



Subdepto. de Finanzas y Contabilidad

FIS/ FFA/ PPR

**APRUEBA CONTRATO DE
SUBARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE
SOCIEDAD INMOBILIARIA OLAF
RENTAS LIMITADA Y LA
SUPERINTENDENCIA DE SALUD, POR EL
INMUEBLE UBICADO EN CALLE BUERAS
N° 218, OFICINA PRIMER PISO,
RANCAGUA.**

RESOLUCIÓN EXENTA N° 803

SANTIAGO, 30 MAYO 2016

VISTO: Lo dispuesto en el artículo 9° de la Ley N°18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; la Resolución N° 1600, de 2008, de la Contraloría General de la República; la Ley N° 20.882, que aprobó el presupuesto del Sector Público para el año 2016; la Resolución Exenta N° 201, de 10 de febrero de 2011, sobre delegación de facultades; la Resolución Afecta N° 76 de 16 de septiembre de 2015, que designa en calidad de titular al Jefe del Departamento de Administración y Finanzas en la Superintendencia de Salud, y:

CONSIDERANDO:

1° Que, producto de la creciente demanda por atención presencial de los afiliados del Sistema Público y Privado, en la ciudad de Rancagua, se determinó que las oficinas arrendadas de calle Bueras N°363, de la ciudad de Rancagua, presentaba insuficiencia de espacio físico para el debido cumplimiento de las funciones de esta Superintendencia, lo que hacía inviable una atención de calidad.

2° Que, estando dentro de los plazos establecido en la cláusula cuarta del contrato suscrito con fecha 17 de agosto de 2009, entre la Superintendencia de Salud y la Sociedad de Inversiones Maxis Limitada, la Superintendencia de Salud, manifestó por carta de fecha 1 de marzo de 2016, dirigida a don Mario Anich Japaz, representante legal de la Sociedad Inversiones Maxis Limitada, su voluntad de poner término al contrato de arrendamiento celebrado entre estas partes.

3° Que, por Oficio N°3202 de fecha 23 de diciembre de 2015, la Superintendencia de Salud, comunicó el problema y solicitó a la Dirección de Presupuestos su autorización para celebrar un nuevo contrato de arrendamiento, con cambio de domicilio, para su funcionamiento en la Región del Libertador Bernardo O´Higgins.

4° Que, por Oficio N°294 del 18 de febrero de 2016, la Dirección de Presupuestos comunicó su autorización para que la Superintendencia de Salud celebrara un nuevo contrato de arriendo por el inmueble ubicado en calle Bueras N°218, de la ciudad de Rancagua, por un periodo de tres años, renovable por periodos anuales.

5° Que, el 11 de mayo de 2016, la Superintendencia de Salud y Sociedad Inmobiliaria Olaf Rentas Limitada, suscriben contrato de subarrendamiento por el inmueble ubicado en calle Bueras N°218, Oficina Primer Piso, de la ciudad de Rancagua, por tres años desde el 1 de junio de 2016 hasta el 31 de mayo de 2019, el que se prorrogará automática y sucesivamente por períodos de 12 meses, a menos que una de las partes notifique a la otra su intención de no perseverar en el subarrendamiento, mediante carta certificada.

6° Que, de acuerdo a lo prescrito por el artículo 9° de la Ley N°18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, los contratos administrativos se celebrarán previa propuesta pública, mientras que 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.

7° Que, indudablemente, en este caso corresponde estimar la presente contratación como un trato directo que deriva de la naturaleza de la negociación, la cual, por razones de eficiencia y eficacia, impedía su realización por procesos licitatorios.

8° Que, en razón de los antecedentes expuestos dicto la siguiente:

RESOLUCIÓN:

1° **APRUEBASE** el contrato de subarrendamiento de del inmueble ubicado en calle Bueras N°218, Oficina Primer Piso, de la ciudad de Rancagua, celebrado entre la Superintendencia de Salud y la Sociedad Inmobiliaria Olaf Rentas Limitada, RUT N°76.425.942-4, por un monto mensual de **\$1.000.000.-** reajustables según el valor que experimente el IPC cada seis meses, suma que deberá ser depositada en la [REDACTED] dentro de los primeros 10 días de cada mes, cuyo texto íntegro es el siguiente:

"CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO

SOCIEDAD INMOBILIARIA OLAF RENTAS LIMITADA

A

SUPERINTENDENCIA DE SALUD

En la ciudad de Rancagua, República de Chile, a once de mayo de dos mil dieciséis, ante mí, **ALBERTO EDUARDO ROJAS LÓPEZ**, Notario Público Titular de la Sexta Notaría de Santiago, con oficio en calle Bandera, número cuatrocientos veinticinco, comuna y ciudad de Santiago, comparecen: por una parte y en calidad de "Subarrendadora" la **SOCIEDAD INMOBILIARIA OLAF RENTAS LIMITADA**, Rol Único Tributario número setenta y seis millones cuatrocientos veinticinco mil novecientos cuarenta y dos guión cuatro, representada en este acto por don **SEBASTIÁN ANTONIO OLAVARRÍA TAPIA**, cédula de identidad número c [REDACTED] [REDACTED] ambos domiciliados para estos efectos en calle Ramón Freire, número ochocientos veintiuno, de la comuna y ciudad de Rancagua, y, por la otra, en calidad de "Subarrendataria" la **SUPERINTENDENCIA DE SALUD**, persona jurídica de derecho público, Rol Único Tributario número sesenta millones ochocientos diecinueve mil guión siete, representada, según se acreditará más adelante, por don **JUAN PABLO SEPÚLVEDA OLMOS**, cédula nacional de identidad número [REDACTED] [REDACTED] chileno, Ingeniero Comercial, ambos domiciliados en Avenida Libertador Bernardo O'Higgins número mil cuatrocientos cuarenta y nueve, Edificio Santiago Downtown torre dos, comuna y ciudad de Santiago, los comparecientes mayores de edad, quienes me han acreditado su identidad con las cédulas indicadas y exponen que han convenido celebrar el siguiente contrato de subarrendamiento: **PRIMERO: SOCIEDAD CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA OLAVARRIA LTDA.** es dueña de la propiedad ubicada en calle Bueras número doscientos dieciocho, oficina, primer piso, de la comuna y ciudad de Rancagua y cuyos deslindes según sus títulos son los siguientes: Norte: calle Mujica; Oriente: Ismael Lobos; Poniente: calle Bueras y Sur: José del T. Briceño, según consta de la inscripción de dominio a Fojas tres mil seiscientos catorce, Número seis mil novecientos veinticinco, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rancagua, correspondiente al año dos mil doce. **SEGUNDO: SOCIEDAD CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA OLAVARRIA LTDA.**, con fecha 13 de abril de 2016, da en arrendamiento el inmueble de su dominio singularizado en la cláusula primera a **SOCIEDAD OLAF RENTAS LTDA.** para la que acepta y recibe su socio don Sebastián Antonio Olavarría Tapia, según consta en contrato de arrendamiento firmado ante don Daniel Mondaca Pedrero, Notario Público de la Quinta Notaría de Rancagua. **TERCERO:** Encontrándose facultada y no existiendo prohibición al respecto, por el presente instrumento **SOCIEDAD OLAF RENTAS LTDA**, da en subarrendamiento a la **SUPERINTENDENCIA DE SALUD**, para quien acepta su representante, el inmueble ubicado en calle Bueras número doscientos dieciocho, oficina, primer piso, de la comuna y ciudad de Rancagua, en las condiciones y términos que se señalan en las cláusulas siguientes. Las partes dejan constancia que el inmueble que se subarrienda en este acto será destinado al funcionamiento de las oficinas de la Superintendencia de Salud. **CUARTO:** El plazo de subarrendamiento del inmueble será de tres años contados desde el primero de junio de dos mil dieciséis, expirando el treinta y uno de mayo de dos mil diecinueve. Al vencimiento del plazo de vigencia, este contrato se prorrogará automática y sucesivamente por períodos de doce meses, a menos que una de las partes notifique a la otra su intención de no perseverar en el subarriendo, mediante carta certificada dirigida al domicilio de la otra parte con una anticipación de a lo menos noventa días a la fecha de expiración del plazo original o de cualquiera de sus prórrogas. **QUINTO:** La renta mensual de subarrendamiento del inmueble será la cantidad de un millón de pesos, reajustables según la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor cada seis meses, suma que deberá ser depositada por la subarrendataria en la cuenta corriente de la subarrendadora número uno siete guión cero cero cero seis uno ocho guión cinco, del Banco Bice, dentro de los primeros diez días de cada mes, en forma anticipada. **SEXTO:** Será responsabilidad de la subarrendataria el pago de los gastos comunes del inmueble materia de este contrato, circunstancia que deberá acreditar ante la

subarrendadora si ésta así lo solicitare. Las contribuciones que gravan el inmueble serán de cargo exclusivo de la subarrendadora, y la subarrendataria podrá en cualquier momento solicitar que se acrediten que están pagadas. **SÉPTIMO:** La subarrendadora se obliga a entregar la propiedad en buenas condiciones de uso, con todos sus derechos, servidumbres y costumbres, al día en el pago de todas las cuentas que correspondieren, a la fecha de entrega de la propiedad y que son conocidas por la subarrendataria, autorizando desde esta fecha a la subarrendataria a realizar todos aquellos trabajos que sean necesarios para habilitar el inmueble de acuerdo a la finalidad dispuesta en la cláusula tercera de este contrato. Sin perjuicio de lo anterior, en caso que se produzca algún desperfecto en la propiedad de naturaleza diferente a los que corresponda cancelar a la subarrendataria, la subarrendadora queda obligada a efectuarlos. Entre las reparaciones de cargo de la subarrendadora se encuentran las que se refieren a las instalaciones de suministros de agua y electricidad, como también todas aquellas que según la ley sean consideradas necesarias y aquellas locativas que por excepción se han hecho necesarias con motivo de fuerza mayor, caso fortuito o debido a la mala calidad de los objetos comprendidos en el subarrendamiento. Los trabajos de reparaciones de tales instalaciones deberán iniciarse dentro de tres días hábiles siguientes al aviso correspondiente, entregado por la subarrendataria a la subarrendadora a través de carta certificada en que se dé cuenta del desperfecto. Los seguros sobre mobiliarios y/o artefactos todos de propiedad de la subarrendataria, serán cargo de esta última.

OCTAVO: El simple retardo en el pago de la renta de este subarrendamiento y/o de los gastos comunes, obligará a la subarrendataria a pagar las primeras debidamente reajustadas, de acuerdo a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor entre la fecha del retardo y la del pago efectivo, más los intereses correspondientes a la tasa de interés promedio para operaciones reajustables en moneda nacional, y los segundos con los recargos establecidos en el Reglamento de Copropiedad del Edificio o los que se hayan acordado en la Asamblea de Copropietarios, según corresponda. El simple retardo en el pago de las rentas de subarrendamiento y/o de las cuotas de los gastos comunes constituirá a la subarrendataria en mora para todos los efectos legales y significará para ella un incumplimiento grave de las obligaciones que le impone el contrato. En este caso, la subarrendataria queda obligada a pagar íntegramente las rentas adeudadas, debidamente reajustadas en la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor o IPC entre la fecha del retardo y la del pago efectivo, más el interés correspondiente a la tasa de interés promedio para operaciones reajustables expresadas en moneda nacional y los gastos comunes con los mismos recargos antes señalados al respecto. De igual modo, en este evento, la subarrendataria queda obligada a pagar a la subarrendadora las rentas correspondientes al período de ocupación que medie entre la fecha de terminación del contrato y la de restitución material del inmueble objeto del mismo, debidamente reajustada según la variación que experimente en igual período el Índice de Precios al Consumidor o IPC más el interés correspondiente a la tasa de interés promedio para operaciones reajustables expresadas en moneda nacional, sin perjuicio de otros derechos que le corresponda ejercer a la subarrendadora.

NOVENO: Toda mejora que la subarrendataria desee introducir en el futuro al inmueble objeto del presente contrato, sea para habilitarlos o adecuarlos a sus necesidades, sea con cualquier otro objeto, deberá ser previamente aprobado por la subarrendadora, a la cual la subarrendataria deberá presentarle un plano o proyecto de remodelación. La subarrendadora podrá negar su autorización, si el plano o proyecto no se conforma en lo que dice relación con aspectos estructurales, de instalaciones sanitarias y equipos de aire acondicionado, con los planos aprobados por la Ilustre Municipalidad de Rancagua, o no respeta el cielo y las instalaciones básicas con que actualmente cuenta el inmueble que da en subarrendamiento. Las mejoras introducidas serán de cargo y de cuenta exclusiva de la subarrendataria, y al término del contrato quedarán en beneficio de la subarrendadora sin cargo ni costo alguno para esta última, a menos que puedan

retirarse sin detrimento. Con todo, quedarán excluidas de esta autorización o aprobación previa, aquellas instalaciones de tabiquería liviana, opacas o traslúcidas, telefónicas, de iluminación u otras semejantes o que se refieren o tengan por objeto la remodelación interior del inmueble objeto de este contrato. Los eventuales rechazos o proposiciones de remodelación deberán obedecer a causas justificadas, y no a una decisión arbitraria de la subarrendadora. **DÉCIMO:** Declara la subarrendataria conocer y aceptar el Reglamento de Copropiedad del edificio en que se encuentra el inmueble objeto del presente contrato, comprometiéndose a observarlo en todas sus partes. Se obliga también la subarrendataria a mantener los bienes subarrendados en perfecto aseo y conservación, reparando a su costa cualquier desperfecto que experimenten sus cielos, paredes, pisos, alfombras, vidrios y cristales, pinturas, empapelados, servicios higiénicos, y en general las instalaciones que consten en la respectiva acta de entrega. En el evento que el deterioro se produjera por fuerza mayor o caso fortuito, la subarrendadora y la subarrendataria soportarán exclusivamente el deterioro de las cosas de su propiedad. **UNDÉCIMO:** Será obligación de la subarrendataria pagar íntegra y puntualmente los consumos de agua, electricidad y gastos comunes, que correspondan al inmueble objeto del presente contrato y exhibir a la subarrendadora los recibos correspondientes a dichos consumos en cada oportunidad que le sean exigidos. Se obliga la subarrendataria a acreditar que se encuentra al día en el pago de estos o consumos o servicios en el momento que se haga entrega del inmueble al término del contrato. **DUODÉCIMO:** A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado, habida consideración de su goce legítimo, la devolución, perjuicios y deterioros que causen a la propiedad y a sus servicios e instalaciones y pago de las cuentas por suministros, las partes acuerdan la suma de un millón de pesos, que la subarrendataria entregará a la subarrendadora por el contrato suscrito, monto que servirá de suficiente garantía, quedando desde luego autorizada la subarrendadora para descontar de la cantidad referida el valor efectivo y comprobado de las reparaciones de los deterioros y/o perjuicios que se hayan ocasionado y que sean de cargo de la subarrendataria, como asimismo, el valor de las cuentas pendientes impagas que sean de electricidad, agua y gastos comunes, todo lo anterior dentro del período del subarrendamiento. La subarrendadora deberá hacer devolución de la garantía dentro del plazo de los treinta días corridos siguientes a la entrega del inmueble. **DÉCIMO TERCERO:** Serán causales de terminación inmediata del presente contrato, el incumplimiento en que incurra cualquiera de las partes, en relación a lo dispuesto en este instrumento, lo relativo al pago de las rentas de subarrendamiento y las reparaciones a las que se comprometen las partes sin perjuicio de las demás acciones y/o indemnizaciones que correspondieren ejercer o cobrar respectivamente, según este contrato o la ley. Las obligaciones impuestas por la autoridad, según correspondan a su naturaleza y finalidad, serán de cargo del subarrendador y/o del subarrendatario. La subarrendadora podrá hacer visitas periódicas a la propiedad subarrendada previa comunicación a la subarrendataria con el objeto de comprobar el estado en que se encuentra la propiedad. La subarrendataria se obliga a dar las facilidades necesarias a la subarrendadora o a quien la represente, para que durante el último mes de contrato pueda visitar el inmueble y mostrarlo a terceros interesados en arrendarlo o adquirirlo, a lo menos durante tres días a la semana, dos horas por día, en horario comprendido entre las doce y las dieciocho horas. En caso de venta de la propiedad la subarrendadora se compromete a hacer respetar por el comprador el plazo de vigencia del presente contrato, como asimismo sus estipulaciones. **DÉCIMO CUARTO:** En el evento de ocurrencia de un siniestro de tal magnitud que impida el uso del inmueble y que no provenga de un hecho o culpa del subarrendatario, o de los usuarios de éste, se suspenderá total o proporcionalmente –según corresponda– la obligación de pagar las rentas de este contrato. Si el aludido siniestro impide o dificulta de manera significativa el uso del inmueble, pero en forma temporal o parcial, se efectuarán por la subarrendadora las reparaciones necesarias y

conducentes para habilitar en el más breve plazo el inmueble para ser ocupado por la subarrendataria. **DÉCIMO QUINTO:** Para todos los efectos legales derivados de este contrato, las partes fijan su domicilio en la comuna y ciudad de Santiago, prorrogando competencia a los Tribunales sujetos a la jurisdicción de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago. **DÉCIMO SEXTO:** Los gastos notariales y de inscripción de este contrato correrán por cuenta de la subarrendataria. Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura para requerir todas las anotaciones, inscripciones y subinscripciones que fueren pertinentes en el Conservador de Bienes Raíces de la ciudad Rancagua. La personería de don Sebastián Antonio Olavarría Tapia para representar a Inmobiliaria Olaf Rentas Limitada consta en escritura pública de treinta de marzo de dos mil quince otorgada ante el Notario Público de Rancagua, don Ernesto Montoya Peredo, mientras que la personería de don Juan Pablo Sepúlveda Olmos, para representar a la Superintendencia de Salud constan en la Resolución Exenta número doscientos uno, de diez de febrero de dos mil once, de la Superintendencia de Salud, en relación a la Resolución Afecta número setenta y seis, de dieciséis de septiembre de dos mil quince, de la Superintendencia de Salud. Las personerías no se insertan por ser conocidas de las partes y a su pedido.”.

2° IMPÚTESE el gasto al siguiente ítem del presupuesto vigente aprobado para esta Institución

09-002

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE


JUAN PABLO SEPULVEDA OLMOS
JEFE DEPARTAMENTO DE
ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

DISTRIBUCIÓN:

- Subdepto. de Finanzas y Contabilidad
- Agencia Región del Libertador B. O'Higgins
- Oficina de Partes
- Sociedad de Inmobiliaria Olaf Rentas Limitada/Bueras N°218, Oficina 604, Rancagua.
- GTF 1326