



**SANCIONA APROBACIÓN DE CONTRATO DE ARRIENDO DE INMUEBLE PROPIEDAD DE SERVIU ARICA Y PARINACOTA, DESTINADO AL PROGRAMA SUBSIDIO DE ARRIENDO DE VIVIENDA REGULADO POR EL D.S. N° 52 (V. Y U.) DE 2013, A LUIS SEGUNDO ESPINOZA GALLEGUILLOS.**

**0299**

**RESOLUCIÓN EXENTA. N°**

Arica, **21 FEB 2025**

**VISTOS:**

Lo dispuesto en la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; D.L. N° 1.263 de 1975 Ley Orgánica de la Administración Financiera del Estado; Ley N° 16.391 que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo; el Decreto Ley N° 1305/75 (V. y U.) que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo; el Decreto Supremo N° 355/1976 (V. y U.) Reglamento Orgánico de los Servicios de Vivienda y Urbanización; D.S. N° 52/2013 (V. y U.) que aprueba reglamento del programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda; Resolución Exenta N° 1115 de fecha 19 de junio de 2023, emitida por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que "Llama a postulación en condiciones especiales de proyectos para la construcción o rehabilitación de viviendas y equipamiento o adquisición de viviendas para el arriendo, mediante el otorgamiento de subsidios del programa habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el D.S. N° 49 (V. y U), de 2011, y sus modificaciones, conforme a la letra h) de la Glosa 03 de vivienda asociada al subtítulo 33, ítem 01 de la Ley de Presupuestos del Sector Público del año 2023"; Resolución Exenta N° 210 de fecha 02 de febrero de 2024 del MINVU, que modifica la Resoluciones Exentas N° 1115 y N° 2225 ambas del MINVU de 2023 y aprueba selección de proyectos postulantes al llamado en condiciones especiales de proyectos para la construcción o rehabilitación de viviendas públicas para el arriendo, mediante el otorgamiento de subsidios del Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda regulado por el D.S. N° 49 (V y U) de 2011 y sus modificaciones, conforme a la letra h) de la glosa 03 de vivienda, asociada al subtítulo 33, ítem 01, de la Ley de Presupuestos del Sector Público del año 2023, la Resolución N° 7 de fecha 26 de marzo de 2019 que fija normas sobre exención de trámite de toma de razón y la Resolución 14 de fecha 29 de diciembre de 2022 que determina los montos en unidades tributarias mensuales a partir de los cuales los actos que se individualizan quedarán sujetos a toma de razón y establece controles de reemplazo cuando corresponda, todas de la Contraloría General de la República; La personería de la suscrita para actuar en calidad de Directora Subrogante Regional emana del Decreto Exento RA N° 272/62/2023 de fecha 03 de octubre del 2023 y;

**CONSIDERANDO:**

- a) Que el SERVIU Región de Arica y Parinacota es dueño del inmueble ubicado en [REDACTED] [REDACTED] cuyo dominio se encuentra inscrito a fojas 1162 N° 1147 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Arica del año 2024.
- b) Que el inmueble individualizado en el considerando anterior fue adquirido por este Servicio en virtud de la Resolución Exenta N° 1115 (V. y U) de fecha 19 de junio de 2023, que llama a postulación en condiciones especiales de proyectos para la construcción o rehabilitación de viviendas y equipamiento o adquisición de viviendas para la aplicación del Programa regulado por el D.S. N°52, (V. y U.), de 2013.

- c) Que mediante Resolución Exenta N° 210 del 02 de febrero de 2024, se aprobó la selección de los proyectos postulantes al llamado indicado en el considerando anterior, para la adquisición de viviendas del Condominio Parque Canteras con la finalidad de ser destinadas al arriendo.
- d) Que mediante Resolución Exenta N° 1685 (V. y U) de 2022, LUIS SEGUNDO ESPINOZA GALLEGUILLOS, RUT N° [REDACTED] fue seleccionado como beneficiario de subsidio de arriendo de vivienda regulado por el D.S. N° 52 (V. y U.) de 2013.
- e) El contrato de arriendo celebrado entre el Servicio de Vivienda y Urbanización de la región de Arica y Parinacota y LUIS SEGUNDO ESPINOZA GALLEGUILLOS con fecha 23 de enero de 2025, en aplicación de su subsidio de arriendo conforme lo regulado en el D.S. N° 52 (V. y U.) de 2013 y de las Resoluciones Exentas N° 1115-2023 y N° 210-2024.
- f) El Oficio Público N° 226 del 29 de enero de 2025 de la Dirección de Fronteras y Límites del Estado, que autoriza el arrendamiento del inmueble individualizado en el considerando a).
- g) La necesidad de aprobar el contrato de arriendo citado en el visto e) de la presente resolución;
- h) Y, en atención a la facultad que me asiste como Directora del SERVIU Arica y Parinacota.

#### RESUELVO:

1. **SANCIÓNSE APROBACIÓN** de contrato de arrendamiento celebrado entre el Servicio de Vivienda y Urbanización de la región de Arica y Parinacota y **LUIS SEGUNDO ESPINOZA GALLEGUILLOS**, RUT [REDACTED], de fecha 23 de enero de 2025, respecto del inmueble propiedad de este Servicio, ubicado en [REDACTED] cuyo tenor es el siguiente:

### CONTRATO DE ARRIENDO

En Arica, a 23 de 01 del año 2025, entre don o doña **GLADYS CRISTINA ACUÑA ROSALES** de nacionalidad Chilena profesión u oficio **ABOGADA**, estado civil [REDACTED] y régimen matrimonial [REDACTED] de cédula nacional de identidad número [REDACTED] 4 domiciliado(a) en calle [REDACTED] de la comuna de **ARICA**, en representación de la Sociedad, rol único tributario número [REDACTED] domiciliada en calle [REDACTED], de la comuna de **ARICA**, como parte arrendadora, en adelante, también, "el arrendador" y don o doña **LUIS SEGUNDO ESPINOZA GALLEGUILLOS** de nacionalidad Chilena, profesión u oficio **PENSIONADO**, estado civil [REDACTED], cédula nacional de identidad número [REDACTED], domiciliado(a) en calle [REDACTED] de la comuna de **ARICA**, como parte arrendataria, en adelante, también, "el arrendatario" se ha convenido celebrar el siguiente contrato de arriendo:

**CLÁUSULA PRIMERA. VIVIENDA:** El arrendador viene en este acto a dar en arrendamiento la/el **DEPARTAMENTO** ubicada(o) en la dirección [REDACTED] de la comuna de **ARICA**, [REDACTED] que comprende lo siguiente: 3 dormitorios, 1 baño (s), 1 sala estar-comedor-cocina, que en adelante se denominará "la vivienda arrendada".

**CLÁUSULA SEGUNDA. DESTINO DE LA VIVIENDA:** La vivienda arrendada sólo podrá ser destinada por el arrendatario para fines habitacionales.

**CLÁUSULA TERCERA. DURACIÓN DEL CONTRATO:** La vigencia del presente contrato de arrendamiento será de 12 meses y rige a partir del primer día del mes siguiente al de la fecha en que el beneficiario realice su primer copago. Este plazo se renovará en forma tácita, automática y sucesivamente en las mismas condiciones aquí pactadas, si ninguna de las partes manifiesta a la otra su voluntad de poner término al arrendamiento a través de un aviso. Dicho aviso se debe notificar mediante carta certificada al domicilio consignado por las partes en la comparecencia, con a lo menos 60 días de anticipación a la fecha de vencimiento del plazo pactado precedentemente o de una cualquiera de sus prórrogas.

**CLÁUSULA CUARTA. MONTO DE LA RENTA:** La renta mensual de arriendo será de \$180.000 pesos, descomponiéndose en 4,36 Unidades de Fomento y en \$12.600 pesos. Esta última suma, se reajustará durante toda la vigencia del arrendamiento cada 12 meses, en la misma proporción o porcentaje en que haya podido variar el Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el Organismo que lo reemplace.

**CLÁUSULA QUINTA. FECHA DE PAGO DE LA RENTA:** Debido a que el arrendatario

pertenece a un programa de apoyo del Estado, deberá realizar su primer copago hasta el último día del mes anterior a aquél en que comienza el pago del beneficio. Los siguientes copagos deberá realizarlos dentro de los 5 primeros días del mes respectivo, según las condiciones que indique el sistema del programa. De esta manera, la renta de arrendamiento será pagada por mes anticipado dentro de los 10 primeros días hábiles de cada mes.

En caso en que el arrendatario incurra en el incumplimiento de 3 cuotas de copago, caducará el beneficio otorgado y terminará el contrato en el sistema del programa.

**CLÁUSULA SEXTA. FORMA DE PAGO DE LA RENTA:** Debido a que el arrendatario pertenece a un programa de apoyo del Estado, deberá realizar su copago a través de los canales Caja Vecina, Internet y ServiEstado, según Convenio de Recaudación "Arriendo Subsidio MINVU", de fecha 12 de Agosto de 2013. En el caso que el convenio indicado en el párrafo anterior no lo permita, por medio del presente contrato, el arrendador autoriza al Ministerio de Vivienda y Urbanismo para que verifique, en la institución bancaria correspondiente, la realización del copago del arrendatario.

**CLÁUSULA SÉPTIMA. GARANTÍA DEL ARRIENDO:** Ambas partes acuerdan que el arrendatario deberá pagar la suma equivalente a un mes de la renta estipulada, de la forma señalada en la cláusula quinta, con el fin de garantizar la conservación de la vivienda y su restitución en el mismo estado en que la recibe, la devolución y conservación de las especies y artefactos que se indican en el inventario anexo, el que se ha suscrito por las partes y se entiende formar parte integrante del presente contrato, para todos los efectos legales; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la vivienda arrendada, sus servicios e instalaciones, y, en general para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato de arrendamiento, en concepto de fianza o mes de garantía, y que el arrendador se obliga a restituirle por igual equivalencia dentro de los 30 días siguientes a la fecha en que le haya sido restituida la vivienda arrendada. Desde ya se autoriza al arrendador para descontar de la garantía el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado, con la excepción de que estos perjuicios provengan de casos fortuitos como terremoto u otras catástrofes naturales imposibles de prever por el arrendatario.

**CLÁUSULA OCTAVA. ENTREGA DE LA VIVIENDA AL ARRENDATARIO:** La entrega de las llaves de acceso a la vivienda se realizará una vez que el arrendatario presente al arrendador el comprobante de copago del mes de garantía y el primer mes de renta, utilizando para ello la plataforma del Banco Estado en su Convenio de Recaudación "Arriendo Subsidio MINVU". Si no se hace el pago recién señalado no se hará la entrega del inmueble.

**CLÁUSULA NOVENA. ESTADO DEL INMUEBLE:** Se deja constancia que se entrega el inventario completo de las especies que quedan en el inmueble, de propiedad del arrendador, como anexo del presente contrato de arrendamiento, debidamente firmado por los contratantes al momento de la entrega. El arrendador deberá entregar la vivienda arrendada en buenas

\* ~~condiciones~~ condiciones, sus servicios de luz, teléfono, televisión por cable, agua, gas y gastos comunes al día y funcionando en buena forma; desocupada en las condiciones que actualmente se encuentra y apta para ser ocupada de inmediato para los fines para los que ha sido arrendada.

**CLÁUSULA DÉCIMA. PAGOS DE SERVICIOS:** Será de cargo del arrendatario, el pago de todo consumo o servicio derivado del uso y goce de la vivienda arrendada, debiendo mantener el pago al día, de los gastos ordinarios de teléfono, incluido los servicios de larga distancia que utilice, de televisión por cable, basura, gastos comunes y derechos municipales, por conceptos de aseo, energía eléctrica, agua potable, gas de la vivienda arrendada. Asimismo, el arrendatario deberá enviar oportunamente al domicilio del arrendador, el aviso de cobro del Impuesto Territorial (o Contribuciones) que afecta al inmueble objeto del contrato de arrendamiento, cuando corresponda.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. PROHIBICIONES AL ARRENDATARIO:** Se prohíbe al arrendatario:

- a. Subarrendar, ceder o transferir a cualquier título la vivienda arrendada del presente contrato.
- b. Dar a la vivienda arrendada un destino distinto al habitacional.
- c. Causar molestias a los vecinos.
- d. Introducir a la vivienda materias explosivas, inflamables o de mal olor.
- e. Cometer delitos o faltas penadas por la ley al interior de la vivienda arrendada.
- g. Modificar desagües, instalaciones de agua, luz eléctrica, teléfono, televisión por cable, gas, sin permiso escrito del arrendador, como asimismo hacer variaciones en parte alguna de la propiedad, como en la pintura, estructuras internas o separaciones de ambientes.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:** Es obligación del arrendatario mantener la vivienda arrendada en buenas condiciones, realizar todas aquellas reparaciones deterioros o desperfectos que se produzcan por su culpa o de las personas por las cuales éste es responsable. Especialmente, se considerarán las siguientes: cuidar que las paredes, techo, canales de agua lluvia, sean mantenidas en buen estado de limpieza, de pintura; la mantención en perfecto estado de funcionamiento de las llaves de los artefactos, llaves de paso, válvulas y flotadores de los excusados, enchufes, timbres e interruptores y, en general, toda la instalación eléctrica, de teléfono, de televisión por cable, de gas, agua o desagüe debiendo hacerlos arreglar o cambiar por su cuenta en forma inmediata si ello fuese necesario; realizar los trabajos normales de mantención, todos de responsabilidad del arrendatario.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:** Será obligación del arrendador mantener la vivienda arrendada en estado de servir para el fin para el que ha sido arrendada, realizando, durante la vigencia del presente contrato las reparaciones que sean necesarias para tal objeto, a excepción de las reparaciones provenientes de deterioros o desperfectos que se produzcan por culpa del arrendatario o de las personas por las cuales éste

es responsable, las cuales son de exclusivo cargo del arrendatario. El arrendador deberá informar al arrendatario, al momento de la firma del contrato, cuales son los gastos regulares generados por gastos comunes o servicios especiales que puedan corresponder al inmueble, en caso de que sea parte de un condominio, mantener áreas comunes o jardines, pagos que corresponderán al arrendatario, salvo que se trate de mejoras o arreglos mayores a los que se regularán de acuerdo a los términos contenidos en el presente contrato. Asimismo, debe informar sobre los sistemas de calefacción y agua caliente con que cuenta el inmueble y sus costos habituales de mantención y, en general, corresponderá al arrendador, efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones adecuadas para el buen funcionamiento de la vivienda arrendada. Serán de cargo del arrendador salvo pacto específico en contrario, los gastos que pueda ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones, que en cualquier tiempo, pueda impartir la autoridad en razón del uso a que se destinará el inmueble, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, municipales o reglamentarias.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. TÉRMINO ANTICIPADO DEL CONTRATO DE ARRIENDO:**

Las causales de término inmediato del contrato de arriendo, son las siguientes:

1. Si el arrendatario destina la vivienda arrendada a un objeto distinto al habitacional.
2. Si el arrendatario subarrienda o cede la vivienda arrendada.
3. El incumplimiento en el pago de la renta que corresponde al arrendatario por 2 periodos consecutivos.
4. Si el arrendatario se atrasa en el pago de las cuentas de agua potable, luz, teléfono, televisión por cable, gas, gastos comunes, derechos municipales, por conceptos de aseo y retiro de basura, por 2 períodos consecutivos.
5. El deterioro de la vivienda que no se encuentre asociado a su uso normal, debido a que el arrendatario destina la vivienda arrendada a un objeto distinto del señalado en el presente contrato; y cuando tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
6. Si el arrendatario hace mejoras o variaciones en la vivienda arrendada sin el consentimiento previo del arrendador.
7. En el evento de que por disposiciones legales, órdenes de la autoridad o por causas no imputables a las partes, el arrendatario se viese impedido de ocupar la vivienda arrendada para el destino habitacional, éste queda facultado desde ya para poner término anticipado de inmediato al presente contrato, debiendo en tal evento dar aviso por escrito al arrendador con tres meses de anticipación, de lo contrario, el arrendatario quedará obligado a pagar como cláusula penal, la renta de arrendamiento, consumos y gastos comunes ordinarios por tres meses.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. MEJORAS:** Se faculta al arrendatario para efectuar mejoras a la vivienda arrendada, siempre que no alteren su estructura o naturaleza y cuente con autorización por escrito del arrendador. El arrendatario renuncia y hace dejación en favor del arrendador de todas las reparaciones y mejoras que haga o hará en la vivienda arrendada,

cualesquiera sea su naturaleza, monto o carácter, pasando éstas por este hecho a ser de dominio del arrendador, es decir, son en beneficio exclusivo de la vivienda, sin costo ni retribución o desembolso del arrendador. El arrendatario siempre que cuente con autorización por escrito del arrendador podrá instalar líneas telefónicas, de telecomunicaciones y otras análogas, debiendo el arrendador otorgarle todas las facilidades al efecto.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE:** El arrendatario debe devolver la vivienda, al concluir el arriendo, en el estado en el que la recibió, considerando el transcurso del tiempo, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves y todas sus copias. La no restitución de la propiedad en la época señalada, hará incurrir al arrendatario en una multa mensual equivalente al monto de la renta pactada en este contrato de arrendamiento, suma en que las partes avalúan anticipadamente y de común acuerdo los perjuicios, todo ello sin perjuicio del pago de la renta de arrendamiento. Si el arrendatario no restituye la vivienda en el plazo de 30 días contados desde la fecha de término acordada en este contrato, perderá el derecho a la devolución de la garantía entregada y de los valores pagados anticipadamente.

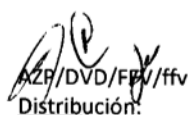
**CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. VISITAS AL INMUEBLE:** El arrendatario deberá permitir al arrendador la inspección y visita de la vivienda arrendada, previo acuerdo respecto a las fechas y horarios para su realización.

**CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. ROBOS Y OTROS PERJUICIOS:** El arrendador no responderá por robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada o por perjuicios causados por incendio, inundaciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor, etc. De producirse desperfectos en el inmueble cuya reparación correspondan al arrendador, el arrendatario deberá darle aviso inmediato de lo sucedido. Si los arreglos no se efectuaren dentro de 10 días, el arrendatario estará facultado para reparar los desperfectos él mismo, y cobrar los gastos al arrendador.

**CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. LEGISLACIÓN APLICABLE:** Serán aplicables supletoriamente las normas vigentes establecidas en la Ley N° 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos y las normas del Código Civil según corresponda. Para todos los efectos legales, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Arica.

2. **NOTIFÍQUESE** la presente Resolución a don Luis Segundo Espinoza Galleguillos, de acuerdo a lo señalado en el artículo 45 y siguientes de la Ley N° 19.880 que Establece las Bases de los Procedimientos que rigen los actos de los órganos de la administración del Estado, sirviendo la presente resolución de suficiente y atento oficio remisor.

**ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

  
AZP/DVD/FPV/ffv  
Distribución:

- Luis Segundo Espinoza Galleguillos
- Depto. Operaciones Habitacionales.
- Depto. Jurídico.
- Depto. Administración y Finanzas.
- Oficina de Partes y Archivos

  
  
NANCY ARAYA CÁCERES  
DIRECTORA (S) SERVIU REGIÓN DE ARICA Y PARINACOTA