



Instituto de Previsión Social
Dirección Regional Valparaíso
Avenida Brasil N°. 1265 Valparaíso
Teléfonos: 2181257-2181225
www.ips.gob.cl

RESOLUCION EXENTA N° 00034

VALPARAÍSO, 25 MAR. 2014

VISTOS:

1º Lo dispuesto en la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado.

2º Lo establecido en la Ley N° 18.689, lo dispuesto en el DL. N° 3.502 de 1980, las facultades que me otorga el DFL. N° 17 de 1989, del Ministerio del Trabajo y Previsión social, Subsecretaría de Previsión Social; la Resolución Exenta N° 1483 de fecha 30 de diciembre de 2005 de Directora Nacional INP (hoy IPS) que delega las facultades que indica en los Directores Regionales; la Resolución N° 1600 de 2008, de la Contraloría General de la República, que fijó las normas sobre exención del trámite de toma de razón, y la Resolución N° 209, del 30 de abril de 2012 de Director Nacional IPS que nombra al suscrito, Director Regional IPS Vª Región.

CONSIDERANDO:

Que mediante documento de fecha 06 de marzo de 2014, la sociedad DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A. RUT N° 76.137.066-9 e INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL, celebraron Contrato de Arrendamiento de los locales comerciales 6 y 7 del inmueble ubicado en Avenida Magallanes N° 1050, ciudad y comuna de Concón, el cual se encuentra debidamente inscrito a Fojas 1633., N° 1382 del registro de Propiedad del año 2011, correspondiente al Conservador de Bienes Raíces de Concón y que posee una superficie de 82,56 metros cuadrados, con el objeto de ser destinado al funcionamiento del Centro de Atención Previsional (CAP) de la ciudad de Concón.

RESUELVO:

1- **Apruébese** el Contrato de Arrendamiento del inmueble ya individualizado, fechado 06 de marzo de 2014 y, como se detalló, suscrito entre la sociedad DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A. RUT N° 76.137.066-9, representada legalmente por don ANDRES SANTIAGO LAGOMARSINO THOMSEN, RUT N° [REDACTED] e INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL, instrumento que consta de 06 fojas y que forma parte integrante de la presente resolución.

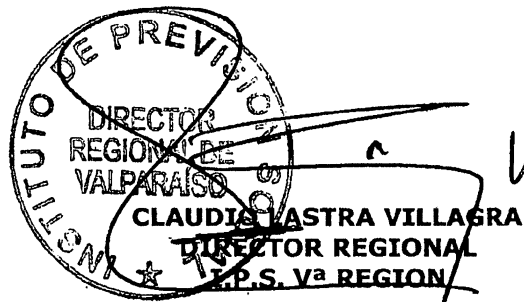


Instituto de Previsión Social
Dirección Regional Valparaíso
Avenida Brasil Nº. 1265 Valparaíso
Teléfonos: 2181257-2181225
www.ips.gob.cl

00034

2- Desígnese en la función de **Administrador Titular** del contrato ya individualizado a Doña MARLENE ROSA ARAYA CUELLO RUT [REDACTED] Jefe Sucursal IPS, de Viña del Mar, y en función de **Administrador Suplente** a SOLANGE GOUGAIN PERHERIN, RUN [REDACTED], Jefe del Subdepartamento de Administración y Finanzas de la Dirección Regional IPS Región de Valparaíso.

Anótese, comuníquese y distribúyase.



Distribución:

- DIRECCION REGIONAL IPS. VALPARAISO
- SDAF IPS Vª REGION
- SDLE IPS Vª REGION
- CAP IPS VIÑA DEL MAR
- SUBDEPTO INMOBILIARIO IPS.

CLV/SGP/RDB/FLSCH.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

“DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.”

A

“INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL”

En Valparaíso, a seis de Marzo de dos mil catorce, comparecen: la sociedad **“DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.”**, sociedad anónima cerrada, del giro de su denominación, Rol Único Tributario número setenta y seis millones ciento treinta y siete mil sesenta y seis guion nueve, representada como se indicará a la conclusión por don **ANDRÉS SANTIAGO LAGOMARSINO THOMSEN**, chileno, casado, ingeniero civil industrial, cédula nacional de identidad número [REDACTED], [REDACTED], ambos domiciliados en calle Arlegui número seiscientos diez, tercer piso, oficina número cinco, comuna de Viña del Mar, por una parte como **“EL ARRENDADOR”** o **“LA PROPIETARIA”**; y por la otra, el **“INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL”**, Servicio Público descentralizado, institución del giro de su denominación Rol Único Tributario número sesenta y un millones novecientos setenta y nueve mil cuatrocientos cuarenta guion cero, representado como se indicará a la conclusión por don **CLAUDIO LASTRA VILLAGRA**, Rol único Tributario número [REDACTED], [REDACTED] en su calidad de Director Regional del Instituto de Previsión Social de la Región de Valparaíso, ambos domiciliados en Av. Blanco número mil doscientos sesenta y cinco, piso ocho, Valparaíso, en adelante **“EL ARRENDATARIO”**; los comparecientes mayores de edad, quienes acreditaron sus identidades con las cédulas anotadas que exhibieron y declararon pertenecerles y exponen:

PRIMERO: ANTECEDENTES DEL INMUEBLE: La sociedad **“DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.”**, es la única y exclusiva propietaria del inmueble denominado como Lote D Dos b guion uno/b, ubicado en la Comuna de Concón y singularizada como polígono O-Ñ-N-B-O en el plano de subdivisión del lote D Dos b guion uno, agregado con el número cinco mil ochocientos veintiséis al Registro de Documentos del año mil novecientos noventa y uno del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar,

cuyos deslindes son los siguientes: AL NORTE, en línea O-B de trescientos cuarenta y tres metros con Faja Fiscal de Expropiación; Avenida Concón Reñaca Oriente; AL SUR, en línea Ñ-N de trescientos cuarenta y tres metros con Lote D Dos b guion uno/a, AL ORIENTE, en línea B-N de doscientos cuarenta y seis metros con lote D Dos b guion uno/a; AL PONIENTE, en línea O-Ñ de doscientos cuarenta y seis metros con Lote D Dos b guion uno/a; con una superficie de ochenta y cuatro mil trescientos setenta y ocho metros cuadrados, en adelante “el Inmueble”. “El Inmueble” tiene asignado – para efectos del impuesto territorial – el rol de avalúo número tres mil trescientos noventa y cuatro guión uno de la comuna de Concón y está ubicado en Avenida Magallanes número mil cincuenta, Concón, y se encuentra inscrito a fojas mil seiscientos treinta y tres número mil trescientos ochenta y dos, del Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de Concón. El inmueble arrendado será destinado al funcionamiento del Centro de Atención Previsional de dicha ciudad.-

SEGUNDO: PROYECTO: En “el inmueble” especificado en la cláusula anterior, “EL ARRENDADOR” encargó la construcción de un proyecto denominado “Centro Comercial Concón”, que en su primera etapa estará compuesto de una tienda ancla, veintidós locales comerciales, estacionamientos, áreas comunes y dependencias para la administración; todos ellos de acuerdo a los planos y las especificaciones del proyecto elaborado por el arquitecto Juan Pablo Galleguillos Zúñiga. Dicho proyecto fue aprobado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Concón, según “Certificado de Recepción Definitiva Total de Edificación, Habilitación y Ampliación, número cuarenta y cinco de fecha quince de Marzo de dos mil trece **y le asigna el número mil cincuenta de la Avenida Magallanes en la comuna de Concón.** “LA PROPIETARIA”, sin que afecte de ninguna forma los derechos y en especial el uso de los locales comerciales y el de las instalaciones y demás áreas entregados en arrendamiento por el presente contrato, podrá en el futuro efectuar las ampliaciones que estime pertinentes, mediante nuevas obras y construcciones, de manera que se aumente la superficie bruta, el número de locales comerciales, el número de tiendas ancla y las superficies y áreas comunes del “Centro Comercial Concón”. Las oportunidades, formas, características y de todo lo demás relativo a tales ampliaciones lo decidirá a su exclusivo arbitrio “LA PROPIETARIA, debiendo dar conocimiento oportuno a “EL ARRENDATARIO” a fin de tomar las providencias del caso. Con todo, tales ampliaciones, reformas o construcciones no podrán afectar la superficie dada en arrendamiento ni la ubicación del local comercial que por este acto se compromete, a menos que “EL ARRENDADOR” reubique a “EL ARRENDATARIO” – con acuerdo de éste último – en algún local comercial o superficie distinto del asignado en este contrato de arrendamiento, pero de similares características dentro del “Centro Comercial Concón”. Todas las superficies, áreas,

dependencias e instalaciones de uso común, cualquiera sea su naturaleza, estarán siempre sujetas al control, disciplina y administración exclusiva de "EL ARRENDADOR", sea directamente o a través de personas o sociedades por él contratadas. "EL ARRENDADOR" podrá cerrar parcialmente el área de estacionamiento, pudiendo incluso establecer tarifas o cobros por el uso de éstos. "EL ARRENDADOR" podrá dar en arriendo, en provecho propio, parte de las áreas de circulación y el área de exhibición abierta descubierta, aún a personas que no sean arrendatarios de un local comercial. Igualmente, "EL ARRENDADOR" podrá arrendar o ceder a instituciones y personas espacios físicos para la realización de exposiciones de beneficencia, captar socios, vender artículos y sobre todo, difundir actividades. Todos los gastos que irroguen el proyecto, sus modificaciones, alteraciones o ampliaciones, serán de cargo de "LA PROPIETARIA". De este modo, a vía ejemplar, serán de su cargo exclusivo los gastos de diseño y ejecución de las obras del "Centro Comercial Concón" y los honorarios profesionales por las tramitaciones de permisos y otros que deban efectuarse ante la Municipalidad de Concón, así como el pago de los respectivos derechos e impuestos y todos los gastos de construcción.-

TERCERO: BIEN DADO EN ARRENDAMIENTO: Por este acto "EL ARRENDADOR", da en arrendamiento a "EL ARRENDATARIO", quien lo acepta y arrienda para sí **los locales comerciales números seis y siete** del inmueble especificado en la cláusula anterior, con una superficie total arrendable aproximada de ochenta y dos coma cincuenta y seis metros cuadrados, medido de eje a eje de los locales comerciales, en adelante, "el local comercial" o "el inmueble arrendado". Se entiende incorporado en el arriendo el uso de las instalaciones del "Centro Comercial Concón" que permiten el desarrollo de la actividad comercial que allí se concretará por parte de "EL ARRENDATARIO", tales como el uso de los baños públicos, de las áreas de estacionamiento, de los servicios de seguridad y otros, los que en todo caso se deberán usar conforme lo establezca el reglamento de uso y/o la Administración del "Centro Comercial Concón". También, se entenderán formar parte del presente contrato los bienes muebles o instalaciones consistentes en mobiliario necesario para atender al público, esto es, la caja del local y estanterías.-

CUARTO: VIGENCIA Y TÉRMINO: La vigencia del contrato es de **tres años** y se extenderá desde el **primero de abril del año dos mil catorce hasta el treinta y uno de marzo de dos mil diecisiete**. Después de los tres años, la vigencia del contrato se entenderá tácita, automática y sucesivamente renovada por períodos anuales, si ninguna de las Partes diere aviso a la otra de su voluntad de ponerle término mediante carta certificada notarial despachada a su domicilio indicado en la

comparecencia de este instrumento con **tres meses de anticipación**, a lo menos, a la fecha de expiración del plazo original o del período de prórroga automática que estuviere en curso, en su caso. Sin embargo, "EL ARRENDATARIO" se reserva el derecho de ponerle término en cualquier tiempo, por escrito y cuando sus necesidades de funcionamiento así lo requieran.-

QUINTO: RENTA DE ARRENDAMIENTO: El canon mensual de arrendamiento asciende a la suma de **SESENTA UNIDADES DE FOMENTO I.V.A. INCLUIDO**, calculado conforme lo indica el DL ochocientos veinticinco respecto de los inmuebles con muebles o instalaciones que permiten el desarrollo de una actividad comercial, pagaderas anticipadamente dentro de los diez primeros días corridos de cada mes calendario.-

SEXTO: FORMA DE PAGO Y COMPROBANTE: La renta mensual de arrendamiento, deberá pagarse en la Oficina de la Administración del "Centro Comercial Concón" por medio de cheque nominativo y cruzado a nombre de "EL ARRENDADOR" o por depósito o transferencia bancaria formal o electrónica, especificando los siguientes datos del destinatario, Banco Itaú, Viña del Mar, cuenta corriente número dos cero cuatro cero cuatro tres tres nueve uno, a nombre de "**DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.**", R.U.T. setenta y seis millones ciento treinta y siete mil sesenta y seis guión nueve, correo electrónico email, mlagomarsino@admloslagos.cl, o bien en la forma o lugar que de común acuerdo determinen las partes por escrito. Se deja expresa constancia que "EL ARRENDADOR" libera expresamente a "EL ARRENDATARIO" de pagar garantía por el presente contrato. Será obligación de "EL ARRENDADOR" otorgar la respectiva factura o boleta de recibo del canon de arrendamiento.-

SÉPTIMO: GASTOS COMUNES: "EL ARRENDADOR" se hará cargo de los gastos de administración, los que se encuentran incluidos dentro del valor de renta mensual establecido en la cláusula quinta del presente documento.-

OCTAVO: SERVICIOS BÁSICOS: "EL ARRENDATARIO" se hará cargo de los gastos que se derivan de los consumos de agua potable, luz eléctrica, gas, aseo y todos los servicios que se utilicen en el inmueble, obligándose a mantenerlos al día en su cancelación.-

NOVENO: MEJORAS: Todas las mejoras que "EL ARRENDATARIO" efectuó en "**el inmueble arrendado**" deberán contar con la autorización previa de "EL ARRENDADOR" y, en todo caso quedarán a beneficio del propietario, sin cargo de

restitución al término del contrato. No obstante “EL ARRENDATARIO” podrá retirar aquellas mejoras que se puedan separar sin detrimento de **“el inmueble arrendado”**.-

DÉCIMO: PERJUICIOS EN EL INMUEBLE: “EL ARRENDADOR” no responderá por los perjuicios que pudieran producirse u ocasionarse en las pertenencias de “EL ARRENDATARIO” sus dependientes o de terceros, en sus personas o bienes derivados de sismos, incendios, accidentes, filtraciones, roturas de cañerías, cortocircuito eléctricos y por cualquier caso fortuito o fuerza mayor.-

DÉCIMO PRIMERO: MANTENCIÓN DE LAS INTALACIONES: Serán de cargo de “EL ARRENDATARIO” las reparaciones y reposiciones ordinarias o menores que fuera menester efectuar en **“el local comercial”**, incluyendo vidrios, pisos, paredes, cielos, pinturas, revestimientos, cerraduras, cortinas metálicas, llaves de los artefactos y llaves de paso, tapas e interruptores de la instalación eléctrica, instalaciones eléctricas y las demás de igual naturaleza que procedan y sean necesarias para mantener **“el local comercial”** en buen estado.-

DÉCIMO SEGUNDO: AUTORIZACIONES: Será obligación de “EL ARRENDATARIO” obtener, a su cuenta y costo, los cambios de destino, permisos, patentes, licencias de cualquier naturaleza y en definitiva todas las autorizaciones legales, reglamentarias y administrativas que sean necesarias para desarrollar en **“el local comercial”** la actividad establecida en este contrato en la cláusula Primero.- El hecho que las autorizaciones que obtenga “EL ARRENDATARIO” abarquen otras actividades o giros comerciales, distintos del establecido en el contrato, no significa en caso alguno la autorización de “EL ARRENDADOR” para ello.- “EL ARRENDADOR” no tiene responsabilidad en la obtención de las citadas autorizaciones, permisos, patentes, licencias o cambios de destino. Las dificultades que puedan presentársele a estos respectos a “EL ARRENDATARIO” no podrán ser invocadas, bajo ninguna circunstancia, como causales que le eximan del oportuno y cabal cumplimiento del contrato.- Lo mismo valdrá para el evento de que se impongan racionamientos por restricción al uso de energía eléctrica u otra medida restrictiva de similar naturaleza; razón por la cual “EL ARRENDATARIO” no podrá invocarlas como causales de no cumplimiento del contrato.- Asimismo, “EL ARRENDATARIO” renuncia a cualquier tipo de indemnización en contra de “EL ARRENDADOR” por este concepto.-


no se inserta por ser conocido de las Partes.- La personería de don ANDRÉS SANTIAGO LAGOMARSINO THOMSEN, para actuar a nombre y en representación de la sociedad "DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.", consta de la Sesión de Directorio número uno, reducida a escritura pública de fecha uno de Abril de dos mil once, ante el Notario de Valparaíso don Luis Fischer Yávar, documento que no se inserta por ser conocido de las Partes.- La personería de don CLAUDIO LASTRA VILLAGRA para representar al Instituto de Previsión Social, Región de Valparaíso, en su calidad de Director Regional, consta de la Resolución N° 209 de fecha 30 de abril de dos mil doce, debidamente tomada de razón por la Contraloría General de la República, documento que no se inserta por ser conocido de las Partes.

DÉCIMO TERCERO: DOMICILIO LEGAL: Para todos los efectos legales derivados del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Valparaíso y se someten a la Jurisdicción de sus Tribunales.-

PERSONERÍAS: La personería de don **ANDRÉS SANTIAGO LAGOMARSINO THOMSEN**, para actuar a nombre y en representación de la sociedad "**DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.**", consta de la Sesión de Directorio número uno, reducida a escritura pública de fecha uno de Abril de dos mil once, ante el Notario de Valparaíso don Luis Fischer Yávar, documento que no se inserta por ser conocidos de las Partes.- La personería de don **CLAUDIO LASTRA VILLAGRA** para representar al **Instituto de Previsión Social, Región de Valparaíso, en su calidad de Director Regional**, consta de la Resolución N° 209 de fecha 30 de abril de dos mil doce, debidamente tomada de razón por la Contraloría General de la República, documento que no se inserta por ser conocido de las Partes.

El presente contrato se firma en dos ejemplares, de igual tenor y poder liberatorio, quedando uno en poder de cada Parte.

En comprobante y previa lectura ratifican y firman los comparecientes el presente instrumento.- Se dio copia a cada una de las Partes.-


CLAUDIO LASTRA VILLAGRA
DIRECTOR REGIONAL REGION DE VALPARAISO
INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL


ANDRÉS SANTIAGO LAGOMARSINO THOMSEN
Por "**DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.**"