



1 REPERTORIO N: 710/017

FGJ/pgp

2 OT: 69853

3

4

5

6

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

7

8

9

10

CARLOS ADOLFO HEIN AGUILA

11

12

A

13

14

SUPERINTENDENCIA DE SALUD

15

16

17

18 En Santiago, República de Chile a veintisiete de Febrero
19 de dos mil diecisiete, ante mí, ALBERTO ROJAS LOPEZ,
20 abogado, Notario Público Titular de la Sexta Notaría de
21 Santiago, con oficio en calle Compañía número mil ochenta y
22 cinco, piso catorce, Comuna y Ciudad de Santiago, Comparece
23 Por una parte don Carlos Adolfo Hein Águila, cédula de identidad
24 número [REDACTED]

[REDACTED] chileno, casado, empresario, domiciliado en calle
25 Moraleda número trecientos cuarenta y tres en la Comuna y ciudad
27 de Coyhaique, y de paso en ésta, y, por la otra, en calidad de
28 "Arrendataria" la SUPERINTENDENCIA DE SALUD, persona jurídica
29 de derecho público, Rol Único Tributario número sesenta millones
30 ochocientos diecinueve mil guion siete, representada, según se



1 acreditará más adelante, por don **Sebastián Ignacio Pavlovic**
2 **Jeldres**, cédula nacional de identidad número [REDACTED] [REDACTED]
3 [REDACTED]
4 chileno, abogado, casado, ambos domiciliados en Avenida Libertador
5 Bernardo O'Higgins número mil cuatrocientos cuarenta y nueve, local
6 doce, Edificio Santiago Downtown, torre dos, comuna y ciudad de
7 Santiago. Los comparecientes mayores de edad, quienes me han
8 acreditado su identidad con las cédulas indicadas, exponen que han
9 convenido celebrar el siguiente contrato de arrendamiento:
10 **PRIMERO:** **Carlos Adolfo Hein Águila** es dueño de la propiedad
11 ubicada en calle Moraleda número trescientos setenta, local tres, de
12 la comuna y ciudad de Coyhaique y cuyos deslindes según el título
13 correspondiente, son los siguientes: Norte, sitio número dos, en trece
14 metros; Este, parte del sitio número uno, en treinta y dos coma
15 setenta metros; Sur, calle general Parra, en trece coma noventa
16 metros; y Oeste, calle Moraleda, en treinta y siete coma cuarenta
17 metros, según consta de la inscripción de dominio a Fojas setecientos
18 cinco vuelta Número seiscientos veintinueve del Registro de
19 Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique,
20 correspondiente al año mil novecientos noventa. **SEGUNDO:** Por el
21 presente instrumento, la arrendadora da en arrendamiento a la
22 arrendataria, para quien acepta su representante, el inmueble
23 ubicado en calle Moraleda número trescientos setenta, local tres, de
24 la comuna y ciudad de Coyhaique, en las condiciones y términos que
25 se señalan en las cláusulas siguientes. Las partes dejan constancia
26 que el inmueble que se arrienda en este acto, será destinado al
27 funcionamiento de las oficinas de la Superintendencia de Salud en
28 dicha ciudad. **TERCERO:** El plazo de arrendamiento del inmueble
29 será de cinco años contados desde el día quince de febrero de dos
30 mil diecisiete, expirando el treinta y uno de enero de dos mil



1 veintidós. Al vencimiento del plazo de vigencia de este contrato, se
2 prorrogará automática y sucesivamente por períodos de doce meses,
3 a menos que una de las partes notifique a la otra su intención de no
4 perseverar en el arriendo, mediante carta certificada dirigida al
5 domicilio de la otra parte con una anticipación de a lo menos noventa
6 días a la fecha de expiración del plazo original o de cualquiera de sus
7 prórrogas. Será determinante para evaluar la mantención del
8 arrendamiento, el cabal cumplimiento de la obligación establecida en
9 la cláusula novena. CUARTO: La renta mensual de arrendamiento del
10 inmueble será la cantidad de U.F. veinticuatro coma sesenta y siete
11 que deberá pagarse por anticipado antes del día diez de cada mes, al
12 valor que tenga la Unidad de Fomento el día de pago efectivo. Déjase
13 establecido que a exigencia del arrendador, el canon de arriendo
14 pactado en el presente contrato será depositado a la fecha de cada
15 pago mensual, en la cuenta corriente número ocho seis cero cero uno
16 nueve uno guión ocho , del Banco Santander, a nombre de Eliana
17 Bravo Soto, cédula de identidad número ocho millones doscientos
18 veintinueve mil treinta y cinco guion cuatro, con quien el arrendador
19 ha contratado un servicio de apoyo en administración de arriendos, a
20 fin que dicha persona le transfiera dicho monto único y total en las
21 condiciones acordadas entre ambos, sin que a esta Superintendencia
22 le quepa responsabilidad alguna en esa operación. Asimismo, se deja
23 expresa constancia que esta forma de proceder al pago no significa,
24 de manera alguna, que la Superintendencia contraiga obligación
25 alguna con la corredora Sra. Bravo por lo que es totalmente ajena a
26 los acuerdos entre ella y el arrendador, particularmente en lo que se
27 refiere al pago de honorarios por servicios de corretaje y otros.
28 QUINTO: Si se dejare de determinar el valor de la Unidad de Fomento
29 o se modificare la forma en que actualmente se efectúa su
30 determinación, de tal modo que su valor no reflejare fielmente las



1 variaciones del Índice de Precios al Consumidor determinado por el
2 Instituto Nacional de Estadística o el organismo que lo reemplace o
3 haga sus veces, el canon de arriendo se reajustará en lo sucesivo en
4 igual proporción de la variación experimentada por el señalado índice
5 en el mes anteprecedente de aquél que corresponde pagar, tomando
6 como base la cantidad correspondiente, según la última equivalencia
7 vigente de la Unidad de Fomento, y así sucesivamente. El simple
8 retardo en el pago de la renta de arrendamiento y/o de los gastos
9 comunes, obligará a la arrendataria a pagar las primeras con el
10 interés que correspondiente a la tasa de interés promedio para
11 operaciones reajustables en moneda nacional entre la fecha del
12 retardo y la del pago efectivo, y los segundos con los recargos
13 establecidos en el Reglamento de Copropiedad del Edificio, los que
14 se hayan acordado en la Asamblea de Copropietarios, o cualquier
15 otra forma de administración conjunta que rija respecto del inmueble
16 arrendado. El simple retardo en el pago de las rentas de
17 arrendamiento y/o de las cuotas de los gastos comunes constituirá a
18 la arrendataria en mora para todos los efectos legales y significará
19 para ella un incumplimiento grave de las obligaciones que le impone
20 el contrato. **SEXTO:** Las contribuciones que gravan el inmueble serán
21 de cargo exclusivo de la arrendadora, y la arrendataria podrá en
22 cualquier momento solicitar que se acrediten que están pagadas.
23 **SÉPTIMO:** La arrendadora se obliga a entregar la propiedad en
24 buenas condiciones de uso, con todos sus derechos, servidumbres y
25 costumbres, al día en el pago de todas las cuentas que
26 correspondieren, a la fecha de entrega de la propiedad y que son
27 conocidas por la arrendataria. Sin perjuicio de lo anterior, en caso
28 que se produzca algún desperfecto en la propiedad de naturaleza
29 diferente a los que corresponda pagar a la arrendataria, la
30 arrendadora queda obligada a efectuarlos. Entre las reparaciones de



1 cargo de la arrendadora se encuentran las que se refieren a las
2 instalaciones de suministros de agua y electricidad, como también
3 todas aquellas que según la ley sean consideradas necesarias y
4 aquellas locativas que por excepción se han hecho necesarias con
5 motivo de fuerza mayor, caso fortuito o debido a la mala calidad de
6 los objetos comprendidos en el arrendamiento. Los trabajos de
7 reparaciones de tales instalaciones deberán iniciarse dentro de tres
8 días hábiles siguientes al aviso correspondiente, entregado por la
9 arrendataria a la arrendadora a través de carta certificada en que se
10 dé cuenta del desperfecto. Los seguros sobre inmueble, mobiliarios
11 y/o artefactos todos de propiedad de la arrendataria, serán cargo de
12 esta última. OCTAVO: Toda mejora que la arrendataria desee
13 introducir durante la vigencia del presente contrato al inmueble, sea
14 para habilitarlos o adecuarlos a sus necesidades, sea con cualquier
15 otro objeto, deberá ser previamente aprobado por la arrendadora, a la
16 cual la arrendataria deberá presentarle un plano o proyecto de
17 remodelación. La arrendadora podrá negar su autorización, si el
18 plano o proyecto no se conforma en lo que dice relación con aspectos
19 estructurales, de instalaciones sanitarias y equipos de aire
20 acondicionado, con los planos aprobados por la Ilustre Municipalidad
21 de Coyhaique, o no respecta el cielo y las instalaciones básicas con
22 que actualmente cuenta el inmueble que da en arrendamiento. Las
23 mejoras introducidas serán de cargo y de cuenta exclusiva de la
24 arrendataria, y al término del contrato quedarán en beneficio de la
25 arrendadora sin cargo ni costo alguno para esta última, a menos que
26 puedan retirarse sin detrimento. Con todo, quedarán excluidas de la
27 obligación de requerir esta autorización o aprobación previa, aquellas
28 instalaciones de tabiquería liviana, opacas o traslúcidas, telefónicas,
29 de iluminación u otras semejantes o que se refieren o tengan por
30 objeto la remodelación interior del inmueble objeto de este contrato.



1 Los eventuales rechazos o proposiciones de remodelación deberán
2 obedecer a causas justificadas, y no a una decisión arbitraria de la
3 arrendadora. **NOVENO:** Dado que el inmueble que se arrienda por
4 este acto, corresponde a un conjunto de varios locales ubicados en
5 una propiedad horizontal perteneciente al mismo arrendador, éste se
6 compromete a velar por que todo el conjunto sea mantenido
7 permanentemente en las óptimas condiciones de aseo, orden y
8 conservación que la imagen corporativa institucional de la
9 Superintendencia de Salud exige, para lo cual impartirá las debidas
10 instrucciones a los demás locatarios. El incumplimiento de esta
11 obligación será estimado como GRAVE y podrá dar lugar a la
12 terminación anticipada del contrato según lo que se establece en la
13 cláusula duodécima. Asimismo, el arrendador se obliga a reparar a su
14 costa, cualquier desperfecto que experimenten sus cielos, paredes,
15 pisos, alfombras, vidrios y cristales, pinturas, empapelados, servicios
16 higiénicos, y en general las instalaciones que consten en el acta de
17 entrega respectiva, debidamente firmada por ambas partes. En el
18 evento que el deterioro se produjera por fuerza mayor o caso fortuito,
19 la arrendadora y la arrendataria soportarán exclusivamente el
20 deterioro de las cosas de su propiedad. **DÉCIMO:** Será obligación de
21 la arrendataria pagar íntegra y puntualmente los consumos de agua,
22 considerando que el concepto de agua tiene un costo fijo mensual de
23 diez mil pesos los que se pagan conjuntamente con el arriendo
24 mensual, electricidad y gastos comunes, que correspondan al
25 inmueble objeto del presente contrato y exhibir a la arrendadora los
26 recibos correspondientes a dichos consumos en cada oportunidad
27 que le sean exigidos. Se obliga la arrendataria a acreditar que se
28 encuentra al día en el pago de estos o consumos o servicios en el
29 momento que se haga entrega del inmueble al término del contrato.
30 **UNDÉCIMO:** A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su



1 restitución en el mismo estado, habida consideración de su goce
2 legítimo, la devolución, perjuicios y deterioros que causen a la
3 propiedad y a sus servicios e instalaciones y pago de las cuentas
4 por suministros, las partes acuerdan la suma de veinticuatro coma
5 sesenta y siete U.F., que la arrendataria entregará a la
6 arrendadora por el contrato suscrito, monto que servirá de
7 suficiente garantía, quedando desde luego autorizada la
8 arrendadora para descontar de la cantidad referida el valor efectivo
9 y comprobado de las reparaciones de los deterioros y/o perjuicios
10 que se hayan ocasionado y que sean de cargo de la arrendataria,
11 como asimismo, el valor de las cuentas pendientes impagas que
12 sean de electricidad, agua y gastos comunes, todo lo anterior
13 dentro del período del arriendo. La arrendadora deberá hacer
14 devolución de la garantía dentro del plazo de los treinta días
15 corridos siguientes a la entrega del inmueble. DUODÉCIMO: Serán
16 causales de terminación inmediata del presente contrato, el
17 incumplimiento en que incurra cualquiera de las partes, en relación
18 a lo dispuesto en este instrumento, en especial lo estipulado en la
19 cláusula novena, así como lo relativo al pago de las rentas de
20 arrendamiento y las reparaciones a las que se comprometen las
21 partes sin perjuicio de las demás acciones y/o indemnizaciones
22 que correspondieren ejercer o cobrar respectivamente, según este
23 contrato o la ley. Las obligaciones impuestas por la autoridad,
24 según correspondan a su naturaleza y finalidad, serán de cargo del
25 arrendador y/o del arrendatario. La arrendadora podrá hacer visitas
26 periódicas a la propiedad arrendada previa comunicación a la
27 arrendataria con el objeto de comprobar el estado en que se
28 encuentra la propiedad. La arrendataria se obliga a dar las
29 facilidades necesarias a la arrendadora o a quien la represente,
30 para que durante el último mes de arriendo pueda visitar el



1 inmueble y mostrarlo a terceros interesados en arrendarlo o
2 adquirirlo, a lo menos durante tres días a la semana, dos horas por
3 día, en horario comprendido entre las doce y las dieciocho horas.
4 En caso de venta de la propiedad la arrendadora se compromete a
5 hacer respetar por el comprador el plazo de vigencia del presente
6 contrato, como asimismo sus estipulaciones. DÉCIMO TERCERO:
7 En el evento de ocurrencia de un siniestro de tal magnitud que
8 impida el uso del inmueble y que no provenga de un hecho o culpa
9 del arrendatario, o de los usuarios de éste, se suspenderá total o
10 proporcionalmente –según corresponda- la obligación de pagar las
11 rentas de arrendamiento. Si el aludido siniestro impide o dificulta
12 de manera significativa el uso del inmueble arrendado, pero en
13 forma temporal o parcial, se efectuarán por la arrendadora las
14 reparaciones necesarias y conducentes para habilitar en el más
15 breve plazo el inmueble para ser ocupado por la arrendataria.
16 DÉCIMO CUARTO: Para todos los efectos legales derivados de
17 este contrato, las partes fijan su domicilio en la comuna y ciudad
18 de Santiago, prorrogando competencia a los Tribunales sujetos a la
19 jurisdicción de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago.
20 DÉCIMO QUINTO: Los gastos notariales de este contrato correrán
21 por cuenta de ambas partes. Se faculta al portador de copia
22 autorizada de esta escritura para requerir todas las anotaciones,
23 inscripciones y sub inscripciones que fueren pertinentes en el
24 Conservador de Bienes Raíces de la ciudad de Coyhaique.
25 DÉCIMO SEXTO: La personería de don Sebastián Ignacio
26 Pavlovic Jeldres, para representar a la Superintendencia de Salud
27 consta en Decreto número setenta y nueve de veintinueve de
28 junio de dos mil quince, del Ministerio de Salud. Las personerías
29 no se insertan por ser conocidas de las partes y a su pedido.
30 Minuta redactada por el abogado DOÑA Beatriz Otero Uname.

ALBERTO EDUARDO ROJAS LOPEZ
NOTARIO PUBLICO



1 En comprobante y previa lectura firman. Doy Fe. REPERTORIO

2 NUMERO: 710-017 *M*

3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

Carlos Adolfo Hein Aguila
CARLOS ADOLFO HEIN AGUILA

Sebastián Ignacio Pavlovic Jeldres

SEBASTIÁN IGNACIO PAVLOVIC JELDRES
SUPERINTENDENTE DE SALUD

[Handwritten signature]

FIRMO Y SELLO LA PRESENTE
COPIA QUE ES TESTIMONIO
FIEL DEL ORIGINAL
Santiago

27 FEB 2017



INUTILIZADO



Handwritten mark or signature in the bottom left corner.