



SUPERINTENDENCIA DE SALUD

Subdepartamento de Finanzas y Contabilidad

JJR/JPSO/FPV/

APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE LA SOCIEDAD RENTAS NEOCENTRO SPA Y LA SUPERINTENDENCIA DE SALUD

EXENTA N° 82

SANTIAGO, 25 ENE. 2018

VISTO: Lo dispuesto en el artículo 9° de la Ley N°18.575, Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado por el Decreto con Fuerza de Ley N°1 (19.653), de 2000, de la Secretaría General de la Presidencia; la Ley N° 21.053, que aprobó el presupuesto del Sector Público para el año 2018; el artículo 14 de la Ley N°20.128, sobre responsabilidad fiscal; el Oficio Ordinario N°2179, de 18 de diciembre de 2017, de la Dirección de Presupuestos que autoriza la celebración de contrato de arriendo para inmueble de la Superintendencia de Salud, en la comuna de Concepción; la Resolución Exenta N°201, de 10 de febrero de 2011, de la Superintendencia de Salud; la Resolución N°76, de 16 de septiembre de 2015, de la Superintendencia de Salud; la Resolución N°1600, de 2008, de la Contraloría General de la República, y las facultades que me confiere el artículo 109 N°3 del DFL N°1, de 2005, del Ministerio de Salud.

CONSIDERANDO:

1° Que, el artículo 9° de la Ley N°18.575, Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado por el Decreto con Fuerza de Ley N°1 (19.653), de 2000, de la Secretaría General de la Presidencia, prescribe que: "Los contratos administrativos se celebrarán previa propuesta pública, en conformidad a la ley.

El procedimiento concursal se regirá por los principios de libre concurrencia de los oferentes al llamado administrativo y de igualdad ante las bases que rigen el contrato.

La licitación privada procederá, en su caso, previa resolución fundada que así lo disponga, salvo que por la naturaleza de la negociación corresponda acudir al trato directo".

2° Que, por la naturaleza de la negociación se ha requerido acudir a una contratación directa, con el fin de que la Superintendencia de Salud cuente con un inmueble que sirva como Agencia Regional en la ciudad de Concepción.

3° Que, a su turno, el artículo 14 de la Ley N°20.128, sobre responsabilidad fiscal señala que: "Los órganos y servicios públicos regidos presupuestariamente por el decreto ley N° 1.263, de 1975, necesitarán autorización previa del Ministerio de Hacienda para comprometerse mediante contratos de arrendamiento de bienes con opción de compra o adquisición a otro título del bien arrendado y para celebrar cualquier tipo de contratos o convenios que originen obligaciones de pago a futuro por la obtención de la propiedad o el uso y goce de ciertos bienes, y de determinados servicios. Un reglamento emanado de

Subdepartamento de Finanzas y Contabilidad

dicho Ministerio, establecerá las operaciones que quedarán sujetas a la referida autorización previa, los procedimientos y exigencias para acceder a ésta y las demás normas necesarias para la aplicación de este artículo."

4° Que, la Dirección de Presupuestos, mediante Oficio Ordinario N°2179, de 18 de diciembre de 2017, autorizó la celebración de contrato de arriendo para inmueble de la Superintendencia de Salud, en la comuna de Concepción.

5° Que, el artículo 109 N°3 del DFL N°1, de 2005, del Ministerio de Salud, indica que corresponderá al Superintendente, especialmente: *"Celebrar las convenciones y ejecutar los actos necesarios para el cumplimiento de los fines de la Superintendencia."*

6° Que, con fecha 1 de febrero de 2018, la Superintendencia de Salud y la Sociedad Rentas Neocentro SPA, han celebrado contrato de arrendamiento.

7° Que, conforme a lo indicado y las facultades legales que invisto, dicto la siguiente:

RESOLUCIÓN:

1° **APRUÉBASE** el contrato de arrendamiento por la oficina N° 506, del piso 5° del edificio Neocentro, ubicado en Avenida Arturo Prat número trescientos cincuenta y ocho (actualmente número trescientos noventa), de la Ciudad de Concepción, cuyo texto íntegro se transcribe a continuación: "En Santiago de Chile, a 01 de Febrero del año 2018, comparecen por una parte, don **CRISTHIAN HERNÁN AQUEVEQUE TORRES**, casado, Ingeniero Civil, cédula nacional de identidad [REDACTED] y don **BASILIO JOSE LOPEZ CALLEJA**, chileno, casado, ingeniero civil, cédula nacional de identidad número [REDACTED], 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, don **JUAN PABLO SEPÚLVEDA OLMOS**, chileno, casado, Ingeniero Comercial, cédula nacional de identidad [REDACTED], en representación de la **SUPERINTENDENCIA DE SALUD**, persona jurídica de derecho público, rol único tributario número sesenta millones ochocientos diecinueve mil guión siete, ambos domiciliados en Avenida Libertador Bernardo O'Higgins número mil cuatrocientos cuarenta y nueve, Edificio Santiago Downtown torre dos, comuna y ciudad de Santiago, en adelante el "arrendatario" o la "arrendataria", quienes 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) oficina número 506, del piso 5; b) polígono 18 piso -3. 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



SUPERINTENDENCIA DE SALUD

Subdepartamento de Finanzas y Contabilidad

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 a la **SUPERINTENDENCIA DE SALUD**, para quien acepta su representante don **JUAN PABLO SEPÚLVEDA OLMOS**, los siguientes bienes emplazados en el edificio ubicado en el inmueble singularizado en la cláusula primera precedente: a) oficina número 506, del piso 5; b) polígono 18 piso -3.- 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 su Agencia Regional.-

CUARTO. La renta mensual de arrendamiento será la cantidad de **73,5 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 Transferencia Electrónica a la cuenta corriente bancaria N° 49-349463, del Banco Corpbanca, a nombre de Rentas Neocentro SpA, RUT N° 76.430.262-1, 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 73,5 unidades de fomento, equivalente en moneda nacional a \$1.971.697.- 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 3 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. 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 tendrá una duración de tres años a contar de la fecha de la firma del acta de recepción conforme de los inmuebles, según las condiciones convenidas entre las partes. Al término del plazo de vigencia del contrato, éste se entenderá renovado tácita y automáticamente por períodos iguales y sucesivos de doce meses cada uno, a menos que cualquiera de las partes decida no renovarlo. Esta voluntad de no renovación debe ser comunicada por escrito, mediante carta certificada con, a lo menos, noventa días de anticipación a la fecha en que se desee poner término al mismo.

Las partes acuerdan que la renovación tácita anteriormente referida será ejercida por las partes, de manera continua, sin interrupción ni término anticipado, como mínimo durante dos períodos. Una vez transcurrido el segundo periodo de renovación, regirá la cláusula de renovación automática y término anticipado establecida en el párrafo anterior.

La referida carta certificada debe ser enviada al domicilio señalado en la comparecencia del presente contrato o a aquél que tenga la parte que deba recibirla al momento de dicha comunicación, siempre y cuando le haya sido notificado el cambio de domicilio a la contraparte por carta certificada. Durante los noventa días precedentes al vencimiento del plazo de duración del presente contrato, la Arrendataria deberá permitir y facilitar, por petición del Arrendador, al menos dos días a la semana, y durante dos horas, para que los interesados, debidamente autorizados por escrito por el Arrendador o por el corredor de propiedades a quien ésta haya encargado la venta o arrendamiento, visiten los inmuebles arrendados, sin entorpecer la marcha de las operaciones de la Arrendataria. Dichas visitas deberán efectuarse de lunes a viernes durante el funcionamiento de los inmuebles arrendados, previo aviso formal con al menos un día hábil de anticipación.

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.-

UNDÉCIMO. La entrega material de los inmuebles arrendados se efectuará el 01 de Abril de 2018, fecha en que se dará inicio a la ocupación efectiva de los inmuebles, oportunidad en la cual se suscribirá entre las partes un acta de entrega, en la cual la arrendataria declarará conocer el estado de conservación en que se encuentran los inmuebles que arrienda y de todas sus dependencias y asumirá 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 liberará 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.

Con todo, las partes podrán acordar adelantar la fecha de entrega material de los inmuebles, estableciéndose una nueva fecha de inicio a la ocupación efectiva de los inmuebles arrendados, a partir de la cual serán de cargo exclusivo de la arrendataria sólo los gastos indicados en la Cláusula Séptima del presente contrato, así como todas las responsabilidades y obligaciones que le empecen del presente contrato.

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.-

En caso de producirse deterioros en los inmuebles ya individualizados, derivados de la acción de la naturaleza o de fallas estructurales de los mismos, tales como terremotos o inundaciones u otros, las reparaciones deberán ser realizadas por la Arrendadora, a su costa, sin perjuicio del derecho que le asiste a Arrendataria de poner término anticipado al contrato si los deterioros resultan de tal entidad que no permiten continuar haciendo uso de éstos para el destino que fueron contratados.

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



SUPERINTENDENCIA DE SALUD

Subdepartamento de Finanzas y Contabilidad

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 5 unidades de fomento diarias 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 don **Juan Pablo Sepúlveda Olmos** para actuar en representación de la **Superintendencia de Salud** consta en la Resolución Exenta número doscientos uno, de diez de febrero del año dos mil, de la Superintendencia de Salud, en relación a la Resolución número setenta y seis, de dieciséis de septiembre del año dos mil quince, de la Superintendencia de Salud, documentos que no se insertan por ser conocidos y aceptados por las partes. La personería de don **Cristhian Hernán Aqueveque Torres** y de don **Basilio José Lopez 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° DÉJASE establecido que al momento de la firma de este contrato, la Superintendencia de Salud ha entregado a la Sociedad



SUPERINTENDENCIA DE SALUD

Subdepartamento de Finanzas y Contabilidad

Rentas Neocentro SPA, la suma de \$1.971.697.- correspondiente a un mes de renta, por concepto de garantía.

3° IMPÚTESE el gasto que irroque la presente resolución al siguiente ítem del presupuesto vigente aprobado para esta institución: 22-09-002.

Se deja establecido que los gastos que se devenguen los años 2019, 2020 y 2021, se pagarán de acuerdo al presupuesto asignado por la correspondiente Ley de Presupuesto Público.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE

"POR ORDEN DEL SUPERINTENDENTE"



JUAN PABLO SEPULVEDA OLMOS
JEFE DEPARTAMENTO DE
ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

DISTRIBUCIÓN:

- Subdepto. de Finanzas y Contabilidad
- Agencia Región de Concepción
- Oficina de Partes

RI-143