



RESOLUCIÓN EXENTA 4.2D/N° 1298, 13.04.2017

MAT.: APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE UBICADO EN ALMAGRO N° 417, LOS ÁNGELES.

VISTO: Lo dispuesto en el Libro I del D.F.L. N° 1, de 2005, del Ministerio de Salud; el Decreto Supremo N° 46/2014 del Ministerio de Salud; la Resolución Exenta 4A/N° 35/2016 del Fondo Nacional de Salud; y lo señalado en la Resolución N° 1600/2008 de la Contraloría General de la República.

CONSIDERANDO:

1.- Que, con fecha 27 de enero del 2011, se celebra el contrato de subarrendamiento entre COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO ORIENTE LIMITADA, y el Fondo Nacional de Salud, autorizada mediante Resolución Exenta 5I.1B/N°270 de 04 de febrero de 2011 del Fondo Nacional de Salud.

2.- Que, mediante instrumento público simple de fecha 27 de diciembre de 2016, Don Enrique Pedro Ortíz Schindler, abogado Notario Público de San Clemente, autoriza firma de COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO ORIENTE LIMITADA, para poner término del contrato de subarrendamiento.

3.- Que, mediante Resolución Exenta 4.A:D/N°305 del 25/01/2017, se aprueba el termino y finiquito del contrato de subarrendamiento entre COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO ORIENTE LIMITADA y el FONDO NACIONAL DE SALUD.

4.- Que, Proyección Inmobiliaria S.A., dueño de la propiedad ubicada en calle Almagro N°417, Los Ángeles, informa que el inmueble anteriormente subarrendado se encuentra disponible para ser arrendado directamente con los propietarios. Es por ello que el Fondo Nacional de Salud procede a gestionar un nuevo contrato de arrendamiento, para lo cual hizo necesario recurrir a la autorización de la DIPRES, la que se pronunció favorablemente al contrato en primera instancia, según consta en el Ordinario N°1951 del 22 de diciembre de 2016, y en segunda instancia según Ordinario N°0474 del 20 de marzo de 2017, de la presente repartición.

5.- Que, con fecha 21 de marzo de 2017, se suscribe contrato de arrendamiento entre PROYECCIÓN INMOBILIARIA S.A. y el FONDO NACIONAL DE SALUD, del inmueble ubicado en calle Almagro N°417, Los Ángeles, y que en virtud de las facultades que me otorga la ley, dicto la siguiente.

RESOLUCION:

1.- Apruébese el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en calle Almagro N°417, Los Ángeles, celebrado con fecha 21 de Marzo de 2017:

En Santiago de Chile a 21 de marzo de 2017, entre **PROYECCIÓN INMOBILIARIA S.A.**, sociedad del giro de su denominación, Rol Único Tributario N° 76.129.158-0, representada legalmente por don **Eduardo Palacios Yametti**, chileno, casado, ingeniero civil industrial, cédula nacional de identidad N° [REDACTED] y por don **Fernando Rodríguez Taborga**, chileno, casado, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad N° [REDACTED] todos domiciliados en esta ciudad, [REDACTED] por una parte en adelante "**el arrendador**"; y por la otra **FONDO NACIONAL DE SALUD**, Rol único Tributario número 61.603.000-0, organismo dependiente del Ministerio de Salud, representada por su directora doña **Jeanette Vega Morales**, chilena, casada, Médico

Cirujano, cédula de identidad N° [REDACTED] ambos domiciliados en calle [REDACTED] Región Metropolitana, en adelante "el arrendatario" o "Fonasa"; convienen en celebrar el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO. Antecedentes de la Propiedad:

Proyección Inmobiliaria S.A., es dueña del inmueble ubicado en calle **Almagro N° 417**, de la comuna y ciudad de Los Ángeles.

SEGUNDO. Objeto del Contrato:

En este acto y por el presente instrumento, el arrendador **Proyección Inmobiliaria S.A.**, entrega en arrendamiento al arrendatario **FONASA**, para quien acepta su representante individualizado en la comparecencia de esta escritura, el inmueble singularizado en la cláusula primera precedente.

Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 14 de la ley N°20.128, las partes dejan expresa constancia que la autorización que dicho precepto exige fue otorgada mediante Oficio Ordinario 0474, de 20 de marzo de 2017, de la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda.

TERCERO. Plazo del Contrato:

El plazo del presente contrato de arrendamiento será de **3 años**, a partir del día 1 de enero de 2017, terminando en consecuencia, el día **31 de diciembre del año 2019**.

Las partes acuerdan que al término del plazo de este contrato, éste se renovará automáticamente por períodos iguales y sucesivos de un año, si ninguna de las partes manifiesta a la otra la intención de no perseverar en el contrato, mediante carta certificada dirigida al domicilio consignado en este contrato con a lo menos sesenta días corridos de anticipación al término del plazo original o de la prórroga que estuviere corriendo. Asimismo, las partes acuerdan que la prórroga regulada en el párrafo que antecede sólo se hará efectiva si existe acuerdo sobre el monto del canon de arrendamiento para el nuevo período, consignado en la respectiva modificación de contrato suscrita con a lo menos sesenta días corridos de anticipación al término del plazo original o de la prórroga que estuviere corriendo.

CUARTO. Canon de Arrendamiento:

La renta mensual de arrendamiento será pagada de la siguiente:

- La suma de **105 Unidades de Fomento**, a contar del 1° de enero de 2017 hasta el 31 de diciembre de 2017;
- La suma de **110,25 Unidades de Fomento**, a contar del 1° de enero de 2018 hasta el 31 de diciembre de 2018;
- La suma de **115,50 Unidades de Fomento**, a contar del 1° de enero de 2019 hasta el 31 de diciembre de 2019;

La renta será pagada según el valor equivalente en moneda nacional al día del pago efectivo, cantidad que la arrendataria deberá pagar a la arrendadora por períodos mensuales, dentro de los diez primeros días de cada mes, comenzando en el primer mes de enero de 2017.

Si dejare de publicarse el valor de la Unidad de Fomento, o si se alterare substancialmente su base de cálculo, todas las obligaciones en dinero que deban reajustarse en base a dicha Unidad de Fomento, se reajustarán en la misma proporción en que haya variado el Índice de Precios al Consumidor (I.P.C.) publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el organismo que lo suceda o reemplace, entre el último día del mes anterior al de la firma del contrato, y este último día del mes anterior al de su facturación o pago efectivo.

Las partes acuerdan que si se produjere alguna modificación en la Ley de Impuesto a las Ventas y Servicios (IVA) u otra Ley que grave esta operación, será la arrendataria quien deberá asumir total y completamente el mayor costo de dicho impuesto, mediante el incremento de la renta fijada en esta cláusula en términos tales que el arrendador no sufra ningún detrimento en la renta acordada precedentemente, es decir, el arrendador estará facultado desde ya a traspasar este incremento a la renta de arrendamiento pactada, no pudiendo oponerse el arrendatario a ello. De esta forma, el arrendatario consiente expresamente a que se modifique la renta de arrendamiento por parte del arrendador en el futuro a consecuencia de lo que se indica en este párrafo y se entenderá que tomó noticia de ello cuando reciba la respectiva factura o el documento tributario que corresponda.

Las partes convienen para todos los efectos legales a que hubiere lugar, que servirá de recibo de pago de la renta mensual de arrendamiento los documentos que al efecto emita la parte arrendadora como recibos de pago en el acto del pago o a falta de éstos, se reputará como comprobante de pago el comprobante de depósito en la cuenta corriente bancaria de la arrendadora N° 10626425 del Banco de Crédito e Inversiones (BCI). Para los efectos antes indicados, será condición esencial que el monto depositado corresponda a la renta mensual que legalmente corresponda pagar, y que ella se efectúe dentro del plazo que se establece en este instrumento. Será obligación del arrendatario enviar por correo electrónico a la dirección de correo del arrendador "cobranza@cimenta.cl", el comprobante de depósito en cuenta corriente, todo ello dentro de los tres días hábiles siguientes a la fecha del depósito.

QUINTO. Otros Pagos:

A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto del presente contrato, el arrendatario quedará como único y exclusivo obligado al pago de las cuentas de consumos básicos domiciliarios, gastos comunes y de cualquier otro pago que corresponda realizar en su calidad de arrendatario. El retraso por dos rentas consecutivas en cualquiera de los pagos indicados precedentemente, dará derecho al arrendador o a quien lo represente, para solicitar a quien corresponda la suspensión de los servicios respectivos.

El pago del impuesto territorial o contribuciones al bien raíz será siempre de cargo del arrendador, quien se obliga a realizarlo dentro de plazo legal, evitando con ello eventuales perjuicios que pudieren derivar para el arrendatario del incumplimiento de dicha obligación legal.

SEXTO. Oportunidad de los Pagos:

El no pago oportuno de la renta de arrendamiento, y de cualesquiera otros pagos que corresponda realizar a la arrendataria, dará derecho al arrendador para exigirlos debidamente reajustados conforme a la variación de la unidad de fomento, más el interés máximo que la ley permita, debiendo la arrendataria además pagar a título de multa una cantidad de dinero equivalente a 5 Unidades de Fomento por cada día de atraso en su pago.

No obstante lo anterior, las partes convienen expresamente que el incumplimiento o atraso en el pago de dos o más rentas de arrendamiento o de los servicios domiciliarios, transcurridos 5 días desde el despacho por parte del Arrendador de una carta certificada en que haga constar dicho retraso y que solicite el pago respectivo, sin necesidad de requerimiento judicial pondrá término al presente contrato ipso facto.

SEPTIMO. Entrega material del inmueble:

En relación con la entrega material del inmueble objeto del presente instrumento, las partes declaran que ésta se efectuará el 1° de enero de 2017, en el estado en que se encuentra, a entera satisfacción del Arrendatario, quién se obliga a mantenerlos en buen estado de conservación, funcionamiento y aseo, quedando a su cargo y gasto todas las reparaciones de los desperfectos que pudieran experimentar sus cielos, paredes, pisos, cierres, vidrios, cristales, pinturas, instalaciones eléctricas de agua potable, gas, servicios sanitarios, cocina, citófonos, muebles y cualquier otro elemento existente en ellos. La parte arrendataria declara conocer las características del inmueble que arrienda y que cumple con las condiciones para desarrollar el objeto o giro que efectuará en él.

OCTAVO. Cláusula de Subarrendamiento:

El arrendatario, previa autorización escrita del arrendador podrá subarrendar la propiedad materia del presente contrato. Obtenida la autorización antes indicada, será siempre el arrendatario el obligado a dar íntegro cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones que este contrato le impone, en especial el pago íntegro y oportuno de las rentas mensuales de arrendamiento y de los servicios domiciliarios.

NOVENO. Mejoras:

Las partes acuerdan que todas las mejoras que el arrendatario introduzca en el inmueble arrendado quedarán en beneficio de las propiedades al término del arrendamiento, sin cargo alguno para el arrendador desde el momento mismo en que se efectúen, salvo las que puedan separarse sin detrimento del referido inmueble en relación con su estado al inicio del contrato.

DECIMO. Responsabilidades:

El arrendatario no podrá eludir responsabilidades que emanen de actos suyos o de trabajadores a su servicio que produzcan daños en la propiedad arrendada o a terceras personas, invocando que no se ha contemplado el caso en este contrato.

De otra parte el arrendador no será responsable por robos, hurtos u otros delitos que puedan ocurrir en el inmueble arrendado y que afecten al arrendatario o a terceros, ni tampoco por perjuicios que puedan producirse por efecto de humedad, calor, roturas de cañerías, inundaciones, filtraciones, explosiones, sismos o movimientos terrestres, todos los cuales deberán ser soportados por el arrendatario.

DECIMO PRIMERO. Visitas al Inmueble:

El arrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias para que el arrendador o quien lo represente pueda visitar el inmueble en las oportunidades que lo estime necesario. Asimismo, en caso que el dueño desee vender o arrendar la propiedad, se obliga a mostrarla semanalmente en horario convenido entre las partes, el cual será siempre en horarios hábiles entendiéndose por tales los que correspondan al funcionamiento del comercio.

DECIMO SEGUNDO. Restitución de la Propiedad:

Al término de la vigencia del contrato, el arrendatario se obliga a restituir el inmueble arrendado en el mismo estado en que le fue entregado y que declara conocer y aceptar en todas sus partes. La restitución se materializará con la desocupación total de la propiedad, poniéndola en consecuencia a disposición del arrendador. Si terminado el contrato el arrendatario no restituyere la propiedad arrendada, deberá pagar al arrendador una multa mensual equivalente a la renta que se encontrare vigente a la época del incumplimiento más un veinte por ciento de recargo, sin que ello implique tácita reconducción del contrato.

DECIMO TERCERO. Garantía:

Con el objeto de garantizar la conservación del inmueble y su posterior restitución en el mismo estado en que lo recibe, según acta de entrega firmada por las partes, así como el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad, sus servicios e instalaciones y en general, para responder del fiel y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones derivadas del presente contrato, la arrendataria entrega la cantidad de **115,50 Unidades de Fomento**, en su equivalente en pesos moneda nacional a esta fecha, suma que el arrendador recibe en este acto y que se obliga a restituir debidamente reajustada al día de la devolución, dentro de los 30 días siguientes a la restitución de los inmuebles, siempre y cuando se acredite previamente que la arrendataria ha pagado todas las sumas correspondientes a gastos comunes, si los hubiere, y servicios domiciliarios, quedando en caso contrario, expresamente facultado el arrendador para deducir de la garantía las sumas que se adeuden por dichos conceptos. Asimismo, el arrendatario autoriza expresamente al arrendador para que, con cargo a la garantía antes mencionada, se paguen los gastos correspondientes a las reparaciones de todos los daños y perjuicios causados en el inmueble arrendado y sus instalaciones durante la vigencia de este contrato, determinándose los daños y perjuicios en relación al acta de entrega referida en el párrafo anterior. Para estos efectos, el arrendador queda expresamente autorizado desde ya por el arrendatario para que el primero de los nombrados solicite un presupuesto de reparación, encargue su ejecución a quien determine y pague esos trabajos con cargo a la garantía entregada por la arrendataria. Por último, el arrendatario autoriza expresamente al arrendador para que, con cargo a la garantía, pague multas e indemnizaciones de perjuicios derivadas del presente contrato. Tratándose de gastos por concepto de comisiones de corretaje asociadas al inmueble arrendado, el arrendador podrá realizar descuentos con cargo a la garantía previo acuerdo de las partes. En ambos casos, el arrendatario acepta recibir sólo el saldo de la garantía, si lo hubiere.

La arrendataria no podrá en caso alguno imputar la garantía a la renta del último mes.

DECIMO CUARTO. Obligaciones:

Será obligación del arrendatario el cubrir los gastos, obtener las autorizaciones y permisos municipales o de la autoridad que corresponda y dar cumplimiento a las órdenes o disposiciones que en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad en razón de las habilitaciones que efectuará en el inmueble y del uso a que se destinará a éste, sean estas exigencias relativas a las tramitaciones o gastos que pudieran surgir con motivo de un eventual cambio de destino para desarrollar las actividades propias de su giro;

condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, estructurales, publicitarias, reglamentarias u otras. Se deja expresa constancia que si la autoridad Municipal o la que corresponda, ordena el cierre o la clausura del local o inmueble materia de este contrato por cualquier causa que se indique, esta circunstancia no será causal para poner término anticipado al contrato de arrendamiento, por lo que el arrendatario estará obligada a pagar las rentas mensuales hasta el término de la vigencia del presente contrato. Lo mismo sucederá en el caso que el arrendatario por cualquier causa no obtenga la renovación de la patente comercial y como consecuencia de ello no pueda desarrollar actividad comercial sobre el bien arrendado.

DECIMO QUINTO. Caducidad del plazo:

La arrendadora podrá exigir la caducidad del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento y exigir la devolución inmediata del bien arrendado y el pago de las cantidades de dinero que correspondieren de conformidad a lo estipulado en las cláusulas quinta, sexta y demás que correspondan de este contrato, en las siguientes situaciones:

- a) En el evento que se solicite la quiebra del arrendatario, incluso por él mismo, o si él o más acreedores formulan proposiciones de convenio judicial o extrajudicial, o en caso de notoria insolvencia, o estado de suspensión o cesación de pago.
- b) En el evento que el arrendatario no dé cumplimiento íntegro y oportuno a cualquiera de las obligaciones que le impone el contrato de arrendamiento, para lo cual el arrendador enviará al arrendatario una carta certificada haciéndole presente el incumplimiento de que se trata, sin necesidad de demostrar éste mediante declaración judicial alguna. Por otra parte, el arrendatario autorizará expresamente a la arrendadora para interrumpir el suministro de energía eléctrica, agua potable y teléfono del local emplazado en el inmueble mientras se mantenga el incumplimiento contractual de su parte.

DECIMO SEXTO. Declaración:

Se deja expresa constancia que el arrendador no ha cobrado ni exigido pago alguno por concepto de derecho de llaves al Arrendatario con motivo del otorgamiento del presente contrato, razón por la cual éste último acepta y declara desde ya que nada se exigirá por dicho concepto, sea judicial o extrajudicialmente al arrendador ni a terceros al término de este contrato, declaración ésta última que las partes elevan a la calidad de esencial y determinante para la celebración del mismo.

DÉCIMO SÉPTIMO. Expropiaciones:

Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento el bien arrendado fuera expropiado en su totalidad, la indemnización que por dicha expropiación perciba el arrendador ingresará a su patrimonio y el arrendatario estará obligado a pagar las rentas de arrendamiento que correspondan hasta la fecha efectiva en que se pierda la posesión material del inmueble, poniéndose término al contrato de arrendamiento de inmediato.

Si el bien arrendado sólo fuera expropiado parcialmente, el arrendador deberá rebajar la renta mensual de arrendamiento en un monto proporcional a los metros cuadrados de construcción efectivamente expropiados. Esta rebaja de la renta comenzará a regir a contar de la fecha en que se pierda efectivamente la posesión material de parte del inmueble, manteniéndose vigente en todos lo demás los términos pactados en el presente instrumento.

En caso que la expropiación parcial del inmueble arrendado haga inviable para la arrendataria la utilización del resto del inmueble para los fines que se arrendó, el arrendatario estará obligado a pagar las rentas de arrendamiento que correspondan hasta la fecha efectiva en que se pierda la posesión material parcial del inmueble, terminando inmediatamente dicho contrato. El arrendatario renuncia expresamente a formular cualquier reclamo o a iniciar cualquier acción en contra del arrendador que tuviera como causa el acto expropiatorio o el monto de la indemnización pagada a éste.

DÉCIMO OCTAVO. Gastos Notariales:

Todos los impuestos fiscales, derechos notariales y demás que origine la suscripción del presente contrato serán pagados íntegramente por la parte arrendataria.

DÉCIMO NOVENO. Jurisdicción:

Para todos los efectos legales del presente contrato, las partes y el fiador y codeudor solidario, fijan domicilio en la ciudad y comuna de Los Ángeles y se someten a la jurisdicción y competencia de sus Tribunales Ordinarios de Justicia.

VIGÉSIMO. Personería:

La personería de don **Fernando Rodríguez Taborga** y don **Eduardo Palacios Yametti**, para representar a **Proyección Inmobiliaria S.A.**, consta de la escritura pública de fecha 29 de septiembre del año 2016 otorgada ante el Notario de Santiago don Eduardo Avello Concha.

La personería de doña Jeanette Vega Morales, para representar al FONDO NACIONAL DE SALUD, consta en el Decreto de Designación como Directora de dicho estamento, de fecha 17 de marzo de 2014 del Ministerio de Salud.

El presente contrato se firma en dos ejemplares del igual tenor y data, quedando uno en poder de cada una de las partes.

2.- Impútese el gasto de la modificación de contrato que se aprueba por la presente resolución al ítem 2209002 "Arriendo de Edificación" del presupuesto del Fondo Nacional de Salud

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.



Jeanette Vega
DRA. JEANETTE VEGA MORALES
DIRECTORA NACIONAL
FONDO NACIONAL DE SALUD

[Signature]
LBR/VCG/CTV/FBV/jbm

DISTRIBUCION:

- Sres. Proyección Inmobiliaria S.A.
- Departamento Fiscalía
- Sub-Depto. Administración
- Sub-Depto. Finanzas
- Dirección Zonal Centro Sur
- Sección Recursos Físicos
- Oficina de Partes (Afecta Art. 7 Letra G Ley 20285/2008) /

