



REF: REGULARIZA Y APRUEBA CONTRATO DE ARRIENDO CELEBRADO ENTRE EL SERVICIO NACIONAL DE MENORES Y LA INMOBILIARIA MIRAFLORES SOCIEDAD ANONIMA, PARA EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE HUERFANOS N° 587, OFICINA N° 202, SANTIAGO.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 1067

SANTIAGO,

02 MAY 2017

VISTOS: Lo dispuesto en los artículos 3º, 5º N°s. 1, 3, 4, 5, 7, 11 y 12, del Decreto Ley N° 2.465, de 1979; en los Decretos Supremos del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos N°s. 356, de 1980, y 581, del 2016; 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° 20.981, que aprobó el Presupuesto del Sector Público para el año 2017, 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° 1932, del 22 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, el Sub Departamento de Administración Central del Servicio Nacional de Menores, por medio del memorándum N° 455, del 03 de octubre de 2014, solicita al Departamento Jurídico gestionar el arriendo del inmueble ubicado en calle Huérfanos N° 587, oficina N° 202, de la comuna y ciudad de Santiago.
- 3º. Que, sin perjuicio de lo instruido en el Oficio Circular N° 8351, de 23 de noviembre de 2011, de la Subsecretaría de Justicia, el inmueble antes singularizado, se comenzó a utilizar a partir del mes de diciembre de 2014, sin autorización del Ministerio de Hacienda ni contrato de arrendamiento.
- 4º. Que, se ha dispuesto por parte de esta Directora Nacional poner en conocimiento de la Contraloría General de la República los hechos por el uso de la oficina sin la respectiva autorización del Ministerio de Hacienda, y la instrucción de una investigación sumaria, para proceder a la regularización del periodo anterior a diciembre de 2016.
- 5º. Que, en conformidad a lo instruido por el Subsecretario de Justicia en el oficio circular ya señalado, se procedió a gestionar la autorización del contrato de arriendo del inmueble ubicado en calle Huérfanos N° 587, oficina N° 202, de la comuna y ciudad de Santiago.
- 6º. Que, a través de los memorándums N°s 48, de la Unidad de Prevención de Riesgos, y 0910, de la Unidad de Infraestructura e Inversiones, ambos de 2016, se remitieron los informes necesarios para proceder con la tramitación de la autorización de arriendo del inmueble.
- 7º. Que, a través del Oficio N° 2687 del 06 de septiembre de 2016, y 3225, del 09 de noviembre de 2016, se remitió la propuesta del contrato de arriendo, así como sus antecedentes fundantes, al Ministerio de Justicia y Derechos Humanos para gestionar la autorización del contrato.
- 8º. Que, analizados los antecedentes, la Oficina de Planificación y Presupuestos del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, envió a través del oficio N° 7772, del 30 de noviembre de 2016, la solicitud de autorización para el arriendo del inmueble ubicado en calle Huérfanos N° 587, oficina N° 202, comuna y ciudad de Santiago.

1997/15.
4107

9º. Que, en razón de lo señalado anteriormente, con fecha 22 de diciembre de 2016, se recibió el oficio N° 1932, de la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, que autoriza el contrato de arriendo del inmueble ubicado en calle Huérfanos N° 587, oficina N° 202, comuna y ciudad de Santiago, con un canon de arriendo mensual de 43 Unidades de Fomento, y una vigencia de 3 año, renovable por periodos anuales a contar de diciembre de 2016.

10º. Que, en virtud de que la autorización se encuentra vigente a partir de diciembre de 2016, corresponde regularizar y aprobar el contrato de arriendo con la Inmobiliaria Miraflores S.A.

RESUELVO:

1º **REGULARÍCESE Y APRUEBESE** el contrato de arriendo celebrado entre el Servicio Nacional de Menores y la Inmobiliaria Miraflores S.A., cuyo texto es del siguiente tenor:

"En Santiago, República de Chile a _____, entre el **Servicio Nacional de Menores**, Rol Único Tributario N° 61.008.000-6, representado por su Directora Nacional, doña **Solange Paola Huerta Reyes**, cédula nacional de identidad N° _____ ambos domiciliados en calle Huérfanos N° 587, oficina N° 201, comuna y ciudad de Santiago, por una parte, en adelante el "arrendatario" o el "SENAME", y, por la otra, la **Inmobiliaria Miraflores S.A.**, Rol Único Tributario N° _____ representada por don _____ ambos con domicilio para estos efectos en calle Huérfanos N° 587, oficina N° 204, de la comuna y ciudad de Santiago, en adelante la parte "arrendadora" o la "sociedad", han convenido el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO: Propiedad: La arrendadora es dueña del inmueble ubicado en calle Huérfanos N° 587, segundo piso, oficina N° 202, de la comuna y ciudad de Santiago, Región Metropolitana, rol de avalúo n° 00120-00699.

El título se encuentra inscrito a nombre de la Inmobiliaria Miraflores S.A., a fojas 2429, número 2638, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 1964.

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, que tiene acceso por calle Huérfanos N°587, de la comuna y ciudad de Santiago, 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 de oficinas del giro del Servicio.

La propiedad cuenta con el destino y las autorizaciones respectivas que permiten al arrendatario utilizarla para los fines y desarrollar las actividades para las cuales fue arrendada.

CUARTO: Plazo: El presente contrato de arrendamiento comenzó a producir efectos desde el día **01 de diciembre del 2016**, con un plazo de duración de tres años, el que se renovará, sucesiva y automáticamente por 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 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 43 UF (43 Unidades de Fomento), la que se pagará por mes vencido, 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 _____ a nombre de la Inmobiliaria Miraflores S.A., RUT N° _____

Para el cálculo en pesos, se tomará como referencia, el valor de la UF, del primer día hábil del mes en 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 mensualmente, 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 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 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 la cláusula tercera del presente contrato.

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.

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 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.

Se acredita por el arrendador que a la fecha de suscripción del presente contrato la propiedad no se encuentra en mora en el pago de servicios.

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: 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 a la fecha en que esta última le formule la liquidación correspondiente, al valor efectivo de los deterioros y perjuicios de cargo del SENAME, como asimismo el valor de las cuentas pendientes de consumo y gastos comunes. En el evento que el SENAME no cancele la cantidad en el plazo referido, la arrendadora podrá cobrarla judicialmente al SENAME, devengando el máximo de interés que la ley permita estipular.

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 prórrogas se encuentren vigentes. Si lo enajenara de todas formas, responderá de los perjuicios que ocasione al arrendatario.

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 y ciudad de Santiago, y se someten a la jurisdicción de sus tribunales.

DECIMOSÉPTIMO: Personerías: La personería de doña **Solange Paola Huerta Reyes** para representar al Servicio Nacional de Menores, consta en el Decreto Supremo N° 581, del 19 de julio de 2016, del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos.

La personería de don [REDACTED] para actuar en nombre y representación de la Inmobiliaria Miraflores S.A., consta en el poder especial por escritura pública, otorgado con fecha 10 de febrero de 1998, otorgado ante don Felix Jara Cadot, Notario Público de Santiago, el que se encuentra ratificado según consta a fojas 15506, número 12445 del año 2001, del Registro de Comercio de Santiago.

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

Hay firma de las partes"

2º IMPÚTESE el gasto que irroque el presente contrato, al Subtítulo 22, Programa 01, del presupuesto vigente del Servicio Nacional de Menores año 2017, el presupuesto para los próximos años será autorizado una vez aprobada la Ley de Presupuestos Respectiva, de acuerdo a las disponibilidades presupuestarias.

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

ANÓTESE Y COMUNÍQUESE.



ADN/KSA/JLS/DBG
Distribución:

- Arrendador
- Dirección Nacional.
- DAF (Unidad de Control y Gestión de Inventario)
- Departamento Jurídico
- Oficina de Partes.