

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

**APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE EL
SALTO II S.A Y UNIVERSIDAD DE SANTIAGO DE CHILE Y
AUTORIZA PAGO A CORREDORA PALACIO RIESCO
PROPIEDADES S.A.**

SANTIAGO, 000964 - 08.03.19.

VISTOS: El DFL N° 149 de 1981 del Ministerio de Educación; la Ley N° 19.886 de Bases sobre Contratos Administrativos de Suministro y Prestación de Servicios; el Reglamento de la Ley N° 19.886 contenido en el Decreto Supremo N° 250 de 2004 del Ministerio de Hacienda; la Ley N° 18.575 Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; el artículo 41 de la Ley 21.094; el Decreto TRA N° 323/1941 de 2018 y el Decreto N°34 del año 2019.

CONSIDERANDO:

a) Que, en virtud de la nueva política definida en conjunto entre la Vicerrectoría de Investigación, Desarrollo e Innovación y el Centro Innovo, se ha decidido trasladar la ubicación de sus dependencias.

b) Que, con motivo de lo anterior, la Universidad de Santiago de Chile ha suscrito con fecha 18 de febrero de 2019 un contrato de arriendo con la empresa El Salto II S.A, el cual se aprueba por medio de la presente resolución.

c) Que, la búsqueda de arrendatario, por parte del arrendador fue encargada a Propiedades Palacio Riesco S.A, quien, por ende, prestó servicios de corretaje en este negocio, razón por la que debe pagarse la suma ascendente a UF 29 más IVA, condición que fue adquirida por la Universidad al suscribir la respectiva carta oferta de arrendamiento de fecha 15 de febrero de 2019.

RESUELVO:

1. APRUÉBASE el contrato de arrendamiento suscrito con fecha 18 de febrero de 2019, entre El Salto II S.A representada Juan Carlos Busquet Herrera (firmando por poder simple de fecha 15 de febrero de 2019, doña María Clemencia Herrera Amenábar) y la Universidad de Santiago de Chile, representada por su Rector(s) don Jorge Ortega Torres, cuyo texto se transcribe a continuación:

“CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

EL SALTO II

A

UNIVERSIDAD DE SANTIAGO DE CHILE

En Santiago de Chile, a 18 de febrero de 2019, comparecen por una parte EL ARRENDADOR, **El Salto II S.A.** RUT: 76.232.161-0, representada legalmente por Juan Carlos Busquet Herrera, chileno, casado, abogado, CI N° 8.607.385-4, ambos con domicilio en Av. Andrés Bello 2687 piso 23, comuna de Las Condes y por otra parte, EL ARRENDATARIO, la UNIVERSIDAD DE SANTIAGO DE CHILE, RUT 60.911.000-7, en adelante “la Universidad”, representada para estos efectos, por su Rector (s), don Jorge Antonio Torres Ortega, chileno, Ingeniero Civil Industrial, cédula nacional de identidad N° 13.055.616-7, ambos domiciliados en Avda. Libertador Bernardo O’Higgins N° 3363, Comuna de Estación Central, Santiago, región Metropolitana. Los comparecientes mayores de

edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas mencionadas, exponen que han convenido en el contrato de arrendamiento que consta de las siguientes Cláusulas:

PRIMERO.- PROPIEDAD: El Arrendador es dueño de los siguientes inmuebles: Oficina número 203 ubicada en el Edificio Magnus, de Avda. del Valle Norte N° 928, Ciudad Empresarial, comuna de Huechuraba. El Arrendador también es dueño de ocho estacionamientos simples subterráneos N° 133, 137, 138, 139, 140, 142, 143 y 144. Por el presente instrumento, el Arrendador da en arrendamiento al Arrendatario, para quien acepta su representante, la oficina y los estacionamientos individualizados precedentemente.

SEGUNDO.- DESTINO: El Arrendatario se obliga a destinar el inmueble para su actividad comercial de oficina y para sí. Esta obligación del Arrendatario es determinante de la celebración del presente contrato.

TERCERO.- PLAZO: El contrato de arrendamiento regirá a partir del 1 de marzo del 2019, por el plazo de 1 año, el que se entenderá renovado tácita y sucesivamente por períodos iguales de un año cada uno, si ninguna de las partes diera aviso por escrito a la otra de su intención de ponerle término, mediante carta certificada despachada por Correos de Chile remitida en el caso del Arrendador a su domicilio señalado en este instrumento y en el del Arrendatario, a la dirección de la oficina objeto de este contrato, despachada con, a lo menos, dos meses de anticipación al vencimiento de la vigencia original del contrato o de cualquiera de sus prórrogas.

CUARTO.- RENTA: La renta mensual de arrendamiento se ha establecido en **cincuenta y ocho Unidades de Fomento**, cuyo valor será equivalente en pesos al día de pago y deberá pagarse anticipadamente dentro de los primeros cinco días hábiles del mes de arriendo, mediante transferencia a nombre de Juan Carlos Busquet Herrera CI 8.607.385-4, cuenta corriente N° 3813150 del banco Santander, correo jcbusquet@siv.cl, quien entregará el correspondiente recibo del pago de arriendo en la oportunidad en que el pago se efectúe. No se considerará como incumplimiento el atraso en el pago de la renta mientras no esté totalmente tramitada la resolución aprobatoria del presente contrato. Si dejare de determinarse el valor de la Unidad de Fomento, se usarán las variaciones del Índice de Precios al Consumidor, de modo de reajustar las rentas pendientes de vencimiento en igual proporción que la variación que experimente el referido Índice de Precios al Consumidor (IPC).

QUINTO.- OTROS PAGOS: El Arrendatario estará obligado a pagar los gastos comunes que puedan corresponder al inmueble y que según la ley le correspondan en cuanto Arrendatario, pago que deberá efectuarse en la administración del edificio. Además estará obligado a pagar con toda puntualidad y a quien corresponda, los consumos de luz, teléfono, agua potable y demás consumos que no queden incluidos en el cobro de gastos comunes o servicios especiales y aquellos que por ley le correspondan en cuanto Arrendatario. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho para suspender los servicios respectivos de acuerdo a la ley.

SEXTO.- INTERES EN CASO DE MORA: En caso de no pago oportuno, por razones injustificadas, de la renta de arrendamiento y gastos comunes que le correspondan, la suma a pagar por el arrendatario, será aumentada por una multa diaria del dos por ciento del valor del arriendo, suma que se calculara sobre la cantidad que represente la renta o gastos. Si el atraso en el pago por parte del Arrendatario, hiciere la cobranza extra judicial por abogado, el Arrendatario deberá pagar además un diez por ciento, sobre la suma total adeudada, a título de honorarios de cobranza extrajudicial. El Arrendatario estará obligado a indemnizar cualquier perjuicio, directo e indirectos, los cuales asume desde luego, derivados del no pago oportuno de la renta de arrendamiento y/o gastos comunes que le correspondan.

SEPTIMO.- TERMINACION ANTICIPADA DEL CONTRATO: El retardo en más de diez días, a contar del día cinco de cada mes, en el pago de la renta, de los gastos comunes o de los servicios especiales, o el no cumplimiento a las prohibiciones al arrendatario dará derecho al arrendador para poner término anticipado e inmediato al presente Contrato, sin perjuicio del derecho a exigir el cumplimiento forzado de las obligaciones del arrendatario hasta el término del plazo de arriendo en la forma prescrita en la ley.

OCTAVO.- PROHIBICIONES AL ARRENDATARIO: Queda prohibido al Arrendatario, ceder o subarrendar a terceros el presente contrato, hacer variaciones estructurales en la propiedad arrendada, causar molestias a los vecinos, introducir materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada. Le queda especialmente prohibido destinar el inmueble a un objeto distinto del señalado en la cláusula segunda de este contrato. La cesión del arrendamiento o subarriendo con infracción de esta prohibición, hará al Arrendatario responsable de todos los perjuicios que de ello puedan derivarse para el Arrendador.

NOVENO.- MANTENCION DEL INMUEBLE: Se obliga al Arrendatario a mantener en perfecto estado la oficina y sus instalaciones y a reparar todo aquellos que conforme corresponde, las llaves de los artefactos, las llaves de paso, las válvulas y flotadores de los escusados, y los enchufes, timbres, interruptores y luminarias de la instalación eléctrica, reparándolos o cambiándolos por su cuenta. Deberá también el Arrendatario conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación y en general efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones adecuadas que por ley le correspondan para la conservación y buen funcionamiento de la propiedad arrendada y de sus instalaciones, en especial la del sistema de climatización haciéndole las mantenciones periódicas necesarias, las cuales deben realizarse con una empresa certificada del rubro. Se obliga al Arrendatario a respetar el reglamento de copropiedad del edificio, y del loteo en que se encuentra el edificio.

DECIMO.- MEJORAS: El Arrendador no tendrá obligación de hacer mejoras en el inmueble. Las mejoras que pueda efectuar el Arrendatario y que no puedan redestinarse a sus fines propios en otros lugares sin detrimento del inmueble arrendado, quedarán en beneficio de la propiedad desde el momento mismo en que sean ejecutadas, sin que el Arrendador deba pagar suma alguna por ellas, sin perjuicio de poder convenirse otra norma por escrito, salvo aquellas que al momento de la restitución la Arrendataria pueda retirarlas sin menoscabar o deteriorar el inmueble, lo que deberá hacer a su costa. En caso que el Arrendatario quiera hacer modificaciones deberá presentar al arrendador el plano del proyecto previa ejecución para su autorización.

DECIMO PRIMERO.- RESTITUCION DEL INMUEBLE: El Arrendatario se obliga a restituir el inmueble inmediatamente que termine este contrato en las mismas condiciones con que fue entregado, es decir, recién pintado, piso flotante, cortinas y muebles de cocina con el desgaste lógico del uso, habida consideración del desgaste natural por el transcurso del tiempo y su uso legítimo. Entrega que deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del Arrendador y entregándole las llaves. Además deberá exhibirle los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de los gastos comunes o servicios especiales, como igualmente de los gastos por consumo eléctrico, teléfono, agua, y otros similares no incluidos en los gastos comunes o servicios especiales. El atraso en la restitución del inmueble, autorizará al Arrendador para solicitar judicialmente el desalojo del mismo, y además, deberá la Arrendataria pagar una multa de dos Unidades de Fomento diarias, por cada día que retarde la restitución, así como la renta que corresponda por los días de atraso.

DECIMO SEGUNDO.- PERJUICIOS EN EL INMUEBLE: El Arrendador no responderá en caso alguno por robos que puedan ocurrir en la propiedad o por los perjuicios que puedan sufrir el Arrendatario en casos de incendio, inundaciones, filtraciones, terremoto, efectos de humedad o calor, desperfectos del ascensor y otros hechos de análoga naturaleza.

DECIMO TERCERO.- OBLIGACIONES IMPUESTAS POR LA AUTORIDAD: El Arrendatario deberá respetar las órdenes o disposiciones que en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad en razón del uso a que se destinará el inmueble, sean estas relativas a condiciones sanitarias, higiénicas ambientales o reglamentarias.

DECIMO CUARTO.- VISITAS AL INMUEBLE: El Arrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias para que el Arrendador o quien lo represente pueda visitar el inmueble. Asimismo, en caso que se desee venderlo o arrendarlo, el Arrendatario se obliga a permitir su visita acompañado por el arrendador o su representante – en días hábiles, en horas a convenir, debiendo tenerse particular cuidado en no entorpecer las labores del Arrendatario.

DECIMO QUINTO.- GARANTIA DE ARRIENDO: A fin de garantizar la conservación de las propiedades y su restitución en el mismo estado en que las recibe, la devolución y conservación de las especies y artefactos que se indicarán en el inventario, el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedades arrendadas, sus servicios e instalaciones y en general para responder del fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato el Arrendatario entregará en garantía, una vez tramitada la resolución aprobatoria del presente contrato, al arrendador, la suma equivalente a un mes de renta, es decir **58 Unidades de Fomento**, que éste se obliga a restituirle en igual equivalencia dentro de los cuarenta y cinco días corridos siguientes a la entrega conforme de la propiedad arrendada quedando desde ahora el arrendador autorizado para descontar de la garantía el valor real de los deterioros y perjuicios de cargo del Arrendatario que se hayan ocasionado, como asimismo el valor de las cuentas pendientes de gastos comunes, electricidad, teléfono, agua u otros que sean de cargo del Arrendatario, quedando el arrendador obligado a rendir cuenta de los descuentos dentro de los citados cuarenta y cinco días corridos.

DECIMO.- SEXTO PROHIBICION DE IMPUTAR LA GARANTIA AL PAGO DE LA RENTA: El Arrendatario no podrá en caso alguno imputar la garantía al pago de la renta de arrendamiento, ni aún tratándose de la renta del último mes. En caso que la propiedad sea restituida por el Arrendatario antes del vencimiento del contrato, la garantía quedara en beneficio del arrendador.

DECIMO SEPTIMO.- DOMICILIO: Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la comuna y ciudad de Santiago, y se someten a la jurisdicción de los tribunales de justicia.

DECIMO OCTAVO.- INVENTARIO: El inmueble se entregará el 15 de febrero 2019 a entera satisfacción del Arrendatario; piso flotante, muros y tabiques de vulcanita; cielo americano con luminarias y climatización; puertas de cristal templado; tablero eléctrico trifásico, canaleta perimetral instalada con puntos habilitados existentes de red eléctrica funcionando; dos baños, una kitchenette. A partir de la fecha de entrega de la oficina, las cuentas y gastos comunes son de cargo del arrendatario. Se hará acta de entrega e inventario dando cuenta del estado de las instalaciones del inmueble y sus muebles, el cual será firmado por las partes, el que se anexara y formara parte integral de este contrato.

DECIMO NOVENO.- CLÁUSULA ESPECIAL: El Arrendador, en su calidad de dueño de los Inmuebles, que por este acto se arriendan, queda facultada para ofrecerlos para su venta, y en caso de venderse la propiedad antes mencionadas, el nuevo propietario, pasará a tomar el lugar contractual del actual Arrendador, incluida la obligación de devolver la garantía indicada en la cláusula décimo quinto, asumiendo el primitivo arrendador como solidario, obligándose solidariamente a todo perjuicio, directo o indirecto, para todos los efectos derivados del presente contrato de arriendo, obligándose a respetarlo en todas sus partes hasta concluir la vigencia del mismo, quedando constancia de esta obligación en la respectiva escritura de compraventa y dándose; aviso por escrito al Arrendatario de la venta del Inmueble. De igual forma, el actual Arrendatario, deberá obligarse en los mismos términos del presente contrato, con el eventual nuevo propietario, que ostentará la calidad de Arrendador.

VIGÉSIMO .- PERSONERIAS: La personería de la "Arrendadora", El Salto II S.A., consta de la escritura pública de fecha 06 de julio del año 2012, otorgada en la Notaria de Santiago de don Eduardo Avello Concha. La personería del Rector (s) para representar a la Universidad de Santiago de Chile, consta en Decreto TRA N° 323/1941, de 2018 y en el Decreto Universitario N° 835, de 1985 y sus modificaciones posteriores.

Se firma el presente contrato en tres ejemplares, quedando dos copias para el arrendatario y una copia para el arrendador.

Hay Firmas."

2. **PÁGUESE** a la corredora Palacio Riesco Propiedades S.A, la suma correspondiente a \$950.683.- (novecientos cincuenta mil seiscientos ochenta y tres pesos).

3. **IMPÚTESE** los gastos derivados de la presente contratación con cargo al Centro de Costo 10 del presupuesto universitario vigente.

4. **PUBLÍQUESE** la presente resolución, una vez totalmente tramitada, en el sitio electrónico de la Universidad, específicamente en el banner "Actos y Resoluciones con efecto sobre terceros", a objeto de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 7° de la Ley N°20.285 sobre Acceso a la Información Pública y en el artículo 51 de su Reglamento.

ANÓTESE Y COMUNÍQUESE

DR. JUAN MANUEL ZOLEZZI CID, RECTOR.

Lo que transcribo a usted, para su conocimiento.

Saluda a usted,


GUSTAVO ROBLES LABARCA
SECRETARIO GENERAL

GRL/AJT/RCL/MFW

Distribución:

- 1. Vicerrectoría Investigación, Desarrollo e Innovación.
- 1. Innovo.
- 1. Unidad de Construcciones.
- 1. Prorectoría
- 1. Oficina de Partes
- 1. Archivo Central

212131-202000