

JMS/ESP/UNA/CCN/jsa

AUTORIZA TRATO DIRECTO PARA  
ADQUISICIÓN DE INMUEBLE A TRAVÉS DE  
LEASING INMOBILIARIO; APRUEBA  
CONTRATO Y DEJA SIN EFECTO  
RESOLUCIÓN AFECTA N°63 DE FECHA 28  
DE DICIEMBRE DE 2007 .

RESOLUCIÓN EXENTA N° 508

SANTIAGO, 10 ABR. 2008

VISTO: las facultades que me  
confiere el artículo 109 del DFL N°1, de Salud de 2005; el DFL N° 1, de  
2000, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que contiene  
la Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración  
del Estado; lo dispuesto en la Resolución N°520, de 1996, de la  
Contraloría General de la República; y el Decreto Supremo N°118, del 24  
de agosto de 2006, del Ministerio de Salud y,

CONSIDERANDO:

1° Que esta Superintendencia a  
través de los ordinarios Ns°1323 y 1911 de 01 de junio y 31 de julio de  
2007, solicitó a la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda  
autorización para la adquisición de oficinas vía leasing; lo anterior por  
el próximo vencimiento del contrato de arrendamiento, esto es el 31 de  
julio de 2008, de las actuales oficinas que ocupa esta institución, en  
Mac Iver 225, Santiago.

2° Que mediante el Ordinario N° 920  
de 26 de octubre de 2007, la Dirección de Presupuestos autorizó a esta  
Superintendencia para la adquisición, a través de leasing, en el Proyecto  
Inmobiliario Santiago Downtown2, ubicado en Avenida Libertador Bernardo  
O'Higgins N° 1449, actualmente en construcción, de 4.766 m2, entre  
oficinas para el personal ubicados en los pisos 5°, 6° y parte del 7°, la  
atención de público en el primer piso y bodega, además de 2  
estacionamientos, de propiedad de Inmobiliaria Alameda 2001 S.A.

3° Que la referida autorización  
tiene un costo asociado de 253.328 (doscientas cincuenta y tres mil  
trescientas veintiocho) Unidades de Fomento, monto que incluye los costos  
de habilitación.

4° Que tratándose de la adquisición de un bien inmueble, éste no se encuentra comprendido en la Ley N° 19.886 de Bases sobre Contratos Administrativos de Suministros y Prestación de Servicios, según lo dispuesto por el artículo 1° del citado cuerpo legal.

5° Que por otra parte, el artículo 9° del DFL N° 1, de 2000, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que contiene la Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, establece que los contratos administrativos deben celebrarse previa propuesta pública, en conformidad a la ley, rigiéndose el procedimiento concursal por los principios de la libre concurrencia y de igualdad ante las bases que rigen el contrato para todos los oferentes. Finalmente, dicha disposición señala que la licitación privada procederá, cuando corresponda, previa resolución fundada que así lo disponga, salvo que por la naturaleza de la negociación corresponda acudir al trato directo.

6° Que en el caso de la presente adquisición de un inmueble para el cumplimiento de los fines de esta institución, ésta fue autorizada expresa y concretamente para comprar a través de la modalidad de leasing las oficinas actualmente en construcción ubicadas en el Proyecto Inmobiliario "Santiago Downtown 2", Avenida Libertador Bernardo O'Higgins N°1449, comuna de Santiago.

7° Que atendido lo anterior, esta Superintendencia solicitó cotizaciones a 11 Bancos Comerciales con clasificación N1, según información proporcionada por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, a fin de obtener la mejor tasa de interés para la operación financiera del leasing inmobiliario, según se señala en el punto 2 de la presente resolución.

8° Que los Bancos invitados a cotizar fueron Estado, Santander Chile, CorpBanca, Security, Scotiabank, Bice, Itau, Del Desarrollo, BCI y Chile; de éstos, respondieron sólo siete: Banco Estado, Banco Santander Chile, Banco Bice, Banco del Desarrollo, Banco BCI, Banco de Chile y Corpbanca a través de la Compañía de Seguros Corpvida.

9° Que la comisión evaluadora conformada al efecto y que revisó detalladamente las ofertas de los Bancos, confeccionó una terna con las tres cotizaciones más atractivas para la Superintendencia y que correspondieron a los Bancos Estado, Santander y Corpvida. A éstos se les solicitó una nueva cotización, de acuerdo a condiciones más específicas.

10° Que finalmente, dado las condiciones ofrecidas y la revisión efectuada a las tablas utilizadas por los Bancos, verificándose la tasa y flujo ofertado por cada institución se determinó efectuar la operación del leasing inmobiliario para la adquisición de las nuevas oficinas con Banco Santander-Chile, quien ofertó lo siguiente:

- I.- Valor Leasing Inmueble: 253.327,75 UF  
II.- Tasa 4,7%  
III.- Total Cuotas: 30  
IV.- Cuota octubre año 2008 5.663,28 UF exento de IVA  
V.- Cuotas Anuales a partir año 2009-2036 16.989,89UF exentas de IVA  
VI.- Opción de Compra año 2037 1.735,35 UF exento de IVA

Al efecto se inserta al final de la presente resolución como Anexo el cuadro comparativo de evaluación.

11° Que, esta Superintendencia de Salud, dictó la Resolución (Afecta) N° 63 de fecha 28 de diciembre de 2007, que autoriza el trato directo para la adquisición del inmueble a través de leasing inmobiliario y aprueba contrato, remitiendo dicho documento para su Toma de Razón a la Contraloría General de la República.

12° Que, dicho Organismo de Control, devuelve a esta Superintendencia la mencionada Resolución (Afecta) N°63/2007, mediante Oficio N° 11790 de fecha 14 de marzo de 2008, señalando que "La Contraloría General de la República se ha abstenido de ejercer el control preventivo de juridicidad del documento de la suma, que autoriza trato directo para la adquisición de un inmueble a través de leasing inmobiliario y aprueba contrato, por cuanto se trata de un acto administrativo que se encuentra exento de toma de razón, acorde con lo prescrito en la resolución N° 520, de 1996, de este Organismo de Control, lo cual es sin perjuicio del cumplimiento de las normas sobre controles de reemplazo previstas en ese texto."

13° Que, en virtud de lo expuesto, y en uso de las atribuciones que me confiere la Ley, dicto la siguiente

#### RESOLUCIÓN:

1° **AUTORIZÁSE** a través de la modalidad del trato directo la adquisición del inmueble individualizado en el considerando N° 2 de la presente Resolución.

2° La adquisición se realizará a través de un leasing financiero con Banco Santander-Chile, el monto de la operación es de 253.327,5 UF, la que se desglosa en 197.333,71 UF correspondiente a la adquisición del inmueble y 55.994,04 a la habilitación de las oficinas.

3° Con respecto a la contratación de la empresa o empresas encargadas de ejecutar las obras de habilitación, este proceso se llevará a cabo de acuerdo a las normas contenidas en la Ley 19.886 y su Reglamento.

4° Téngase presente que la cuota anual del leasing se financiará con cargo a los recursos consultados cada año en la Superintendencia de Salud.

5° **APRUÉBASE** el siguiente contrato de arrendamiento con opción de compra celebrado entre el Banco Santander-Chile y la Superintendencia de Salud, celebrado con fecha 27 de diciembre de 2007, por escritura pública ante el Notario Público de Santiago don Oscar Ernesto Navarrete Villalobos, notario suplente del titular de la trigésima cuarta Notaría de Santiago, don Juan Ricardo San Martín Urrejola:

6° IMPÚTESE el gasto que irroque la presente Resolución, al siguiente ítem del presupuesto vigente aprobado para esta Institución:

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| 14.01 Endeudamiento Interno | M\$ 4.865.000 |
| 29.02 Edificios             | M\$ 4.865.000 |

7° DEJASE SIN EFECTO la Resolución (Afecta) N° 63 de fecha 28 de diciembre de 2007.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE EN WWW.GOBIERNOTRASPARENTE.CL



MANUEL INOSTROZA PALMA  
SUPERINTENDENTE DE SALUD



DISTRIBUCIÓN.

- Departamento de Administración y Finanzas
- Fiscalía
- Subdepto. de Finanzas y Contabilidad
- Adquisiciones
- Oficina de Partes

**OFERTAS FINANCIERAS LEASING OFICINAS AL MES DE DICIEMBRE DE 2007 VII**

**INMUEBLE**  
 CUOTA ANUAL 16.989,89 UF  
 CUOTA MENSUAL 1.415,82 UF

**BANCO ESTADO**

**BANCO SANTANDER**

**CORP BANCA (CORPVIDA)**

|   |              |               |  |
|---|--------------|---------------|--|
| UF VALOR EN \$  | 18.500       | AÑOS          |  |
| RENTAS  | 31           |               |  |
| INMUEBLE  | 197.333,71   |               |  |
| CONSTRUCCIÓN  | 55.994,04    |               |  |
| TOTAL CUOTA MES OCTUBRE 2008                                    | 1            | 5.663,28      |  |
| TOTAL CUOTA ANUAL UF  | 29           | 16.989,89     |  |
| CUOTA OPCIÓN DE COMPRA  | 1            | 2.898,67      |  |
| CONTRATO LEASING UF   |              | 601.268,76    |  |
| VALOR PESOS \$  |              | 8.724.740,820 |  |
| <b>TASA REAL</b>  |              | <b>4,77%</b>  |  |
| <b>TASA NOMINAL</b>   |              | <b>4,66%</b>  |  |
| <b>VALOR ACTUALIZADO DE LOS COSTOS</b>                          |              | <b>5,00%</b>  |  |
| <b>TASA 4,77% REAL</b>  |              |               |  |
| VALOR sin ACTUALIZAR  |              | 445.891,80    |  |
| VALOR COSTO ACTUALIZADO   |              | 233.599,34    |  |
| <b>COTIZACIÓN INCLUYE</b>                                       |              |               |  |
| Contribuciones mientras este vigente la norma de Credito Fiscal | 1846 uf      |               |  |
| Gastos Notariales e Inscripción CBR                             | 300 uf       |               |  |
| Seguro de Inmueble  | 16.510 uf    |               |  |
| Pago constructora estado de avance, cuatro cuotas desde my/08   | 13.998,51 uf |               |  |
| Supuesto: Pago de Contribuciones por todo el periodo            |              |               |  |

|   |              |               |  |
|---|--------------|---------------|--|
| UF VALOR EN \$  | 19.500       | AÑOS          |  |
| RENTAS  | 30           |               |  |
| INMUEBLE  | 197.333,71   |               |  |
| CONSTRUCCIÓN  | 55.994,04    |               |  |
| TOTAL CUOTA MES OCTUBRE 2008                                    | 1            | 6.663,28      |  |
| TOTAL CUOTA ANUAL UF  | 28           | 18.989,89     |  |
| CUOTA OPCIÓN DE COMPRA  | 1            | 1.735,35      |  |
| CONTRATO LEASING UF   |              | 483.115,55    |  |
| VALOR PESOS \$  |              | 9.420.753,225 |  |
| <b>TASA REAL</b>  |              | <b>4,70%</b>  |  |
| <b>TASA NOMINAL</b>   |              | <b>4,70%</b>  |  |
| <b>VALOR ACTUALIZADO DE LOS COSTOS</b>                          |              | <b>5,00%</b>  |  |
| <b>TASA 4,7% REAL</b>   |              |               |  |
| VALOR sin ACTUALIZAR  |              | 429.581,55    |  |
| VALOR COSTO ACTUALIZADO   |              | 229.672,70    |  |
| <b>COTIZACIÓN INCLUYE</b>                                       |              |               |  |
| Contribuciones mientras este vigente la norma de Credito Fiscal | 1.846 uf     |               |  |
| Gastos Notariales e Inscripción CBR                             | 436,70 uf    |               |  |
| Seguro de Inmueble  | 15.549,26 uf |               |  |
| Pago constructora estado de avance, cuatro cuotas desde my/08   | 13.988,51 uf |               |  |
| Supuesto: Pago de Contribuciones por todo el periodo            |              |               |  |

|   |                 |                  |              |
|---|-----------------|------------------|--------------|
| UF VALOR EN \$  | 19.500          | AÑOS             |              |
| RENTAS  | 30              |                  |              |
| INMUEBLE  | 197.333,71      |                  |              |
| CONSTRUCCIÓN  | 55.994,04       |                  |              |
| TOTAL CUOTA MES OCTUBRE 2008                                  | 1               | 5.219,28         |              |
| TOTAL CUOTA ANUAL UF  | 28              | 16.621,00        |              |
| CUOTA OPCIÓN DE COMPRA  | 1               | 1.282,80         |              |
| CONTRATO LEASING UF   |                 | 471.860,08       |              |
| VALOR PESOS ANUAL \$  |                 | 9.201.271.560,00 |              |
| <b>TASA REAL</b>  |                 | <b>5,20%</b>     |              |
| <b>TASA NOMINAL</b>   |                 | <b>4,15%</b>     |              |
| <b>VALOR ACTUALIZADO DE LOS COSTOS</b>                        |                 | <b>5,00%</b>     |              |
| <b>TASA 5,2% REAL</b>   |                 |                  |              |
| VALOR sin ACTUALIZAR  |                 | 536.153,13       |              |
| VALOR COSTO ACTUALIZADO                                       |                 | 288.067,95       |              |
| <b>COTIZACIÓN INCLUYE</b>                                     |                 |                  |              |
| Gastos Notariales e Inscripción CBR                           |                 |                  |              |
| Seguro de Inmueble costo de seguro anual 370 uf               |                 |                  | 11.100 uf    |
| Pago constructora estado de avance, cuatro cuotas desde my/08 |                 |                  | 13.998,51 uf |
| <b>COTIZACIÓN no INCLUYE</b>                                  |                 |                  |              |
| Pago de Contribuciones  | Annual 1.846 uf | M\$ 36.000       | 55.380       |
| Supuesto: Pago de Contribuciones por todo el periodo          |                 |                  |              |

Renta podra ser afecta o exenta de IVA depende de habilitación Inmueble