

REF.: APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE

RESOLUCIÓN EXENTA Nº 210/

VALDIVIA, 30 DE JULIO DE 2024

VISTOS:

El contrato de arrendamiento suscrito entre esta Dirección Regional del Serpat y don Hugo Folch Vilches; el Oficio ORD.Nº201 de 2024 de la Directora Nacional del Serpat dirigido a la Directora de Presupuestos del Ministerio de Hacienda; el Oficio Ordinario N° 2085, de 28.06.2024 de la Subdirectora de Presupuestos a la Directora Nacional del Serpat; la Ley N° 21.045, que crea el Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio; el D.F.L. N° 5200, de 1929, y el D.F.L. N° 35, de 2017, ambos del Ministerio de Educación; la Ley N° 19.886, de Bases sobre Contratos Administrativos de Suministro y Prestación de Servicios; el D.S. N° 250, de 2004, del Ministerio de Hacienda, Reglamento de la Ley N° 19.886; la Resolución N° 7, de 2019, de la Contraloría General de la República; y la Resolución Exenta N° 1428, de fecha 27.09.2023, que delega facultades en las Direcciones Regionales, de la Dirección Nacional del Serpat.

CONSIDERANDO:

1° Que, mediante Oficio ORD.Nº201 de 2024 la Directora Nacional del Serpat solicitó a la Directora de Presupuestos del Ministerio de Hacienda autorización para arrendar inmueble complementario para funcionamiento de una parte de la Dirección Regional de Los Ríos del Servicio Nacional del Patrimonio Cultural, autorización que se concretó mediante Oficio Ordinario N° 2085, de 28.06.2024 de la Subdirectora de Presupuestos.

2° Que, como fundamento de dicha petición, se argumentó un aumento de la dotación de funcionarios de la Dirección Regional, siendo insuficientes los metros cuadrados del actual inmueble arrendado. Asimismo, el escenario inmobiliario de la ciudad de Valdivia, particularmente en lo que respecta a arriendos comerciales, enfrenta una marcada escasez de oferta de inmuebles habilitada para dichos usos, por lo que -a la poca oferta existente- se deben realizar altas inversiones para mejorar las infraestructuras existentes, además, se suma el elevado valor en el precio por metro cuadrado, producto de una demanda que persiste en su intensidad. En razón de lo anterior, se realizó un análisis de los requerimientos y oferta disponible, todo lo cual se consigna en en el Oficio ORD.Nº201 de 2024 antes citado.

3° Que, en razón de lo anterior, atendida la autorización otorgada por la Dirección de Presupuestos, con fecha 11 de julio de 2024 se celebró el contrato de arrendamiento de bien inmueble entre el Servicio Nacional del Patrimonio Cultural, RUT N° 60.905.000-4, y don HUGO FOLCH VILCHES, cédula de identidad N° [REDACTED], cuyo texto íntegro se transcribe en lo resolutivo del presente acto administrativo.

4° Que, en consecuencia, corresponde aprobar administrativamente dicho contrato.

RESUELVO:

1.- APRUÉBASE el contrato de arrendamiento de bien inmueble suscrito con fecha 11 de julio de 2024 entre el Servicio Nacional del Patrimonio Cultural, RUT N° 60.905.000-4, y don HUGO FOLCH VILCHES, cédula de identidad N° [REDACTED], de acuerdo a lo estipulado en las cláusulas que en el referido Contrato se establecen y cuya transcripción íntegra y fiel es la siguiente:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO BIEN INMUEBLE

HUGO FOLCH VILCHES

A

SERVICIO NACIONAL DEL PATRIMONIO CULTURAL

En Valdivia, a 11 de julio del año 2024, comparecen, por una parte, don **HUGO FOLCH VILCHES**, RUT: [REDACTED], chileno, casado, médico veterinario, domiciliado en calle Clara Werkmeister N° 1202, sector Isla Teja de la comuna de Valdivia, Región de Los Ríos, en adelante **"EL ARRENDADOR"**, y, por la otra, el **SERVICIO NACIONAL DEL PATRIMONIO CULTURAL**, R.U.T. N° 60.905.000-4, legalmente representado en la Región de Los Ríos por su Directora Regional, doña **KARIN VERÓNICA WEIL GONZÁLEZ**, Cédula Nacional de Identidad N° [REDACTED], ambos domiciliados en calle Bernardo O'Higgins N° 262, Valdivia, en adelante **"EL ARRENDATARIO"**, y Sudamérica Propiedades SpA, R.U.T N° 76.766.536-9, representada legalmente por don Diego Andrés Martín Banda, cédula nacional de identidad N° 17.706.610-9, ambos domiciliados en calle San Carlos N° 171 oficina 312 de la comuna y ciudad de Valdivia, en adelante denominada indistintamente **"La administración"** o **"la administradora"**, todos mayores de edad, se ha convenido en el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO: Don HUGO FOLCH VILCHES es propietario del inmueble ubicado en calle O'Higgins N° 268 en comuna de Valdivia, Región de Los Ríos, de acuerdo a la inscripción de fojas 334 vuelta número 564 correspondiente al Registro de Propiedad del año 1987, del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, Rol SII 243-50-012.

SEGUNDO: Por el presente acto, HUGO FOLCH VILCHES da en arrendamiento al SERVICIO NACIONAL DEL PATRIMONIO CULTURAL, el inmueble descrito en la cláusula primera del presente contrato de arriendo.

TERCERO: La renta mensual es la suma de 90 U.F. (noventa unidades de fomento), valor que no incluye servicios básicos, 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 administradora de la propiedad, SUDAMÉRICA PROPIEDADES SPA, RUT: 76.766.536-9, Banco SANTANDER, cuenta corriente N° 73537126, enviando copia de la transferencia al correo electrónico transferencias@sudamericapropiedades.com.

El valor de la unidad de fomento será la correspondiente a la del primer día hábil de cada mes correspondiente al pago. Este valor podrá ser encontrado en la página del Banco Central indicadores diarios (<https://si3.bcentral.cl/indicadoressiete/secure/IndicadoresDiarios.aspx>).

CUARTO: El ARRENDATARIO 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, 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 o a la administración para solicitar la suspensión de estos a las empresas distribuidoras, mientras no se pague el total de los montos adeudados y/o atrasados. El Arrendador o la administración tendrá derecho a exigir en cualquier tiempo que el ARRENDATARIO le acredite el pago de los servicios antes indicados enviados al correo electrónico

En todo caso, siempre será de cargo del ARRENDADOR el pago de las contribuciones de bienes raíces.

Para asegurar el pago oportuno de las obligaciones de arriendo, se establece que posterior al plazo convenido en la cláusula tercera comenzará a regir una multa por atraso, aplicando el Interés Corriente entregado por la Comisión Monetaria Financiera (CMF) o la entidad que la suceda. Este monto será calculado en la proporción correspondientes a los días de mora y será cargado en el arriendo del mes siguiente e informado por los sistemas que la administración disponga para notificar al arrendatario. En el caso de ser el último mes de arrendamiento en que el arrendatario habite la propiedad, se deja constancia que el arrendador queda facultado para descontar de la garantía el monto asociado a interés por atraso.

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 90 U.F. (noventa 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 al ARRENDATARIO, dentro de un plazo de 30 días hábiles, en todo o en parte, según el caso, en su equivalente en moneda nacional, correspondiendo la U.F. 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 o últimos mes(es) que ocupe el bien arrendado. El ARRENDADOR queda expresamente facultado para descontar cualquier monto pendiente por concepto de servicios básicos, tales como energía eléctrica, agua, gas, extracción de basura municipal y también cualquier arreglo que sea necesario para reestablecer la propiedad a su condición original reflejada en el inventario inicial al momento de la entrega material del inmueble al arrendatario.

Se deja constancia que la garantía queda en manos del propietario del inmueble, empresa administradora no tendrá en su custodia esta misma, en caso de devolución o retención está bajo exclusiva jurisdicción del ARRENDADOR.

En caso de que dicha garantía no cubra las cuentas ya mencionadas el ARRENDATARIO es el único responsable del pago.

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, la Administración y el ARRENDATARIO en el acto de la entrega material de la propiedad, o por quien conforme a derecho le represente. Se entrega la propiedad con inventario, dejando novedades reflejadas por escrito entre la administración y el ARRENDATARIO. Conviene los comparecientes que si transcurridos diez días desde la fecha de ocupación de la propiedad arrendada, la parte arrendataria no ha objetado el inventario a que se refiere, lo da por aprobado a su entera satisfacción, entendiéndose que todas las cosas la reciben en buen estado de conservación y funcionamiento.

Se deja constancia que el inmueble se arrienda NO AMOBLADO, sin perjuicio de las instalaciones propias del mismo, destinadas al servicio y funcionamiento de la propiedad y que como tales forman parte del inmueble por estar adheridas a este, que se detallan en el inventario anexo que se entiende formar parte de este contrato.

SÉPTIMO: La propiedad arrendada será destinada exclusivamente como Oficinas Administrativas del ARRENDATARIO, 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 de manera escrita.

OCTAVO: El plazo del presente contrato comenzará a regir desde el día 1 de agosto del año 2024, por un plazo de tres años a plazo fijo, hasta el 31 de julio de 2027, renovable de forma anual una vez finalizado este tiempo, o el que las partes puedan acordar, y en idénticas condiciones. Si ninguna de las partes comunica a la otra su voluntad de ponerle término con una antelación mínima de 90 (noventa) días de la fecha de término del contrato o cualquiera de sus prórrogas, mediante carta certificada enviada a su domicilio, de no mediar este aviso, la parte que incumpla deberá pagar la multa equivalente a la totalidad de los meses de renta que resten hasta el término del periodo en curso con un mínimo de tres meses. En todos los casos, los avisos deberán hacerse mediante carta certificada enviada al domicilio que figura en la comparecencia de este instrumento; para el caso de enviar la comunicación por carta certificada a la parte arrendataria, se establece como su domicilio el del inmueble dado en arrendamiento. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de que el ARRENDATARIO se retire de la propiedad antes de cumplir con el PRIMER año de arrendamiento en el inmueble individualizado en la cláusula primera del presente, éste deberá pagar la totalidad del monto restante por concepto de cánones de arriendo hasta la fecha de renovación especificada al inicio de esta cláusula por concepto de arrendamiento.

NOVENO: El ARRENDATARIO podrá efectuar obras o adecuaciones al inmueble, sólo si estas tienen por objeto el fin al cual será destinado. Se deja constancia que todas las obras o adecuaciones que el ARRENDATARIO realice 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, además de la autorización previa y por escrito del arrendador, ella deberá ser avalada con memoria de cálculo y plano estructural elaborado por un ingeniero civil estructural, 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 Valdivia. 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, agua potable domiciliaria y alcantarillado domiciliario deberán ser autorizadas previamente y por escrito, por el ARRENDADOR o la Administración. Esto deberá solicitarlo por medio de carta dirigida al arrendador y a la administración con una anticipación mínima de 30 días antes del inicio de las obras, indicando el proyecto, presentación de contratista asignado y plazo de ejecución de las obras, siendo de cargo del ARRENDATARIO el obtener la aprobación y recepción de los organismos pertinentes. Sin perjuicio de lo anterior, al término del contrato de arrendamiento el ARRENDATARIO 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. En el caso de que se retire sin la debida precaución o reparación el ARRENDATARIO deberá hacerse cargo completamente de su reparación inclusive si este monto supera la garantía de arriendo.

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 ARRENDATARIO 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 ARRENDATARIO 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, calefón 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.

DÉCIMO SEGUNDO: En caso fortuito o de fuerza mayor que afectasen a la propiedad misma, en virtud de lo dispuesto por el artículo 45 del Código Civil, el ARRENDATARIO 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 ARRENDATARIO del cumplimiento de sus obligaciones por acaecer cualquiera de dichos eventos.

DECIMO TERCERO: Robos y otros daños. El ARRENDADOR no responderá en manera alguna por los robos, incendios, que puedan producirse en la propiedad durante la vigencia del presente contrato. Por tal motivo, el ARRENDATARIO tendrá el derecho de contratar bajo su costo, y bajo su nombre, asumiendo cláusulas impuestas por la empresa contratada bajo su responsabilidad, alarmas contra robos o seguros, los cuales no serán en ningún momento de responsabilidad del ARRENDADOR. Las instalaciones que en tal sentido tengan que efectuarse no deberán causar ningún daño "estructural" a la propiedad.

DÉCIMO CUARTO: Serán motivos suficientes para que el ARRENDADOR ponga término de inmediato al arrendamiento, lo siguiente 1. Si el ARRENDATARIO se atrasa sin previo aviso 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 QUINTO: 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 SEXTO: El ARRENDATARIO se obliga a otorgar acceso al inmueble, mediante requerimiento del ARRENDADOR, previa coordinación de fecha y hora de la visita. Asimismo, durante los dos últimos meses que el ARRENDATARIO permanezca en la propiedad se permitirá que se exhiba a eventuales arrendatarios o compradores, durante dos días a la semana (lunes a viernes), con una duración de por lo menos UNA hora diaria, en horario laboral de entre las 10.00 y las 18.00 horas previa notificación del ARRENDADOR o la ADMINISTRACIÓN al ARRENDATARIO.

DÉCIMO SÉPTIMO: 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, 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 OCTAVO: Autorización. Conforme a lo establecido en la Ley N° 19.628, el ARRENDATARIO faculta de manera expresa e irrevocable al ARRENDADOR, para que pueda dar a conocer la morosidad en el pago de las rentas de arrendamiento, gastos comunes y consumos del inmueble arrendado, proporcionando dicha información a cualquier registro o banco de datos personales, tales como SICOM (Sistema Consolidado de Morosidad) que procesa DICOM S.A. y/o DATARENT, con el objeto que sea divulgado, relevando el ARRENDATARIO al ARRENDADOR y a la ADMINISTRADORA del inmueble objeto de este contrato, de cualquier responsabilidad que se pueda derivar al efecto.

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

VIGÉSIMO: 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; y sus montos proporcionales (calculado con la toma de medidores al día de la restitución efectiva del inmueble por parte del ARRENDATARIO). 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 N° 18.101.

VIGÉSIMO PRIMERO: Por medio del presente contrato cada parte contratante se obliga a pagar, por concepto de Comisión de Corretaje, a Sudamérica propiedades, Rut 76.766.536-9, una comisión que asciende al 50% más IVA del valor de un mes de arriendo (53,55 U.F) al momento de la firma del contrato de Arrendamiento, quien lo recibe a su plena, completa y absoluta satisfacción, no teniendo reclamo alguno que formular.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Don HUGO FOLCH VILCHES, por el presente instrumento, otorga poder especial a Sudamérica Propiedades SpA, representado don Diego Andrés Martin Banda empresa administradora de su inmueble, para que lo represente en todo lo que diga relación con el arrendamiento que se pacta por este instrumento, y específicamente para percibir el pago de la renta mensual de arrendamiento, otorgar recibos o cancelaciones, conceder autorizaciones para realizar obras menores y ser notificado o notificar de la terminación del contrato. Por el presente instrumento, el Arrendador y el Arrendatario eximen a la Administración "Sudamérica Propiedades" y a su administrador el Señor Diego Andrés Martin Banda de toda responsabilidad por cualquier robo, incendio o siniestro de cualquier tipo o naturaleza que sufra el inmueble individualizado en la cláusula primera, mientras esté bajo su administración. Como así también de todos los gastos de abogado. Siendo este de responsabilidad del arrendador en caso de que sean solicitados los servicios de éste.

VIGÉSIMO TERCERO: 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 CUARTO: Se deja constancia que para efectos previstos en la LEY 21.461 publicada en el Diario Oficial N° 43.290 de fecha 30 de junio de 2022, se solicitó y se tuvo a la vista el título que habilita al arrendador en dar en arriendo el inmueble respecto del cual recae el presente contrato.

VIGÉSIMO QUINTO: La personería de doña KARIN VERÓNICA WEIL GONZÁLEZ para actuar en nombre del SERVICIO NACIONAL DEL PATRIMONIO CULTURAL, consta en la Resolución Exenta N° 1428 de 2023, que delega facultades, y en la Resolución Exenta RA 122512/5223/2023, que nombra en cargo de Alta Dirección Pública 2º nivel, ambas de la Dirección Nacional del SERPAT. La personería de don DIEGO ANDRÉS MARTIN BANDA para actuar en nombre de SUDAMÉRICA PROPIEDADES SPA se consta en el estatuto actualizado con vigencia al 05 de julio de 2024 con Código de Verificación Electrónica (CVE) CRnTjfGhUDbw y CRsXcK5PCzsG respectivamente.

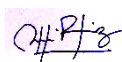
VIGÉSIMO SEXTO: Este contrato se firma en dos ejemplares del mismo tenor, quedando uno de ellos en poder de cada una de las partes.

FIRMARON KARIN WEIL GONZÁLEZ DIRECTORA REGIONAL DE LOS RÍOS DEL SERVICIO NACIONAL DEL PATRIMONIO CULTURAL Y HUGO FOLCH VILCHES.

2.- IMPÚTESE el gasto que demanda la presente Resolución ascendente para el año 2024 a la suma de de \$22.320.000.- (veintidós millones trescientos veinte mil pesos), con cargo al Programa 02 subtítulo 22, ítem, 09 Asignación 002: Arriendo de Edificios, del presupuesto de la Dirección Regional de Los Ríos, del Servicio Nacional de Patrimonio Cultural, para el año 2024.

**ANÓTESE Y PUBLÍQUESE,
POR ORDEN DE LA DIRECTORA NACIONAL**

**JESICA MORAGA MOZÓ
DIRECTORA REGIONAL (S) DE LOS RÍOS
SERVICIO NACIONAL DEL PATRIMONIO CULTURAL**



JMM/LBR/nrd

Distribución.:

1c.: Sudamérica Propiedades SpA

1c: Gestión Administrativa Regional

1c: Dirección Regional de Los Ríos