



APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO "RENTAS NEOCENTRO SPA Y SERVICIO NACIONAL DE TURISMO" DIRECCION REGIONAL DEL BIO BIO.

CONCEPCIÓN, 23 DE DICIEMBRE 2015

RESOLUCIÓN EXENTA N° 1253

VISTOS:

Lo dispuesto en el D.F.L. N° 1/19.653, de 2000, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que fija el Texto Refundido, Coordinado y Sistematizado de la Ley N.º 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; en la Ley N.º 19.886, de Bases sobre Contratos Administrativos de Suministro y Prestación de Servicios; en el Decreto Supremo N.º 250, de 2004, del Ministerio de Hacienda, que aprueba el Reglamento de la Ley N.º 19.886; en la Ley N.º 19.880, que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; en la Ley N.º 20.423, de 2010, Del Sistema Institucional para el Desarrollo del Turismo; en el Decreto Ley N.º 1.224 que Crea el Servicio Nacional de Turismo, del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción; la Resolución TRA 266/49/2015 Nombra en forma transitoria y provisional en el cargo de alta dirección pública a la Directora Regional de Turismo de la Región del Bio-Bio; la Resolución Exenta N° 516 de 2012, que delega facultades a los Directores Regionales de Turismo, del Servicio Nacional de Turismo; en la Resolución N.º 1.600, de 2008, de la Contraloría General de la República, que fija Normas Sobre Exención del Trámite de Toma de Razón; y demás antecedentes tenidos a la vista.

CONSIDERANDO:

1. Que, con fecha 23 de noviembre de 2015 se celebró contrato de arrendamiento con la Sociedad RENTAS NEOCENTRO SPA.

2. Que, la cláusula segunda individualiza los inmuebles que forman parte del contrato, identificados como oficina 905, 906 y 907, dos estacionamientos E83 y E88 en nivel menos tres y dos polígonos P11 y P15 en el nivel menos 2 y menos 3 respectivamente. Todos los bienes arrendados se encuentran nuevos, en perfecto estado de conservación, y concluida su construcción con los estándares constructivos y de materiales propios de inmuebles de esta naturaleza.

3. Que, habiéndose suscrito el contrato mediante escritura pública con fecha 23 de Noviembre de 2015, entre el Servicio Nacional de Turismo y Rentas Neocentro SPA corresponde a este servicio aprobarlo administrativamente, por tanto;

RESUELVO

1. APRUÉBASE el contrato suscrito con fecha 23 de Noviembre de 2015, entre el Servicio Nacional de Turismo y Rentas Neocentro SPA., cuyo texto es el siguiente:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

NEOCENTRO CONCEPCIÓN SPA

Y

SERVICIO NACIONAL DE TURISMO
DIRECCION REGIONAL DE TURISMO DE BIO BIO

En Santiago de Chile, a 23 de Noviembre del año 2015, comparecen ante mí, por una parte, don **CRISTHIAN HERNÁN AQUEVEQUE TORRES**, casado, Ingeniero Civil, cédula nacional de identidad doce millones ciento noventa y dos mil ochocientos treinta y siete guion k y don **BASILIO JOSE LOPEZ CALLEJA**, chileno, casado, ingeniero civil, cédula nacional de identidad número cinco millones ciento cuarenta y cuatro mil setecientos treinta y cuatro guión cuatro, ambos en representación de la sociedad **RENTAS NEOCENTRO SPA.**, del giro inmobiliario y construcción, rol único tributario setenta y seis millones cuatrocientos treinta mil doscientos sesenta y dos guión uno, todos con domicilio en calle Libertad número doscientos sesenta y nueve, piso trece, oficina mil trescientos uno, comuna de Viña del Mar, Región de Valparaíso, y de paso en ésta, en adelante también el “arrendador” o la “arrendadora”; y por la otra, doña **PAOLA NUÑEZ MUÑOZ**, chilena, casada, periodista, cédula nacional de identidad N°13.724.591-4, en representación del **SERVICIO NACIONAL DE TURISMO, DIRECCIÓN REGIONAL DE BIO BIO** rol único tributario número 60.704.000-1, ambos domiciliados en Aníbal Pinto N°480 Concepción, en adelante el “arrendatario” o la “arrendataria”, los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con sus cédulas exhibidas las que se anotarán al pie de sus firmas y exponen que, en la representación que invisten, han convenido el siguiente Contrato de Arrendamiento:

PRIMERO. La sociedad RENTAS NEOCENTRO SpA, es dueña de los siguientes inmuebles del Edificio Neocentro, ubicado en Avenida Arturo Prat número trescientos cincuenta y ocho, hoy número trescientos noventa: a) oficinas números 905, 906 y 907, del noveno piso; b) estacionamientos 83 y 88, del tercer Subterráneo; y c) polígono 11, del segundo subterráneo y polígono 15, del tercer subterráneo. Los deslindes del referido edificio son los siguientes: AL NORTE, con calle O'Higgins en veintinueve coma cincuenta metros; AL SUR, con de Grace y Cía. ahora Auto France; AL ORIENTE, con Teófilo Muñoz, después de la primitiva vendedora hoy de otro propietario; AL PONIENTE, en cuarenta y cuatro coma setenta y cinco metros aproximadamente con calle Arturo Prat. El rol de avalúo de la propiedad antes singularizada es el ciento treinta guion once de la ciudad y comuna de Concepción.

SEGUNDO. Por el presente instrumento don CRISTHIAN HERNAN AQUEVEQUE TORRES en representación de la sociedad RENTAS NEOCENTRO SPA., da en arrendamiento al **Servicio Nacional de Turismo, Dirección Regional de Turismo del Bio Bio**, para quien acepta su representante doña **Paola Núñez Muñoz**, los siguientes bienes emplazados en el edificio ubicado en el inmueble singularizado en la cláusula primera precedente: a) Oficina 905, 906 y 907; b) dos estacionamiento: E83 y E88 en nivel menos tres; y c) dos polígonos: P11 y P15 en el nivel menos 2 y menos 3 respectivamente.- Se deja constancia que los bienes arrendados se encuentran nuevos, en perfecto estado de conservación, y concluida su construcción con los estándares constructivos y de materiales propios de inmuebles de esta naturaleza.

TERCERO. La arrendataria destinará los inmuebles materia del presente contrato a la instalación y funcionamiento de dependencias de **la Dirección Regional de Turismo de la Región del Bio Bio**.

CUARTO. La renta mensual de arrendamiento será la cantidad de **88,5 unidades de fomento**, según su equivalente en moneda nacional al día del pago. Se deja constancia que la renta de arrendamiento no se encuentra gravada con el Impuesto al Valor Agregado, por lo tanto los valores expresados corresponden a valores netos. La renta pactada se pagará a la arrendadora por períodos anticipados, dentro de los diez primeros días de cada mes, mediante cheque girado nominativamente a su favor, que se entregará personalmente a su representante o a la persona que éste comisione por escrito para retirarlo, en las oficinas de “la Arrendataria” en la ciudad de Concepción, simultáneamente

al momento en que aquélla haga entrega del respectivo recibo de pago. En todo caso, la arrendadora podrá solicitar por escrito que el pago se efectúe mediante transferencia electrónica de fondos a la cuenta corriente bancaria que especifique, de que sea titular, obligándose a entregar el recibo correspondiente dentro de los diez días siguientes a cada transferencia. La constancia de la transferencia de fondos valdrá, en todo caso, como recibo de la renta por la Arrendadora, para todos los efectos legales.

QUINTO. Con el fin de garantizar el fiel y oportuno cumplimiento de este contrato y de todas las obligaciones que de él emanen, la Arrendataria entrega en este acto a la Arrendadora la cantidad de UF 88,5 equivalente en moneda nacional a \$ 2.262.447.- correspondiente a un mes de renta, monto que la Arrendadora declara recibir en este acto a su entera conformidad. Esta garantía deberá restituirse a la Arrendataria dentro de los treinta días siguientes al término de este contrato y, en ningún caso, podrá ser imputada al pago de rentas o de otras sumas adeudadas a la Arrendadora, salvo con consentimiento expreso y escrito de las partes. Con todo, la Arrendadora estará facultada para retener en todo o parte la suma dada en garantía, en el evento de existir daños a los bienes arrendados, deudas, multas o de haberse ocasionado cualquier otro perjuicio por parte de la Arrendataria o de las personas por quienes ella responde. Se deja constancia que la garantía a que se refiere la presente cláusula no se encuentra gravada con el Impuesto al Valor Agregado, por lo tanto se trata de valores netos.

SEXTO. En caso de simple retardo en el pago oportuno de la renta de arrendamiento estipulada, se devengará una multa diaria de UF 3, que regirá desde el día siguiente del último día del plazo que dispone para hacerlo, y hasta la fecha de pago efectivo de la obligación. Para estos efectos, las multas, intereses y reajustes se determinarán respecto de cada renta mensual adeudada, considerada en forma independiente. En todo caso, el simple retardo en el pago del todo o parte de la renta de arrendamiento, en un período de dos meses consecutivos o dos meses cualesquiera en un mismo año, constituirá en mora a la ARRENDATARIA para todos los efectos legales y dará derecho al ARRENDADOR para poner término a este contrato, sin necesidad de requerimiento judicial alguno.

SÉPTIMO. Serán de cargo exclusivo de la arrendataria, durante el tiempo de ocupación efectiva del inmueble arrendado, los gastos comunes o servicios especiales que puedan corresponder al mismo, como igualmente las cuentas por consumo de electricidad, agua potable, y cualesquiera otros de la misma naturaleza.-

OCTAVO. Las partes dejan constancia de la autorización que da la arrendataria a la arrendadora, para que esta última, transfiera el dominio del inmueble arrendado a cualquier título, o bien, poder asignarlo en caso de división de la sociedad, lo que es conocido y aceptado expresamente por la arrendataria, teniendo en consideración lo dispuesto por el artículo mil novecientos sesenta y dos número dos del Código Civil.

NOVENO. El presente contrato se pacta a plazo fijo, por el término de **cinco años a contar del 15 de diciembre del 2015**. Al vencimiento del plazo antes indicado, el contrato se prorrogará automáticamente y en forma sucesiva, en los mismos términos, por períodos de **un año**, salvo que cualquiera de las partes comunique a la otra su voluntad de terminar el contrato, mediante carta certificada despachada al domicilio señalado en la comparecencia con, a lo menos, tres meses de anticipación al vencimiento del plazo o al de cualquiera de sus prórrogas.

DÉCIMO. Queda expresamente prohibido a la arrendataria ceder el contrato de arrendamiento o subarrendar los inmuebles arrendados a terceras personas, salvo autorización expresa de la arrendadora, la que deberá constar por escrito.-

DÉCIMO PRIMERO. La entrega material de los inmuebles arrendados se efectúa en este acto a entera satisfacción de la arrendataria, declarando esta última conocer el estado de conservación en que se encuentran los inmuebles que arrienda y de todas sus dependencias, las cuales ha inspeccionado. La Arrendataria asume bajo su entera responsabilidad y cuenta, cualquier requisito o exigencia de orden sanitario, municipal, fiscal o de cualquier organismo o dependencia pública o privada, que diga relación con el uso declarado que se dará al inmueble arrendado. Por otra parte, la Arrendataria libera a

la ARRENDADORA de toda responsabilidad por cualquier perjuicio que puedan sufrir las personas y /o los productos y bienes que se encuentren en los inmuebles arrendados como consecuencia de incendios, robos, terremotos, humedad, calor u otra fuerza mayor, salvo que esos deterioros correspondan a fallas estructurales del edificio o tengan una causa anterior al presente contrato en los términos del artículo mil novecientos treinta y tres del Código Civil.

DÉCIMO SEGUNDO. La Arrendataria, se obliga a efectuar oportunamente a su costa y sin derecho a reembolso todas las reparaciones locativas. La Arrendadora se obliga a mantener la propiedad arrendada en estado de ser utilizada en el objeto para el que se arrienda, y a responder por los vicios redhibitorios.-

DÉCIMO TERCERO. La ARRENDATARIA quedará autorizada para introducir en el inmueble arrendado todas las mejoras e implementaciones indispensables y necesarias para el desarrollo de su giro, previa autorización escrita por parte de la ARRENDADORA, de los planos respectivos, especificaciones y detalles de los trabajos a realizarse, quedando autorizada desde este momento para realizar las modificaciones que le permitan habilitar las oficinas, considerándose para estos efectos aquellas modificaciones necesarias que no signifiquen cambios estructurales y que cumplan con lo dispuesto en el Anexo 1 "Reglamento de Habilitación" del Reglamentos de Copropiedad del edificio Neocentro.

DÉCIMO CUARTO. Las modificaciones y mejoras que la Arrendataria, a su juicio exclusivo, decida no retirar y también aquéllas que no puedan separarse sin detrimento del inmueble, quedarán en él al terminar el contrato. Los bienes a que se refiere la presente cláusula pasarán al dominio de la Arrendadora al término del contrato.-

DÉCIMO QUINTO. La Arrendadora tendrá derecho a visitar el inmueble arrendado, previo aviso dado a la Arrendataria y siempre que no perturbe el normal funcionamiento de las actividades de ésta.

DÉCIMO SEXTO. La ARRENDADORA podrá poner término anticipado, unilateralmente al presente contrato de arrendamiento, sin necesidad de requerimiento judicial alguno, entre otras, por las siguientes causales: a) Si la parte ARRENDATARIA no ocupa los inmuebles arrendados para los fines que se señalara en la cláusula cuarta de este instrumento. b) Si la ARRENDATARIA cede el contrato o subarrienda en todo o en parte las propiedades arrendadas, sin el consentimiento por escrito de la ARRENDADORA. c) Si la ARRENDATARIA causa cualquier perjuicio, directa o indirectamente a lo edificado en las propiedades. d) Si la ARRENDATARIA hace variaciones en la propiedad, sin consentimiento por escrito de la parte ARRENDADORA, sin perjuicio de lo pactado precedentemente. e) Si la ARRENDATARIA no paga completamente y en los plazos establecidos en este instrumento, la renta de arrendamiento. f) Si la ARRENDATARIA no efectúa el pago oportuno de los servicios de agua potable, alcantarillado, luz eléctrica, mantenciones, gastos comunes, fondo de reserva, gastos extraordinarios u otras que resulten anexas al uso y goce de la propiedad objeto de este contrato. g) Si la ARRENDATARIA no respeta el reglamento de copropiedad del Edificio y su reglamento interno. h) Si la ARRENDATARIA no mantiene los inmuebles arrendados en buen estado de conservación, funcionamiento y aseo, y no efectúa las reparaciones de los daños provenientes de su uso. i) Si la ARRENDATARIA incumple de cualquier modo las obligaciones que le impone el presente contrato.-

DÉCIMO SÉPTIMO. La Arrendataria se obliga a restituir el inmueble arrendado, inmediatamente terminado este contrato, en el mismo estado en que actualmente se encuentra, atendido el paso del tiempo y el desgaste por su uso legítimo, así como las modificaciones autorizadas que se hayan efectuado. La entrega deberá hacerse mediante la desocupación total de la propiedad, entregando sus llaves y poniéndolas a disposición de la Arrendadora. Además, la Arrendataria deberá entregar los recibos que acrediten el pago total de los gastos comunes o especiales y de las cuentas por servicios domiciliarios hasta el último día de ocupación efectiva del inmueble. Si por cualquier causa la ARRENDATARIA no entrega a la arrendadora los inmuebles arrendados, desocupados, el día de término del período acordado o de su prórroga, deberá pagar la suma de UF 5 diarios a título de multa, por cada día de atraso en la restitución del inmueble a la

ARRENDADORA, además del pago de la renta mensual, sin perjuicio del derecho de esta última para requerir la entrega forzada de las propiedades.-

DÉCIMO OCTAVO. Terminado el arrendamiento por cualquier causal, la Arrendataria estará obligada a seguir pagando las rentas de arrendamiento y cuentas por servicios, comunes o especiales y consumos domiciliarios, hasta la restitución material efectiva del inmueble arrendado. El recibo y percepción por la Arrendadora, de las rentas que se devenguen en ese caso, sea pago directo o pago por consignación, no dará lugar a renovación o prórroga del contrato de arrendamiento ya terminado.-

DÉCIMO NOVENO. Para todos los efectos legales que provengan de este Contrato, las partes fijan su domicilio en la comuna de Santiago y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales Ordinarios de Justicia.-

VIGÉSIMO. Los derechos notariales derivados del otorgamiento del presente instrumento, serán de cargo de ambas partes por mitades. Todo otro gasto o impuesto derivado del contrato será de cargo de la arrendataria.

VIGÉSIMO PRIMERO. La personería de doña **Paola Núñez Muñoz** para actuar en representación del Servicio Nacional de Turismo, Dirección Regional del Bio Bio consta Resolución T.R.A. N°266/49/2015 de 2015, documento que no se inserta por ser conocido y aceptado por las partes. La personería de don **Cristhian Hernán Aqueveque Torres** y de don **Basilio José López Calleja**, para representar a la sociedad **Rentas Neocentro SPA.**, consta en la escritura pública de fecha diecinueve de enero de dos mil quince, que contiene el acta de la primera sesión de Directorio de Rentas Neocentro Spa, otorgada ante la Notario Interina de Valparaíso doña Ana María Sordo Martínez, instrumento que no se inserta por ser conocido y aceptado por las partes.-

2.-IMPÚTESE el gasto que demande la presente Resolución al subtítulo 22 ítem 09 asignación 002 - con presupuesto y recursos vigentes para el año 2015 Y 2016 si existiesen los recursos presupuestarios correspondientes.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE



PAOLA NÚÑEZ MUÑOZ
Directora Regional de Turismo (PT)
Región del Bío Bío

PNM//lgm

- Depto. Administrativo
- U. administración y Finanzas
- Arch. Digtur