

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



En Santiago, a 28 de Abril de 2003, entre don **PABLO VILLAR NORIEGA**, chileno, casado, comerciante, cédula nacional de identidad N° 3.188.563-8, en representación de **SOCIEDAD INMOBILIARIA PAMO LIMITADA**, sociedad del giro de su denominación, R.U.T. 78.223.920-1, ambos domiciliados en Avenida Libertador Bernardo O'Higgins N° 2.259, comuna y ciudad de Santiago, en adelante e indistintamente "la arrendadora", por una parte; y por la otra, **UNIVERSIDAD DE SANTIAGO DE CHILE**, R.U.T. N° 60.911.000-7, representada por su rector don **UBALDO AMABLE ZÚÑIGA QUINTANILLA**, chileno, casado, ingeniero civil mecánico, cédula nacional de identidad N° 5.357.312-6, ambos domiciliados en Avenida Libertador Bernardo O'Higgins N° 3.063, comuna de Estación Central, Santiago, en adelante e indistintamente "la arrendataria", quienes exponen:

PRIMERO : Descripción del inmueble arrendado:

SOCIEDAD INMOBILIARIA PAMO LIMITADA es dueña de la propiedad raíz ubicada en Avenida Libertador Bernardo O'Higgins N° 2.229, de la comuna y ciudad de Santiago. En dicha propiedad raíz de una superficie aproximada de 4.002 metros cuadrados aproximadamente se encuentra construido un edificio de 2.550 metros cuadrados aproximadamente y una bodega de 2.754 metros cuadrados aproximadamente.

SEGUNDO : Arrendamiento.

Por el presente acto, don **PABLO VILLAR NORIEGA**, en representación de **SOCIEDAD INMOBILIARIA PAMO LIMITADA**, da en arrendamiento a **UNIVERSIDAD DE SANTIAGO DE CHILE** una parte de la propiedad singularizada en la cláusula primera, para quien



acepta en su representación don UBALDO AMABLE ZUÑIGA QUINLANDE, titular del sector dada en arrendamiento corresponde al edificio de 2.550 metros cuadrados aproximadamente y terreno encerrado en una superficie aproximada de 1.161 metros cuadrados con frente a la Avenida Libertador Bernardo O'Higgins, que se singulariza en el plano adjunto debidamente achurado, el que debidamente firmado por las partes forma parte integrante del presente contrato de arrendamiento.

En consecuencia, se deja expresa constancia que no se incluye en el arrendamiento el la bodega y terreno encerrado en ella aludido en la cláusula primera y que consta en el plano firmado por las partes.

El inmueble arrendado se destinará exclusivamente a cumplir con los fines sociales de la UNIVERSIDAD DE SANTIAGO DE CHILE y del Centro de Formación Técnica "ESCUELA DE ARTES Y OFICIOS USACH" esto es, oficinas docentes, administrativas y salas de clases. En ningún caso, podrá "la arrendataria" modificar o alterar la finalidad y objeto del arrendamiento, desarrollando una actividad distinta a aquella taxativamente señalada.

TERCERO: Entrega.

"La arrendataria" declara recibir, con esta fecha, el inmueble arrendado, en buen estado de conservación, con todas sus instalaciones de electricidad y agua potable, las que se encuentran funcionando.

Para los efectos de dejar constancia del estado en que se encuentra el inmueble, las partes adjuntan un inventario del inmueble, documento que forma parte integrante del presente contrato.

"La arrendataria" se obliga a mantener en buen estado de mantención las instalaciones, especies y artefactos que pertenecen al inmueble, debiendo proceder a su reparación o sustitución en caso de deterioro, pérdida o destrucción por especies o artefactos de igual o similar características a las actualmente existentes.



CUARTO: Renta de Arrendamiento.

La renta mensual de arrendamiento será la siguiente: a) Por el período de vigencia del contrato comprendido entre el 1º de Mayo de 2003 hasta el 31 de Agosto de 2003 será de 380 unidades de fomento; y b) Por el período comprendido entre el 1º de Septiembre de 2003 y hasta el 30 de Abril de 2013 será de 410 unidades de fomento. Las rentas mensuales de arrendamiento serán pagadas anticipadamente por "la arrendataria" dentro de los 5 primeros días de cada mes, en dinero efectivo o con cheque y/o documento a la vista y de la plaza, en su equivalente en pesos moneda legal según el valor que tenga la unidad de fomento que la fecha de su pago efectivo, en el domicilio de "la arrendadora" indicado en la comparecencia del presente contrato.

"La arrendadora" otorgará el respectivo comprobante de pago de renta a nombre de "la arrendataria" al tiempo de percibir el pago de la respectiva renta de arrendamiento y sólo por el valor percibido.

Las partes dejan expresa constancia que el valor de las rentas de arrendamiento excluyen todo y cualquier impuesto que se devengue o pueda devengarse con ocasión del presente contrato de arrendamiento, en especial, si procediera, el impuesto al valor agregado a su tasa vigente o de acuerdo a la nueva tasa que se aplicara o cualquier impuesto que lo sustituya o reemplace. Sin perjuicio de ello, las partes acuerdan consultar al Servicio de Impuestos Internos a fin de solicitarle un pronunciamiento específico respecto de la aplicación del impuesto al Valor Agregado para este arrendamiento, criterio que primará en definitiva. Dicha presentación y su redacción será realizada por "la arrendadora". Si el Servicio de Impuesto Internos determina que las rentas de arrendamiento se encuentran afectas al pago del Impuesto al Valor Agregado, "la arrendataria" pagará a "la arrendadora" todas las diferencias del impuesto que correspondiere a las rentas de arrendamiento desde el primer pago efectuado sin aplicar dicho impuesto.



Si dejare de existir una fijación oficial de la unidad de fomento o se modificare su fórmula de cálculo, o se estableciere alteración a la unidad de fomento, se aplicará en el contrato de arrendamiento un reajuste equivalente a la variación del índice de precios al consumidor, determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o el organismo que lo suceda o reemplace, entre el último día que rigió la unidad antes señalada y el último día del mes que antecede a la renta de arrendamiento.

QUINTO: Gastos Comunes y Servicios Domiciliarios.

Será de cargo de "la arrendataria" el pago oportuno de todos los gastos de luz, agua potable, gas y otros de similar naturaleza que se devenguen durante la vigencia del presente contrato.

SEXTO: Garantía.

En garantía al cumplimiento del presente contrato y de la buena conservación de la propiedad dada en arrendamiento, como asimismo el pago de las rentas, cuentas de consumos domiciliarios y otros de similar origen, "la arrendataria" hace entrega a "la arrendadora", en este acto, la suma equivalente en pesos moneda nacional a 110 unidades de fomento, cantidad que deberá ser devuelta una vez terminado el contrato y restituido el inmueble a plena satisfacción de "la arrendadora", justificado por parte de "la arrendataria" el pago de los consumos de los servicios de luz, agua, gas y otros. "La arrendadora" quedará facultada para descontar de la garantía los deterioros y perjuicios que se hayan ocasionado, como asimismo las cuentas pendientes de gastos comunes, energía eléctrica, gas, agua y otros y el valor de las multas e indemnizaciones que procedan. "La arrendadora" en caso alguno podrá imputar la garantía al pago de la renta de arrendamiento, ni aún tratándose del último mes.



SEPTIMO: Permisos.

Serán de cargo de "la arrendataria" los gastos que pueda ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad en razón del uso a que se destinará el inmueble, sean éstas relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, municipales o reglamentarias.

Se deja establecido que es responsabilidad de "la arrendataria" la obtención de las referidas patentes y permisos municipales y/o sanitarios u otros cualquiera que fueran pertinentes para su giro. Si por cualquier motivo o razón la obtención de dicha patente o permiso municipal no pudiese obtenerse, "la arrendataria" deberá comunicar este hecho a "la arrendadora" quien contará con un plazo de 90 días para subsanar dicha situación y si transcurrido dicho plazo se tornase imposible su obtención, el presente contrato se resolverá ipso facto, bajo la condición de que "la arrendataria" pague a "la arrendadora" el equivalente a 8 meses de vigencia del contrato.

Se estipula, además, que si con posterioridad de haber obtenido los respectivos permisos o patente, por una disposición legal o resolución judicial o administrativa no pudiere funcionar "la arrendataria" para el fin establecido en este contrato en el inmueble arrendado, esto es, no fuera factible explotar el rubro de educación, el presente contrato terminará ipso facto, bajo la condición de que "la arrendataria" pague a "la arrendadora" el equivalente a un año de vigencia del contrato.

OCTAVO: Mantenimiento del inmueble y mejoras.

"La arrendataria" deberá mantener, de su cargo y costo, el inmueble arrendado en perfecto estado de aseo y conservación, efectuando todas las reposiciones y reparaciones que fueren necesarias, locativas y no locativas, cualquiera sea su causa. "La arrendataria" no tendrá derecho a reembolso ni indemnización alguna por las



reparaciones y/o mantenimientos que efectúe, ni por los elementos que reemplazare, incorpore al inmueble arrendado.

Las mejoras de cualquier naturaleza que "la arrendataria" introduzca al inmueble arrendado pertenecerán a "la arrendadora" desde el momento de su incorporación y sin derecho a reembolso de su valor a "la arrendataria" y no podrán ser retiradas ni separadas al término del arrendamiento, salvo en cuanto hubieren sido expresamente autorizadas por escrito por "la arrendadora" y su retiro no causare detrimento al bien arrendado.

No obstante lo anterior, los bienes muebles introducidos por "la arrendataria" con fines específicos para la explotación de su giro podrán ser retirados en la medida que no cause detrimento al bien, a su estructura y presentación.

Para los efectos de dejar constancia del estado en que se encuentra el inmueble, las partes adjuntan un inventario del inmueble, documento que forma parte integrante del presente contrato.

Desde ya, "la arrendadora" autoriza expresamente a "la arrendataria" para efectuar en el inmueble arrendado, todas aquellas instalaciones y obras que sean necesarias para el cumplimiento del fin señalado en este contrato. Se deja expresa constancia por las partes, que la menor renta pactada por el período comprendido entre el 1º de Mayo de 2003 hasta el 31 de Agosto de 2003 ha sido establecida de común acuerdo por las partes habida consideración de la ejecución de las mejoras antes establecidas.

NOVENO: Daños y Perjuicios.

"La arrendadora" no responderá en caso alguno por robos, hurtos y otros delitos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada que afecten a "la arrendataria" y/o a terceros, ni tampoco por los perjuicios que pueda sufrir "la arrendataria" en caso de incendios, inundaciones, vientos, filtraciones, roturas de cañerías, efectos de humedad



o calor, movimientos terrestres de ninguna especie, explosiones o perjuicios causados al inmueble, recintos, instalaciones, muebles, que por efectos del uso y goce del inmueble arrendado, de sus dependientes o terceros o cualquier situación de fuerza mayor o caso fortuito que pueda afectar.

DECIMO: Restitución.

"La arrendataria" se obliga a restituir el inmueble inmediatamente que termine este contrato, entrega que deberá hacerse mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición de "la arrendadora", entregándole las llaves. Además, deberá exhibir los recibos que acrediten el pago hasta el último día en que ocupó el inmueble de los servicios especiales, energía eléctrica, gas, agua, etc.

En caso de mora o simple retardo en la restitución del inmueble, "la arrendataria" deberá pagar a "la arrendadora", a título de indemnización de perjuicios, avaluados anticipadamente por las partes, la suma de equivalente a 10 unidades de fomento por cada día de atraso, considerándose la fracción de día como día completo. La permanencia de "la arrendataria" en el inmueble con posterioridad al término del contrato no significará en modo alguno la renovación del mismo, ni aún en los casos contemplados en el artículo 1.596 del Código Civil.

UNDECIMO: Prohibiciones.

"La arrendataria" requerirá del consentimiento previo y por escrito de "la arrendadora" para ejecutar uno cualquiera de los siguientes actos en relación con el inmueble dado en arrendamiento:

- a) Cambiarle el destino.
- b) Constituir cualquier derecho sobre el inmueble a favor de terceros, ceder de cualquier forma su goce o tenencia y ceder los derechos que para ella emanen del



presente contrato. Con todo podrá, sin consentimiento de "la arrendataria", subarrendar el inmueble objeto de este contrato a sus personas jurídicas relacionadas, previo aviso por escrito y anticipado a la "arrendadora".

DECIMO SEGUNDO: Intereses moratorios.

Cualquier pago que "la arrendataria" realice con posterioridad a la fecha pactada en el presente contrato, dará derecho a "la arrendadora" para cobrar a "la arrendataria" el interés máximo que la ley permite estipular, sobre el total de la obligación insoluta y hasta la fecha de su pago efectivo, sin perjuicio del reajuste que proceda aplicando la variación que hubiere experimentado, entre la fecha en que el pago debió efectuarse y la fecha en que se paga efectivo.

"La arrendataria" declara conocer que en caso de retardo en el pago de sus obligaciones, "la arrendadora" podrá encargarse del cobro a terceros.

Igual regla se aplicará al reembolso de cualquier gasto que "la arrendataria" realice por cuenta de "la arrendadora".

DECIMO TERCERO: Duración del arrendamiento.

El presente contrato tendrá una duración de 10 años contados desde el 1º de Mayo del 2003 y se renovará automáticamente por periodos iguales y sucesivos de 2 años cada uno, salvo que una de las partes desee ponerle término a la expiración del periodo inicial o de cualquiera de sus prorrogas, en cuyo caso deberán manifestar su intención de ponerle término mediante aviso otorgado por carta certificada o notarial, expedida al domicilio de la otra parte indicado en la comparecencia, con una anticipación mínima de 6 meses a la fecha de término del respectivo periodo.



DECIMO CUARTO: Término anticipado.

No obstante el plazo estipulado en la cláusula décimo tercera, "la arrendadora" tendrá derecho a poner término anticipadamente al presente contrato y cobrar las indemnizaciones que proceden en los siguientes casos:

- a) Si "la arrendataria" incurriere en más de dos períodos mensuales dentro de un año, en un atraso por más de cinco días en el pago de cualquiera de las rentas de arrendamiento y/o servicios básicos, o una vez por más de 30 días.
- b) Por quiebra o insolvencia de "la arrendataria".
- c) Constituir sobre el inmueble cualquier clase de derechos reales y/o personales a favor de terceras personas. Con todo podrá, sin consentimiento de la arrendadora, subarrendar el inmueble objeto de este contrato a sus personas jurídicas relacionadas, previo aviso por escrito y anticipado a la "arrendadora".
- d) Ceder o transferir, en todo o en parte, a cualquier título el presente contrato de arrendamiento. Con todo podrá, sin consentimiento de la arrendadora, subarrendar el inmueble objeto de este contrato a sus personas jurídicas relacionadas, previo aviso por escrito y anticipado a la "arrendadora".
- e) No mantener la propiedad en buen estado.
- f) Introducir cambios en la estructura, forma o sustancia del inmueble arrendado, sin el consentimiento escrito de "la arrendadora".

En el evento que "la arrendadora" demande la terminación del contrato por cualquiera de las causales indicadas, tendrán derecho a cobrar a título de multa la cantidad equivalente a 6 meses de renta y, además, "la arrendataria" estará obligada al pago de las rentas de arrendamiento hasta la expiración del plazo original o de la prórroga pactada en el contrato.



DECIMO QUINTO: Gastos.

Serán de cargo de "la arrendadora" los gastos, derechos e impuestos derivados de la celebración del presente contrato. Todos los demás gastos, derechos e impuestos que tengan su origen en el contrato, incluidos aquellos que graven o afecten a los documentos que deban suscribirse o aceptarse, serán de cargo de "la arrendataria".

DECIMO SEXTO: Obligaciones impuestas por la autoridad.

Serán de cargo de "la arrendataria" los gastos que pueda ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad en razón del uso a que se destinará el inmueble, sean éstas relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, municipales o reglamentarias.

DECIMO SEPTIMO: Visitas.

"La arrendataria" se obliga a dar las facilidades necesarias para que "la arrendadora" o quien la represente, pueda visitar sola o acompañada el inmueble arrendado cuando lo estime pertinente y solicitar la exhibición de los comprobantes de pago de todos los servicios y pagos que sean de cargo de "la arrendataria", avisando con un mínimo de 24 horas de anticipación.

DECIMO OCTAVO: Comisión.

Las partes declaran que en esta negociación de arrendamiento ha actuado como intermediario la oficina de corretaje de propiedades Fuenzalida Propiedades Santiago S.A., quién percibirá al momento de la suscripción del contrato, de cada parte un honorario equivalente a U.F. 205 más IVA.



DECIMO NOVENO: Domicilio y Jurisdicción.

Para todos los efectos del presente contrato, las partes fijan domicilio en la ciudad de Santiago, sometiéndose a la jurisdicción de sus Tribunales Ordinarios de Justicia con asiento en la comuna del mismo nombre.

La personería de don Pablo Villar Noriega para representar a Sociedad Inmobiliaria Pamo Limitada consta de la escritura pública de fecha 11 de Marzo de 2002 otorgada en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso.

La personería de don Ubaldo Amable Zúñiga Quintanilla para representar a la Universidad de Santiago de Chile consta del Decreto Supremo N° 189 del ministerio de Educación del año 2002.

El presente contrato se extiende en dos ejemplares del mismo tenor y data, quedando uno de ellos en poder de cada parte. En comprobante y previa lectura, para constancia firman:

PABLO VILLAR NORIEGA

p.p. SOCIEDAD INMOBILIARIA PAMO LIMITADA

ARRENDADORA



UBALDO AMABLE ZUÑIGA QUINTANILLA

p.p. UNIVERSIDAD DE SANTIAGO DE CHILE

ARRENDATARIA

Autorizo, la firma de don PABLO VILLAR NORIEGA, c.i. 3.138.563-9 en rep. Sociedad Inmobiliaria Pamo Limitada, como arrendadora y de don UBALDO AMABLE ZUÑIGA QUINTANILLA, c.i. 7.357.312-6 en rep. Universidad de Santiago de Chile, como arrendataria.- Santiago, 05 de Mayo de 2003.-

- 5 MAY 2003

CERTIFICO: QUE ESTE LEGAJO DE FOTOCOPIAS
CONPUESTO DE 11 HOJAS TRABAJADAS EN SU
ANVERSO ESTA CONFORME CON LOS DOCUMENTOS
ORIGINALES TENIDO A LA VISTA Y QUE DEVOLVI AL
INTERESADO.

SANTOÑA, 4 AGO 2008



A large, stylized handwritten signature in black ink, written over the stamp and extending to the left.