



APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FECHA 25 DE JULIO DE 2024, CELEBRADO ENTRE LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA LOS COIGÜES LIMITADA Y EL SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN REGIÓN DE LOS RÍOS.

CON ESTA FECHA SE HA DICTADO LA SIGUIENTE:

RESOLUCIÓN EXENTA N° 1069

VALDIVIA, 12 de agosto de 2024

I.- VISTO Y TENIENDO PRESENTE:

- a). La Ley N°19.880 de 2003, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado.
- b). Lo dispuesto en Ley 18.575 Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado.
- c). Lo dispuesto en el Decreto Supremo N°355, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1976, Reglamento Orgánico de los Servicios de Vivienda y Urbanización.
- d). La Ley N°21.640, que aprueba el presupuesto de sector público 2024.
- e). El Oficio Circular N°12, de fecha 17 de febrero de 2023, de la Dirección de Presupuestos, que imparte instrucciones para el arriendo de bienes inmuebles y de infraestructura temporal.
- f). La Resolución N°7 de 2019 y N°14 de 2022, de la Contraloría General de la República, que fija Normas sobre exención del trámite de Toma de Razón.
- g). Que, debido a que el Director Titular de este Servicio no está desempeñando efectivamente el cargo, lo que le impide suscribir la presente resolución, y de acuerdo a lo dispuesto por el Decreto Exento RA N°272/42/2024 de la Subsecretaría de V. y U., que me designa como primer subrogante para el cargo de Director del Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos, procedo a suscribirla en esta calidad.

II. - CONSIDERANDO:

- 1). La Resolución Exenta N°987, de fecha 25 de julio de 2024, del Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos, que autoriza celebración contrato de arriendo de inmuebles ubicados en calle Beaucheff N°669 y N°671-675, de la ciudad de Valdivia, de propiedad de la Sociedad Constructora e Inmobiliaria Los Coigües Limitada.
- 2). El contrato de arrendamiento de fecha 25 de julio de 2024, autorizado con la misma fecha ante Notario Público de la Tercera Notaría de Valdivia, don Luis Gonzalo Navarrete Villegas, celebrado entre la Sociedad Constructora e Inmobiliaria Los Coigües Limitada y el Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos, respecto de los inmuebles ubicados en calle Beaucheff N°669 y N°671-675, de la ciudad de Valdivia, que se destinarán como recinto institucional para el funcionamiento de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos.
- 3). Que, de acuerdo a lo estipulado en cláusula décimo cuarta del contrato de arriendo singularizado en el considerando precedente, se indica que el contrato se suscribe ad referendum, sujeto en su validez a la tramitación del correspondiente acto administrativo que lo apruebe, por lo que será menester dictar la siguiente:

RESOLUCION

1° APRÚEBASE, contrato de arrendamiento de fecha 25 de julio de 2024, autorizado con la misma fecha ante Notario Público de la Tercera Notaría de Valdivia, don Luis Gonzalo Navarrete Villegas, celebrado entre la Sociedad Constructora e Inmobiliaria Los Coigües Limitada y el Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos, el que a continuación se transcribe:



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

SOCIEDAD CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA LOS COIGÜES LIMITADA

A

SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN REGIÓN DE LOS RÍOS

JHZ/PIC/mpf

En Valdivia, República de Chile, a 25 de julio de 2024. Comparecen: Por una parte, don **ANTONIO EWALDO MOLINA LÓPEZ**, chileno, [REDACTED] cédula de identidad [REDACTED], en representación de la **SOCIEDAD CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA LOS COIGÜES LIMITADA**, RUT N°76.442.180-9, ambos domiciliados en calle Yungay N°773, Departamento N°704, de la ciudad de Valdivia, Región de Los Ríos, en adelante "la arrendadora", y, por otra parte, don **JORGE HERNÁN HERVIA ZAMUDIO**, chileno, [REDACTED] en su calidad de Director Regional Subrogante del **SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN REGIÓN DE LOS RÍOS**, RUT N°61.818.002-6, ambos con domicilio en Avenida Alemania N°799, de la ciudad de Valdivia, Región de Los Ríos, en adelante "el arrendatario". Todos los comparecientes mayores de edad, quienes han acreditado su identidad con las cédulas anotada, exponen haber convenido en el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO: Individualización de los inmuebles. La Sociedad Constructora e Inmobiliaria Los Coigües Limitada declara ser dueña de los siguientes inmuebles:

1). Propiedad ubicada en calle Beaucheff N°669, de la ciudad de Valdivia, compuesta de 2 lotes, que deslindan: El primero: Norte, en ocho metros veinticinco centímetros, con calle Beaucheff; Sur, con resto de la propiedad de doña Barbara Cornuy viuda de Álvarez, hoy Rafael Tamayo González, en ocho metros veinticinco centímetros; Oriente, en treinta metros, parte propiedad de doña Raquel, Pablo Tercero Sergio y Lilia Beatriz Castro Álvarez, hoy Pablo Tercero Sergio Castro Álvarez; y Poniente, en treinta metros, parte propiedad de don José Lafitte. El segundo: Norte, con propiedad de su cónyuge doña Raquel Castro, en ocho metros veinticinco centímetros, más o menos; Sur, barranco que la separa de la sucesión Frick, en ocho metros veinticinco centímetros, más o menos; Este, propiedad de doña Raquel Castro y de los menores Pablo Tercero Sergio, Lilia Beatriz Castro Álvarez, hoy Pablo Castro Álvarez, en veinte metros, más o menos; Oeste, con propiedad de don José Lafitte, en veinte metros, más o menos. Los dos lotes forman un solo paño, que en general deslinda: Norte, con calle Beaucheff, en ocho coma veinticinco metros; Sur, un barranco que separa la propiedad de la sucesión Guillermo Frick, en ocho coma veinticinco metros; Este, propiedad de doña Raquel Castro y de los menores Pablo Tercero Sergio y Lilia Beatriz Castro Álvarez, hoy Pablo Castro Álvarez, en cincuenta metros, más o menos; y Oeste, propiedad de don José

Lafitte, en cincuenta metros, más o menos. La propiedad para efectos de su contribución territorial figura enrolada bajo el Rol de Avalúo N°164-5, de la comuna de Valdivia. El inmueble se encuentra inscrito a Fojas 580 Número 478, correspondiente al Registro de Propiedad del año 2023 del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia.

2). Propiedad ubicada en calle Beaucheff N°671-675, de la ciudad de Valdivia, formada por los siguientes lotes: A). Propiedad compuesta de tres fajas de terreno. La primera mide un metro treinta y cinco centímetros de frente, deslinda: Norte, calle Beaucheff; Sur, terreno que divide la propiedad de terrenos de la sucesión de don Guillermo Frick; Este, propiedad de Nicolasa Alvarez de Saavedra, hoy de su sucesión; y Oeste, terreno indiviso de la sucesión Ponce Noches. La segunda mide un metro de frente y deslinda: Norte, con calle Beaucheff; Sur, barranco que separa la propiedad de la sucesión Guillermo Frick; Este, la faja de terreno que trata de enajenar la señora Ponce de Castro; y Oeste, terreno indiviso de la sucesión Ponce Noches. La tercera mide un metro de frente y deslinda: Norte, calle Beaucheff; Sur, barranco que separa terreno de la sucesión Guillermo Frick; y Este, faja de terreno vendida por esta escritura al mismo comprador Aristeo Segundo y Brígida Martínez. Y B). Un sitio que deslinda: Norte, calle Beaucheff; Sur, barranco que separa la propiedad de la sucesión Frick; Este, propiedad de doña Irene Alvarez e Hijos; y Oeste, propiedad de don Gustavo Sidler, antes de doña Brígida de Quintar. Se excluye de este último sitio, un lote transferido. La propiedad para efectos de su contribución territorial figura enrolada bajo el Rol de Avalúo N°164-6, de la comuna de Valdivia. El inmueble se encuentra inscrito a Fojas 582 Número 479, correspondiente al Registro de Propiedad del año 2023 del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia.

SEGUNDO: Que, por el presente instrumento, la **Sociedad Constructora e Inmobiliaria Los Coigües Limitada**, representada por don Antonio Ewald Molina López da y entrega en arrendamiento al **Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos**, representada en este acto por su Director Regional Subrogante don Jorge Hernán Hervia Zamudio, los inmuebles singularizados en la cláusula primera precedente, cuya celebración fue autorizada por SERVIU Región de Los Ríos mediante Resolución Exenta N°987, con fecha 25 de julio de 2024.

Los citados inmuebles se destinarán por la parte arrendataria como recinto institucional para el funcionamiento de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos.

Queda estrictamente prohibido a la parte arrendataria subarrendar, ceder el arrendamiento o ceder todo o parte de los inmuebles a cualquier título, aún precario, en los términos de los artículos 2.194 y siguientes del Código Civil.

TERCERO: Renta y forma de pago. El canon de arrendamiento será el equivalente 409,407 U.F. mensuales, que la parte arrendataria se obliga a pagar los primeros 10 días corridos de cada mes, en la cuenta corriente [REDACTED] a nombre de la arrendadora Sociedad Constructora e Inmobiliaria Los Coigües Limitada, RUT N°76.442.180-9.

CUARTO: Plazo. El presente contrato tendrá una vigencia de 2 años y comenzará a regir desde el día 01 de agosto de 2024 hasta el día 01 de agosto de 2026. Al término de dicho plazo la parte arrendataria deberá restituir, libre de todo ocupante, los inmuebles entregados en arriendo por el presente instrumento. Sin perjuicio de lo anterior, el presente contrato podrá ser renovado automáticamente por el mismo período.

Si alguna de las partes manifiesta su voluntad de poner término al presente contrato, deberá informar a través de carta certificada dirigida al domicilio del arrendador o al domicilio de la propiedad arrendada, según sea el caso, con al menos 60 días corridos de antelación.

QUINTO: Entrega. La entrega material de los respectivos inmuebles se efectuará con fecha 01 de agosto de 2024. La parte arrendataria declara en este acto, que los inmuebles se encuentran en perfecto estado de conservación, debiendo restituirlos al término del presente contrato en el mismo estado, habida consideración por el desgaste del tiempo y uso legítimo. Para estos efectos se adjunta al presente contrato anexo N°1, denominado "Acta Inventario Físico", de fecha 04 de julio de 2024.

Asimismo, la parte arrendadora hace entrega del inmueble, objeto de este contrato, sin deuda alguna, proveniente del consumo de servicios de electricidad, agua potable, extracción de basura, contribuciones, entre otros.

SEXTO: El arrendatario no podrá efectuar modificaciones en los inmuebles arrendados sin previa autorización por escrito del arrendador. Todas las mejoras que la parte arrendataria hiciera en las propiedades serán de su exclusivo costo. Desde el momento de efectuarse las mejoras, éstas pasan a ser de dominio del arrendador, excepto aquellas que el arrendatario pueda retirar sin perjudicar o deteriorar los inmuebles, con aviso a la parte arrendadora al término del contrato.

SÉPTIMO: El arrendatario se obliga a mantener los inmuebles en buen estado de conservación, permitiendo a la parte arrendadora a realizar visitas inspectivas a fin de verificar su estado, para lo cual, deberá dar aviso a la parte arrendataria mediante carta certificada con al menos 5 días hábiles de anticipación.

OCTAVO: Construcción Ascensor. La parte arrendadora se obliga, a su costa, a construir en los inmuebles arrendados, un ascensor (según ficha adjunta a este contrato), el que deberá ejecutarse a más tardar durante el segundo semestre del segundo año de arriendo (período febrero 2026 – julio 2026). Esta obligación adquiere la calidad de la esencia del contrato, facultando a la parte arrendataria a ponerle término anticipado, ipso facto, en caso de verificarse el incumplimiento de esta obligación.

NOVENO: El presente contrato de arrendamiento terminará ipso facto, entre otras, por las siguientes causales: a). En caso de verificarse que el arrendador no ha cumplido su obligación de construir dentro de plazo el ascensor detallado en cláusula octava de este instrumento; b). Si el arrendatario destina los inmuebles a un objeto o fin distinto al señalado en este contrato; c). Si a causa de caso fortuito o fuerza mayor las propiedades quedasen inadecuadas para cumplir los fines para la cual fueron arrendadas.

DÉCIMO: Restitución de los Inmuebles. La parte arrendataria se obliga a restituir los inmuebles arrendados en la fecha indicada en la cláusula cuarta de este contrato, entrega que deberá hacerse mediante la desocupación total de las propiedades, poniéndolas a disposición del arrendador, entregándole las llaves, recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó los inmuebles de los consumos de energía eléctrica, internet y agua potable, haciendo reparar, en caso necesario, todo desperfecto a su costa, a excepción del desgaste o deterioro provocado por el normal y adecuado uso.

DÉCIMO PRIMERO: Garantía. A fin de garantizar la conservación de los inmuebles entregados en arriendo, se deja constancia que el arrendatario deberá pagar conjuntamente con el primer mes de arriendo, una garantía equivalente a 409,407 U.F., suma que será devuelta por el arrendador al término del presente contrato de arriendo, previa entrega de los inmuebles, totalmente desocupados y habiéndose verificado que no existen pagos pendientes derivados de consumos de electricidad, internet y agua potable.

DÉCIMO SEGUNDO: Domicilio. Para todos los efectos legales derivados del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Valdivia, y se someten a la jurisdicción y competencia de sus tribunales ordinarios de justicia.

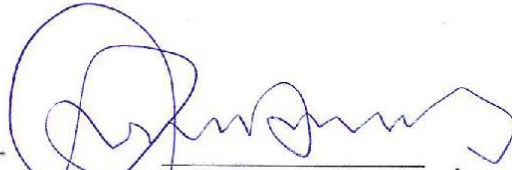
La parte arrendataria, establece que la propiedad arrendada será su domicilio, en especial para gestiones judiciales que nazcan de este contrato, entre otras y en lo que se refiere a notificaciones judiciales personales y por el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil.

DÉCIMO TERCERO: La personería de don **ANTONIO EWALDO MOLINA LÓPEZ** para representar a la **SOCIEDAD CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA LOS COIGÜES LIMITADA** consta de escritura pública de fecha 29 de noviembre de 2005, otorgada en la Notaría de Valdivia, de doña María Inés Morales Guarda, publicada en extracto en el Diario Oficial con fecha 20 de diciembre de 2005 e inscrita a Fojas 01 N°01 del Registro de Comercio del año 2006, a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Paillaco.

La personería de don **JORGE HERNÁN HERVIA ZAMUDIO** para representar como Director Regional (S) del **SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN REGIÓN DE LOS RÍOS**, consta en Decreto Exento RA N°272/50/2023, de fecha 05 de julio de 2023, de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, que lo designa como primer subrogante para el cargo de Director del Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos. Ambos documentos no se insertan por ser conocidos por las partes, y a expresa petición de ellas.

DECIMO CUARTO: Ejemplares y Costos. El presente contrato se suscribe ad referendum, sujeto en su validez a la total tramitación del acto administrativo que lo apruebe. Asimismo, se firma en 2 (dos) ejemplares del mismo tenor, quedando uno en poder de la parte arrendataria y otro en poder de la parte arrendadora.

Los gastos notariales que se originen del presente contrato, serán pagados por mitades entre la parte arrendadora y la parte arrendataria. El presente contrato ha sido extendido de acuerdo a las instrucciones precisas de los comparecientes.



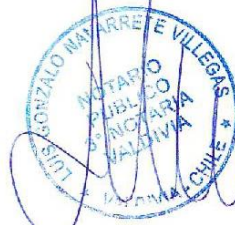
ANTONIO EWALDO MOLINA LÓPEZ
REPRESENTANTE LEGAL
SOCIEDAD CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA LOS COIGÜES LIMITADA



SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN REGIÓN DE LOS RÍOS
DIRECTOR REGIONAL
JORGE HERNÁN HERVIA ZAMUDIO
DIRECTOR REGIONAL (S)

SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN REGIÓN DE LOS RÍOS

Autorizo la firma de don **JORGE HERNAN HERVIA ZAMUDIO**, Cédula de Identidad [REDACTED] en su calidad de Director Regional Subrogante del **SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACION REGIÓN DE LOS RÍOS**, RUT N°61.818.002-6, según consta en Decreto Exento RA número 272/50/2023, de fecha 05 de Julio de 2023, de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, Registrado con la misma fecha por la Contraloría General de la República y de don **ANTONIO EWALDO MOLINA LOPEZ**, C.I N° [REDACTED] en representación de **SOCIEDAD CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA LOS COIGUES LIMITADA**, RUT N° 76.442.180-9, según consta en escritura pública de fecha 29 de Noviembre del año 2055, otorgada en la Notaría de Valdivia de doña María Inés Morales Guarda e inscrita a fojas 01, N° 01 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Paillaco. Se acreditó identidad con la cédula indicada. Valdivia, 25 de Julio de 2024.



ACTA INVENTARIO FÍSICO

En Valdivia, con fecha 04 de julio de 2024 a las 11:35 horas, se reúnen en las instalaciones ubicada en Beauchef N° 669 perteneciente a la **SOCIEDAD CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA LOS COIGÜES LIMITADA**, Encargada (S) Servicios Generales y Encargada de Infraestructura, ambas de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Ríos, junto con el representante legal de dicho inmueble.

Se llevó a cabo el inventario físico del edificio, en el cual se constató la existencia de:

- 26 unidades aires acondicionado marca IKA distribuidos en los pisos del 1 al 4.
- 1 unidad de aire acondicionado marca KHÖNE ubicado en la entrada.
- 23 unidades de controles remotos sin pilas marca IKA para uso de los aires acondicionado sin pilas.
- 2 pilas AA marca duracel.

Esta acta es emitida para dar cumplimiento al Oficio N° 1303 de fecha 27 de junio de 2024 emitido por el Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos, específicamente en su punto 7).

Se pone término al inventario a las 13:20 horas y firman para dejar constancia:



Patricia Palacios Reyes
Encargada (S) Servicios Generales
Seremi Minvu Los Ríos



María del Hernández Cancino
Encargada Infraestructura
Seremi Minvu Los Ríos



ACTA DE ACUERDO – ARRIENDO DE EDIFICIO

La presente acta viene a manifestar el acuerdo de las partes aquí firmantes, para reconocer y tomar acuerdo respecto del punto 4 de carta ingresada a Serviu LR, con fecha 28-06-2024.

1.- El propietario del Inmueble ubicado en Beauchef # 669, don Antonio Ewaldto Molina Lopez, rep. Legal de sociedad constructora Los Coigues Ltda. Se compromete a ejecutar el sistema elevador (ascensor según ficha adjunta o similar).

2.- El plazo máximo para construir el ascensor elevador será durante el segundo semestre del segundo año de arriendo, con un tope de \$60.000.000.-

Sin otro particular.



ANTONIO MOLINA LOPEZ
REPRESENTANTE LEGAL
SOCIEDA CONST. E INMOBILIARIA LOS COIGUES LTDA.



MABEL HERNÁNDEZ CANCINO
ENCARGADA DE INFRAESTRUCTURA
SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE LOS RIOS



EVELYNE VEJAR LAUBRY
PRESIDENTA ASOCIACION DE FUNCIONARIOS
SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE LOS RIOS



MARCELA UNION CASTILLO
JEFA DE GABINETE
SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE LOS RIOS

Valdivia, 01 de julio de 2024

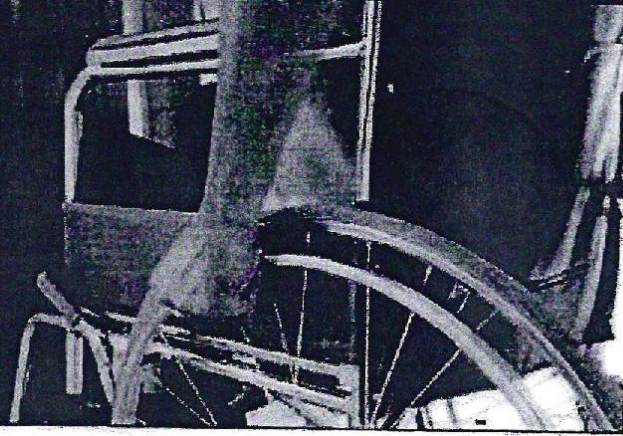
Elevador Uso Exclusivo EDM

Edificios Residenciales - Oficinas - Hospitales/Clinicas - Entre Otros

Cumpliendo con la Normativa.

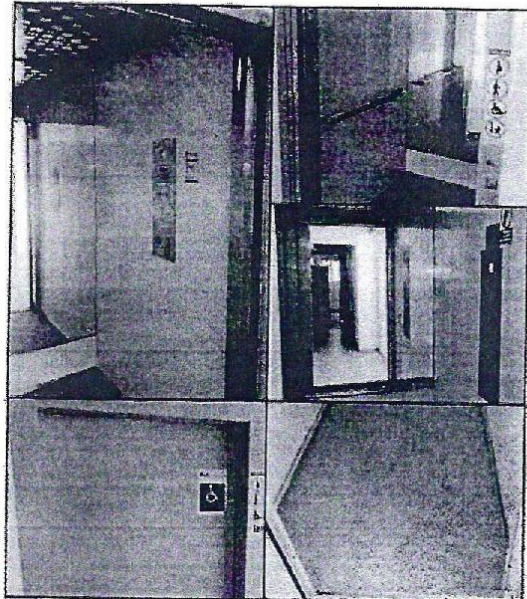
Ley 20.422 condiciona acceso universal a personas con capacidades diferentes.

Ley 20.296 regula la instalación y mantenimiento de elevadores.



Características Principales

- ⊗ Distancia máxima de 6.750 mm.
- ⊗ Velocidad entre 0,15 a 0,40 m/seg.
- ⊗ Distancia de entrepiso mínima de 2,5 m.
- ⊗ Alimentación monofásica de 220 V.
- ⊗ Funcionamiento óptimo entre 10°C y 40°C.
(cliente debe asegurar la temperatura en Shaft y sala de máquinas).
- ⊗ Sistema de seguridad de bloqueo por sobre carga.
- ⊗ Consumo de potencia sólo en ascenso.
- ⊗ Botones con borde luminoso y sistema Braille.
- ⊗ Apertura de puerta de piso sólo con cabina presente y detenida.
- ⊗ Sensor de detección de sismo.
- ⊗ Llave de rescate para apertura de puertas de piso.



Características Opcionales

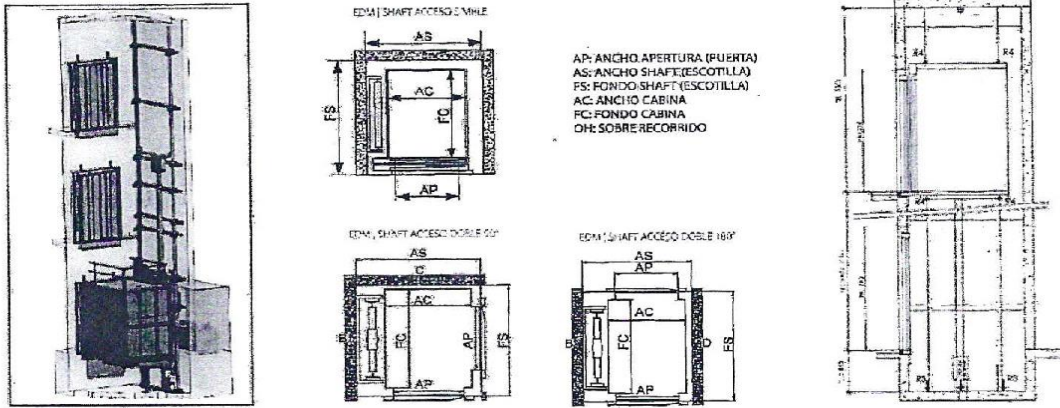
- ⊗ Alimentación trifásica.
- ⊗ Opción de llave para uso restringido.



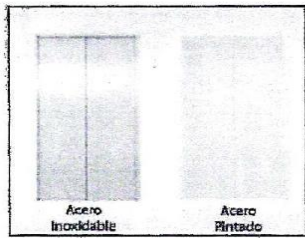
Especificaciones Técnicas de Elevador Duplex EDM

MODELO	RECORRIDO (mm)	PARED	VELOCIDAD MAX (m/s)	CAPACIDAD		CABINA AC x EC (mm)	ANCHO ACCESO AP (mm)	SHAFT SEGUN ACCESO			FOSO (mm)	SOBRE RECORRIDO OH (mm)
				KG	PERSONAS			SIMPLE AS x ES (mm)	DOBLE 180 AS x ES (mm)	DOBLE 90 AS x ES (mm)		
EDM	6750	3	0,40	630	8	1100 x 1400	900	1600 x 1700	1600 x 1750	1600 x 1700	850	3300
ED(1)	4000	2	0,10	385	5	1100 x 1400	900	1550 x 1630 1300 x 1870	1550 x 1650	1570 x 1650	300	2550

(1) Modelo ED sólo de uso particular NO público



Puertas

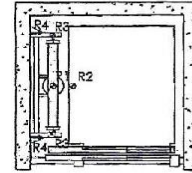


EDM con puerta automática de dos hojas telescópicas (cumpliendo con Ley de Ascensores 20.295).
ED con puerta semi-automática tipo batiente.

Cargas de Apoyo

MODELO	CARGAS (kg)			
	R1	R2	R3	R4
EDM	3773	4997	1326	408
ED(1)	1300	2300	1750	130

* COMPONENTE POR ZONAL DE 90 O CERRO FUE E LAS CONEXIONES PUEDEN VARIAR SEGUN PLANO DE OBRA



2° El gasto que demande el presente contrato deberá imputarse subtítulo 22, ítem 09, asignación 002 “arriendo de edificios”, del presupuesto vigente del Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos del año 2024.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y TRANSCRÍBASE

JORGE HERVIA ZAMUDIO
DIRECTOR (S)
SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN REGIÓN DE LOS RÍOS

JHZ/PIC/npf

Distribución:

1. Depto. Administración y Finanzas, SERVIU Región de Los Ríos.
2. Depto. Jurídico, SERVIU Región de Los Ríos.
3. Sr. Daniel Barrientos Triviños, Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos.
4. Sección Partes, SERVIU Región de Los Ríos.

Ley de Transparencia art.7/g