



RESOLUCIÓN
ELECTRONICA

APRUÉBASE CONTRATO DE ARRIENDO DE INMUEBLE QUE
INDICA.

VALPARAÍSO, 30 SEPT. 2025

RESOLUCIÓN EXENTA Nº 11981

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 Nº 36, de fecha 23 de diciembre de 2024, de la Contraloría General de la República, que fija normas de exención del trámite de toma de razón;
7. La Resolución Nº 8, de fecha 12 de abril de 2025, de la Contraloría General de la República, que modifica y complementa resolución Nº 36 de 2024, señalada en el visto 6), que antecede;
8. La Resolución RA Nº 272/1172/2025, de fecha 23 de julio de 2025, de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, que designa en calidad de Suplente como Jefa del Depto. Programación Física y Control a la Sra. Nerina Paz López, y
9. El Decreto Exento RA Nº272/11/2025, de fecha 17 de febrero de 2025 de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, que establece el orden de subrogación para el cargo de Director/a SERVIU Región de Valparaíso.

CONSIDERANDO:

1. El oficio circular Nº 18, de fecha 21 de febrero de 2025, de la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, en específico el punto 3.2) "Solicitudes de Modificación de Arriendos Vigentes", donde señala las circunstancias para dar continuidad a los arrendamientos de inmuebles que no requerirán autorización de DIPRES;
2. El Certificado de Disponibilidad Presupuestaria Nº 22.428, de fecha 08 de septiembre, mediante el cual el Departamento de Administración y Finanzas certifica disponibilidad de financiamiento por un monto de UF 9.194,4.- y dispone su imputación al presupuesto de los años 2025 – 2026 – 2027 – 2028, los tres últimos sujetos a disponibilidad presupuestaria de dichos años, del Serviu Región de Valparaíso, ítem 22.09.002 Arriendos de Edificios, CC: Institucional, y
3. El instrumento denominado "**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**", de fecha 11 de septiembre de 2025, suscrito entre SERVIU Región Valparaíso con Avance Inversiones SPA, autorizado con firma electrónica en conformidad a la Ley Nº 19.799.

R E S O L U C I Ó N :

1. Apruébase el instrumento denominado "**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**", de fecha 11 de septiembre de 2025, suscrito entre SERVIU Región Valparaíso con Avance Inversiones SPA, el cual se transcribe y es del siguiente tenor:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

SERVIU REGIÓN DE VALPARAÍSO

CON

AVANCE INVERSIONES SPA

En Valparaíso, a 11 de septiembre de 2025, comparece: doña **NERINA PAZ LÓPEZ**, chilena, arquitecto, casada, cédula nacional de identidad N° 8.885.717-8, domiciliado en la ciudad de Valparaíso, calle Bellavista N° 168, piso 5, en su calidad de **Directora (S) y representante legal del SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN REGIÓN DE VALPARAÍSO, RUT: 61.817.000-4**, Persona Jurídica de Derecho Público, de su mismo domicilio y como tal en su representación, en adelante e indistintamente denominado "**el arrendatario**", por una parte y por otra parte, don **PATRICIO PARRA VILLALOBOS**, chileno, ingeniero civil, casado y separado totalmente de bienes, cédula nacional de identidad 10.017.717-4, en representación de **AVANCE INVERSIONES SPA, RUT: 77.060.220-3**, ambos domiciliados para estos efectos en Cerro El Plomo 5420, oficina 2002, Las Condes, Santiago, en adelante denominado "**el arrendador**", quienes vienen en suscribir el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO: Inmueble:

El arrendador da en arrendamiento, al arrendatario, quien acepta para sí, las oficinas N° 801, 802, 803 y 804, que comprende la totalidad del piso 8 y las oficinas N° 901, 902, 903 y 904, que comprende la totalidad del piso 9, ambos ubicados en calle Bellavista N° 168, Edificio Centenario, Valparaíso.

El presente contrato se registrará por las disposiciones pertinentes del Código Civil y la Ley N° 18.101 que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos actualizada al 30 de junio de 2022 mediante la Ley 21.461. Asimismo, se registrará por las normas de Ley 21.442, de 2022, que establece la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

SEGUNDO: Disposición y entrega del inmueble:

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 embarazar los derechos del arrendatario.

TERCERO: Objetivo del contrato:

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.

CUATRO: Duración y término anticipado:

El presente contrato de arrendamiento es la continuación y renovación de los celebrados con fecha 23 de febrero de 2009, 01 de diciembre de 2013, 23 de noviembre de 2016, 23 de noviembre de 2021 y 30 de septiembre de 2022.

Este comenzará a regir a contar del 01 de diciembre de 2025 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 término del periodo contractual vigente o bien, se modifique el canon u otra cláusula del contrato. Lo anterior, deberá expresarse mediante carta certificada dirigida al domicilio señalado por las partes en el contrato.

La renovación del contrato estará sujeta a la disponibilidad presupuestaria del arrendatario y en caso de no existir dicha disponibilidad por parte de SERVIU Región Valparaíso, deberá notificar con al menos 60 días de anticipación al término de la vigencia del periodo contractual que se encuentre rigiendo.

QUINTO: Canon:

El monto mensual por concepto de arrendamiento asciende a la suma de 255,4 Unidades de Fomento, 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 pagarse dentro de los primeros diez días de cada mes, mediante transferencia bancaria en la cuenta corriente número 16607013-00 del Banco de Chile, a nombre de Avance Inversiones SPA.

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

SEXTO: Garantía:

A fin de garantizar la conservación de la propiedad y la restitución en el mismo estado que se encuentre a la fecha de la entrega y en sus instalaciones y en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones del contrato de arriendo, el arrendatario entregó la suma equivalente a un mes de arriendo, declarando el arrendador recibirlo a su entera conformidad al inicio de la relación contractual, obligándose este a restituirla al término del contrato. En ningún caso, la suma indicada podrá ser destinada 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 40 días, quedando autorizado para descontar de ellas el valor de los deterioros y perjuicios que se hayan ocasionado, y que sean de cargo del arrendador constatando este que el arrendatario canceló por concepto de consumos básicos 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.

SÉPTIMO: Mecanismo de valor del canon:

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.

OCTAVO: Prohibiciones del arrendatario:

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.

NOVENO: Obligaciones del arrendatario:

El arrendatario deberá:

- a. Dar oportuno, literal e íntegro cumplimiento a las obligaciones que emanen del presente contrato, incluyendo el pago de las rentas de arrendamiento y el pago de los gastos comunes del inmueble en arriendo.
- b. 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.
- c. 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. 1940 del Código Civil, cualquiera fuera su causa.
- d. 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.
- e. Se obliga, asimismo, a respetar el Reglamento de Copropiedad del Edificio.

DÉCIMO: Pagos adeudados:

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 PRIMERO: Desahucio:

Serán motivos plausibles para que el arrendador desahucie el contrato de arrendamiento, los generales previstos en la Ley.

DÉCIMO SEGUNDO: Inspecciones al inmueble:

El arrendador, por sí o por mandatario, tendrá la facultad para inspeccionar la propiedad, cuando lo estime conveniente, comprometiéndose, el arrendatario a otorgarle las facilidades necesarias.

DÉCIMO TERCERO: Perjuicios del inmueble:

El arrendador no responderá en caso alguno por robos que puedan ocurrir en el inmueble o perjuicios ocasionados de incendio, inundaciones, filtraciones, roturas de cañería, eléctricos, efectos de humedad o calor y otros hechos de análoga naturaleza, a menos que estos sean de su responsabilidad.

DÉCIMO CUARTO: Restitución del inmueble:

El arrendatario se obliga a restituir el inmueble 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: Domicilio:

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: Aprobación:

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.

DÉCIMO SÉPTIMO: Avisos:

Todas las comunicaciones que en virtud de este contrato deban darse las partes, será por escrito o cualquier otro medio de comunicación fehaciente, pudiendo ser al domicilio o bien a las casillas electrónicas de comunicación habitual.

PERSONERÍA: La personería de doña Nerina Paz López, consta de la Resolución RA N° 272/1172/2025 del 23 de julio de 2025, que designa en calidad de Suplente como Jefa del Depto. Programación Física y Control a la Sra. Nerina Paz López y del Decreto Exento RA N° 272/11/2025 de fecha 17 de febrero de 2025, de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, que establece orden de subrogación del Director/a del Servicio de Vivienda y Urbanización Región Valparaíso, mientras que la personería de Patricio Parra Villalobos, Rut: 10.017.717-4, para representar a AVANCE INVERSIONES SPA, consta de la escritura pública número de repertorio 14.131-2014, de fecha 10 de diciembre de 2014, de la 37° Notaría de Santiago de doña Nancy de la Fuente Hernández.

2. El gasto que genere la presente resolución deberá imputarse al ítem 22.09.002 Arriendos de Edificios, presupuestos años 2025 - 2026 - 2027 - 2028, 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.

**NERINA XIMENA PAZ LÓPEZ
DIRECTORA (S) SERVIU REGIÓN VALPARAÍSO**

GFV/MFV/ABN/GVP/MCT/RCC/IPS

DISTRIBUCIÓN:

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