

REPÚBLICA DE CHILE
Ministerio del Medio Ambiente
Subsecretaría del Medio Ambiente

RBL/AR/C
1/24

APRUEBA CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO QUE INDICA

SANTIAGO, 21 DIC. 2010

RESOLUCIÓN EXENTA N° 0182

VISTOS:

Lo dispuesto en la Ley N°18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado por el D.F.L. N° 1/19.653, del año 2000, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia; en la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente; en la Ley N° 20.407, de Presupuestos del Sector Público para el año 2010; en el D.S. N° 1004, de 2010, del Ministerio de Hacienda, que Modifica Presupuesto del Sector Público; en el Decreto Exento N° 16, de 2010, del Ministerio del Medio Ambiente; en el D.S. N° 4, de 2010, del Ministerio del Medio Ambiente; en la Resolución N° 1.600, de 30 de octubre de 2008, de la Contraloría General de la República; y, en las demás normas pertinentes.

CONSIDERANDO:

- 1.- Que, el correcto desempeño de las funciones propias del Ministerio del Medio Ambiente y la necesidad de dar cabal cumplimiento a los principios de continuidad del servicio, eficacia y coordinación, que rigen el actuar de la Administración del Estado, hace necesario contar a la brevedad con la habilitación de las oficinas en que desempeñarán sus labores las autoridades regionales de este Ministerio, puesto que de ello depende el óptimo desempeño de la totalidad de la institución.
- 2.- Que, por consiguiente, para el normal funcionamiento de la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente de la Región de Valparaíso, se requiere arrendar una propiedad que reúna los requisitos necesarios para el desarrollo de las funciones de su personal y una adecuada atención del público.
- 3.- Que, el Ministerio del Medio Ambiente procedió a buscar en el mercado inmobiliario una propiedad que se ajuste a sus requerimientos y determinó que el inmueble ubicado en Avenida Argentina N°1, oficinas número uno y dos del segundo piso del inmueble que forma parte del Centro Comercial y Edificio Plaza Barón, comuna Valparaíso, reúne todos los requisitos necesarios para cumplir correctamente las funciones de la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente en dicha ciudad.
- 4.- Que, la presente resolución tendrá efectos retroactivos y comenzará a regir a contar del 13 de diciembre del año 2010, por estimar este Ministerio que produce consecuencias favorables para los interesados y no afecta derechos de terceros.

f

RESUELVO:

I. **APRUEBESE** el contrato de arrendamiento suscrito entre el Ministerio del Medio Ambiente – Subsecretaría del Medio Ambiente y **ADMINISTRACIONES Y RENTAS S.A.**, con fecha 13 de diciembre de 2010, otorgada ante la Notaría de Santiago de don Alvaro Bianchi Rozas, cuyo texto íntegro es el siguiente:

"CONTRATO DE ARRIENDO"

ADMINISTRACIONES Y RENTAS S.A.

A

SUBSECRETARIA DEL MEDIO AMBIENTE

En la ciudad de Santiago con fecha 13 de Diciembre de 2010, comparecen: por una parte, la **SUBSECRETARIA DEL MEDIO AMBIENTE**, Rol Único Tributario N° 61.979.930-5, representada por don **Rodrigo Benítez Ureta**, chileno, casado, abogado, ambos domiciliados para estos efectos en Teatinos 254, Santiago, cédula nacional de identidad número 14.121.022-K, quien podrá también designarse como el "subarrendatario" o "subarrendataria"; y por la otra, comparece **ADMINISTRACIONES Y RENTAS S.A.**, persona jurídica del giro de su denominación, rol único tributario número 96.812.840-k, quien comparece representada por los señores don **Rafael Ariztía Correa**, casado, ingeniero civil, cédula de identidad número 10.175.769-2 y por don **Augusto Rodríguez Lira**, chileno, casado, ingeniero comercial, cédula de identidad número 13.687.357-1, todos con domicilio en Avenida Fermín Vivaceta Número novecientos cincuenta y siete, comuna de Independencia, Santiago, Región Metropolitana, quien también podrá designarse en adelante como el "subarrendador"; todos mayores de edad, quienes vienen a suscribir un contrato de arrendamiento según los términos y condiciones que se expresan en las cláusulas siguientes:

PRIMERO: La sociedad "ADMINISTRACIONES Y RENTAS S.A." por escritura pública de fecha primero de diciembre de dos mil nueve, otorgada en la Notaría de Santiago de don JUAN RICARDO SAN MARTIN, ha celebrado en calidad de arrendataria un contrato de arrendamiento y opción de compra o leasing inmobiliario con BANCO SANTANDER- CHILE, por un plazo de diez años, sobre la propiedad donde se emplaza el CENTRO COMERCIAL Y EDIFICIO PLAZA BARÓN, que corresponde al inmueble ubicado en Avenida Argentina número uno, Valparaíso, con frente a la Avenida España hasta la intersección de ésta con la Avenida Argentina, correspondiente al Lote A, e individualizado en el plano agregado bajo el Número novecientos ochenta y dos en el Registro de Documentos del año mil novecientos setenta y nueve. El dominio del inmueble se encuentra actualmente inscrito a nombre de BANCO SANTANDER -CHILE en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso correspondiente al año dos mil nueve a fojas tres mil ciento sesenta y tres vuelta número cinco mil doscientos setenta y cinco. En el inmueble antes descrito se desarrolla la construcción de una edificación por etapas, compuesta de un edificio de nueve pisos y un piso subterráneo, destinado a oficinas, placa comercial, estacionamientos y bodegas, denominada Centro Comercial y Edificio Plaza Barón. El Centro Comercial y Edificio Barón se ha construido según el proyecto del Arquitecto Cristóbal Fernández, y fue autorizado mediante Permiso de Obra Nueva Número ciento setenta y nueve/cero ocho, de fecha diecinueve de junio de dos mil ocho, modificado mediante resolución Número quinientos setenta y cinco/cero nueve, de fecha cero siete de diciembre de dos mil nueve, ambos de la Dirección de Obras Municipales de Valparaíso. El Centro Comercial y Edificio

Barón no se acogerá a las disposiciones de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. El Centro Comercial y Edificio Plaza Barón, por sus propias características, constituye un conjunto de bienes corporales e incorporales, muebles e inmuebles, destinados a optimizar las actividades comerciales que en él se desarrollan, brindándole a los comerciantes y/o instituciones en él establecidos, o que se establezcan, conjuntamente con el acceso a las instalaciones y equipamiento que lo conforman, los servicios de administración, mantenimiento, conservación y demás necesarios que estime la subarrendadora, con el objeto de desarrollar en óptimas condiciones las actividades comerciales de los distintos locales y oficinas que lo integran.

La subarrendadora deja expresa constancia que, en la cláusula séptima del contrato de arriendo celebrado entre Banco Santander-Chile y Administraciones y Rentas S.A., referido en la cláusula primera de este instrumento, se estableció que Administraciones y Rentas S.A. ha quedado expresamente autorizada para subarrendar el bien raíz arrendado, sea en forma total o parcial.

SEGUNDO: Por el presente instrumento, don Rafael Ariztía Correa y don Augusto Rodríguez Lira, en la representación que invisten en este acto dan y entregan en subarrendamiento las oficinas número uno y dos del segundo piso del inmueble que forman parte del Centro Comercial y Edificio Plaza Barón, ubicado en Avenida Argentina Número uno, Valparaíso, sin mobiliario, a la Oficina de la **Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente de la Región de Valparaíso**, por quien recibe su representante, para que sea destinado exclusivamente a servir de oficina administrativa para dicha repartición pública. Se deja constancia que las oficinas 1 y 2 del segundo piso del edificio Plaza Barón, tienen en forma conjunta una superficie aproximada de ciento noventa y siete coma un metros cuadrados (197,1 mts²). Las partes convienen expresamente que el uso en el rubro ya expresado, se eleva a elemento esencial del contrato que se ha suscrito y, por lo tanto, el incumplimiento de tal obligación especialmente si es destinada a fines habitacionales o de residencia, producirá el término ipso facto del mismo. La subarrendataria deberá presentar al subarrendador el proyecto de habilitación de las oficinas, el cual deberá ser aprobado por ésta última. Asimismo, se deja expresamente establecido que el presente contrato, en lo que respecta al arrendatario, es indelegable, no podrá ceder sus derechos contractuales a tercera persona, ni estará facultado para ceder ni subarrendar todo o parte del inmueble arrendado. Será de la exclusiva responsabilidad de la subarrendataria las gestiones, trámites, diligencias y costos que digan relación con la obtención de patentes municipales, permisos, autorizaciones y cualquier otro requisito derivado del funcionamiento del giro de la subarrendataria en las oficinas objeto del contrato. A efectos de lo anterior, la subarrendadora autoriza expresamente a la subarrendataria para solicitar, requerir y obtener los permisos y/o autorizaciones que correspondan conforme al destino y uso que se dará por la subarrendataria a los bienes objeto de este contrato. Asimismo, de ser requerido por las autoridades, servicios o entidades que correspondan, la subarrendadora se obliga a obtener las autorizaciones respectivas de la propietaria de los inmuebles subarrendados.-

TERCERO: La renta mensual que el subarrendatario deberá pagar de acuerdo a la modalidad de pago por mes anticipado, al subarrendador, será la suma equivalente en pesos de **cincuenta unidades de fomento (UF 50)**, que equivalen a un canon por metro cuadrado de **cero coma dos cinco tres seis siete ocho (UF 0,253678 por mts²)**, que deberá depositar inexcusablemente dentro de los primeros 5 días hábiles de cada mes en la cuenta corriente que la subarrendadora, Administraciones y rentas S.A., mantiene en el Banco Santander, cuenta número cero cero guión uno cinco tres dos tres guión cero (00-15323-0). Se acreditará el pago mensual mediante el comprobante de depósito de la

institución bancaria ya indicada. La forma de pago sólo podrá variar mediante solicitud escrita del subarrendador, firmada ante notario y aceptada por el arrendatario.

Si la subarrendataria se retardare en el pago de una cualesquiera de las rentas de subarrendamiento, la subarrendadora tendrá derecho a requerir el pago de la o las rentas adeudadas, más un interés ascendente al interés corriente existente al tiempo de la mora y por el plazo que dure ésta, sin perjuicio de los demás derechos de la subarrendadora que le otorga la ley y el presente contrato.

Las partes dejan expresa constancia que todos los valores del contrato prometido se expresarán en Unidades de Fomento, la cual es fijada en conformidad a la Ley. Por tal motivo, para la eventualidad de que por cualquier motivo o causa, se suprima o reemplace el sistema de Unidades de Fomento, se aplicará el sistema que lo sustituya, el que no podrá ser inferior a aquél, y en defecto de un sistema sustitutivo, la renta mensual del subarrendamiento se ajustará mensualmente conforme a la variación experimentada por el Índice de Precios al Consumidor desde la fecha en que haya operado la supresión o reemplazo hasta el pago de cada una de las mensualidades. El mismo tipo de ajuste conforme al Índice de Precios al Consumidor se aplicará en caso de congelamiento de la Unidad de Fomento.

CUARTO: El arrendatario estará obligado a pagar puntualmente los consumos de energía eléctrica, agua potable, teléfono y cualquier otro que pudieren corresponderle en las oficinas de los servicios respectivos.

Las partes acuerdan que los servicios de administración, mantención y conservación del Centro Comercial y Edificio en donde se ubican los inmuebles objeto del presente contrato, serán de cargo de la subarrendadora o de la empresa que ésta designe al efecto. La subarrendataria concurrirá mensualmente al pago de dichos servicios por un monto definido en función de la superficie subarrendada en el Edificio, según cuadro de prorratio (Estimación de Gastos Comunes) que, suscrito por las partes, constituye el Anexo Uno del presente contrato, debiendo la subarrendadora emitir la correspondiente factura. Dentro de los servicios de administración, mantención y conservación, se considera servicios de seguridad, mantención, aseo de las áreas comunes, incluyendo los ventanales exteriores del edificio, luminarias, agua potable, mantención de jardines, mantención de ascensores, mantención de sistemas de seguridad, alarmas, protección contra incendios, y mejoras que sean necesarias para el correcto funcionamiento del edificio, etc.

El pago mensual de los gastos de administración se realizará junto con el pago de las rentas de subarrendamiento. La primera renta de subarrendamiento de las oficinas singularizadas en la cláusula tercera anterior, se paga en este acto a total satisfacción del subarrendador y, el primer pago de los gastos de administración se efectuará a partir del día 01 de Enero de 2011. Se deja constancia por parte de la subarrendadora que el cobro de los gastos comunes es un ítem afecto al impuesto al valor agregado (IVA). La definición de los espacios y áreas comunes y los gastos que devenga su mantención y funcionamiento, así como el porcentaje al que deben concurrir los subarrendatarios del edificio y placa comercial Plaza Barón, está definido en el documento denominado "Estimación de Gastos Comunes Edificio Plaza Barón" y que las demás normas referidas a la administración del Edificio y Placa Comercial Plaza Barón se encuentran contenidas en el instrumento denominado "Reglamento Comercial Interno", dictado por la subarrendadora y que consta de la escritura pública que se otorgó en la Notaría de Santiago de don Álvaro Bianchi Rosas, con fecha veintinueve de abril del año dos mil diez. Queda expresamente convenido entre las partes que las

normas del presente contrato prevalecerán sobre las disposiciones contenidas en la "Estimación de Gastos Comunes Edificio Plaza Barón" y en el "Reglamento Comercial Interno", antes referidos.

QUINTO: A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que la recibe; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad subarrendada, sus servicios e instalaciones; y, en general, para responder del fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el subarrendatario entrega en garantía de pago la suma equivalente en pesos de cincuenta unidades de fomento (UF 50) en dinero en efectivo. Tal garantía, o el saldo que corresponda, será restituido por el arrendador dentro de los 60 días siguientes de terminado el subarriendo y efectuada la entrega material de las oficinas objeto del presente contrato. En todo caso, el subarrendador queda autorizado para descontar de la garantía, el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado, como, asimismo, el valor de las cuentas pendientes de energía eléctrica, agua u otros que sean de cargo del arrendatario. El subarrendatario no podrá, en caso alguno, imputar la garantía al pago de la renta de subarrendamiento, ni aún tratándose de la renta del último mes. Del mismo modo, esta garantía no se considerará en caso alguno una cláusula penal voluntaria o evaluación anticipada de los daños que efectivamente sufra la propiedad mientras se encuentre subarrendada.

SEXTO: El arrendamiento regirá a contar del día 9 de Diciembre de 2010 y su vigencia será de cuatro años a contar de esta fecha. Vencido dicho período, el contrato se entenderá renovado tácita e indefinidamente por períodos iguales y sucesivos de cuatro años en forma automática de no mediar carta escrita y firmada por cualquiera de las partes manifestando el cese de este contrato, remitida con una anticipación de noventa días corridos previos a la fecha de terminación del plazo inicial o de su renovación.

La entrega material de la propiedad se efectuará contra la entrega de un ejemplar de este contrato firmado en original por la parte subarrendataria de las oficinas en las condiciones que las partes libremente han pactado, que son conocidas y aceptadas por ambas.

SEXTO BIS: "El Subarrendatario" podrá poner término anticipado del contrato, en caso de sobrevenir fuerza mayor o caso fortuito, de acuerdo al Artículo 45 del Código Civil. De la misma forma podrá poner término anticipado por razones de buen servicio del Organismo Público, debiendo en este caso poner en conocimiento a "la Subarrendadora" a lo menos con un plazo de anticipación de 90 días.

SEXTO TER: Por concepto de indemnización por el término anticipado de la cláusula sexta bis, "El Subarrendatario" deberá pagar a "la Subarrendadora" la suma equivalente a tres meses de subarriendo.

SEPTIMO: Las rentas de Subarrendamiento pactadas y cualquiera otra cantidad que adeude el subarrendatario al subarrendador, podrá ser descontada de la garantía constituida para responder del cumplimiento del contrato de subarrendamiento a que se refiere la cláusula siguiente, facultándose al subarrendador para proceder a dicho descuento al momento de la restitución de la garantía.

OCTAVO: La vigencia pactada en la cláusula sexta de este contrato, ha sido esencial para el subarrendador, por lo que el abandono anticipado del inmueble por parte del subarrendatario, no da derecho a éste último a dejar de pagar las rentas. Por el contrario, el subarrendatario deberá pagar todas las rentas hasta el

final del período inicial, igualmente el subarrendatario deberá, bajo las mismas condiciones y sanciones, respetar las renovaciones automáticas.

NOVENO: Salvo autorización por escrito del subarrendador y bajo pena de responder de los perjuicios por cualquier tipo de culpa, queda prohibido al subarrendatario subarrendar o ceder, en cualquiera forma y a cualquier título, todo o parte de las oficinas o destinarlo a otro objeto para el cual fue subarrendado; dañar las paredes; causar molestias a los vecinos; introducir animales, materiales explosivos, inflamables, anafres o similares o elementos que provoquen mal olor. Será responsabilidad del subarrendatario compareciente adoptar todas las medidas de seguridad necesarias para precaver daños en el inmueble subarrendado, a modo ejemplar deberá contar con extintores y capacitar a su personal en el uso de los mismos. El subarrendador será responsable aún de caso fortuito respecto de los daños que se provoque en caso de incendio provocado al interior del inmueble.

DECIMO: El subarrendatario se obliga a mantener en perfecto estado de funcionamiento las llaves de los artefactos, las válvulas y flotadores del excusado; y los enchufes e interruptores del sistema eléctrico, mantener en buen estado el sistema de agua, debiendo repararlos o cambiarlos por su cuenta y costo y cada vez que sea necesario. En general, deberá conservar la propiedad subarrendada en perfecto estado de aseo y conservación, con atención al uso legítimo de dichos artefactos. Cualquier daño provocado producto de instalaciones de habilitación ejecutadas en forma defectuosa por la empresa constructora contratada por la subarrendataria y que afecte a otros subarrendatarios o a cualquiera de los espacios comunes del edificio Plaza Barón o Centro comercial Plaza Barón, será de exclusiva responsabilidad y costo de la subarrendataria, así mismo como los que pueda provocar el procesos mismo de la habilitación de las oficinas 1 y 2 del segundo piso del edificio Plaza Barón. Para tal efecto, la subarrendataria y la empresa constructora que esta contrate para ejecutar la habilitación de las oficinas, deberán acogerse y respetar en cada punto, el reglamento de habilitación del edificio Plaza Barón.

DECIMO PRIMERO: Cualquier modificación o adecuación interior que el subarrendatario deba efectuar en el inmueble subarrendado por su cuenta y cargo, deberá ponerla en conocimiento del subarrendador mediante carta o correo electrónico que contenga las especificaciones de las modificaciones que el subarrendatario realice, obligándose desde ya a efectuar las modificaciones respetando las terminaciones de manera de que las nuevas construcciones sean armoniosas con las ya existentes y que cumplan con el estándar especificado en el reglamento de habilitación del edificio Plaza Barón.

DECIMO SEGUNDO: "La subarrendadora" atenderá las necesidades de reparación del inmueble a su costa en aquellos casos en que las fallas no sean atribuibles a la operación de rutina del subarrendatario, considerando de cargo de la subarrendadora las reparaciones a que hacen referencia los artículos 1.924, 1.927 y 1.935 del Código Civil, y por su parte las reparaciones locativas a cargo del subarrendatario serán las establecidas en el artículo 1.940 del mismo Código.

DECIMO TERCERO: El subarrendador, o quien lo represente, tendrá la facultad para inspeccionar la propiedad cuando lo estime conveniente, comprometiéndose el subarrendatario a otorgarle las facilidades necesarias, en tanto no altere el normal desempeño de labores.

DECIMO CUARTO: El subarrendador no responderá de manera alguna, por los daños o perjuicios que el subarrendatario ocasione a cualquier título a terceras personas, así como tampoco de las multas o sanciones de cualquier tipo que la autoridad imponga por no haberse acatado o incumplido las condiciones para el funcionamiento de su giro. Tampoco responderá el subarrendador por los daños o perjuicios que se produzcan por hurtos, robos, incendios, actos vandálicos, filtraciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor que afecten a las oficinas subarrendadas, en tanto no se trate de vicios ocultos y/o defectos en la construcción. La subarrendataria podrá y tendrá derecho, a contratar en forma particular, seguros a modo de resguardar sus bienes particulares.

DECIMO QUINTO: El Subarrendador, se compromete a realizar dentro del plazo de un mes, contados desde la fecha del presente instrumento la habilitación de los ramales eléctricos y de climatización a semejanza de aquellos que existen en el piso tercero del Edificio Plaza Barón.

DECIMO SEXTO: Para los efectos de las coordinaciones entre subarrendador y subarrendatario, se establece que la empresa Patio Gestión y Desarrollo S.A., quienes administran la cartera de contratos de subarrendamiento, tendrá el correo electrónico del señor Marcelo Medina (Sub Gerente de Administración y Finanzas): mmedina@patio.cl y teléfono 02 979 66 00 y para cualquier efecto operativo del edificio, deberá contactarse con la empresa Us Equities Realty, persona de contacto Ricardo Martínez (Gerente de Desarrollo), quien tendrá el correo electrónico rmosses@usequities.cl y teléfono celular 8-230 28 86; y el subarrendatario tendrá el correo electrónico hbrucher.5@mma.gob.cl y teléfono celular 7-5683505. Lo anterior, sin perjuicio de los domicilios señalados por ambas partes en este instrumento.

DECIMO SEPTIMO: Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago, prorrogando la competencia para ante sus tribunales. Finalmente, se deja constancia de la entrega material de la oficina al subarrendatario con esta fecha, asumiendo desde este momento las obligaciones correspondientes.

DECIMO OCTAVO: Todos los gastos notariales e impuestos que demande el presente contrato serán pagados por mitades. Los gastos que ocasione, en su caso, la inscripción de este contrato en los correspondientes Registros Conservadores de Bienes Raíces serán de cargo de la subarrendataria.

DECIMO NOVENO: Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir las inscripciones que procedan en los registros pertinentes.

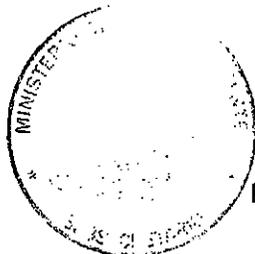
// La personería de don Rafael Ariztía Correa y don Augusto Rodríguez Lira para actuar en representación de la sociedad Administraciones y Rentas S.A. consta en la escritura pública otorgada en la Notaría de don Raúl Undurraga Laso otorgada con fecha nueve de Agosto de 2010, en la ciudad de Santiago.

// La personería de don Rodrigo Benítez Ureta, como Subsecretario del Ministerio del Medio Ambiente, consta de Decreto Exento N° 0016 de fecha 1 de Octubre de 2010 emitido por el Ministerio del Medio Ambiente de la República de Chile.

FIRMAS.

II. **IMPÚTESE** el gasto que demande el cumplimiento de la presente resolución a la Partida 25, Capítulo 01, Programa 01, Subtitulo 22, ítem 09, Asignación 002 del Presupuesto del Ministerio del Medio Ambiente.

Anótese, comuníquese, archívese.



Ricardo Irarrázabal

RICARDO IRARRÁZABAL SÁNCHEZ
Subsecretario del Medio Ambiente

ECQ

Distribución:

- Gabinete Subsecretario Medio Ambiente
- División Adm. y Finanzas
- Departamento de Compras y Contrataciones
- Departamento de Planificación, Presupuesto y Control de Gestión
- División Jurídica
- Oficina de Partes
- Interesado

LO QUE TRANSCRIBO A UD., PARA
SU CONOCIMIENTO.
SALUDAATTE. A UD.,