



5546323

Administración

REGULARIZA ARRENDAMIENTO, AUTORIZA PAGO Y APRUEBA MODIFICACIÓN DE CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO ENTRE LA SUBSECRETARÍA DE TRANSPORTES Y LA EMPRESA INMOBILIARIA NIALEM S.A.

RESOLUCIÓN EXENTA N° / 211

SANTIAGO, 31 MAR 2017

VISTOS: Los artículos 6° y 7° de la Constitución Política de la República, la Ley 18.101, que fija Normas Especiales sobre Arrendamiento de Predios Urbanos, DFL 1/19.653 de 2000, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que fijó el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; en los Decretos con Fuerza de Ley N° 343, de 1953 y N° 279, de 1960, ambos del Ministerio de Hacienda, relativos a la organización, obligaciones y atribuciones de la Subsecretaría de Transportes; en el Decreto Ley N° 557, de 1974, del Ministerio del Interior, que creó el Ministerio de Transportes; en el Decreto Supremo N° 32, de 2008, del Ministerio de Transportes, que delegó facultades en el Subsecretario de Transportes; en el Decreto Supremo N° 169, de 2016, del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, que nombró Subsecretario de Transportes a don Carlos Melo Riquelme; en el Instructivo Presidencial Gab. Pres. N° 1/2003, que creó el Comité de Ministros para el Transporte Urbano de la ciudad de Santiago y sus posteriores modificaciones; en la Ley N° 19.896, del Ministerio de Hacienda, que introdujo modificaciones al Decreto Ley N° 1.263, de 1975, Orgánico de Administración Financiera del Estado y establece otras normas sobre Administración Presupuestaria y de Personal; Oficio N° 5829, de 2016, de la Subsecretaría de Transportes; Ordinario N° 1491, de 2016, de la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda; en la Ley N° 20.882, de Presupuestos del Sector Público para el año 2016; y lo establecido en la Resolución N° 1.600, de 2008, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón; y en la demás normativa aplicable.

CONSIDERANDO:

1.º Que, en Nota Técnica de fecha 05 de octubre de 2016, la Gerencia de Administración y Personas del Directorio de Transporte Público Metropolitano informa que, mediante Oficio N° 5829, de 12 de agosto de 2016, la Subsecretaría de Transportes solicitó a la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, reemplazar la autorización de suscripción de contrato de arriendo de oficinas establecida en el ORD N° 2024, de fecha 3 de diciembre de 2015, del Ministerio de Hacienda, en cuanto éstas queden referidas a los pisos N° 3, 4, 5, 6, 7 y 10, del edificio ubicado en calle Moneda N° 975, comuna y ciudad de Santiago, por una renta mensual de UF 160.- (ciento sesenta Unidades de Fomento).

2.º Que, la Dirección de Presupuestos, mediante Oficio Ordinario n° 1491, de 7 de octubre de 2016, ha prestado su autorización para la suscripción de contrato de arriendo de oficinas en donde desarrolla sus actividades



la Administración del Programa Transantiago, del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, en particular, el arriendo de los pisos N° 3, 4, 5, 6, 7 y 10, del inmueble indicado en el considerando precedente, reemplazando, de esta forma, la autorización formulada mediante el Ord. Dipres N° 2024, de 03.12.2015.

3.º Que, mediante Resolución Exenta N° 46 de 2009, de la Subsecretaría de Transportes, se aprobó el contrato de subarrendamiento celebrado entre la Subsecretaría de Transportes y la Inmobiliaria Niallem S.A., con fecha 08 de octubre de 2008, para el funcionamiento de la Secretaría Ejecutiva denominada también "Coordinación General de Transportes de Santiago", actual Secretaría Ejecutiva del Directorio de Transporte Público Metropolitano, en los pisos tercero, cuarto, quinto y sexto del edificio ubicado en calle Moneda 975, comuna y ciudad de Santiago. Posteriormente y de acuerdo las necesidades crecientes del la aludida Secretaría Ejecutiva, fue necesario modificar el citado contrato de subarrendamiento, en el sentido de ampliar el contrato de subarrendamiento incorporando el piso séptimo, lo cual se plasmó en la Resolución Exenta N° 172, de 2010, de la Subsecretaría de Transportes.

4.º Que, mediante el Instructivo Presidencial N° 004, de 16 de septiembre de 2015, que modificó el Instructivo Presidencial N° 001 se creó la "Secretaría Técnica de Estrategia y Planificación", que deberá reportar al Directorio de Transporte Público Metropolitano y que será dirigida por un Secretario Técnico. Dicha Secretaría Técnica tendrá las siguientes funciones: *"i. Proponer las alternativas de continuidad de los servicios de transporte público remunerado de pasajeros mediante buses; ii. Generar un diagnóstico y diseñar modelos futuros para el Sistema de Transporte Público de la ciudad de Santiago; iii. Integrar y relacionar las directrices que entregue el Directorio de Transporte Público Metropolitano en relación con la continuidad del Sistema; iv. Analizar las propuestas efectuadas por el Consejo Consultivo Asesor de Estrategia y Planificación; y v. Liderar el desarrollo de los futuros procesos del concesión de uso de vías y contratación de servicios complementarios del Sistema de Transporte Público de la ciudad de Santiago."*

5.º Que, de acuerdo a lo señalado en Nota Técnica de la Gerencia de Administración y Personas del la Secretaría Ejecutiva del DTPM, de 5 de octubre de 2016, debido a las mejores condiciones de precio por metro² y a la necesidad de integrar corporativamente las dependencias de la Secretaría Ejecutiva del DTPM, con las Secretaría Técnica, la Subsecretaría de Transportes solicitó, mediante oficio N° 5829, de 12 de agosto de 2016 a la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, reemplazar la autorización de suscripción de contrato de arriendo de oficinas establecidas en el ORD N° 2024, de fecha 3 de diciembre de 2015, del Ministerio de Hacienda, autorización que fue concedida mediante el Oficio Ordinario N° 1491, ya mencionado en el considerando segundo de esta resolución.

6.º Que, por lo anterior, es necesario modificar nuevamente el contrato de Subarrendamiento aprobado por Resolución Exenta N° 46 de 2009, de la Subsecretaría de Transportes, en el sentido de incorporar el piso décimo del inmueble para instalar las dependencias de la Secretaría Técnica y modificar el precio y plazo del mismo.

7.º Que, finalmente, con fecha 30 de diciembre de 2016 se ha suscrito una modificación del contratado de subarrendamiento entre la Subsecretaría de Transportes y la Inmobiliaria Niallem S.A.

8.º Que, sin perjuicio de lo anterior, es un principio general del Derecho Público, el que los actos administrativos rijan siempre hacia el futuro, procediendo, en consecuencia, que las autorizaciones y aprobaciones requeridas respecto de una determinada contratación, se dicten en forma previa al inicio de la ejecución de ésta. En este orden de ideas, la jurisprudencia administrativa de la Contraloría General de la República, contenida en el Dictamen N° 20.720, de 2001, ha señalado que, si bien los actos administrativos, por regla general, no pueden tener efecto retroactivo -salvo que exista norma legal expresa que permita que aquéllos rijan desde



una fecha anterior a la de su dictación o que se trate de actos invalidatorios-excepcionalmente pueden dictarse actos administrativos con efecto retroactivo cuando ellos tengan como único objetivo regularizar definitivamente situaciones ya consumadas, que han producido efectos de hecho, con consecuencias jurídicas y que sólo pueden solucionarse por esta vía.

9.º Que, en la especie, nos encontramos ante un caso de aquellos de excepción a que se hizo referencia en el considerando anterior, en lo referente al arrendamiento del décimo piso de Moneda N° 975, comuna de Santiago, ya que éste, en los hechos, se inició el 01 de septiembre de 2016, es decir, en forma previa a la formalización de la contratación y autorizaciones respectivas, encontrándose estos servicios, a la fecha, pendientes de pago.

10.º Que, acorde lo anterior, la empresa debe percibir la contraprestación por el arriendo del piso en cuestión, con el objeto de evitar un enriquecimiento injusto, principio general que informa nuestro ordenamiento jurídico y que, en materia de contratación administrativa, supone que la Administración del Estado se encuentra impedida de beneficiarse por servicios prestados a ésta, sin que medie la correspondiente retribución pecuniaria.

11.º Que a fin de evitar un enriquecimiento sin causa del patrimonio fiscal, principio consagrado, entre otros, en el dictamen N°31.770, de 2013, al señalar *"el desempeño de un servicio para la administración o la ejecución de las respectivas prestaciones por parte de un proveedor, lleva aparejado el pago del precio, de manera que si esto último no se verifica, se produciría un enriquecimiento sin causa a favor de aquélla"*, es necesario autorizar el pago de las facturas electrónicas N° 3549, N° 3553, N° 3605 y N° 3649, emitidas por Inmobiliaria Nialem S.A., emitidas por las rentas de arrendamiento del piso 10 del edificio ya individualizado, de los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre, todos de 2016, por un monto total de 640 U.F.

12.º Que, de conformidad con lo señalado por la Encargada de Presupuesto de la Secretaría Ejecutiva del Directorio de Transporte Público Metropolitano, en Certificados de Disponibilidad Presupuestaria de fecha 9 de marzo de 2017, existe disponibilidad presupuestaria para pagar las rentas que se causen y los demás servicios asociados a la tenencia de dicho inmueble.

RESUELVO:

1º. REGULARÍZASE el arriendo del piso 10 del edificio de Moneda 975, comuna de Santiago, por los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año 2016 a la sociedad **INMOBILIARIA NIALEM S.A. RUT N° 99.530.420-1**, conforme a lo señalado en los considerandos 8º a 12º de la presente Resolución.

2º. PÁGUENSE a la sociedad **INMOBILIARIA NIALEM S.A. RUT N° 99.530.420-1**, las facturas electrónicas N° 3549, N° 3553, N° 3605 y N° 3649, por los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre por el arrendamiento del décimo piso del edificio ubicado en Moneda N° 975, comuna de Santiago, por un monto total de **UF 640** (seiscientos cuarenta unidades de fomento), imputándose el presente gasto al presupuesto vigente del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, Secretaría y Administración General de Transportes, Programa 03, Transantiago, Subtítulo 22, "Bienes y Servicios de Consumo", Ítem 09, "Arriendos", Asignación 002, "Arriendos de Edificio", aprobado por Ley N° 20.882, citada en vistos



3º. **APRUEBASE** la modificación del contrato de subarrendamiento de fecha 30 de diciembre de 2016, suscrito entre la Subsecretaría de Transportes y la Inmobiliaria Nialem S.A., cuyo texto íntegro se transcribe a continuación:

"MODIFICACIÓN

CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO

INMOBILIARIA NIALEM S.A.

A

SUBSECRETARIA DE TRANSPORTES

EN SANTIAGO DE CHILE, a treinta de Diciembre de dos mil dieciséis ante mí, **JUAN CARLOS ALVAREZ DOMINGUEZ**, abogado, Notario Público Suplente, de la Primera Notaría de Santiago de don Hernán Cuadra Gazmuri, con domicilio en calle Huérfanos mil ciento sesenta, oficinas ciento uno y ciento dos, comuna de Santiago: La sociedad **INMOBILIARIA NIALEM S.A.**, rol único tributario número noventa y nueve millones quinientos treinta mil cuatrocientos veinte guión uno, en adelante también e indistintamente "la subarrendadora", representada, según se acreditará, por don **ALBERTO URETA VIAL**, chileno, ingeniero civil industrial, cédula nacional de identidad número diez millones setecientos cuarenta y cinco mil ochocientos siete guión siete; y por don **ANDRÉS SIMÓN HITES MOSCOVICH**, chileno, empresario, cédula nacional de identidad número ocho millones trescientos cincuenta y un mil setecientos veintisiete guión uno, todos con domicilio en calle Eucaliptus número sesenta y uno, oficina número cuatro, comuna de Santo Domingo, ciudad de San Antonio, Quinta Región; de paso en ésta, y por la otra como "subarrendataria", la **SUBSECRETARIA DE TRANSPORTES**, Rol Único Tributario número sesenta y un millones doscientos doce mil guión cinco representada por el Subsecretario de Transportes don **CARLOS MELO RIQUELME**, cédula nacional de identidad número catorce millones ciento cuarenta y cuatro mil doscientos sesenta y cinco guión uno, ambos domiciliados para estos efectos en Amunátegui número ciento treinta y nueve, Santiago, en adelante, "la Subsecretaría", en adelante, conjuntamente "las partes".

PRIMERO: ANTECEDENTES GENERALES

Uno. Mediante Resolución Exenta Número cuarenta y seis, de dos mil nueve, se autorizó y aprobó el contrato de subarrendamiento suscrito el ocho de octubre de dos mil ocho entre la Subsecretaría de Transportes y la Inmobiliaria Nialem S.A., de los pisos tercero, cuarto quinto y sexto del edificio ubicado en calle Moneda número novecientos setenta y cinco, de la comuna de Santiago, dependencias en que hasta la actualidad se encuentran instaladas la mayoría de las gerencias de la Secretaría Ejecutiva del Directorio de Transporte Público Metropolitano.

Luego, mediante Resolución Exenta número ciento setenta y dos, de fecha ocho de marzo de dos mil diez, de la SUBSECRETARIA DE TRANSPORTES, se autorizó el addendum del citado contrato que tenía por finalidad ampliar el contrato de subarrendamiento celebrado por las partes e incorporara en el objeto del subarrendamiento el piso séptimo del inmueble ubicado en calle Moneda número novecientos setenta y cinco, de la comuna de Santiago

Dos. Que en mediante el Instructivo Presidencial número cuatro, de dieciséis de septiembre de dos mil quince, que modificó el Instructivo Presidencial número uno se creó la "Secretaría Técnica de Estrategia y Planificación", y debido a la necesidad de integración corporativa con la Secretaría Ejecutiva del DTPM, en un mismo edificio, se hace necesario modificar el contrato de Subarrendamiento aprobado por Resolución Exenta número cuarenta y seis de dos mil nueve, de la Subsecretaría de Transportes.



SEGUNDO: OBJETO DE LA MODIFICACION Y COMPLEMENTACIÓN CONTRACTUAL

En consideración a los antecedentes precedentemente expuestos, las partes han convenido en modificar el contrato suscrito con fecha ocho de octubre de dos mil ocho, aprobado mediante Resolución Exenta número cuarenta y seis, de treinta de enero de dos mil nueve, de la Subsecretaría de Transportes, modificada por la Resolución Exenta número ciento setenta y dos, de ocho de marzo de dos mil diez, en el siguiente sentido:

a) Incorporar al objeto del contrato de subarriendo celebrado por las partes, el piso décimo del inmueble ubicado en calle Moneda número novecientos setenta y cinco, individualizado en el numeral uno de la cláusula primera de la presente modificación de contrato.

b) Modificar la renta mensual del subarriendo de los pisos tercero, cuarto, quinto sexto, séptimo y décimo del inmueble ubicado en calle Moneda número novecientos setenta y cinco, de la comuna y ciudad de Santiago. El valor de esta será el equivalente en pesos moneda nacional al día del pago efectivo a ciento sesenta unidades de fomento, por cada uno de los pisos antes identificados, que se devengará a contar del día primero de septiembre de dos mil dieciséis.

En virtud de lo anterior, las partes acuerdan modificar la cláusula segunda, incorporando el piso 10 del inmueble ya indicado al objeto del contrato y la cláusula tercera, en el sentido de que, el monto total de la renta de subarrendamiento por los seis pisos ya indicados será su valor equivalente en pesos moneda nacional del día del pago efectivo a novecientas sesenta unidades de fomento

TERCERO: VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN

Que, en cuanto al inicio de la vigencia de la presente modificación del contrato de subarriendo, contemplada en la cláusula segunda del contrato y su modificación, individualizado en la cláusula primera del presente instrumento, regirá desde el primero de enero del año dos mil diecisiete.

Con todo, las partes dejan constancia que la Subsecretaría de Transportes se encuentra haciendo uso del citado piso diez desde el primero de septiembre de dos mil dieciséis, época a partir de la cual se han comenzado a devengar las correspondientes rentas de arrendamiento materia del presente instrumento.

CUARTO: Que, en cuanto a la recepción del inmueble, consignada en la cláusula Cuarta del contrato suscrito por las partes con fecha ocho de octubre de dos mil ocho, la Subsecretaría declara que ha recibido a entera satisfacción y en buen estado de conservación el piso décimo de la propiedad ya individualizada y que por este acto se subarrienda.

QUINTO: Que, de conformidad a lo dispuesto en el artículo catorce de la Ley Número veinte mil ciento veintiocho y en Oficio Circular Número noventa y tres del Ministerio de Hacienda, la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda mediante Ord. Número mil cuatrocientos noventa y uno, de fecha siete de octubre de dos mil dieciséis, la Dirección de Presupuesto del Ministerio de Hacienda autorizó el subarrendamiento de los pisos tercero, cuarto, quinto, sexto, séptimo y décimo ubicados en calle Moneda Número novecientos setenta y cinco, sobre la base de un canon mensual de arriendo por piso ascendiente a ciento sesenta unidades de fomento, por el periodo de tres años, cuyo financiamiento será provisto con recursos consultados en el presupuesto vigente del servicio.



SEXTO: Que, en todo lo no previsto en la presente modificación, rige igualmente para el presente subarriendo correspondiente al piso séptimo, lo señalado en el contrato suscrito por las partes con fecha ocho de octubre de dos mil ocho, en lo que fuere pertinente, salvo lo previsto en la cláusula décimo tercera de dicho contrato.

SÉPTIMO: personerías Uno) La personería de don ALBERTO URETA VIAL y de don ANDRÉS SIMÓN HITES MOSCOVICH para representar a INMOBILIARIA NIALEM S.A., consta de escritura pública de fecha veintiséis de diciembre de dos mil doce, otorgada ante la Notaria Suplente de la cuarta Notaría de Santiago, doña Leonor Hortensia Gutiérrez Gatica, personerías que se insertan al final de la presente escritura; Dos) La personería de don CARLOS MELO RIQUELME, para representar a la SUBSECRETARÍA DE TRANSPORTES, consta en Decreto Supremo número ciento sesenta y nueve, del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones de fecha dieciocho de noviembre de dos mil dieciséis.

OCTAVO: La presente modificación de contrato estará sujeto a su aprobación por parte de la autoridad, la cual se materializará en la resolución respectiva."

FIRMADO POR: Carlos Melo Riquelme en representación de la **Subsecretaría de Transportes**.
Alberto Ureta Vial en representación de la sociedad INMOBILIARIA NIALEM.
Andrés Simón Hites Moscovich en representación de la sociedad INMOBILIARIA NIALEM.

4º. IMPÚTESE y páguese el gasto que irroque el contrato con la presente modificación que se aprueba, que asciende a la suma de UF 960 (novecientos sesenta unidades de fomento) mensuales, al Subtítulo 22 "Bienes y Servicios de Consumo"; Ítem 09 "Arriendos"; Asignación 002 "Arriendos de Edificios", del presupuesto vigente para el año 2017, del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, Secretaría y Administración General de Transportes, siempre que el contrato se encuentre vigente y se contemplen recursos para ello.

5º. PÁGUESE el gasto que irroque el contrato con la presente modificación que se aprueba, que asciende a la suma de UF 960 (novecientos sesenta unidades de fomento) mensuales, a la sociedad **INMOBILIARIA NIALEM S.A. RUT N° 99.530.420-1.**

ANÓTESE Y COMUNÍQUESE

CARLOS MELO RIQUELME
SUBSECRETARIO DE TRANSPORTES

GCM/APP/MSZ/JFF/FAA/GMS/OVM/JAV/DRP/JTZ
DISTRIBUCIÓN:

- Gabinete Sr. Subsecretario de Transportes.
- División de Administración y Finanzas.
- Depto. Administrativo.
- Secretaría Ejecutiva DTPM.
- Oficina de Partes.

REFRENDACION	
Dpto. Contabilidad y Finanzas	
Refrendado por	\$ 322.245.000
ID Sigfe	50
Imputación	14.01.03 22.08.002
Presupuesto	\$ 325.102.000
Acumulado	\$ 325.102.000
Disponibilidad	\$ 0
Responsable	28
Fecha	17.03.2017

