

REF.: APRUEBA CONTRATO DE ARRIENDO

RESOLUCIÓN EXENTA Nº269

SANTIAGO, 10 de Abril 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; la Resolución N° 36 de 2024, de la Contraloría General de la República y la Resolución Exenta N° 556 del 02 de mayo de 2023 que delega funciones.

CONSIDERANDO:

1.- Que, mediante el Oficio N°150, de fecha 19 de febrero de 2025, la Directora Nacional del Servicio Nacional del Patrimonio Cultural, solicitó a la Directora de Presupuestos del Ministerio de Hacienda autorización para el arrendamiento de un inmueble en Rapa Nui para el funcionamiento de la Secretaría Técnica Provincial del Consejo de Monumentos Nacionales de Rapa Nui, ubicado en camino a Vaitea S/N°, Sector Manavai Tokerau.

2.- Que, mediante el Oficio Ordinario N° 0672, de fecha 17 de marzo de 2025, 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 09 de abril de 2025**, se suscribió entre el **Servicio Nacional del Patrimonio Cultural** y **don Felipe Andrés Rojas Araya**, el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en calle camino a Vaitea S/N°, Sector Manavai Tokerau, comuna de Rapa Nui, Región de Valparaíso, de acuerdo a la inscripción a fojas 59, número 59 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2013, del Conservador de Bienes Raíces de Rapa Nui – Isla de Pascua.

RESUELVO:

1.- **APRUÉBASE**, el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en calle camino a Vaitea S/N°, Sector Manavai Tokerau, comuna de Rapa Nui, Región de Valparaíso, suscrito con fecha **09 de abril de 2025**, entre el Servicio Nacional del Patrimonio Cultural, RUT N° 60.905.000-4, y don Felipe Andrés Rojas Araya, Cédula Nacional de Identidad N° [REDACTED], por la suma de 57,29 UF mensuales por concepto de arriendo, cuya transcripción íntegra y fiel es la siguiente:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO BIEN INMUEBLE
FELIPE ANDRÉS ROJAS ARAYA
A
SERVICIO NACIONAL DE PATRIMONIO CULTURAL

En Santiago, comparecen don **FELIPE ANDRÉS ROJAS ARAYA**, cédula nacional de identidad N° [REDACTED] chileno, soltero, kinesiólogo, domiciliado en calle Hotu Matu'a sin número, comuna de Isla de Pascua, Región de Valparaíso, en adelante "**El Arrendador**" por una parte y el **SERVICIO NACIONAL DE PATRIMONIO CULTURAL**, R.U.T. N° **60.905.000-4**, representado, por orden de la Directora, por el Secretario Ejecutivo del Consejo de Monumentos Nacionales, **ERWIN BREVIS VERGARA**, cédula nacional de identidad N° [REDACTED] ambos domiciliados en calle Huérfanos N°770, Santiago, Región Metropolitana, en adelante "**EL ARRENDATARIO**" por la otra, todos mayores de edad, se ha convenido en el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO: Don **TE AHÍ VAIKAVA RIROROCO ROJAS**, menor de edad, chileno, es propietario del Lote 99B-3, parte de la parcela número 99b, Manavai Tokerau, comuna y provincia de Isla de Pascua, Región de Valparaíso, según consta en inscripción de dominio de fojas 59, N°59 Repertorio N°2.983 del Registro de propiedad del año 2013 del Conservador de Bienes Raíces de Rapa Nui – Isla de Pascua; individualizado en el plano bajo el N°106 basado en plano V-2-5201-215 S.R. del Ministerio de Bienes Nacionales, que tiene una superficie de seis mil cuatrocientos veintinueve metros cuadrados.

SEGUNDO: Que representado por su madre, doña **CARMEN GLORIA ROJAS ARAYA**, cédula nacional de identidad N° [REDACTED], -quien, por acuerdo entre los padres de fecha 12.02.25, ejerce la patria potestad sobre el menor- suscribió, con fecha 24.05.18, el contrato de arriendo que consta a fojas 560, número 10.159, Repertorio N°9.249 del año 2018 del Notario Público y Conservador de Isla de Pascua, don Jacobo Hey Paoa, del Lote 99B-3, parte de la parcela número 99b, Manavai Tokerau, comuna y provincia de Isla de Pascua, Región de Valparaíso, a don **FELIPE ANDRÉS ROJAS ARAYA**, por un periodo de 5 años contados desde la fecha del instrumento. Renovable por nueve periodos iguales y sucesivos de cinco años cada uno. En su cláusula 18, el contrato consagra que "*La arrendadora faculta expresamente a la arrendataria para que en caso de estimarlo pertinente, subarriende total o parcialmente el terreno arrendado, así como las construcciones que en él se encuentren, pudiendo establecer plazos iguales o inferiores a los pactados en el presente instrumento, sin mayor limitación que aquellas contemplados en el mismo.*"

TERCERO: En virtud de lo anterior, por el presente acto el arrendador, da en arrendamiento al **SERVICIO NACIONAL DEL PATRIMONIO CULTURAL**, el inmueble que se encuentra en el deslinde sur del lote 99B-3, de superficie construida de 233,4 metros cuadrados, ubicado en calle camino a Vaitea S/N°, Sector Manavai Tokerau, comuna de Rapa Nui, Región de Valparaíso.

CUARTO: La renta mensual por concepto de arriendo es por la suma de **57,29 UF mensuales (cincuenta y siete coma veintinueve unidades de fomento)**, la parte arrendataria cancelará mensualmente el canon de arriendo, dentro de los primeros cinco días de cada mes mediante transferencia electrónica o depósito en la cuenta corriente de la Arrendadora, cuenta corriente N°520185-3, del Banco Santander, a nombre de Felipe Rojas Araya, enviando copia de la transferencia al correo electrónico liperojas30@gmail.com. El valor de la unidad de fomento será la correspondiente a la del primer día hábil de cada mes correspondiente al pago.

QUINTO: 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, telefonía, internet 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.

SEXTO: 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 **57,29 UF mensuales (cincuenta y siete coma veintinueve 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, quedando autorizado el Arrendador para descontar de la garantía mencionada el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del Arrendatario, que se hayan ocasionado; como así mismo, el valor de las cuentas pendientes por gastos comunes, servicios especiales, energía eléctrica, gas, agua, u otras que sean de cargo del Arrendatario.

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.

SEPTIMO: 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.

OCTAVO: La propiedad arrendada será destinada exclusivamente como Oficinas Administrativas de la Secretaría Técnica Provincial del Consejo de Monumentos de Rapa Nui, 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.

NOVENO: El contrato de arrendamiento comenzará a regir el **09 de abril del año 2025** y tendrá una duración de cinco años, hasta el día 09 de abril del 2030. Una vez transcurrido el periodo de los 5 años, el contrato se renovará automática y sucesivamente por periodos de un año.

Si alguna de las partes manifiesta su voluntad de poner término del contrato, lo deberá hacer con 60 días de anticipación a la época de su vencimiento o al vencimiento de la prórroga en curso, Deberá ser puesto en conocimiento de la otra parte por carta certificada al domicilio que aparece consignado en este instrumento.

Si alguna de las partes desea dar término anticipado del contrato, lo deberá informar con 120 días de anticipación a la época en que se pretenda finalizar el arriendo, notificando a la otra parte mediante carta certificada al domicilio que aparece consignado en este instrumento.

DÉCIMO: El **SERVICIO NACIONAL DEL PATRIMONIO CULTURAL** podrá efectuar modificaciones al inmueble de tipo no estructural y sólo con la previa autorización del propietario por medio de correo electrónico. 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 registrarse 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 Rapa Nui. 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 PRIMERO: El Arrendador 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 SEGUNDO: 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 y no tendrá derecho a repactar deudas en cuotas de dichos suministros y sus infracciones. 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, 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 TERCERO: 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 CUARTO: 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 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 novena.

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

DÉCIMO NOVENO: El arrendatario se obliga a 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 en la cláusula quinta hasta la restitución efectiva conforme lo dispone artículo 6 de la ley 18.101.

VIGÉSIMO: La personería de don Erwin Brevis Vergara, cédula nacional de identidad N° [REDACTED], para actuar en nombre del Servicio Nacional del Patrimonio Cultural, se establece en virtud de la Resolución N° 122512/1284 de 2022 del Servicio Nacional del Patrimonio Cultural y Resolución Exenta N° 0556 de 2023.

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

FIRMARON: ERWIN BREVIS VERGARA, SECRETARIO TÉCNICO DEL CONSEJO DE MONUMENTOS NACIONALES, EN REPRESENTACIÓN DEL SERVICIO NACIONAL DEL PATRIMONIO CULTURAL Y FELIPE ANDRÉS ROJAS ARAYA.

2.- **IMPÚTESE** el gasto que demanda la presente resolución, ascendente a la suma equivalente en pesos chilenos de 3.437.4 UF (tres mil cuatrocientos treinta y siete coma cuatro Unidades de Fomento) correspondiente a 60 meses y un único pago de 57,29 UF (cincuenta y siete coma veintinueve Unidades de Fomento) 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 2025 la cantidad de 458,32 UF (cuatricientas cincuenta y ocho coma treinta y dos Unidades de Fomento) correspondiente a ocho meses de arriendo, garantía pagadera al principio del contrato; y para los años 2026, 2027, 2028 y 2029, 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 2025, y para los años 2026, 2027, 2028 y 2029, si es que existen fondos disponibles para ello.

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

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



**ERWIN BREVIS VERGARA
SECRETARIO TÉCNICO
CONSEJO DE MONUMENTOS NACIONALES
SERVICIO NACIONAL DEL PATRIMONIO CULTURAL**

PCR/tac

Distribución:

- Jurídica Serpat
- Oficina de Partes
- División de Planificación y Presupuesto
- Dirección Regional del Valparaíso
- Archivo