



VIÑA DEL MAR,

04 ABR. 2025

ESTA ALCALDÍA DECRETO HOY LO QUE SIGUE:

Nº 4572 / **VISTOS:** Ingreso DAJ 1490 de 24 de marzo de 2024; Decreto Alcaldicio 6318 de 7 de mayo de 2024; Decreto Alcaldicio Nº 6318 de 7 de mayo de 2024; Resolución Exento Nº 12208/2024 de 17 de diciembre de 2024; Memorando DAJ Nº 292 de 14 de febrero de 2025; Memorando Nº 422 de 26 de febrero de 2025; Ing. Alcaldicio Nº 1131 de 26 de febrero de 2025; Ing. Administración Nº 750 de 13 de marzo de 2025; Ing. Concejo Nº 1131 de 13 de marzo de 2025; Sesión Ordinaria el Concejo Municipal de 18 de marzo de 2025; Oficio Ord. Nº 93 de 20 de marzo de 2025; y teniendo presente lo dispuesto en la Ley 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, la Ley 19.880, sobre base de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la Administración del Estado; las facultades que me otorga la Sentencia del Tribunal Electoral Regional de Valparaíso de fecha 29 de junio de 2021 en causa Rol 299-2021; dicto el siguiente:

CONSIDERANDO:

1º Que por decreto alcaldicio Nº 6318 de 24 de mayo de 2024, rectificado por Decreto Alcaldicio Nº 7721 de 4 de junio de 2024, se aprobó la celebración de un contrato de promesa de compraventa y arrendamiento con la sociedad José Álvarez y Compañía Limitada, para los efectos de adquirir la propiedad ubicada en calle Arlegui Nº 758 al 764, de la comuna de Viña del Mar, en las condiciones establecidas en el acuerdo del Concejo Municipal de fecha 16 de abril de 2024.

2º Que el precio de la compraventa se fijó en la suma, moneda nacional, de \$670.000.000, cuyo pago, mediante el contrato de compraventa prometido, se resolvió financiar con los fondos aportados por la Subsecretaría de Desarrollo Regional, en el marco de la implementación del Programa de Revitalización de Barrios e Infraestructura Patrimonial Emblemática (PRBIPE), financiamiento que fue aprobado mediante Resolución Exento Nº 12208 de 17 de diciembre de 2024.

3º Que, en sesión ordinaria del Concejo Municipal de fecha 18 de marzo de 2025, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 65, letra j) de la Ley Nº 19.695, acordó aprobar un contrato de compraventa, entre la sociedad José Lorca Álvarez y Compañía

Limitada y la Ilustre Municipalidad de Viña del Mar, para la adquisición de la propiedad antes indicada, con el objeto de implementar la Casa de Las Artes y Patrimonio; precio que se fijó en la suma de \$670.000.000, financiado con los fondos referidos precedentemente, y todo en la condiciones aprobadas por el Concejo Municipal.

4° Que, para poder proceder al pago la Dirección de Administración y Finanzas, extendió el Certificado de Disponibilidad Presupuestaria N° 225/2025 F.A., por un total de \$671.600.000.-, pago que se imputa a Fondos de Administración SUBDERE, del presupuesto municipal vigente.

DECRETO:

I. **APRUEBASE** la celebración de un contrato compraventa con la sociedad José Álvarez y Compañía Limitada, para los efectos de adquirir la propiedad ubicada en calle Arlegui N° 758 al 764, de la comuna de Viña del Mar, en las condiciones establecidas en el Acuerdo del Concejo de fecha 18 de marzo de 2025, cuyo texto y cláusulas son del siguiente tenor:

Comparecen: Doña **MARÍA ANGÉLICA LORCA ARENAS**, chilena, soltera, empresaria, cédula nacional de identidad y rol único tributario número ocho millones cuatrocientos veinticinco mil seiscientos veintiuno guion ocho, en representación, según se acreditará, de **JOSÉ LORCA ÁLVAREZ Y COMPAÑÍA LIMITADA**, rol único tributario número ochenta y cuatro millones cuatrocientos veinte mil cuatrocientos guion cero, ambos domiciliados para estos efectos en Los Carolinos número setenta y cinco, Miraflores, Viña del Mar Región de Valparaíso, en adelante también, la “Vendedora”, por una parte; y por la otra, doña **MACARENA RIPAMONTI SERRANO**, chilena, soltera, funcionaria pública, cédula nacional de identidad número diecisiete millones novecientos noventa y tres mil trescientos cinco guion cinco, actuando en su calidad de Alcaldesa y en representación, según se acreditará, de la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR**, rol único tributario número sesenta y nueve millones sesenta y un mil guion cero, ambos domiciliados en Calle Arlegui seiscientos quince, Viña del Mar, Región de Valparaíso, en adelante también la “Compradora”, todos mayores de edad, quienes acreditaron su identidad personal e individualización con las cédulas anteriormente mencionadas y exponen: **PRIMERO: Propiedad: Uno:** La sociedad **JOSÉ LORCA ÁLVAREZ Y COMPAÑÍA LIMITADA** es dueña del inmueble ubicado en calle Arlegui número setecientos cincuenta y ocho al setecientos sesenta y cuatro, comuna de Viña del Mar. Los deslindes y medidas de la propiedad según sus títulos, son los siguientes: NORTE, en quince metros con calle Arlegui; SUR, en igual medida con propiedad Municipal; ORIENTE, en treinta y dos metros cincuenta centímetros con propiedad de Rodolfo

Valdivieso; y PONIENTE, en igual medida con propiedad del señor Bordalí; con una superficie de cuatrocientos ochenta y siete metros cuadrados. La vendedora lo adquirió por compra que hizo a doña Alicia Silva Garcés, según consta de la escritura pública otorgada ante el Notario de Valparaíso don Atilio Ramírez Alvarado, de fecha catorce de enero de mil novecientos ochenta y uno. El dominio se inscribió a fojas quinientos sesenta y ocho vuelta número seiscientos sesenta y nueve en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso de mil novecientos ochenta y uno, encontrándose reinscrito dicho dominio a fojas siete mil noventa y siete números siete mil seiscientos noventa y cuatro en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar, correspondiente al año mil novecientos noventa y cuatro. El inmueble antes singularizado se encuentra hipotecado a favor del Banco Santander-Chile, según inscripciones de fojas tres mil doscientos noventa y uno vuelta número dos mil novecientos treinta y uno, y de fojas tres mil doscientos noventa y dos números dos mil novecientos treinta y dos, ambas en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar correspondiente al año dos mil cuatro. Asimismo, la propiedad se encuentra, afecta a prohibición de gravar y enajenar, inscrita a fojas mil seiscientos cincuenta y cuatro vuelta número dos mil doscientos ochenta y ocho en el Registro de Prohibiciones e Interdicciones del año dos mil cuatro, del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar. **SEGUNDO: COMPRAVENTA:** Por el presente instrumento, **JOSÉ LORCA ÁLVAREZ Y COMPAÑÍA LIMITADA**, debidamente representada, por doña **María Angélica Lorca Arenas**, vende, cede y transfiere a la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR**, para quien compra, acepta y adquiere su representante legal, su Alcaldesa, doña **Macarena Ripamonti Serrano**, el inmueble singularizado en la cláusula que antecede, en la forma y condiciones que pasan a exponer. **TERCERO: PRECIO:** El precio de la compraventa es la suma única y total de **seiscientos setenta millones de pesos, moneda nacional (\$670.000.000)** que se paga de contado. La parte vendedora declara haber recibido la totalidad del precio dándolo en consecuencia por íntegramente pagado. La parte compradora declara haber recibido materialmente en este acto y a su entera conformidad lo que se vende por el presente contrato. A mayor abundamiento, las partes renuncian en forma expresa al ejercicio de la acción resolutoria y redhibitoria que pudiere corresponderles en relación al presente contrato. La parte vendedora estará obligada al saneamiento por vicios ocultos de la cosa vendida. Que sin perjuicio de lo expresado precedentemente el precio señalado se paga mediante la entrega de los siguientes vales vistas: 1.- xxxxxxxxxxxxxxxx; y 2.- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; vales vista que las partes, sujetos a las instrucciones notariales que las partes han suscrito con esta misma fecha, dejan en poder del Notario autorizante de la presente escritura pública a efecto de que proceda a su entrega solo una vez acreditado ante dicho Oficio,

mediante el certificado de hipotecas y gravámenes y de dominio vigente otorgado por el Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar, que el Inmueble que se vende por el presente instrumento ha sido efectivamente inscrito a nombre de la parte Compradora, libre de toda hipoteca, gravamen, interdicción, prohibición o deuda cualquiera sea su origen. Asimismo, conforme a la información que han tenido a la vista, la partes declaran que, en su mejor entender, la compraventa de que da cuenta el presente instrumento no debiese encontrarse afecta al pago del Impuesto al Valor Agregado establecido en el Decreto Ley ochocientos veinticinco. La parte compradora expresa que el precio de venta del inmueble precedentemente singularizado ha sido pagado de acuerdo de la transferencias de recursos a la I. Municipalidad de Viña del Mar para la ejecución del proyecto PRBIPE "Adquisición inmueble Arlegui N° 758 al N° 764, para implementar la Casa de las Culturas, las Artes y el Patrimonio", con cargo a "Municipalidades" (Programa de Revitalización de Barrios e Infraestructura Patrimonial Emblemática) del presupuesto de la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo (E23806/2024), según consta de la Resolución Exento N° 12208/2024 de 17 de diciembre de 2024, que se inserta al final. **CUARTO:**

DECLARACIÓN: Las partes declaran cumplidas íntegramente cualquier promesa de compraventa y compromisos verbales y escritos que hubiesen convenido respecto de lo que se vende por el presente contrato, en particular el contrato de promesa y arrendamiento otorgado ante el Notario Público de Viña del Mar don Francisco Fuenzalida Rodríguez, de fecha cinco de abril de dos mil veinticuatro, conforme a lo ya expresado, otorgándose el más amplio completo y mutuo finiquito. Adicionalmente, y a mayor abundamiento, declaran las partes que una vez inscrito el dominio del inmueble, materia del presente contrato, a nombre de la compradora, se podrá término al contrato de arrendamiento del inmueble objeto de la presente escritura pública, respecto del cual las partes se otorgan igualmente amplio, completo y mutuo finiquito. **QUINTO: CONDICIONES DE LA VENTA:** La venta se hace estimando lo vendido como cuerpo cierto, en el estado en que actualmente se encuentra, y que la parte compradora declara conocer y aceptar, con todos sus derechos, usos, costumbres y servidumbres, activas y pasivas, libre de gravámenes, prohibiciones, embargos y litigios, con excepción de los gravámenes indicados en la cláusula primera del presente instrumento, con sus contribuciones fiscales y municipales y demás gastos pagados al día, respondiendo la parte vendedora de cualquier pago que se encontrare pendiente por concepto de contribuciones y gastos de consumos a esta fecha y del saneamiento en conformidad a la ley. **SEXTO: ALZAMIENTO Y CANCELACIÓN HIPOTECAS Y PROHIBICIÓN DE GRAVAR Y ENAJENAR:** _Presentes en este acto don **NAIM ALEJANDRO VIDAL GEBRIE**, cédula nacional de identidad número quince millones seiscientos setenta y siete mil

quinientos sesenta y nueve guion K, y don **JOSÉ ALFONSO VERSCHAE RAMÍREZ**, cédula nacional de identidad número quince millones ochocientos treinta mil ciento treinta y dos guion seis, ambos en representación de **BANCO SANTANDER CHILE**, del giro de su denominación rol único tributario número noventa y siete millones treinta y seis mil guión cero, todos domiciliados en Prat ochocientos ochenta y dos, Valparaíso y exponen: Que en representación que invisten, alzan y cancelan solamente respecto del inmueble que se enajena por el presente instrumento, las hipotecas de fojas tres mil doscientas noventa y uno vuelta número dos mil novecientas treinta y uno, y a fojas tres mil doscientas noventa y dos número dos mil novecientas treinta y dos, ambas del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar; y la prohibición inscrita a fojas mil seiscientas cincuenta y cuatro vuelta número dos mil doscientos ochenta y ocho, del Registro de Interdicciones y Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar y constituidas a favor del Banco Santander Chile. Este alzamiento se otorga sujeto a la condición suspensiva de que se inscriba el dominio a nombre de la parte compradora, libre de cualquier otro gravamen, prohibición y/o embargo. El Banco Santander-Chile no asume responsabilidad alguna ante eventuales gravámenes, prohibiciones o embargos que pudiera registrar el inmueble, distintos a los que por el presente instrumento se alzan. Si dentro del plazo de ciento veinte días a contar de esta fecha no se inscribiere el dominio a nombre del comprador en las condiciones señaladas, se entenderá fallida para todos los efectos legales la referida condición suspensiva, sin necesidad de declaración judicial alguna, quedando plenamente vigentes en favor del Banco Santander-Chile las garantías que por el presente instrumento se alzan. **SEPTIMO: COMPETENCIA:** Cualquier duda o dificultad relativa a la aplicación, interpretación, cumplimiento o resolución del presente contrato, se someterá a la competencia de los tribunales ordinarios de Justicia de la comuna de Viña del Mar. **OCTAVO: DOMICILIO Y JURISDICCIÓN:** Para todos los efectos legales del presente contrato, las partes fijan domicilio especial y convencional en la ciudad y comuna de Viña del Mar y se someten desde ya a la competencia de sus Tribunales Ordinarios de Justicia. **NOVENO: MANDATO ESPECIAL:** Los comparecientes y presentes a este acto, otorgan mandato especial e irrevocable a la Municipalidad de Viña del Mar, y/o a los abogados don Gonzalo Fernando Góngora Escobedo y don Ignacio Luis Camiruaga Meléndez, para

que, actuando cualquiera de ellos indistintamente, rectifiquen, complementen y/o aclaren la presente escritura tanto respecto de cualquier error u omisión existentes en la individualización de los comparecientes, como también respecto de la singularización del inmueble objeto de la compraventa u otra cualquiera otra estipulación contenida en este instrumento, que sean necesarias para la correcta inscripción del presente contrato en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar, a nombre de la compradora. Los mandatarios quedan especialmente facultados para suscribir cualquiera de los instrumentos públicos y/o privados que fueren necesarios para el cumplimiento de su cometido, como para requerir del Conservador de Bienes Raíces todas las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que procedan. **DECIMO: GASTOS DEL CONTRATO:** Todos los gastos que se originen producto de la celebración del presente contrato, serán de cargo de ambas partes por mitades; y los gastos de inscripciones o subinscripciones en el registro conservatorio respectivo, impuestos, etcétera, serán de cargo exclusivo de la parte compradora. El gasto que se genere como consecuencia de la cancelación y alzamiento de las hipotecas y prohibición singularizada precedentemente será de cargo exclusivo de la vendedora. **PERSONERÍAS: Uno)** La personería de doña **MARÍA ANGÉLICA LORCA ARENAS**, para actuar como representante de la sociedad **JOSÉ LORCA ÁLVAREZ Y COMPAÑÍA LIMITADA**, consta de la escritura pública de modificación de la sociedad, otorgada ante la Notario de Viña del Mar doña Eliana Gabriela Gervasio Zamudio, con fecha trece de diciembre de dos mil diecisiete, y del certificado otorgado con fecha ocho de marzo de dos mil veinticuatro por el Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar. **Dos)** La personería de doña **MACARENA RIPAMONTI SERRANO**, para actuar en representación de la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR**, consta de la sentencia de Proclamación de Alcaldes y Concejales Elecciones Municipales dos mil veinticuatro, dictada por el Tribunal Electoral Regional de Valparaíso, de fecha treinta de noviembre de dos mil veinticuatro, y del Decreto Alcaldicio número diecisiete mil cuarenta y seis de fecha seis de diciembre de dos mil veinticuatro, en el que asume el cargo. **Tres)** Las personerías de don **NAIM ALEJANDRO VIDAL GEBRIE**, y de don **JOSÉ ALFONSO VERSCHAE RAMÍREZ**, para actuar en representación del Banco Santander-Chile, constan, respectivamente, de escrituras públicas de fecha treinta de enero de dos mil veintitrés, otorgada ante la Notario de Santiago de doña Nancy de la Fuente Hernández, y de fecha dieciocho de julio de dos mil veinticuatro, otorgada ante la Notario de Santiago de doña Nancy de la Fuente Hernández, personerías y documentos que no se insertan por ser conocidos del Notario autorizantes. En comprobante y previa lectura firman. Se da copia. Doy fe. **INSERCIONES:** 1) Resolución Exento N° 12208/2024 de 17 de diciembre de 2024 de la Subsecretaría de Desarrollo Regional Administrativo. 2) Contribuciones.

II. NOTIFÍQUESE por Secretaría Municipal mediante carta certificada copia del presente Decreto Alcaldicio a la sociedad José Lorca Álvarez y Compañía Limitada, representada por doña María Angélica Lorca Arena, ambas con domicilio en Los Carolinos N° 75, Miraflores, Viña del Mar

III. PUBLÍQUESE, el presente acto administrativo, en el sitio web del Municipio.

Anótese, regístrese, comuníquese, publíquese y notifíquese en conformidad lo establecido en la parte resolutive del presente Decreto Alcaldicio.


MACARENA RIPAMONTI SERRANO
ALCALDESA




JORGE COLLADO VILLAGRA

SECRETARIA MUNICIPAL(S).




MRS/FCG/EAP/GGE
SECRETARIA MUNICIPAL/ADMINISTRADOR
MUNICIPAL/CONCEJO MUNICIPAL/JURÍDICO/
CONTROL.

OF.DE PARTES/ARCHIVO

Mz. N° 405.-

01 / 02 / 11