

REPÚBLICA DE CHILE
UNIVERSIDAD DE SANTIAGO DE CHILE
SECRETARÍA GENERAL
DIRECCIÓN JURÍDICA

APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO
ENTRE LA UNIVERSIDAD IBEROAMERICANA DE
CIENCIAS Y TECNOLOGÍA, Y LA UNIVERSIDAD DE
SANTIAGO DE CHILE.

SANTIAGO, 000858 13.02.19.

VISTOS: El DFL N° 149 de 1981, del Ministerio de Educación; El Decreto N° 241 de 2018; el Decreto Universitario N° 755 de 1988, que establece régimen de subrogación de las autoridades unipersonales de la Universidad de Santiago de Chile, y su modificación; y la Resolución N° 1600 de 2008 de la Contraloría General de la República.

CONSIDERANDO:

a) Que, con fecha 24 de septiembre de 2018 se suscribió un Convenio de Colaboración Académica Administrativa entre la Universidad Iberoamericana de Ciencias y Tecnología, la Universidad de Santiago de Chile y el Ministerio de Educación, para garantizar la continuidad de estudios de los estudiantes de la Universidad Iberoamericana, por medio del cual la Universidad de Santiago de Chile asume la administración académica de la Universidad Iberoamericana de Ciencias y Tecnología para que los alumnos de esta última institución de educación superior puedan finalizar sus estudios.

b) Que, con fecha 01 de febrero de 2019, se suscribió entre la Universidad Iberoamericana de Ciencias y Tecnología y la Universidad de Santiago de Chile, un contrato de arrendamiento de tres inmuebles, que constituyen una sola unidad, donde se encuentra construido el edificio que sirve de Casa Central a la Universidad Iberoamericana de Ciencias y Tecnología y demás instalaciones accesorias, para ser usados únicamente como instalaciones universitarias destinadas al cumplimiento del convenio individualizado en el considerando anterior.

RESUELVO:

1° APRUÉBASE el contrato de arrendamiento celebrado entre la Universidad de Santiago de Chile y la Universidad Iberoamericana de Ciencias y Tecnología, de fecha 1 de febrero de 2019, cuyo texto es el siguiente:



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

UNIVERSIDAD IBEROAMERICANA DE CIENCIAS Y TECNOLOGÍA

A

UNIVERSIDAD DE SANTIAGO

EN SANTIAGO, a uno de febrero del año dos mil diecinueve comparecen:
UNIVERSIDAD IBEROAMERICANA DE CIENCIAS Y TECNOLOGÍA, corporación de derecho privado sin fines de lucro actualmente en Liquidación Concursal, rol único tributario setenta y un millones seiscientos veinticinco mil seiscientos guión seis, representada legalmente según se acreditara por don **EDUARDO ALEJANDRO GODOY HALES**, chileno, casado, abogado y liquidador concursal, cédula de identidad número doce millones seiscientos sesenta y un mil cuatrocientos veintinueve guión dos, ambos domiciliados en calle San Sebastián número dos mil novecientos cincuenta y dos, 4° piso, comuna de Las Condes, Santiago, en adelante también "la Arrendadora"; y, por la otra, la UNIVERSIDAD DE SANTIAGO DE CHILE, Corporación de Derecho Público, Rol Único Tributario N° 60.911.000-7, representada por su Rector don Juan Manuel Zolezzi Cid, cédula de identidad N° 6.704.920-9, ambos con domicilio para estos efectos, en Av. Libertador Bernardo O'Higgins N° 3363, comuna de Estación Central, ciudad de Santiago, Región Metropolitana, en adelante también indistintamente "la Arrendataria" o "la Universidad", los comparecientes mayores de edad quienes acreditan sus identidades con las cédulas antes mencionadas y exponen:

PRIMERO: UNIVERSIDAD IBEROAMERICANA DE CIENCIAS Y TECNOLOGÍA es dueña o tiene en comodato, y por tanto la mera tenencia de los siguientes inmuebles, conforme se pasa a revisar: /Uno/: Resto del inmueble ubicado en calle Dieciocho números doscientos tres al doscientos quince y signado por calle Olivares con los números mil seiscientos veinticuatro al mil seiscientos veintiocho, Comuna de Santiago, Región Metropolitana. La propiedad a nombre de UNIVERSIDAD



IBEROAMERICANA DE CIENCIAS Y TECNOLOGÍA se encuentra inscrita en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a fojas 10.069, número 11.742 del año 2002. La propiedad tiene asignado para efectos de impuesto territorial ante el Servicio de Impuestos Internos el número 498-1.

/Dos/: Comodato respecto de la siguiente propiedad ubicada en calle Olivares número mil seiscientos veinticuatro al mil seiscientos veintiocho, comuna de Santiago, Región Metropolitana. Este inmueble corresponde a la sociedad INMOBILIARIA IBEROAMERICANA S.A., quien lo tiene inscrito en dominio en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a fojas 30.699 número 19.877 del año 1995. La sociedad propietaria del inmueble lo entregó en comodato a la UNIVERSIDAD IBEROAMERICANA DE CIENCIAS Y TECNOLOGÍA, mediante instrumento privado de fecha 04 de enero de 2016, que pasa a formar parte integrante del presente contrato. Esta propiedad tiene asignado para fines del impuesto territorial el rol de avalúo número 498-028.

/Tres/: Comodato respecto de la propiedad de ubicada en calle Olivares número mil seiscientos treinta, comuna de Santiago, Región Metropolitana. Este inmueble corresponde a la sociedad INMOBILIARIA AZUL LIMITADA, quien lo tiene inscrito en dominio en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a fojas 52.377 número 77.431 del año 2015. El anterior propietario del inmueble recién singularizado, lo entregó en comodato a la UNIVERSIDAD IBEROAMERICANA DE CIENCIAS Y TECNOLOGÍA, mediante instrumento privado de fecha 01 de septiembre de 2014, documento que se protocolizó ante el Notario de Santiago doña Valeria Ronchera Flores con fecha 24 de octubre de 2014, bajo el Repertorio N° 7.571-2014, documento que pasa a formar parte integrante del presente contrato y posteriormente lo aportó a la sociedad actualmente propietaria del mismo. Esta propiedad tiene asignado para fines del impuesto territorial el rol de avalúo número 498-29.

SEGUNDO: El día 24 de septiembre de 2018, se suscribió un Convenio de Colaboración Académica Administrativa entre la Universidad Iberoamericana de Ciencias y Tecnología, la Universidad de Santiago de Chile y el Ministerio de Educación, para garantizar la continuidad de estudios de los estudiantes de la Universidad Iberoamericana de Ciencias y Tecnología, por medio del cual



Universidad de Santiago de Chile asume la administración académica de la Universidad Iberoamericana de Ciencias y Tecnología para que los alumnos de esta última institución de educación superior puedan finalizar sus estudios.

Para efectos de ejecutar el convenio referido en el párrafo anterior, la Universidad de Santiago de Chile ha considerado conveniente la suscripción de un contrato de arriendo de los inmuebles individualizados en la cláusula precedente, lo cual ha sido aprobado por la Primera Junta Ordinaria de Acreedores llevada a cabo 14 de enero de 2019, que forma parte integrante del presente contrato.

TERCERO: Los inmuebles singularizados en la cláusula anterior, constituyen una sola unidad, donde se encuentra construido el edificio que sirve de casa central a la UNIVERSIDAD IBEROAMERICANA DE CIENCIAS Y TECNOLOGÍA y demás instalaciones accesorias.

CUARTO: Por el presente instrumento, UNIVERSIDAD IBEROAMERICANA DE CIENCIAS Y TECNOLOGÍA representado según se ha indicado en la comparecencia, da en arrendamiento a la UNIVERSIDAD DE SANTIAGO DE CHILE, los inmuebles singularizados en la cláusula primera de este instrumento, para ser usados únicamente como instalaciones universitarias destinadas al cumplimiento del convenio individualizado en la cláusula segunda, comprendiéndose dentro de éstas, salas de clase, auditorios, laboratorios, biblioteca, salas de servidores, oficinas, cafeterías, casino e instalaciones deportivas menores.

QUINTA: El plazo de este contrato será de veinticuatro meses contados desde el quince de enero de dos mil diecinueve, no renovables salvo acuerdo expreso entre las partes.

SEXTA: El Arrendatario durante la vigencia del presente contrato, podrá dar término anticipado al arrendamiento, debiendo para dicho efecto, dar un aviso una anticipación no inferior a tres meses, a la fecha respecto de la cual se quiere dar por terminado el contrato, intención que deberá ser manifestada por medio de carta certificada despachada con antelación ya señalada, a través del Notario Público. En el evento que la Arrendataria diera el aviso mencionado éste será dirigido al domicilio señalado por la Arrendadora en el encabezamiento



del presente contrato, o a aquél, que ésta haya comunicado a la Arrendataria como nuevo domicilio de ella, en caso de cesión del presente contrato a un tercero. En todo caso, la sola circunstancia que la Arrendataria pague la renta del mes siguiente a aquel en que el contrato termina, no importa de manera alguna la renovación o prorroga tácita del mismo.-

SÉPTIMA: La renta mensual de arrendamiento será la siguiente: los meses uno y dos la renta será de doscientos setenta y cinco unidades de fomento mensuales, más la suma de diez millones de pesos en cada mes; del mes tres al doce la renta sólo será la suma de doscientos setenta y cinco unidades de fomento; a partir del mes trece al dieciocho la renta será suma de trescientos cincuenta unidades de fomento mensuales; y, a partir del mes diecinueve al veinticuatro la renta será de cuatrocientos cincuenta unidades de fomento mensuales. Sin perjuicio de lo antes convenido, las partes han autorizado al Arrendatario a descontar de la renta de arrendamiento, hasta la suma de mil ochocientos sesenta y cuatro unidades de fomento, correspondientes a una serie de mejoras que él se obliga a realizar en los inmuebles objeto del presente contrato, conforme documento anexo que pasa a formar parte integrante del presente contrato. Las partes acuerdan que la realización de las mejoras mencionadas en el documento anexo, es elevada a una condición esencial del presente contrato, por lo que su incumplimiento será causal para el término anticipado del mismo en cualquier momento. Conforme a lo expresado el monto de las mejoras que se descuenta de la renta de arrendamiento será la suma de 78 unidades de fomento mensuales, por toda la duración del contrato, salvo la última renta a la cual se descontarán sólo 70 unidades de fomento, de modo, que, a cada canon de arrendamiento mensual mencionado previamente, se le deberá restar los montos antes establecidos, no pudiendo descontarse suma adicional, cualquiera sea el motivo o razón de la misma, aunque los arreglos y mejoras sean superiores o más onerosos que los señalados en el anexo mencionado. A efectos de mayor claridad, se adjunta al presente contrato una tabla con el desarrollo de las rentas del presente contrato.



Mes	Renta Ordinaria	Renta Extraordinaria	Descuento Autorizado	Renta Final	
1	275	\$10.000.000	78	197	\$10.000.000
2	275	\$10.000.000	78	197	\$10.000.000
3	275		78	197	
4	275		78	197	
5	275		78	197	
6	275		78	197	
7	275		78	197	
8	275		78	197	
9	275		78	197	
10	275		78	197	
11	275		78	197	
12	275		78	197	
13	350		78	272	
14	350		78	272	
15	350		78	272	
16	350		78	272	
17	350		78	272	
18	350		78	272	
19	450		78	372	
20	450		78	372	
21	450		78	372	
22	450		78	372	
23	450		78	372	
24	450		70	372	

La renta deberá ser pagada por la Arrendataria en forma anticipada dentro de los primeros diez días de cada mes en el domicilio que ésta última indique, con excepción del primer mes de renta, que se pagará dentro de los treinta días siguientes a que se encuentre totalmente tramitada la resolución aprobatoria del presente contrato, plazo que en todo caso no podrá exceder el día 30 de marzo de 2019. No se considerará como incumplimiento el atraso en el pago de la renta mientras no esté totalmente tramitada la resolución aprobatoria del.



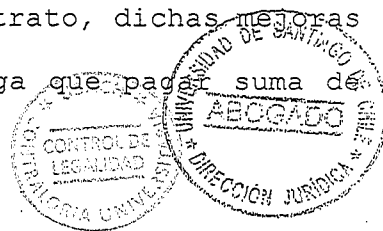
presente contrato, debiendo pagarse todo lo adeudado en la oportunidad que corresponda al pago del primer mes de renta. En caso de atraso de más de quince días en el pago de la renta de arrendamiento, dicho pago deberá hacerse incrementado en un cero coma sesenta y siete por ciento diario, calculado sobre la renta mensual por cada día de atraso. La renta de arrendamiento se pagará según el valor que tenga la Unidad de Fomento al día de pago efectivo de cada renta.-

OCTAVA: En el evento que por cualquier causa o motivo se modifique, congele, suprima o reemplace la Unidad de Fomento, las partes acuerdan que la renta de arrendamiento se convierta en pesos, moneda legal chilena, de conformidad a la última renta pagada. Esta renta se reajustará mensualmente en un porcentaje igual a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor, fijado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, o por el organismo que lo reemplace, para el mes anterior.-

NOVENA: El sólo retardo de treinta días en el pago de la renta de arrendamiento contados desde el último día en que debió efectuarse el pago, dará derecho a la Arrendadora para poner término de inmediato al arrendamiento en la forma prescrita por la ley.-

DÉCIMO: Las partes dejan constancia que la propiedad se arrienda sin muebles en su interior, salvo aquellos que se encuentran permanentemente adheridos a los inmuebles y que se entienden formar parte integrante de éstos, tales como, artefactos sanitarios, equipos de aire acondicionado y calefacción y, sistemas de iluminación.

ÚNDECIMO: La Arrendataria queda autorizada por la Arrendadora para efectuar mejoras y modificaciones menores que fueren necesaria para el adecuado funcionamiento de Universidad, siempre que ellas no signifiquen transformaciones que alteren la arquitectura del inmueble y menos aún que afecten la estructura, resistencia y estabilidad de la edificación, y cumplan con lo dispuesto en el Plan Regulador de la comuna de Santiago y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Al término del contrato, dichas mejoras quedarán a beneficio de la Arrendadora sin que ésta tenga que pagar suma de



dinero alguna por ellas, salvo respecto lo convenido en la cláusula séptima precedente, pero quedando facultada la Arrendataria para retirar todas aquellas que hubiere introducido y cuyo retiro no produjere detrimento o daño en los inmuebles arrendados. En el evento de hacer modificaciones al inmueble arrendado, los antecedentes y documentos relativos a los trabajos de remodelación realizados en el inmueble y presentaciones ante la Municipalidad de Santiago, deberán ser remitidos a la Arrendadora.- Para estos efectos el Arrendador faculta desde ya y otorga a la Arrendataria los más amplios poderes que sean necesarios, para que ésta tramite ante los organismos públicos y privados que sean pertinentes, los permisos y autorizaciones que sean necesarios para aprobar las habilitaciones antes indicadas, tales como Permisos de obra menor, Edificación, Certificados de Recepción Final, si fueren necesarios, y todos los que sean necesarios para cumplir así con la normativa legal vigente y especialmente la Ley número diecinueve mil doscientos ochenta y cuatro que Establece Normas para la Plena Integración Social de Personas con Discapacidad. Sin perjuicio de lo anterior, en relación a las modificaciones de la fachada y respecto de las modificaciones del contrato de suministro de energía eléctrica, será necesario solicitar al Arrendador la aprobación de los planos y especificaciones o condiciones del contrato, según sea el caso.-

DÉCIMO SEGUNDO: La Arrendadora podrá ceder el contrato libremente y sin restricción a cualquier persona, incluso otras Universidades o centros de formación técnica o entidades de cualquier índole, sin ningún tipo de restricción o previa autorización de la Arrendataria. Para efectos de lo anterior, el Arrendador deberá remitirle a la Arrendataria copia de las escrituras de compraventa o cesión del presente contrato y/o cualquiera sea el instrumento mediante el cual se cedan los derechos del presente contrato, haciéndose efectivo los efectos de lo anterior, al mes calendario inmediatamente siguiente de haber sido recibidos los documentos por parte de la Arrendataria. Sin perjuicio de lo anterior, queda expresamente prohibido a la Arrendataria ceder o transferir a cualquier título el presente contrato, salvo que la Arrendadora o cualquiera que asuma su posición por cesión del



presente contrato exprese por escrito su decisión de aceptar tal cesión o transferencia cuando así haya sido solicitado por escrito por la Arrendataria.-

DÉCIMO TERCERO: Frente a una eventual venta de los inmuebles singularizados en el cláusula primera del presente contrato, la arrendadora se obliga a efectuar la venta bajo la condición que el nuevo dueño respete el presente contrato de arriendo en los mismos términos que se ha obligado la Arrendadora.

DÉCIMO CUARTO: Las partes acuerdan que durante la vigencia del contrato serán de cuenta y cargo exclusivo de la arrendataria, el pago de los consumos de teléfono, energía eléctrica, gas, agua potable, extracción de basura y todos aquellos que sean inherentes al uso del inmueble objeto del presente contrato, que se generen durante la vigencia del mismo, lo anterior sin perjuicio de las contribuciones de bienes raíces que afectan al inmueble, las que seguirán siendo de cargo de la Arrendadora.-

DECIMO QUINTO: Si por cualquier causa o motivo durante la vigencia del contrato la Arrendadora se viere en la necesidad de pagar los servicios referidos en la cláusula precedente, tendrá derecho a demandar a la Arrendataria su reembolso con intereses corrientes, los que correrán desde la fecha del pago hasta su reembolso efectivo.-

DECIMO SEXTO: Las partes declaran que el inmueble objeto del presente contrato se entrega en este acto a la Arrendataria, declarando esta última a través de sus representantes comparecientes, haberlo recibido a su más entera, completa y total satisfacción. La Arrendataria deberá contratar y mantener, a su propio costo, a contar de la fecha de vigencia del presente contrato y hasta su término, los seguros que cubran a la propiedad arrendada contra pérdidas y daños a consecuencia de incendio y otros siniestros normalmente cubiertos en las pólizas corrientes de incendio y cobertura ampliada, en no menos de un cien por ciento de su actual valor en efectivo, con compañías de seguros de primer nivel, autorizadas para operar en el país. Dicha póliza deberá ser endosada a favor de la Arrendadora. Durante la vigencia del contrato, la Arrendataria se obliga a mantener los inmuebles arrendados en buen estado de conservación, funcionamiento y aseo, quedando de su cargo y costo todas las reparaciones de



los desperfectos que pudieran experimentar sus cielos, paredes, pisos, cierres, vidrios, pinturas, instalaciones eléctricas de agua potable, gas, servicios sanitarios y cualquier otro elemento existente en el inmueble.-

DECIMO SÉPTIMO: Todas las construcciones que efectúe la Arrendataria en el inmueble arrendado se considerarán como mejoras introducidas al inmueble y beneficiarán a la Arrendadora. Las mejoras que pudiere efectuar la Arrendataria, quedarán bajo el dominio de la Arrendadora o de los propietarios de los inmuebles que tiene en comodato que son parte de este contrato, desde su ejecución, sin derecho a reembolso o compensación alguna a menos que puedan retirarse sin detrimento del inmueble, en cuyo caso la Arrendataria podrá retirarlos al término del contrato. Lo anterior es sin perjuicio de lo estipulado en las cláusulas séptima y undécima del presente contrato.

DECIMO OCTAVO: Las partes acuerdan que durante la vigencia del contrato quedará prohibido a la Arrendataria: A) Causar molestias a los vecinos; B) Introducir al inmueble arrendado animales, materiales explosivos o de mal olor; y, C) Realizar actividades contrarias a la ley. La infracción de una cualquiera de estas prohibiciones facultará a la Arrendadora para pedir la terminación anticipada del contrato.-

DECIMO NOVENO: Durante la vigencia del contrato la Arrendadora no responderá de modo alguno por los robos que puedan ocurrir en el inmueble arrendado, ni por otros perjuicios que pudieren generar a la arrendataria posibles incendios, inundaciones, filtraciones, explosiones, roturas de cañerías, efectos de humedad, de calor, acción de roedores u otros estragos que puedan ocurrir en el inmueble.

VIGÉSIMO: Terminado el contrato, la arrendataria deberá restituir el inmueble arrendado de inmediato, debidamente desocupado y en buenas condiciones de conservación y uso, habida consideración del uso y goce legítimo que le haya correspondido en el ejercicio de este contrato. La obligación de restitución se entenderá cumplida poniendo el inmueble a disposición de la Arrendadora o quien sus derechos detente en esa época, entregándole las llaves conjuntamente con los recibos que acrediten el pago hasta el último día de ocupación de



ellos, de los respectivos servicios de consumos de energía eléctrica, agua potable, gas y otros existentes en las propiedades.-

VIGÉSIMO PRIMERO: La Arrendadora o quién la represente, tendrá la facultad de inspeccionar la propiedad, lo que se efectuará preferentemente en horarios de funcionamiento de las oficinas que ahí funcionan, obligándose la Arrendataria a dar las facilidades necesarias.- No podrá imponerse a la Arrendadora mayores restricciones que las mencionadas previamente.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Para todos los efectos del presente contrato las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago, y se someten a la competencia de sus Tribunales Ordinarios de Justicia.-

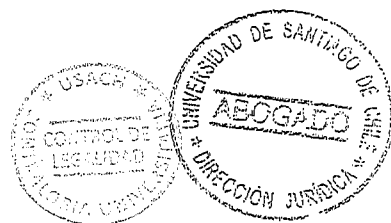
VIGÉSIMO TERCERO: Todos los gastos y derechos que se originen con motivo de la celebración del presente contrato, serán de cargo de la Arrendataria.-

PERSONERÍAS: La personería de los representante de UNIVERSIDAD IBEROAMERICANA DE CIENCIAS Y TECNOLOGÍA consta en Resolución de Liquidación dictada con fecha 19 de noviembre de 2018 por el Decimo Noveno Juzgado Civil de Santiago, en los autos rol número C-23923-2018, y del Acta de la Junta Constitutiva de Acreedores celebrada en el mencionado procedimiento concursal con fecha 04 de enero de 2019, en la cual fue ratificado el Liquidador Titular Provisional, pasando a tener el carácter de definitivo en ese proceso judicial. La personería de don Juan Manuel Zolezzi Cid, para representar a la UNIVERSIDAD DE SANTIAGO DE CHILE consta de su nombramiento como Rector, en Decreto N°241, de fecha 09 de agosto de 2018, del Ministerio de Educación, en que se le designa como Rector.

JUAN MANUEL ZOLEZZI CID
RECTOR UNIVERSIDAD DE SANTIAGO DE CHILE
ARRENDATARIO

EDUARDO ALEJANDRO GODOY HALES
LIQUIDADOR CONCURSAL
ARRENDADOR

Hay firmas.



2° IMPÚTESE el gasto que signifique el cumplimiento del contrato señalado en el numeral anterior, al presupuesto universitario vigente, con cargo al Centro de Costo N° 102, Ítem G241, Proyecto N° 1268.

ANÓTESE Y COMUNÍQUESE

JORGE TORRES ORTEGA, RECTOR (S)

Lo que transcribo a usted, para su conocimiento.

Saluda atentamente a usted,



GUSTAVO ROBLES LABARCA
SECRETARIO GENERAL

JTO/GRL/SAE/TDG

DISTRIBUCIÓN:

- 1.- Rectoría
- 1.- Secretaría General
- 1.- Contraloría Universitaria
- 1.- Dirección Jurídica
- 1.- Archivo Central

