



RESOLUCIÓN
ELECTRONICA

APRUEBASE CONTRATO DE ARRIENDO DE INMUEBLE QUE
INDICA.

VALPARAÍSO, 19 MAR. 2024

RESOLUCIÓN EXENTA Nº 3179

VISTOS:

1. El Decreto Ley 1.305, de fecha 19 de febrero de 1976, que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y Corporaciones dependientes;
2. El Decreto Supremo 355, de fecha 28 de octubre de 1976, publicado en el Diario Oficial de fecha 4 de febrero de 1977, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que sanciona el Reglamento Orgánico para los Servicios de Vivienda y Urbanización;
3. La Ley 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, Art. 9;
4. La Ley 19.880 que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado;
5. La Ley 18.834 que aprueba el Estatuto Administrativo;
6. La Resolución 7, de fecha 29 de marzo de 2019, de la Contraloría General de la Republica, que establece normas de exención del trámite de toma de razón;
7. La Resolución 14, de fecha 29 de diciembre de 2022, de la Contraloría General de la Republica, que determina los montos en unidades tributarias mensuales, a partir de las cuales los actos que se individualizan quedarán sujetos a toma de razón y a controles de reemplazo cuando corresponda, y
8. El Decreto Exento RA 272/29/2023, de fecha 04 de abril de 2023, que nombra al Director del SERVIU Región de Valparaíso.

CONSIDERANDO:

1. El oficio Nº 6854, de fecha 09 de noviembre de 2023, de SERVIU Región Valparaíso a G y G Inmobiliaria e Inversiones SPA, en el cual se solicita la renovación del arrendamiento para el inmueble del Departamento Provincial Quillota;
2. El correo electrónico de fecha 20 de diciembre de 2023, de G y G Inmobiliaria e Inversiones SPA a SERVIU Región Valparaíso, en el cual el arrendador confirma renovación de arrendamiento para inmueble del Departamento Provincial Quillota;
3. El oficio Nº 8072, de fecha 26 de diciembre de 2023, de SERVIU Región Valparaíso a la División Administrativa del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en el cual se solicita autorización para renovación de arriendo de inmueble ubicado en Av. Condell 150L/1, Quillota;
4. El Certificado de Disponibilidad Presupuestaria Nº 22-09, de fecha 04 de enero de 2024, mediante el cual el Departamento de Administración y Finanzas certifica disponibilidad de financiamiento por un monto de UF 2.408,4.- y dispone su imputación al presupuesto de los años 2024 - 2025 - 2026 - 2027, los tres últimos sujetos a disponibilidad presupuestaria de dichos años, del SERVIU Región de Valparaíso, ítem 22.09.002 Arriendos de Edificios, CC: Institucional;
5. El oficio Nº 455, de fecha 14 de febrero de 2024, de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo a la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda en el cual solicita autorización para gestionar renovación de arriendo del inmueble destinado al Departamento Provincial Quillota, del SERVIU Región Valparaíso;

6. El oficio N° 661, de fecha 06 de marzo de 2024, del Subdirector de Presupuestos (S), del Ministerio de Hacienda, en el cual autoriza las solicitudes de modificación de contrato de arriendo de la oficina SERVIU Región Valparaíso, ubicada en la comuna de Quillota, incluyendo el aumento del canon de arriendo mensual, actualización de fecha de vigencia del contrato y modificación de cláusula de término anticipado de contrato, y
7. El instrumento denominado "**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**", de fecha 29 de enero de 2024, suscrito entre SERVIU Región Valparaíso y G y G Inmobiliaria e Inversiones SPA, firmado ante Notario Interino de Valparaíso, Sr. Pablo Javier Contreras Guerrero, con fecha 07 de febrero de 2024.

R E S O L U C I Ó N :

1. Apruébase el instrumento denominado "**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**", de fecha 07 de marzo de 2023, suscrito entre SERVIU Región Valparaíso y G y G Inmobiliaria e Inversiones SPA, el cual se transcribe y es del siguiente tenor:

RENOVACIÓN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

SERVIU REGIÓN DE VALPARAÍSO

CON

G Y G INMOBILIARIA E INVERSIONES SPA

En Valparaíso, a 29 de enero de 2024, comparece: don **RODRIGO MUÑOZ HENRIQUEZ**, chileno, Ingeniero en Ejecución en Administración de Empresa, divorciado, cédula nacional de identidad N° 11.832.664-4, domiciliado en la ciudad de Valparaíso, calle Bellavista N° 168, piso 5, en su calidad de **Director(S) y representante legal del SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN REGIÓN DE VALPARAÍSO, RUT: 61.817.000-4**, en adelante e indistintamente denominado "**el arrendatario**", por una parte y por otra parte, doña **SILVIA ESCOBAR HORMAZABAL**, chilena, casada separada totalmente de bienes, factor de comercio, cédula nacional de identidad N° 5.497.005-6, domiciliada en calle Padina N° 333, departamento 301, Jardín del Mar, Viña del Mar y don **MARIO GONZALEZ VERGARA**, chileno casado separado totalmente de bienes, factor de comercio, cédula nacional de identidad N° 4.963.743-8, mismo domicilio anterior, ambos en representación legal de la sociedad **G Y G INMOBILIARIA E INVERSIONES SPA**, del giro de su denominación, RUT: 76.785.997-K, con domicilio en Av. Condell N° 150-A sitio 1, Quillota, en adelante e indistintamente denominado "**el arrendador**", quienes vienen en suscribir el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO: El arrendador da en arrendamiento, al arrendatario, quien acepta para sí, el inmueble ubicado en Av. Condell N° 150, sitio 1, Quillota, que forma parte de un inmueble de mayor extensión, el cual se encuentra inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Quillota del año 2005 a foja 2973 N° 2325 y cuyo Rol de Avalúo es el 198-6, de dicha Comuna.

SEGUNDO: El arrendador declara y garantiza al arrendatario, que el inmueble singularizado en la cláusula precedente se encuentra libre de hipotecas, gravámenes, condiciones suspensivas o resolutorias, cargas, servidumbres pasivas, litigios, embargos, deudas de cualquier naturaleza y en general cualquier limitación o impedimento que pueda embargar los derechos del arrendatario.

TERCERO: El arrendatario declara recibir en este acto y a su entera satisfacción el inmueble arrendado singularizado en la cláusula primera precedente.

Se deja expresa constancia que el inmueble arrendado, se destinará por el arrendatario para sus actividades propias, sin que pueda cambiar su destino sin consentimiento previo y por escrito del arrendador.

Se deja expresa constancia que el arrendador autoriza expresamente al arrendatario para que este habilite el inmueble de conformidad con los requerimientos técnicos de ésta. Con

todo, al término del contrato, el arrendatario se obliga a restituir el inmueble en el mismo estado de aseo y conservación en el que fue entregado.

CUARTO: El presente contrato de arrendamiento es la continuación y renovación del celebrado con fecha 12 de enero de 2021.

QUINTO: El presente contrato comenzará a regir a contar del 01 de febrero de 2024 y tendrá una duración de tres años, el que se renovará, sucesiva y automáticamente por periodos iguales, salvo alguna de las partes le ponga término avisando a la otra manifestándole su voluntad de no continuar con el arrendamiento, con a lo menos 180 días de anticipación al periodo que se encuentre rigiendo o bien, se modifique el canon de este u otra cláusula del contrato. Lo anterior, deberá expresarse mediante carta certificada dirigida al domicilio señalado por las partes en el contrato. En todo caso, la renovación del contrato estará sujeta a la disponibilidad presupuestaria del arrendatario, en el año correspondiente.

SEXTO: El contrato se podrá poner término anticipado, si alguna de las partes lo manifiesta con a lo menos 180 días de anticipación lo que deberá expresarse mediante carta certificada dirigida al domicilio señalado por las partes en el contrato. Cabe señalar que este término anticipado no conllevará el pago de la renta hasta el periodo de termino señalado en el contrato o indemnización alguna para ninguna de las partes.

SÉPTIMO: El monto mensual por concepto de arrendamiento asciende a la suma de 66,9 Unidades de Fomento reajutable, en su equivalente en pesos, moneda nacional del curso legal, de acuerdo con el valor que tenga la unidad de fomento del primer día del mes que corresponda, el cual deberá cursarse dentro de los primeros cinco días de cada mes, mediante depósito en la cuenta bancaria en la cuenta corriente del Banco del Estado de Chile N° 22800007716, a nombre de doña Silvia Patricia Escobar Hormazabal, notificando al correo electrónico silviaesco@gmail.com quedando el comprobante de depósito o de transferencia como recibo de arriendo.

En ningún caso, el arrendatario se verá obligado al pago de suma alguna, por concepto de impuestos territoriales, contribuciones u otro impuesto que tenga causa u origen en la propiedad del inmueble referido en la cláusula primera.

OCTAVO: A fin de garantizar la conservación de la propiedad y en sus instalaciones y en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones del contrato de arriendo. El arrendatario entrego en el acto de fecha 12 de enero de 2021, la suma equivalente a un mes de arriendo, esto es 55,75 Unidades de Fomento, declarando el arrendador recibirlo a su entera conformidad, obligándose este a restituirla al término del contrato. Ahora por el aumento del canon, el arrendatario entrega en este acto, la suma equivalente a la diferencia del nuevo canon, vale decir, 11,15 Unidades de Fomento. En ningún caso, las sumas indicadas podrán ser destinadas a abonar rentas de arrendamiento del inmueble, y en el caso que, se proceda a la devolución de la garantía o parte de ella, según sea el caso, el arrendador deberá devolverla en un plazo no superior a 30 días, constatando este que el arrendatario canceló todos los gastos de energía eléctrica, agua potable y gastos comunes que emanen de esta contratación. De no haberse pagado estos servicios el arrendador estará autorizado para descontar de la suma mencionada, el valor de los servicios pendientes de pago.

NOVENO: El valor de equivalencia de la Unidad de Fomento será el que determina la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras o la entidad que la reemplace en tales funciones. Si dejare de existir la Unidad de Fomento o se modificare la forma, base o procedimiento para calcular su reajuste diario, las rentas pendiente de pago o no devengadas se reajustarán según variación que experimente el Índice de Precio del Consumidor, determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o el organismo que lo reemplace o haga sus veces, en el mes anterior a la fecha en que se produzca la expresa modificación, eliminación o sustitución de la Unidad de Fomento y el mes o periodo anterior a la fecha de pago efectivo de la renta.

DÉCIMO: Queda prohibido expresamente al arrendatario, subarrendar o ceder, en cualquier forma y a cualquier título, todo o parte del inmueble u otro objeto que el indicado, sin previa autorización por escrito del arrendador, quien podrá conceder dicha autorización, mediante correo electrónico. Además, queda prohibido causar molestias a los vecinos.

Por otra parte, la propiedad no tiene instalaciones de especie alguna que permitan la operación y explotación de ésta como oficina, las que serán íntegramente de cargo del arrendatario, este contrato, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 8) letra g) del Decreto Ley N° 825 sobre impuestos a las ventas y servicios.

DÉCIMO PRIMERO: El arrendatario deberá: a) dar oportuno, literal e íntegro cumplimiento a las obligaciones, limitaciones y restituciones, usándose el inmueble arrendado para fines propios del arrendatario, debiendo dar estricto cumplimiento a los reglamentos, normas y ordenanzas, que para su uso haya dictado la autoridad y cualquier norma establecida al afecto; b) el arrendatario se obliga mantener el inmueble en perfecto estado de aseo y conservación, realizando a su propia costa durante la vigencia del contrato, todas las reparaciones y servicios de mantención que fuera necesario conforme al uso del inmueble, esto es de las reparaciones locativas, según establece el Art. 1.940 del Código Civil, cualquiera fuera su causa; c) el arrendatario se obliga a mantener en perfecto estado las llaves de los artefactos, las llaves de paso, las válvulas y flotadores de los excusados, los enchufes, timbre e interruptores del sistema eléctrico y mantener en buen estado el sistema de agua y calefacción por su cuenta, cada vez que sea necesario. Las mejoras de cualquier naturaleza que el arrendatario introduzca al inmueble arrendado podrán ser retiradas del inmueble, sólo si su retiro no causare detrimento de la propiedad.

DÉCIMO SEGUNDO: El arrendador no responderá de modo alguno por los robos que puedan ocurrir en la propiedad, ni por incendios, filtraciones, explosiones, roturas de cañerías, efectos de humedad, calor, acción de roedores u otras circunstancias que puedan afectarles a instrumentos, maquinarias o implementos del arrendatario, como, asimismo, ningún perjuicio que sus dependientes, usuarios o cualquier persona a la cual se le permita el acceso produzcan en la propiedad arrendada o a las colindantes. El arrendador, a través de su representante o mandatario designado mediante carta simple, podrán inspeccionar la propiedad arrendada, cuando lo requiera y el arrendatario dará las facilidades para esta inspección, considerando los horarios que no produzcan detrimento en las labores diaria.

DÉCIMO TERCERO: Cualquier suma que el arrendatario adeude al arrendador por cualquier concepto, podrán ser deducidas directamente por el arrendador de las cantidades que ésta eventualmente debiera restituirle, sin necesidad de ninguna especie, compensándole de esta manera los créditos hasta la suma menor, sin perjuicio de los derechos del arrendador para cobrar cualquier diferencia que se pudiera producir a su favor.

DÉCIMO CUARTO: El arrendatario se obliga a restituir la oficina inmediatamente que termine este contrato, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves y todas sus copias. El inmueble deberá ser restituido en las mismas condiciones en que se entregó.

DÉCIMO QUINTO: Para todos los efectos del contrato, las partes fijaran domicilio en la comuna y ciudad de Valparaíso y se someten desde ya a la competencia de sus Tribunales.

DÉCIMO SEXTO: El presente contrato quedará sujeto a la total tramitación del instrumento que lo aprueba, se suscribirá en dos ejemplares quedando uno en poder de cada parte contratante. Los gastos de formalización y legalización de contrato ante notario serán de cargo del arrendatario.

PERSONERÍA: La personería de don Rodrigo Muñoz Henríquez, consta del Decreto Exento RA 272/67/2023, de fecha 13 de noviembre de 2023, que establece el orden de subrogación para el Director del Serviu Región de Valparaíso, mientras que la facultad de doña Silvia Escobar Hormazabal y de don Mario González Vergara para representar a la sociedad G y G Inmobiliaria e Inversiones SPA, emana de la escritura de modificación de estatuto de fecha 25 de agosto de 2017, suscrito en la Notario de Valparaíso, don Luis Fischer Yavar.

2. El gasto que genere la presente resolución deberá imputarse al ítem 22.09.002 Arriendos de Edificios, presupuestos años 2024 - 2025 - 2026 - 2027, los tres últimos sujetos a disponibilidad presupuestaria de dichos años, del Serviu Región de Valparaíso, según lo instruido por el Departamento de Administración y Finanzas.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE, CUMPLASE Y ARCHÍVESE.

RODRIGO URIBE BARAHONA
DIRECTOR SERVIU REGIÓN VALPARAÍSO

GFV/MFV/ABN/GVP/CMV/MCG/LVT

DISTRIBUCIÓN:

- DIRECCIÓN REGIONAL
- DEPARTAMENTO JURÍDICO
- DEPARTAMENTO ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS
- SECCIÓN SERVICIOS GENERALES
- OFICINA DE PARTES