

REGULARIZA Y APRUEBA CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE ENTRE
INMOBILIARIA CATEDRAL LIMITADA Y UNIVERSIDAD
DE SANTIAGO DE CHILE

SANTIAGO, 006381 - 26.10.18.

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:

- a) Que, por comunicación de junio de 2018, la Directora del Centro de Atención Psicológica (CAP) de la Universidad informa al Director de la Escuela de Psicología sobre las gestiones para el arriendo de un inmueble que sirviera como locación del CAP, encontrándose disponible uno de propiedad de Inmobiliaria Catedral Limitada, RUT N° 76.196.853-K, con domicilio en calle Nueva Costanera N° 4040, oficina N° 24, Vitacura, Santiago.
- b) Que, a raíz de la comunicación antes señalada, el Director de la Escuela de Psicología, mediante Oficio N° 01 de 2018, hace presente al Director de Desarrollo Institucional la urgencia de contar con un recinto para que opere el CAP, debido a que aumenta la demanda de pacientes para la formación de los estudiantes de Psicología.
- c) Que, asimismo, a través del Memorandum N° 112 de 2018, el Director de la Escuela de Psicología comunica a la Prorectora la necesidad de arrendar un inmueble para los efectos del normal funcionamiento del CAP, además de indicar que su intención es arrendar el inmueble ubicado en calle Agustinas N° 1817, de propiedad de la empresa individualizada en el considerando a), basado en el precio del arriendo, número de oficinas de atención y que no existían demasiados gastos de inversión para su funcionamiento.
- d) Que, en el Memorandum precitado, señala que el lugar en donde actualmente funciona el CAP no se encuentra en condiciones de recibir público; que los estudiantes de la carrera realizan sus prácticas en *“condiciones muy deplorables, no hay calefacción, los box de atención son pocos, constantemente hay cortes de luz, etc”*, agregando que estos inconvenientes impiden generar un buen servicio docente y de atención a los pacientes que llegan a solicitar este servicio.
- e) Que, del mismo modo, en el comunicado reseñado, el Director de la Escuela sostiene que los estudiantes de la carrera de Psicología se han manifestado en numerosas ocasiones expresando su molestia a la Dirección, siendo muy pacientes frente a las posibles soluciones, pero que el descontento se ha intensificado en el último período debido a las dificultades de que da cuenta en su comunicado, y que solicita gestionar el arriendo de un recinto para la atención de pacientes mientras el edificio de Amengual, destinado para el funcionamiento del CAP, es reacondicionado.
- f) Que, a través del Memorandum N° 112/02, de 2018, de Prorectoría, se informa la autorización para gestionar el arriendo necesario para el funcionamiento del CAP, por el monto de 100 UF mensuales, solicitando iniciar los trámites necesarios para materializar el arriendo de marras.
- g) Que, con fecha 28 de agosto de 2018, la Inmobiliaria Catedral Limitada y la Universidad suscribieron, mediante Escritura Pública otorgada ante Notario Público de Santiago Félix Jara Cadot, Repertorio N° 27927-2018, un contrato de arrendamiento sobre el inmueble de propiedad de la Inmobiliaria ubicado en calle Agustinas N° 1817, comuna de Santiago, por un plazo de 3 años contados desde el día 01 de septiembre de 2018, finalizando el 31 de agosto de 2021, sin perjuicio de la cláusula cuarta del instrumento, relativa al término anticipado del contrato, y fijando como renta del contrato la suma de 100 UF mensuales que deben pagarse de forma anticipada dentro de los cinco primeros días de cada mes.
- h) Que, el Jefe de Planificación Presupuestaria de la Universidad, con fecha 26 de septiembre de 2018, emitió el Certificado de Disponibilidad Presupuestaria que da cuenta de la disponibilidad de recursos para dar cumplimiento al contrato de arriendo en los términos pactados.
- i) Que, el arriendo de de que trata la presente resolución cumple una doble función, atendidas las disposiciones que regulan a la Universidad.
- j) Que, en efecto, por una parte, se encuentra lo dispuesto en los artículos 2, 3 y 4 del Decreto con Fuerza de Ley N° 149 de 1982, Estatuto Orgánico de la Universidad de Santiago de Chile. El primero de los artículos citados dispone que la Universidad, en el cumplimiento de sus funciones, *“debe*

atender adecuadamente los intereses y necesidades del país, al más alto nivel de excelencia"; el segundo de los artículos, en todas sus letras, supone en síntesis que la Universidad debe no solo formar graduados y profesionales idóneos, con la capacidad suficiente para el ejercicio de sus respectivas actividades, sino que también realizar funciones de docencia y extensión, mientras que el último de los artículos citados dispone que, en dicha misión, y en virtud de la autonomía de que goza la institución, corresponde regir por sí misma todo lo concerniente al cumplimiento de los fines antes indicados.

k) Que, por otra parte, el artículo 4 de la Ley N° 21.094, sobre Universidades Estatales, establece como rasgo propio y distintivo de la misión universitaria, el contribuir a satisfacer las necesidades e intereses generales de la sociedad, promoviendo que sus estudiantes tengan una vinculación necesaria con los requerimientos y desafíos del país y sus regiones durante su formación profesional.

l) Que, de las disposiciones reseñadas precedentemente, queda claro que la necesidad de suscribir el contrato de arriendo de que trata esta resolución apunta no solo a la obligación que la Universidad mantiene en orden a otorgar una formación apropiada a los alumnos de la Escuela de Psicología, entregándoles instalaciones en condiciones que permitan llevar a cabo sus actividades prácticas, sino que también a la obligación de la Universidad para con la comunidad, entregando un servicio de asistencia psicológica a través del CAP.

m) Que, ratificando lo anterior, se puede observar en el sitio web del CAP USACH, que el mismo surge desde 1997 como un proyecto destinado a servir a la comunidad, brindando atención psicológica de calidad y accesible, consolidándose con el paso del tiempo como un espacio de extensión y vinculación con el medio, junto con el desarrollo de labores de formación clínico-docente y facilitación de investigación.

n) Que, en consecuencia, y atendidos los razonamientos precedentes, corresponde la aprobación del contrato indicado en el considerando g) de la presente resolución, a fin de dar cumplimiento a los compromisos económicos adquiridos por la Universidad.

o) Que, atendido que la vigencia del contrato inició con fecha 01 de septiembre de 2018, corresponde asimismo regularizar la situación de hecho originada por la ocupación material de las dependencias sobre las cuales se otorgó el contrato de arrendamiento de marras.

RESUELVO:

1. REGULARÍZASE Y APRUÉBASE el contrato de arrendamiento suscrito entre Inmobiliaria Catedral Limitada y la Universidad de Santiago de Chile, cuyo texto es el siguiente:

**“CONTRATO DE ARRIENDO ENTRE
INMOBILIARIA CATEDRAL LIMITADA
Y
UNIVERSIDAD DE SANTIAGO DE CHILE**

EN SANTIAGO DE CHILE, a veintiocho de Agosto de dos mil dieciocho, ante mí, **FELIX JARA CADOT**, Notario Público Titular de la Cuadragésima Primera Notaría de Santiago, con domicilio en Huérfanos mil ciento sesenta, Subsuelo, Santiago, comparece: por una parte don **RAMÓN VÍCTOR SAUMA HANANIAS**, chileno, soltero, ingeniero en textil, cédula nacional de identidad número cinco millones setecientos ochenta y seis mil seiscientos treinta y cuatro guion nueve, empresario, en representación de **INMOBILIARIA CATEDRAL LIMITADA**, Rol único Tributario setenta y seis millones ciento noventa y seis mil ochocientos cincuenta y tres guion K, ambos domiciliados en calle Nueva Costanera número cuatro mil cuarenta, oficina veinticuatro, comuna de Vitacura, Santiago, en adelante “la Arrendadora”; y por la otra don **JUAN MANUEL ZOLEZZI CID**, chileno, casado, ingeniero, cédula nacional de identidad número seis millones setecientos cuatro mil novecientos dos guion nueve, en representación, según se acreditará, de **UNIVERSIDAD DE SANTIAGO DE CHILE**, persona jurídica de derecho público, Rol Único Tributario número sesenta millones novecientos once mil guion siete, ambos con domicilio en Avenida Libertador Bernardo O’Higgins número tres mil trescientos sesenta y tres, comuna de Estación Central, Santiago. Los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con su cédula personal, exponen: **PRIMERO: Antecedentes.** La parte arrendadora es dueña del inmueble consistente en el edificio ubicado en calle Agustinas número mil ochocientos diecisiete, comuna de Santiago, inmueble que se encuentra inscrito a fojas dieciocho mil seiscientos dos número veintiocho mil cuatrocientos veintitrés, correspondiente al Registro de Propiedad del año 2013, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. **SEGUNDO: Arriendo.** A través del presente acto, la “Arrendadora” da en arrendamiento a la parte arrendataria, quien recibe en tal carácter, la propiedad singularizada en la cláusula anterior, la que se encuentran en buen estado de aseo y conservación, como consta en inventario adjunto que será firmado por las partes al momento de la entrega material del inmueble y que formará parte integrante del presente contrato para todos los efectos legales. **TERCERO: Renta.** La renta de arrendamiento será la suma de cien unidades de fomento, sin impuestos, valor mensual, que la parte arrendataria se obliga a pagar en forma anticipada, dentro de los primeros cinco días de cada mes o hasta el día siguiente hábil, si el quinto día fuere sábado o festivo, en dinero efectivo o cheque de la plaza, o a través de un depósito o traspaso bancario, en la Cuenta Corriente número nueve siete cinco uno seis guion cero ocho del Banco de Chile, a nombre de la Arrendadora. El “Arrendatario” estará obligado a pagar con puntualidad y a quien corresponda, los gastos comunes, así como los consumos de energía eléctrica, agua potable, etc., no obstante el “Arrendador” declara no tener deuda alguna en el inmueble por concepto de gastos comunes, servicios básicos u otros que no sean a cargo del “Arrendador”. **CUARTO: Vigencia.** El presente contrato empezará a regir a partir del uno de septiembre del dos mil dieciocho y su vigencia será hasta el día treinta y uno de agosto del dos mil veintiuno, renovándose automáticamente por periodos iguales y sucesivos de un año, en la medida que ninguna de las partes manifieste su voluntad en contrario mediante aviso escrito enviado con al menos sesenta días de anticipación. Sin perjuicio de lo anterior, una vez transcurridos doce meses de vigencia del contrato, el arrendatario podrá poner término anticipado al contrato sin expresión de causa, manifestando su voluntad mediante aviso escrito enviado al arrendador con a lo menos sesenta días de anticipación a la fecha en que dicho término haya de producir efectos. **QUINTO: Término**

anticipado por incumplimiento. El "Arrendador" podrá poner término al presente contrato, por las siguientes causales que las partes convienen: a) Si el "Arrendatario" no paga la renta mensual dentro del plazo indicado en este contrato. b) Si destina la propiedad a cualquier otro fin que no sea el indicado en este instrumento. Igualmente le queda prohibido destinar el inmueble arrendado a objeto o fines contraídos a las buenas costumbres, la moral, o el orden público y mantener o permitir conductas que por impropias motiven quejas. c) Si no mantiene la propiedad en buen estado de conservación. d) Si se atrasa en un mes, en el pago de las cuentas de gastos comunes, agua potable, energía eléctrica y en general cualquier pago que provenga de esta propiedad arrendada. e) Si hace mejoras o variaciones en la propiedad sin consentimiento previo y escrito del "Arrendador". f) Si causa molestias a los vecinos, si introduce materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada.- **SEXTO: Mejoras.** Convienen las partes que el "Arrendatario" no podrá efectuar mejoras en el inmueble sin previa autorización por escrito del "Arrendador". Cualquier mejora que efectúe el "Arrendatario" será de su exclusivo costo y quedará a beneficio del inmueble desde el momento de su mejora. **SÉPTIMO: Mantenimiento del inmueble.** Se obliga al "Arrendatario", a mantener en perfecto estado de funcionamiento 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. **OCTAVO: Responsabilidad.** El "Arrendador", no será responsable por robos, que puedan ocurrir en la propiedad arrendada, o por perjuicios que puedan producirse por incendio, filtraciones, rotura de cañerías, efectos de humedad o calor y cualquier caso fortuito o de fuerza mayor. Si por caso fortuito o de fuerza mayor la propiedad quedara inadecuada para los fines a que está destinada, se le pondrá término a este contrato. **NOVENO: Desperfectos.** En caso que se produzca algún desperfecto en la propiedad, por lo cual deba responder el "Arrendador", el "Arrendatario" dará aviso por escrito de inmediato al "Arrendador" para que lo haga reparar. De no tomarse las medidas pertinentes dentro de los diez primeros días siguientes después del aviso, el "Arrendatario" tendrá derecho a hacerlo reparar descontando del pago del arriendo el gasto incurrido. **DÉCIMO: Garantía.** A fin de garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones de este contrato, el "Arrendatario" entrega en Garantía en el acto al "Arrendador", el equivalente a un mes de arriendo, cien unidades de fomento, que éste se obliga a devolver, dentro de los sesenta días siguientes a la restitución de la propiedad arrendada, quedando desde luego autorizado el "Arrendador" para descontar de la cantidad mencionada el valor efectivo de los deterioros y perjuicios de cargo del "Arrendatario" que se hayan ocasionado como también el valor de cuentas de agua potable, energía eléctrica, gas, etc. 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. **DÉCIMO PRIMERO: Restitución del inmueble.** La Propiedad objeto de este contrato, se entrega en perfectas condiciones, sin filtraciones y el "Arrendatario" se obliga a restituirla inmediatamente que termine este contrato en las mismas condiciones, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso legítimo de ella. La entrega debe hacerse mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndole a disposición del "Arrendador" y entregándole las llaves del respectivo inmueble. **DÉCIMO SEGUNDO: Gastos.** Serán de cargo de la parte arrendataria los gastos que pueda demandar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad, ya sea referente a condiciones sanitarias, higiénicas, de estética o reglamentarias de la propiedad, en relación al uso que se le dé por la parte arrendataria. **DECIMO TERCERO: Poder.** Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir las inscripciones y o subcripciones respectivas en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, si fuere procedente. **DECIMO CUARTO. Personerías.** La personería del representante de la Arrendadora consta en escritura pública de fecha diecisiete de enero de dos mil doce, otorgada ante Notario Público de Santiago don Humberto Quezada Moreno. La personería del representante de la Arrendataria consta en el Decreto Supremo número trescientos cuarenta y uno de dos mil catorce, del Ministerio de Educación, que lo nombra como Rector de la Universidad de Santiago de Chile. Ambas personerías no se insertan por ser conocidas de las partes y a expresa petición de ellas. En comprobante y previa lectura firma el compareciente. Se dio copia. Se anotó en el repertorio con el número antes señalado. DOY FE.

Hay firmas ilegibles de las partes."

2. **IMPÚTESE** los gastos que se generen con ocasión del contrato que se aprueba al centro de costos N° 82, partida 2, subpartida 240, ítem G241, por el período de duración del contrato, señalado en el considerando g) de la presente resolución.

ANÓTESE Y COMUNÍQUESE,

DR. JUAN MANUEL ZOLEZZI CID - RECTOR

Lo que transcribo a usted para su conocimiento.

Saluda atentamente a usted,



GUSTAVO ROBLES LABARCA
SECRETARIO GENERAL

JZC/GRL/AJT/RCL/JLG
Distribución:
1. Escuela de Psicología
1. Contraloría Universitaria
1. Dirección Jurídica
1. Oficina de Partes
1. Archivo Central

