, y en adelante el "arrendatario" o "SENAME", y, por la otra, **SOCIEDAD INMOBILIARIA CORPUS LIMITADA**, Rol Único Tributario número setenta y siete millones trescientos ochenta mil trescientos cuarenta guion cuatro, representado por don Marco Lillo de la Cruz, chileno, casado, abogado, cédula nacional de identidad número seis millones ochocientos sesenta y nueve mil seiscientos cincuenta y uno guion ocho, y don Hernán Orrego Castillo, chileno, casado, abogado, cédula nacional de identidad número ocho millones ciento veintidós mil ciento quince guion cuatro, en adelante el "arrendador", todos domiciliados para estos efectos en Avenida Apoquindo número tres mil seiscientos sesenta y nueve, oficina número cuatrocientos dos, de la ciudad de Santiago, comuna de Las Condes, en adelante la parte "arrendadora" o la "sociedad"; mayores de edad, quienes acreditaron sus identidades con las cédulas antes citadas y exponen: Que han convenido el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO: Propiedad: La arrendadora es dueña de los departamentos números ochenta y uno y ochenta y ocho del octavo piso del Edificio ubicado en calle La Moneda número quinientos veintinueve, con frente a las calles Santa Lucía y Miraflores, comuna de Santiago, Región Metropolitana, de acuerdo al plano agregado al final del Registro del mes de abril del año mil novecientos sesenta, carteles uno al doce; y dueña además de derechos en proporción al valor de lo adquirido en unión de los otros adquirentes en los bienes comunes entre los cuales se encuentra el terreno, cuyos deslindes son: NORTE, sitio de don José Pedro Alessandri; SUR, calle Moneda; ORIENTE, con Santa Lucía; PONIENTE, con calle Miraflores, inscrita a fojas sesenta y tres mil trescientos ochenta y siete número sesenta y siete mil setecientos cincuenta y dos del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año mil novecientos noventa y nueve. Asimismo, es dueño del derecho de uso y goce exclusivo del estacionamiento de Automóviles y Bodega para maletas signada con el número doce del edificio de calle Moneda número quinientos veintinueve, en conformidad a la compra efectuada a Inmobiliaria La Portada S.A., según consta de la escritura pública de fecha treinta de noviembre del año mil novecientos noventa y nueve, otorgada en la notaría de Santiago de don Andrés Rubio Flores. El inmueble tiene el Rol de Avalúo Fiscal N° cero setenta guion cero cero cero sesenta y nueve guion cero cero cero cuarenta y siete.

SEGUNDO: Entrega y aceptación del inmueble: Por el presente acto e instrumento el arrendador entrega en arrendamiento a SENAME, a cuyo nombre acepta su representante, la propiedad individualizada en la cláusula precedente, en el estado que actualmente se encuentra y que es conocido por el arrendatario, a su entera conformidad, cuyas cuentas de servicios básicos de luz, agua, gastos comunes y contribuciones, se encuentran al día.

TERCERO: Destino del inmueble: El inmueble objeto de este contrato se destinará, por parte del arrendatario, al funcionamiento de oficinas del Programa veinticuatro horas, de SENAME.

3286/15



La propiedad cuenta con el destino y las autorizaciones que permiten al arrendatario utilizarla para los fines y desarrollar las actividades para las cuales fue arrendada. Conforme a ello, el propietario se obliga a regularizar el destino informado por el Servicio de Impuesto Internos, dentro del plazo máximo de un año.

CUARTO: Plazo: El presente contrato de arrendamiento comenzará a producir efectos desde que se encuentre totalmente tramitado el acto administrativo que aprueba el presente contrato, por parte de SENAME, y tendrá un plazo de duración de trece meses, el que se renovará, sucesiva y automáticamente por periodos iguales de un año, salvo que alguna de las partes ponga término al mismo, dando aviso a la otra por carta certificada dirigida al domicilio señalado en el presente contrato, 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. Asimismo, este contrato terminará anticipadamente en el evento contemplado en la cláusula VIGESIMO SEGUNDA, previa notificación por carta certificada señalada en la misma cláusula.

QUINTO: Renta: La renta mensual de arrendamiento será la suma equivalente a noventa y cinco coma cincuenta y tres unidades de fomento, la que se pagará en pesos, 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 o transferencia electrónica en la cuenta corriente número E cero cuatro ocho tres uno nueve dos guion cero uno, del Banco **Security**, a nombre de Lillo, Monlezun y Orrego Abogados S.A., Rut número noventa y seis millones ochocientos veintidós mil cuatrocientos noventa guion cinco, correo electrónico **administración@lmoabogados.cl**.

Para el cálculo en pesos, se tomará como referencia el valor de la UF del último día hábil del mes anterior al que deba efectuarse el pago. Para efectos del presente contrato, el cómputo de los plazos se regirá por lo establecido en la Ley número diecinueve mil ochocientos ochenta, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado, es decir, son días hábiles, de lunes a viernes, salvo feriados.

En el evento que dejare de existir la Unidad de Fomento, la renta de arrendamiento se reajustará según la variación mensual que experimente el Índice del Precio del Consumidor (IPC). 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.

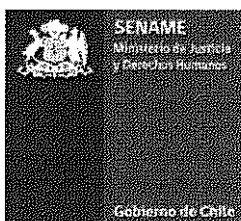
SEXTO: Mejoras: El arrendatario deberá contar siempre con la autorización del arrendador para efectuar mejoras, adaptaciones o modificaciones al inmueble, las cuales deberán ser realizadas con el único y exclusivo propósito de acondicionar el inmueble para el objeto de su actividad.

El arrendatario informará, a través del correo electrónico **administración@lmoabogados.cl**, dirigido al arrendador, las mejoras a efectuar. El arrendador tendrá un plazo de cinco días hábiles para responder, por la misma vía, con su aprobación o rechazo a las mejoras solicitadas. Si no se diere respuesta por parte del arrendador 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 el arrendador, siempre 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 del arrendador y entregándole las llaves respectivas, en el plazo máximo de veinte días hábiles, contado desde la notificación del término del arrendamiento.



Además, el arrendatario deberá entregar los respectivos comprobantes de pago de las cuentas de electricidad, agua potable y gastos comunes, salvo que por la fecha de desocupación del inmueble, resten consumos del arrendatario por facturar, caso en el cual, el arrendador los descontará del mes de garantía según lo estipulado en la cláusula DECIMO CUARTA del presente contrato.

OCTAVO: Autorizaciones: El arrendador, en su calidad de propietario, 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 su otorgamiento de permisos y servicios respectivos necesarios para desarrollar la actividad señalada, según lo convenido en la cláusula tercera del presente contrato.

NOVENO: Mantención 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 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.

DÉCIMO: 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 electricidad, 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, al término del contrato de arriendo, que el arrendatario le acredite el pago de los servicios antes indicados.

DECIMOPRIMERO: Cesión de contrato: El arrendador 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 en arrendador y el cesionario, sin necesidad de ratificación alguna por parte del primero, desde que la mencionada cesión le sea notificada por carta certificada o aviso notarial enviado al domicilio del arrendador indicado en el presente contrato.

DECIMOSEGUNDO: Exención de responsabilidad del arrendador: El arrendador no será responsable por las lesiones o daños derivados de accidentes que puedan experimentar las personas que ocupan la propiedad en razón del arrendamiento, o las que concurren 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, siempre que aquellas no se deriven de una falta de permiso o autorización que el arrendador debió otorgar.



DECIMOCUARTO: Garantía de arriendo: A fin de garantizar la conservación de la propiedad, su restitución en el estado en que se indica en el presente instrumento, el pago de los servicios básicos y, en general, para responder de fiel cumplimiento de sus obligaciones, el arrendatario se obliga a entregar en garantía al arrendador la suma equivalente en pesos de noventa y cinco como cincuenta y tres Unidades de Fomento.

La garantía se restituirá en su equivalente en pesos, dentro de los treinta días corridos siguientes a la fecha en que se haga restitución del inmueble, siempre que no hubiere reclamo del arrendador del arrendador, quedando éste 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 del servicios pendientes que hubieren sido de cargo del SENAME.

DECIMOQUINTO: Prohibiciones: Se eleva a la calidad de esencial en este contrato, la prohibición voluntaria al arrendador, de no enajenar el inmueble a que se refiere está convención, mientras éste contrato o sus renovaciones 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 noventa y cinco como cincuenta y tres Unidades de Fomento.

No obstante lo anterior, el arrendador quedará liberado de la obligación de pago de los perjuicios así evaluados, si el arrendatario consintiere expresamente y por escrito, en la venta del inmueble arrendado.

DECIMOSEXTO: Mandatos. A) Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura para requerir las anotaciones, inscripciones, subinscripciones, alzamientos y cancelaciones que sean necesarias efectuar en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. **B)** Por su parte, se faculta al abogado jefe del Departamento Jurídico del SENAME a efectuar al presente contrato, las rectificaciones de copia o referencia que resulten procedentes para proceder a su inscripción, así también, complementé y/o aclare la presente escritura, respecto de cualquier error u omisión existente en las cláusulas relativas a la individualización de las partes, al inmueble objeto del presente contrato, sus deslindes y/o inscripción de dominio, de acuerdo a sus títulos y/o antecedentes anteriores o actuales, como también cualquier error u omisión de cualquiera cláusula no principal del contrato o requisito que fuera necesario, a juicio del Conservador de Bienes Raíces respectivo, para inscribir adecuadamente el presente contrato. El mandatario queda especialmente facultado para suscribir todos los instrumentos públicos y/o privados necesarios para el cumplimiento de su cometido.

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

DECIMO OCTAVO: Comisión de arriendo: Cada parte se obliga a pagar una comisión total equivalente a cuarenta y seis coma setenta y siete unidades de fomento, a don **Alejandro Davanzo Pumarino**, cédula nacional de identidad número siete millones ochocientos treinta y seis mil cuatrocientos un guion siete, con domicilio en calle **Pasaje La Castellana número ochenta y dos, comuna de Las Condes**, 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 **número tres nueve ocho cuatro uno cuatro tres cero**, del Banco **BCI**.

DECIMO NOVENO: Resolución del Contrato: Serán motivos plausibles para que el arrendador desahucie el contrato de arrendamiento, los generales previstos en la ley, y especialmente los siguientes: cuando el arrendatario incumpla su obligación de pago de la renta; cuando tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, exista oposición de la comunidad al funcionamiento del Servicio Público para el cual se arrienda, y cuando se incumpla por parte del arrendador lo dispuesto en las cláusulas del presente contrato.



VIGÉSIMO: Presentes a este acto, comparecen don **RODRIGO ALEJANDRO CONTRERAS JARA**, chileno, casado, Contador Auditor, cédula nacional de identidad doce millones seiscientos cuarenta y nueve mil cuatrocientos siete guion seis, y doña **MARIA JESUS CASTILLO DOTE**, chilena, casada, empleada, cédula nacional de identidad número ocho millones novecientos sesenta y nueve mil cuatrocientos treinta y ocho guion ocho, ambos en representación de **BANCO SECURITY**, sociedad anónima bancaria, rol único tributario número noventa y siete millones cincuenta y tres mil guion dos, todos domiciliados en Avenida Apoquindo número tres mil ciento cincuenta, comuna de Las Condes, en adelante también denominado indistintamente como "**EL BANCO**", todos mayores de edad a quienes conozco por sus cédulas referidas y exponen: Que autorizan expresamente la celebración del contrato de arrendamiento de que da cuenta este instrumento.

VIGÉSIMO PRIMERO: BANCO SECURITY, representado como se ha indicado, y **SOCIEDAD INMOBILIARIA CORPUS LIMITADA** representada como se ha indicado, acuerdan lo siguiente: Uno) En caso de mora o simple retardo en el pago de los dividendos del préstamo hipotecario garantizado con hipoteca y prohibición constituidas sobre el inmueble singularizado en la cláusula primera, la parte arrendadora confiere mandato mercantil irrevocable y gratuito a BANCO SECURITY para cobrar y percibir de SENAME la renta de arrendamiento que se pacta en este contrato, previa notificación por carta certificada del ejercicio de este mandato. El ejercicio de este mandato no es obligatorio para el Banco, por lo que alternativamente, podrá siempre hacer uso de las acciones de cobro de sus obligaciones judicialmente, evento en el cual no podrá hacer uso de este mandato. El ejercicio de este mandato en todo caso está sujeto a la vigencia del contrato de arrendamiento. Desde dicha notificación SENAME deberá inhibirse del pago de la renta de arriendo directamente a la parte arrendadora, y deberá pagar al BANCO. El BANCO deberá destinar el importe de los pagos al pago de los dividendos o cuotas de las obligaciones de la parte arrendadora. Dos) Sin perjuicio de lo anterior, alternativamente, BANCO SECURITY podrá iniciar las acciones de cobro de sus obligaciones, en cuyo caso, conjuntamente con la notificación judicial de las demandas pertinentes, deberá notificar a SENAME por medio de carta certificada, del término del contrato de arrendamiento, en cuyo caso SENAME deberá restituir el inmueble dentro del plazo de noventa días contados desde la notificación señalada. Tres) En caso de término anticipado de este contrato por la causal antes señalada, los comparecientes facultan irrevocablemente al Banco para requerir el alzamiento de las inscripciones de este contrato de arrendamiento.

Personerías:

La personería de doña **Solange Paola Huerta Reyes**, para representar al Servicio Nacional de Menores **SENAME**, consta en el Decreto Supremo número quinientos ochenta y uno del diecinueve de julio del año dos mil dieciséis, del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos.

La personería de don **Marco Antonio Lillo de la Cruz y don Hernán Sergio Orrego Castillo**, para representar a la Sociedad Inmobiliaria Corpus Limitada, consta en el Certificado de fecha siete de julio de dos mil dieciséis, del Registro de Comercio de Santiago, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

La personería de los mandatarios de BANCO SECURITY, consta de las escrituras públicas de fechas quince de enero de mil novecientos noventa y seis otorgada en la Notaría de Santiago de don Enrique Morgan Torres y de fecha trece de junio del dos mil dieciséis, ambas otorgadas en la Notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente, documentos que no se insertan por ser conocidas de la Notario autorizante, de las partes y a expresa solicitud de ellas.

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 19.965.- Se da copia.- Doy fe.-

Hay firmas de las partes"



2º IMPÚTESE el gasto que irroque el presente contrato, al subtitulo 22, Programa 01, Meta ampliación Programa 24 Horas (ex vida nueva), del presupuesto vigente del Servicio Nacional de Menores año 2016.

3º 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.
- Departamento de Administración y Finanzas.
- Departamento de Protección y restitución de Derechos.
- Departamento Jurídico.
- Programa 24 Horas.
- Oficina de Partes