



UNIVERSIDAD DE VALPARAISO
SECRETARIA GENERAL
TRANSCRITO
27 JUL 2011

DECRETO EXENTO N° 03783

VALPARAÍSO, 23 de junio de 2011.

VISTOS:

1.- La escritura pública, Repertorio N° 3.723-2011, correspondiente al Contrato de Arrendamiento Universidad de Valparaíso a Inversiones y Comercial Il Domani Limitada y Romina Ambar Andreani Leres, de fecha 10 de junio de 2011, otorgada ante el Notario de Valparaíso, don Marcos Díaz León.

2.- El Informe de la Dirección de Planta Física y Construcciones Universitarias, de mayo 2011, incorporado como parte integral del contrato y que emite opinión favorable por la evaluación de la propiedad para arriendo, materia del contrato precedentemente indicado, ubicada en Calle Cancha N° 70, en la ciudad de Viña del Mar.

3.- Lo dispuesto en el inciso 2° Artículo 6° de la Resolución N°1600/2008, de la Contraloría General de la República

4.- Lo dispuesto en el artículo 19° del D.U. N° 1.425 de 1982, sobre Reglamento Orgánico de la Contraloría Interna de la Universidad de Valparaíso, a objeto de no retardar más el pago de las obligaciones universitarias.

5.- Lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley 19.880.-

6.- Y visto, además, lo dispuesto en el D.F.L. N° 6 y en el D.F.L. N°147, del Ministerio de Educación Pública, ambos de 1981; en el D.U. N° 480, de 1983, y D.S. 359 de 2008 del Ministerio de Educación.

DECRETO:

I.- **REGULARÍZASE Y APRUEBASE** el Contrato de Arrendamiento suscrito entre la Universidad de Valparaíso e Inversiones y Comercial Il Domani Limitada y Romina Ambar Andreani Leres, de fecha 10 de junio de 2011, cuyo texto se transcribe a continuación:

INICIO DE TRANSCRIPCIÓN

*"En Valparaíso, República de Chile, a diez de junio del año dos mil once, ante mí, **MARCOS ANDRÉS DÍAZ LEÓN**, Abogado, Notario Público titular de esta Jurisdicción, con oficio en calle Prat número seiscientos doce, comparecen por una parte la sociedad **INVERSIONES Y COMERCIAL IL DOMANI LIMITADA**, Rol Único Tributario número setenta y siete millones ochocientos sesenta y dos mil cuatrocientos veinte guión seis, representada por don **Dario Andreani Callegari**, chileno, soltero, empresario, cédula nacional de identidad número tres millones ciento treinta mil doscientos setenta guión seis, ambos domiciliados en Viña del Mar, calle Uno Oriente número mil ciento sesenta y siete, oficina trescientos uno, y doña **ROMINA AMBAR ANDREANI LERES**, chilena, casada, rentista, domiciliada en calle Andrés Bello N°94, Reñaca, Viña del Mar, ambos en adelante por la parte "Arrendadora" o "los Arrendadores" indistintamente, y por la otra parte, comparece don **ALDO SALVADOR VALLE ACEVEDO**, chileno, abogado, casado, con cédula nacional de identidad y RUT número seis millones seiscientos cuarenta y dos mil setecientos setenta y siete guión tres, en representación de la "UNIVERSIDAD DE VALPARAÍSO", corporación autónoma de educación superior, de Derecho Público, Rol Único Tributario número sesenta millones novecientos veintiún mil guión uno, en adelante la "Arrendataria", ambos domiciliados en calle*



Errázuriz número mil ochocientos treinta y cuatro, ciudad y comuna de Valparaíso; los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas antes indicadas y exponen: **PRIMERO-ANTECEDENTES:** **INVERSIONES Y COMERCIAL IL DOMANI LIMITADA** y doña **ROMINA AMBAR ANDREANI LERES**, son únicos dueños, en común y por iguales partes de un cincuenta por ciento (50%) para cada uno, del inmueble ubicado en la ciudad de Viña del Mar, calle Cancha número setenta, cuyos deslindes son: **AL NORTE:** En treinta y uno coma cuarenta y cinco metros con calle Valparaíso. **AL NOR -ESTE:** En cuatro coma ochenta metros con un ochavo formado por las calles Valparaíso y Cancha; **AL SUR:** En dieciocho coma cuarenta metros con calle Llay Llay; **AL SUR- ORIENTE:** En tres metros con un ochavo formado por las calles Llay Llay y Canciani; **AL ORIENTE:** En cuarenta y nueve coma sesenta metros con calle Cancha; y **AL PONIENTE:** En línea de dieciocho metros y de veinticuatro coma noventa metros con propiedad de la sociedad Ángel Andreani y Hermanos Limitada. La sociedad Inversiones y comercial IL Domani Ltda. adquirió el cincuenta por ciento compra que hizo a la sociedad Inversiones Dac S.A, según consta en la escritura pública de compraventa de fecha veintisiete de Diciembre del año dos mil dos, ante el Notario Público de Valparaíso don Eduardo Bravo Ubilla. El título de dominio rola inscrito a nombre de Inversiones y Comercial IL Domani Ltda. a fojas veintiuno numero treinta y dos del año dos mil tres, del conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar. El otro cincuenta por ciento lo adquirió doña Romina Ambar Andreani Leres, por Dación en pago que le hicieron don Pierre Ángel Andreani Giambo y doña Silvana Andreani Giambo, en su calidad de únicos socios y en representación de la Sociedad Andreani e Hijos Limitada, en la suma de noventa y nueve millones ciento siete mil ciento noventa y cuatro pesos. Así consta de la escritura pública de Retiro de Socio y Modificación de Sociedad, otorgada en la Notaría de Viña del Mar de don Luis Enrique Tavolari Oliveros, con fecha veinticuatro de noviembre de dos mil cuatro. Este dominio de la propiedad rola inscrito a fojas siete mil doscientos setenta y ocho número nueve mil quinientos cuarenta y uno del año dos mil cuatro.

SEGUNDO-ARRENDAMIENTO: En este acto y por el presente instrumento, "los Arrendadores" antes individualizados dan en arrendamiento a la "UNIVERSIDAD DE VALPARAÍSO" representada por su Rector quien lo acepta, un sector del inmueble individualizado en el inciso anterior, sector o parte del inmueble que aparece singularizado en el plano aportado por la sociedad IL Domani Limitada, elaborado por el arquitecto Octavio Meyer Riveros de fecha veintiuno de febrero de dos mil seis, el que las partes firman en este mismo acto y que se entiende formar parte integrante del presente contrato. El referido sector en arrendamiento constituye una superficie útil mil novecientos cincuenta y siete coma tres metros cuadrados y se señala en dicho plano como LOTES A, A', C, E, G y F cuatro, el primero con mil trescientos cuarenta y cuatro metros cuadrados, el segundo con ciento treinta metros cuadrados, el tercero con cuarenta metros cuadrados, el cuarto con ochenta y cuatro coma cuarenta y cinco metros cuadrados, el quinto con ciento tres coma siete metros cuadrados y el sexto con doscientos cincuenta y cinco coma quince metros cuadrados. Adicionalmente, también se considera en este arrendamiento una superficie equivalente a ciento noventa y tres coma cero cuatro metros cuadrados, correspondientes a patio techado en el primer nivel y pasillo techado de terraza en tercer nivel, identificados como lotes F uno y F cuatro, los cuales tienen una superficie de ciento veintiuno coma ochenta y tres metros cuadrados y setenta y uno coma veintiuno metros cuadrados respectivamente. Dicha propiedad se encuentra con sus consumos al día y no tiene impedimentos legales o convencionales para contratar a su respecto.

TERCERO-DESTINO DEL INMUEBLE: El Inmueble arrendado será destinado por el Arrendatario para la realización de actividades correspondientes o complementarias a las de educación superior o universitaria, entendiéndose por tal, entre otras, la docencia de pregrado y postgrado, actividades de extensión, investigación y el cumplimiento de la función administrativa.

CUARTO-VIGENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: El presente contrato, comenzará a regir una vez que se encuentre totalmente tramitado el decreto universitario aprobatorio del mismo, no obstante y por razones de buen servicio se deja expresa constancia que comenzará a regir el día primero de junio de dos mil once y tendrá duración hasta el treinta y uno de enero de dos mil dieciséis. Posteriormente, y desde esa fecha, su primera renovación será por dos años y posteriormente se efectuarán renovaciones sucesivas por periodos de un año, salvo que alguna de las partes contratantes manifestase a la otra su intención de ponerle término al contrato al cumplimiento del plazo original o prorrogado, mediante carta certificada enviada al domicilio indicado por los contratantes en la comparecencia de este instrumento o a aquél que éstas hayan informado previamente por escrito, con a lo menos seis meses de anticipación al vencimiento del plazo inicial convenido o de alguna de sus prórrogas.

QUINTO-RENTA DE ARRENDAMIENTO: Uno. La renta mensual de arrendamiento será la suma equivalente en pesos al día de su pago efectivo, a cuatrocientas ochenta Unidades de Fomento. Dos. La renta se devengará mensualmente y deberá pagarse dentro de los primeros diez días de cada mes en forma anticipada de la siguiente manera: a) UF doscientos cuarenta mediante depósito a nombre de IL Domani Limitada, Rol Único Tributario número setenta y siete millones ochocientos sesenta y dos mil cuatrocientos veinte guión seis, cuenta corriente número cero cero guión seis nueve nueve ocho cuatro guión cinco, del Banco Santander Santiago, enviando el aviso de dicho pago al siguiente correo electrónico: inverdac@vtr.net. b) UF doscientos cuarenta mediante depósito a nombre de Romina Ámbar Andreani Leres, cédula nacional de identidad número trece millones novecientos noventa mil setecientos trece guión dos, cuenta corriente número ocho nueve siete siete tres ocho ocho del Banco Itaú, enviando el aviso de dicho pago al correo electrónico: Romianandreani@hotmail.com. Tres. La primera renta de arrendamiento deberá ser pagada conjuntamente con la garantía a que se hace referencia en la cláusula décimo quinto. Cuatro. En todo caso se deja expresa constancia que las condiciones referidas a la renta se revisarán al vencimiento del contrato, esto es al treinta y

FISCALIA
J.F.B.
GENERAL

uno de enero de dos mil dieciséis, para convenir alguna modificación que pudiera existir de acuerdo a variaciones del valor anual de contribuciones en las renovaciones de contrato, respecto del promedio de contribuciones de los primeros cuatro años de contrato. De lograrse deberá quedar registrado en un anexo de este mismo contrato. **Cinco.** 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 periodo trimestral el Índice de Precios al Consumidor (IPC), determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o el organismo que lo reemplace o suceda. **Seis.** No obstante, las partes dejan expresa constancia que el valor de la renta de arrendamiento mensual, para el periodo de vigencia del presente contrato, será el equivalente en pesos en moneda nacional de cuatrocientos ochenta Unidades de Fomento. **Siete.** 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.

SEXTO-GASTOS DE SERVICIOS: La "Arrendataria" estará obligada a pagar dentro plazo y a quien corresponda, las cuentas provenientes de consumos de agua potable, energía eléctrica, gas, teléfono y demás que por su naturaleza corresponda a la "Arrendataria", por el funcionamiento del inmueble durante el tiempo que dure el presente contrato y que provengan de aquéllos 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 afecten al Inmueble. **SÉPTIMO- ESTADO DE ENTREGA DEL INMUEBLE Y RESTITUCIÓN:** La parte "Arrendadora" declara entregar y la "Arrendataria" declara recibir el inmueble individualizado en la cláusula segunda del presente contrato, en el estado y condiciones de conservación indicadas en el Informe de la Dirección de Planta Física y Construcciones Universitarias, evacuado mediante Informe Técnico de Mayo de dos mil once, que da cuenta del inmueble con fotografías de la propiedad; documentos que firmados por las partes, se entienden formar parte integrante del presente contrato, y que queda protocolizado bajo el mismo número de repertorio y con esta misma fecha. Conforme a ello, el arrendatario se obliga a restituir la propiedad al término del arrendamiento, en el mismo estado en que las recibe, salvo el deterioro producido por el uso y goce legítimo. Por su parte, la "Arrendadora" se obliga a la mantención periódica y permanente del inmueble objeto de este contrato, salvo las correspondientes a las reparaciones locativas, que serán de cargo de la "Arrendataria". La parte "Arrendadora" deberá dar cumplimiento a las observaciones contenidas en el informe de la Dirección de Planta Física y Construcciones Universitarias mencionado precedentemente y que forma parte del presente contrato. **OCTAVO-FACULTAD DE SUBARRENDAR:** La parte "Arrendataria" podrá subarrendar, ceder o transferir a cualquier título el todo o parte del contrato o de los derechos que de él emanen.- **NOVENO-AUTORIZACIONES:** La "Arrendataria" podrá ejecutar mejoras o transformaciones no estructurales en el inmueble materia de este contrato, previa autorización y acuerdo por escrito con el "Arrendador". **DECIMO-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 de la "Arrendadora", ésta 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 la "Arrendataria" y concluirlos en el más breve plazo. Si transcurrido dicho plazo, la "Arrendadora" no hubiere dado inicio a la reparación solicitada, la "Arrendataria" tendrá el derecho, pero no la obligación, a reparar los desperfectos por cuenta y cargo de la "Arrendadora", 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 la "Arrendataria" por este concepto. **DECIMO PRIMERO-OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA:** La "Arrendataria", 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, la "Arrendataria" 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 de la "Arrendataria", debiendo responder además de los deterioros causados por sus dependientes o trabajadores en el Inmueble. Sin embargo, la "Arrendataria" no será responsable de los deterioros que provengan del tiempo y uso legítimo del Inmueble o de defectos por los cuales deba responder la parte "Arrendadora". **DECIMO SEGUNDO-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

FISCAL
J.R.B.
GEN.



en la entrega, la suma que resulte de aplicar a dicha cantidad el interés corriente de la plaza, 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. **DÉCIMOTERCERO-RESPONSABILIDAD DE LA ARRENDADORA:** La "Arrendadora" no responderá en caso alguno por robos que puedan ocurrir en el Inmueble arrendado o por los perjuicios que pueda sufrir la "Arrendataria" en caso de incendio, inundación, terremoto, u otros hechos de análoga naturaleza. Sin perjuicio de lo anterior, las Partes declaran que la "Arrendadora" en todo caso responderá por todos los daños que sufra la "Arrendataria" por hechos como los señalados en esta cláusula, si ellos se producen a raíz de desperfectos que siendo de cargo de la "Arrendadora", éste no reparó oportunamente o, bien, se trate de defectos por los cuales deba responder la "Arrendadora". A su vez, la "Arrendataria" 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 CUARTO-GARANTÍA:** Uno. A fin de garantizar y asegurar las obligaciones que nacen del presente contrato, la "Arrendataria" entregará a la "Arrendadora", una vez que se encuentre tramitado el decreto que aprueba el presente contrato, la suma de cuatrocientos ochenta Unidades de Fomento. La "Arrendataria" no podrá imputar el valor de la señalada garantía al pago de las rentas de arrendamiento, como tampoco oponerla en compensación de las obligaciones de la "Arrendadora". Terminado el presente Contrato, la "Arrendadora" sólo podrá descontar del monto de la garantía la suma de dinero que efectivamente adeude la "Arrendataria", proveniente de los consumos básicos o del deterioro imputable a ésta. Dos. La restitución total o parcial de la garantía, si procediere, se hará dentro del plazo de treinta días a contar de la fecha de la restitución del Inmueble arrendado, en su equivalente en pesos según el valor de la Unidad de Fomento correspondiente al día de la restitución efectiva de esta garantía a la "Arrendataria". Tres. En caso de retraso en su efectiva devolución, se devengará a favor de la "Arrendataria" el máximo interés permitido para obligaciones reajustables. **DÉCIMO QUINTO-INCUMPLIMIENTO:** Uno. Cualquier incumplimiento grave de las obligaciones que este Contrato impone a la "Arrendataria", entendiéndose por tal el no pago de dos o más rentas de arrendamiento, o de los gastos por servicios domiciliarios por más de sesenta días, dará derecho a la "Arrendadora" 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 la "Arrendadora" notifique del respectivo incumplimiento a la "Arrendataria" 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 señale la "Arrendataria" por escrito a la "Arrendadora". Dos. Asimismo, el incumplimiento grave y reiterado de cualquiera de las obligaciones que el presente Contrato y la ley le imponen a la "Arrendadora", dará derecho a la "Arrendataria" 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 la "Arrendataria" notifique del respectivo incumplimiento a la "Arrendadora" por carta certificada despachada por intermedio de un Notario Público. **DECIMO SEXTO-SEGURO:** Se obliga a la parte "Arrendataria" a tomar un seguro contra incendios por un capital asegurado de veintiún mil quinientas Unidades de Fomento, el cual deberá permanecer vigente durante todo el periodo del contrato y sus renovaciones con la finalidad de proteger la propiedad arrendada, la "Arrendataria" se obliga a entregar una copia de la póliza de seguro y sus renovaciones a los propietarios. **DÉCIMO SEPTIMO-DOMICILIO Y COMPETENCIA:** Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes fijan domicilio en Valparaíso y prorrogan expresamente la competencia de sus tribunales ordinarios de Justicia. **DECIMO OCTAVO-FACULTAD PARA INSCRIBIR:** Queda facultado el portador de copia autorizada de esta escritura para requerir del Conservador de Bienes Raíces respectivo, las inscripciones, subinscripciones, cancelaciones y anotaciones que de ella procedan, como asimismo, se faculta al Fiscal General (S) de la Universidad de Valparaíso, abogado Iván Borie Mafud, para extender escrituras públicas o privadas de rectificación o complementación de la presente, para el sólo efecto de su inscripción. **DECIMO NOVENO-GASTOS:** Todos los gastos, derechos o impuestos que se devenguen o sean necesarios para la celebración del presente contrato serán de cargo de ambos contratantes por iguales partes. **PERSONERÍAS:** La personería de don Dario Andreani Callegari para representar a la sociedad Inversiones y Comercial Il Domani Limitada consta de la escritura de fecha ocho de julio de dos mil tres, ante el notario de Valparaíso don Eduardo Bravo Ubilla. Repertorio número setecientos veinticinco/ dos mil tres. La personería de don ALDO SALVADOR VALLE ACEVEDO, para actuar en representación de la UNIVERSIDAD DE VALPARAÍSO, consta del Decreto Supremo de Educación número trescientos cincuenta y nueve, de dieciséis de junio de dos mil ocho. Las personerías no se insertan por ser conocidas de las partes y del Notario que autoriza. Minuta redactada por el abogado señor Iván Borie Mafud. En comprobante y previa lectura firman los comparecientes ante el Notario que autoriza. Anotada en el repertorio bajo el número tres mil setecientos veintitrés-dos mil once. Se da copia. Doy fe. - "

FISCALIA
J.R.B.
GENERAL

Hay firmas ilegibles de DARIO ANDREANI CALLEGARI pp. INVERSIONES Y COMERCIAL IL DOMANI LTDA., ROMINA ANDREANI LERES y de ALDO SALVADOR VALLE ACEVEDO, pp. UNIVERSIDAD DE VALPARAISO

FIN DE TRANSCRIPCIÓN

II.- PÁGUENSE las rentas de arrendamiento, conforme a lo pactado en el respectivo contrato.

III.- IMPÚTESE el gasto, al centro de responsabilidad N° 118111002, del ítem Gastos; A. de Operación; 2. Compra de Bienes y Servicios; 2.4 Arriendo de Inmuebles y otros del presupuesto universitario vigente.

ANÓTESE; CÚMPLASE EN FORMA INMEDIATA, PREVIO AL TRÁMITE DE CONTROL DE LEGALIDAD; PUBLÍQUESE EN PÁGINA WEB INSTITUCIONAL.

TÓMESE RAZÓN.



AVA/PRB/IBM/ESM/jct
03783/2011



ALDO VALLE ACEVEDO
RECTOR

Página 5 de 5