

**APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE LA
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE, RUT N°
61.979.950-K y NEOCENTRO SPA., RUT N°76.430.262-1.**

RESOLUCIÓN EXENTA N° 836

Santiago, 15 SEP 2015

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° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; en la Ley N° 20.798, de Presupuesto del Sector Público para el año 2015; en la Ley 20.128, Sobre Responsabilidad Fiscal; en la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente, fijada en el artículo segundo de la ley N° 20.417, de 2010, que crea el Ministerio del Medio Ambiente, el Servicio de Evaluación Ambiental y la Superintendencia del Medio Ambiente; en el Decreto N° 76, de 2014, del Ministerio del Medio Ambiente; en la Ley N° 19.880, de Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; y en la Resolución N° 1600, de 2008, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de Toma de Razón.

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia del Medio Ambiente (SMA) es el servicio público creado para ejecutar, organizar, y coordinar la fiscalización y seguimiento de los instrumentos de gestión ambiental que establece la ley, así como imponer sanciones en caso que se verifiquen infracciones que sean de su competencia.

2. Que para el cumplimiento de las funciones descritas anteriormente, la letra a) del artículo 4° de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente faculta al Superintendente a: **“Planificar, organizar, dirigir, coordinar y controlar el funcionamiento de la Superintendencia y ejercer, respecto de su personal, las atribuciones propias de su calidad de Jefe de Superior del Servicio.”**

3. Que, esta Superintendencia del Medio Ambiente ha decidido, conforme lo previsto en la resolución exenta N°332, de 2015, que fija la organización interna del servicio, instalar una oficina regional en la región del Biobío, por lo cual se hizo necesario arrendar un lugar donde emplazar la aludida oficina, en concordancia con la nueva planificación estratégica desarrollada para el período 2014-2018.

4. Que, por las razones expuestas anteriormente, se solicitó a la Dirección de Presupuesto del Ministerio de Hacienda, mediante oficio ordinario N°573, de 2 de abril de 2015, autorización para arrendar los inmuebles ubicados en avenida Arturo Prat N°390, comuna de Concepción, correspondientes a la oficina N°1604, un estacionamiento, una bodega y la habilitación de primera.

5. Que, la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, autorizó la celebración del respectivo contrato de arrendamiento, como consta en oficio N°0675, de fecha 23 de abril de 2015.

6. Que, consecuentemente, con fecha 12 de agosto de 2015, se suscribió, mediante escritura pública, el contrato de arrendamiento entre la Superintendencia del Medio Ambiente y Neocentro SpA., el que por este acto se aprueba.

7. Que, existe disponibilidad presupuestaria para el pago del canon de arrendamiento pactado, como consta en el certificado de disponibilidad presupuestaria N° 479, de 2015, emitido por el jefe del Departamento de Administración y Finanzas de la Superintendencia del Medio Ambiente, con fecha 3 de septiembre de 2015.

8. Que, en base a las argumentaciones y disposiciones citadas, dicto lo siguiente la siguiente

RESOLUCIÓN:

I) APRUEBASE el contrato de arrendamiento celebrado con fecha 12 de agosto de 2015, entre la Superintendencia del Medio Ambiente, RUT N°61.979.950-K y Neocentro SpA., RUT N°76.430.262-1, cuyo texto es el siguiente:

"CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

RENTAS NEOCENTRO SpA

A

SUPERINTENDENCIA DE MEDIO AMBIENTE

EN SANTIAGO DE CHILE, a doce de agosto del año dos mil quince, ante mí, **MYRIAM AMIGO ARANCIBIA**, Notario Público Titular de la Vigésimo Primera Notaría de Santiago, con oficio en calle Miraflores número ciento sesenta y nueve de la comuna de Santiago, Región Metropolitana, comparecen, por una parte, don **CRISTHIAN HERNÁN AQUEVEQUE TORRES**, chileno, casado, ingeniero civil, cédula nacional de identidad doce millones ciento noventa y dos mil ochocientos treinta y siete guion K y don **BASILIO JOSÉ LÓPEZ 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 número 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, don **CRISTIAN ASHLEY LEOPOLDO FRANZ THORUD**, chileno, casado, abogado, cédula nacional de identidad número diez millones setecientos sesenta y ocho mil novecientos once guión siete domiciliado en Teatinos número doscientos ochenta piso nueve comuna de Santiago, Región Metropolitana, en representación de **SUPERINTENDENCIA DE MEDIO AMBIENTE**, Rol Único

Tributario número sesenta y un millones novecientos setenta y nueve mil novecientos cincuenta guión K, del mismo domicilio que su representante, 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 noventa, ciudad y comuna de Concepción: a) oficina número mil seiscientos cuatro; b) estacionamiento número veinticinco y c) bodega número nueve. Los deslindes del referido edificio son los siguientes: NORTE, con calle O'Higgins en veintinueve coma cincuenta metros; SUR, con de Grace y Compañía, ahora Auto France; ORIENTE, con Teófilo Muñoz, después de la primitiva vendedora hoy de otro propietario; PONIENTE, en cuarenta y cuatro coma setenta y cinco metros aproximadamente con calle Arturo Prat. El título de dominio de la oficina número mil seiscientos cuatro; del estacionamiento número veinticinco y de la bodega número nueve figura inscrito a fojas tres mil quinientos diecisiete, número tres mil doscientos setenta y siete, del Registro de Propiedad del año dos mil quince, del Conservador de Bienes Raíces de Concepción. El rol de avalúo de la oficina número mil seiscientos cuatro, antes singularizada es el ciento treinta guion ciento diecisiete de la ciudad y comuna de Concepción; el rol de avalúo del estacionamiento número veinticinco es el ciento treinta guion ciento treinta y siete y el rol de avalúo de la bodega número nueve es el ciento treinta guion doscientos treinta y seis.- **SEGUNDO.** Por el presente instrumento don CRISTHIAN HERNÁN AQUEVEQUE TORRES y don BASILIO JOSÉ LÓPEZ CALLEJA en representación de la sociedad RENTAS NEOCENTRO SPA., dan en arrendamiento a SUPERINTENDENCIA DE MEDIO AMBIENTE, para quien acepta su representante don Cristian Franz Thorud, los siguientes bienes emplazados en el edificio ubicado en el inmueble singularizado en la cláusula primera precedente: a) Oficina número mil seiscientos cuatro; b) estacionamiento número veinticinco; y c) bodega número número nueve.- 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.** El presente contrato se pacta a plazo fijo, por el término de **cinco años** a contar del quince de julio de dos mil quince. Al vencimiento del plazo antes indicado, el contrato se prorrogará automáticamente y en forma sucesiva, en los mismos términos, por períodos **anuales**, 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.- En el evento que el contrato se prorrogue por un nuevo periodo, la Superintendencia del Medio Ambiente, una vez iniciado el sexto año de vigencia del contrato, podrá ponerle término en cualquier momento, fundado en las necesidades del servicio. Esta decisión se comunicará a la arrendadora, mediante carta certificada despachada al domicilio que consta en este contrato, con una anticipación no menor a los tres meses contados desde la fecha en que la Superintendencia haya decidido poner término al mismo.- **CUARTO.** La renta mensual de arrendamiento será la cantidad de **sesenta coma cuarenta y seis unidades de fomento**, según su equivalente en moneda nacional al día de la emisión de la factura o documento de cobro respectivo. 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, desde la recepción de la factura o documento de cobro respectivo, exceptuando sábados, domingos y festivos, mediante cheque girado nominativamente a su favor, el que se entregará personalmente a su representante o a la persona que éste comisione por escrito para retirarlo o mediante depósito. En este último 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. La arrendataria deberá informar a la arrendadora del pago al correo electrónico obligándose ésta 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. Las rentas de arrendamiento se devengarán desde la fecha de inicio de la vigencia de este contrato, no obstante ello, mientras no se produzca la entrega material del inmueble, el pago de las rentas estará suspendido hasta que se produzca la recepción conforme de las oficinas según el estándar de terminaciones que se detalla en el Anexo Uno de que da cuenta la cláusula siguiente. La recepción conforme se materializará mediante suscripción de acta firmada por el jefe del Departamento de Administración y Finanzas o quien lo subroge y solo en ese momento se pagarán las rentas ya devengadas.- **QUINTO:** Las partes acuerdan que la entrega material del inmueble se efectuará por la arrendadora a la arrendataria, dentro del plazo de cuarenta y cinco días corridos contados desde la fecha de vigencia del presente contrato, lo que se consignará en el acta de entrega correspondiente, con todo lo edificado, incorporado y destinado en ellos, con todos sus usos, derechos, costumbres y servidumbres, libre de ocupantes y según el estándar de terminaciones que se detalla en el Anexo Uno, el que firmado por las partes se entiende formar parte integrante del mismo y se protocoliza con esta misma fecha bajo el número **tres mil setecientos setenta**. La arrendataria otorgará la recepción conforme, mediante suscripción de acta de recepción firmada por el jefe del Departamento de Administración y Finanzas o quien lo subroge. La arrendadora declara que los inmuebles no mantienen deudas de contribuciones, gastos comunes, ni servicios básicos. A partir de la fecha de entrega de cada uno de los inmuebles arrendados, será de cargo de la arrendataria el pago de los gastos comunes proporcionales a la superficie arrendada, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Copropiedad del edificio, como asimismo serán de su cargo el pago de consumo de los servicios básicos tales como electricidad, agua potable, teléfono y cualesquiera otros de la misma naturaleza, relativos a los inmuebles arrendados.- **SEXTO:** En caso de simple retardo en el pago oportuno de la renta de arrendamiento estipulada, se devengará una multa diaria de tres Unidades de Fomento, 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:** 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 sesenta coma cuarenta y seis Unidades de Fomento equivalente en moneda nacional 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, al valor de la Unidad de Fomento de ese día, 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.- **OCTAVO.** La arrendataria destinará los inmuebles materia del presente contrato a la instalación y funcionamiento de dependencias de la Superintendencia de Medio ambiente.- **NOVENO.** 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.- **DÉCIMO.** 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.- **UNDÉCIMO.** 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.- **DUODÉCIMO.** 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 uno "Reglamento de Habilitación" del Reglamentos de Copropiedad del edificio Neocentro, cuya copia entrega la arrendadora a la arrendataria, en este acto. 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. Por su parte la arrendataria podrá llevarse todas las mejoras que se puedan retirar sin detrimento del inmueble. **DÉCIMO CUARTO.** Serán de cargo de la arrendadora los gastos que pueda ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que, en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad en razón de la estructura o seguridad del Edificio en sí mismo, y no con relación a la naturaleza de los servicios de la arrendataria. Será de cargo de la arrendadora el pago de las contribuciones.- **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, sin necesidad de requerimiento judicial alguno, al presente contrato de arrendamiento, a) si la parte arrendataria no ocupa los inmuebles arrendados para los fines que se señalara en la cláusula octava 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 directamente causa perjuicio grave, 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 en la cláusula decimotercera de este contrato. 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. h) 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

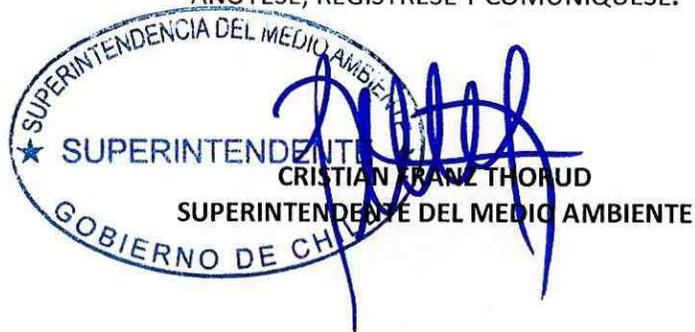
inmueble. Si por cualquier causa la arrendataria no entrega a la arrendadora los inmuebles arrendados, desocupados, el día de término del período acordado o de su prórroga, deberá pagar la suma de cinco Unidades de Fomento diarios a título de multa, por cada día de atraso en la restitución del inmueble 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.** Se deja constancia que, si se suprime, suspendiere temporalmente o dejare de aplicarse por cualquier causa la Unidad de Fomento, la renta de arrendamiento será la que resulte de convertir dicha renta a pesos, atendiendo para ello al valor que tenía la Unidad de Fomento el último día del penúltimo mes en que la autoridad haya fijado su valor para cada día del mes, y el resultado de dicha conversión se reajustará por el mismo porcentaje en que haya aumentado el Índice de Precios al Consumidor, determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o la Institución que lo reemplace o haga sus veces, entre el día de la conversión y el último día del mes precedente al correspondiente a la facturación de la respectiva mensualidad. Lo anterior se aplicará a todas las obligaciones pactadas en esa unidad, incluida la devolución garantía de cumplimiento de la cláusula decimotercera. **VIGÉSIMO.** 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 competencia de sus Tribunales Ordinarios de Justicia.- **VIGÉSIMO PRIMERO.** 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 SEGUNDO.** Por el presente instrumento los comparecientes facultan al abogado don David Silva Johnson para que pueda complementar o aclarar el presente instrumento, respecto de cualquier error u omisión existente en las cláusulas relativas a la correcta individualización del inmueble objeto del presente contrato, sus deslindes inscripción de dominio, modo de adquirir, como también de cualquier cláusula o elemento no principal del contrato, quedando especialmente facultado para suscribir e inscribir toda clase de instrumentos complementarios, solicitudes, declaraciones, minutas, necesarios para el cumplimiento de su cometido, así como solicitar las inscripciones y subinscripciones que correspondan en el Conservador de Bienes Raíces. **VIGÉSIMO TERCERO** Este contrato se firma en dos ejemplares, del mismo valor y tenor, quedando un ejemplar en poder de cada parte. **VIGÉSIMO CUARTO.** La personería de don CRISTIAN FRANZ THORUD para actuar en representación de la SUPERINTENDENCIA DE MEDIO AMBIENTE consta en el Decreto Supremo número setenta y seis del año dos mil catorce, del Ministerio del Medio Ambiente, que lo designa como Superintendente del Medio Ambiente, 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.- **EN COMPROBANTE** y previa lectura firman. Esta escritura se anotó en el Repertorio bajo el número antes señalado. Se da copia. Doy fe.". Hay firmas y timbres.

II) **ADVIERTESE** que el contrato que por esta se aprueba inició su vigencia a contar del día 15 de julio de 2015. No obstante ello, el pago de las rentas

de arriendo se efectuará conforme lo consignado en las cláusulas cuarta y quinta del mismo y una vez que esta resolución se encuentre totalmente tramitada.

III) **IMPÚTESE** el gasto que implica la presente resolución y que asciende a \$10.000.000.- (diez millones de pesos), a la Partida 25, Capítulo 03, Programa 01, Subtítulo 22, ítem 09, asignación 002 del presupuesto vigente de la Superintendencia del Medio Ambiente, para el año 2015. El saldo restante, se imputará de acuerdo a la disponibilidad presupuestaria para el año presupuestario que corresponda.

ANÓTESE, REGÍSTRESE Y COMUNÍQUESE.



DSJ
DSJ/MMAP

DISTRIBUCIÓN:

- NEOCENTRO SpA. calle Libertad N°269, piso trece, oficina1301, comuna de Viña del Mar, Región de Valparaíso.

Copia:

- Gabinete
- Fiscalía.
- Departamento de Administración y Finanzas.
- Oficina de Partes.