

CONSULTAS CIPER.

Agradezco la oportunidad de dar debida respuesta a los requerimientos de su medio de comunicación. Entendiendo que sus consultas son de índole patrimonial, dentro del marco de mi actividad comercial privada y no en el ejercicio de mi función ministerial como auxiliar de la administración de justicia, quiero hacer presente que cada uno de ellas se ha realizado con estricto apego a las normas contractuales y tributarias vigentes.

Como persona natural y socio de una sociedad familiar de inversiones, soy directa e indirectamente propietario de varios inmuebles en distintas regiones del país y comunas de la Región Metropolitana destinadas a la renta comercial, de oficinas, estacionamientos, bodegaje, agricultura y residenciales. Los arrendatarios son personas jurídicas en su gran mayoría, con giros asociados a farmacias, automotoras, ferreterías, distribuidoras, colegios y al retail.

Ha generado interés respecto de los inmuebles que actualmente se arriendan a notarios, por lo que entendiendo el interés público y la necesidad de transparencia que importa mi cargo, me permito dar explicación de ello indicando que esos casos corresponden a un porcentaje absolutamente menor del total de las operaciones comerciales derivadas de contratos de arrendamiento.

Todos y cada uno de estos contratos por los que se me consulta, han sido transparente y voluntariamente acordados atendidas las características de ubicación, reconocimiento y/o condiciones para el desempeño de sus funciones. Todos son en plazos acotados renovables e incluso bajo precio de mercado, atendido la honorabilidad de los colegas en el cumplimiento de sus obligaciones comerciales, más en las que se relacionan directamente con la función que cumplen.

La sociedad de Inversiones Almirante, es la única sociedad en la que participo y es de responsabilidad limitada para efectos de otorgar total transparencia, evitando otro tipo de organización que pudieran impedir el acceso público de sus dueños y operaciones. Todas las rentas percibidas por concepto de arriendos, son cobradas y respaldadas a través de facturas electrónicas.

Tengo la convicción que en mi actuar profesional y en desarrollo de mi vida privada, siempre he actuado en el cumplimiento de la normativa vigente y de estándares de integridad. Estoy plenamente dispuesto a que se analicen todas y cada una de mis actividades comerciales y profesionales, eso sí solicitando desde ya la debida reserva y criterios de privacidad. No he tenido participación alguna en la designación de los colegas que me indica ni ningún otro, existen normas del Código Orgánico de Tribunales y Autos Acordados de la Corte Suprema que regulan los concursos de notarios y conservadores.

Todas mis inversiones se han hecho a través de operaciones bancarias hipotecarias o de leasing con mi garantía personal, debidamente informadas al regulador, que permiten dar total transparencia.

El éxito en mi actividad profesional y comercial, obtenido con total transparencia e integridad, generan suspicacias en personas movidas por la envidia y sus propias frustraciones, comentarios mal intencionados que solo buscan socavar la honra.

INMUEBLE VICUÑA MACKENNA 3125.

Mi primer cargo servido como notario fue en la comuna de San Joaquín, como continuador del actual notario de Providencia don Fernando Celis Urrutia en el mes de mayo del año 2005. El inmueble donde funcionaba la notaría era de propiedad del notario saliente y con quien pacté un contrato de arrendamiento durante casi dos años. El término de ese arrendamiento se debió a la adquisición de una ex sucursal bancaria ubicada en las cercanías, que ofrecía mayores comodidades para los usuarios y funcionarios, con instalaciones modernas y amplias.

Cuando fui designado como notario en Santiago a fines del año 2009, esa propiedad ha continuado siendo arrendada por los cuatros notarios que me sucedieron, el actual es el notario don Boris Aravena. Es un sector industrial con poca oferta de inmuebles tipo local comercial, por lo que todos y cada uno de los continuadores han decidido continuar sus operaciones en ese inmueble, pactando condiciones de mercado y, por cierto, acordadas voluntariamente.

El edificio original fue expropiado, por lo que mientras debía demolerse para la ampliación de la Avenida Vicuña Mackenna, se construyó con recursos propios un nuevo local comercial de dos pisos con todas las comodidades para la atención de público y estacionamientos.

INMUEBLES ALMIRANTE LATORRE.

Ante la crisis que vivía el Archivo Judicial de Santiago en el año 2011, que se tradujo primero en la suspensión y luego en la destitución de su titular, fui designado por la Corte de Apelaciones de Santiago como suplente e interino en el cargo por un periodo de casi tres años. Ningún otro notario de la jurisdicción quiso asumir el desafío, y fue el Sr. Presidente de la época (Ministro Juan Eduardo Fuentes Belmar) por intermedio de la Asociación de Notarios, quien con acuerdo del Tribunal Pleno me solicitó hacerme cargo del problema.

La primera tarea acordada con mis superiores, luego de hacer un plan de intervención administrativa integral, fue la búsqueda de un local adecuado para el funcionamiento del Archivo Judicial de Santiago (se adjunta solicitud a la ltma. Corte). Una vez aprobado el traslado al nuevo inmueble, se pactó un contrato de arrendamiento con opción de compra por el inmueble a 18 meses renovables, de acuerdo a condiciones de mercado, esperando que a esa época el nuevo titular pudiera definir la compra o traslado a otras dependencias. El lugar era la casa matriz de una concesionaria de vehículos, bien ubicada y con amplios espacios para la atención de público y bodegas.

Con el anticipo establecido en ese contrato, y yo aún a cargo del Oficio por la falta de interés de postulantes y varias prórrogas de concursos al efecto, el propietario me notificó del término del contrato de arrendamiento, toda vez que tenía una oferta de compra de una inmobiliaria para la construcción de edificios residenciales. Aun sirviendo el cargo y ante la

posibilidad de que el proceso de modernización en que tanto me había empeñado se frustrara, y por el cual había sido reconocido y felicitado por mis superiores y usuarios, decidí ejercer la opción de compra pactada adquiriendo la propiedad a través de un contrato de leasing con el Banco ITAU, para lo cual solicité un crédito personal para completar el pie requerido por la operación comercial y garantizándolo con otros inmuebles de mi propiedad atendido el monto involucrado. Una vez asumido el titular designado, y tal como lo hice presente también a mis superiores, le informé del estado del Oficio y de los dos inmuebles principales arrendados donde se custodiaban expedientes judiciales y protocolos de escrituras públicas. Respecto de uno de ellos, el ubicado en calle Almirante Latorre donde se atiende público, se le ofreció formalmente traspasar el contrato de leasing previa devolución del pie aportado con recursos propios y de la evaluación comercial del Banco que financió la operación.

Antes de asumir, y al no contar con esos recursos en lo inmediato y sus dudas respecto de la evaluación comercial bancaria atendidos los montos involucrados, el nuevo archivero judicial me solicitó pactar un subarrendamiento el cual se mantiene hasta la actualidad. Se hace presente, que de acuerdo a tasaciones bancarias actuales y anteriores, la renta de arrendamiento es inferior al proyectado para el inmueble atendida su ubicación, dimensión y características.

La reestructuración y modernización del Archivo Judicial de Santiago tan aplaudida por todos, se pudo realizar con la reinversión de los recursos percibidos en esa función, aplicando políticas de reorganización y planificación exitosas que se mantienen hasta el día de hoy.

Uno de los mayores logros de la gestión en el cargo, fue el desarrollo de un software de gestión interno y propio, desarrollado por funcionarios del archivo y asesoría externa, que ha sido mejorado por la administración posterior. No se arrienda ni tampoco se vendió, siempre entendí que todas las mejoras de habilitación de infraestructura, técnicas y administrativas fueron parte de la labor encomendada y son propias del Archivo Judicial de Santiago, independiente quien ejerza su titularidad. Su consulta respecto de algún arriendo hace ver la desinformación y mala intención de personas que desconozco, que sólo buscan agraviar.

INMUEBLE AMUNÁTEGUI 73.

Cuando fui designado en Santiago el año 2009 en reemplazo de don Enrique Morgan Torres (Q.E.P.D.), continué con la notaría en el mismo inmueble ubicado en calle Agustinas 1173 que era de su propiedad, pactando el correspondiente contrato de arrendamiento bajo las condiciones de mercado habituales. Con el avance del tiempo la afluencia de público creció enormemente, al ser el primer notario de Santiago que atendía en horario continuado y con tecnología de vanguardia, por lo que inicié la búsqueda de un nuevo local que contara con mayores comodidades y espacio para la atención de usuarios y empresas, trasladándome el año 2015 a un edificio de cuatro pisos ubicado en calle Amunátegui N°73, el cual adquirí con financiamiento bancario. En esa ubicación me mantuve hasta el traslado el año 2022 a la comuna de Las Condes, ello significó dejar de atender a varias empresas del centro de Santiago, el local era reconocido por ser una notaría reputada y expedita por lo que varios colegas me consultaron la posibilidad de

arrendarla, entre ellos el titular de la 49 Notaría de Santiago Wladimir Schramm, a quien se le autorizó el traslado y quien es hasta la actualidad mi arrendatario. Atendidas las dimensiones del local (1850 mts cuadrados) y las problemáticas que importaban reestructurarlo para arrendarlo dividido por pisos u oficinas, se pactó un canon de arrendamiento bajo mercado, pero con la tranquilidad de tener un arrendatario reputado y responsable en sus obligaciones.

El inmueble de Agustinas 1173 que también es de mi propiedad, hoy es arrendada por una cadena de farmacias.

INMUEBLE TALAGANTE.

En la comuna de Talagante y sus alrededores soy directa e indirectamente propietario de varios inmuebles destinados al arriendo comercial, agrícola y residencial. Nací en esa comuna y conozco de su potencial como ciudad dormitorio y su futuro desarrollo comercial, por eso mi interés en la zona.

En la céntrica calle Arturo Prat de esa comuna poseo cuatro inmuebles, que he ido adquiriendo en distintas fechas y formas, formando un paño con fines inmobiliarios a mediano o largo plazo.

Cuando don Roberto Puga fue designado notario en la comuna, advirtió la necesidad de encontrar nuevas dependencias donde instalarse. El inmueble donde atendía la notaría saliente, y que era de su propiedad a través de una sociedad de inversiones, carecía a su entender de condiciones adecuadas para un buen servicio. donde los usuarios debían hacer largas filas en el exterior a la intemperie. La propiedad se arrendó por el plazo de un año renovables, en un canon de arrendamiento inferior al establecido para la ubicación anterior y bajo las cláusulas comunes de mercado, cuenta con 280 metros cuadrados (duplica la anterior) y con estándares modernos para una adecuada atención al público.