

SERVICIO NACIONAL DE LA DISCAPACIDAD

**APRUEBA CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO PARA OFICINA
DE LA DIRECCIÓN REGIONAL DE
ÑUBLE Y AUTORIZA PAGOS QUE
INDICA.**

RESOLUCIÓN EXENTA

SANTIAGO,

VISTOS:

Lo dispuesto en el DFL N°1/19.653, de 2001, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que fijó el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N°18.575, Orgánica Constitucional sobre Bases Generales de la Administración del Estado; la Ley N°19.880, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; la Ley N°19.886, de Bases sobre Contratos Administrativos de Suministros y Prestación de Servicios, y su reglamento contenido en el Decreto Supremo N°250, de 2004, del Ministerio de Hacienda y sus modificaciones; la Ley N°21.395, de Presupuestos del Sector Público, para el año 2022; la Ley N°20.422, que Establece Normas sobre Igualdad de Oportunidades e Inclusión Social de Personas con Discapacidad; el Decreto Supremo N°26, de fecha 12 de octubre del 2022, del Ministerio de Desarrollo Social y Familia; la Resolución N°7, de 2019, sobre Exención del Trámite de Toma de Razón y la Resolución N°16, de 2020, que determina los montos en Unidades Tributarias Mensuales, a partir de los cuales los actos que se individualizan quedarán sujetos a toma de razón y a controles de reemplazo cuando corresponda, ambas de la Contraloría General de la República; los antecedentes adjuntos; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, mediante Memorando enviado por la Dirección Regional de Ñuble N°020, de fecha 26 de octubre de 2022, se recibió el contrato de arriendo original con la Inmobiliaria Tridente SpA, correspondiente a las dependencias de la oficina Regional de Ñuble.
2. Que, corresponde a la autoridad administrativa adoptar las medidas y celebrar los actos y contratos que resguarden el normal y correcto funcionamiento de la administración permitiéndole eficazmente cumplir con sus objetivos, tareas y actividades permanentes, junto con asegurar la continuidad de sus funciones, resguardar los intereses fiscales, para lo cual corresponde hacer uso de los procedimientos legales y reglamentarios que aseguren una transparente, idónea y oportuna contratación de los bienes o servicios requeridos.

RESUELVO:

1. **APRUÉBASE** el contrato de arrendamiento suscrito entre Inmobiliaria Tridente SpA y el Servicio Nacional de la Discapacidad, con fecha 25 de octubre de 2022 y cuya vigencia es a contar de la misma fecha:

 	<p style="text-align: center;">CONTRATO DE ARRENDAMIENTO</p> <p style="text-align: center;">ENTRE</p> <p style="text-align: center;">INMOBILIARIA TRIDENTE SpA</p> <p style="text-align: center;">Y</p> <p style="text-align: center;">SERVICIO NACIONAL DE LA DISCAPACIDAD</p>
	<p>En Chillán, a 25 de Octubre de 2022, ante mí, JOAQUIN TEJOS HENRIQUEZ, titular de la Segunda Notaría de esta ciudad, comparecen, por una parte, INMOBILIARIA TRIDENTE SpA, Rut N°76.061.829-2, representada por don, Alejandro Venegas Fernández, cédula de identidad _____ chileno, casado y separado totalmente de bienes, Agricultor, ambos con domicilio para estos efectos en Constitución N°664, de la comuna y ciudad de Chillán, en adelante, la Arrendadora; y por la otra, el SERVICIO NACIONAL DE LA DISCAPACIDAD (SENADIS), Rut N°72.756.700-5, representada por su Directora Regional Subrogante, doña Cheril María Quiroz León, cédula de identidad número _____ chilena, casada, Educadora Diferencial, ambas domiciliadas para estos efectos en 18 de Septiembre N°311, de la ciudad y comuna de Chillán, en adelante, la Arrendataria; todos los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan sus identidades con las cédulas citadas y exponen que han convenido en el siguiente Contrato de Arrendamiento:</p>
	<p>PRIMERO: Antecedentes. INMOBILIARIA TRIDENTE SpA es dueña del Local N°104 y el Estacionamiento N°128, del primer piso del Edificio Centro Chillán, ambos ubicados en calle 18 de Septiembre N°320, de la comuna y ciudad de Chillán, Rol de Avalúo para el Local N°67-188 y Rol de Avalúo para el Estacionamiento N°67-167, inscrita a fojas 10123 vta., número 8794 del Registro de Propiedad del año 2021, del Conservador de Bienes Raíces de Chillán, Rol de Impuestos Internos N°67-13; en adelante, el inmueble, y cuyos deslindes especiales son:</p> <p>Norte: en (K-L) de 6,50 metros con otros propietarios, en (A-B) de 23,40 metros con calle Vega de Saldías, y en (C-D) de 44 metros con otros propietarios; Sur: en (E-F) de 44 metros con otros propietarios, en (G-H) de 19,90 metros con otros propietarios, y en (I-J) de 10 metros con otros propietarios; Oriente: en (I-H) 16,85 metros con otros propietarios, en (B-C) de 14,05 metros con otros propietarios, y en (D-E) de 28,50 metros con calle 18 de Septiembre; y Poniente: en (A-L) de 33,05 metros con otros propietarios, en (K-J) de 10 metros con otros propietarios, en (G-F) de 16 metros con otros propietarios.</p>
	<p>SEGUNDO: Arrendamiento. Por el presente Contrato, la Arrendadora da el inmueble singularizado en la cláusula precedente, en arrendamiento a la Arrendataria, quien lo acepta y lo arrienda.</p>
	<p>TERCERO: Vigencia y Objeto. El presente contrato tendrá una vigencia de (2) dos años, a contar de la fecha de entrega del inmueble y de la firma de la correspondiente Acta de Entrega.</p>



El plazo de vigencia del contrato se prorrogará tácita, sucesiva y automáticamente por períodos de (1) un año, salvo que alguna de las partes manifieste por escrito su intención de no perseverar en el contrato con una anticipación mínima de (6) seis meses al vencimiento del plazo o de la prórroga que estuviese corriendo. Dichas notificaciones deberán practicarse a los correos electrónicos que las partes indican a continuación: _____ en el caso de la **Arrendadora**, y **nuble@senadis.cl**, en el caso de la **Arrendataria**. Asimismo, las partes se comprometen a darse aviso mutuamente, en caso de cambiar o cesar en el uso de dichos correos electrónicos, estableciendo con claridad las formas alternativas de comunicación que deseen utilizar.

CUARTO: Renta.

La renta mensual de arrendamiento del presente contrato ascenderá a \$1.500.000.-, reajustable semestralmente de acuerdo con la variación del IPC que se pagarán por mensualidades anticipadas dentro de los primeros (5) cinco días de cada mes.

Si el contrato estuviere vigente sólo en una parte de un mes calendario, la renta de ese mes se determinará proporcionalmente a los días en que efectivamente se hubiese devengado la renta durante ese mes.

La renta comenzará a devengarse desde la fecha de firma del contrato.

La **Arrendataria** pagará a la **Arrendadora** la renta correspondiente al primer mes de vigencia del contrato, el día (5) dicho mes calendario.

Las partes convienen, para todos los efectos legales a que hubiere lugar, que servirá de recibo de pago de las rentas, el comprobante de depósito y/o transferencia electrónica en la cuenta corriente bancaria de la **Arrendadora**, esto es, _____ a nombre de INMOBILIARIA TRIDENTE SpA.

La falta de pago de la renta o el pago parcial de la misma se consideran incumplimiento y anulan el presente contrato.

QUINTO: Garantía de Arrendamiento.

A fin de garantizar la conservación de la propiedad que se arrienda y su restitución en el mismo estado de conservación en que se recibirá por el **Arrendatario**; el pago de los perjuicios y deterioros que se causaren en la propiedad que se arrienda, sus servicios e instalaciones y, en general, para responder del fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, la **Arrendataria** entrega a la **Arrendadora**, juntamente con el pago del primer mes de arriendo, el equivalente en pesos de UF 44, según el valor de la unidad de fomento a la fecha de suscripción del presente contrato. Esta cantidad será devuelta por la **Arrendadora** dentro de los (90) noventa días siguientes a la restitución material del inmueble a su entera satisfacción, posteriormente a la expiración del plazo del contrato o de cualquiera de sus prórrogas.

SEXTO: Giro.

La **Arrendataria** deberá destinar el inmueble exclusivamente al funcionamiento de su giro comercial, siempre que dichas actividades no contravengan la moral, las buenas costumbres o el orden público, quedándole prohibido destinar el inmueble a un objeto distinto del señalado.

Las partes convienen que será de exclusiva responsabilidad, cargo y costo de la **Arrendataria** realizar todas las gestiones, trámites y diligencias que digan relación con la obtención y mantención de patentes municipales, permisos, autorizaciones y cualquier otro requisito



destinado a la habilitación y al uso del inmueble. Sin perjuicio de lo anterior, la **Arrendadora** se obliga a colaborar de buena fe y cabalmente, en todos aquellos trámites y gestiones necesarias ante la municipalidad y otras autoridades o servicios, y en la obtención de los permisos y patentes que la **Arrendataria** necesite para desarrollar su actividad en el inmueble.



La Arrendataria se encontrará facultada para realizar todas las obras en el inmueble, que sean necesarias para la mejor operación del mismo, incluyendo aquellas relativas a mejoras o ajustes en la red de agua, alcantarillado y cañerías en general; obras que por este acto autoriza la **Arrendadora**. Queda expresamente prohibido a la **Arrendataria** efectuar modificaciones o alteraciones estructurales al inmueble, sin previa autorización escrita de la **Arrendadora**. Adicionalmente, durante la vigencia del presente contrato, la **Arrendataria**, sin autorización previa y escrita del **Arrendador**, no podrá realizar ninguna transformación que signifique menoscabo o deterioro del inmueble, o que disminuya su valor.

SÉPTIMO: Habilitación.

La **Arrendataria** se encuentra expresamente facultada por la **Arrendadora** para introducir o efectuar las obras y trámites que sean necesarios para la habilitación del inmueble y su apertura, incluyendo la facultad para presentar solicitudes, permisos, planos, solicitar des archivos, etc., en la Dirección de Obras de la Municipalidad respectiva, otras entidades públicas o empresas de servicios, así como elaborar los proyectos de arquitectura, los proyectos de especialidad/clima, accesibilidad, electricidad, aguas/sanitario y red de incendio. A mayor abundamiento, la **Arrendadora** faculta a la **Arrendataria** para que concurra ante la Municipalidad que corresponda y solicite el desarchivo, revisión, solicitud de copias y/o toma de fotografías del expediente correspondiente al inmueble, como así también, solicitar certificados, tales como: de informaciones previas, de número, de suelo, de zonificación y/o factibilidad; o solicitar permisos de obra menor, de edificación y/o de habilitación, con su respectiva recepción. De la misma manera, la **Arrendadora** faculta a la **Arrendataria** para que actuando ante las empresas suministradoras de servicios básicos, solicite el cambio de empalme o medidor, y/o el aumento de potencia eléctrica del Local, en la compañía eléctrica que corresponda y la Superintendencia de Electricidad y Combustibles (SEC); solicite en la empresa de servicios sanitarios que corresponda, la factibilidad sanitaria del inmueble; y solicite el cambio de titularidad de las cuentas.

Todas las mejoras e implementaciones introducidas en el inmueble por la **Arrendataria**, quedarán a beneficio de la **Arrendadora** al término de este contrato, sin cargo alguno para ésta. Sin embargo, la **Arrendataria** estará facultada a retirar al término del presente contrato las estanterías, vitrinas, demás instalaciones y muebles, mejoras e implementaciones que no se encuentren adheridos al inmueble o que puedan separarse sin detrimento de éste.

En este mismo acto y sujeto al cumplimiento de la normativa y reglamentación vigente, y a los términos del presente contrato, la **Arrendadora** autoriza a la **Arrendataria**, quién será responsable por lo mismo, para instalar letreros y otras propagandas, luminosas o no, en la fachada del inmueble. Al efecto, la **Arrendadora** otorga a la **Arrendataria** un **poder especial** para solicitar y firmar en su representación todas las solicitudes, planos, declaraciones, especificaciones y demás permisos que se requieran presentar ante Dirección de Obras Municipales respectiva u otras entidades que lo requieran, a fin de ejecutar las obras de las instalaciones de letreros y otras propagandas indicadas. Todos los costos relacionados a dichas obras de las instalaciones de letreros y otras propagandas, serán de cargo exclusivo de a la **Arrendataria**, así como también cualquier patente municipal, o cualquier otra patente o derecho que deba pagarse por dichos letreros y propagandas.



OCTAVO: Obligaciones de las Partes.

Son obligaciones de la Arrendataria:

1. Pagar la renta dentro de los primeros (5) cinco días de cada mes calendario.
2. Mantener el inmueble, sus áreas exteriores, estacionamientos, áreas verdes, cierros y luminarias en buen estado de conservación, funcionamiento y aseo, efectuando al respecto todas las reparaciones que fueren necesarias provenientes de su uso o de los que deba responder de acuerdo a este contrato o a la ley.
3. Explotar el inmueble dándole sólo el destino establecido conforme al presente contrato.
4. Respetar y dar cumplimiento estricto a las siguientes prohibiciones:
 - a) No guardar, ni manipular en el inmueble, materiales inflamables, explosivos, corrosivos, contaminantes o que produzcan mal olor, sin cumplir con las precauciones que correspondan y normativa aplicable, a fin de evitar molestias o daños como consecuencia de los mismos;
 - b) No producir ruidos de intensidad superior a los permitidos por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables;
 - c) No efectuar modificaciones o mejoras estructurales o mayores en el inmueble, sin previa autorización por escrito de la Arrendadora, en los términos previstos en este contrato; y
 - d) No elaborar, procesar o almacenar ningún líquido, sustancia o materia que esté prohibida por la autoridad sanitaria o que sea contraria a las normas ambientales en ese sector.





Son obligaciones de la Arrendadora:

1. Mantener indemne a la **Arrendataria** por los perjuicios que pueda causarle el ejercicio de acciones intentadas por terceros, que pretendan derechos de uso, goce o dominio respecto del inmueble.
2. Pagar oportunamente las contribuciones de bienes raíces o impuesto territorial respectivo.

Cualquier incumplimiento grave o reiterado de las obligaciones establecidas en esta cláusula será motivo plausible para que la parte no infractora ponga término anticipado al presente contrato.

NOVENO: Contribuciones y Servicios Básicos.

La **Arrendadora** se obliga a pagar las contribuciones o impuesto territorial que puedan gravar el inmueble. Si la **Arrendataria** toma conocimiento del no pago de las contribuciones del inmueble, y como consecuencia de ello tome conocimiento de un embargo del inmueble, deberá comunicar tal situación a la **Arrendadora**, quién tendrá un plazo de (3) tres días para realizar el pago adeudado. Si lo anterior no se verifica dentro del plazo señalado, la **Arrendataria** podrá proceder a efectuar el pago, descontando dicho monto de la renta respectiva, todo ello conforme la legislación vigente aplicable.

Por su parte, la **Arrendataria** se obliga a pagar íntegramente y en forma oportuna todos los gastos que origine su calidad de Arrendatario y, especialmente, los consumos de energía eléctrica, teléfono, agua potable, gas, tasas, derechos, impuestos, patentes y demás que deriven de las actividades que desarrollará en el inmueble objeto de este contrato.

DÉCIMO: Visitas.

La **Arrendadora**, sea personalmente o a través de un mandatario designado mediante carta simple, podrá inspeccionar el inmueble, cuando lo estime oportuno, con la sola limitación de que tales visitas deberán ser en días y horas hábiles, y que se notifique con al menos (72) setenta y dos horas hábiles de anticipación la **Arrendataria** para su aprobación, la cual no podrá denegarse sin un fundamento justificado, y que la misma no moleste ni perturbe el normal funcionamiento del local. A estos efectos, si la **Arrendataria** no diere respuesta dentro de las



cuarenta y ocho horas siguientes desde la notificación de la **Arrendadora**, se entenderá que la autorización ha sido otorgada.

Para los efectos del presente contrato, se considerarán días y horas hábiles, de lunes a viernes, entre las nueve y las dieciocho horas (09:00 a 18:00 horas). La **Arrendataria** se obliga desde ya a otorgar a la **Arrendadora** y/o al mandatario por ésta designado, todas las facilidades que sean necesarias a fin de llevar a cabo las inspecciones aquí referidas.

En casos de emergencia y en caso de que fuere necesario para prevenir daños o accidentes en el inmueble, la **Arrendadora** podrá ingresar sin previo aviso y en cualquier horario, sin limitación de ninguna especie.

DÉCIMO PRIMERO: Restitución del inmueble.

Una vez que expire o termine este contrato por cualquier causa, la **Arrendataria** se obliga a restituir el inmueble dentro de un plazo de (7) siete días corridos, la que se llevará a cabo mediante la desocupación total del inmueble, poniéndolo a disposición de la **Arrendadora** y entregándole las llaves. Se obliga, asimismo, a entregar a la **Arrendadora** en la misma oportunidad los recibos o comprobantes que acrediten que el inmueble no registra deudas por concepto de suministros de energía eléctrica, agua potable o cualquier otro servicio, patentes, tasas, derechos que puedan gravarlo o afectar a la **Arrendadora** y de cualquier gasto que se haya producido hasta el último día en que ocupó el inmueble. Para efectos de lo recién descrito y en caso de que la restitución del inmueble se realice con anterioridad a la recepción de las facturas pendientes de pago de las deudas antes señaladas, la **Arrendadora**, una vez recibidas estas facturas, las enviará a la **Arrendataria**, para efectos del pago proporcional que le corresponda por cada día del mes correspondiente que hizo uso del inmueble, dividiendo la correspondiente factura en los días del mes que correspondan hasta la restitución íntegra del inmueble.



Deberá restituir el inmueble en igual estado que lo recibió, habida consideración del desgaste natural por su uso legítimo y por el mero transcurso del tiempo. Si al término del plazo del presente contrato o de cualquiera de sus renovaciones, la **Arrendataria**, cualquiera fuere la causa, salvo caso fortuito o fuerza mayor, no desocupare o restituyere materialmente a la **Arrendadora** el inmueble en los términos antes previstos, deberá pagar a esta última, una suma equivalente al (5%) cinco por ciento del valor de la última renta que hubiere correspondido pagar en el último mes de vigencia del contrato, por cada día de ocupación no autorizada. La aplicación de esta multa se contará desde la fecha en que haya expirado el plazo original o renovación de este contrato y, en caso de terminación anticipada, desde que las partes acordaren la restitución por aplicación de una causal de terminación anticipada o, en caso de desacuerdo acerca de la procedencia de una terminación anticipada, desde la fecha en que el tribunal respectivo hubiere ordenado la respectiva restitución.

DÉCIMO SEGUNDO: Avisos.

Todos los avisos y notificaciones que se requieran en virtud del presente contrato y que no tengan establecido un cauce específico en el mismo, deberán enviarse por escrito y ser dirigidas a los siguientes correos electrónicos:

A la **Arrendadora**:

La **Arrendataria**: cquiroz@senadis.cl



Las partes deberán informarse por escrito de cualquier cambio respecto del uso de estos correos electrónicos y, en caso de no hacerlo, los avisos y notificaciones de cualquier índole que dirijan al último correo electrónico indicado surtirán todos los efectos legales a que haya lugar.

DÉCIMO TERCERO:

Se deja establecido que la propiedad cuenta con el estacionamiento N° 128, para el uso de la **Arrendataria**, el que se encuentra ubicado frente a la puerta de salida de la propiedad hacia el subterráneo.

DÉCIMO CUARTO: Domicilio Convencional.

Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes fijan como domicilio la comuna de Chillán.

DÉCIMO QUINTO:

Se deja establecido que los honorarios de **Cusaco Realty Group Limitada**, Corredor de Propiedades, es el equivalente a un mes de arriendo \$1.500.000.- más IVA.

DÉCIMO SEXTO:

Los gastos derivados del otorgamiento del presente contrato serán de cargo de la **Arrendataria**. Los honorarios correspondientes a la gestión del Corredor de Propiedades: **Cusaco Realty Group Limitada**, Rut 77.187.544-0, serán pagados en partes iguales por los contratantes, los cuales se depositarán en la mail: administracion@cusaco.cl.

DÉCIMO SÉPTIMO: El Notario que autoriza el presente contrato, certifica que conminadas las partes acreditan el título de dominio o el título en cuya virtud el **Arrendador** está habilitado para entregar el uso y goce del inmueble mediante el contrato que antecede.

DÉCIMO OCTAVO: Personerías.

La personería de don **Alejandro Eduardo Venegas Fernández**, para actuar en representación de **INMOBILIARIA TRIDENTE SpA**, consta de la Escritura Pública de Modificación de Sociedad, de fecha 28 de mayo de 2019, otorgada ante el Notario Público Titular de la Segunda Notaría de Chillán, don Joaquín Tejos Henríquez, Repertorio N°6926, cuya vigencia consta del Certificado de Vigencia otorgado por el Conservador y Archivero de Chillán, don Luis A. González Alvarado, con fecha 22 de septiembre de 2022.

La personería de doña **Cheril María Quiroz León**, para actuar en representación del **SERVICIO NACIONAL DE LA DISCAPACIDAD**, como Directora Regional (S) de la Dirección Regional de Ñuble, consta en la Resolución Exenta N°2851, de 21 de septiembre de 2022, del Servicio Nacional de la Discapacidad, que delega facultades que indica; y en la Resolución Exenta N°1531, de 07 de junio de 2022, que instruye sobre la aplicación del orden de subrogación del Servicio Nacional de la Discapacidad.

Ambas constancias no se insertan por ser conocidas por las partes.



DÉCIMO NOVENO: Copias del Contrato.

El presente contrato se otorga y firma en (3) tres ejemplares de igual tenor, validez y data, quedando cada uno en poder de la Arrendadora, la Arrendataria y el Corredor de Propiedades.

2. **DISPÓNGASE** el pago del arriendo del referido contrato, los primeros 05 días de cada mes, a contar del mes de noviembre de 2022, en el domicilio del Arrendador o vía depósito y/o transferencia electrónica al
 a nombre de Inmobiliaria Tridente SpA, RUT:76.061.829-2, correo electrónico:
3. **AUTORÍZASE** el pago de UF 44, correspondiente a la garantía del arriendo del inmueble, mencionado en la cláusula quinta del respectivo contrato.
4. **AUTORÍZASE** el pago de los servicios de corretaje a Cusaco Realty Group Limitada, Rut: 77.187.544-0, por la suma líquida de **\$1.500.000.- más I.V.A.**, a la cuenta corriente del correo electrónico: administracion@cusaco.cl.
5. **AUTORÍZASE**, de conformidad a lo dispuesto en la cláusula cuarta del contrato, el pago proporcional de los 7 días adicionales, desde el 25 al 31 de octubre de 2022, por el total de \$350.000.- $(1.500.000/30)*7$.
6. **IMPÚTESE** los gastos que se demanden al Subtítulo 22, Ítem 09 y Asignación 002, "Arriendo de Edificio", y al Subtítulo 22, Ítem 11 y Asignación 999, "Otros", según corresponda, del Presupuesto vigente en moneda nacional, del Servicio Nacional de la Discapacidad.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.



DANIEL JAVIER CONCHA GAMBOA
DIRECTOR NACIONAL
SERVICIO NACIONAL DE LA DISCAPACIDAD
FECHA: 08/11/2022 HORA:14:59:29

MAVO

PAMC

RLMV

EPVP

DDCHM

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N° 19.799

Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese el código de verificación: