



**REF.: APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

**Viña del Mar 11 de Octubre 2011**

**RESOLUCIÓN EXENTA Nº339/2011**

**VISTO:**

El DL. Nº 1.224 de 1975 del Ministerio de Economía; el D.F.L. Nº 29 del 2004 del Ministerio de Hacienda, que fija texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley Nº 18.834; la Resolución Nº1.600 del 2008 de la Contraloría General de la República, la Resolución Nº 1099 de fecha 05 de octubre de 2010, la TR Nº 40/1991, todas del Servicio Nacional de Turismo, los documentos adjuntos, dicto la siguiente:

**CONSIDERANDO**

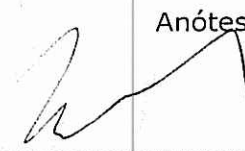
Que con fecha 03 de octubre 2011, el Servicio Nacional de Turismo, Región de Valparaíso, Rut 60.704.000-1, ha suscrito un contrato de arrendamiento con Nogaleta Inmobiliaria S.A, Rut 96.992.300-9, para lo cual vengo en dictar la siguiente:

**RESOLUCIÓN:**

**TÉNGASE**, Por autorizado contrato de arrendamiento suscrito entre el Servicio Nacional de Turismo, Región de Valparaíso, Rut 60.704.000-1 y Nogaleta Inmobiliaria S.A, Rut 96.992.300-9

**IMPÚTESE**, El gasto que demande el siguiente contrato al Subtitulo 22, Ítem 09, asignación 002 "Arriendo de Edificios", contenido en la refrendación realizada por la Encargada Administrativa.

Anótese, comuníquese y archívese.

  
.....  
**JAVIER GÓMEZ MONSALVE**  
**DIRECTOR REGIONAL DE SERNATUR(S)**  
**REGIÓN DE VALPARAÍSO**

**C.C.**

**1.- Resoluciones Exentas SERNATUR**



## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

**NOGALEDA INMOBILIARIA S.A.**

**A**

**SERVICIO NACIONAL DE TURISMO, REGIÓN DE VALPARAÍSO**



En Valparaíso, a 03 de Octubre 2011, entre: **a)** Por una parte, **NOGALEDA INMOBILIARIA S.A.**, sociedad del giro de su denominación, Rol Único Tributario N° 96.992.300-9, representada según se acreditará por doña **BERNARDITA NOGUERA BRICEÑO**, chilena, casada y separada totalmente de bienes, ingeniero agrónomo, cédula nacional de identidad N° 7.031.947-0, ambos domiciliados en calle 8 Norte Número 580, Viña del Mar, de paso en esta ciudad, en adelante el "arrendador" y; **b)** por la otra, el **SERVICIO NACIONAL DE TURISMO, REGIÓN DE VALPARAÍSO**, de giro administración pública, Rol Único Tributario N° 60.704.000-1, representada según se acreditará por su Director Regional de Turismo, don MILOS MISKOVIC, cédula nacional de identidad N° 14.704.535-2, ambos domiciliados en Avenida Valparaíso 507, Oficina 305 Viña del Mar, de paso en esta ciudad, en adelante indistintamente, la "arrendataria" o la "institución arrendataria", convienen en celebrar el siguiente contrato de arrendamiento:

### **PRIMERO: Individualización del Inmueble o Propiedad.**

Nogaleda Inmobiliaria S.A. es propietaria de un Local Comercial ubicado en el primer piso del Edificio situado en calle 8 Norte N° 580, ciudad de Viña del Mar, individualizado en el Plano agregado con el número 2268 en el Registro de Documentos del año 1996 del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar. Rol de Avalúo 120-272, inscritos a nombre del "arrendador" a fojas 674 vuelta número 876 del Registro de Propiedad del año 2008 del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar.

### **SEGUNDO: Arrendamiento (Objeto del Contrato).**

Por el presente acto, **NOGALEDA INMOBILIARIA S.A.** representada como se ha señalado, entrega en arrendamiento al Servicio Nacional de Turismo, Región de Valparaíso, el inmueble singularizado en la cláusula anterior, quien lo arrienda y acepta para sí, a través de su representante, ya individualizado, con el objeto de que éste sea destinado exclusivamente para el funcionamiento de las oficinas y/o sede de la Dirección Regional de Turismo de la Región de Valparaíso.

Se deja expresa constancia que el inmueble objeto del presente contrato se arrienda desocupado. La entrega material se realiza en este acto a entera y total satisfacción de la "arrendataria", quien declara recibirlo en perfecto estado de uso y conservación, y que deberá ser restituido en las mismas condiciones en que se entrega, salvo los



deterioros producidos por el desgaste natural de la propiedad arrendada o por su uso normal.

**TERCERO: "Destino de los bienes y Uso de la Propiedad".**

La "arrendataria" queda obligada a destinar el inmueble arrendado exclusivamente para el uso y funcionamiento de sus oficinas y de las actividades propias de su giro.

La "arrendataria" se obliga a mantener el inmueble arrendado en buen estado de conservación y aseo, salvo por el desgaste natural causado por su uso ordinario.

Se deja expresamente establecido que la "arrendataria" no podrá alterar la fachada y la estructura del inmueble, sino con previa autorización escrita del "arrendador". La misma regla se aplicará respecto de la postura de carteles o similares. En este último caso, la arrendadora deberá responder a la arrendataria dentro del plazo de siete días hábiles contados desde la recepción de la solicitud de autorización dada por escrito por la arrendataria en el domicilio de la arrendadora, indicado en la comparecencia.

Se prohíbe asimismo, las aglomeraciones de personas o concentraciones masivas dentro del inmueble y/o uso de los espacios aledaños al Local Comercial que por este instrumento se arriendan.

Estas obligaciones de la Arrendataria han sido determinantes para la celebración del presente contrato, y por ello las partes elevan a la calidad de esencial de éste.



**CUARTO: "Plazo de Vigencia del Contrato".**

El presente contrato de arrendamiento comenzará a regir a partir del día **01° de septiembre de 2011** y tendrá un plazo de duración de 5 años a contar de esa fecha. Vencido el plazo anterior, el contrato se prorrogará por períodos iguales y consecutivos de un (1) año cada uno, si ninguna de las partes expresa a la otra su voluntad de ponerle término, mediante el envío de una carta certificada enviada al domicilio de la otra, con a lo menos noventa (90) días de anticipación a la fecha vencimiento del plazo estipulado o las respectivas renovaciones, según corresponda.

En todo caso las renovaciones de este contrato estarán sujetas a la condición de existir disponibilidad presupuestaria en la Ley Anual de Presupuestos vigente para el año respectivo. Esta condición no exime a la "arrendataria" de su obligación de dar aviso por escrito con una anticipación mínima de 90 días, en la forma referida en el párrafo anterior, para dar término al contrato.

**QUINTO: "Renta o Canon".**

La renta mensual de arrendamiento, será la cantidad de sesenta y cinco (65) UF, cantidad que deberá ser pagada en pesos, según el valor que la indicada Unidad de



Fomento tuviese a la fecha de su pago efectivo, que para ella fije o determine el Banco Central de Chile, o al valor que determine el Organismo que sustituya o reemplace a aquél en la determinación de dicho sistema de reajustabilidad en el futuro.

Si dejara de existir una fijación oficial de la Unidad de Fomento, se modificara su forma de cálculo, o se estableciera cualquiera alteración a ella, la renta de arrendamiento será igual al valor de la última renta pagada bajo el régimen de dicha Unidad, reajustada en igual porcentaje a la variación experimentada por el Índice de Precios al Consumidor que determine el Organismo respectivo, entre el índice del mes calendario anterior al correspondiente al último mes en que rigió la unidad de fomento y el mes calendario precedente a aquél en que se realice el pago efectivo de la cuota.

**SEXTO: "Forma del pago".**

La renta de arrendamiento será pagada por mes anticipado, dentro de los cinco (5) primeros días del mes en que corresponda efectuar el pago.

Los pagos deberán efectuarse a través de depósito en la cuenta corriente N° 148-05521-04 del Banco de Chile, sucursal Viña del Mar, a nombre de **NOGALEDA INMOBILIARIA S.A.** siendo comprobante de pago suficiente el comprobante de depósito respectivo.



En caso que el "arrendador" cambie la cuenta en que deba hacerse el depósito para el pago de la renta deberá comunicarlo a la "arrendadora" con una anticipación de a lo menos quince (15) días.

**SÉPTIMO: "Pago de Servicios Básicos de Consumo y Otros Gastos".**

La Institución arrendataria se obliga, además, a pagar íntegramente, con puntualidad y a quien corresponda las mantenciones de los equipos de aire acondicionado, el consumo eléctrico, agua potable y cualquier otro gasto de consumo de servicios básicos empleados por ella y que se hayan devengado por la propiedad durante el tiempo que haya durado el arrendamiento.

El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho al "arrendador" para suspender los servicios respectivos, y para solicitar el término anticipado del arrendamiento.

La Institución arrendataria deberá acreditar a la arrendadora, cuando ésta se lo requiera, el hecho de encontrarse al día en todos los pagos y servicios que sean cargo de la primera, mediante la exhibición de los recibos que acrediten los pagos correspondientes.



Se será obligación exclusiva del "arrendador", pagar puntualmente el impuesto territorial que grava el inmueble arrendado.

**OCTAVO: "Mora del arrendatario".**

El simple retardo o mora en el pago de la renta de arrendamiento en más de diez (10) días hábiles contados desde el día cinco de cada mes, por cualquier causa que ésta sea, dará derecho al arrendador para poner término al presente contrato en forma anticipada y de inmediato, en la forma prevista por la ley.

**NOVENO: "Terminación anticipada del contrato"**

Además de lo dispuesto en las cláusulas séptima y octava precedentes, la infracción de cualquiera de las obligaciones y prohibiciones a que esta sujeta la "arrendataria", de acuerdo a lo estipulado en este contrato, dará igualmente derecho a la "arrendadora" a poner término anticipado al presente contrato en la forma prevista por la ley.

**DÉCIMO: "Estado de los Bienes, Mantención y Conservación del Inmueble Arrendado".**

La "arrendataria" declara conocer el buen estado del inmueble arrendado como asimismo el buen estado de funcionamiento de todos sus servicios e instalaciones.

"La arrendataria" se obliga a mantener el inmueble arrendado en perfecto estado de aseo y conservación, reparando a su costa cualquier desperfecto que experimenten sus cielos, paredes, pisos, alfombras, vidrios y cristales, pinturas, empapelados, servicios higiénicos, instalaciones, que provengan de un hecho o culpa suya, o de alguno de sus dependientes o por usos indebidos, todo ello de acuerdo a lo previsto en la ley.

-Asimismo la "arrendataria" se obliga a mantener en perfecto estado de funcionamiento los artefactos, llaves, válvulas, enchufes, interruptores, etc. de las instalaciones eléctricas, de calefacción, agua y gas, haciéndolos arreglar o cambiar por otros similares, por su exclusiva cuenta; debiendo efectuar oportunamente y a su costa todas las reparaciones adecuadas para su conservación y buen funcionamiento.

**DÉCIMO PRIMERO: "\_Obras y Mejoras".**

Queda prohibido a la "arrendataria" la ejecución de cualquier obra, trabajo, mejora o cambio en el inmueble arrendado, sin previa autorización expresa y por escrito de la "arrendadora".

Las mejoras necesarias que se hagan en el inmueble, en caso de existir de acuerdo a lo expresado precedentemente, serán de cargo y cuenta exclusiva de "la arrendataria" y al término del contrato quedarán en beneficio de la arrendadora" sin cargo ni costo alguno para esta última, a menos que puedan retirarse sin detrimento de la propiedad.

Las mejoras útiles y las voluntuarias se registrarán respecto de su restitución y retiro por

las normas establecidas, para estos efectos, en el título XII, Libro II, del Código Civil.

**DÉCIMO SEGUNDO: "Restitución de la Propiedad".**

La Institución arrendataria se obliga a restituir el inmueble arrendado dentro de los tres (3) días siguientes contados desde que termine este contrato, entrega que se deberá hacer mediante la limpieza y desocupación total, poniéndolo a disposición del arrendador y entregándole todos los juegos de llaves existentes.

Además, la "arrendataria" deberá entregarle fotocopia de los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó los inmuebles, de los consumos de energía eléctrica, agua, teléfono y de todo otro gasto de consumo.

Sin perjuicio de lo anterior, en el evento de que la propiedad no se restituya en la fecha estipulada, la Institución arrendataria quedará igualmente obligada al pago de la renta convenida a prorrata de los días extras que haya ocupado la propiedad y al cumplimiento de todas las demás obligaciones emanadas del presente contrato.

En este último caso, la renta de arrendamiento o la cantidad proporcional que de ella deba pagar la "arrendataria" se aumentará en tres coma cinco (3,5) Unidades de Fomento por cada día de retraso en la entrega, por concepto de multa a favor de la "arrendadora".

**DÉCIMO TERCERO: "Responsabilidad por daños y otros perjuicios".**

La "arrendadora" no responderá, en manera alguna, por los perjuicios que puedan producirse a la arrendataria o a terceros con ocasión de incendios, inundaciones, accidentes, robos, filtraciones, explosiones, roturas de cañerías, uso de ascensores, efectos de la humedad o del calor o cualquier otro que provenga del caso fortuito o de fuerza mayor. Por su parte, la "arrendataria", no podrá eludir responsabilidad por actos suyos, de personas a su servicio, que produzcan daño al bien arrendado, al propietario o a terceras personas, invocando que no se ha contemplado el caso en este contrato.

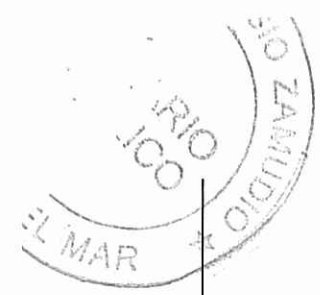
**DÉCIMO CUARTO: "Órdenes de autoridad".**

Serán de cargo exclusivo de la Institución arrendataria 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, sea que se trate de medidas de orden sanitario, higiénico, ambientales, acústicas, etc.-

**DÉCIMO QUINTO: "Garantía".**

A fin de garantizar la conservación de la propiedad, su restitución en el mismo estado de conservación en que se entrega, la devolución y conservación del inmueble, el pago de los eventuales perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; pago de los servicios que se adeuden, y, en general para





responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, la arrendataria entrega en este acto al arrendador la suma equivalente a sesenta y cinco (65) Unidades de Fomento, correspondiente a un mes de renta.

**DÉCIMO SEXTO: "Devolución de garantía".**

La "arrendadora" se obliga a devolver la garantía a que se refiere la cláusula anterior, dentro de los sesenta (60) días siguientes a la fecha de restitución del inmueble objeto del presente contrato, quedando desde luego autorizada para descontar de la garantía, el valor efectivo de los deterioros y perjuicios que sean de cargo de la "arrendataria", que se hayan ocasionado, y el de las cuentas pendientes por consumo de energía eléctrica, gas, agua, etc.

La Institución arrendataria no podrá, en ningún caso, imputar la garantía al pago de rentas insolutas ni a la renta de arrendamiento del último o últimos meses que permanezca en los inmuebles arrendados.

**DÉCIMO SÉPTIMO: "Comunicaciones".**

Cualquier comunicación o notificación de una de las partes de este contrato a la otra, excepto aquellas respecto de las cuales se hayan establecido reglas especiales en este mismo instrumento, se considerará como válidamente realizada al ser enviada por correo certificado a sus domicilios constatados en la comparecencia de este contrato, considerándose tales domicilios como los únicos válidos para realizar las comunicaciones y notificaciones.

Las notificaciones o comunicaciones se entenderán practicadas, para todos los efectos de este contrato, a contar del tercer día hábil siguiente a su recepción en la Oficina de Correos.

El cambio de domicilio de cualquiera de las partes deberá ser comunicado a la otra con a lo menos quince (15) días de anticipación y mientras no se comunique las notificaciones se harán válidamente al domicilio registrado en este instrumento para todos los efectos contractuales.

**DÉCIMO OCTAVO: "Personerías".**



La personería de doña **Bernardita Noguera Briceño** para representar a **NOGALEDA INMOBILIARIA S.A.** consta de escritura pública de fecha 17 de abril de 2007 otorgada en la Notaría de Valparaíso de don Marcos Díaz León, bajo el Repertorio N° 2.636-07.

La personería de don **Milos Miskovic** para representar al Servicio Nacional de Turismo, Región de Valparaíso, consta en Resolución T.R. de Nombramiento N° 27 de 07 de marzo de 2011, en relación con la Resolución Exenta N° 1099 de 05 de octubre de 2011, ambas del Servicio Nacional de Turismo.

Las personerías no se insertan por conocidas de ambas partes.

**VIGÉSIMO: "Copias"**

El presente contrato se firma en dos (3) ejemplares de igual fecha, tenor y valor legal, quedando uno (1) en poder de la "arrendadora" y en poder de la "arrendataria".

Previa lectura ratifican y firman.

*Bernardita Noguera Briceño*  
**Bernardita Noguera Briceño**



**REPRESENTANTE DE NOGALEDA INMOBILIARIA S.A.**  
 Arrendador

*Milos Miskovic*  
**MILOS MISKOVIC**  
**DIRECTOR REGIONAL DE SERNATUR**  
**REGIÓN DE VALPARAÍSO**  
 Arrendatario



Autorizo sólo la firma de doña **BERNARDITA NOGUERA BRICEÑO**, C.I. N° 7.031.947-0 en representación de **NOGALEDA INMOBILIARIA S.A.**, RUT N° 96.992.300-9. Valparaíso, 17 de Octubre de 2011.

