

**REF: APRUEBA CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO ENTRE LA
SUPERINTENDENCIA DE
QUIEBRAS Y LA INMOBILIARIA
MIRAFLORES S.A.**

RESOLUCIÓN EXENTA N° 479

SANTIAGO, 28 MAYO 2012

VISTOS:

Las facultades conferidas en la Ley N.º 18.175 Orgánica Constitucional de la Superintendencia de Quiebras; lo dispuesto en el D.F.L. N.º 1/19.653 de 2001 que fija texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N.º 18.575 Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; en la Ley N.º 19.880 de Bases de los Procedimientos Administrativos; en la Resolución N.º 1.600, de la Contraloría General de la República, que establece normas sobre exención del trámite de toma de razón; en la Ley N.º 20.128 sobre Responsabilidad Fiscal; en el Oficio Circular N.º 61 de 2010, del Ministerio de Hacienda; en el Oficio Circular N.º 8.351 de 2011, de la Subsecretaría de Justicia; y en el Decreto N.º 885 de 19 de noviembre de 2010 del Ministerio de Justicia.

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia de Quiebras ha requerido arrendar oficinas adicionales a las ubicadas en las dependencias del edificio institucional de calle Huérfanos N.º 626, con el objeto de reorganizar el trabajo interno de las diversas unidades, subdepartamentos y departamentos de la institución.

ETA

2. Que, el artículo 14 de la Ley N.º 20.128 dispone que los órganos y servicios públicos regidos presupuestariamente por el decreto ley N.º 1.263 de 1975, necesitarán autorización previa del Ministerio de Hacienda para comprometerse mediante "contratos de arrendamiento de bienes con opción de compra o adquisición u otro título del bien arrendado y para celebrar cualquier tipo de contratos o convenios que originen obligaciones de pago a futuro por la obtención de la propiedad o el uso y goce de ciertos bienes, y de determinados servicios", dejándose a la potestad reglamentaria la precisión de las operaciones, procedimientos y demás normas aplicables, reglamento que a la fecha no ha sido dictado. No obstante, la Jurisprudencia de la Contraloría General de la República ha determinado que, en relación a la autorización ministerial previa que requieren los antes singularizados contratos o convenios, la disposición legal contiene elementos suficientes para hacerla aplicable (dictámenes N.ºs 17.367 y 8.070, ambos de 2009).

3. Que, mediante Ordinario N.º 0665 de 10 de mayo de 2012, de la Directora de Presupuestos, y de acuerdo a lo establecido en el artículo 14 de la Ley N.º 20.128, se informa a la Sra. Subsecretaria de Justicia que se autoriza el contrato de arrendamiento entre la Superintendencia de Quiebras y la Inmobiliaria Miraflores S.A., respecto del inmueble ubicado en calle Huérfanos N.º 587, comuna de Santiago.

4. Que, en consecuencia y concurriendo los fundamentos requeridos por la normativa legal y reglamentaria vigente.

RESUELVO:

1. **APRUEBA** el contrato celebrado el 15 de mayo de 2012, entre esta **SUPERINTENDENCIA DE QUIEBRAS**, rol único tributario N.º 61.005.000-k, representada por la Superintendente de Quiebras doña **JOSEFINA MONTENEGRO ARANEDA**, chilena, cédula de identidad nacional N.º 10.780.138-3 y la **INMOBILIARIA MIRAFLORES S.A.**, sociedad del giro de su denominación, Rol Único Tributario N.º 92.464.000-6, representada por don **ENRIQUE ARECHAVALA LIZARRALDE**, chileno, casado, empleado, cédula nacional de identidad N.º 5.329.877- k, ambos con domicilio en Huérfanos N.º 587, comuna de Santiago, cuyo texto es el siguiente:



TESTIMONIO DE LA ESCRITURA DE:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

INMOBILIARIA MIRAFLORES S.A.

Y

SUPERINTENDENCIA DE QUIEBRAS

IVAN TORREALBA ACEVEDO
NOTARIO PUBLICO

HUERFANOS 979 OF. 501 FONONO: 8989800 - FAX: 8989801
e-mail: info@notariatorrealba.cl
SANTIAGO - CHILE

Handwritten signature and initials on the right margin.

IVAN TORREALBA ACEVEDO
NOTARIO PUBLICO

HUÉRFANOS 979 OF. 501 - SANTIAGO

R:\Ordenes\SUPERINTENDENCIA DE QUIEBRAS\CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SQuebras 114 2012.doc

JOB/17

REPERTORIO N° 5.444-12

3.

M. 307799.-

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

INMOBILIARIA MIRAFLORES S.A.

Y

SUPERINTENDENCIA DE QUIEBRAS



SANTIAGO DE CHILE, a quince de Mayo de dos mil doce,
del año 2012, en la ciudad de Santiago de Chile, comparecen
a mí, IVAN TORREALBA ACEVEDO, chileno, casado,
abogado y Notario Público Titular de la Trigésima
Tercera Notaría de Santiago, cédula nacional de
identidad número tres millones cuatrocientos
diecisiete mil novecientos noventa guión cinco,
domiciliado en calle Huérfanos número novecientos
setenta y nueve, oficina quinientos uno, de la comuna
de Santiago, comparecen: por una parte, la
INMOBILIARIA MIRAFLORES S.A., sociedad del giro de su
denominación, Rol Único Tributario número noventa y
dos millones cuatrocientos sesenta y cuatro mil guión
seis, representada por don ENRIQUE ARECHAVALA
LIZARRALDE, chileno, casado, empleado, cédula
nacional de identidad número cinco millones
trescientos veintinueve mil ochocientos setenta y
siete guión k, ambos con domicilio en Huérfanos



número quinientos ochenta y siete, comuna de Santiago, en adelante el "arrendador" o "la arrendataria", y por la otra, la SUPERINTENDENCIA DE QUIEBRAS, Rol Único Tributario número sesenta y un millones cinco mil guión k, representada por doña JOSEFINA MONTENEGRO ARANEDA, chilena, casada, Superintendente de Quiebras, cédula nacional de identidad número diez millones setecientos ochenta mil ciento treinta y ocho guión tres, ambas domiciliadas en calle Huérfanos número seiscientos veintiséis, comuna de Santiago, en adelante indistintamente "el arrendatario" o "la arrendataria", como también "la Superintendencia", quienes han convenido el siguiente contrato de arrendamiento: PRIMERO: Propiedad. La INMOBILIARIA MIRAFLORES S.A. es dueña de la oficina número doscientos dos, del inmueble ubicado en calle Huérfanos número quinientos ochenta y siete, comuna de Santiago, rol avalúo número ciento veinte guión seiscientos noventa y nueve. El título se encuentra inscrito a nombre de la arrendadora a fojas dos mil cuatrocientos veintinueve, número dos mil seiscientos treinta y ocho, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año mil novecientos sesenta y cuatro. El permiso de edificación se dictó con el número once mil trescientos diecinueve, de veintisiete de julio de mil novecientos noventa y nueve, por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Santiago. El certificado de recepción municipal

IVAN TORREALBA ACEVEDO
NOTARIO PUBLICO

HUÉRFANOS 979 OF. 501 - SANTIAGO

R:\Ordenes\SUPERINTENDENCIA DE QUIEBRAS\CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SQiebras 11 4 2012.doc
final se dictó con el número doscientos dos, el cinco

de octubre del dos mil, por la misma Dirección de Obras ya mencionada. **SEGUNDO:** Entrega y aceptación del inmueble. Por el presente acto e instrumento, el arrendador entrega en arrendamiento a la Superintendencia de Quiebras, a cuyo nombre acepta su representante, la propiedad individualizada en la cláusula precedente, la que tiene acceso por Huérfanos número quinientos ochenta y siete, 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 respectivas instalaciones, incluyendo en estas los sistemas de alarma de incendio y sistema de climatización con que actualmente cuenta el inmueble e instalaciones, 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 del giro de la Superintendencia de Quiebras, obligándose a destinarlo exclusivamente para el uso de oficinas. Esta obligación es determinante en la celebración del presente contrato. 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 comenzará a producir efectos desde el día primero de mayo del dos mil doce, y tendrá un plazo de duración de dos años, el que se renovará, sucesiva



[Handwritten signature]



automáticamente por periodos de un año, salvo que alguna de las partes le ponga término dando aviso de su voluntad de no continuar con el arrendamiento, con a lo menos tres meses de anticipación al vencimiento del periodo 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 cuarenta y dos coma nueve mil doscientas cinco unidades de fomento, la que se pagará por mes anticipado, dentro de los primeros diez días de cada mes, en la cuenta corriente número cuarenta y tres mil setecientos ochenta y uno guión cero seis, del Banco de Chile, perteneciente a Inmobiliaria Miraflores S.A., Rol Único Tributario número noventa y dos millones cuatrocientos sesenta y cuatro mil guión seis. En el evento que dejare de existir la Unidad de Fomento o sufriende alguna modificación que no refleje la reajustabilidad actual, la renta de arrendamiento se reajustará según la variación mensual que experimente el IPC (índice de Precios al Consumidor) que lleva el Instituto Nacional de Estadísticas o el índice o sistema que lo suceda o reemplace. Este cambio se hará en forma automática, sin necesidad de notificación al arrendatario. El reajuste se aplicará mensualmente, debiendo aplicarse el IPC del penúltimo mes anterior al mes que corresponda al pago. **SEXTO:** Mejoras. El arrendatario deberá contar siempre con la autorización de la arrendadora para efectuar mejoras,

IVAN TORREALBA ACEVEDO
NOTARIO PUBLICO

HUÉRFANOS 979 OF. 501 - SANTIAGO

R:\Ordenes\SUPERINTENDENCIA DE QUIEBRAS\CONTRATO DE ARRENDAMIENTO S\Quiebras 11 4 2012.doc
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 cinco 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 de 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.

SEPTIMO: Restitución. Al término del contrato, cualquiera sea la causa, el arrendatario deberá restituir la propiedad mediante su desocupación total, poniéndola a disposición del arrendador 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 arrendador, en su calidad de propietario, se obliga desde ya 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 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 los elementos de instalación eléctrica tales como enchufes, timbres, interruptores 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. La arrendataria se obliga asimismo a la correcta mantención del sistema de climatización de la propiedad arrendada. Para estos efectos el servicio de mantención será contratado por la administración

IVAN TORREALBA ACEVEDO
NOTARIO PUBLICO

HUÉRFANOS 979 OF. 501 - SANTIAGO

RUOrdenesSUPERINTENDENCIA DE QUIEBRASCONTRATO DE ARRENDAMIENTO SQuiébras 11 4 2012.doc
del edificio y será pagado por la arrendataria en

conjunto con los gastos comunes de cada mes, en forma proporcional al número de equipos que ocupe cada oficina del edificio. La arrendataria se obliga a dar las facilidades necesarias para que la arrendadora o quien la represente pueda visitar el inmueble.

DECIMO: 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, y cualquier otro que corresponda, como también el importe de las patentes y derechos municipales que sean necesarios para el funcionamiento de oficina. La arrendataria estará

obligada especialmente a pagar los gastos comunes de la oficina arrendada, los cuales serán detallados en una liquidación mensual que será entregada por el administrador del edificio. Dichos gastos serán pagados a la administración del edificio dentro de los diez primeros días de cada mes. El atraso de un mes en el pago de cualquiera de los servicios indicados dará derecho a la arrendadora, a la empresa de suministro o a la administración del edificio, según corresponda, para suspender los servicios respectivos. El arrendador tendrá derecho a exigir en cualquier momento que el arrendatario le acredite el pago de los servicios antes indicados. **UNDÉCIMO:**

Exención de responsabilidad del arrendador. El arrendador 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, o perjuicios que pudiere sufrir la arrendataria en caso de incendio, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor y otros hechos de análoga naturaleza, salvo que están deriven de culpa o dolo de la arrendadora. DUODÉCIMO: 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, este 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. DECIMOTERCERO: 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 instrumento, el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e

IVAN TORREALBA ACEVEDO
NOTARIO PUBLICO

HUÉRFANOS 979 OF. 501 - SANTIAGO

R:\Ordenes\SUPERINTENDENCIA DE QUIEBRAS\CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SQuiebras 11 4 2012.doc
instalaciones y, en general, para responder del fiel

cumplimiento de sus obligaciones, el arrendatario se obliga a entregar en garantía a la arrendadora la suma equivalente en pesos a cuarenta y dos coma nueve mil doscientas cinco unidades de fomento. La garantía se restituirá en su equivalente en pesos, dentro de los treinta días siguientes a la fecha que se haga restitución del inmueble, siempre que no hubiere reclamo de la arrendadora, quedando ésta autorizada desde ya para descontar de la garantía el valor de los deterioros y perjuicios, de cargo del arrendatario, que se hayan ocasionado al inmueble, como asimismo el valor de las cuentas de servicios pendientes que hubieren sido de cargo de la Superintendencia de Quiebras. Contra la liquidación de la arrendadora, la arrendataria podrá reclamar ante los tribunales de justicia. La no entrega de la garantía establecida en esta cláusula por parte de la arrendataria, dará derecho a la arrendadora para poner hacer cesar inmediatamente el arriendo.

DECIMOCUARTO: Equipamiento. Se levantará un acta de entrega e inventario, en la que se especificará el estado del inmueble arrendado, con indicación de las instalaciones que en él hubiere y los artefactos instalados. Dicho documento será suscrito por la arrendadora y la arrendataria, documentos que se entenderán formar parte integrante del presente contrato. **DECIMOQUINTO:** Condición suspensiva. Sin perjuicio de lo señalado en la cláusula cuarta de este instrumento, las partes acuerdan que la vigencia



[Handwritten signature]

del presente contrato, se encuentra supeditada a la aprobación a la aprobación que para estos efectos debe ser otorgada por la Dirección de Presupuestos (DIPRES), dependiente del Ministerio de Hacienda. DECIMOSEXTO: Domicilio y jurisdicción. Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la comuna y ciudad de Santiago y se comenten a la jurisdicción y competencia de sus tribunales ordinarios de justicia. DECIMOSÉPTIMO: De las copias del contrato. El presente contrato se firma en tres ejemplares de igual valor, tenor y fecha, quedando uno en poder del arrendador y dos en poder del arrendatario. DECIMOCTAVO: Personerías: La personería de doña Josefina Montenegro Araneda, para representar a la Superintendencia de Quiebras, consta en el Decreto Supremo del Ministerio de Justicia número ochocientos ochenta y cinco del diecinueve de noviembre del dos mil diez y de lo dispuesto en el artículo noveno de la Ley número dieciocho mil ciento setenta y cinco, Orgánica de la Superintendencia de Quiebras. La personería de don Enrique Arechavala Lizarralde para actuar en representación de Inmobiliaria Miraflores S.A., consta de la escritura "Poder Especial Inmobiliaria Miraflores S.A. a Arechavala Lizarralde, Enrique" de doce de julio del dos mil uno, otorgada ante el Notario Público don Felix Jara Cadot, Titular de la Notaría Cuadragésima Primera. Dichos instrumentos no se insertan a expresa petición de las partes y por ser conocidas de estas. En comprobante firman, previa lectura. Se dio copia y

IVAN TORREALBA ACEVEDO
NOTARIO PUBLICO

HUÉRFANOS 979 OF. 501 - SANTIAGO

R:\Jóvenes\SUPERINTENDENCIA DE QUIEBRAS\CONTRATO DE ARRENDAMIENTO S\Quebras 11 4 2012.doc
se anotó en el LIBRO DE REPERTORIO con el número

señalado. DOY FE 



ENRIQUE ARECHAVALA LIZARRALDE
PP. INMOBILIARIA MIRAFLORES S.A.


JOSEFINA MONTENEGRO ARANEDA
PP. SUPERINTENDENCIA DE QUIEBRAS



CERTIFICO: que esta foja corresponde a la última de la escritura
anotada en el Libro de Repertorio con el N° S. 444-127
con la fecha de hoy Santiago, 15 - MAYO - 2012

2. **IMPÚTESE** el gasto que irroque el cumplimiento de la presente Resolución a la Partida 10, Capítulo 05, Programa 01, Subtítulo 22 Bienes y Servicios de Consumo, Ítem 09 Arriendos, Asignación 002 Arriendos de Edificios, del Presupuesto 2012 de la Superintendencia de Quiebras.

ARCHÍVESE. **ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y**



[Handwritten signature]
JOSEFINA MONTENEGRO ARANEDA
SUPERINTENDENTA DE QUIEBRAS

[Handwritten signature]
AAA/GAF/JFB/MCCP/JCF/CVS