EXENTO

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

APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON LA SOCIEDAD INMOBILIARIA PAMO SOCIEDAD ANÓNIMA.

SANTIAGO, 000006 06.01.2014

VISTOS: El DFL. N° 149 de 1981, del Ministerio de Educación y la Resolución N° 1600, de 2008, de la Contraloría General de la República.

CONSIDERANDO:

1) La necesidad de la Universidad de seguir contando con un inmueble externo al Campus y que permita el adecuado funcionamiento de la SDT Usach Limitada, Fundación Universidad Empresa, Capacitación Usach Limitada y de algunas actividades de la propia Universidad de Santiago de Chile.

2) Que, la Universidad designa como mandatario para efectuar el pago, a la sociedad SDT Usach Limitada, por tanto, no se precisa de una imputación presupuestaria particular al presupuesto de la Universidad.

RESUELVO:

1.- Apruébese el contrato de arrendamiento celebrado con la Sociedad Inmobiliaria Pamo Sociedad Anónima el 29 de Abril de 2013, cuyo texto se transcribe:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

SOCIEDAD INMOBILIARIA PAMO SOCIEDAD ANÓNIMA

Y

UNIVERSIDAD DE SANTIAGO DE CHILE

En Santiago, a 29 de abril de 2013, entre **SOCIEDAD INMOBILIARIA PAMO SOCIEDAD ANÓNIMA**, sociedad del giro de su denominación, Rut 78.223.920-1, representada, según se acreditará, por don **José Antonio Villar Ruiz**, ingeniero comercial, chileno, casado, cédula de identidad número 7.043.283-8 y la Sra. **Carmen María Villar Ruiz**, chilena, casada, ingeniero comercial, cédula de identidad número 7.051.956-9, todos con domicilio en Avenida Libertador Bernardo O'Higgins número 2259, comuna y ciudad de Santiago, en adelante e indistintamente también como el **"Arrendador"** o la **"Arrendadora"**; y, por la otra, **UNIVERSIDAD DE SANTIAGO DE CHILE**, rol único tributario 60.911.000-7, persona jurídica con giro educacional, representada, según se acreditará, por el **Dr. Juan Manuel Zolezzi Cid**, chileno, ingeniero civil eléctrico, cédula de identidad número 6.704.920-9, ambos domiciliados en Avenida Libertador Bernardo O'Higgins N° 1611, comuna y ciudad de Santiago, en adelante e indistintamente también como la **"Arrendataria"** o el **"Arrendatario"**, quienes han convenido en celebrar el contrato de arrendamiento que se ajusta a la siguientes cláusulas:

PRIMERO: Antecedentes.
1) El inmueble objeto del presente contrato corresponde a un edificio de 2.550 metros cuadrados aproximadamente y un galpón de 3.754 metros cuadrados aproximadamente emplazados en la propiedad, de mayor extensión, ubicada en Avenida Libertador Bernardo O'Higgins N° 2229, comuna y ciudad de Santiago, en adelante el inmueble.
2) **SOCIEDAD INMOBILIARIA PAMO SOCIEDAD ANÓNIMA** y **UNIVERSIDAD DE SANTIAGO DE CHILE**, dejan constancia que en este acto terminan el contrato de arrendamiento sobre el inmueble de fecha 28 de abril de 2003, y se otorgan recíprocamente el más amplio, total e irrevocable finiquito en relación a los derechos y obligaciones del contrato, haciendo presente que nada se adeudan con ocasión del mismo.
3) Sin perjuicio de lo dispuesto en la letra anterior, **SOCIEDAD INMOBILIARIA PAMO SOCIEDAD ANÓNIMA** conservará la garantía de 410 unidades de fomento (cuatrocientas diez unidades de fomento) otorgada por **UNIVERSIDAD DE SANTIAGO DE CHILE** en la cláusula sexta del anterior contrato de arrendamiento, la cual no fue ejecutada en virtud de dicho contrato. Dicha garantía se entenderá, para todos los efectos legales, entregada por el arrendatario y recibida por el arrendador a su entera satisfacción, para garantizar el cumplimiento del presente contrato, en virtud de lo dispuesto en la cláusula décima tercera siguiente y, en consecuencia, su ejecución, restitución y demás condiciones se regirán por lo dispuesto en la referida cláusula.

SEGUNDO: Arrendamiento.
Por el presente instrumento, **SOCIEDAD INMOBILIARIA PAMO SOCIEDAD ANÓNIMA**, debidamente representada, da en arrendamiento a **UNIVERSIDAD DE SANTIAGO DE CHILE**, quien acepta a través de su apoderado individualizado, el inmueble objeto del presente contrato ya singularizado en el número 1) de la cláusula primera. El inmueble será destinado única y exclusivamente al uso de la Universidad de Santiago de Chile, SDT Usach Limitada, Fundación Universidad Empresa y Capacitación Usach Limitada.

TERCERO: Duración.
El contrato de arrendamiento durará un año a contar de la fecha de celebración de este contrato, vale decir, vence el 29 de abril de 2014. Este plazo se entenderá renovado tácita, automática y sucesivamente por periodos iguales de 1 (un) año cada uno, si ninguna de las partes manifiesta su voluntad de ponerle término mediante carta remitida por correo certificado dirigida al domicilio señalado en este contrato de su contraparte, con una anticipación mínima de 90 días al término del contrato o de su prórroga, si fuere el caso. No obstante lo anterior, el Arrendador podrá, a su solo arbitrio y sin expresión de causa o fundamento alguno, poner término anticipado a este contrato, por medio de comunicación efectuada mediante carta certificada dirigida al domicilio indicado en este contrato a su contraparte, con una anticipación mínima de 90 días. El ejercicio de esta facultad por parte del Arrendador no dará derecho a la otra a solicitar o exigir indemnización y/o compensación alguna de ningún tipo.

CUARTO: Renta.
La renta de arrendamiento será la cantidad mensual equivalente en pesos, moneda nacional, de **500 Unidades de Fomento (quinientas unidades de fomento)**, según su valor al día de pago efectivo. La obligación de pagar la renta de arrendamiento comenzará a contar de esta fecha. Todos los pagos que deba efectuar el arrendatario se harán en su totalidad en dinero efectivo o mediante depósito, transferencia bancaria, o documento bancario (cheque o vale vista) a nombre de **SOCIEDAD INMOBILIARIA PAMO SOCIEDAD ANÓNIMA**, por mensualidades anticipadas, dentro de los cinco primeros días de cada mes, siempre que éstos recaigan en un día hábil bancario. De no ser día hábil bancario, el pago deberá efectuarse el día hábil bancario inmediatamente siguiente. En el simple retardo en la época estipulada constituirá en mora a la arrendataria. Los pagos se realizarán por depósito o transferencia electrónica a la cuenta corriente bancaria que indique la arrendadora o en su domicilio. Todas las obligaciones establecidas en este contrato para el arrendatario tendrán el carácter de indivisibles, conforme a los artículos 1526 y 1528 del Código Civil.
Se deja expresa constancia, de que la renta de arrendamiento está expresada en un monto neto, por lo cual, es de cargo del arrendatario cualquier impuesto que corresponda o que se devengue en el futuro por disposición de autoridad.
La Universidad designa como mandatario para efectuar el pago, a la sociedad SDT Usach Limitada.

QUINTO: Mora o retraso en el pago de la renta.
Para el caso de mora, retardo o simple retardo superior a cinco días en el pago de dos o más rentas de arrendamiento, continuas o no, o de una sola renta por más de 30 días, como asimismo para el evento de verificarse cualquier incumplimiento grave al presente contrato, la arrendadora quedará facultada

para poner fin anticipado al arrendamiento y, por tanto, para exigir la restitución del inmueble, suspender el suministro de los servicios, exigir el pago de todas las rentas de arrendamiento vencidas y no pagadas, y además exigir a título de estimación anticipada de los perjuicios que el incumplimiento y término anticipado del contrato pudieran causar al arrendador, el siguiente monto, según sea el caso: i) si faltan más de cuatro meses completos para el término del plazo original del presente contrato o de la vigencia de cualquiera de sus prórrogas, el monto será el equivalente en pesos a 2000 Unidades de Fomento a la fecha de su pago efectivo; o bien ii) si falta menos de cuatro meses completos para el término del plazo original del presente contrato o de la vigencia de cualquiera de sus prórrogas, el monto será el equivalente al total de las rentas de arrendamiento que no se encuentren vencidas y devengadas, hasta completar el plazo de termino original del contrato o de la prórrogas en su caso.
Sin perjuicio de lo estipulado en el párrafo precedente, para el caso de mora, retardo o simple retardo en el pago de la renta de arrendamiento, se devengará una multa de 0.2% (cero dos por ciento) por cada día o fracción de día que transcurra y desde que se verifique la mora, retardo o simple retardo en el pago, la cual se calculará cada vez sobre la suma total que se adeude. Esta multa se aplicará y procederá sin perjuicio del ejercicio de los otros derechos o facultades, que de acuerdo a la ley o a este contrato le corresponden al arrendador.
Las cantidades adeudadas, además, devengarán un interés a la tasa TAB /Unidades de Fomento a trescientos sesenta días/ publicada por la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras A.G. vigente a la fecha de la mora o simple retardo, más un dos por ciento, a contar de la fecha del incumplimiento y hasta el día del pago íntegro y efectivo de lo adeudado.

SEXTO: Servicios domiciliarios o de consumo.
Se obliga el arrendatario a pagar puntualmente y a quien corresponda, los consumos de agua potable, gas, luz eléctrica, extracción de basura, y otros que correspondan al inmueble, y a exhibir a la arrendadora o a sus representantes dichos recibos de pago cada vez que le sean exigidos. Queda facultado el arrendador para solicitar de las respectivas empresas, cuantas veces lo crea conveniente, un estado de los consumos que el arrendatario pudiese adeudar. La contravención a lo dispuesto en esta cláusula facultará al arrendador para instruir la suspensión de los servicios a las compañías que correspondan como solicitar el término anticipado del arriendo de conformidad a la cláusula quinta del presente contrato.

SEPTIMO: Declaraciones.
Declara el arrendatario:
1) Que ha recibido a su entera satisfacción según lo estipulado en la cláusula primera, sin muebles, y en perfecto estado de conservación el inmueble arrendado, y con sus cuentas de consumos al día. El arrendatario se obliga a restituirlo en el mismo estado y condiciones al término del arrendamiento, habida consideración del desgaste producido por el tiempo y uso legítimo.
2) Que se obliga expresamente a mantener el inmueble en perfecto estado de aseo, conservación y funcionamiento, tanto interior como exteriormente, reparando a su exclusivo costo, sin derecho a reembolso y en cuanto se produzcan, aquellos desperfectos que experimenten sus cielos, pisos, cierros, vidrios, cristales, pinturas, empapelados, chapas, servicios higiénicos, instalaciones, artefactos, válvulas, llaves, enchufes siempre que tales desperfectos se traten de reparaciones locativas que deban ser de su cargo, excluyéndose en consecuencia aquellos reparaciones necesarias, o desperfectos mayores que se deban a fallas de construcción y todos aquellos desperfectos que fueran legalmente de cargo del arrendador.
La infracción a lo convenido en la presente cláusula dará derecho a la otra parte para pedir la terminación anticipada e inmediata del arrendamiento de conformidad a la cláusula quinta del presente contrato.

OCTAVO: Prohibiciones.
Queda prohibido al arrendatario:
1) Hacer variaciones, modificaciones o alteraciones en parte alguna del inmueble arrendado, tanto en el interior como en la fachada, salvo que la arrendadora las autorice previa y expresamente, la que deberá constar por escrito. Para este efecto, deberá presentarse a la arrendadora con la antelación debida, los planos y antecedentes necesarios sobre el proyecto de modificación, como asimismo, la correspondiente autorización municipal o administrativa, en caso de ser legalmente necesario. Con todo, las partes dejan constancia que la arrendadora queda facultada para efectuar las modificaciones y/o reparaciones necesarias en virtud de fuerza mayor, sea en el interior o en el exterior del inmueble, para lo cual el arrendatario dará las facilidades correspondientes. En este caso, la arrendadora procurará que al arrendatario se le causen el mínimo de perturbaciones en el uso y goce del inmueble.
2) Pintar letreros en las murallas, tanto exteriores como interiores.

3) Colocar avisos luminosos o comerciales que no sean aquellos que expresamente y por escrito autorice la arrendadora, quedando en todo caso desde ya autorizado para utilizar su marca, logo y señalética de identidad.
4) Destinarlo a un objeto distinto para el cual ha sido arrendado.
5) Modificar desagües, instalaciones de gas o luz eléctrica, sin previo permiso escrito de la arrendadora o sin cumplir con las disposiciones legales aplicables, o sin obtener las aprobaciones necesarias de quienes corresponda. En todo caso, estos trabajos o cualquiera nueva instalación de estos servicios, deberán hacerse de acuerdo con las instrucciones e inspección de las personas designadas por la arrendadora.
6) Causar molestias a los vecinos, introducir o mantener en el inmueble materias inflamables, explosivas o de mal olor.
7) Realizar o permitir que se realicen en ella actos que atenten contra la moral, las buenas costumbres y la ley.
La infracción a lo convenido en la presente cláusula dará derecho a la otra parte para pedir la terminación anticipada e inmediata del arrendamiento de conformidad a la cláusula quinta del presente contrato.

NOVENO: Subarrendamiento o cesión del contrato.
1) Queda prohibido al arrendatario, subarrendar en todo o parte el inmueble arrendado, traspasar o entregar a cualquier título su uso o goce en todo o parte, a otra persona natural o jurídica, aportarlo a sociedades o comunidades o ceder el arrendamiento, sin contar con la autorización previa y por escrita otorgada por el arrendador. La infracción a esta cláusula será considerada como falta grave del arrendatario a sus obligaciones, y el acto o contrato celebrado en contravención a lo expuesto será inoponible al arrendador, quedando en todo caso el arrendador facultado para solicitar el término anticipado e inmediato del arriendo de conformidad a la cláusula quinta del presente contrato.
2) El arrendador podrá ceder o dar en garantía el contrato de arrendamiento o sus flujos y los derechos que de él emanen a un tercero.
3) El arrendador podrá libremente enajenar o gravar el inmueble a un tercero, con tal que éste reconozca y respete en forma expresa el presente contrato, sus términos y condiciones.

DÉCIMO: Mejoras.
Cualquier mejora, obra o construcción que efectúe el arrendatario en el inmueble, cualquiera fuere su naturaleza, quedará a beneficio del inmueble y será de dominio del arrendador, desde el momento mismo de su ejecución, sin derecho a reembolso, compensación o indemnización alguna en favor del arrendatario. Los materiales de aquellas mejoras que el arrendatario, al término del contrato, pueda separar y retirar sin causar detrimento podrán ser retirados por éste, pues en caso contrario serán del arrendador en los términos recién establecidos. Sin perjuicio de todo lo anterior, el arrendador podrá exigir a su arbitrio y sin expresión de causa que el arrendatario retire del inmueble todas las estructuras, instalaciones y equipamiento de la edificación o del conjunto constructivo del inmueble de manera de restituirlo en el mismo estado en que le fue entregado, habida consideración del paso del tiempo y de su legítimo uso.

DÉCIMO PRIMERO: Responsabilidad.
1) El arrendador no responderá ni indemnizará de perjuicios al arrendatario ni a terceros, por hurtos o robos que puedan ocurrir en el inmueble arrendado, ni por perjuicios que puedan producirse por causa de incendio, inundación, filtraciones, explosiones, roturas de cañerías, efectos de humedad o de calor, sismos, etcétera, u otros hechos de análoga naturaleza, incluso el caso fortuito o fuerza mayor.
2) El arrendatario asume que será directamente responsable tanto de los actos propios, de sus empleados, de terceros o de subarrendatarios, que produzcan daños al inmueble arrendado, a la arrendadora o a los bienes de éste, o a otras personas.
3) El arrendatario se deberá tomar los seguros necesarios y suficientes para cubrir las contingencias descritas y el contenido de su propiedad en el inmueble.

DÉCIMO SEGUNDO: Restitución.
Terminado el arrendamiento por el vencimiento del plazo, por sentencia arbitral o por cualquiera otra causa, la arrendataria deberá restituir de inmediato el inmueble en las condiciones en que se encontraba al momento de su entrega material, considerando las obras de habilitación e incluidas las mejoras si las hubiere. Esta obligación sólo se entenderá cumplida entregando el inmueble materialmente con sus llaves, desocupada de bienes, muebles, personas y dependientes, libre de gravámenes, prohibiciones, embargos o litigios de cualquier especie, y recibida a satisfacción por el arrendador. Asimismo, al hacer entrega o restitución del inmueble objeto de este contrato, el arrendatario se obliga a acreditar que se encuentra al día en el pago de las rentas, gastos, consumos,

servicios u otros que correspondan al inmueble. Si así no fuere, cualquiera sea la suma adeudada o el motivo de la misma, no obstante la entrega o abandono del inmueble, se seguirán debiendo estos conceptos, con sus multas o reajustes, hasta el pago efectivo de todo lo adeudado. Si el arrendador eventualmente, pagare directamente estos consumos o servicios, se obliga el arrendatario a restituirle dichas sumas de dinero, más el interés pactado en la cláusula quinta, el cual se devengará desde el día en que el arrendador pagare estos consumos o servicios hasta el día en que el arrendatario reembolse estos conceptos. Si la arrendataria no restituye la propiedad en los términos convenidos en este instrumento, se generará, por ese solo hecho, una multa a favor del arrendador equivalente a **25 UF** por cada día o fracción de día, hasta la fecha de la entrega efectiva, todo ello sin perjuicio del derecho del arrendador de demandar los perjuicios efectivamente causados.

DÉCIMO TERCERO: Garantía.
1) En virtud de lo dispuesto en el número 3) de la cláusula primera, el arrendador conservará la garantía por la cantidad equivalente en pesos a cuatrocientas diez unidades de fomento, otorgada por la arrendataria según lo dispuesto en la cláusula sexta del anterior contrato de arrendamiento, la cual no fue ejecutada en virtud de dicho contrato. Dicha suma de dinero se entiende para todos los efectos legales como una garantía integra y válidamente entregada por la arrendataria al arrendador y recibido a total conformidad por éste último, a fin de garantizar el fiel, integro y oportuno cumplimiento de este contrato y de todas las obligaciones que emanen de este contrato. La garantía establecida en esta cláusula no significa, en modo alguno, limitación al monto que la arrendadora pueda cobrar a la arrendataria como indemnización de perjuicios por infracción del contrato y no podrá ser imputada por la arrendataria al pago de rentas de arrendamiento. El arrendador se obliga a restituir la garantía dentro de los treinta días corridos siguientes a la entrega del inmueble a su satisfacción de conformidad a lo pactado en la cláusula décima segunda.
2) El arrendatario declara bajo juramento que todas las especies que guarnecerán al inmueble son de su exclusivo dominio o uso y goce, que no están sujetas a embargo, prendas, gravámenes, ni medidas judiciales de ninguna especie y que con ellas garantiza, asimismo, el total e íntegro cumplimiento de este contrato.

DÉCIMO CUARTO: Derecho de llaves.
Se deja constancia que el arrendador no ha cobrado derecho de llaves a la arrendataria. A su vez, arrendataria no podrá solicitar al término del contrato ni en cualquier otro momento, ni al arrendador o al propietario cantidad alguna por este concepto.

DECIMO QUINTO: Patentes.
Será de la exclusiva responsabilidad, cargo y costo del arrendatario la gestión y obtención de todos las autorizaciones, permisos y patentes que deban ser recabadas de la municipalidad, autoridades, organismos o servicios para la instalación y funcionamiento del inmueble arrendado, sin que le quepa en ello responsabilidad alguna al arrendador. Dentro de las obligaciones del arrendatario están especialmente incluidas la de averiguar la aptitud de la propiedad arrendada y si ésta puede usarse según el destino contractual; averiguar si la autoridad municipal si está o no en condiciones de otorgar las respectivas patentes y/o autorizaciones; si la propiedad cumple con las condiciones de higiene, sanidad, seguridad, u otras exigidas por la reglamentación vigente aplicable a propiedades destinadas al uso establecido en el presente contrato; y, realizar y ejecutar a su costo y previa autorización escrita del arrendador, todas las reparaciones, remodelaciones y habilitaciones que el arrendatario desee o que las autoridades exijan y que sean necesarias para la instalación y funcionamiento del inmueble arrendado, como obtener las autorizaciones, habilitaciones, permisos y recepciones que fueren procedentes de parte de la municipalidad o autoridades respectivas. El arrendador queda expresamente exento de toda obligación o responsabilidad sobre los puntos a que se refiere esta cláusula.

DECIMO SEXTO: Comunicaciones.
Para los efectos de toda comunicación que debiere darse por las partes con motivo de la ejecución de este contrato, se estará a los domicilios señalados en la comparecencia de este instrumento o a los que, de tiempo en tiempo, comuniquen debida y oportunamente. Todas las comunicaciones deberán enviarse por correo certificado, salvo que en este contrato se haya establecido o autorizado otras formas de comunicación o que se pruebe conocimiento personal del destinatario de las comunicaciones escritas enviadas por cualquier otro medio. La comunicación enviada por correo certificado se entenderá conocida por el destinatario al tercer día siguiente de su envío, sin perjuicio de los derechos que se originen por el solo hecho del envío. Bajo ningún respecto podrá alegarse ignorancia de la comunicación si ésta se enviare con intervención de un Notario Público.

DECIMO SEPTIMO: Declaración.
1) Ningún cambio, modificación, alteración o complementación de este contrato será válida a menos que conste por escrito y sea firmada por las partes del mismo. Asimismo, se deja establecido que el presente contrato ha sido el fruto de una libre negociación entre las partes, sin que sus términos y condiciones hayan sido impuestos por una parte a la otra.
2) A mayor abundamiento el presente contrato en todas sus etapas incluyendo las tratativas preliminares ha sido gobernado por la libre autonomía de la voluntad de las partes y muy especialmente por el principio de la libertad contractual.
3) Si cualquiera de los términos o condiciones de este contrato fuere declarado nulo o sin efecto, dicha declaración o acción no afectará la validez de los otros términos, condiciones y cláusulas de este contrato. Si dicha declaración ocurriese, las partes acuerdan que modificarán este contrato, incluyendo disposiciones que posean consecuencias económicas y legales equivalentes, de manera tal que los derechos y obligaciones respectivas de las partes no sean afectados.

DECIMO OCTAVO: Domicilio.
Las partes fijan domicilio en la ciudad y comuna de Santiago y prorrogan competencia sus Tribunales Ordinarios de Justicia, para todos los efectos legales y judiciales a que hubiere lugar.

DECIMO NOVENO: Personerías.
Los comparecientes declaran bajo juramento contar con la capacidad y facultades para suscribir el presente contrato de arrendamiento. La personería de **José Antonio Villar Ruiz** y doña **Carmen María Villar Ruiz** para representar **SOCIEDAD INMOBILIARIA PAMO SOCIEDAD ANÓNIMA** consta de escritura pública de fecha 22 de septiembre de 2008, otorgada en la Notaría de doña Antonieta Mendoza Escalas. Los comparecientes declaran bajo juramento, contar con las calidades que invisten y las facultades suficientes, para representar a las sociedades antes singularizadas. La personería del **Dr. Juan Manuel Zolezzi Cid** para representar a **UNIVERSIDAD DE SANTIAGO DE CHILE** consta en Decreto Supremo N° 297 del Ministerio de Educación del año 2010.

El presente instrumento se firma en tres ejemplares del mismo tenor y fecha, quedando cada parte en poder de un original.

Hay firma ilegible de las partes.

ANÓTESE Y COMUNÍQUESE

DR. 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

JMZC/GRL/JMB/ICV
1.- Rectoría
1.- Prorrectoría
1.- Contraloría Universitaria
1.- Secretaria General
1.- Dirección jurídica
1.- Dirección de Administración y Finanzas
1.- SDT
1.- Oficina de Partes
2.- Archivo Central
Resoluciones/2013/Res. Aprueba arriendo Alameda N° 229 PAMO
13251