



RESOLUCIÓN EXENTA N° 4198/2022

MAT.: Aprueba contrato de arriendo de inmueble.

FECHA: 12 de octubre de 2022.

VISTOS:

La ley N° 17.995 que creó la Corporación de Asistencia Judicial Región Metropolitana; las facultades que me confiere el Decreto con Fuerza de Ley N° 995, de 1981, del Ministerio de Justicia, que aprobó los estatutos de la Corporación de Asistencia Judicial; la ley N° 21.289 sobre Presupuesto para el Sector Público del año 2021; la Ley N° 19.880 sobre Bases de Procedimientos Administrativos de los Órganos de la Administración del Estado; el Acta de Sesión Extraordinaria del Consejo Directivo de fecha 02 de Agosto de 2019, que aprobó el nombramiento del Director General, reducida a escritura pública con fecha 03 de Septiembre de 2019, ante la Notario Público de Santiago, doña Claudia Gómez Lucares; la ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado y en la Resolución N° 8 de 2019 de la Contraloría General de la República que Fija normas sobre Exención del trámite de Toma de Razón;

CONSIDERANDO:

1° Que, la Corporación de Asistencia Judicial R.M. es un servicio público descentralizado y sin fines de lucro, cuya misión es proporcionar orientación y asesoría jurídica a todas las personas que así lo requieran y patrocinar judicialmente de manera profesional y gratuita a quienes no cuenten con los recursos económicos para hacerlo. Asimismo, se proporcionan los medios para que los egresados y licenciados en Ciencias Jurídicas y Sociales puedan realizar su práctica profesional, para optar al título profesional de Abogado.

2° Que, para el cumplimiento de sus funciones institucionales, la Corporación de Asistencia Judicial de la Región Metropolitana cuenta con diversos inmuebles en las distintas regiones.

3° Que, por su parte, durante el año 2022, se dio inicio a la implementación de una nueva línea de atención para Niños, Niñas y Adolescentes, línea que contará con la intervención de profesionales abogados, psicólogos y trabajadores sociales para garantizar el acceso a la justicia en todos aquellos asuntos en que tengan interés Niños, Niñas y Adolescentes.

4° Que, para tal efecto, se incorporarán a la dotación de la Corporación de Asistencia Judicial de la Región Metropolitana, un total estimado de 200 profesionales y administrativos, distribuidos en centros regionales ubicados en la ciudad de Punta Arenas, Talca, Rancagua y Santiago, contando en esta última ciudad con 2 centros atendida su extensión.

5° Que, para la instalación de los centros, se visitaron diversos inmuebles que reúnen las características de espacios y accesibilidad que permitan asegurar lugares adecuados para el cumplimiento de la función pública de nuestros funcionarios y proporcionar la atención en condiciones de seguridad y dignidad para nuestros usuarios.



6° Que, mediante instrumento de fecha 1 de octubre de 2022, se suscribió el respectivo contrato de arriendo entre **SOCIEDAD INMOBILIARIA SAN FRANCISCO LIMITADA**, "arrendador" del inmueble ubicado en calle Andrés Alcázar N° 356, de la ciudad y comuna de Rancagua, y la Corporación de Asistencia Judicial de la Región Metropolitana.

7° Que, según consta de Certificado de Disponibilidad Presupuestaria N° 257 de 2022, la Corporación cuenta con fondos para proceder a la contratación.

RESUELVO:

1°APRUÉBASE, el contrato de arriendo del inmueble ubicado en calle Andrés Alcázar N° 356 de la ciudad y comuna de Rancagua, Región del Libertador Bernardo O'Higgins, y la Corporación de Asistencia Judicial de la Región Metropolitana, cuyo texto se inserta a continuación:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

SOCIEDAD INMOBILIARIA SAN FRANCISCO LIMITADA

Y

CORPORACIÓN DE ASISTENCIA JUDICIAL DE LA REGIÓN METROPOLITANA

En Santiago de Chile, a 01 de octubre de 2022, entre INMOBILIARIA SAN FRANCISCO LIMITADA, persona jurídica del giro de su denominación, representada para estos efectos por don JUAN FRANCISCO LORCA GALVEZ, Chileno, soltero, cédula nacional de identidad N° [REDACTED] ambos con domicilio para estos efectos en [REDACTED] [REDACTED] en adelante "EL ARRENDADOR"; y CORPORACIÓN DE ASISTENCIA JUDICIAL DE LA REGIÓN METROPOLITANA, Servicio Público descentralizado, Rut N° 70.786.200-9, representada legalmente por su Director General, don ALEJANDRO DÍAZ LETELIER, abogado, cédula nacional de identidad N° 13.271.597-1, ambos con domicilio en calle Agustinas N° 1419, comuna de Santiago, ciudad de Santiago, en adelante "LA CORPORACIÓN o EL ARRENDATARIO"; exponen que se ha convenido celebrar el siguiente Contrato de Arrendamiento:

PRIMERO: Antecedentes.

Que, la Corporación de Asistencia Judicial R.M. es un servicio público descentralizado y sin fines de lucro, cuya misión es proporcionar orientación y asesoría jurídica a todas las personas que así lo requieran y patrocinar judicialmente de manera profesional y gratuita a quienes no cuenten con los recursos económicos para hacerlo. Asimismo, se proporcionan los medios para que los egresados y licenciados en Ciencias Jurídicas y Sociales puedan realizar su práctica profesional, para optar al título profesional de Abogado.

Que, por su parte, la arrendadora es dueña del inmueble denominado Edificio Alcázar, ubicado en Calle Andrés Alcázar N° 356, de la ciudad y comuna de Rancagua, según da cuenta inscripción de dominio de Fojas 6868, número 12.793 del Registro de Propiedad del año 2014 del Conservador de Bienes Raíces de Rancagua, de una superficie aproximada de 471,35 metros cuadrados.

SEGUNDO: Arrendamiento de inmuebles.

Que, por el presente instrumento y en este acto la Arrendadora, se obliga a entregar en arrendamiento las oficinas 301 y 302 del tercer piso del inmueble antes individualizado a la Corporación de Asistencia Judicial de la Región Metropolitana, la



que recibe y acepta dicha entrega, obligándose a destinar el inmueble recibidos al giro de Asistencia Judicial, especialmente a la implementación de la línea de atención especializada en la representación jurídica de niños, niñas y adolescentes.

TERCERO: Vigencia.

Que el presente contrato comenzará a regir a contar del día 01 de octubre de 2022 y tendrá una vigencia de un año.

Una vez transcurrido el plazo, y si ninguna de las partes comunicara su voluntad de ponerle término, el arrendamiento se renovará en forma tácita y por el mismo período de tiempo, subsistiendo los términos y condiciones establecidos en el presente documento.

La comunicación para dar aviso de término de arrendamiento será formal y deberá verificarse por escrito y mediante carta certificada dirigida al domicilio de la otra parte, indicando en forma expresa la voluntad de poner término al presente contrato de arrendamiento.

Con todo, dicha comunicación no producirá el efecto de poner fin al presente contrato, sino cuando hubiese sido enviada con, a lo menos, 60 días corridos de anticipación al vencimiento del respectivo período de arriendo en virtud del cual el presente contrato se mantuviera vigente.

Se dejan constancia, que sin perjuicio de que para todos los efectos legales que se puedan derivar del presente contrato se considerará como fecha de inicio la indicada previamente, se otorga a "La Arrendataria", un periodo de gracia respecto del pago del canon de arrendamiento de un mes a contar de la fecha del presente instrumento. En el evento de que "La Arrendataria" pusiera término anticipado al presente contrato ante del año de vigencia, ésta deberá pagar las rentas de arrendamiento correspondiente al mes de gracia otorgado.

CUARTO: Precio y forma de pago.

Que la renta mensual de arrendamiento, por cada uno de los meses que éste dure, será la suma de 199,24 Unidades de Fomento, calculada en conformidad al valor de la Unidad de Fomento el último día del mes anterior al pago.

La parte arrendadora deberá extender los recibos mensuales de arriendo correspondientes. Los recibos deberán ser remitidos electrónicamente al correo cuentas@cajmetro.cl los días 20 de cada mes.

Dicha administración durará hasta el término de este contrato de arriendo o las de sus renovaciones. La renta mensual de arrendamiento deberá ser pagada, dentro de los primeros cinco (5) días del mes correspondiente, a la administradora del inmueble directamente a través de depósito o transferencia bancaria a la Cuenta [REDACTED] a Nombre de Sociedad Inmobiliaria San Francisco Ltda. Rut N°88.963.400-3, correo electrónico [REDACTED]. Los comprobantes de depósito o transferencia deberán enviarse al correo electrónico señalado precedentemente.

"El arrendador" declara haber recibido en este acto, la suma de 167,43 Unidades de Fomento más IVA en su equivalente en pesos a la fecha de este contrato, por concepto de pago anticipado de un mes de renta, el cual se imputarán al pago de la renta del mes siguiente, una vez trascurrido el plazo de gracia indicado en la cláusula tercera.

QUINTO: De las cargas de la arrendataria.

Que la Arrendataria se hará cargo de todos los gastos que recaigan sobre los inmuebles por el uso que ésta haga del mismo, tales como los consumos de electricidad, agua potable, gas, y otros consumos básicos.

Asimismo, la Arrendataria se obliga a mantener los bienes arrendados en perfecto estado de conservación y aseo, reparando a su costo cualquier daño, perjuicio



o menoscabo que esta sufra y que sea consecuencia del uso que le diera la arrendataria, sus dependientes u ocupantes, debiendo emplear en las reparaciones materiales de idéntica o mejor calidad que los existentes, previa consulta a la Arrendadora.

La arrendataria se hará cargo asimismo de las reparaciones locativas que procedan.

SEXTO: De las cargas de la arrendadora.

Que la arrendadora se hará cargo de todos los gastos que recaigan sobre el inmueble y que sean consecuencia de su calidad de dueña del mismo, tales como contribuciones y reparaciones por causas previas al presente contrato y de efectuar las reparaciones necesarias que le correspondan para el adecuado uso y goce por parte de la arrendataria

Asimismo, la arrendadora se obliga a mantener el bien entregado en estado de servir al fin establecido en este contrato, lo que incluye librar a la Corporación de todo impedimento, embarazo o turbación, cualquiera que sea su naturaleza, a fin de asegurarle el uso tranquilo y útil de las propiedades objeto de este contrato.

El incumplimiento de las obligaciones señaladas en el párrafo anterior, faculta a la Corporación a terminar el contrato de que trata este instrumento, sin perjuicio de la posibilidad de perseguir la eventual indemnización de perjuicios a que esta diere lugar.

Estará del mismo modo obligada la Arrendadora, a reembolsar los gastos que la Corporación realice para reparar los defectos de los inmuebles, existentes ya al tiempo de la celebración de este contrato, sin perjuicio de la facultad de terminar el mismo, si éstos fueran de tal entidad que no permitieran cómoda y útilmente usar los inmuebles.

SEPTIMO: De los servicios básicos.

Que, sin perjuicio de lo establecido en la cláusula sexta del presente instrumento, los servicios básicos de agua potable, electricidad, gas y otros que correspondan se encuentran al día a la fecha de suscripción del presente contrato, en caso que dichos consumos no se encontraran al día faculta a la arrendataria para su pago y descuento del canon de arriendo adjuntando los comprobantes respectivos.

OCTAVO: De la entrega de los inmuebles.

Que la entrega material de los bienes objeto de este arrendamiento se efectúa en este acto a entera satisfacción de la arrendataria, quedando ésta facultada para realizar las mejoras necesarias para su futura ocupación, sin que pueda usar los inmuebles para ningún otro fin que aquel indicado en la cláusula segunda del presente contrato.

La entrega de las oficinas objeto del presente contrato contempla la instalación de 6 equipos Fancoils tipo Ductos de 36.000 BTU, materiales y accesorios que atenderán un total de 25 oficinas, la recepción y una sala multiuso y áreas comunes a estas.

NOVENO: Del mes de garantía.

Que en garantía del fiel cumplimiento de este contrato, y en especial, con el fin de garantizar la conservación de las propiedades y su restitución en el estado en que fue entregada, así como la devolución y, en general, el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en las propiedades arrendadas, sus servicios e instalaciones; la arrendataria mantendrá la suma de 167,43 Unidades de Fomento, correspondiente al mes de garantía que la arrendadora declara haber recibido de la arrendataria a su entera satisfacción, y se obliga a devolverla dentro de los 60 días siguientes a la restitución material de las propiedades arrendadas, quedando desde luego autorizada la arrendadora para proceder a realizar los descuentos correspondientes a los conceptos mencionados.



La Arrendataria no podrá en caso alguno imputar la garantía al pago de las rentas insolutas ni al valor del arriendo del último o últimos meses que permanezca en las propiedades.

DÉCIMO: De las prohibiciones.

Que queda expresamente prohibido a la Arrendataria:

Colocar letreros luminosos o comerciales sin autorización escrita de la arrendadora o de la administradora del inmueble,

Introducir o mantener en los bienes arrendados materias inflamables, explosivas o de mal olor;

Producir ruidos molestos;

Cometer hechos inmorales y graves que atenten contra las buenas costumbres o el orden público;

Ejecutar reiteradamente hechos que perturben la tranquilidad o seguridad de los vecinos.

Subarrendar los inmuebles objeto de este contrato o ceder el presente contrato de arrendamiento, sin la expresa voluntad del arrendador.

DÉCIMO PRIMERO: De las mejoras.

Que el arrendatario podrá efectuar mejoras o modificaciones a los inmuebles, sólo si estas tienen por objeto el fin al que serán destinados los inmuebles, previa aprobación escrita por parte de la arrendadora o su administradora. Se deja constancia que todas las mejoras que el arrendatario introduzca en los inmuebles accederán en beneficio exclusivo de las propiedades arrendadas y sin cargo para la arrendadora, en caso de 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 las propiedades arrendadas y/o en sus construcciones.

Dejan constancia las partes que el inmueble arrendado podrá ser modificado y adaptados 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 los inmuebles materia de este contrato, a su entero costo y con el único y exclusivo objeto de adaptarlos a las necesidades que requiere la actividad de asistencia jurídica que se realizará, previa autorización por escrito y siempre que no impliquen una modificación estructural del inmueble.

DÉCIMO SEGUNDO: De las autorizaciones.

Que 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 de la arrendataria.

Adicionalmente, la parte arrendadora deja constancia de que, a la fecha de la fecha de suscripción del presente instrumento, los inmuebles arrendados no mantienen pendientes autorización, permiso o gestión ante autoridad administrativa, judicial, bancaria o edilicia alguna, que impida la libre disposición de los mismos por parte de la parte arrendataria para la finalidad expresada en la cláusula segunda de este contrato.

DÉCIMO TERCERO: De la restitución del inmueble.

Que la Arrendataria se obliga a restituir el bien arrendado al término de este contrato, ya sea por vencimiento de plazo, por incumplimiento de sus obligaciones, especialmente las de pago de las rentas de arrendamiento o por cualquiera otra causa establecida en el presente contrato, en las condiciones en que lo recibe más las mejoras que quedan a beneficio del inmueble, salvo el desgaste producido por el transcurso del tiempo y el uso legítimo. La entrega la deberá hacer la Arrendataria mediante la desocupación total de las propiedades, y libre de todo ocupante,



poniéndolas a disposición de la Arrendadora o del administrador de los inmuebles y entregándole las llaves y los servicios básicos al día.

DÉCIMO CUARTO: De la terminación contrato.

Que serán motivos plausibles para que la Corporación o la Arrendadora, según corresponda, pidan la terminación del presente contrato de arrendamiento, los generales previstos en la ley y, especialmente, los siguientes:

Efectuar la Arrendadora alteraciones, de cualquier especie, en las propiedades, cuya materialización o confección embarazan o perturban el útil y tranquilo uso de los inmuebles a la Corporación.

No pago de la renta en la forma estipulada en la cláusula quinta de este contrato.

Las demás establecidas en el ordenamiento jurídico vigente y aplicable.

DÉCIMO QUINTO: Visitas de la Arrendadora.

Que la Arrendadora o su representante tendrán la facultad de visitar el inmueble arrendado, previo aviso con una anticipación mínima de 24 horas a la Corporación, obligándose la Arrendataria a dar para ello todas las facilidades necesarias para su procedencia.

DÉCIMO SEXTO: Modificaciones.

Que cualquier modificación que las partes acordaran introducir al presente contrato sólo tendrá valor si consta por escrito y fuera debidamente suscrito por las mismas.

DÉCIMO SEPTIMO: Competencia.

Que para todos los efectos de este contrato las partes fijan domicilio especial en la ciudad de Santiago y se someten a la competencia de sus Tribunales de Justicia.

DECIMO OCTAVO: Personería.

Que la personería de don ALEJANDRO DÍAZ LETELIER, para representar a la Corporación de Asistencia Judicial de la Región Metropolitana, consta de la Sesión de Consejo Directivo de fecha 02 de agosto de 2019 en la que se nombró Director General, reducida a escritura pública de fecha 03 de septiembre de 2019 ante el Notario Público de Santiago, doña Claudia Gómez Lucares.

Por su parte la personería de don JUAN FRANCISCO LORCA GALVEZ, para representar a INMOBILIARIA SAN FRANCISCO LIMITADA consta de escritura pública de constitución de sociedad de fecha 26 de mayo de 2022 otorgada ante el Notario Público de Santiago doña Maria Pilar Gutiérrez Rivera.

Los documentos se exhiben, pero no se insertan por ser conocido de las partes.

DÉCIMO NOVEMO: Copias.

Que el presente contrato se firma en cuatro ejemplares, de idéntico tenor, quedando dos en poder de cada parte.

Para constancia, firman

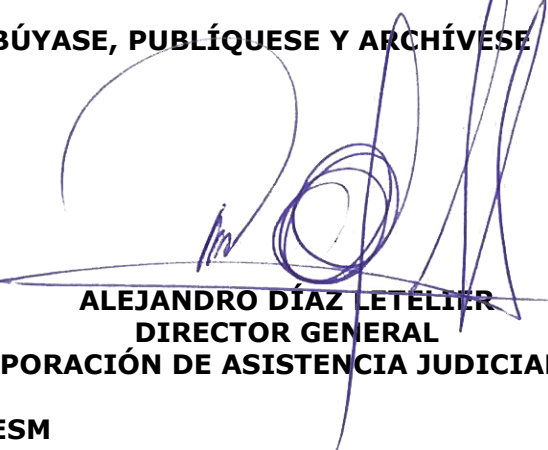
(Hay firma)
ALEJANDRO DIAZ LETELIER
DIRECTOR GENERAL
CORPORACIÓN DE ASISTENCIA
JUDICIAL RM.
ARRENDATARIA

(Hay firma)
JUAN FRANCISCO LORCA G.
pp. SOC. INMOBILIARIA SAN
FRANCISCO LIMITADA
ARRENDADORA



2° IMPÚTASE el gasto que demande la ejecución de la presente Resolución al Subtítulo 22, ítem 09, asignación 002, correspondiente al ejercicio presupuestario del año 2022 de la Corporación de Asistencia Judicial de la Región Metropolitana.

NUMÉRESE, DISTRIBÚYASE, PUBLÍQUESE Y ARCHÍVESE



ALEJANDRO DÍAZ LETELIER
DIRECTOR GENERAL
CORPORACIÓN DE ASISTENCIA JUDICIAL R.M.

GPG/ORVM/NTO/AESM

Distribución:

1. Departamento de Administración.
2. Departamento de Finanzas.
3. Departamento Jurídico.
4. Archivo D.G.