

REF.: APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE QUE INDICA, PARA SER DESTINADO AL FUNCIONAMIENTO DE LA DIRECCIÓN REGIONAL DE O'HIGGINS, DEL SERVICIO NACIONAL DEL PATRIMONIO CULTURAL.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 985

SANTIAGO, 21 de agosto de 2020.

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; 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; Decreto N° 01 de 2019, del Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio.; y

CONSIDERANDO:

1. Que, mediante el Oficio Ordinario N° 386, de fecha 20 de marzo de 2020, el Director Nacional del Servicio Nacional del Patrimonio Cultural, solicitó al Subdirector de Presupuestos del Ministerio de Hacienda autorización para el arrendamiento de un inmueble en la Región de O'Higgins para el funcionamiento de la Dirección Regional correspondiente.
2. Que, mediante el Oficio Ordinario N° 1608, de fecha 07 de julio de 2020, el Subdirector 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 01 de agosto del año 2020, se suscribió entre el **Servicio Nacional del Patrimonio Cultural** y la **Sociedad de Inversiones Orocup Limitada** el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en calle Almarza N° 670, de la comuna y ciudad de Rancagua, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins, correspondiente a las dos propiedades que forman un solo cuerpo, de acuerdo a la inscripción de fojas 30 número 55 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2020 del Conservador de Bienes Raíces de Rancagua, cuyos deslindes son al NORTE: Enrique Villagra y Luis Rey de Forno, SUR: Ana Madrid Cano y propiedad fiscal, ORIENTE: Luis H. Sepúlveda y PONIENTE: Calle Almarza, para el funcionamiento de la Dirección Regional de O'Higgins del Servicio Nacional del Patrimonio Cultural.

RESUELVO:

1. **APRUÉBASE**, el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en calle Almarza N° 670, de la comuna y ciudad de Rancagua, suscrito con fecha 01 de agosto 2020, suscrito entre el **Servicio Nacional del Patrimonio Cultural**, RUT N° 60.905.004-4, y la **Sociedad de Inversiones Orocup Limitada**, R.U.T. N° 76.951.770-7, representada por don Mario Guillermo Palma García chileno, casado, separado de bienes, Ingeniero Civil, cédula nacional de identidad N° [REDACTED], propietaria del Inmueble, con una vigencia de 3 años, con un canon de arrendamiento de 88 UF



(ochenta y ocho unidades de fomento) mensuales, y cuya transcripción íntegra y fiel es la siguiente:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ENTRE

SOCIEDAD DE INVERSIONES OROCUPI LIMITADA

A

SERVICIO NACIONAL DEL PATRIMONIO CULTURAL

En Rancagua, a 01 de agosto del año 2020, comparecen: **SOCIEDAD DE INVERSIONES OROCUPI LIMITADA**, R.U.T. N° 76.951.770-7, representada por don **MARIO GUILLERMO PALMA GARCIA** chileno, casado, separado de bienes, Ingeniero Civil, cédula nacional de identidad N° [REDACTED] ambos domiciliados en Carretera el Cobre Km 4,5, comuna de Machalí, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins, 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 Director Nacional don **CARLOS MAILLET ARÁNGUIZ**, cédula nacional de identidad N° [REDACTED] domiciliado 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: **SOCIEDAD DE INVERSIONES OROCUPI LIMITADA** es propietaria del inmueble descrito como recinto Institucional, de acuerdo a la inscripción de fojas 30 número 55 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2020 del Conservador de Bienes Raíces de Rancagua, ubicado en calle Almarza N° 670, ciudad de Rancagua, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins, cuyos deslindes se componen de la siguiente forma: a) NORTE: Terreno de la señora Portales viuda de Franco. SUR: Mercedes Cano viuda de Madrid a Antonio Madrid Cano. ORIENTE: Clodomiro Guzmán; y PONIENTE: Calle Almarza. B) Retazo de terreno ubicado al fondo de la propiedad que deslinda al NORTE: Veinticuatro coma veinte metros resto de la propiedad de la vendedora, SUR, igual medida con Mercedes Cano y Otros; y ORIENTE: Veinte coma quince metros con parte de la misma propiedad adquirida por la señora Ema Rey de Sepúlveda y PONIENTE: Igual medida con el comprador señor Bravo. Estas dos propiedades forman un solo cuerpo, cuyos deslindes son al NORTE: Enrique Villagra y Luis Rey de Forno, SUR; Ana Madrid Cano y propiedad fiscal, ORIENTE: Luis H. Sepúlveda y PONIENTE: Calla Almarza.

SEGUNDO: Por el presente acto **SOCIEDAD DE INVERSIONES OROCUPI LIMITADA** da en arrendamiento al **SERVICIO NACIONAL DEL PATRIMONIO CULTURAL**, para quien acepta don **CARLOS MAILLET ARÁNGUIZ**, el inmueble descrito en la cláusula primera del presente contrato de arriendo.

TERCERO: La renta mensual es la suma de **88 U.F. (Ochenta y ocho 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 del arrendador Sociedad de Inversiones Orocup Limitada, RUT: 76.951.770-7, Banco estado, Cuenta Corriente N° 381-0-004363-4, rentas@orocup.cl. El valor de la unidad de fomento será la correspondiente a la del primer día hábil de cada mes correspondiente al pago. Los gastos comunes serán de cargo del arrendatario, como también los respectivos consumos domiciliarios.



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 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 **88 U.F. (Ochenta y ocho 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 (treinta) 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 da 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, que al efecto se levante será suscrita por la Directora Regional (S) de la Región de O'Higgins del Servicio Nacional del Patrimonio Cultural. Dicha acta deberá ser firmada, a su vez, por el Arrendador, o por quien sus derechos represente, 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 **01 de agosto del año 2020, por un plazo de 3 (tres) años a plazo fijo**. Se entenderá renovado el presente contrato, por periodos anuales, y en idénticas condiciones si ninguna de las partes comunica a la otra su voluntad de ponerle término con una antelación mínima de 60 (sesenta) días hábiles administrativos, de la fecha de término del contrato, mediante carta certificada enviada a su domicilio.

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. En todo caso, queda expresamente prohibido al arrendatario hacer modificación al inmueble sin la autorización previa y por escrito del arrendador. 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 Rancagua. 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, 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, 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 subarrenda 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, de sus dependientes o terceros.

Si hace variaciones de cualquier especie en la propiedad, sin el consentimiento del arrendador.

DÉCIMO CUARTO: 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 QUINTO: 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, por motivo de hurtos o robos de cualquier clase, 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 SEXTO: Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes fijan domicilio en la ciudad de Santiago, sometiéndose a la jurisdicción de sus tribunales.

DÉCIMO SÉPTIMO: 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 gastos comunes, como los consumos de energía eléctrica, agua, telefónicos, basura y otros similares no incluidos en los gastos comunes. Si el arrendatario de hecho no restituye el inmueble en la forma prevista, por cada día en que de hecho este ocupando el inmueble arrendado, pagará a título de pena y uso indebido, la suma de dinero equivalente a una unidad de fomento diaria, la cual será devengada hasta el día que se haga entrega oficial y fehaciente del inmueble arrendado, sin perjuicio del canon de arriendo correspondiente.

DÉCIMO OCTAVO: La personería de don **CARLOS MAILLET ARÁNGUIZ** para actuar en representación del **SERVICIO NACIONAL DEL PATRIMONIO CULTURAL**, consta en el Decreto N° 1/2019, del Ministerio de las Cultural, las Artes y el Patrimonio.

La personería de don **MARIO GUILLERMO PALMA GARCÍA**, para representar a la **SOCIEDAD DE INVERSIONES OROCUP LTDA.**, consta en Escritura Pública de fecha 21 de agosto de 2007, suscrita ante don Ernesto Montoya Peredo, Abogado, Notario Público de Rancagua, repertorio N°5316-2007, La que no se inserta por ser conocida de las partes y del notario que autoriza.

DÉCIMO NOVENO: Por medio de presente cada parte contratante se obliga a pagar, por concepto de Comisión de Corretaje, a la Oficina ADcorretajes, legalmente representada por doña Soledad Gorigoytia Marió, cédula nacional de identidad N° [REDACTED] con domicilio en avenida San Juan N° 306, comuna de Machalí, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins, un monto correspondiente al valor del cien por ciento del valor del primer mes de arriendo, quien lo recibe a su plena, completa y absoluta satisfacción, no teniendo reclamo posterior alguno que formular respecto de cada una de las partes.

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



FIRMARON: CARLOS MAILLET ARÁNGUIZ, DIRECTOR NACIONAL DEL SERVICIO NACIONAL DEL PATRIMONIO CULTURAL Y MARIO GUILLERMO PALMA GARCÍA, REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD DE INVERSIONES OROCUP LTDA.

2.- **IMPÚTESE** el gasto que demanda el cumplimiento de la presente resolución, ascendente a la suma equivalente en pesos chilenos a **3344 U.F. (tres mil trescientos cuarenta y cuatro Unidades de Fomento)**, correspondientes a 36 meses de renta, a un único pago de 88 U.F. (ochenta y ocho Unidades de Fomento), por concepto de garantía, pagadera al inicio del presente contrato, y a un único pago por concepto de comisión por corretaje equivalente a 88 UF (Ochenta y ocho unidades de fomento), con cargo al **Subtítulo 22, ítem 09, Asignación 002 del presupuesto del Servicio Nacional del Patrimonio Cultural**, el cual se desglosa de la siguiente manera: **616 U.F. (cuatrocientas cuarenta Unidades de Fomento)** correspondientes a cinco meses de arriendo, más garantía pagadera al principio del contrato, más comisión por corretaje con cargo al **Subtítulo 22, ítem 09, Asignación 002 del presupuesto del Servicio Nacional del Patrimonio Cultural autorizado para el año 2020**, y, el saldo pendiente, correspondiente a **2728 U.F. (dos mil setecientos veintiocho unidades de fomento)**, con cargo al **subtítulo 22, ítem 09, asignación 002**, del presupuesto del Servicio Nacional del Patrimonio Cultural aprobado para los años 2021, 2022 y 2023; siempre y cuando se contemplen recursos suficientes en la respectiva asignación.

3.- **IMPÚTESE** el gasto que demanda el cumplimiento de la presente resolución, por consumo de electricidad devengado por la propiedad en cada mes de arriendo, con cargo al **Subtítulo 22, ítem 05, Asignación 001**, y, por concepto de consumo de agua, con cargo al **Subtítulo 22, ítem 05, Asignación 002**, del presupuesto del Servicio Nacional del Patrimonio Cultural autorizado para el año 2020, y para los años 2021, 2022 y 2023, siempre y cuando se contemplen recursos suficientes en la respectiva asignación.

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

ANÓTESE, REFRÉNDESE Y PUBLÍQUESE,

CARLOS HERNAN MAILLET ARANGUIZ
Firmado digitalmente
por CARLOS HERNAN
MAILLET ARANGUIZ
Fecha: 2020.08.21
11:24:39 -04'00'

**CARLOS MAILLET ARÁNGUIZ
DIRECTOR NACIONAL
SERVICIO NACIONAL DEL PATRIMONIO CULTURAL**

DMF/LRE/MSL/JHP/LAM/rlm

Distribución:

- División de Planificación y Presupuesto
- Subdirección de Regiones
- Dirección Regional de O'Higgins
- Archivo Oficina de Partes

