

RESOLUCIÓN EXENTA 5I.1B/N°

4035

MAT.: APRUEBA CONTRATO DE
SUBARRENDAMIENTO ENTRE LA
DIRECCION REGIONAL
METROPOLITANA Y REGION DE
O'HIGGINS Y ADMINISTRACIONES Y
RENTAS S.A.

SANTIAGO, 23 SEP 2008

VISTO: Las facultades que me confiere el Decreto Ley N° 2763, de 1979, la Resolución Exenta 3A/1455, de 2002, modificada por las Resoluciones Exentas 1G/N° 3709/02, 3A/N° 1814/03 y 1738/06, la Resolución Exenta 1A/N° 1274/98 y las facultades que me otorga la Resolución 3.3D/N° 2318/03, todas del Fondo Nacional de Salud y la Resolución N° 520/96 de la Contraloría General de la República,

RESOLUCION:

1.- Apruébase, el contrato de Subarrendamiento, entre la Dirección Regional Metropolitana y Región de O'Higgins del Fondo Nacional de Salud y Administraciones de Rentas S.A, inmueble ubicado en Avenida Macul, ex José Pedro Alessandri N° 2555, cuyo tenor es el siguiente.

CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO ADMINISTRACIONES Y RENTAS S.A.

A

DIRECCIÓN REGIONAL METROPOLITANA Y REGIÓN DE O'HIGGINS DEL FONDO NACIONAL DE SALUD (FONASA)

En Santiago de Chile, a cinco de septiembre de dos mil ocho, ante mi, GUSTAVO MONTERO MARTI, Notario Público Suplente del Titular de la Cuadragésimo Octava Notaría de Santiago don JOSE MUSALEM SAFFIE, con domicilio en esta ciudad, calle Huérfanos setecientos setenta, tercer piso, según Decreto número quinientos cuarenta y tres – dos mil ocho, de la Presidencia de la Corte de Apelaciones de veinte de agosto del dos mil ocho, protocolizado al final de los Registros del mes de Agosto del mismo año, comparecen: Uno) ADMINISTRACIONES Y RENTAS S.A., persona jurídica del giro de su denominación, Rol único tributario Número noventa y seis millones ochocientos doce mil ochocientos cuarenta guión K, representada por don MARIO DABED JAMIS, chileno, casado, empresario, cédula nacional de identidad [REDACTED]

[REDACTED] ambos domiciliados en esta ciudad, [REDACTED] comuna de Independencia, ciudad de Santiago, en adelante "la subarrendadora", por una parte; y por la otra, Dos) La Dirección Regional Metropolitana y Región de O'Higgins del Fondo Nacional de Salud (FONASA), persona jurídica del giro salud pública, Rol único tributario Número sesenta y uno millones seiscientos tres mil guión O, representada por don ROBERTO ENRIQUE MUÑOZ BUSTOS, chileno, casado, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad [REDACTED] ambos con domicilio en calle Huérfanos quinientos ochenta y siete, oficina cuatrocientos dos, comuna y ciudad de Santiago, en adelante "la subarrendataria". Los comparecientes mayores de edad, quienes acreditaron sus identidades con las cédulas citadas y exponen que vienen en celebrar un contrato de subarrendamiento respecto del bien inmueble que se señala y en las condiciones que las siguientes cláusulas indican:

PRIMERO: ANTECEDENTES GENERALES. ADMINISTRACIONES Y RENTAS S.A. ha celebrado en calidad de arrendataria un contrato de arrendamiento con BICE VIDA COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A., sobre el inmueble ubicado Avenida Macul, ex José Pedro Alessandri números dos mil quinientos siete al dos mil quinientos quince y calle Sorrento número tres mil ciento ochenta y Avenida José Pedro Alessandri número dos mil quinientos cincuenta y cinco, comuna de Macul, Región Metropolitana, que deslinda de acuerdo al plano de fusión respectivo: NORTE, en treinta y siete metros línea A – B; SUR, en veinte metros línea H – G y en diecisiete metros cuarenta y cuatro centímetros línea F – E; ORIENTE, en cincuenta y un metros cinco centímetros líneas B – E, y en cinco metros líneas F – G y PONIENTE, en cincuenta y seis metros línea A – H. El dominio del inmueble se encuentra inscrito a fojas ochenta y dos mil seiscientos ochenta y dos número ochenta y dos mil cuatrocientos cuarenta y cinco del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año dos mil tres. En el inmueble antes singularizado, la subarrendadora ha edificado un centro comercial que se denomina PLAZA LA FUENTE. El centro comercial, por sus propias características, constituye un conjunto de bienes corporales e incorporeales, muebles e inmuebles, ordenados a optimizar las actividades comerciales que en el se desarrollan, brindándole a los comerciantes en el establecidos, 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 que lo integran. En consecuencia, los derechos de la parte subarrendataria no sólo se limitarán al uso del local materia de este contrato, sino que a una serie de otros beneficios anexos que este centro comercial ofrece a sus subarrendatarios. Se deja expresa constancia que en el contrato de arriendo celebrado entre Administraciones y Rentas S.A. y Bice Vida Compañía de Seguros S.A. 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: OBJETO DEL CONTRATO. Por el presente instrumento, ADMINISTRACIONES Y RENTAS S.A., representada del modo señalado en la comparecencia, da en subarriendo el local número cinco, ubicado en el primer piso del centro comercial PLAZA LA FUENTE a la Dirección Regional Metropolitana y Región de O'Higgins del Fondo Nacional de Salud, FONASA. Se deja constancia que la superficie del local, es de ochenta y cinco metros cuadrados aproximadamente. El local comercial objeto del presente contrato, sólo podrá ser destinado al establecimiento de oficinas en que la subarrendataria desempeñe actividades relativas a su giro. Consecuente con lo anterior, el local subarrendado no podrá destinarse a otro fin que no sea el antes convenido. 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 destinado al funcionamiento del giro de la subarrendataria en el inmueble objeto del contrato. El inmueble subarrendados se entregará en las condiciones actuales en que se encuentra, las que son conocidas y aceptadas por la subarrendataria. La subarrendataria deberá presentar al subarrendador un proyecto a desarrollar en el local materia del contrato, el que deberá ser aprobado por este último.

TERCERO: PLAZO DE DURACION DEL CONTRATO. El plazo del contrato de subarrendamiento será de dos años a partir del día primero de octubre de dos mil ocho. Este contrato se entenderá prorrogado en forma automática por periodos de un año cada uno, a menos que cualquiera de las partes comunicara a la otra a través de carta certificada su voluntad de no perseverar en el contrato con una anticipación mínima de a lo menos noventa días hábiles respecto del período original o de cualquiera sus prórrogas. Sin perjuicio de lo anterior, la Dirección Regional Metropolitana y Región de O'Higgins del Fondo Nacional de Salud, FONASA, queda facultada para poner término unilateralmente al presente contrato, sin expresión de causa, y con un aviso previo de 90 días de anticipación, mediante comunicación escrita dirigida al domicilio de la otra parte registrado en este contrato.

CUARTO. RENTA DE ARRENDAMIENTO.

Cuatro. uno. La renta mensual del subarrendamiento del local singularizado en la cláusula segunda anterior, será:

- a) Durante los primeros tres meses de vigencia del presente contrato, la cantidad de **25 Unidades de Fomento (UF)** mensuales.
- b) Desde el mes cuarto hasta el término del contrato, la cantidad de **36 Unidades de Fomento (UF)** mensuales.

Cuatro.dos. Las rentas de subarrendamiento se pagarán en pesos, moneda de curso legal, según el valor que la Unidad de Fomento tenga el día primero del mes respectivo, según modalidad de pago por mes anticipado dentro de los cinco primeros días del mes del subarrendamiento.

Cuatro.tres. La entrega material del inmueble objeto del subarrendamiento a la subarrendataria se efectuará el día **primero de Octubre de 2.008.**-

Cuatro.cuatro. Las rentas de subarrendamiento se podrán pagar en el domicilio de la subarrendadora o bien mediante depósito de la cuenta corriente número 00-15323-0 que la subarrendadora mantiene en el Banco Santander Santiago.

Cuatro.cinco. Si la subarrendataria se retardare en el pago de una cualesquiera de las rentas de subarrendamiento y/o de los gastos comunes, la subarrendadora tendrá derecho a requerir el pago de la o las rentas adeudadas y/o de los gastos comunes, más un interés ascendente al interés corriente existente al tiempo de la mora y por el plazo que dure esta, sin perjuicio de los demás derechos de la subarrendadora que le otorga la ley y el presente contrato. Por otra parte, con el objeto de dar cumplimiento a la Ley 19.628, sobre protección de datos de carácter personal, la subarrendataria faculta irrevocablemente a la subarrendadora o al administrador del inmueble subarrendado, indistintamente, para que cualquiera de ellos pueda dar a conocer la morosidad en el pago de las rentas de subarrendamiento, gastos comunes y consumos del inmueble subarrendado, proporcionando dicha información a cualquier registro o banco de datos personales, con el objeto que sea divulgado, relevando la subarrendataria a la subarrendadora y al administrador del inmueble subarrendado de cualquier responsabilidad que se pudiera derivar al efecto.

QUINTO: MORA Y TÉRMINO ANTICIPADO. En caso de que la subarrendataria incurra en mora o simple retardo en el pago de una o cualquiera de las rentas de subarrendamiento, la subarrendadora podrá demandar el término anticipado del contrato de subarrendamiento, quedando en este caso obligada la subarrendataria a pagar a la subarrendadora las rentas que faltaren por devengarse hasta el término del contrato como asimismo 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 la restitución del local subarrendado a la subarrendadora dentro de décimo día de ser notificada la subarrendataria de la demanda de término anticipado del contrato de subarrendamiento. Asimismo, la subarrendadora queda facultada desde ya para el caso que la subarrendataria cayera en insolvencia o quiebra para pedir el término inmediato del contrato y solicitar la restitución del inmueble subarrendado. Para todos los efectos legales, se entenderá que existe insolvencia si la subarrendataria presenta a los tribunales respectivos una proposición de convenio judicial preventivo, quedando en dicho caso, a la voluntad del subarrendador el ejercer o no la facultad de poner término al presente contrato de subarriendo.

SEXTO: SERVICIOS DE ADMINISTRACION. Los servicios de administración, mantención y conservación del Centro Comercial 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 equivalente en pesos moneda nacional de **8,4 unidades de fomento mensuales más IVA**, debiendo la subarrendadora emitir la correspondiente factura.- El pago mensual de los gastos de administración se realizará junto con el pago de las rentas de subarriendo. El primer pago de renta de subarriendo y de servicios de administración deberá hacerse los cinco primeros días del mes de Octubre de 2.008, según el valor que la Unidad de Fomento tenga el día primero del mes respectivo.

SEPTIMO: GARANTÍA. A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que lo recibirá, la devolución y conservación de las especies y artefactos que guarnecen el inmueble, el pago de los perjuicios y deterioros que causen en el local subarrendado, sus servicios e instalaciones y en general para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, la subarrendataria entrega en este acto a la subarrendadora la suma equivalente en pesos a **36 Unidades de Fomento**. La subarrendataria no podrá en ningún caso imputar la garantía al pago de las rentas insolutas ni a la del último mes de subarriendo. La subarrendadora se obliga a restituirle a la subarrendataria la garantía de subarriendo recibida, dentro de los sesenta días siguientes a la fecha de restitución de la propiedad a su satisfacción. La subarrendadora queda desde este instante autorizada para descontar de la garantía el valor de deterioros, perjuicios y de cuentas que sean de cargo de la subarrendataria que se encontraren impagas.

OCTAVO: MEJORAS EFECTUADAS POR LA SUBARRENDATARIA. Todas las instalaciones, transformaciones o mejoras, sean necesarias, locativas, útiles o voluntarias, hechas por la subarrendataria en el local comercial subarrendado que consistan en inmuebles por adherencia, pasarán al dominio de la subarrendadora, sin derecho a indemnización o compensación alguna, de modo que la subarrendadora en ningún caso estará obligada a rembolsar a la subarrendataria suma alguna por los conceptos que aquí se indican. Ahora bien, la subarrendataria podrá retirar aquellas mejoras que puedan separarse sin causar detrimento a la propiedad, restituyendo el local en las mismas condiciones en que le fueron entregados, con todas las instalaciones del mismo que son de propiedad de la subarrendadora, habida consideración de su normal uso y desgaste por el transcurso del tiempo y de las mejoras efectuadas. Sin embargo, no podrá la subarrendataria efectuar ninguna mejora que altere la estructura ni la fachada del inmueble subarrendado sin consentimiento prestado por escrito por la subarrendadora.

NOVENO: MANTENCIÓN DEL INMUEBLE SUBARRENDADO. La subarrendataria deberá mantener el local subarrendado en perfecto estado de conservación, seguridad, higiene y aseo, inclusive en lo que se refiere a sus entradas, umbrales, vidrios, marcos, vitrinas, fachadas, divisiones, puertas, accesorios, equipos, instalaciones, iluminación y ventilación, haciéndolo limpiar y pintar periódicamente a efecto de mantenerlo en perfecto estado de conservación. Esta obligación se hace extensiva a todas las instalaciones maquinarias, equipos y mobiliario que la subarrendadora incorpore al local subarrendado.

DECIMO: ACCESO AL INMUEBLE. La subarrendataria se obliga a dar las facilidades para que la subarrendadora o quien lo represente, pueda visitar el local, previo aviso, en hora y día fijado de común acuerdo, sin afectar el normal funcionamiento de la subarrendataria.-

DECIMO PRIMERO: PERJUICIOS EN EL INMUEBLE. La subarrendadora no responderá en caso alguno por robos, hurtos u otros delitos que puedan ocurrir en el local subarrendado y que afecten a la subarrendataria o a terceros, ni tampoco por perjuicios que puedan producirse por efectos de humedad, inundaciones, roturas de cañerías, filtraciones o movimientos terrestres de cualquier especie, ni tampoco por daños o perjuicios causados al local subarrendado, instalaciones, mobiliario por atentados en general, todos los cuales deberán ser sufridos exclusivamente por la parte subarrendataria.-

DECIMO SEGUNDO: PAGO DE CUENTAS. Será obligación de la subarrendataria mantener al día durante todo el plazo de subarrendamiento el pago de las cuentas de los servicios tales como: cuenta del servicio telefónico instalado en la propiedad, cuenta de luz eléctrica, de agua potable, y cuentas que le corresponda a la propiedad objeto del presente contrato. Esta obligación de la subarrendataria, deberá cumplirse al momento de recibir las boletas o cuentas de los gastos mencionados anteriormente y a la fecha estipulada por las empresas prestadoras de los respectivos servicios.-

DÉCIMO TERCERO: RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE. La subarrendataria se obliga a restituir el local subarrendado inmediatamente que termine el plazo de subarrendamiento original o cualquiera de sus prórrogas, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total del local, colocándolo a disposición de la subarrendadora y entregándole las llaves. Si al término del plazo del presente contrato de subarrendamiento o de cualquiera de sus renovaciones, la subarrendataria, cualquiera fuere la causa, no desocupare o restituyere materialmente a la subarrendadora el local subarrendado, deberá pagarle a esta última, a título de evaluación convencional y anticipada de perjuicios, una suma equivalente al doble del valor de la última renta de subarrendamiento que le hubiere correspondido pagar en el último mes de vigencia del contrato, por cada mes de ocupación o fracción de mes, sin perjuicio de la obligación de pagarle las rentas mensuales que se devenguen hasta que la restitución material tenga lugar. La aplicación de esta multa se contará desde la fecha en que la parte subarrendataria tenga obligación contractual de restituir el local subarrendado contractual o judicial haya sido notificada mediante carta certificada de la restitución del local.

DÉCIMO CUARTO: CESION DE CONTRATO. La subarrendataria solo podrá ceder total o parcialmente el presente contrato o subarrendar total o parcialmente el local subarrendado con el consentimiento previo otorgado por escrito por la subarrendadora.

DÉCIMO QUINTO: CAMBIO DE LA UNIDAD DE FOMENTO. Las partes dejan expresa constancia que todos los valores del presente contrato se encuentran expresados en Unidades de Fomento, fijados en conformidad a la Ley. Para la eventualidad de que por cualquier motivo o causa, se suprima o reemplace el sistema de Unidades de Fomento, se aplicará el que lo sustituya, el que no podrá ser inferior a aquel, y en defecto de un sistema sustitutivo, la renta mensual de arrendamiento 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.

DÉCIMO SEXTO: ACUERDO DE CONFIDENCIALIDAD. Las partes contratantes teniendo presente los términos y condiciones del presente contrato, acuerdan darle el carácter de confidencial al mismo, en especial en lo relativo a las condiciones económicas de éste, toda vez que las mismas han sido otorgadas en consideración a la parte contratante subarrendataria del local.

DÉCIMO SÉPTIMO: GASTOS E IMPUESTOS. Los gastos notariales e impuestos que se originan a partir de la celebración y legalización del presente contrato, serán de cargo de ambas partes, por mitades.

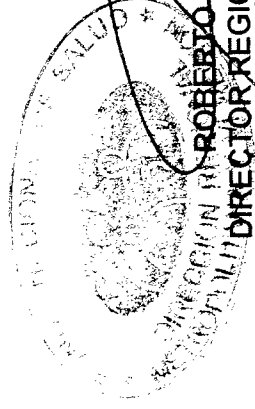
DÉCIMO OCTAVO: DOMICILIO CONVENCIONAL. Para todos los efectos legales las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago.

DECIMO NOVENO: Cualquiera dificultad o controversia que surja o se produzca entre las partes con motivo del presente contrato o de sus documentos complementarios ya se refiera a su interpretación, cumplimiento, validez, ejecución, terminación o cualquier otra causa relacionada con este contrato, será resuelta por los Tribunales Ordinarios de Justicia y se someten a su competencia y/o jurisdicción.

VIGÉSIMO: AUTORIZACION. Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir las inscripciones que procedan.

VIGESIMO PRIMERO: PERSONERÍAS. La personería de don Mario Dabed Jamis para representar a "Administraciones y Rentas S.A." consta de la escritura pública de fecha 22 de Agosto de 2007 otorgada en la Notaría de Santiago de don Alvaro Bianchi Rosas. La personería de Roberto Enrique Muñoz Bustos para representar a la Dirección Regional Metropolitana y Región de O'Higgins del Fondo Nacional de Salud (FONASA) consta en Resolución Exenta N° 3.3D/2318 de fecha 23 de septiembre de 2003 del Ministerio de Salud. Las personerías antes citadas no se insertan por ser conocidas de las partes. En comprobante y previa lectura ratifican y firman. Se da copia.- DOY FE

ANOTESE, TOMESE RAZON Y COMUNIQUESE,



ROBERTO MUÑOZ BUSTOS
DIRECTOR REGIONAL METROPOLITANO
Y REGION DE O'HIGGINS

DISTRIBUCION:

- Administraciones y Rentas S.A.
 - Dirección Regional Metropolitana y Región de O'Higgins
 - Asesoría Jurídica
 - Sub.-Depto. Administración y Finanzas
 - Sección Contabilidad y Tesorería
 - Oficina de Partes.
-