



RESOLUCIÓN EXENTA Nº 87 / 2020

ANT: Oficio ord. Nº2762, Ministerio de Hacienda; Dirección de Presupuestos, de fecha 13 de noviembre de 2020.

MAT: AUTORIZA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE OFICINAS QUE INDICA

Valparaíso, 4 de diciembre 2020.-

VISTOS:

Lo dispuesto en la ley Nº 21.040 que crea el Sistema de Educación Pública; en la Ley Nº 21.192, de Presupuesto del Sector Público del año 2020; en el Decreto con Fuerza de ley Nº 66 del año 2018 emitido por el Ministerio de Educación, Subsecretaría de Educación, que fija planta y estructura de personal del Servicio Local de Educación Pública Valparaíso; en el Decreto Supremo Nº 57 de fecha 12 de marzo de 2020, que designa Director Ejecutivo del Servicio Local de Educación Pública Valparaíso; en las Resoluciones números 7 del año 2019 de la Contraloría General de la República;

CONSIDERANDO:

1. Que, el Servicio Local de Educación Pública Valparaíso, en adelante "SLEP Valparaíso", es un servicio público descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propio, que se relaciona con el Presidente de la República a través del Ministerio de Educación, cuya finalidad es proveer, a través de la red de establecimientos educacionales de su dependencia, el servicio de educación pública en los niveles y modalidades que corresponda, velando por la mejora continua de la calidad de la educación pública de las comunas de Valparaíso y Juan Fernández.

2. Que el art. 22 letra a) de la ley Nº21.040 faculta al Director Ejecutivo para dirigir, organizar, administrar y gestionar el Servicio Local, velando por la mejora continua de la calidad de la educación pública en el territorio de su competencia.

3. Que, para dar cabal cumplimiento a la finalidad establecida en la ley, se requiere contar con un espacio físico en el cual funcionen las oficinas del Servicio, que permitan a sus funcionarios y funcionarias desarrollar sus labores en unas dependencias habilitadas para este efecto y diseñadas para las necesidades del Servicio, ubicadas en alguna de las comunas de la jurisdicción del SLEP.

4. Que, efectuadas las averiguaciones pertinentes en el mercado local, se arribó las oficinas ubicadas en el Edificio Almirante Gómez Carreño, de calle Cochrane Nº867, de esta ciudad, el cual cuenta con las condiciones óptimas para el adecuado desarrollo de las labores del Servicio, consistiendo en la planta segunda de un edificio ubicado en el centro de la comuna de Valparaíso.

6. Que, con fecha 13 de noviembre de 2020, la Dirección de Presupuestos autorizó, mediante oficio ordinario N°2762-2020, a este Servicio a celebrar un contrato de arrendamiento del inmueble antes referido, por un plazo de siete años a contar del primero de 1° de enero del año 2021.

6. Que, el SLEP Valparaíso, cuenta con disponibilidad presupuestaria suficiente para solventar el gasto que irrogue la celebración del referido contrato de arrendamiento.

7. Que, en virtud de los argumentos señalados, resulta necesario dictar el acto administrativo que apruebe el contrato señalado; **POR TANTO,**

RESUELVO:

PRIMERO. **APRUÉBASE** el contrato de arrendamiento celebrado el 2 de diciembre 2020 entre MANUEL ÁNGEL PÉREZ PASTÉN, en representación del SERVICIO LOCAL DE EDUCACIÓN PÚBLICA VALPARAÍSO, y comercial CYC limitada representada por don JOSÉ JAVIER CASTAÑEDA NARVARTE, que se anexa a la presente resolución y se entiende parte de la misma para todos los efectos legales.

SEGUNDO. **IMPÚTESE** el gasto que demanda la ejecución de la presente resolución a la siguiente cuenta presupuestaria del Servicio: Sub. 22, ítem 09, Asig. 002 “arriendo de edificios”.

TERCERO. **INSTRÚYASE** una vez totalmente tramitada la presente resolución, **PUBLÍQUESE** en el sitio electrónico Gobierno Transparente, por el Departamento de Administración y Finanzas, con el objeto de dar cumplimiento al art. 7° del art. Primero de la ley N° 20.285 sobre acceso a la información pública. Asimismo, y en cumplimiento de la ley N° 19.628 sobre protección de la vida privada, **OMÍTANSE** por el Departamento de Administración y Finanzas los datos personas que contenga esta resolución para el solo efecto de su publicación en el sitio electrónico antes referido.

INFORME, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE

MANUEL ÁNGEL PÉREZ PASTÉN
DIRECTOR EJECUTIVO
SERVICIO LOCAL DE EDUCACIÓN PÚBLICA VALPARAÍSO

IBR/cbb

Distribución:

- Gabinete SLEP Valparaíso
- Unidad de Administración y Finanzas SLEP Valparaíso.
- Unidad de Planificación y Control de Gestión SLEP Valparaíso.
- Oficina de Partes y Archivos SLEP Valparaíso



CONTRATO DE ARRIENDO

COMERCIAL CYC LIMITADA

A

SERVICIO LOCAL DE EDUCACIÓN PÚBLICA VALPARAÍSO

En Valparaíso **02 de diciembre** del año dos mil veinte, ante mí comparece: por una parte, la sociedad **COMERCIAL CYC LIMITADA**, sociedad del giro de su denominación, Rol único Tributario N°77.384.660-K, debidamente representada por don **JOSÉ JAVIER CASTAÑEDA NARVARTE**, de nacionalidad chilena, cédula nacional de identidad N°15.097.343-0, de estado civil casado, ingeniero, ambos domiciliados para estos efectos en Avenida Libertad N°1405, oficina 1304, comuna de Viña del Mar, Región de Valparaíso, en adelante "el arrendador" o "la arrendadora"; y por la otra parte, el **SERVICIO LOCAL DE EDUCACIÓN PÚBLICA VALPARAÍSO**, persona jurídica de derecho público, Rol único Tributario N°62.000820-6, representado por su director ejecutivo, don **MANUEL ÁNGEL PÉREZ PASTÉN**, de nacionalidad chilena, cédula nacional de identidad N°8.729.858-2, de estado civil casado, profesor, ambos domiciliados para estos efectos en calle Cochrane N° 867 comuna y Región de Valparaíso, en adelante "el arrendatario" o "la arrendataria". Las personas naturales comparecientes son mayores de edad, certificando esto con la exhibición de sus cédulas de identidad respectivas, y exponen que han convenido en celebrar el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERA: Antecedentes del bien. La sociedad Comercial CyC Limitada es dueña de la propiedad ubicada en el piso segundo del Edificio Almirante Gómez Carreño, de calle Cochrane N°867, de esta ciudad, cuyos detalles se especifican en el anexo adjunto de este contrato, conocido como plano N°1. Dicho inmueble se encuentra inscrito a fojas 252 número 386 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso del año 2020.



SEGUNDA: Arrendamiento. Por el presente instrumento, la sociedad Comercial CyC Limitada, entrega en arrendamiento al Servicio Local de Educación Pública Valparaíso, el inmueble individualizado en la cláusula que antecede, servicio que lo acepta para destinarlo con el objeto único y exclusivo de su uso no habitacional para emplearse como oficinas del Servicio Local de Educación Pública Valparaíso.

TERCERA: Vigencia del Contrato. Uno) La vigencia del presente contrato, según lo dispone el oficio ordinario número dos mil setecientos sesenta y dos emitido por el Subdirector de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, de fecha trece de noviembre de dos mil veinte, será de siete años. Una vez expirada la vigencia inicial, se renovará anualmente, salvo que alguna de las partes manifieste su intención de no perseverar con el arrendamiento, con una anticipación mínima de tres meses al vencimiento de plazo pactado o de la prórroga que estuviere corriendo, esto mediante carta certificada despachada al domicilio indicado de la contraparte y, respecto del arrendatario, también podrá enviarse a la dirección del inmueble entregado en arrendamiento mediante el presente instrumento. La parte arrendataria se obliga a respetar el plazo del contrato antes señalado, debiendo pagar las rentas del arrendamiento hasta su término, salvo que el contrato termine anticipadamente por mutuo acuerdo. En todo caso la renovación de lo contratado se efectuará bajo la condición de consultarse la disponibilidad de recursos para tales efectos en el presupuesto fiscal del arrendatario en el periodo correspondiente, lo que deberá ser comunicado por carta certificada al arrendador antes de los tres meses al vencimiento del plazo de vigencia del contrato o de la prórroga que estuviera corriendo.

Dos) Se deja expresa constancia que el presente contrato cuenta con aprobación administrativa emitida por la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, otorgada mediante Ordinario previamente señalado.

Tres) La vigencia del presente contrato comenzará a regir una vez concluidas las obras que ajusten el inmueble actual a lo fijado en el anexo 1 del presente contrato, es decir, el canon de arriendo correspondiente se comenzará a pagar una vez que las obras de arquitectura, mantenimiento y mejoras sean efectuadas por el arrendador, y l recibidas conforme por el Servicio Local de Educación Pública Valparaíso.



CUARTA: Canon de arriendo. La renta mensual de arrendamiento se devengará a todo evento a contar del día en que el Servicio Local de Educación Pública Valparaíso reciba conforme el inmueble, habiéndose efectuado todas las mejoras y obras al inmueble comprometidas en el anexo 1 y a las que se refiere la cláusula décimo primera del presente contrato.

Corresponderá como canon de arriendo la cantidad de **doscientas veintinueve coma cinco Unidades de Fomento** (229,5 UF) mensual, suma que el arrendatario deberá pagar al arrendador, dentro de los ocho primeros días de cada mes durante los primeros 7 años del arriendo. Debiéndose pagar un canon de **ciento diez Unidades de Fomento** cada mes a contar del año 8 de arriendo.

Si dejare de publicarse el valor de la Unidad de Fomento, o si se alterare substancialmente su base de cálculo, todas las obligaciones en dinero que deban ajustarse en base a dicha Unidad de Fomento, se reajustará en la misma proporción en que haya variado el Índice de Precios al Consumidor (I.P.C) publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el organismo que lo suceda, reajuste que se realizará cada doce meses.

Las rentas que se devengaren para los periodos de renovación, conforme se indica en la cláusula tercera, quedarán sujeto a la autorización presupuestaria respectiva sin necesidad de dictar otro acto administrativo, lo que deberá ser comunicado por carta certificada al arrendador en el plazo de treinta días corridos antes del vencimiento del plazo de la vigencia del contrato o de la prórroga que estuviese en curso.

QUINTA: Pago de la Renta. El pago de la renta deberá efectuarse mediante dinero en efectivo, cheque de plaza o transferencia electrónica a la cuenta corriente Banco Santander N° 06587402 del arrendador, la sociedad Comercial CyC Limitada, debiendo enviarse copia del comprobante de depósito al correo electrónico jjcastaneda@inveca.cl, en un plazo de cinco días corridos de efectuado el referido pago, lo anterior con el objeto de acreditar el pago de la renta mensual.

SEXTA: Otros pagos. A contar de la fecha de inicio del contrato, indicada en la cláusula tercera del presente instrumento, serán de cargo del arrendatario todos los gastos generados por consumos eléctricos, agua potable, teléfonos, y otros servicios que correspondan, derechos y multas fiscales y municipales que, por acto de autoridad, ya




sea municipal, administrativa o judicial se cursen o se devenguen con motivo u ocasión de la actividad que el arrendatario desarrolle en el inmueble arrendado. Atendido todo lo anterior, las partes acuerdan elevar a la calidad de condición esencial, el hecho que, como consecuencia de lo anterior, la sociedad **Comercial CYC Limitada** estará indemne de las consecuencias de toda responsabilidad que se pueda derivar para ella del incumplimiento de las obligaciones que nacen de la presente cláusula y que son de cargo del arrendatario. El pago del impuesto territorial o contribuciones al bien raíz será siempre de cargo del arrendador o propietario, quien se obliga a realizarlo dentro del plazo legal, evitando con ello eventuales perjuicios que pudieren derivar para el arrendatario del incumplimiento de dicha obligación legal. Respecto de los gastos comunes, estos serán de cargo del arrendatario a contar de la fecha de inicio del contrato de arriendo y, entrega efectiva del inmueble, según lo indicado en la cláusula tercera del presente instrumento. En todo caso, no podrá realizarse pago alguno en tanto no esté totalmente tramitado el acto administrativo que apruebe el presente acuerdo.

SÉPTIMA: **Termino de otros contratos.** En forma clara y expresa, las partes aquí firmantes ponen termino a todo otro vínculo contractual existente entre ellas en relación al inmueble objeto del presente contrato de arriendo, una vez que se inicie el presente arriendo. De esta forma, las partes se otorgan respecto del contrato de arriendo provisorio suscrito, el más amplio, completo, absoluto y total finiquito, no existiendo deuda alguna asociada a ese contrato.

OCTAVA: **Destino del inmueble arrendado.** El arrendatario deberá destinar el inmueble arrendado a la actividad exclusiva de oficinas del Servicio Local de Educación Pública Valparaíso y, siempre que no contravenga la moral, las buenas costumbres o el orden público y el Reglamento de uso de espacio comunes y particulares, quedándole prohibido destinar el inmueble a un objeto distinto de los que señala este contrato.


NOVENA: **Entrega material del inmueble.** En relación con la entrega material del inmueble objeto del presente instrumento, las partes declaran que ésta ya fue efectuada con la fecha de suscripción del presente contrato. Pero que a contar de esta fecha, en un plazo inferior a 90 días corridos, el arrendador efectuara las mejoras y arreglos necesarios para adaptar el inmueble actual a lo que se expone y determina en el anexo 1 de este contrato.



DÉCIMA: Subarrendamiento, cesión y traspaso. El arrendatario se obliga a utilizar el inmueble que se arrienda exclusivamente para sí, estándole expresamente prohibido cederlo o subarrendarlo, total o parcialmente, salvo autorización previa, expresa y por escrito del arrendador. Asimismo, queda prohibido causar molestia a los vecinos, introducir en la propiedad materiales explosivos, inflamables o que originen mal olor, tener animales domésticos u otra clase, como destinar la propiedad a un objeto diferente a lo convenido en este contrato.

DÉCIMA PRIMERA: Mejoras y habilitaciones. Las partes acuerdan que la sociedad Comercial CYC Limitada, representada por don José Javier Castañeda Narvarte, efectuará en el inmueble las habilitaciones e instalaciones correspondientes para que éstas puedan ser utilizadas por el arrendatario para su giro, de acuerdo a los planos adjuntos al presente contrato. La arrendadora declara que las habilitaciones e instalaciones serán realizadas en el inmueble en un plazo menor a 90 días corridos, lo cual será efectuado conforme a los requerimientos y al proyecto de arquitectura previamente aprobado por las partes el cual se anexa al presente contrato. El retraso en el plazo referido para realizar las habilitaciones e instalaciones acarreará una multa para el arrendador de 5 UTM por cada día de retraso. Al término de las habilitaciones, se levantará un "Acta de Entrega" respecto de la cual el Servicio Local de Educación Pública Valparaíso señalará su conformidad. Si las mejoras y habilitaciones no se adecúan al estándar acordado previamente entre las partes, conforme al proyecto de arquitectura aprobado, el arrendador deberá, a su costo y en el menor plazo posible, realizar los arreglos que correspondan, de manera de habilitar las oficinas de acuerdo con el proyecto aprobado por la arrendataria.

DÉCIMA SEGUNDA: Visitas al inmueble. El arrendatario se obligará a dar las facilidades necesarias para que el arrendador o, quién lo represente, pueda visitar el inmueble cuando lo estime pertinente, en días hábiles y en un horario que no cause inconveniente a las actividades del arrendatario. Asimismo, en caso de que el dueño desee vender o arrendar la propiedad en los últimos dos meses de vigencia del contrato, se obliga a mostrarla semanalmente los días martes y jueves, en horario comprendido entre las 12:00 y las 17:00 horas.



DÉCIMA TERCERA: Caducidad del plazo. El arrendador podrá exigir la caducidad del plazo de vigencia de este contrato y exigir, en consecuencia, la devolución inmediata del bien arrendado y el pago de las cantidades de dinero que se encontraren adeudadas y que se devengarían hasta el término del plazo original del contrato, en el evento que el arrendatario no de cumplimiento íntegro y oportuno a todas las obligaciones que le impone el contrato de arrendamiento. El arrendador podrá ejercer alguna de las opciones indicadas en esta cláusula sin necesidad de trámite ni declaración judicial alguna, bastando que dirija una carta certificada a la Arrendataria comunicándole su decisión.

DÉCIMA CUARTA: Restitución de la Propiedad. Procedimiento: La propiedad objeto de este contrato se entrega en buen estado de conservación y mantenimiento y el arrendatario se obliga a restituir el inmueble arrendado una vez terminado el presente contrato o sus prórrogas. La restitución se materializará con la desocupación total del inmueble, poniéndolo en consecuencia a disposición del arrendador y entregándole las llaves, para lo cual el arrendatario deberá proceder, con la antelación suficiente, al retiro de todos los elementos que hubieren sido instalados, siendo su responsabilidad, reparar y/o reponer todo daño producto del retiro. Se obliga, asimismo, a entregar al arrendador, 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, gastos comunes o cualquier otro servicio que grave a las propiedades, derechos que puedan gravarlo o afectar al arrendador y de cualquier gasto que se haya producido hasta el último día en que ocupó la propiedad. Deberá restituir la propiedad en igual estado en que la recibió habida consideración del desgaste natural por su uso legítimo.

DÉCIMA QUINTA: Responsabilidades. El arrendatario no podrá eludir responsabilidades que emanen de actos suyos o de trabajadores de su servicio que produzcan daños en la propiedad que se arrienda o a terceras personas, invocando que no se ha contemplado el caso en este contrato. Por otra parte, el arrendador no será responsable por robos, hurtos u otros delitos que puedan ocurrir en el espacio del inmueble arrendado y que afecten al arrendatario. De la misma forma, el arrendador será responsable por perjuicios que puedan producirse por efecto de humedad, olor, roturas de cañerías, inundaciones, filtraciones, que sean responsabilidad directa del arrendatario o de terceros. El arrendador responderá por las mejoras necesarias en conformidad a la ley, debiendo hacer efectivos los seguros que estuvieran comprometidos, o adoptando las medidas necesarias con esta finalidad en el más breve plazo. Si debido a la ocurrencia de



casos fortuitos o fuerza mayor, debidamente comprobado, la propiedad arrendada quedase imposibilitada o inhabilitada para cumplir los fines para la cual fue arrendada, se pondrá término de inmediato al contrato de arrendamiento, sin ulterior responsabilidad de ningún tipo para el arrendatario, salvo el pago de las rentas y servicios hasta el día en que el inmueble quedare inhabilitado, debiendo en ese mismo momento, desocupar y devolver la propiedad al arrendador.

DÉCIMA SEXTA: **Responsabilidad especial del arrendatario.** Serán de cargo del arrendatario los gastos que pueda ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que, en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad debido al uso a que destinará el inmueble, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias e higiénicas, permisos de obras menores de mantención o patentes municipales. Adicionalmente, serán de cargo del arrendatario el pago de cualquier multa que deba pagar con ocasión de la transgresión o incumplimiento de cualquier normativa que le sea imputable. Todo esto con excepcionalidad de aquellos permisos municipales, de obra y registrales que son responsabilidad del arrendador.

DÉCIMA SÉPTIMA: **Gastos.** Todos los impuestos fiscales, derechos notariales y demás que origine o pudiera originar la suscripción del presente contrato, serán de cargo del arrendador.

DÉCIMA OCTAVA: **Domicilio convencional.** Para todos los efectos legales del presente contrato, las partes fijan domicilio convencional en la ciudad y comuna de Valparaíso y se someten a la jurisdicción y competencia de sus tribunales ordinario de justicia.

DÉCIMA NOVENA: **Reglamento de edificio Almirante Gómez Carreño.** El arrendatario declara en este acto, conocer y aceptar el Reglamento del edificio que consta como parte integrante del presente contrato para todos los efectos legales. Del mismo modo se obliga a cumplir con las obligaciones establecidas en dicho Reglamento y en especial a dar cumplimiento a las obligaciones que le impone como Arrendatario para el buen uso y convivencia armoniosa de los dueños, ocupantes y usuarios del inmueble.




VIGÉSIMA. Personerías. La personería de don Manuel Pérez Pastén para representar al Servicio Local de Educación Pública Valparaíso consta en Decreto Supremo Nº 57, de fecha 12 de marzo de 2020, del Ministerio de Educación.

La personería de don José Javier Castañeda Narvarte, para actuar en representación de la sociedad Comercial CyC Limitada consta en escritura pública de fecha 22 de marzo de 2011, ante el Notario de Viña del Mar, doña Eliana Gervasio Zamudio, Repertorio 1645 del año 2011.

VIGÉSIMO PRIMERA: Las partes dejan expresa constancia que entienden y aceptan sin observación alguna el presente instrumento y su anexo, firmando dos copias del presente contrato.


José Javier Castañeda Narvarte
Representante legal
Comercial CyC Limitada


Manuel Angel Pérez Pastén
Director Ejecutivo
SLEP Valparaíso

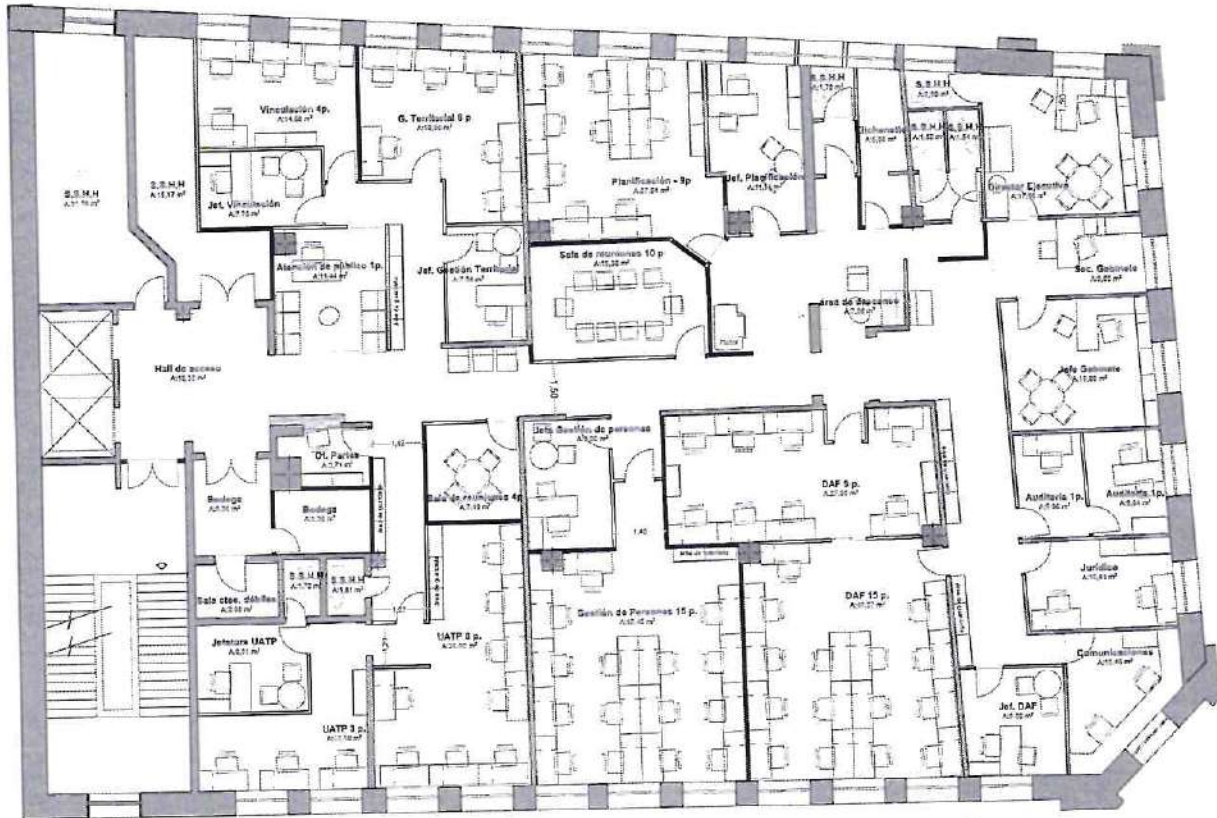
ANEXO 1




**AUTORIZACIÓN NOTARIAL
AL DORSO**



En Valparaíso, a 03 de diciembre 2020, comparecen en mi oficio don **JOSE JAVIER CASTAÑEDA NARVARTE**, C.I 15.097.343-0 quien declara que actúa en nombre y representación de la Sociedad **COMERCIAL CYC LIMITADA**, RUT **77.384.660-K**; y don **MANUEL ANGEL PÉREZ PASTÉN**, C.I.8.729.858-2, que declara que actúa en nombre y representación de **SERVICIO LOCAL DE EDUCACION PÚBLICA VALPARAÍSO** RUT 62.000.820-6; señalando ambos que acreditarán sus respectivas personerías con posterioridad ante quien corresponda. Los comparecientes, previa lectura ratifican y firman ante mí este documento preparado fuera de esta notaria. Doy fe.RS





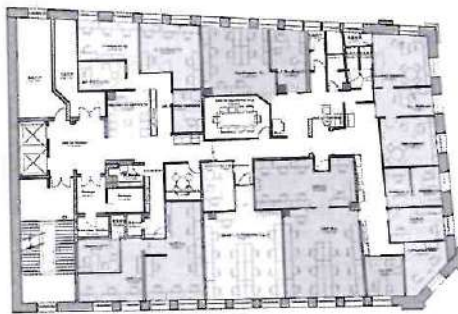
-  Tabique metalcon - yeso cartón
-  Tabique vidrio
-  Tabique especial madera







Planta esquemática propuesta

1:75

Nota:

Oficina para 86 funcionarios, requiere 5 inodoros y 5 lavamanos según dispone Art. 23, D.S 504 Minsal.
 Se requiere la habilitación de baño accesible en Bloque de servicios higiénicos de área de acceso. Propietario debe enviar distribución interior de estos recintos.



-  Vinculación
-  Gestión territorial
-  UATP
-  Gestión de Personas
-  Planificación
-  Dirección de Administración y Finanzas
-  Gabinete:
-  Dirección Ejecutiva
-  Jefe de Gabinete
-  Auditoría
-  Jurídica
-  Comunicaciones

Zonificación



ORIENTACIÓN

**Plantas esquemáticas
Oficinas SLEP Valparaíso**

Área Arquitectura DEP

PLANTAS DE DISTRIBUCIÓN
OFICINAS

Fecha:	Escala:
18 julio 2007	1:75, 1:200
02	

CORPORACIÓN SOT, VALPARAÍSO