

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

APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE INDICA

SANTIAGO, 000725 . 21.02.18.

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

La necesidad jurídica de dictar el acto administrativo aprobatorio del acuerdo de voluntades con la Sociedad Concesionario San José-Tecnocontrol S.A. en orden a arrendar un local en calle Camino Rinconada N° 1201, Maipú

RESUELVO

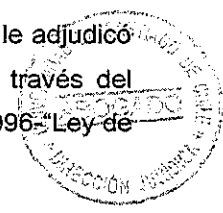
1.- Apruébese el contrato de arrendamiento celebrado con Sociedad Concesionario San José-Tecnocontrol S.A. cuyo texto es el siguiente:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SOCIEDAD CONCESIONARIA SAN JOSE - TECNOCONTROL S.A. UNIVERSIDAD DE SANTIAGO DE CHILE.

En Santiago de Chile, a 01 de diciembre del 2017, entre **Sociedad Concesionaria San José - Tecnocontrol S.A.**, persona jurídica del giro de su denominación, R.U.T. N° 76.082.113-6, representada por Adolfo Nobre Godoy, nacionalidad español, estado civil casado, profesión Ingeniero Comercial, Cédula Nacional de Identidad Extranjeros N° 30.340.010.1 y por don Francisco Antonio Palma Moreno, español, casado, economista, cédula de identidad para extranjeros N° 30.340.010.1, todos domiciliados para estos efectos en calle Alcántara 44 piso 5, Comuna Las Condes, en adelante el **Arrendador** y **UNIVERSIDAD DE SANTIAGO DE CHILE**; R.U.T.: N° 60.911.000-7, representada por Juan Manuel Zolezzi Cid, nacionalidad Chileno, actual Rector, cedula Nacional de Identidad N° 6.704.920-9, domiciliados para estos efectos en Avenida Libertador Bernardo Ohiggins número 3363, de la comuna de La Estación Central, Santiago, en adelante el **Arrendatario**, los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas antes citadas y exponen que han convenido en el contrato de arrendamiento de que se da cuenta en las cláusulas siguientes:

PRIMERO: ANTECEDENTES

Sociedad Concesionaria San José -Tecnocontrol S.A., es titular del contrato de concesión de la obra pública fiscal denominada "Programa de concesiones de infraestructura hospitalaria, Hospital de Maipú, Hospital de La Florida", que se le adjudicó mediante decreto supremo n° 230 de fecha 11 de agosto del año 2009, a través del sistema de concesiones regulado en el decreto supremo del MOP n° 900 de 1996-"Ley de



concesiones" y su reglamento. Tiene la explotación comercial del inmueble ubicado en calle Camino Rinconada 1201 individualizado con el número 4, de la comuna de Maipú.

SEGUNDO: DESCRIPCION DEL INMUEBLE.

Sociedad Concesionaria San José – Tecnocontrol S.A. tiene la explotación del inmueble ubicado en calle Camino Rinconada 1201, comuna de Maipú, ciudad de Santiago, Región Metropolitana, correspondiente al Hospital El Carmen de Maipú.

TERCERO: ARRIENDO.

Por el presente instrumento Sociedad concesionaria San José-Tecnocontrol S.A., da en arrendamiento a **Universidad de Santiago de Chile**, para quien acepta el **local comercial asignado con el número 06, de una superficie total de 16 mts²**, en adelante también el "inmueble", ubicado en el Hospital El Carmen de Maipú singularizado en la cláusula anterior. El arrendatario declara conocer perfectamente la ubicación, dimensión y demás características del local que por este instrumento se arrienda renunciando a cualquier reclamación al respecto.

CUARTO: RENTA DE ARRENDAMIENTO.

La renta mensual de arrendamiento por el inmueble es de UF 0,6 x m², valor neto y se devengará a partir del mes de febrero de 2018 y será la suma equivalente en pesos de **Nueve coma seis Unidades de Fomento (UF 9,6)** mensuales. La renta mensual pactada se pagará anticipadamente, dentro de los 5 primeros días hábiles del mes respectivo, por su equivalente en pesos, según el valor de la unidad de fomento para el día del pago efectivo. La renta de arrendamiento deberá pagarse en el domicilio del arrendador o mediante depósito en la **cuenta corriente N° 206672312 del Banco Itaú a nombre de Sociedad Concesionaria San José-Tecnocontrol.**

El monto de la renta de arrendamiento es neto, de manera que cualquier impuesto o tasa que grave actualmente o pueda gravar el presente contrato en el futuro, todos los cuales serán de cargo del arrendatario.

En el evento de desaparecer el régimen de la unidad de fomento, o bien si este fuere modificado en los términos que no reflejare exactamente la variación del índice de los precios al consumidor (IPC), generando en el mes precedente a aquél en que corresponda pagar la renta de arrendamiento, de acuerdo con los índices determinados por el instituto nacional de estadísticas y censos.

En caso de mora o simple retardo en el pago oportuno de la renta convenida, se devengará el interés máximo que la Ley permita estipular para operaciones de créditos reajustables, desde el vencimiento de la respectiva renta mensual hasta la fecha de su pago efectivo, sin perjuicio del derecho del arrendador de poner término al presente contrato.

El simple retardo en el pago de la renta mensual de arrendamiento pactada, constituirá al arrendatario en mora por un período completo, para todos los efectos del artículo mil novecientos setenta y siete del código civil.



El retardo en el pago de la renta de subarrendamiento, además, obligará al arrendatario al pago de una multa diaria equivalente en pesos de cinco unidades de fomento (UF 5) por cada día de atraso.

Sin perjuicio de la renta mensual de arrendamiento estipulada en cláusula anterior, el arrendatario se obliga a pagar oportunamente a esta administración, los consumos de luz y agua potable (equivalente a UF 0,1 x mt², valor neto) por el valor de UF 1,6 (uno coma seis unidades de fomento) y gastos comunes (correspondiente a seguridad, aseo y climatización equivalente a UF 0,3 x mt², valor neto) la suma de UF 4,8 (cuatro coma ocho unidades de fomento).

Así mismo, el Arrendatario autoriza al Arrendador para que en caso de simple retardo, mora o incumplimiento de las obligaciones contraídas en el presente contrato, por más de diez días hábiles, sus datos personales y los demás derivados del presente documento puedan ser ingresados, procesados, tratados y comunicados a terceros sin restricciones, en las bases de datos o sistemas de información comercial SICOM (Sistema de Morosidades y Protestos DICOM) ó Data Rent.

El Arrendador para poner término de inmediato a este contrato, sin necesidad de requerimiento judicial alguno.

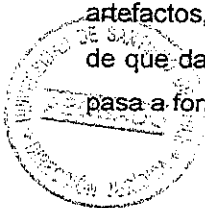
QUINTO: VIGENCIA.

El plazo del contrato de subarrendamiento tendrá una duración de Un año contar del día 01 de diciembre del año 2017 por lo que terminará el día 01 de diciembre del año 2018. El plazo pactado se renovará en forma automática y sucesiva, por períodos iguales y sucesivos de tres años cada uno, salvo que alguna de las partes decida no renovarlo dando aviso por escrito mediante carta certificada enviada a su contraparte al domicilio señalado en la comparecencia del presente contrato o aquel que tenga al momento de dicha comunicación, con a lo menos sesenta días de anticipación al vencimiento del contrato o de cualquiera de sus renovaciones, de su intención de no perseverar con el contrato.

Atendiendo a la naturaleza de organismo público de Universidad de Santiago de Chile, las partes dejan constancia que las obligaciones monetarias que a ella le son exigibles, comenzarán a cumplirse una vez totalmente tramitada la resolución aprobatoria del presente contrato, sin perjuicio de que por razones de buen servicio, la propiedad ha sido entregada antes de dicha total tramitación la Universidad.

SEXTA: ENTREGA.

La entrega material del inmueble se efectúa en este acto, a entera satisfacción del arrendatario, en el estado en que actualmente se encuentra, que es conocido del arrendatario. Quedan incluidas en el arrendamiento y en la renta fijada, las especies, artefactos, y todas las instalaciones de servicios con las que se encuentra dotado el local, de que da cuenta el inventario que se adjunta como anexo uno al presente contrato que pasa a formar parte integrante del mismo y que las partes declaran conocer y aceptar.



SÉPTIMO: DESTINO.

El arrendatario destinará el inmueble para el desarrollo de sus actividades universitarias, según su giro. Sin perjuicio de lo anterior, las partes dejan expresa constancia que quedará prohibido al arrendatario realizar en el local comercial actividades que se encuentren prohibidas por las leyes y/o según las buenas costumbres, así como tampoco podrá realizar actividades que comprometan la seguridad o salubridad del edificio o de sus locatarios.

OCTAVO: SUBARRENDAMIENTO Y CESIÓN.

El arrendatario no podrá ceder los derechos emanados de este contrato, ni subarrendar el inmueble. Esta limitación no afectará en caso alguno, la obligación del arrendatario de cumplir con el plazo del contrato.

NOVENO: GASTOS HABILITACIÓN E INSTALACIÓN Y MEJORAS.

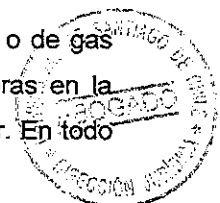
El local arrendado se ha entregado con todas sus instalaciones de servicios de los que está dotado, las que se encuentran detalladas en el Anexo N° 1 del presente Contrato. Queda prohibido al arrendatario ejecutar obras en el local comercial, sin la autorización previa y por escrito del arrendador. Sin embargo, aunque se encuentren aprobadas por el arrendador, las modificaciones y agregados que se realicen, principalmente en la fachada y respecto de publicidad y letreros, no deberán en forma alguna afectar a la estructura, calidad, armonía o aspecto del edificio en que se encuentre el local comercial arrendado, ni comprometer condiciones de salubridad, seguridad o solidez de él y deberá ejecutarse en todo, sujeto a las normas legales y ordenanzas municipales correspondientes. Cualquier mejora que pudiere efectuar el arrendatario será de su costo y quedará en beneficio de la propiedad desde el momento mismo en que sean ejecutadas, sin que el arrendador deba pagar suma alguna por ellas, cualquiera que sea su carácter, naturaleza o monto, sin perjuicio de que las partes podrán adoptar por escrito un acuerdo distinto. Sin perjuicio de lo anterior, el arrendatario tendrá derecho a remover aquellas mejoras que pueda retirar sin causar detrimento al local.

Cualquier mejora que pudiere efectuar el arrendatario será de su costo y quedará en beneficio de la propiedad desde el momento mismo que sean ejecutadas, sin que el arrendador deba pagar suma alguna por ellas, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto, sin perjuicio que las partes adopten por escrito un acuerdo distinto para un caso en particular. No obstante lo anterior, el arrendatario tendrá derecho a remover aquellas mejoras que pueda retirar sin causar detrimento al local.

DÉCIMO: PROHIBICIONES.

El arrendatario no podrá:

- Destinar la propiedad a un objeto distinto al previsto en el presente contrato, sin la autorización del arrendador.
- Modificar instalaciones eléctricas, de agua potable, desagües, teléfonos o de gas o, en general, hacer transformaciones, ejecutar obras o efectuar mejoras en la propiedad arrendada, sin autorización previa y por escrito del arrendador. En todo



caso, todas las modificaciones, transformaciones, obras y mejoras que efectúe el arrendatario quedarán a beneficio exclusivo del arrendador y sin cargo para este desde el momento en que dichas obras se ejecuten.

- Ingresar al local comercial arrendado sustancias peligrosas y/o tóxicas
- Modificar las instalaciones del comercial, sin la autorización del arrendador.

UNDÉCIMO: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

Sin perjuicio de las obligaciones que por su naturaleza impone el contrato de arrendamiento, el **Arrendatario** estará especialmente obligado a:

- Mantener y restituir la propiedad en perfecto estado de conservación y aseo, siendo de su cargo las reparaciones locativas y la reparación de todos los daños que se produzcan como consecuencia del uso del inmueble arrendado, de aquellas que se refieren a obras ejecutadas por el propio arrendatario y, en general, todas las reparaciones necesarias para su buen funcionamiento y conservación.
- Pagar oportunamente al arrendador de acuerdo a clausula cuarta, los servicios de luz, agua, gas, aseo, extracción de basura y otros similares devengados desde la fecha de entrega del inmueble arrendado hasta el término del presente contrato, y exhibir los recibos correspondientes al arrendador cada vez que este los requiera.
- Dar las facilidades necesarias para que el arrendador pueda visitar la propiedad cuando así lo disponga, previo acuerdo del día y la hora con el arrendatario.

DÚODECIMO: RESPONSABILIDAD

El **Arrendador** no responderá en caso alguno por los accidentes, pérdidas, deterioros, hurtos, robos u otros similares que puedan sufrir las personas que ocupen el inmueble arrendado o concurran a él, ni por los perjuicios que puedan producirse por incendio, inundaciones y otros hechos de análoga naturaleza.

DECIMOTERCERO: SEGUROS.

Se deja expresa constancia que es obligación del arrendatario y de su cargo exclusivo contratar los seguros, contra todo riesgo, sobre todo los bienes que el introduzca en local arrendado. El arrendador no responderá, en caso alguno, por la pérdida de los bienes del arrendatario, cualquiera sea la causa de ello.

DÉCIMOCUARTO: DERECHO DEL ARRENDADOR.

El otorgamiento de este contrato de arrendamiento, no limita la facultad del arrendador para ceder y/o constituir en garantía el presente contrato y los derechos, acciones y créditos que emanan de él, para otorgar mandato a terceros para percibir las rentas del arrendamiento y aplicarla a los fines que estime necesarios, y en general, para realizar cualquier otro acto, contrato o convención respecto de los bienes, derechos o activos aquí mencionados.

DÉCIMOQUINTO: TÉRMINO ANTICIPADO AL CONTRATO Y AUTORIZACIÓN.

El arrendador podrá poner término al presente contrato, de acuerdo a la ley dieciocho mil ciento uno, aún antes de encontrarse vencido el plazo, en los siguientes casos: a) si el

arrendatario no paga las rentas mensuales correspondientes y dentro del plazo convenido, o si no paga las multas por atraso; b) si el arrendatario dedica el local comercial a una actividad distinta de la permitida por este contrato; c) si el arrendatario causa al local comercial arrendado cualquier perjuicio; d) si el arrendatario se atrasa por más de diez días en el pago de una o más de las cuentas de consumo de agua potable, electricidad, otros servicios públicos o gastos comunes; y e) si el arrendatario infringe cualquiera de las prohibiciones o restricciones señaladas en el presente contrato o incumple cualquiera de las obligaciones contraídas.

Se deja expresa constancia que solo el arrendador podrá poner término al presente contrato por las causas antes señaladas en esta cláusula – además del derecho del arrendador a poner término a este contrato en los casos antes indicados, tendrá derecho a cobrar todos los perjuicios que el incumplimiento del arrendatario le cause.

Así mismo el arrendatario autoriza al arrendador para que en caso de simple retardo, mora o incumplimiento en las obligaciones contraídas en el presente contrato, sus datos personales y los demás derivados del presente documento puedan ser ingresados, procesados, tratados y comunicados a terceros sin restricciones, en las bases de datos o sistemas de información comercial Sicom (sistemas de morosidades y protestos Dicom) o Datarent.

DECIMOSÉXTO: RESTITUCIÓN.

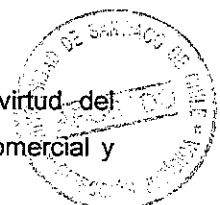
En caso de término del presente contrato, el arrendatario deberá restituir de inmediato la propiedad, obligación que sólo se entenderá cumplida mediante la restitución material de la propiedad y sus llaves al arrendador, enteramente desocupada de personas y cosas. Al término del presente contrato, todas las mejoras que se hubieran hecho al local objeto de este contrato, quedarán a favor del arrendador, con excepción de los muebles que serán retirados del local y los inmuebles por adherencia o por destinación que puedan ser retirados del mismo sin detrimento del local. Además deberá entregar los recibos que acrediten el pago de los consumos de energía eléctrica, teléfono, basura y otros similares durante los tres últimos meses en que ocupó el inmueble. En caso de mora o simple retardo en la restitución del inmueble arrendado deberá pagar al arrendador, a título de multa, la cantidad de cinco unidades de fomento(UF 5), por cada día de atraso y hasta la restitución del mismo al arrendador, sin perjuicio del pago de la renta convenida por el mismo periodo.

DECIMO SÉPTIMO: LICENCIAS, PERMISOS Y AUTORIZACIONES MUNICIPALES.

Es obligación del **Arrendatario** la obtención de las licencias, permisos y autorizaciones que legalmente se requieran ante cualquier autoridad de carácter local o municipal y en especial, toda autorización requerida para el inicio de una actividad comercial en el inmueble arrendado. El **Arrendador** sólo se compromete a tener disponible y a facilitar la documentación pertinente a estos efectos.

DÉCIMO OCTAVO: GARANTÍA.

Para garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones contraídas en virtud del presente contrato de arrendamiento, en particular la conservación del local comercial y



asegurar su restitución en el mismo estado en que la recibe; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad, el pago de las multas pactadas; y en general para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el Arrendatario entrega en garantía en este acto al Arrendador la suma de UF 32 (treinta y dos unidades de fomento), que el Arrendador se obliga a restituírle dentro de los treinta días siguientes a la satisfactoria recepción del local arrendado y una vez que el arrendatario hubiera pagado todos los gastos y cumplido todas las obligaciones que son de su cargo conforme a este contrato.

Queda autorizado el Arrendador para descontar de la garantía el valor de los deterioros y perjuicios que se causen por el arrendatario y multas pactadas.

La entrega material del inmueble arrendado se efectuará contra entrega de recepción de final del inmueble por parte de la Municipalidad de Maipú. Debiéndose levantar un acta donde conste tal hecho, en tanto que del estado en que se entrega la propiedad se deja constancia en el inventario que es conocido por las partes, y que se considera parte integrante de este contrato. Si a los diez días de haber sido enviado al arrendatario el referido Inventario este no lo hubiere suscrito, se entenderá que lo da por aprobado íntegramente, quedando un ejemplar en poder del Arrendador. El Arrendatario se obliga a restituir la propiedad de la misma manera, habida consideración de su uso legítimo y natural desgaste producido durante el arrendamiento.

DÉCIMO NOVENA: GASTOS.

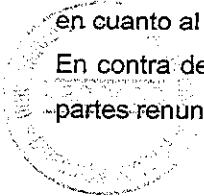
El arrendatario pagará a Marlene Tzanis Prado (Tzanis propiedades e.i.r.l.), rol único tributario número setenta y seis millones trescientos setenta y seis mil setecientos cincuenta y nueve guión cero, los honorarios profesionales correspondientes a una comisión ascendente al valor del 100% de renta equivalente a Dieciséis unidades de fomento (16 UF) más el impuesto correspondiente a.

VIGÉSIMO: SOLUCIÓN DE CONTROVERSAS.

Cualquier duda o dificultad que surja entre las partes con motivo del presente contrato o de sus documentos modificatorios, ya se refiera a su interpretación, cumplimiento o validez, terminación o cualquier otra causa relacionada con este instrumento, se resolverá mediante arbitraje, conforme al reglamento vigente del centro de arbitrajes y mediaciones de la Cámara de Comercio de Santiago A.G., que formando parte integrante de este convenio las partes declaran conocer y aceptar:

El árbitro será designado de común acuerdo entre las partes y, a falta de acuerdo, las partes confieren mandato especial e irrevocable a la Cámara de Comercio de Santiago A.G. para que, a solicitud escrita de cualquiera de ellas, designe al árbitro "2 Mixto" de entre los integrantes del cuerpo arbitral del centro de arbitrajes y mediaciones de esa cámara, esto es, que se resolverá el asunto sometido a su conocimiento en calidad de un Árbitro de Derecho en cuanto al fondo de la cuestión debatida; y en calidad de arbitrador en cuanto al procedimiento, que en todo caso deberá poseer el título de abogado.

En contra de las resoluciones del arbitrador no procederá recurso alguno, por lo cual las partes renuncian expresamente a ello.



El árbitro queda especialmente facultado para resolver todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción. El arbitraje tendrá su sede en la ciudad de Santiago de Chile.

Sin perjuicio de lo anterior, constituye una estipulación esencial para las partes del presente contrato, que en caso que el arrendatario se encuentre en mora o incumplimiento total o parcial de sus obligaciones del pago de la renta.

El arrendador queda desde ya facultado, lo que el arrendatario acepta para recurrir a su libre elección y para el solo efecto de demandar el pago de lo adeudado, tanto a la instancia arbitral regulada en esta cláusula como a los tribunales ordinarios de justicia según lo decida libremente.

VIGÉSIMO PRIMERO: IMPUESTOS Y OTROS GASTOS.

Los impuestos y gastos que se deriven del presente contrato serán de cargo del arrendatario.

VIGÉSIMO SEGUNDO: DOMICILIO.

Para todos los efectos derivados del presente contrato las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago, Región Metropolitana.

En comprobante y previa lectura, se firma el contrato en cuatro ejemplares de idéntico tenor y fecha, quedando 2 de ellos en poder de cada una de las partes.

La personería del Sr Adolfo Nobre Gody y don Francisco Antonio Palma Moreno, para representar a Sociedad Concesionaria San José -Tecnocontrol S.A. consta de escritura pública de fecha 27 de marzo del año 2.017, otorgada en la Notaría de Santiago de Don Patricio Zaldivar Mackenna

La personería de Juan Manuel Zolezzi Cid para representar a Universidad de Santiago de Chile a contar del 18 de agosto del año 2014, por el periodo de 4 años, según consta según decreto número 0341 del Ministerio de Educación.

Hay firmas ilegibles del Sr. Rector de la Universidad de Santiago de Chile y de los dos representantes de la sociedad arrendadora.

2.- El gasto que representa este contrato se imputará a CC 083 G 2.41 del presupuesto universitario correspondiente.

ANÓTESE Y COMUNÍQUESE

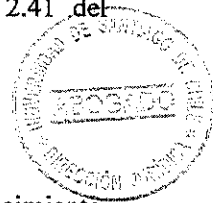
DR. JUAN MANUEL ZOLEZZI CID - RECTOR



que transcribo a usted para su conocimiento.

Sa atentamente a usted,

GUSTAVO ROBLES LABARCA
SECRETARIO GENERAL



JMZC/AJT/RBV
1.- Rectoría
1.- Contraloría Universitaria
1.- Secretaría General
1.- Dirección Jurídica
2.- Oficina de Partes
1.- Archivo Central
Res Ap contrato arriendo Tecnocontrol
23929