



GOBIERNO DE CHILE  
MINISTERIO DE JUSTICIA

GOBIERNO DE CHILE  
MINISTERIO DE JUSTICIA  
UNIDAD DE REFORMAS  
JUDICIALES  
AMM/MVE/ARF/HLS

MINISTERIO DE HACIENDA  
OFICINA DE PARTES  
  
RECIBIDO

<b>CONTRALORIA GENERAL</b>		
<b>TOMA DE RAZON RECEPCION</b>		
DEPART. JURIDICO		
DEP.T.R. Y REGISTRO		
DEPART. CONTABIL.		
SUB.DEP. C.CENTRAL		
SUB.DEP. E.CUENTAS		
SUB.DEP. C.P.Y BIENES NAC.		
DEPART. AUDITORIA		
DEPART. V.O.P, U. y T.		
SUB.DEP. MUNICIP.		
<b>REFRENDACION</b>		
REF. POR \$ .....		
IMPUTAC. ....		
ANOT. POR \$ .....		
IMPUTAC. ....		
DEDUC. DTO. ....		



**APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA LA LINEA ESPECIALIZADA DE DEFENSA LABORAL EN VALDIVIA, XIV REGION.**

**DECRETO EXENTO Nº 1110 /**

**SANTIAGO, 25 de marzo de 2008.**

**Hoy se decretó lo que sigue:**

**VISTOS:** Estos antecedentes, las atribuciones que me confiere la Ley Nº 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; La Ley de Presupuestos para el año 2008; Ordinario Nº 078 de fecha 24 de enero de 2008, de la Dirección de Presupuesto del Ministerio de Hacienda; el Decreto Ley Nº 3.346, de 1980, Ley Orgánica del Ministerio de Justicia; en el Decreto Nº 1.597, de 1980, Reglamento Orgánico del Ministerio de Justicia; en el Decreto Supremo Nº 924, de 1981, y sus modificaciones del Ministerio de Justicia, y la Resolución Nº 520, de 1996 y sus modificaciones, de la Contraloría General de la República; y,

**CONSIDERANDO:**

1.- Que en el marco de la implementación de la Reforma Laboral, que entrará en vigencia a contar del 31 de marzo de 2008, en virtud de lo prescrito por la Ley Nº 20.022 y sus posteriores modificaciones, es necesario contar con inmuebles habilitados para el efecto en las 15 regiones del país.

2.- Que, esta Secretaría de Estado, no cuenta con inmuebles en todas las regiones del país que cumplan con lo necesario para el adecuado funcionamiento de la Línea Especializada de Defensa Laboral y debido a lo breve de los plazos para contar con ellos, se ha optado por arrendar los necesarios al efecto.

3.- Que a fin de dar estricta observancia a la normativa legal vigente en la materia, esta Subsecretaría de Justicia ha solicitado a la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, mediante el Ordinario N° 0141 de 2008, la autorización correspondiente para celebrar los contratos de arrendamiento necesarios para el cumplimiento de este fin.

4.- Que en consecuencia, la aludida Dirección de Presupuestos a través del Oficio Ordinario N° 078 de fecha 24 de enero de 2008, ha autorizado a esta Secretaría de Estado para proceder al arrendamiento de los inmuebles singularizados en dicho documento, en el marco de la Línea Especializada de Defensa Laboral, dentro de los cuales se encuentra aquel ubicado en la ciudad de Valdivia, XIV Región.

5.- Que por tal motivo esta Subsecretaría ha procedido a suscribir contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en calle Caupolicán N° 175, de la ciudad de Valdivia, que albergará la Línea Especializada de Defensa Laboral en la señalada ciudad de la XIV Región.

6.- Que, existe disponibilidad presupuestaria para financiar el pago de los servicios de arriendo prestados.

#### **DECRETO:**

1. Apruébase el contrato de arrendamiento celebrado con fecha 15 de enero del año 2008, entre "Sociedad de Inversiones Comercial Limitada o Soinco Ltda." y el Ministerio de Justicia, cuyo texto es el siguiente:

#### **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

#### **SOCIEDAD DE INVERSIONES COMERCIALES LIMITADA**

**A**

#### **MINISTERIO DE JUSTICIA**

En Santiago, a 15 de enero de 2008, entre el **MINISTERIO DE JUSTICIA**, Rol Único Tributario N° 61.001.000-8, en adelante, el "**arrendatario**", representado legalmente por don **Jorge Frei Toledo**, cédula nacional de identidad número 11.833.778-6, Subsecretario de Justicia, ambos domiciliados en calle Morandé N° 107, Santiago, por una parte, y por la otra, "**Sociedad de Inversiones Comercial Limitada o Soinco Ltda.**", sociedad de responsabilidad limitada, Rol Unico Tributario N° 77.137.310-0, representada legalmente por don **Elías Iskanda Vicente Sabat Acleh**, técnico agrícola, chileno, casado y separado totalmente de bienes, domiciliado en calle Caupolicán N° 175, Valdivia, cédula nacional de identidad número 12.200.063-K, en adelante, la "**arrendadora**", han convenido el siguiente contrato de arrendamiento:

**PRIMERO: Propiedad.**

La arrendadora declara ser propietaria del inmueble ubicado en calle Caupolicán N° 175 de la ciudad de Valdivia, correspondientes al Rol de Avalúo N° 041-13, comuna de Valdivia. El título a su nombre se encuentra inscrito a Fojas 2257 Número 2676 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia del año 2007.

**SEGUNDO: Entrega y aceptación del inmueble.**

Por el presente acto e instrumento la arrendadora entrega en arrendamiento al arrendatario, quien acepta la propiedad individualizada en la cláusula precedente, como un solo todo, 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 una oficina para el programa de Asistencia Jurídica Laboral en Valdivia. La propiedad debe contar con el destino y las autorizaciones que permitan desarrollar las actividades del arrendatario señaladas anteriormente y para los fines para los cuales fue arrendada. De no ser así el presente contrato terminará de inmediato de pleno derecho, y dará derecho al arrendatario a reclamar los perjuicios que se generen y a la devolución de las rentas pagadas.

**CUARTO: Plazo.**

El presente contrato de arrendamiento empieza a regir el 15 de enero de 2008 y tendrá un plazo de duración de 3 (tres) años.

El plazo de duración del contrato se prorrogará a su vencimiento por períodos sucesivos de un año, si ninguna de las partes le pone término dando aviso a la otra, mediante carta certificada dirigida al domicilio señalado en el presente contrato, con a lo menos cuatro meses de anticipación al vencimiento del período que se encuentre rigiendo.

**QUINTO: Renta.**

Se conviene entre las partes, a plena satisfacción de ambas, que la renta de arrendamiento mensual será la cantidad de 46 UF (cuarenta y seis unidades de fomento).

La renta de arrendamiento se pagará por mes anticipado, dentro de los diez primeros días del mes que corresponda.

El pago deberá efectuarse en el domicilio del arrendatario o mediante depósito en cuenta corriente que se señale por escrito al efecto, previo otorgamiento de la factura o recibo de pago correspondiente.

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.

Si dejare de existir la UF, o se modificara la forma, base o procedimiento para calcular su reajuste diario, la renta de arrendamiento se reajustará según la variación que experimente el IPC (índice de precios al consumidor) entre el mes anterior a la fecha en que se produzca la expresada modificación, eliminación o sustitución y el mes o fracción de mes, anterior a la fecha de pago efectivo de la renta de arrendamiento respectiva.

Sin perjuicio de lo anterior, en el evento de que el presente contrato sea renovado, en virtud de lo establecido en la cláusula precedente, las rentas de arrendamiento que correspondan se calcularán de la misma forma que el contrato primitivo, vale decir, se pagará una renta ascendente a cuarenta y seis unidades de fomento.

**SEXTO: Mejoras.**

El arrendatario podrá efectuar mejoras o modificaciones al inmueble, sólo si éstas tienen por objeto el fin al que será destinado el inmueble, sin previa aprobación escrita por parte de la arrendadora. 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 su propietario.

No obstante lo anterior, al término del contrato de arrendamiento el arrendatario tendrá derecho a retirar y llevarse los equipamientos y elementos accesorios cuyo retiro no provoque detrimento de la propiedad arrendada y/o en sus construcciones.

Dejan constancia las partes que el inmueble arrendado podrá ser modificado y adaptado a fin de habilitarlo para las actividades que desarrollará el arrendatario. La arrendadora autoriza desde luego al arrendatario para que efectúe las labores de adecuación, que pudiere requerir el inmueble materia de este contrato, a su entero costo y con el único y exclusivo objeto de adaptarlo a las necesidades que requiere la actividad que realizará.

**SEPTIMO: 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 consumos de electricidad, agua potable y consumos en general. Estos recibos deberán acreditar que el pago de los mencionados consumos ha sido efectuado hasta el último día en que el arrendatario haya ocupado el inmueble.

**OCTAVO: Autorizaciones.**

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 instrumento.

**NOVENO: Mantenimiento del inmueble.**

El arrendatario tendrá a su cargo la mantención del inmueble materia de este contrato, debiendo procurar mantenerlo en buen estado de aseo y conservación. En especial, son de su responsabilidad aquellas materias que son de control y sanción por parte de las autoridades municipales, servicio de salud del ambiente, sanidad, ministeriales y/o empresas de servicio, tales como la de electricidad y agua potable, en cuyo caso se hará responsable directamente por las infracciones en que pudiera incurrir. 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; haciéndolos arreglar o cambiar por su cuenta, y efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones adecuadas al uso del inmueble que fueren necesarias.

**DECIMO: Pago de servicios.**

El arrendatario se obliga a pagar puntualmente 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 del inmueble.

La arrendadora tendrá derecho a exigir en cualquier tiempo que el arrendatario le acredite el pago de los servicios antes indicados.

En todo caso, siempre será de cargo de la arrendadora el pago de las contribuciones de bienes raíces.

**UNDECIMO: Cesión de contrato.**

La arrendadora faculta expresamente al arrendatario para ceder el presente contrato, en todo o en parte, sin limitación alguna, rigiendo al efecto en todos sus términos el presente contrato entre la arrendadora y la cesionaria, sin necesidad de ratificación alguna por parte de la arrendadora, desde que la mencionada cesión le sea notificada por carta certificada o aviso notarial enviado al domicilio de la arrendadora indicado en la comparecencia.

**DUODECIMO: Exención de responsabilidad del arrendatario.**

El caso fortuito o fuerza mayor, liberará al arrendatario del cumplimiento de sus obligaciones, especialmente del pago de la renta. Además, la imposibilidad de desarrollar su actividad por incendio, inundación, explosión, actos terroristas o vandálicos y cualquiera otro de semejante naturaleza, exencionará al arrendatario del cumplimiento de sus obligaciones por acaecer uno cualquiera de dichos eventos.

**DECIMO TERCERO: 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.

**DECIMO CUARTO: 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 Servicio Nacional de Salud 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.



**DECIMO QUINTO: Garantía de arriendo.**

A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el estado en que se indica en el presente contrato y, en general, para responder del fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el arrendatario se obliga a entregar en garantía a la arrendadora la suma equivalente en pesos de 46 UF (cuarenta y seis unidades de fomento). Esta suma se restituirá en su equivalente en pesos, dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que se haga restitución del inmueble si no hubiere reclamación de la arrendadora, quedando ésta desde ahora autorizada para descontar de la garantía el valor de los deterioros y perjuicios, de cargo del arrendatario, que se hayan ocasionado como asimismo el valor de las cuentas pendientes que hubieren sido de cargo del arrendatario.

**DECIMO SEXTO: Inventario.**

Se entiende incorporado al presente contrato para todos los efectos legales, un inventario de los bienes y especies existentes en el inmueble arrendado, declarando el arrendatario que recibe la propiedad y los bienes inventariados a su plena satisfacción, obligándose a restituirlos en igual estado.

El acta de recepción que al efecto se levante, será suscrita por el encargado que designe esta Subsecretaría para este efecto.

El citado inventario, deberá ser firmado a su vez por la arrendadora dentro de un plazo de diez días, contados desde la entrega material de la propiedad.

De no ser firmado por una o ambas partes dentro del plazo señalado, se entenderá que el o los no firmantes están conformes con su contenido.

**DECIMO SEPTIMO: Comisión de arriendo.**

Cada parte, se obliga a pagar una comisión equivalente a media renta mensual más IVA (23 UF veintitrés unidades de fomento, más el impuesto al valor agregado) a Sociedad Comercial NARWAL Limitada, Rol Unico Tributario N° 76.109.980-9, representada legalmente por don Luis Alejandro Narváz Walker, cédula de identidad N° 12.430.624-8, ambos domiciliados en Avenida España N° 705, Valdivia, por concepto de corretaje y administración de propiedades, pago que se hará en efectivo o con cheque a la orden de la corredora, una vez que se haya dictado el respectivo acto administrativo que sanciona el presente contrato, y se haya hecho entrega de la correspondiente factura o boleta de honorarios.

**DECIMO OCTAVO: Prohibición.**

Se eleva a la calidad de esencial en este contrato, la prohibición voluntaria que se impone la arrendadora de no enajenar el inmueble a que se refiere este contrato, mientras dure éste o sus prórrogas.

Si de hecho 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 200 Unidades de Fomento.

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

**DECIMO NOVENO: 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: Condición Suspensiva.**

Las partes acuerdan que el presente contrato se encuentra supeditado a la aprobación que para estos efectos debe ser otorgada por la Dirección de Presupuestos (DIPRES) dependiente del Ministerio de Hacienda de acuerdo a lo preceptuado por el punto 10° del Oficio Circular N° 1 del referido Ministerio de fecha 8 de enero del año 2008.

**VIGESIMO PRIMERO: Personerías.**

La personería de don Jorge Frei Toledo, para representar al Ministerio de Justicia, consta en Decreto Supremo N° 13, de fecha 14 de enero de 2008 del Ministerio de Justicia.

La personería de don Elías Iskanda Vicente Sabat Acléh, para representar a Sociedad de Inversiones Comerciales Limitada, consta de la escritura pública de constitución de sociedad "Inversiones Comerciales Limitada", de fecha 21 de Abril de 1998, suscrita en la Notaría de Valdivia, servida por doña Carmen Podlech Michaud.

Hay firmas ilegibles.

**2.- AUTORIZÁSE,** a la Jefa del Departamento de Presupuestos y Finanzas, a girar:

- La suma en pesos equivalente a 26,06 UF, por concepto de renta 17 días de enero de 2008;
  - La suma en pesos equivalente a 46 UF, mensualmente, por concepto de rentas correspondientes a los meses de febrero del año 2008 a diciembre del año 2010;
  - La suma en pesos equivalente a 46 UF por concepto de garantía de conservación; y
  - La suma en pesos equivalente a 23 UF mas IVA por concepto de comisión de corretaje.
- Todo ello en la forma y condiciones expresadas en el contrato que por este acto se autoriza.

**3.-** El gasto que irrogue el presente contrato, cárguese e impútese, según se indica:  
Programa 02: Subsecretaría de Justicia, Unidad Demandante Unidad de Reformas Judiciales, actividades normales, Subtítulo 22, ítem 09, asignación 002.



**ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y ARCHÍVESE** con los antecedentes que corresponda.

**POR ORDEN DE LA PRESIDENTA DE LA REPÚBLICA.**

A handwritten signature in black ink, appearing to read "C. Maldonado Curti".

**CARLOS MALDONADO CURTI**

Ministro de Justicia

Lo que transcribo para su conocimiento  
Le saluda atentamente



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Jorge Frei Toledo".

**JORGE FREI TOLEDO**  
Subsecretario de Justicia

**Distribución:**

-U.R.J.

-013

-Adq.