



RESOLUCIÓN EXENTA N° 2164/2023

MAT.: Aprueba contrato de arrendamiento de inmueble.

FECHA: 27 de abril de 2023.

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° 21.192 sobre Presupuesto para el Sector Público del año 2020; 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° 7 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, en este orden de ideas, la Corporación de Asistencia Judicial de la Región Metropolitana, ha celebrado convenio de colaboración con diversos servicios públicos e instituciones públicas y privadas para el cumplimiento de sus fines institucionales.

3° Que, por su parte el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, tiene por objeto Contribuir al desarrollo del país a través de la modernización del sistema de justicia, promoviendo normas y políticas públicas orientadas a facilitar el acceso y la protección



de los derechos de las personas, la reinserción social y la seguridad ciudadana, todo ello en un marco de respeto a los derechos humanos.

4° Que, en este orden de ideas el año 2019, se cumplieron 29 años desde que Chile ratificó la Convención Internacional Sobre los Derechos del Niño y asumió como Estado, la necesidad de adoptar las medidas administrativas, legislativas y de otra índole, que fueran necesarias para dar efectividad a los derechos reconocidos por dicho acuerdo internacional.

5° Que, la referida Convención Internacional, supera la concepción tutelar que se tenía anteriormente de los Niños, Niñas y Adolescentes, reconociéndolos como legítimos titulares de los derechos y libertades que son reconocidos a toda persona y estableciendo la protección preferente de su desarrollo integral, concibiéndolos como personas capaces de gozar y ejercer sus derechos por sí mismos, en concordancia con la evolución de sus facultades.

6° Que, en el marco de los avances en materia legislativa y administrativa para la adopción de medidas orientadas al cumplimiento de la citada convención, el gobierno se ha propuesto avanzar progresivamente en la creación de las condiciones políticas, normativas e institucionales necesarias para la aplicación integral de la convención. -

7° Que, como resultado de lo anterior, el gobierno ha formulado la "Política Nacional de la Niñez y Adolescencia 2015-2025", orientada a la generación de un sistema integral de garantías de derechos de la niñez y de la adolescencia, incluyendo tanto iniciativas legales que buscan el reconocimiento de los niños, niñas y adolescentes como sujetos de derecho con autonomía progresiva y titularidad de derechos para actuar, garantizando el derecho general a la asistencia jurídica, distanciándose de la figura del curador ad litem.

8° Que, en este sentido, durante los últimos años ha adquirido especial relevancia la especial situación de vulnerabilidad en que se encuentran los Niños, Niñas y adolescentes ingresados como resultado de una orden judicial a una residencia del Servicio Nacional de Menores.

9° Que, en este contexto, el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos a través de la Subsecretaría de Justicia, busca impulsar medidas concretas orientadas al ejercicio material de los derechos de los Niños, Niñas y adolescentes, a través de un diseño de representación jurídica efectiva de un abogado, tanto en el ámbito de los Tribunales de familia como en el ámbito penal, cuando corresponda, permitiendo levantar estándares para la implementación de una prestación especializada en esta línea.



10° Que, en el marco de la materialización de los objetivos señalados en el considerando precedente, el Ministerio de Justicia, busca desarrollar una intervención que mejore la situación futura de los Niños, Niñas y Adolescentes, que se encuentran en régimen de internación del Servicio Nacional de Menores, como consecuencia de la implementación de una representación jurídica, cuyo énfasis sea el reconocimiento de las dimensiones básicas de sus garantías, tales como su integridad personal, libertad y vínculos familiares, promoviendo el retorno de estos a una vida en familia.

11° Que, con tal objeto, el Ministerio de Justicia tomó la decisión de suscribir con cada una de las Corporaciones de Asistencia Judicial del país, convenios con la finalidad de transferirles recursos, para que ejecuten una adecuada prestación de servicios de representación jurídica de Niños, Niñas y Adolescentes en régimen de internación del Servicio Nacional de Menores, ante los tribunales de familia, tribunales con competencia en lo penal y tribunales superiores de justicia, según corresponda mediante equipos especializados.

12° Que, para la puesta en marcha del funcionamiento del Convenio referido, se hace además necesario contar con un inmueble que cumpla condiciones mínimas de espacio y funcionalidad para el adecuado desarrollo de las funciones y atención de los beneficiarios del Convenio.

13° Que, el convenio de colaboración suscrito por la Subsecretaría de Justicia y la Corporación de Asistencia Judicial de la Región Metropolitana, contempla la disponibilidad de fondos para habilitación de Infraestructura.

14° Que, en este orden de ideas con fecha **24 de abril del año 2023**, la Corporación de Asistencia Judicial de la Región Metropolitana celebró contrato de arrendamiento con **INMOBILIARIA E INVERSIONES LAS VERTINENTES LIMITADA**, sobre el inmueble ubicado en Bello Horizonte N° 869, oficina N° 804, torre A, condominio A, comuna de Rancagua, cuyo texto se inserta a continuación:

RESUELVO:

1°APRUÉBASE, el contrato de arriendo del inmueble ubicado en Bello Horizonte N° 869, oficina N° 804, torre A, condominio A, comuna de Rancagua, cuyo texto se inserta a continuación:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



INMOBILIARIA E INVERSIONES LAS VERTIENTES LIMITADA

Y

CORPORACIÓN DE ASISTENCIA JUDICIAL DE LA REGIÓN METROPOLITANA

En Santiago de Chile, a **24 de abril de 2023**, entre sociedad **INMOBILIARIA E INVERSIONES LAS VERTIENTES LIMITADA**, rol único tributario número 76.077.056-6, persona jurídica del giro de su denominación, representada según se acreditará por don **JOSÉ MANUEL MARTÍNEZ FERRERO**, chileno, empresario, casado, cédula nacional de identidad número 6.887.076-3, todos con domicilio para estos efectos en calle Avenida Bello Horizonte N°869, oficina 803, comuna de Rancagua, en adelante "**EL ARRENDADOR**"; y **CORPORACIÓN DE ASISTENCIA JUDICIAL DE LA REGIÓN METROPOLITANA**, servicio público descentralizado, rol único tributario número 70.786.200-9, representada legalmente por su Director General, don **ALEJANDRO DÍAZ LETELIER**, chileno, casado, abogado, cédula nacional de identidad número 13.271.597-1, ambos con domicilio en calle Agustinas número 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. A su vez la Corporación de Asistencia Judicial por convenio con la Subsecretaría de Justicia mantiene la implementación de la línea de atención especializada en la representación jurídica de niños, niñas y adolescentes "Programa Mi Abogado".

Que, por su parte, el arrendador es dueño del inmueble ubicado en Bello Horizonte N° 869, oficina N° 804, torre A, condominio A, comuna de Rancagua, según da cuenta inscripción de dominio de Fojas 8157 vuelta, número 15247 del Registro de Propiedad del año 2014, del Conservador de Bienes Raíces de Rancagua.

SEGUNDO: Arrendamiento del inmueble.

Que, por el presente instrumento y en este acto el arrendador, se obliga a entregar en



arrendamiento el inmueble señalado en la cláusula anterior a la Corporación de Asistencia Judicial de la Región Metropolitana, la que recibe y acepta dicha entrega, obligándose a destinar dicho inmueble recibido al giro de Asistencia Judicial, especialmente a la implementación de la línea de atención especializada en la representación jurídica de niños, niñas y adolescentes "Programa Mi Abogado".

TERCERO: Vigencia.

El contrato de arrendamiento tendrá un plazo de duración de un año, contados a partir del día **01 de junio del año 2023**, fecha en la cual se comenzará a pagar el canon de arriendo.

Al término de periodo de vigencia, el presente contrato se renovará de manera automática por periodos iguales, salvo que cualquiera de las partes comunique a la otra la intención de ponerle término anticipado con 60 días de anticipación, mediante el envío de carta certificada notarial.

De todas formas, se deja establecido que la Corporación tendrá acceso al inmueble con un mes de anticipación, sin costo por concepto de arriendo, para el desarrollo de las obras de habilitación que estime convenientes. La Corporación asumirá los gastos comunes del mes de mayo 2023, así como los servicios básicos respectivos.

En todo caso, el arrendatario estará facultada en todo momento a poner término anticipado al contrato, sin derecho a indemnización alguna para con el arrendador, siempre y cuando se dé cumplimiento previo a las siguientes condiciones copulativas:

a) El arrendatario deberá comunicar al arrendador que hará uso de su derecho a poner término anticipado al presente contrato, mediante el envío a su domicilio de una carta certificada, con una anticipación mínima de 60 días corridos a la fecha que fije para su término.

b) Para que el término anticipado referido tenga efecto entre las partes, será requisito esencial que el arrendatario se encuentre al día en el pago de las rentas mensuales de arrendamiento, gastos por servicios, permisos, y demás obligaciones que le impone este contrato.

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 79,88 **Unidades de Fomento con IVA incluido**, calculada en conformidad al valor de la Unidad de Fomento del último día del mes anterior al pago.

La parte arrendadora deberá remitir los recibos de cobro en forma electrónica al correo cuentas@cajmetro.cl los días 20 de cada mes.



La renta mensual de arrendamiento deberá ser pagada, dentro de los primeros cinco (5) días del mes correspondiente, a la **INMOBILIARIA E INVERSIONES LAS VERTIENTES LIMITADA**, a través de depósito o transferencia bancaria a la Cuenta Corriente Número 63623636, del Banco Santander, a Nombre de **INMOBILIARIA E INVERSIONES LAS VERTIENTES LIMITADA**, rol único tributario número **76.077.056-6**, correo electrónico: hrojas@grupoem.cl, jmartinez@grupoem.cl. Los comprobantes de depósito o transferencia deberán enviarse al correo electrónico señalado precedentemente.

QUINTO: De las cargas del arrendatario.

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

Asimismo, el arrendatario se obliga a mantener el bien arrendado 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 el arrendatario, sus dependientes u ocupantes, debiendo emplear en las reparaciones materiales de idéntica o mejor calidad que los existentes, previa consulta al Arrendador.

El arrendatario se hará cargo asimismo de las reparaciones locativas que procedan.

SEXTO: De las cargas de el Arrendador.

Que el Arrendador 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 del arrendatario.

Asimismo, el Arrendador 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 obligado el Arrendador, a reembolsar los gastos que la Corporación realice para reparar los defectos del inmueble, 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 el inmueble.

SÉPTIMO: De los servicios básicos y gastos comunes.



Que, sin perjuicio de lo establecido en la cláusula quinta del presente instrumento, los servicios básicos de agua potable, electricidad, gas, gastos comunes 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 se faculta al arrendatario para su pago y descuento del canon de arriendo adjuntando los comprobantes respectivos.

OCTAVO: De la entrega del inmueble.

Que la entrega material del bien objeto de este de arrendamiento se efectúa en este acto a entera satisfacción del arrendatario, quedando éste facultado para realizar las mejoras necesarias para su futura ocupación, sin que pueda usar el inmueble para ningún otro fin que aquel indicado en la cláusula segunda del presente contrato.

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 la propiedad 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 cause en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; el arrendatario mantendrá la suma de **79,88 Unidades de Fomento impuestos incluidos**, correspondiente al mes de garantía que el Arrendador declara haber recibido del arrendatario a su entera satisfacción, y se obliga a devolverla dentro de los 60 días siguientes a la restitución material de la propiedad arrendada, quedando desde luego autorizado el Arrendador para proceder a realizar los descuentos correspondientes a los conceptos mencionados.

El arrendatario 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 la propiedad.

DÉCIMO: De las prohibiciones.

Que queda expresamente prohibido al arrendatario:

- a) Colocar letreros luminosos o comerciales sin autorización escrita de el Arrendador o del administrador del inmueble.
- b) Introducir o mantener en el bien arrendado material inflamable, explosiva o de mal olor.
- c) Producir ruidos molestos.
- d) Cometer hechos inmorales y graves que atenten contra las buenas costumbres o el orden público.
- e) Ejecutar reiteradamente hechos que perturben la tranquilidad o seguridad de los vecinos.
- f) Subarrendar el inmueble objeto de este contrato o ceder el presente contrato de arrendamiento, sin la expresa voluntad de el arrendador.



DÉCIMO PRIMERO: De las mejoras.

Que el arrendatario podrá efectuar mejoras o modificaciones al inmueble, sólo si estas tienen por objeto el fin al que será destinado el inmueble, previa aprobación escrita por parte de el Arrendador o su administrador. Se deja constancia que todas las mejoras que el arrendatario introduzca en el inmueble serán en beneficio exclusivo de la propiedad arrendada y sin cargo para el Arrendador.

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.

Dejan constancia las partes que el inmueble arrendado podrá ser modificado y adaptado a fin de habilitarlo para las actividades que desarrollará el arrendatario. El Arrendador 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 de asistencia jurídica que se realizará, y siempre que no implique una modificación estructural del inmueble.

DÉCIMO SEGUNDO: De las autorizaciones.

Que el Arrendador, 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 del arrendatario.

Adicionalmente, la parte arrendadora deja constancia de que, a la fecha de la suscripción del presente instrumento, el inmueble arrendado no mantiene pendiente autorización, permiso o gestión ante autoridad administrativa, judicial o bancaria que impida la libre disposición del mismo.

DÉCIMO TERCERO: De la restitución del inmueble.

Que el arrendatario 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 el arrendatario mediante la desocupación total de la propiedad, y libre de todo ocupante, poniéndola a disposición de el Arrendador o del administrador del inmueble 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 el Arrendador, según corresponda, pidan la terminación del presente contrato de arrendamiento, los generales previstos en la ley y, especialmente, los siguientes:

- a) Efectuar el Arrendador alteraciones, de cualquier especie, en la propiedad, cuya materialización o confección perturbe el útil y tranquilo uso del inmueble a la Corporación.
- b) No pago de la renta en la forma estipulada en la cláusula quinta de este contrato.
- c) Las demás establecidas en el ordenamiento jurídico vigente y aplicable.

DÉCIMO QUINTO: Visitas del Arrendador.

Que el Arrendador o su representante tendrán la facultad de visitar el inmueble arrendado, previo aviso con una anticipación mínima de 24 horas a la Corporación, obligándose el arrendatario 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 SÉPTIMO: 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.

DÉCIMO OCTAVO: La intermediación en la suscripción del presente contrato de arrendamiento en calidad de corredor correspondió a **ISMAEL AGUILERA RUBIO**, Rut 13.948.064-3, cuyos servicios corresponden a la cantidad de 79,88 UF impuestos incluidos, calculadas al 01 de junio de 2023, suma que será pagada por el arrendatario previa presentación de la respectiva boleta de honorarios o factura si correspondiere, vía transferencia bancaria a la cuenta del Banco Falabella cuenta corriente número 10013444745, informando al correo electrónico iaquilera@grupoem.cl. A su vez, el Arrendador pagará dichos servicios si correspondieren, conforme convenga directamente con el prestador.

DÉCIMO NOVENO: 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 la Notario Público de Santiago, doña Claudia Gómez Lucares.



Por su parte la personería **JOSÉ MANUEL MARTÍNEZ FERRERO**, para representar a sociedad **INMOBILIARIA E INVERSIONES LAS VERTIENTES LIMITADA**, consta de escritura pública de fecha 22 de octubre del año 2009, firmada en la notaría de Ernesto Montoya Peredo, con oficio en calle Campos N°377, comuna de Rancagua, los documentos se exhiben, pero no se insertan por ser conocido de las partes.

VIGÉSIMO: Copias.

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

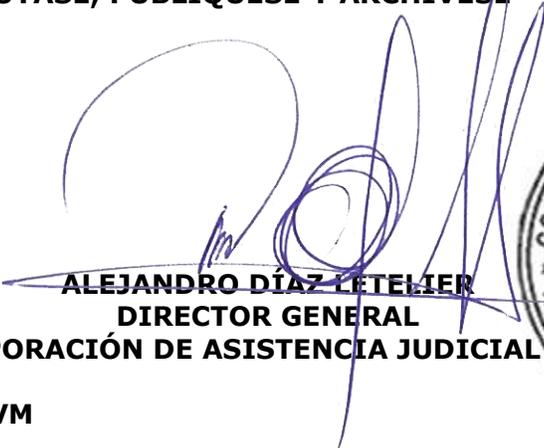
Para constancia, firman.

(Hay firma)
JOSÉ MANUEL MARTÍNEZ FERRERO
Pp. **INMOBILIARIA E**
INVERSIONES LAS VERTIENTES
LIMITADA

(Hay firma)
Alejandro Díaz Letelier
Pp. **CORPORACIÓN DE ASISTENCIA**
JUDICIAL R.M.

2º IMPÚTASE el gasto que demande la ejecución de la presente Resolución al Subtítulo 22, ítem 09, asignación 002, correspondiente al ejercicio presupuestario del año 2023 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/NTO/AESM/ORVM

Distribución:

1. Departamento de Administración.
2. Archivo D.G.