



DIRECCION  
Asesoría Jurídica

Int. N°2493 25.11.2016  
REF.: 180/2016

CTC

2803 \*29.11.2016

RESOLUCIÓN EX. N° \_\_\_\_\_/

SANTIAGO,



**VISTOS:**

Lo dispuesto en el DFL N°1, de 2005, del Ministerio de Salud, que fija texto refundido, coordinado y sistematizado del Decreto Ley N° 2.763, de 1979, y de las Leyes N° 18.469 y N° 18.933; en el DFL N°1/19.653, de 2000, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que fija texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; en la Ley N° 19.880, sobre Bases de los Procedimientos Administrativos; en la ley N° 18.834, sobre Estatuto Administrativo, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue establecido por el DFL N° 29 de 2004, del Ministerio de Hacienda; en el Decreto Supremo N° 140, de 2004, Reglamento Orgánico de los Servicios de Salud; Decreto Afecto N° 08 de 26 de febrero de 2016 del Ministerio de Salud, que designa en calidad de titular al Director del Servicio de Salud Metropolitano Norte; y en la Resolución N° 1600, de 2008, de la Contraloría General de la República, y

**CONSIDERANDO:**

1. Que mediante Informe Final N° 212/2011 de 14 de marzo de 2012, la Contraloría General de la República, formuló una serie de observaciones a los contratos de comodatos suscritos con diversas entidades en los espacios del denominado Antiguo Hospital San José.

2. Que sin perjuicio de las adecuaciones realizadas a los contratos respectivos y las demás medidas que se han tomado sobre el particular, esta Dirección de Servicio estima pertinente dictar una reglamentación que ordene el régimen administrativo interno y los derechos y obligaciones en lo que se refiere a espacios asignados y espacio comunes: su uso, goce, conservación y administración, respecto de todos los comodatarios, usuarios y en general de cualquier persona natural o jurídica que detente a cualquier título, la tenencia material de cualquier espacio de terreno del denominado Antiguo Hospital San José

**RESUELVO:**

**1.- APRUÉBASE** el Reglamento de Uso de los Espacios del Antiguo Hospital San José, cuyo texto es el siguiente:

**REGLAMENTO DE USO ESPACIOS  
ANTIGUO HOSPITAL SAN JOSÉ**

**Introducción:**

El presente Reglamento regula el régimen administrativo interno y los derechos y obligaciones en lo que se refiere a espacios asignados y espacio comunes: su uso, goce, conservación y administración, respecto de todos los comodatarios, usuarios y en general de cualquier persona natural o jurídica que detente a cualquier título, la tenencia material de cualquier espacio de terreno del denominado Antiguo Hospital San José, cuya entrada principal se encuentra por Calle San José N° 1053, comuna de Independencia.

Las normas de este Reglamento serán obligatorias para cada uno de las personas antes señaladas, actuales o futuras y se incorpora con este carácter a los contratos o actos que den origen a la tenencia de cualquier espacio de terreno.

**Espacios entregados en comodato o a otro título de mera tenencia:**

Los espacios entregados, solo podrán ser destinados a los objetivos y actividades señalados en los respectivos contratos de comodato y en general en los instrumentos mediante los que se entregue la tenencia material del espacio respectivo.

En cualquier caso, queda prohibido al comodatario o tenedor, a sus dependientes, filiales, coligadas, o los terceros a través de los cuales desarrolle su giro, realizar actividades respecto del bien objeto del contrato respectivo, que sean contrarias o diferentes a los fines del Servicio de Salud Metropolitano Norte, definidos en el D.F.L N° 1 de 2005 y el D.S N° 140 de 2004, ambos del Ministerio de Salud.

Asimismo, tampoco podrán destinar el bien entregado, sea directamente, por sí, por terceros o a través de cualquier otra persona natural o jurídica para o en cualquier actividad, sea esta pública o privada, remunerada, rentada o gratuita, contrarias o diversas al objeto o fines señalados o los cuerpos normativos citados.

Los tenedores deberán cumplir con todas las normas legales, administrativas, sanitarias y municipales aplicables respecto del uso del bien entregado en comodato o a cualquier título de mera tenencia.

Serán de cargo del respectivo comodatario o tenedor, las reparaciones y mantenciones de estos espacios así como también de las instalaciones respectivas de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado y ventilación, en lo que quede dentro de su espacio a partir de los empalmes de entrada a la unidad y hasta la salida de la misma.

Los comodatarios o tenedores de las unidades colindantes deberán contribuir por partes iguales a la conservación de los elementos divisorios, existentes entre sus respectivas unidades.

Los comodatarios o tenedores deberán ejercer sus derechos sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los que corresponden a los demás ocupantes de los espacios comunes.

Las unidades deberán usarse en forma ordenada y tranquila y acorde a los fines para los cuales fueron entregadas en comodato o tenencia, no pudiendo destinarse a otros fines.

En ellas no se podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás ocupantes o comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad de los espacios, ni provocar ruidos en las horas que ordinariamente se destinan al descanso, horarios que serán definidos por la Asamblea general, ni almacenar en las edificaciones materias que puedan dañar las otras unidades.

En este sentido queda estrictamente prohibido a los comodatarios o tenedores:

**a)** Mantener depositadas, aun en forma transitoria, materias húmedas, infectas, malolientes o inflamables, escombros, basuras, materiales de construcción, mercaderías de cualquier tipo, artefactos en desuso o cualquier elemento ajeno.

**b)** Descuidar la mantención y riego de los jardines, prados, árboles.

En general no se permitirá la existencia de especies vegetales secas que signifiquen riesgo de incendio o plagas.

**c)** Ejecutar o permitir actos que perturben la tranquilidad de los demás comodatarios o tenedores, provocando ruidos u olores molestos.

En particular, deberá tenerse especial cuidado con el desarrollo de las actividades de los demás comodatarios, espacio de sueño de los residentes, y en general en los horarios establezcan la Asamblea de General.

**d)** Realizar fogatas para quema de basuras y/o eliminación de cualquier elemento que provoque malos olores, ruidos o molestias.

**e)** Mantener o introducir mascotas.

**f)** Iniciar o realizar obras de construcción sin los permisos correspondientes (municipal, monumentos históricos,) y especialmente del Servicio de Salud Metropolitano Norte. Cualquier mejora introducida en las respectivas unidades, pasarán a propiedad del Servicio desde el momento en que sean ejecutadas.

Para efectos de este literal y las autorizaciones a que haya lugar, deberá considerarse que el inmueble ubicado en San José N° 1053, Independencia, fue declarado Monumento Histórico por Decreto N° 442 de 27 de Diciembre de 1999, del Ministerio de Educación.

## **Áreas de Uso Común**

Cada comodatario contribuirá a la mantención y conservación de estas áreas, mediante el pago mensual de una cuota que será fijada por la Asamblea General, determinada mensualmente por el Administrador.

Se consideraran bienes y/o áreas de uso común, los siguientes:

- a)** Los que sean necesarios para la existencia, seguridad y conservación de los espacios entregados en comodato o a cualquier título de mera tenencia, tales como Jardines colindantes a los espacios, cimientos, fachadas, muros exteriores y soportantes, estructura, techumbres, así como todo tipo de instalaciones generales y ductos de calefacción, de aire acondicionado, de energía eléctrica, de alcantarillado, de gas, de agua potable y de sistemas de comunicaciones, recintos de calderas y estanques;
- b)** Aquellos que permitan a todos y a cada uno de los comodatarios o tenedores el uso y goce de las unidades entregadas en comodato o a cualquier título, tales como terrenos de uso común diferentes a los indicados en la letra a) precedente, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes y aquellas que en todo o parte sirvan de techo a la unidad del piso inferior, dependencias de servicio comunes, oficinas o dependencias destinadas al funcionamiento de la administración y a la habitación del personal;
- c)** Los terrenos y espacios de uso común colindantes con una unidad entregada en comodato o tenencia, diferentes a los señalados en las letras a) y b) precedentes;
- d)** Los bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, la recreación y el esparcimiento comunes de los comodatarios o tenedores, y
- e)** Estacionamientos cuya utilización y administración será resuelta por la Asamblea de Comuneros y que deberán estar debidamente señalizados.

El hecho de que algún comodatario, usuario o tenedor, no haga uso efectivo de algún determinado espacio o bien de uso común o que su unidad permanezca desocupada por cualquier tiempo, no lo exime en caso alguno de la obligación de contribuir oportunamente al pago de las expensas comunes correspondientes.

Para una mejor información y para reforzar la imagen corporativa del espacio, los comuneros definirán una señalética para los espacios comunes, sin desmedro de los logos que cada institución instale en su espacio propio.

## **Gastos conservación y mantención**

Los gastos de conservación y mantención serán:

- A) Individuales
- B) Comunes

### **A) Gastos Individuales**

Los gastos correspondientes a agua potable, energía eléctrica y teléfono de los espacios entregados en comodato o a cualquier título, serán de cargo exclusivo de cada comodatario o tenedor, siempre que cuente con sistema de medidores independientes.

Si el respectivo comodatario o tenedor no tiene sistema de medidores independientes deberá proceder a instalarlos en los plazos que determine la Asamblea General, sin perjuicio que en el intertanto deberá concurrir al pago de gastos señalados, en proporción a los respectivos metros cuadrados del terreno entregado, según determine mensualmente el Administrador.

### **B) Gastos Comunes:**

Estos gastos serán ordinarios y extraordinarios.

Cada comunero contribuirá a los gastos comunes ordinarios y extraordinarios en la proporción que señale la asamblea de comuneros que se reunirá en forma extraordinaria para este fin, los que serán determinados mensualmente por el Administrador, tratándose de gastos que se generen mes a mes.

### **Gastos Comunes Ordinarios:**

Se entienden por gastos comunes ordinarios, entre otros, los siguientes:

- Administración,
- Mantención de los bienes de uso y goce comunes,
- Reposición de luminarias,
- Servicios colectivos de iluminación de espacios comunes,
- Servicio de vigilancia.

- El gasto de agua potable para la mantención de los jardines y de la electricidad para la iluminación de los espacios comunes.

#### **Gastos Comunes Extraordinarios:**

Son los gastos que se originan en forma extraordinaria o imprevista y serán fijados por la Asamblea General, así como su forma y oportunidad de pago.

- El cobro de los gastos comunes, tanto ordinarios como extraordinarios, se efectuarán por el administrador y cada comodatario deberá contribuir en la proporción que establezca la Asamblea General.
- Estos gastos deberán pagarse con la periodicidad y los plazos que establezca la citada asamblea.
- Si se incurre en mora, la deuda devengará en interés máximo convencional o en inferior a este que hubiere establecido la asamblea de comodatarios.
- Si por no pagarse oportunamente los gastos comunes surgiere una situación de riesgo o peligro no cubierto, el comodatario causante responderá de todo daño o perjuicio inclusive de los costos de cobranza de los gastos comunes impagos y de cualquier otro gasto que provoque con su mora.

#### **Del Administrador**

- Existirá un Administrador, el que será elegido de entre las personas naturales o jurídica o representante o dependiente de estas personas, que detenten la tenencia de algún espacio del antiguo Hospital San José.
- Se deja expresa constancia que el administrador no tiene relación contractual de ninguna especie con el Servicio de Salud Metropolitano Norte y por consiguiente, cualquier acuerdo que adopte la Asamblea en orden a remuneraciones u honorarios no impone ninguna obligación al Servicio, ni compromete su presupuesto o patrimonio.
- El administrador se mantendrá en funciones mientras cuente con la confianza de la Asamblea, pudiendo ser removido en cualquier momento por acuerdo de ella y en cualquier caso, a solicitud escrita del Servicio de Salud Metropolitano Norte.
- El nombramiento debe constar en la respectiva acta.

#### **Funciones del Administrador**

- a. Cuidar los bienes de uso y goce común.
- b. Ejecutar los actos de administración y conservación. En casos urgentes, podrá actuar sin acuerdo previo de la asamblea y con el sólo de tomar las medidas urgentes, y que de no adoptarse, puedan significar un perjuicio para alguna unidad o para los espacios de uso común y sin perjuicio de la posterior ratificación por parte de la Asamblea.
- c. Cobrar o recaudar los gastos comunes.
- d. Citar a las sesiones de la Asamblea.
- e. Las demás que específicamente le confiera la Asamblea General.

■ El administrador está obligado a rendir cuenta documentada de su administración en las épocas fijadas por la asamblea, cada vez que lo solicite la asamblea, cada vez que lo solicite el Servicio de Salud Metropolitano Norte y en cualquier caso, al término de su gestión.

#### **DE LA ASAMBLEA GENERAL**

En la Asamblea General se encontrarán representados todas y cada una de las entidades o personas naturales o jurídicas que tengan comodato vigente con el Servicio de Salud Metropolitano Norte o detenten la tenencia material de algún espacio de terreno del Antiguo Hospital San José.

Serán atribuciones de la Asamblea General:

- Designar y remover al administrador.
- Velar por una adecuada organización y funcionamiento de la administración.
- Tomar los acuerdos necesarios para el buen funcionamiento de los espacios de uso común del Antiguo Hospital San José.

La Asamblea General sesionará ordinariamente, a lo menos, una vez cada tres meses y las sesiones serán citadas por el administrador.

Todo comodatario o tenedor estará obligado a asistir a las sesiones, personal o debidamente representado.

Para estos efectos, el representante deberá exhibir el poder que lo habilita para actuar en la Asamblea, el que deberá constar en instrumento privado autorizado ante Notario Público y ser específico para la Asamblea en cuestión.

Para efectos de las Asambleas respectivas, cada comodatario o tenedor tendrá un voto. En caso de empate o cualquier diferencia entre los comodatarios o tenedores, resolverá el Servicio de Salud Metropolitano Norte, sin ulterior recurso.

Se deja expresa constancia que la Asamblea General, no podrá realizar por sí, ni autorizar la realización de ningún cambio o intervención en las dependencias del Antiguo Hospital San José, sin la autorización previa realizada mediante resolución Exenta del Servicio de Salud Metropolitano Norte.

#### **ASAMBLEA ORDINARIA:**

Se fijará un calendario de asambleas cada tres meses, en la primera Sesión Ordinaria que se realice. En todo caso, y sin perjuicio de dicho calendario, la Asamblea deberá ser citada por el Administrador, en la forma que se señalará.

##### **■Quorum:**

##### **a) Para sesionar:**

- En primera citación: La asistencia de comodatarios o tenedores que representen el 60% de los derechos asignados.
- En segunda citación: Los comodatarios que asistan.

**b) Para adoptar acuerdos:** Dos tercios de los asistentes.

#### **ASAMBLEA EXTRAORDINARIA:**

Podrá ser citada por la administración o 1/3 de los comodatarios, cada vez que sea necesario.

##### **■Quorum:**

- En primera citación: La asistencia de comodatarios o tenedores que representen el 60% de los derechos asignados.
- En segunda citación: Los comodatarios que asistan.

**b.- Para adoptar acuerdos:** Dos tercios de los asistentes.

Las citaciones a Sesión Ordinaria o Extraordinaria, deberán ser realizadas por el administrador, por escrito, mediante carta o correo electrónico, sin perjuicio de citar mediante avisos publicados en espacios de uso común.

Se deja constancia que el presente reglamento podrá ser modificado, o dejado sin efecto por el Servicio de Salud Metropolitano Norte, en cualquier momento, siempre que sea conveniente a los intereses de dicho Servicio.

En cualquier caso, se deja expresa constancia que cualquier decisión que adopte la Asamblea general, que implique comprometer el presupuesto o Patrimonio del Servicio, o implique una modificación o intervención del Antiguo Hospital San José, no producirá efecto alguno, sino cuenta con la autorización previa mediante Resolución Exenta del Servicio de Salud Metropolitano Norte.

#### **EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD**

Se deja expresa constancia que aquellos comodatarios, usuarios y en general cualquier persona natural o jurídica que detente a cualquier título, la tenencia material de cualquier espacio de terreno del denominado Antiguo Hospital San José, que ejerzan acciones de salud en dichas dependencias, serán exclusivamente responsables de dicho ejercicio, así como de las consecuencias y responsabilidades implícitas en el mismo.

En este sentido, el Servicio de Salud Metropolitano Norte, no tendrá ninguna responsabilidad por los daños y perjuicios que las entidades referidas causen con ocasión de dichas acciones de salud, reservándose desde ya el Servicio, la facultad de repetir en contra del comodatario, usuario o tenedor respectivo, en caso que por cualquier motivo el Servicio de Salud resultare condenado a pagar cualquier cantidad derivada de las acciones de salud ejercidas por ellos.

#### **OCUPACIÓN POR PARTE DEL SERVICIO**

Los comodatarios, usuarios y en general cualquier persona natural o jurídica que detente a cualquier título, la tenencia material de cualquier espacio de terreno del denominado Antiguo Hospital San José, se encuentran obligados, en caso que el Servicio lo requiera y previa

coordinación con el tenedor respectivo, a otorgar las facilidades para que el Servicio ocupe algunas dependencias entregadas en comodato para fines específicos y transitorios, tales como, reuniones, conferencias, etc.

## **OBLIGATORIEDAD DEL PRESENTE REGLAMENTO**

Las normas de este Reglamento serán obligatorias para todos los comodatarios, usuarios y en general de cualquier persona natural o jurídica que detente a cualquier título, la tenencia material de cualquier espacio de terreno del denominado Antiguo Hospital San José, actuales o futuros y se incorpora con este carácter a los contratos o actos que den origen a la tenencia de dichos espacios

En este sentido, el incumplimiento de cualquier disposición del presente reglamento, así como de los acuerdos de convivencia válidamente adoptados por la Asamblea General, facultará al Servicio de Salud Metropolitano Norte, para poner término anticipado al contrato o acto que justifica la tenencia del espacio respectivo, entendiéndose para estos efectos, como un incumplimiento grave del acto o contrato en cuestión.

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

La primera Sesión Ordinaria de la Asamblea General, deberá celebrarse dentro de los 90 días hábiles administrativos siguientes a la aprobación del presente reglamento por parte del Servicio de Salud Metropolitano Norte.

Mientras la Asamblea antes referida no se realice y sin perjuicio de lo que en ella se resuelva, continuará actuando como Administrador doña **Liliana Carillo Gutierrez**, representante de la fundación Hogar de Cristo, quien ha sido elegida para tal cometido por los actuales comodatarios y tenedores de los espacios del Antiguo Hospital San José.

Se deja constancia que el Administrador en actuales funciones ni los que se le sucedan en dicho cometido, no tiene ni tendrán relación contractual de ninguna especie con el Servicio de Salud Metropolitano Norte y por consiguiente, cualquier acuerdo que adopte la Asamblea en orden a remuneraciones u honorarios no impone ninguna obligación al Servicio, ni compromete su presupuesto o patrimonio.

**2.- DÉJESE ESTABLECIDO** que las normas de este Reglamento serán obligatorias para todos los comodatarios, usuarios y en general de cualquier persona natural o jurídica que detente a cualquier título, la tenencia material de cualquier espacio de terreno del denominado Antiguo Hospital San José, actuales o futuros y se incorpora con este carácter a los contratos o actos que den origen a la tenencia de dichos espacios, debiendo en caso de ser necesario, suscribirse el correspondiente *addendum* de contrato.

## **ANÓTESE Y COMUNÍQUESE.**

  
**DR. ALFONSO JORQUERA ROJAS**  
**DIRECTOR**  
**SERVICIO DE SALUD METROPOLITANO NORTE**

### **DISTRIBUCIÓN:**

- Dirección SSMN.
- Subdirección de Recursos Físicos y Financieros SSMN
- Subdepartamento de Recursos Físicos SSMN
- Operaciones SSMN
- Auditoría SSMN
- Asesoría Jurídica SSMN
- Administración Ex San José
- Oficina de Partes SSMN