



11726/2017



**APRUEBA CONTRATO DE ARRIENDO ENTRE LA SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE, E INVERSIONES E INMOBILIARIA BUSTOS KUNZ SpA, RUT N° 76.522.132-3.**

**RESOLUCIÓN EXENTA N° 698**

**Santiago, 03 JUL 2017**

**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° 20.981, de Presupuestos del Sector Público para el año 2017; 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° 76/2013, del Ministerio del Medio Ambiente; en la Ley N° 18.834 sobre Estatuto Administrativo; 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, en el ejercicio de estas facultades, se ha establecido un Plan de Instalación de esta Superintendencia, el que contempla la instalación de una Oficina Regional en la ciudad de Coyhaique, capital de la Región de Aysén, del general Carlos Ibáñez del Campo, durante el año 2017.
4. Que, por las razones expuestas anteriormente, se solicitó a la Dirección de Presupuesto del Ministerio de Hacienda, mediante Oficio Ordinario N° 1060 de 25 de abril de 2017 autorización para arrendar el inmueble ubicado en calle 21 de Mayo N° 702, comuna Coyhaique, Región de Aysén.

A

5. Que, la solicitud de arriendo fue autorizada por la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, como consta en oficio Ordinario N° 0860, de fecha 24 de mayo de 2017.

6. Que, consecuentemente, con fecha 31 de mayo de 2017, se celebró el contrato de arrendamiento entre la Superintendencia del Medio Ambiente e **Inversiones e Inmobiliaria Bustos Kunz SpA.**, instrumento que fue reducido a escritura pública en la 9° Notaría de Santiago de don Pablo Alberto González Caamaño el 12 de junio de 2017, Repertorio N° 4.655 de 2017.

7. Que, en consecuencia, procede dictar el respectivo acto administrativo que apruebe la suscripción del señalado contrato de arriendo.

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

#### RESUELVO:

**1º. APRUÉBASE**, el contrato de arrendamiento celebrado con fecha 31 de mayo de 2017, entre la Superintendencia del Medio Ambiente e **Inversiones e Inmobiliaria Bustos Kunz SpA.**, RUT N° **76.522.132-3**, respecto del inmueble ubicado en calle 21 de Mayo N° 702, comuna de Coyhaique, cuyo texto es el siguiente:

#### CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

#### INVERSIONES E INMOBILIARIA BUSTOS KUNZ SPA.

Y

#### SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE

**EN SANTIAGO DE CHILE**, a 31 de mayo del año dos mil diecisiete, comparecen: Doña **ILDEGARD ANA KUNZ PARRA**, chilena, viuda, enfermera, cédula nacional de identidad n° 6.241.027-2, en representación de **Inversiones e Inmobiliaria Bustos Kunz SpA.**, del giro de su denominación, Rol Único Tributario n° **76.522.132-3.-**, ambos con domicilio en calle Moraleda N° 67, comuna de Coyhaique, en adelante también el "arrendador" o la "arrendadora", por una parte; y por la otra, la "**SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE**", servicio público descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propio, creada en virtud de la ley número veinte mil cuatrocientos diecisiete del año dos mil diez, Rol Único Tributario n° **61.979.950-K**, representada en este acto por don **CRISTIÁN ASHLEY LEOPOLDO FRANZ THORUD**, chileno, casado, abogado, cédula de identidad n° 10.768.911-7, ambos con domicilio calle Teatinos n° 280, piso 9, comuna de Santiago, y debidamente autorizado para actuar bajo esa calidad por Decreto Supremo N° 76, de fecha 10 de octubre de 2014, del Ministerio del Medio Ambiente, que lo designa en el cargo de Superintendente del Medio Ambiente, en adelante e indistintamente la "Superintendencia" o la "arrendataria"; quienes han convenido en el contrato de arrendamiento que consta en las cláusulas siguientes:

#### PRIMERO.- Antecedentes.

La sociedad **Inversiones e Inmobiliaria Bustos Kunz SpA.**, es dueña del inmueble ubicado en calle Ignacio Serrano número setecientos cuatro, que corresponde al Sitio número Uno guión A, Manzana Cuarenta y Uno, de la ciudad, comuna y provincia de Coyhaique, Región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo, y cuyos deslindes son: al NORTE, Sitio Uno guión B, en veinticinco metros; al SUR, calle Veintiuno de Mayo, en veinticinco metros; al ESTE, Sitio Uno guión C, en doce metros cincuenta metros; y, al OESTE, calle Ignacio Serrano, en doce coma cincuenta metros. Lo adquirió, valorizado en la suma de ciento cuarenta y cinco millones de pesos por aporte que hicieron los socios Ildegard Ana Kunz Parra, Astrid Elizabeth Bustos Kunz, Ildegard Veronica Bustos Kunz y Hugo José Bustos Kunz, al momento de constituir la sociedad, según

consta en la escritura pública de constitución de sociedad por acciones de fecha 25 de noviembre del año 2015, repertorio n° 2.993, suscrita ante don Juan Carlos San Martín Molina, Notario Público Titular de la Primera Notaría de Coyhaique. El título de la propiedad se encuentra inscrito a fojas **11 vueltas n° 8**, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de **Coyhaique**, correspondiente al año **2016**. Se deja constancia que el inmueble individualizado tiene asignado el rol de avalúo fiscal número **241-13**, de la comuna de Coyhaique.

#### **SEGUNDO.- Objeto del Contrato.**

Por el presente instrumento, **Inversiones e Inmobiliaria Bustos Kunz SpA.** da en arrendamiento a la Superintendencia del Medio Ambiente, quien a través de su representante legal, ya individualizado, acepta para sí, el inmueble individualizado en la cláusula primera del presente instrumento, el cual será destinado para el funcionamiento de la Oficina Regional de Aysén de la Superintendencia del Medio Ambiente.

#### **TERCERO.- Vigencia.**

Para todos los efectos, las partes dejan expresa constancia que el presente contrato se pacta por un plazo fijo de **tres años**, contados desde el **1° de junio de dos mil diecisiete**. **En caso que la arrendataria decida poner fin al arriendo antes del plazo estipulado, deberá pagar el total de los arriendos que falten para completar el plazo fijado.**

Al vencimiento del plazo antes indicado, el contrato se prorrogará automáticamente y en forma sucesiva, 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 opere esta prórroga automática de la vigencia del contrato, la Superintendencia del Medio Ambiente podrá poner término al contrato 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.- Rentas.**

Las rentas de arrendamiento se pagarán mensualmente. La renta mensual de arrendamiento será la suma de **\$ 2.000.000.- (dos millones de pesos)**, no afectas al impuesto al valor agregado, valor que se reajustará anualmente, de acuerdo a la variación que experimente el índice de Precios al Consumidor durante el año anterior. Los gastos por concepto de servicios que puedan ser contratados por la utilidad del inmueble arrendados tales como consumos por concepto de electricidad, agua potable, alcantarillado, gas, teléfono e internet, no se entienden incluidos en la renta mensual acordada y serán de exclusivo cargo de la arrendataria. Las mensualidades antes señaladas serán pagadas **por periodos anticipados**, dentro de los **diez primeros días hábiles de cada mes**, exceptuando sábados, domingos y festivos, pudiendo pagarse mediante cheque de la plaza o depósito en la cuenta corriente n° **280-00033-02**, del **Banco de Chile**, cuyo titular es la arrendadora, o en la cuenta que la arrendadora señale en su reemplazo para este efecto. La arrendataria deberá informar a la arrendadora la realización del pago, al correo electrónico [ildegardkunzparra@gmail.com](mailto:ildegardkunzparra@gmail.com) obligándose ésta a entregar el recibo correspondiente dentro de los diez días siguientes a cada transferencia. En todo caso, la constancia de la transferencia de fondos valdrá como recibo de pago de la renta, para todos los efectos legales. Será obligación de la arrendadora informar por escrito a la arrendataria de cualquier cambio respecto de la cuenta corriente bancaria y la casilla de correo electrónico señalada.

#### **QUINTO.- Entrega material.**

Las partes acuerdan que la entrega material del inmueble se efectuará, a más tardar, el **primero de junio** del corriente, 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 sin deudas de contribuciones ni de servicios básicos. A partir de la fecha de entrega del inmueble arrendado, serán de cargo de la arrendataria el pago de los consumos de los servicios básicos tales como electricidad, agua potable, teléfono y cualesquiera otros de la misma naturaleza, relativos al inmueble arrendado.

#### **SEXTO.- Prohibiciones a la Arrendataria.**

La arrendataria no podrá: a) Subarrendar a un tercero el inmueble arrendado, en todo o en parte, ni ceder a un tercero los derechos y obligaciones que para ella emanan del presente contrato, salvo autorización previa, expresa y escrita de la arrendadora. b) Causar molestias a los vecinos; c) Introducir animales, materiales explosivos inflamables o de mal olor en el inmueble arrendado; y d) Hacer modificaciones estructurales en el inmueble arrendado, sin permiso previo, expreso y escrito de la arrendadora.

#### **SÉPTIMO.- Mantención del inmueble arrendado y mejoras.**

La arrendataria se obliga, a su exclusivo cargo, a efectuar todas las reparaciones locativas que sean adecuadas para la conservación y el buen funcionamiento del inmueble arrendado. Especialmente, se obliga a mantener en buen estado de funcionamiento llaves y chapas de puertas, artefactos sanitarios con sus válvulas y mecanismos, llaves de paso, enchufes, sistema de calefacción, luminarias e interruptores y equipos de aire acondicionado, todos los cuales deberá reparar a su íntegro cargo. Por su parte, la arrendadora estará obligada a realizar las mejoras necesarias y aun a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada, de conformidad a lo establecido en el artículo mil novecientos veintisiete del Código Civil. Quedará obligada la arrendataria a dar aviso escrito a la arrendadora de la necesidad de efectuar tales reparaciones mediante carta certificada. Si la arrendadora no reparare o hiciese reparar los deterioros antedichos dentro de los diez días corridos siguientes al envío de la carta certificada indicada, la arrendataria tendrá derecho a efectuar las reparaciones correspondientes y a descontar el valor de las mismas de la renta que corresponda pagar en él o los meses siguientes. Finalizado el contrato de arrendamiento, la arrendataria podrá llevarse todas las mejoras que hubiese efectuado a su costo y que puedan retirarse sin que con ello se cause detrimento del inmueble. 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.

#### **OCTAVO.- Obligaciones Impuestas por la Autoridad.**

Serán de cargo de la arrendataria los gastos que pueda demandar el cumplimiento de las órdenes o disposiciones que en cualquier tiempo imparta la autoridad, respecto del uso a que la arrendataria destinará el inmueble, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, municipales o reglamentarias. La arrendadora declara que el inmueble arrendado no está afecto a prohibiciones que impidan su uso para los fines para los que se arrienda.

#### **NOVENO.- Visitas al Inmueble.**

La arrendataria se obliga a permitir inspecciones o visitas que la arrendadora o un apoderado de ésta realicen con la periodicidad que requiera al inmueble arrendado, para comprobar su estado de conservación y mantención, y que también los visite, con ese fin, cada vez que los afecte un siniestro de importancia como terremoto, incendio o inundación.

#### **DÉCIMO.- Continuación de Hecho.**

Si por cualquier causa la arrendataria continúa ocupando el inmueble arrendado después de vencido el plazo convenido, las relaciones entre ella y la arrendadora continuarán rigiéndose por las estipulaciones de este contrato, hasta la total entrega material del inmueble y el cumplimiento íntegro de las obligaciones de las partes.

#### **UNDÉCIMO.- Término Anticipado del Arrendamiento.**

La arrendadora tendrá la facultad de disponer el término inmediato del presente contrato, en el evento que la arrendataria incumpla sus obligaciones o incurra en alguna prohibición. Especialmente, la arrendadora tendrá esta facultad si la arrendataria incurre en las siguientes causales: a) Si no paga las rentas mensuales de arrendamiento dentro de los plazos fijados. Se deja constancia que la mora de un período entero en el pago de la renta, dará derecho al

arrendador a c, en los términos establecidos en el artículo 1977 del Código Civil. ; b) Si causa deterioros graves al inmueble o a sus instalaciones, por causas imputables a su negligencia o descuido, incluyendo la acción, negligencia o descuido de sus dependientes; c) Si hace variaciones o modificaciones estructurales en el inmueble, sin previa y expresa autorización escrita de la arrendadora.

#### **DUODÉCIMO.- Restitución del inmueble.**

La arrendataria se obliga a restituir a la arrendadora el inmueble al término de este contrato en el mismo estado en el que fue arrendado, habida consideración del desgaste natural producto de su correcto uso. La entrega deberá hacerse mediante la desocupación total del inmueble, entregando sus llaves y poniéndolos a disposición de la arrendadora. Además, la arrendataria deberá exhibir los recibos que acrediten el pago total de las cuentas de servicios básicos, hasta el último día de ocupación efectiva del inmueble. De la restitución del inmueble y de su recepción conforme por parte de la arrendadora se dejará constancia en una acta, la que deberá ser suscrita por las personas designadas por las partes y que comparezcan al acto. En el evento que la arrendataria se retrase en la fecha de restitución del inmueble, estará obligada a pagar la proporción de la renta mensual de arrendamiento que corresponda a los días de atraso, más la proporción de los demás gastos por servicio o de cualquier otra naturaleza que genere la arrendataria, respecto del inmueble arrendados, e igual cosa para el evento que el atraso se mantenga en meses calendarios siguientes. Además, la arrendataria estará obligada a resarcir a la arrendadora los daños que pudieren presentar el inmueble, quedando facultada la arrendadora para descontar del depósito en garantía a que se refiere la cláusula siguiente de este contrato, las sumas que sean necesarias para cubrir los daños correspondientes, previo consentimiento de la arrendataria.

#### **DECIMO TERCERO.- Garantía.**

A fin de garantizar la conservación del inmueble arrendado y su restitución en el estado a que se refiere la cláusula anterior; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en el inmueble arrendado, sus servicios, artefactos, instalaciones y equipamientos, atendido al estado en que se encontraban a la época de entrada en vigencia del presente contrato, y en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, la arrendataria entregará en garantía a la arrendadora la suma equivalente a **\$ 2.000.000.- (dos millones de pesos)**. Este monto se devolverá a la arrendataria al término de la vigencia del presente contrato, en la fecha que sean desocupados el inmueble arrendado a satisfacción de la arrendadora, y cuando se haya verificado mediante los comprobantes correspondientes que los servicios, consumos estén completamente pagados y que la propiedad no tiene deterioro atribuible al mal uso de las dependencias. La devolución se efectuará en un plazo máximo de treinta días corridos contados desde la restitución material del inmueble. La devolución se efectuará en el equivalente en pesos, según el valor del arriendo en pesos reajustado a la fecha de entrega en base al IPC del día en que se haga efectiva la devolución. La arrendataria no podrá en ningún caso imputar la garantía al pago de rentas insolutas ni al pago del último mes de arrendamiento.

#### **DECIMO CUARTO.- Robos y hurtos.**

La arrendadora no responderá en caso alguno por hurtos o robos que puedan afectar a la arrendataria o a algunos de sus dependientes.

#### **DECIMO QUINTO.- Comunicaciones.**

Sin perjuicio de lo estipulado en las cláusulas tercera y cuarta del presente contrato, las demás comunicaciones entre las partes respecto a este contrato se harán por escrito, mediante carta de correo electrónico, correos simple, carta certificada o carta enviada por mano con constancia de recepción, a las siguientes direcciones: a) Superintendencia del Medio Ambiente. Departamento de Administración y Finanzas. Teatinos número doscientos ochenta, piso ocho, Santiago; y b) Inversiones e Inmobiliaria Bustos Kunz SpA. Dirección: calle Moraleda N° 67, comuna de Coyhaique.

Además la arrendataria debe designar un interlocutor válido en la ciudad de Coyhaique, para facilitar la comunicación en caso de emergencia.

#### **DECIMO SEXTO.- Facultades.**

Por el presente instrumento los comparecientes, facultan a la parte arrendadora para que pueda complementar o aclarar el presente instrumento, respecto de cualquier error u omisión existente en las cláusulas relativas a la correcta individualización de los inmuebles 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 facultada 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.

#### **DECIMO SÉPTIMO.- Comisión de intermediación.**

Se deja constancia que la arrendataria se obliga a pagar a la sociedad **Ahumada Propiedades Ltda.**, rol único tributario número **setenta y seis millones cuatrocientos veintisiete mil veintiocho guión dos**, la cantidad de **un millón de pesos, impuestos incluidos** por la intermediación en el arriendo del bien raíz singularizado.- Dicha suma deberá ser depositada en la cuenta corriente número **dos ocho cero guión cero cuarto cinco siete tres guión cero cinco, del Banco de Chile**, una vez firmado el presente contrato de arrendamiento y recibido conforme el respectivo instrumento tributario.

#### **DÉCIMO OCTAVO.- Gastos.**

Los derechos notariales derivados del otorgamiento del presente instrumento, así como todo otro gasto o impuesto derivado del contrato serán de cargo de la arrendataria.

#### **DÉCIMO NOVENO Constancias.**

Las partes vienen en dejar constancia de los siguientes hechos: a.- Que el actual número domiciliario del inmueble que se arrienda es el setecientos dos de la calle Veintiuno de Mayo, lo que consta en Certificado de Número Domiciliario número cincuenta y seis de trece de febrero de dos mil diecisiete, suscrito por la Directora de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Coyhaique, documento que se tuvo a la vista y que no se inserta por ser conocido por las partes, y b.- Que la Superintendencia del Medio Ambiente ha sido expresamente autorizada por la Dirección de Presupuestos para suscribir el presente contrato, según consta en Oficio ORD. N°860 de 24 de mayo de 2017, documento que se tuvo a la vista y que no se inserta por ser conocido de las partes.

#### **VIGÉSIMO.- Personerías.**

La personería de don **Cristián Franz Thorud** para representar a la **Superintendencia del Medio Ambiente** y suscribir este contrato en su representación, consta en el Decreto Supremo N° 76, de fecha 10 de octubre de 2014, del Ministerio del Medio Ambiente, que lo designa en el cargo de Superintendente del Medio Ambiente, el que no se inserta por ser conocida de las partes. La personería de doña **Ildegard Ana Kunz Parra** para representar a **Inversiones e Inmobiliaria Bustos Kunz SpA.**, emana del artículo primero transitorio, en relación con el artículo quinto de los estatutos de la sociedad, los que constan en escritura pública la escritura pública de constitución de sociedad por acciones de fecha 25 de noviembre del año 2015, repertorio n° 2.993, suscrita ante don Juan Carlos San Martín Molina, Notario Público Titular de la Primera Notaría de Coyhaique, instrumento que no se inserta por ser conocido y aceptado por las partes.-

#### **VIGESIMO PRIMERO: Reducción a escritura pública.**

Las partes de común acuerdo facultan al abogado José Ávila Barrera, para que reduzca este contrato de arrendamiento a escritura pública.

#### **VIGESIMO SEGUNDO: Ejemplares.**

Este contrato se firma en dos ejemplares, del mismo valor y tenor, quedando un ejemplar en poder de cada parte.

En comprobante y previa lectura firman.

Hay firma de ILDEGARD ANA KUNZ PARRA, C.N.I. N° 6.241.027-2 Representante Legal Inversiones e Inmobiliaria Bustos Kunz SpA., la que se encuentra autorizada por I don Juan Carlos San Martín Molina, Notario Público de la 1° Notaría de Coyhaique,

Hay firma de CRISTIAN FRANZ THORUD, C.N.I. N° 10.768.911-7, Superintendente del Medio Ambiente, la que se encuentra autorizada por don Pablo Antonio González Caamaño, Notario Público Titular de la 9° Notaría de Santiago.

**2º.IMPÚTESE** el gasto que implica la presente resolución a la Partida 25, Capítulo 03, Programa 01, Subtítulo 22, Ítem 09, asignación 002, del presupuesto vigente de la Superintendencia del Medio Ambiente.

**ANÓTESE, REGÍSTRESE Y COMUNÍQUESE.**



*OSHK A EBIN*  
DSJ/DHE/IAB/ETG/PTS/jab  
DISTRIBUCIÓN:

- **Inversiones Inmobiliaria Bustos Kunz SpA**, RUT N° 76.522.132-3, con domicilio en calle Moraleda N° 67, Coyhaique.

C/C:

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