

REPUBLICA DE CHILE
UNIVERSIDAD DE SANTIAGO DE CHILE
DIRECCIÓN JURÍDICA

02.08.06 JMF/ggs

APRUEBA CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO CON ARZOBISPADO
DE SANTIAGO.

SANTIAGO, 26.09.2006 06209 .

VISTOS: El DFL. N° 149 de 1981, del Ministerio de Educación, y la Resolución N° 520 de 1996, de la Contraloría General de la República.

RESUELVO:

I.- Apruébase el contrato de arrendamiento de inmueble entre el Arzobispado de Santiago y la Universidad de Santiago de Chile, otorgado por escritura pública de fecha 27 de junio de 2006, ante el Notario Público de Santiago don Alberto Mozó Aguilar y cuyo texto es el siguiente.

“En Santiago, República de Chile, a veintisiete de junio de dos mil seis, ante mí, Alberto Mozó Aguilar, abogado, Notario Público Titular de la Cuadragésima Notaría de Santiago, con Oficio ubicado en calle Teatinos número trescientos treinta y dos, comparecen: ARZOBISPADO DE SANTIAGO, representado para estos efectos, según se acreditará, por don LIONEL OJEDA Y CÍA. LTDA., Rol Unico Tributario Número ochenta y ocho millones ciento noventa y tres mil guión cinco, representada a su vez, según se acreditará por don PEDRO ANDRES OJEDA GONZALEZ, de nacionalidad chileno, de profesión corredor de propiedades, de estado civil casado, ambos domiciliados en calle Embajador Doussinague número mil ochocientos treinta y cuatro, comuna Vitacura, cédula nacional de identidad número siete millones doce mil seiscientos veintidos guión dos, por una parte como arrendador; y UNIVERSIDAD DE SANTIAGO DE CHILE /USACH/, Rol Unico Tributario número sesenta millones novecientos once mil guión siete, representada según se acreditará por su Rector don UBALDO ZUÑIGA QUINTANILLA, de nacionalidad chilena, de profesión ingeniero civil, cédula nacional de identidad número cinco millones trescientos cincuenta y siete mil trescientos doce guión seis, ambos con domicilio en Avenida del Libertador Bernardo O’Higgins número tres mil trescientos sesenta y tres, comuna de Estación Central, por la otra parte como arrendatario; los comparecientes mayores de edad, quienes acreditaron su identidad con sus cédulas y exponen que han convenido celebrar el siguiente Contrato de Arrendamiento. PRIMERO: PROPIEDAD: El ARZOBISPADO DE SANTIAGO es propietario del terreno ubicado en la punta de diamante que forman las calles Alameda Libertador Bernardo O’Higgins y Ecuador de la comuna de Estación Central, Rol del Servicio de Impuestos Internos número cuatrocientos noventa guión uno. En dicho terreno se emplaza un edificio de cuatro pisos, que tiene su acceso por la calle Ecuador número tres mil cuatrocientos doce de la citada comuna. La propiedad referida se encuentra inscrita a nombre del ARZOBISPADO DE SANTIAGO, a fojas mil cuarenta y uno, número dos mil treinta y nueve en el Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año mil novecientos veintinueve. El ARZOBISPADO DE SANTIAGO, adelante “el arrendador”, da en arriendo a la UNIVERSIDAD DE SANTIAGO DE CHILE, debidamente representada, en adelante “el arrendatario”, quien acepta para sí, la propiedad ubicada en calle ECUADOR número tres mil cuatrocientos doce, comuna de ESTACION CENTRAL, de esta ciudad, que destinará a instalaciones universitarias. Se deja expresa constancia que la obtención de los permisos y autorizaciones municipales y otras, relativos al giro y fines del arrendatario serán de su exclusiva responsabilidad y costo. Lo

mismo se entenderá también para aquellas mejoras y modificaciones que el arrendatario deba efectuar en la propiedad en virtud de lo anterior. La propiedad materia de este contrato se entrega en este acto en el estado en que actualmente se encuentra, el cual es conocido y aceptado por el arrendatario. SEGUNDO: RENTA: La renta mensual de arrendamiento será la suma SESENTA Y CINCO UNIDADES DE FOMENTO, en su equivalente en pesos moneda legal a la fecha de su pago efectivo. En atención a que el arrendatario se encontrará impedido de acceder al uso y goce regular de la propiedad, mientras se realiza las modificaciones y adecuaciones necesarias para el fin previsto en este contrato, las partes acuerdan que las rentas de los primeros tres meses de vigencia de este instrumento, no serán pagadas por el arrendatario. Por lo tanto, el arrendatario deberá pagar la renta a contar del mes de SEPTIEMBRE de dos mil seis. TERCERO: OTROS PAGOS: El arrendatario estará obligado a pagar los gastos comunes o servicios especiales que puedan corresponder al inmueble. Además, estará obligado a pagar con toda puntualidad y a quien corresponda, los consumos de electricidad, gas, agua potable, agua de riego, extracción de basuras, y demás consumos y servicios que no queden incluidos en el cobro de los gastos comunes o gastos especiales. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados dará derecho al arrendador para suspender los servicios respectivos. El arrendador o quien lo represente tendrá derecho a exigir la presentación de los comprobantes de pago al día por consumos de servicios. CUARTO: PLAZO: El presente contrato empezó a regir el día primero de JUNIO de dos mil seis y durará por el plazo de DIEZ AÑOS, terminando, en consecuencia, el día treinta de ABRIL del año dos mil dieciséis. El presente contrato se renovará en forma tácita, sucesiva y automáticamente por períodos de DOCE MESES, salvo que cualquiera de las partes comunique a la otra su deseo de poner término al contrato. Dicha comunicación deberá hacerse mediante notificación por carta certificada con copia a la oficina administradora si procediere, la que deberá ser practicada con dos meses de anticipación a lo menos, respecto al término del plazo inicial de este contrato o de cualquiera de sus eventuales prórrogas. QUINTO: MULTA EN CASO DE MORA: La renta de arrendamiento deberá ser pagada anticipadamente los primeros cinco días hábiles de cada mes. Para los meses de Febrero, la renta será pagada dentro de los últimos tres días hábiles del mes de Enero del año correspondiente. Dichos pagos se realizarán en la oficina de corretajes LIONEL OJEDA Y CIA. LTDA, ubicada en calle Embajador Doussinague número mil ochocientos treinta y cuatro, Vitacura, salvo acuerdo de las partes respecto de otro medio o lugar de pago. Se conviene expresamente que por cada día de retraso en el pago de la renta, el arrendatario pagará a título de multa, el cero coma uno por ciento de la renta pactada, sin perjuicio de lo establecido en la cláusula séptima de este contrato. Con todo, la multa referida no podrá exceder del cinco por ciento de la renta mensual. SEXTO: VISITAS AL INMUEBLE: El arrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias para que el arrendador o quien lo represente pueda visitar el inmueble cuando lo desee debiendo coordinar la visita con veinticuatro horas de anticipación. Asimismo, en caso que el dueño desee vender o arrendar la propiedad en los últimos dos meses de vigencia del contrato, el arrendatario se obliga a mostrarla semanalmente los días martes, jueves y sábados en horarios comprendidos entre las doce y dieciocho horas. SEPTIMO: TERMINACION ANTICIPADA DEL CONTRATO: El arrendador podrá poner término de inmediato al presente contrato, por las siguientes causales que las partes convienen en elevar a la calidad de cláusulas esenciales o determinantes de este contrato: A) Si el arrendatario no paga la renta mensual dentro del plazo indicado en este contrato, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo mil novecientos cuarenta y cinco del Código Civil. B) Si se destina la propiedad a cualquier otro fin que no sea el indicado en la cláusula primera de este instrumento. C) Si cede o subarrienda la propiedad en todo o en parte, salvo que ello se hiciera respecto de personas jurídicas o entidades relacionadas con la arrendataria o de terceros estratégicamente vinculados con ésta. La cesión del arrendamiento o subarriendo con infracción de esta prohibición hará al arrendatario y a su codeudor solidario responsables de todos los perjuicios que de ello puedan derivarse para el arrendador. D) Si no mantiene la propiedad en buen estado de conservación y mantenimiento, con exclusión de aquellas reparaciones que según la ley corresponden al propietario. E) Si se atrasa reiteradamente en el pago de las cuentas de electricidad, agua potable, gas, teléfono, gastos comunes, etcétera. F) Si hace mejoras o variaciones en la propiedad sin consentimiento previo o escrito del arrendador. G) Si perturba la tranquilidad

de los vecinos o compromete la seguridad, salubridad o habitabilidad del condominio o de sus unidades, provoca ruidos en las horas que ordinariamente se destinan al descanso, introduce materiales explosivos, inflamables o de mal olor, o almacena materias que puedan dañar a las unidades del condominio o los bienes comunes. OCTAVO: MEJORAS: El arrendatario no tendrá obligación de hacer mejoras en el inmueble. Las mejoras que éste pueda efectuar 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 del derecho del arrendatario respecto de las mejoras útiles. Cualquier transformación que altere el plano original o las especificaciones del inmueble deberá contar con la aprobación previa y escrita del arrendador. NOVENO: MANTENCION DEL INMUEBLE: Se obliga al arrendatario a mantener en perfecto estado de funcionamiento las llaves de los artefactos, las llaves de paso, las válvulas y flotadores de los excusados, los enchufes, timbres e interruptores de la instalación eléctrica, reparándolos o cambiándolos por su cuenta. Deberá también el arrendatario cuidar y conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación, mantener en buen estado el sistema de agua caliente, y en general efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones, que conforme a la ley o a la costumbre le correspondan y que sean adecuadas para la conservación y buen funcionamiento de la propiedad arrendada. Se obliga, asimismo a enviar oportunamente al arrendador o a la oficina administradora, en su caso, el aviso de cobro de Contribuciones de Bienes Raíces. DECIMO.- ROBOS Y PERJUICIOS: El arrendador no responderá en manera alguna, por robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada, o por perjuicios que puedan producirse por incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor, desperfectos en el ascensor o por cualquier caso fortuito o de fuerza mayor. Lo anterior es sin perjuicio de las responsabilidades del arrendador en cuanto a mantener el inmueble arrendado en buen estado y que se especifican en la cláusula siguiente. UNDECIMO: DESPERFECTOS A CARGO DEL ARRENDADOR: En caso de que se produzca algún desperfecto en la propiedad por el cual deba responder el arrendador, el arrendatario dará aviso por escrito de inmediato al propietario, o si la propiedad se encuentra bajo el régimen de administración, el aviso se dará a la oficina administradora para que lo haga reparar. DUODECIMO: GARANTÍA DE ARRIENDO: A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado que la recibe, la devolución y conservación de las especies y artefactos que se indican en el acta; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y, en general, para responder al fiel cumplimiento de las obligaciones de este contrato, el arrendatario entrega en garantía en este acto al arrendador la suma de SESENTA Y CINCO UNIDADES DE FOMENTO, en su equivalente en pesos a la fecha de la entrega. El arrendador se obliga a devolver al arrendatario la suma dada en garantía reajustada al valor correspondiente al último mes de arriendo, dentro de los treinta días siguientes a la restitución de la propiedad arrendada, quedando desde luego autorizada la parte arrendadora para descontar de la cantidad mencionada el valor efectivo de los deterioros o perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado, como asimismo, el valor de las cuentas pendientes de gastos comunes, energía eléctrica, gas, agua potable, etcétera. El arrendatario no podrá en caso alguno imputar la garantía al pago de la renta de arrendamiento, ni aun tratándose de la renta del último mes. DECIMO TERCERO: RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE: El estado y mantención de la propiedad objeto de este contrato es conocido por el arrendatario. El arrendatario se obliga a restituir la propiedad inmediatamente después que termine este contrato, en buen estado, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso legítimo de ella. La entrega deberá hacerse mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves. DECIMO CUARTO: CONTINUACION DE HECHO: Si por cualquiera causa o motivo el arrendamiento continuare de hecho después del vencimiento de este contrato, la relación entre arrendador y arrendatario continuará rigiéndose en todo, según los términos de este contrato, hasta la entrega material del inmueble objeto de él y hasta el cumplimiento de todo lo pactado. DECIMO QUINTO: OBLIGACIONES IMPUESTAS POR LA AUTORIDAD: Serán de cargo del arrendatario los gastos que pueda ocasionar el cumplimiento de ordenes o disposiciones que, en cualquier tiempo, pueda impartir la autoridad en razón del uso a que se destinará el inmueble, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas,

ambientales, municipales o reglamentarias. El arrendador tendrá derecho a repetir contra el arrendatario, cuando se vea obligado a pagar multas e indemnizaciones por infracciones cometidas por el arrendatario al artículo treinta y dos de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad inmobiliaria. DECIMO SEXTO: ADMINISTRACIÓN DEL INMUEBLE: El arrendador encarga la administración del inmueble a la oficina de corretaje de propiedades LIONEL OJEDA Y CIA. LTDA., la que se regirá por lo estipulado en el mandato de administración suscrito por el arrendador y la oficina de corretaje, instrumento en el cual se especifican las facultades que tendrá la oficina de administración y sus representantes, y en que se le encarga entre otras el cobrar y percibir las rentas de arrendamiento. DECIMO SEPTIMO: La parte arrendataria declara expresamente contar con ingresos suficientes para responder al pago de la renta pactada y sus reajustes, DECIMO OCTAVO: ACTA DE RECEPCION Y/O ENTREGA E INVENTARIO: Formará parte integrante del presente contrato el acta que suscribirán las partes al momento de la entrega material del inmueble y el inventario confeccionado por la oficina de corretaje LIONEL OJEDA Y CIA. LTDA. En caso que en el acta de recepción y/o entrega de la propiedad o en el inventario se hubieren omitido observaciones, las partes convienen en que el arrendatario hará un listado de ellas dentro de los diez días siguientes en que empieza a regir el presente contrato. Este listado se entregará a la oficina de administración, en duplicado y la copia le será devuelta debidamente firmada, previa verificación de lo aseverado en ella. Si así no lo hiciere, para todos los efectos y en particular para lo señalado en las cláusulas novena y duodécima del presente contrato, se entenderá que la propiedad ha sido recibida conforme a la ya citada acta. De no existir acta y/o inventario, el arrendatario deberá, dentro del mismo plazo y por el mismo procedimiento, dar a conocer sus observaciones. Si no lo hiciere, se entenderá que la propiedad ha sido recibida a su entera y total satisfacción, y para todos los efectos, el estado de conservación y mantenimiento será el declarado por el arrendador. DECIMO NOVENO: JURISDICCION Y COMPETENCIA: Cualquier dificultad respecto de asuntos derivados de este contrato será resuelta directamente por las partes y en su defecto sometido al conocimiento de los Tribunales Ordinarios de Justicia de la ciudad de Santiago. VIGESIMO: DOMICILIO: Para todos los efectos que deriven del presente contrato, las partes fijan su domicilio en esta ciudad. VIGESIMO PRIMERO: Comisión de Corretaje. Por la gestión de corretaje efectuada por Lionel Ojeda y Cia. Ltda., en relación al presente contrato de arrendamiento, la Usach, en su calidad de arrendataria pagará por una sola vez a la corredora y por concepto de comisión el uno coma cinco por ciento, más IVA. del valor de este contrato, /Canon Mensual/, multiplicado por su plazo total en meses. La personería con que actúa don Pedro Andrés Ojeda González, para representar a LIONEL OJEDA Y CIA. LTDA., consta de la escritura pública de mandato especial otorgada con fecha veinticinco de mayo de dos mil seis ante el notario de Santiago don Luis Poza Maldonado, y la de LIONEL OJEDA Y CIA. LTDA., para representar al ARZOBISPADO DE SANTIAGO, consta del mandato especial de fecha veintinueve de agosto de dos mil, ante el notario de Santiago, ante don Félix Jara Cadot, documentos que no se insertan por ser conocidos de las partes y del Notario que autoriza. PERSONERIA. La personería de don UBALDO ZUÑIGA QUINTANILLA, para representar a UNIVERSIDAD DE SANTIAGO, consta del Decreto Supremo de Educación número ciento ochenta y nueve de dos mil dos, que no se inserta por ser conocido de las partes y del Notario que autoriza.- Las partes aquí firmantes declaran haber leído y entendido todos los puntos del presente contrato. En comprobante y previa lectura firman los comparecientes el presente instrumento, dejando estampada su impresión dígito pulgar, de conformidad al artículo cuatrocientos nueve del Código Civil. Se da copia. Doy Fe.

PEDRO ANDRES OJEDA GONZALEZ
PP. LIONEL OJEDA Y CIA. LTDA
RUT N° 7.012.622-2
PP. ARZOBISPADO DE SANTIAGO
RUT N° 88.193.000-5

UBALDO ZUÑIGA QUINTANILLA
RECTOR
C.I. N° 5.357.312-6
pp. UNIVERSIDAD DE SANTIAGO DE CHILE
RUT N° 60.911.000-7"

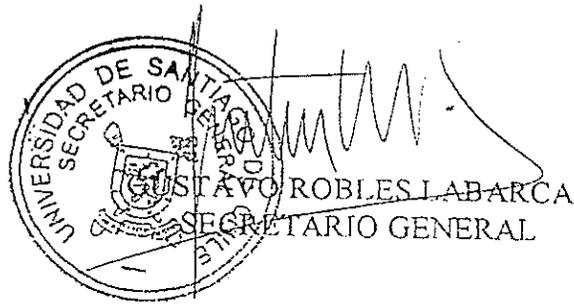
2.- El gasto que demande el presente contrato se imputará al centro de costos 10, programa 36, subprograma 00, ítem 2.41, por arriendo; al ítem 2.67, por gastos notariales y comisión de corretaje, del presupuesto universitario vigente.

ANOTESE Y COMUNIQUESE

JUAN MANUEL ZOLEZZI CID – RECTOR

Lo que transcribo a usted para su conocimiento.

Saluda atentamente a usted


UNIVERSIDAD DE SANTIAGO DE CHILE
SECRETARIO GENERAL
GUSTAVO ROBLES LABARCA
SECRETARIO GENERAL

- 1.- Rectoría ✓
- 1.- DGGI ✓
- 1.- Contrator Universitario ✓
- 1.- Secretario General ✓
- 1.- Depto. Finanzas ✓
- 1.- Vicerrectoría de Administración y Finanzas ✓
- 1.- Dirección Jurídica ✓
- 1.- Oficina de Partes ✓
- 1.- Archivo Central ✓

Word: Contrato Arzobispado. Aprueba

