

REF.: **APRUEBA Y REGULARIZA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

RESOLUCIÓN EXENTA N° 119

SANTIAGO, 30 DE ENERO DE 2025

VISTOS:

La ley N° 21.045 que crea el Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio; el D.F.L N° 35 de 2017 y el D.F.L. N° 5.200 de 1929, ambos del Ministerio de Educación; la Resolución N° 7 de 2019, de la Contraloría General de la República; Decreto N° 01 de 2019, del Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio.; y

CONSIDERANDO:

1.- Que, mediante el Oficio Ordinario N° 440, de fecha 09 de noviembre de 2022, el Director Nacional del Servicio Nacional del Patrimonio Cultural, solicitó a la Subdirectora de Presupuestos del Ministerio de Hacienda autorización para el arrendamiento de un inmueble en la Región de Aysén para el funcionamiento de la Dirección Regional correspondiente.

2.- Que, mediante el Oficio Ordinario N° 3368, de fecha 01 de diciembre de 2022, la Subdirectora de Presupuestos autorizó la suscripción del contrato de arrendamiento del referido inmueble, de acuerdo a las condiciones que en el citado Oficio se señalan.

3.- Que, con fecha 24 de abril de 2023, se suscribió entre el **Servicio Nacional Del Patrimonio Cultural** y la **Inmobiliaria C G D Ltda.**, el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en calle 21 de Mayo N°555, segundo piso, comuna de Coyhaique, Región de Aysén, de acuerdo a la inscripción de fojas número 1394 vuelta número 922 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2004, del Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique, el que comenzó a regir a contar del 20 de marzo de la misma anualidad.

RESUELVO:

1.- **APRUEBASE**, el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en calle 21 de Mayo N°555, comuna de Coyhaique, Región de Aysén, suscrito con fecha 24 de abril de 2023, entre el Servicio Nacional del Patrimonio Cultural, RUT N° 60.905.004-4, y la Inmobiliaria C G D Ltda., sociedad del giro de su denominación, Rut N° 76.128.620-K, por la suma de 81,39 UF mensuales, cuya transcripción íntegra y fiel es la siguiente:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO BIEN INMUEBLE

INMOBILIARIA C G D LTDA.

A

SERVICIO NACIONAL DEL PATRIMONIO CULTURAL

En Coyhaique, a comparecen la **INMOBILIARIA C G D LTDA.**, RUT N°76.128.620-K, representada legalmente por don Fidel García Godoy, RUN N°8.977.605-8 y don Mario Cancino Rivas, Rut N° 9.351.781-4, todos domiciliados en calle 21 de Mayo N°555, piso 2, comuna de Coyhaique, Región de Aysén, en adelante **“El Arrendador”** por una parte y el **SERVICIO NACIONAL DEL PATRIMONIO CULTURAL**, R.U.T. N° 60.905.000-4, legalmente representada por su Directora Nacional, doña **NELIDA POZO KUDO**, RUN N° 10.590.073-2, ambos domiciliados en Avenida Libertador Bernardo O’Higgins N° 651, Santiago, Región Metropolitana, en adelante **“EL ARRENDATARIO”** por la otra, todos mayores de edad, se ha convenido en el siguiente contrato de arrendamiento:



PRIMERO La **INMOBILIARIA C G D LTDA.**, es propietaria del piso dos, del inmueble ubicado en calle 21 de Mayo N°555, comuna de Coyhaique, Región de Aysén, de acuerdo a la inscripción de fojas número 1394 vuelta número 922 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2004, del Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique.

SEGUNDO: Por el presente acto la **INMOBILIARIA C G D LTDA.**, da en arrendamiento al **SERVICIO NACIONAL DEL PATRIMONIO CULTURAL**, el piso dos descrito en la cláusula primera del presente contrato de arriendo. Se contempla también en el arriendo los estacionamientos 1, 2 y 3. Asimismo, por el presente acto, el arrendador constituye un préstamo de uso de hall de acceso para atención de discapacitados, siempre que no afecte las circulaciones por la escalera.

TERCERO: La renta mensual es la suma de **81,39 UF mensuales** (ochenta y uno coma treinta y nueve unidades de fomento) las que se pagarán mensualmente por anticipado, dentro de los primeros cinco días de cada mes mediante transferencia electrónica o depósito en la cuenta corriente de la arrendadora, Banco de Chile, cuenta corriente N°280001680, enviando copia de la transferencia al correo electrónico mario@aysenlegal.cl. El valor de la unidad de fomento será la correspondiente a la del primer día hábil de cada mes correspondiente al pago.

CUARTO: El **SERVICIO NACIONAL DEL PATRIMONIO CULTURAL** se obliga a pagar puntualmente 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, servicios municipales, telefonía, y cualquier otro que corresponda para el funcionamiento del inmueble. El atraso de un mes de cualquiera de los pagos anteriormente indicados, dará derecho al arrendador para suspender los servicios respectivos.

El Arrendador tendrá derecho a exigir en cualquier tiempo que el **SERVICIO NACIONAL DEL PATRIMONIO CULTURAL** le acredite el pago de los servicios antes indicados. En todo caso, siempre será de cargo del Arrendador el pago de las contribuciones de bienes raíces.

QUINTO: En garantía del cumplimiento del presente contrato y de los perjuicios de cualquier especie que puedan producirse en la propiedad o en los bienes del inventario, el arrendatario entrega al arrendador la suma de **81,39 UF mensuales (ochenta y uno coma treinta y nueve unidades de fomento)** correspondiente a la fecha de pago respectiva, y que corresponde a un mes de renta. Al final del arrendamiento, el arrendador deberá devolver la garantía a los arrendatarios, dentro de un plazo de 30 días hábiles, en todo o en parte, según el caso, en su equivalente en moneda nacional, correspondiendo la UF a la del día del pago efectivo de la misma.

El arrendatario no podrá en caso alguno, imputar la garantía al pago de la renta de arrendamiento, ni aun tratándose de la renta del último mes que ocupe el bien arrendado.

SEXTO: Por el presente acto, el arrendador entrega en arrendamiento el inmueble antes indicado, a la parte arrendataria, quien lo acepta para sí, a su total satisfacción, en el estado que actualmente se encuentra, que es conocido y plenamente aceptado por el arrendador y arrendatario, sin cargo alguno que formular al respecto.



El acta de recepción del bien objeto del presente contrato de arrendamiento, deberá ser firmada, por el Arrendador y Arrendatario en el acto de la entrega material de la propiedad, o por quien conforme a derecho le represente.

SÉPTIMO: La propiedad arrendada será destinada exclusivamente como Oficinas Administrativas de la arrendataria, sin que pueda destinarse en forma alguna a habitación u otra finalidad.

Queda expresamente prohibido al arrendatario subarrendar o ceder en cualquier forma todo o parte del inmueble o destinarlo a otro objeto que el indicado, salvo que el subarriendo o la cesión hayan sido expresamente autorizados por el arrendador.

OCTAVO: El plazo del presente contrato comenzará a regir desde el **día 20 de marzo del año 2023, por un plazo de 3 (tres) años a plazo fijo**, para luego de cumplido este plazo, renovable por períodos de 1 año. Una vez finalizado los 3 años o luego la de cumplida una anualidad, el contrato de arriendo se renovará tácita y automáticamente en idénticas condiciones si ninguna de las partes comunica a la otra su voluntad de ponerle término con una antelación mínima de 120 (ciento veinte) días corridos, de la fecha de término del contrato o cualquiera de sus prórrogas, mediante carta certificada enviada a su domicilio. No se podrá poner término al presente contrato antes de los 3 primeros años. Posterior a este periodo se podrá dar término a este contrato, con la anticipación antes establecida.

NOVENO: EL SERVICIO NACIONAL DEL PATRIMONIO CULTURAL podrá efectuar modificaciones al inmueble, sólo si estas tienen por objeto el fin al cual será destinado. Se deja constancia que todas las mejoras que el **SERVICIO NACIONAL DEL PATRIMONIO CULTURAL** introduzca en el inmueble, accederán en beneficio exclusivo de la propiedad arrendada y sin cargo para el Arrendador, en caso de que no puedan separarse sin grave menoscabo para el inmueble. Si la modificación implica un cambio estructural, deberá requerir de autorización previa y por escrito del arrendador, debiendo regirse de acuerdo al plano regulador, ordenanza municipal, ordenanza general de urbanismo y construcciones, correspondiendo al arrendatario obtener la recepción de dichas obras por parte de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Coyhaique. Será gestión y de cargo del arrendatario la obtención de la memoria de cálculo, planos estructurales, planos de arquitectura, permisos municipales y cualquier otro gasto requerido con el fin de obtener la recepción municipal definitiva. Asimismo, las modificaciones a las instalaciones eléctricas, de agua potable domiciliaria y alcantarillado domiciliario también deberán ser autorizadas, previamente y por escrito, por el arrendador, siendo de cargo del arrendatario el obtener la aprobación y recepción de los organismos pertinentes.

No obstante, lo anterior, al término del contrato de arrendamiento el **SERVICIO NACIONAL DEL PATRIMONIO CULTURAL** tendrá derecho a retirar y llevarse los equipamientos y elementos accesorios cuyo retiro no provoque detrimento de la propiedad arrendada y/o en sus construcciones.

DÉCIMO: El Arrendador en su calidad de propietario se obliga desde ya, en caso que fuese necesario, 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 respectivos para desarrollar la actividad señalada, según lo convenido en la cláusula séptima del presente contrato.

DÉCIMO PRIMERO: El **SERVICIO NACIONAL DEL PATRIMONIO CULTURAL** tendrá a su cargo, no obstante, lo dispuesto en los artículos 1924 y siguientes del Código Civil, mantener en buen estado de conservación el inmueble materia del presente contrato. En especial, son de su responsabilidad aquellas materias de control y sanción por parte de las autoridades municipales, servicio de salud, medio ambiente, ministeriales y/o empresas de servicio, tales como electricidad y agua potable, en cuyo caso se hará responsable directamente por las infracciones en que pudiera incurrir. El **SERVICIO NACIONAL DEL PATRIMONIO CULTURAL** deberá efectuar todas las reparaciones locativas y de uso del inmueble, obligándose a mantener en buen estado de



funcionamiento las llaves de paso, válvulas, flotadores de los excusados, equipos de aire acondicionado, calefont y demás elementos de instalación eléctrica; haciéndolos arreglar o cambiar por su cuenta y efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones adecuadas al uso del inmueble que fueren necesarias. Se deja constancia que el sistema de calefacción eléctrico se entrega funcionando, siendo de cargo del arrendatario su mantención y la compra de los insumos necesarios para su correcto funcionamiento.

DÉCIMO SEGUNDO: En caso fortuito o de fuerza mayor, en virtud de lo dispuesto por el artículo 45 del Código Civil, el **SERVICIO NACIONAL DEL PATRIMONIO CULTURAL** quedará liberado del cumplimiento de sus obligaciones, especialmente el pago de la renta. Además, la imposibilidad de desarrollar su actividad por desastres naturales, inundación, explosión, actos terroristas o vandálicos y cualquier otro de semejante naturaleza, excepcionará al **SERVICIO NACIONAL DEL PATRIMONIO CULTURAL** del cumplimiento de sus obligaciones por acaecer cualquiera de dichos eventos.

DÉCIMO TERCERO: Serán motivos suficientes para que el arrendador ponga término de inmediato al arrendamiento, lo siguiente

1. Si el arrendatario se atrasa en el pago de la renta, en los términos dichos en cláusula tercera del presente contrato.
2. Si el arrendatario destina la propiedad a un fin distinto del indicado en el presente contrato; o si subarrienda o cede todo o parte de la propiedad sin consentimiento escrito del arrendador.
3. Si causa a la propiedad cualquier perjuicio atribuible al arrendatario o a cualquiera de sus dependientes.
4. Si no mantiene la propiedad en el mismo estado de conservación y aseo al momento de iniciado el presente arriendo, así como si no repara inmediatamente y a su costo los desperfectos ocasionados por el uso o por el hecho o culpa suya, dependientes.
5. Si hace variaciones de cualquier especie en la propiedad, sin el consentimiento del arrendador.

DÉCIMO CUARTO: El arrendador queda facultado para enajenar todo o parte del inmueble objeto de este contrato y para ceder y/o restituir en garantía el presente contrato de arrendamiento y/o derechos, acciones y créditos que a su favor emanen del mismo y en general para realizar cualquier acto, contrato o convención respecto a los bienes, derechos y activos aquí mencionados. Debiendo en tal caso, quien haya adquirido para si todo o parte de los derechos del inmueble o los derechos emanados del presente contrato respetar sus cláusulas en la forma en que estas se han acordado entre las partes originalmente contratantes, en especial el plazo de arrendamiento conforme a cláusula octava.

DÉCIMO QUINTO: El **SERVICIO NACIONAL DEL PATRIMONIO CULTURAL** se obliga a otorgar acceso al inmueble, mediante requerimiento del Arrendador, previa coordinación de fecha y hora de la visita.

DÉCIMO SEXTO: El arrendador no responderá en manera alguna por los perjuicios que puedan producirse con ocasión de incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías de agua o gas, uso de ascensores, si las hay, efectos de la humedad o del calor, etc., salvo que se acredite que el daño es imputable al arrendador, o que corresponda a una mejora necesaria por consistir en un perjuicio que impide el normal uso por el cual se suscribe el presente contrato.

DÉCIMO SÉPTIMO: Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes fijan domicilio en la ciudad de Coyhaique, sometiéndose a la jurisdicción de sus tribunales.

DÉCIMO OCTAVO: El arrendatario se obliga restituir materialmente el inmueble inmediatamente que termine este contrato, mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves. Además, deberá exhibirle los recibos que acrediten el pago hasta el último día de los consumos de energía eléctrica, agua, telefónicos, basura y otros similares. Si el arrendatario de hecho no restituye el inmueble en la forma prevista, pagará la renta indicada la cláusula quinta hasta la restitución efectiva conforme lo dispone artículo 6 de la ley 18.101.

DÉCIMO NOVENO: La personería de don **NELIDA POZO KUDO**, para representar al Servicio Nacional del Patrimonio Cultural, consta del Decreto en trámite N° 2, del 13 de enero de 2023 del Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio que la nombra Directora Nacional del Servicio Nacional del Patrimonio Cultural.

La **personería de** don Fidel García Godoy don Mario Cancino Rivas para representar la **INMOBILIARIA C G D LTDA.**, consta de la escritura de modificación de sociedad de fecha 19 de junio de 2014, protocolizada bajo el repertorio N°206 de la notaría de don Willy Velásquez Fuentealba de la comuna de Coyhaique.

VIGÉSIMO: Los gastos inherentes del presente contrato, además de las copias respectivas, y el acta de recepción del bien, serán de cargo total y exclusivo del arrendatario, sin derecho a reembolso o devolución alguna.

VIGÉSIMO PRIMERO: Este contrato se firma en dos ejemplares del mismo tenor, quedando uno de ellos en poder de cada una de las partes.

FIRMARON: NELIDA POZO KUDO REPRESENTACIÓN DEL SERVICIO NACIONAL DEL PATRIMONIO CULTURAL Y FIDEL GARCÍA GODOY; Y DON MARIO CANCINO RIVAS, EN REPRESENTACIÓN DE LA INMOBILIARIA C G D LTDA.

2.- **IMPÚTESE** el gasto que demanda la presente resolución, ascendente a la suma equivalente en pesos chilenos de \$103.313.210 (ciento tres millones trescientos trece mil doscientos diez) correspondiente a 36 meses y un único pago de \$2.896.516 (dos millones ochocientos noventa y seis mil quinientos dieciséis pesos) por concepto de garantía pagadera al inicio del presente contrato, con cargo al Subtítulo 22, ítem 09, Asignación 002 del presupuesto de gastos del Servicio Nacional del Patrimonio Cultural. Autorizado para el año 2023 la cantidad de \$27.599.865 (veintisiete millones quinientos noventa y nueve mil ochocientos sesenta y cinco pesos), correspondiente a 10 meses de arriendo del año 2023, garantía pagadera al principio del contrato, y para los años 2024, 2025 y 2026, si es que existen fondos disponibles para ello.

3.- **IMPÚTESE** el gasto que demanda la presente resolución, por gastos servicios de consumos básicos devengados por la propiedad en cada mes de arriendo, consumo de electricidad con cargo al Subtítulo 22, ítem 05, Asignación 001 y consumo de agua con cargo al Subtítulo 22, ítem 05, Asignación 002, del presupuesto de gastos del Servicio Nacional del Patrimonio Cultural, autorizado para el año 2023, y para los años 2024, 2025 y, 2026 si es que existen fondos disponibles para ello.





3.- **PUBLIQUESE** la presente resolución en el portal de Transparencia institucional del Servicio Nacional del Patrimonio Cultural.”

ANÓTESE, REFRÉNDESE Y PUBLÍQUESE,

**NELIDA POZO KUDO
DIRECTORA NACIONAL
SERVICIO NACIONAL DEL PATRIMONIO CULTURAL**

JCV/DMF 

DISTRIBUCIÓN:

División Jurídica, SERPAT.

Secretaría General y Oficina de Partes, SERPAT.

División de Planificación y Presupuesto, SERPAT.

Encargada de Regiones (**María José Oyarzún Solís**)

Dirección Regional de Aysén, SERPAT.

