



CON ESTA FECHA LA RECTORÍA DE LA UNIVERSIDAD DE VALPARAÍSO HA EXPEDIDO EL SIGUIENTE DECRETO EXENTO:

DECRETO EXENTO Nº 03401

VALPARAÍSO, 12 de mayo de 2009

VISTOS Y CONSIDERANDO:
CONTRALOR INTERNO

1.- Lo informado por el Director de la carrera de Administración Hotelera y Gastronómica en oficio 077/2009 de fecha 28 de marzo de 2009.

2.- Lo informado por el Sr. Decano de la Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas en oficio 233/2009 de 30 de abril de 2009, relativo a la posibilidad de arrendar el inmueble ubicado en calle cinco oriente número 180 de Viña del Mar, inscrito a fojas 02538 vuelta número 02909, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar del año 2009, y las ventajas económicas que tendría dicha contratación.

3.- Lo informado por el Sr. Jefe de la Dirección de Planta Física y Construcciones Universitarias en oficio D.P.F.C.U. Nº35/2009 de 06 de mayo de 2009, en cuanto a que el inmueble de calle cinco oriente número 180 es apto para los efectos universitarios.

4.- Lo informado por el Sr. Decano de la Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas, en oficio 266/2009, que se refiere a los siguientes puntos:

- 4.1.- Imposibilidad de ubicar un inmueble de similares características.
- 4.2.- Posibilidad cierta de ocupar parte del inmueble una vez iniciado el contrato.
- 4.3.- Favorable aporte en el marco del proyecto de ampliación de la Facultad.
- 4.4.- Incertidumbre respecto del juicio del inmueble ubicado en Coraceros.
- 4.5.- Informe favorable de Planta Física.
- 4.6.- Informe favorable de Planta Física.

5.- El contrato de arrendamiento de fecha 05 de mayo de 2008 suscrito entre Inversiones Castañeda Ltda. y la Universidad de Valparaíso.

6.- Y visto, además, lo dispuesto en los D.F.L. Nº 6 y Nº 147, de 1981, ambos del Ministerio de Educación Pública; en el D.U. Nº 480, de 1983; y en el D.S. Nº 359, de 2008, del Ministerio de Educación.

DECRETO:

1.- APRUÉBASE el Contrato de ARRENDAMIENTO DE FECHA 05 DE MAYO DE 2009 SUSCRITO ENTRE INVERSIONES CASTAÑEDA LIMITADA Y LA UNIVERSIDAD DE VALPARAÍSO, cuyo texto es el siguiente:



INICIO TRANSCRIPCIÓN

REPERTORIO Nº 2.646-2009

mgm.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

INVERSIONES CASTAÑEDA LIMITADA

Y

UNIVERSIDAD DE VALPARAISO

En Valparaíso, República de Chile, a cinco de mayo del año dos mil ocho, ante mí, **MARCOS ANDRÉS DÍAZ LEÓN**, Abogado, Notario Público de esta Jurisdicción, con oficio en calle Prat número seiscientos doce, comparecen: **UNO**) Don **JOSE MANUEL CASTAÑEDA VASQUEZ**, chileno, casado, ingeniero, con cédula de identidad nacional y RUT número cinco millones setecientos cincuenta y un mil ochocientos treinta y ocho guión tres, quien comparece a nombre y en representación de **INVERSIONES CASTAÑEDA LIMITADA**, RUT número setenta y siete millones trescientos noventa y tres mil quinientos guión nueve, ambos domiciliados para estos efectos en Liágora 240, Viña del Mar, de paso en ésta, en adelante e indistintamente el "Arrendador", por una parte y por la otra, **DOS**) **UNIVERSIDAD DE VALPARAISO**, Corporación Educacional de Derecho Público, RUT número sesenta millones novecientos veintiún mil guión uno, representada por su Rector don **ALDO SALVADOR VALLE ACEVEDO**, chileno, abogado, RUT y cédula nacional de identidad número seis millones seiscientos cuarenta y dos mil setecientos setenta y siete guión tres, en adelante también el "Arrendatario" y, conjuntamente con el Arrendador, las "Partes", e individualmente cada una de ellas, la "Parte"; las personas naturales comparecientes, todas mayores de edad, quienes acreditaron su identidad con las cédulas mencionadas, y exponen que han convenido en el siguiente Contrato de Arrendamiento, en adelante indistintamente el "Contrato", que se registrá por los siguientes artículos que se indican:

PRIMERO. INMUEBLE. La Sociedad **INVERSIONES CASTAÑEDA LIMITADA**, es dueña de la propiedad ubicada en calle Cinco Oriente número ciento ochenta de la Población Vergara de la Comuna de Viña del Mar, que deslinda: NORTE, en 25,70 metros con



propiedad de doña Berta Silva de Concha; SUR, en 26,80 metros con propiedad de doña Berta Silva de Concha; ORIENTE, en 10 metros con propiedad de la Sociedad Población Vergara y en 10 metros con propiedad de don Julio Fonca; y PONIENTE, en 20 metros con calle Cinco Oriente, con una superficie aproximada de quinientos veinticinco metros cuadrados. Adquirió dicho inmueble por compra, según consta de la escritura pública de otorgada en la notaría de Valparaíso de don Marcos Andrés Díaz León, con fecha treinta y uno de marzo del año dos mil nueve. El título de dominio se encuentra inscrito a fojas dos mil quinientas treinta y ocho vuelta número dos mil novecientos nueve del Registro de Propiedad del año dos mil nueve del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar.

SEGUNDO. ARRENDAMIENTO Y DESTINO. Por este acto el Arrendador entrega el Inmueble especificado en la cláusula anterior en arrendamiento a **UNIVERSIDAD DE VALPARAISO**, para quien aceptan sus representantes indicados en la comparecencia. El Inmueble arrendado será destinado por el Arrendatario para al giro o rubro de prestación de servicios de educación superior o universitaria, entendiéndose por tal, entre otras, actividades de pre grado, post grado, extensión e investigación. Lo anterior es sin perjuicio de la facultad expresa de subarrendar la propiedad.

TERCERO. ENTREGA. La entrega material del Inmueble con las obras de habilitación y remodelación a que se hace referencia en la cláusula séptima del presente, se realizará en el plazo máximo de setenta y cinco días corridos, contados desde la fecha de total tramitación del decreto que apruebe el presente contrato. Sin perjuicio de lo anterior, la Universidad, de manera previa a la finalización de los trabajos de habilitación y remodelación, podrá ocupar aquellos espacios que se encuentren disponibles al efecto, desde el momento de la total tramitación del decreto que aprueba el presente contrato. El Arrendatario deberá restituir la propiedad en el mismo estado en que lo haya recibido, habida cuenta de su desgaste natural producto de su uso y goce legítimos. **CUARTO. DURACIÓN.** El arrendamiento de que da cuenta el presente instrumento comenzará a regir una vez que se encuentre totalmente tramitado el decreto que lo apruebe y durará el plazo de cuatro años desde esa fecha, y en todo caso, no más allá del treinta de junio de dos mil trece. Una vez expirado dicho plazo, el contrato de arrendamiento se renovará automáticamente por periodos iguales y sucesivos de cuatro años cada



uno, salvo que cualquiera de las partes comunique a la otra su voluntad de no perseverar en el mismo. Dicha comunicación deberá ser dada con una anticipación mínima de seis meses al término del respectivo período de arrendamiento, mediante carta certificada despachada por notario y dirigida al domicilio indicado por cada una de las partes en la comparecencia de este instrumento o a aquel que éstas hayan acordado previamente por escrito, o con posterioridad en caso que cambien de domicilio.

QUINTO. RENTA. Uno. La renta mensual de arrendamiento será la suma equivalente en pesos al día de pago efectivo, a ciento setenta Unidades de Fomento, la cual deberá pagarse dentro de los primeros diez días de cada mes en forma anticipada, en el domicilio del Arrendador, o bien, mediante su depósito en la cuenta corriente bancaria número 07-08679-2 del Banco Santander, cuyo titular es INVERSIONES CASTAÑEDA LIMITADA, u otra que el Arrendador indique oportunamente al Arrendatario. La primera renta de arrendamiento deberá ser pagada, una vez que se encuentre totalmente tramitado el decreto que aprueba el contrato, conjuntamente con la garantía a que se hace referencia en la cláusula décimo séptima. Se deja expresa constancia que el inmueble se arrienda sin instalaciones o mobiliario, por lo que este contrato no se encuentra afecto al impuesto a las ventas y servicios. Dos. Si por cualquier circunstancia no existiere en el futuro la Unidad de Fomento, la renta de arrendamiento se reajustará conforme al sistema de reajustabilidad que la reemplace o, en su defecto, la renta se transformará a pesos reajustándose trimestralmente de acuerdo a la variación que experimente en el correspondiente período trimestral el índice de Precios al Consumidor (IPC), determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o el organismo que lo reemplace o suceda. Tres. En caso de mora o simple retardo en el pago de la renta de arrendamiento, el Arrendatario deberá pagar a título de multa, la suma que resulte aplicar a la cantidad adeudada por los días que dure la mora o simple retardo, el interés máximo convencional para operaciones reajustables.

SEXTO. PAGO DE SERVICIOS. Uno. El Arrendatario estará obligado a pagar dentro plazo y a quien corresponda las cuentas provenientes de consumos de agua potable, energía eléctrica, gas y teléfono durante el tiempo que dure el presente Contrato y que provengan de aquellos que afecten al inmueble que por este instrumento se otorga en arrendamiento. El Arrendador declara que las cuentas provenientes por



dichos consumos a la fecha de entrega material del inmueble se encuentran totalmente canceladas. Sin embargo, será de exclusiva responsabilidad y cargo del Arrendador el pago de las contribuciones de bienes raíces y demás impuestos o tributos de cualquier naturaleza que afecten al Inmueble.

SÉPTIMO. REQUISITOS PARA LA VIGENCIA Y SUBSISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Se establecen como requisitos para la vigencia y subsistencia del presente contrato las siguientes: **Uno.** La ejecución por cuenta y riesgo del Arrendador de los trabajos que se detallan en los planos y especificaciones técnicas que, firmados por las partes, se protocolizan bajo el mismo número de repertorio que el del presente contrato y que se entienden formar parte del mismo para todos los efectos legales. Se deja expresa constancia que tales trabajos consisten en las adecuaciones y transformaciones materiales que se requieren realizar, con el objeto que el Arrendatario pueda destinar el inmueble al fin para el cual fue arrendado. **Dos.** La aprobación por parte de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Viña del Mar de las obras de habilitación y remodelación de que dan cuenta los planos y especificaciones técnicas antes señaladas, dentro del plazo de treinta días a contar de esta fecha. Transcurrido este plazo sin que se obtenga la referida aprobación, el contrato terminará de inmediato. **Tres.** La recepción municipal de los trabajos de que da cuenta esta cláusula, se efectuará dentro del plazo de seis meses a contar de la fecha efectiva de entrega del local al Arrendatario. Transcurrido este plazo, sin que se obtengan la referida recepción, el Arrendatario podrá poner término anticipado a este contrato. **Cuatro.** La posibilidad de destinar el inmueble para el fin para el cual fue arrendado. Si en cualquier época de vigencia del presente contrato se presentare o suscitare algún inconveniente jurídico imputable al Arrendador, que fuera insubsanable por parte de éste, y que impidiera al Arrendatario destinar el inmueble para el fin para el cual fue arrendado, el contrato terminará de inmediato. **OCTAVO. CLAUSULA PENAL Y PROHIBICIÓN DE ENAJENAR:** En el caso de que, se verificara incumplimiento de las obligaciones del arrendador indicadas en los números uno, dos, tres o cuatro de la cláusula precedente, sin perjuicio de la facultad de poner término anticipado al contrato, se conviene, a título de cláusula penal, el pago de una renta de a favor del arrendatario, acordando las



partes expresamente, una prohibición voluntaria de enajenar el inmueble, en tanto no se acredite el pago de la cláusula penal ya señalada, autorizando, desde ya, al portador de copia autorizada del presente, a requerir del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar, la subinscripción respectiva. **NOVENO. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.** Serán de cargo exclusivo del Arrendador las reparaciones necesarias, o indispensables no locativas del inmueble, aplicándose a este respecto lo dispuesto en los artículos mil novecientos treinta y cinco y siguientes del Código Civil. En caso de producirse deterioro en el inmueble, por hechos o circunstancias que según la ley sean de responsabilidad del Arrendador, éste deberá dar inicio a la reparación de dichos desperfectos o deterioros dentro de los diez días hábiles siguientes a la fecha en que le sea requerido por escrito por el Arrendatario y concluirlos en el más breve plazo. Si transcurrido dicho plazo, el Arrendador no hubiere dado inicio a la reparación solicitada, el Arrendatario tendrá el derecho, pero no la obligación, a reparar los desperfectos por cuenta y cargo del Arrendador, descontando del monto de la renta de arrendamiento del mes siguiente a aquel en que se hayan efectuado las reparaciones, el monto de los gastos incurridos por el Arrendatario por este concepto.

DECIMO. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. El Arrendatario, por su parte y considerando el desgaste natural por el uso del inmueble, se obliga a mantener en perfecto estado de funcionamiento las llaves de los artefactos, las llaves de paso, las válvulas y flotadores de los servicios higiénicos, los enchufes, los timbres e interruptores de la instalación eléctrica, reparándolos o cambiándolos por su cuenta, en caso de desperfectos o inutilización de los mismos. Además, el Arrendatario deberá conservar el inmueble en perfecto estado de aseo y en general, efectuar oportunamente y a su costo, las mejoras locativas para la conservación y buen funcionamiento del inmueble, según corresponda. Las reparaciones que sea necesario efectuar en cumplimiento de esta obligación, serán de cargo del Arrendatario, debiendo responder además de los deterioros causados por sus dependientes o trabajadores en el Inmueble. Sin embargo, el Arrendatario no será responsable de los deterioros que provengan del tiempo y uso legítimo del



Inmueble o de defectos por los cuales deba responder el Arrendador.

DÉCIMO PRIMERO. RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE. El Arrendatario deberá restituir el Inmueble una vez expirado el plazo de vigencia de este Contrato, en conformidad a lo estipulado en la cláusula Cuarta precedente; o bien, una vez terminado éste por cualquiera otra causa. La restitución deberá efectuarse mediante la desocupación total del Inmueble, poniéndolo a disposición del Arrendador y entregándole las llaves. Además deberá exhibirle los recibos que acrediten los pagos hasta el último día que ocupe el Inmueble, de los gastos que provengan por consumo de energía eléctrica, agua y otros similares. En caso de mora o simple retardo en la restitución del Inmueble, y sin que ello importe renovación del arriendo y/o un nuevo contrato de arriendo, el Arrendatario deberá pagar al Arrendador, además de la renta proporcional de ocupación correspondiente a los días en que se mantenga la mora o simple retardo en la entrega, la suma que resulte de aplicar a dicha cantidad el interés máximo convencional para operaciones reajustables por los días que retardare la restitución. A su vez, si el Arrendador se niega injustificadamente a recibir el Inmueble, una vez que éste haya sido puesto a su disposición por el Arrendatario, y a contar de esa fecha, será de exclusiva responsabilidad del Arrendador el cuidado del Inmueble, así como cualquier, daño, robo, desperfecto o deterioro de cualquier naturaleza o que por cualquier causa pueda ocurrir en él.

DÉCIMO SEGUNDO. RESPONSABILIDAD DEL ARRENDADOR. El Arrendador no responderá en caso alguno por robos que puedan ocurrir en el Inmueble arrendado o por los perjuicios que pueda sufrir el Arrendatario en caso de incendio, inundación, terremoto, u otros hechos de análoga naturaleza. Sin perjuicio de lo anterior, las Partes declaran que el Arrendador en todo caso responderá por todos los daños que sufra el Arrendatario por hechos como los señalados en esta cláusula, si ellos se producen a raíz de desperfectos que siendo de cargo del Arrendador, éste no reparó oportunamente o, bien, se trate de defectos por los cuales deba responder el Arrendador. A su vez, el Arrendatario no será responsable por los perjuicios que se produzcan en el Inmueble por casos fortuitos o fuerza mayor, por hechos ajenos a su voluntad, tales como desastres de la naturaleza.

DÉCIMO TERCERO. OBLIGACIONES IMPUESTAS POR LA AUTORIDAD. Sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula séptima, serán de cargo del Arrendatario los gastos que



pueda ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que, en cualquier tiempo, pueda impartir la autoridad en razón al uso a que destinará el inmueble arrendado, sean éstas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, municipales o reglamentarias.

DÉCIMO CUARTO. VISITAS AL INMUEBLE. El Arrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias para que representantes autorizados del Arrendador puedan visitar el inmueble a lo menos dos días cada semana, durante dos horas cada día entre las doce y las dieciocho horas, a su elección, durante los últimos sesenta días anteriores a la fecha de término efectivo de este Contrato, previo aviso al Arrendatario, y en la medida que dichas visitas no entraben el desarrollo normal de las actividades del Arrendatario en el inmueble. El Arrendatario otorgará las mismas facilidades, dentro de los mismos plazos, en la medida que dichas visitas no entraben el desarrollo normal de las actividades del Arrendatario en el inmueble, en caso que el Arrendador desee vender el Inmueble, obligándose en todo caso el Arrendador a poner en conocimiento del adquirente del Inmueble el presente Contrato, y a que este último deberá cumplir las obligaciones contraídas bajo el mismo, como Arrendador, en especial, pero no limitado al plazo pactado para su vigencia.

DÉCIMO QUINTO. AUTORIZACION PARA ARRENDAR. Se deja expresa constancia que el Arrendador ha obtenido la autorización del BANCO SANTANDER-CHILE la autorización para celebrar el presente contrato de arrendamiento, de modo que no se vulnera la prohibición voluntaria inscrita a fojas setecientas cuarenta y tres vuelta número novecientos sesenta y ocho del Registro de Prohibiciones del año dos mil nueve, de cargo del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar.

DÉCIMO SEXTO. INCUMPLIMIENTO. Uno. Cualquier incumplimiento grave de las obligaciones que este Contrato impone al Arrendatario, entendiéndose por tal el no pago de dos o más rentas de arrendamiento, o de los gastos por servicios domiciliarios por más de treinta días, dará derecho al Arrendador a poner término al presente Contrato de Arrendamiento, siempre que el incumplimiento de que se trate persista luego del transcurso de tres días hábiles a contar del día en que el Arrendador notifique del respectivo incumplimiento al Arrendatario por carta certificada despachada por intermedio de un Notario Público, al domicilio indicado en la comparecencia o en caso de modificación del mismo al domicilio que



comisión, el equivalente a ciento setenta Unidades de Fomento, menos el impuesto de retención del diez por ciento. De otra parte, el Arrendatario pagará al corredor de la operación, por concepto de comisión, el equivalente a ciento setenta Unidades de Fomento, menos el impuesto de retención del diez por ciento una vez que se encuentre totalmente tramitado el decreto que aprueba el contrato. Don JORGE ALBERTO CASTAÑEDA VASQUEZ declara recibir estas sumas a su entera satisfacción y conformidad y entrega a cada parte la correspondiente boleta de honorarios.

VIGESIMO PRIMERO PERSONERÍAS. La personería del representante de la sociedad **INVERSIONES CASTAÑEDA LIMITADA**, consta de la escritura pública de constitución de sociedad otorgada en Notaría Fischer de Valparaíso con fecha catorce de enero del año dos mil, repertorio número cuatrocientos doce/dos mil. La personería de don Aldo Valle Acevedo consta de Decreto Supremo 359 de 2008 de Ministerio de Educación. Tales personerías no se insertan por ser conocida de las Partes y del Notario que autoriza. En comprobante y previa lectura firman los comparecientes conjuntamente con el Notario que autoriza.

HAY FIRMA ILEGIBLE DE ALDO VALLE Y JORGE CASTAÑEDA

FIN TRANSCRIPCIÓN

2.- PÁGUESE la renta mensual de arrendamiento correspondiente a la suma de 170 (CIENTO SETENTA) UNIDADES DE FOMENTO, una vez que se encuentre totalmente tramitado el presente decreto.

3.- PÁGUESE la suma correspondiente a 170 (ciento setenta) UNIDADES DE FOMENTO a título de garantía por el contrato de arrendamiento un vez totalmente tramitado el presente Decreto.



4.- ORDÉNASE a la Fiscalía General de la Universidad de Valparaíso, proceda a la inscripción del contrato de arrendamiento, en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar.

5.- IMPÚTESE EL GASTO al centro de costo 314181001, ítem 5102401, del presupuesto universitario vigente.

TÓMESE RAZÓN,
REGÍSTRESE Y COMUNÍQUESE.

Aldo Valle Acevedo
ALDO VALLE ACEVEDO
RECTOR
UNIVERSIDAD DE VALPARAISO

Lo que transcribo a Ud., para su conocimiento.
Copia Fiel del original.

	SECRETARIO GENERAL Ministro de Fe de la Universidad
--	--

RECTORIA - PRORECTORIA - SECRETARIO GENERAL - FISCALIA - CONTRALORIA INTERNA - FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS - DIVISIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS - DIRECCIÓN DE PLANTA FÍSICA - OFICINA DE PARTES.

AVA
AVA.CMG JPJ