

UNIVERSIDAD DE ATACAMA
DEPARTAMENTO RECURSOS HUMANOS
Registro H

CURSA CON ALCANCE
SEGUN: Ord. N° 332

REGULARIZA Y APRUEBA CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO INMOBILIARIA GO CAPITAL
S.A. A LA UNIVERSIDAD DE ATACAMA.

COPIAPO, septiembre 11 de 2015

RESOLUCIÓN EXENTA N° 26

V I S T O S:

Lo dispuesto en los D.F.L. Nros. 37 y 151, de 1981, el Decreto Supremo N° 377, de 2014, todos del Ministerio de Educación Pública y la Resolución N° 1600, de 2008, de la Contraloría General de la República y el Decreto UDA Nro. 010, de 2000 y sus modificaciones y el artículo 52 de la Ley 19880:

CONSIDERANDO:

2015, de Rectoría:

La PROV. N° 366, de 07 de julio de

R E S U E L V O :

siguiente:

1°. REGULARIZASE Y APRUEBASE lo

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
INMOBILIARIA GO CAPITAL S.A.

- A -

UNIVERSIDAD DE ATACAMA

REPERTORIO N° 85-2015.- En Copiapó, República de Chile, a doce de Enero del año dos mil quince, ante mí, LUIS ALBERTO CONTRERAS FUENTES, Abogado, Notario Público Titular de la Provincia de Copiapó, con oficio en calle de la Provincia de Copiapó, con oficio en calle [redacted] número setecientos cuarenta y cuatro de esta ciudad, comparecen: don LUIS ALBERTO GAETE MUJICA, chileno, soltero, [redacted] cédula nacional de identidad y rol único tributario número [redacted] [redacted] en representación, según se acreditará, de INMOBILIARIA GO CAPITAL S.A., sociedad del giro de su denominación, rol único tributario número [redacted] [redacted] ambas domiciliadas en calle Almirante Latorre número [redacted] [redacted] de la ciudad de Antofagasta, en adelante denominada la "Arrendadora"; y don CELSO HERNÁN ARIAS MORA, chileno, casado, [redacted] cédula nacional de identidad y rol único tributario [redacted] en [redacted]

representación, según se acreditará, de **UNIVERSIDAD DE ATACAMA**, persona jurídica del giro de su denominación, rol único tributario número [redacted]

[redacted], ambos domiciliados en [redacted] de la ciudad de Copiapó, en adelante denominada la "Arrendataria"; los comparecientes mayores de edad, a quienes conozco por haberme acreditado sus identidades con las cédulas personales antes referidas, exponen: **PRIMERO: Antecedentes.** Inmobiliaria Go capital es propietaria de los siguientes inmuebles: **Uno)** Lote 1-A-2 ubicado en [redacted] número [redacted], Acera Sur, entre Pasaje Roma y [redacted], Comuna y Provincia de Copiapó, Tercera Región de Atacama, que tiene una superficie de terreno de [redacted] coma [redacted] metros cuadrados, comprendido entre los vértices [redacted] y los siguientes deslindes: Al Norte, en tramo [redacted] coma [redacted] con [redacted] y en [redacted] en [redacted] y dos metros con Pasaje Italia; Al Sur, en tramo [redacted] en [redacted] con Lote [redacted] Al Oriente, en tramo [redacted] en setenta y uno coma quince metros con Lote [redacted]; Al Poniente, en tramo [redacted] en [redacted] y tres metros con Lote [redacted]. El lote referido, es producto de la subdivisión del inmueble denominado Lote [redacted] ubicado en calle [redacted] número [redacted] Copiapó. Lo adquirió por aporte de doña Sonia Aurelia Mujica Santos, según consta en escritura pública otorgada con fecha catorce de septiembre del año dos mil doce en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha, y cuyo dominio rola inscrito a fojas [redacted] uno bajo el número [redacted] Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Copiapó, correspondiente al año dos mil catorce. Rol de Avalúo fiscal número [redacted] de la Comuna de Copiapó. **Dos)** Lote [redacted], ubicado en Avenida [redacted] número ciento nueve (antiguo sin número), Acera Poniente, entre Avenida Copayapu y Ribera Norte del Río Copiapó, Ciudad, Comuna, Provincia de Copiapó, Tercera Región de Atacama, que tiene una superficie de terreno de [redacted] y [redacted] metros cuadrados, comprendido entre los vértices [redacted] y los siguientes deslindes: Al Norte, en [redacted] en ochenta y cuatro

coma treinta dos metros con Lote [redacted]; Al Sur, en tramo [redacted] en catorce coma noventa metros y en tramo [redacted] en sesenta y nueve coma treinta y un metros con otro propietario; Al Oriente, en tramo [redacted] en [redacted] y siete metros con Lote 1 [redacted]; Al Poniente, en tramo [redacted] en cuarenta y ocho coma noventa y siete metros con Lote 1 [redacted]. El lote referido, es producto de la subdivisión del inmueble denominado Lote [redacted] ubicado en calle Diego de Almagro número ciento cincuenta y uno, Acera Poniente, Copiapó. Lo adquirió por aporte de doña Sonia Aurelia Mujica Santos, según consta en escritura pública otorgada con fecha catorce de septiembre del año dos mil doce en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha, y cuyo dominio rola inscrito a fojas cinco mil doscientos treinta y dos vuelta bajo el número dos mil trescientos setenta y cuatro del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Copiapó, correspondiente al año dos mil catorce. Rol de Avalúo fiscal número trescientos diecinueve quión cuatrocientos cuarenta y siete, de la Comuna de Copiapó. **SEGUNDO: Arrendamiento.** Por el presente instrumento Inmobiliaria Go Capital S.A., debidamente representada por doña Karla Gaete Mujica, entrega en arrendamiento los inmuebles singularizados en la cláusula primera precedente, a Universidad de Atacama, debidamente representada por don Celso Hernán Arias Mora, quien arrienda y acepta para su representada. **TERCERO: Plazo.** El presente contrato de arrendamiento rige a contar del día **primero de enero de dos mil quince**, y su plazo de duración será de **cinco años**, esto es, hasta el día **treinta y uno de diciembre de 2019**. Con todo, la arrendataria queda obligada a pagar todas las rentas de arrendamiento que correspondan hasta la fecha de restitución material de los inmuebles arrendados, de acuerdo a lo establecido en la cláusula décimo séptima del presente contrato de arrendamiento. **CUARTO: Rentas de Arrendamiento.** La rentas mensuales de arrendamiento, por ambos inmuebles, serán las siguientes: **Uno)** Desde el mes de enero de dos mil quince hasta el mes de octubre de dos mil quince -inclusive-, las rentas mensuales de arrendamiento serán la suma equivalente en pesos o en monedas de curso legal a **cuatrocientas noventa y ocho Unidades de Fomento**, según la equivalencia de dicha unidad a la fecha de pago efectivo de cada renta mensual de arrendamiento. **Dos)** Desde el mes de noviembre de dos mil quince hasta el mes de diciembre de dos mil diecinueve - ambos inclusive - las rentas mensuales de arrendamiento serán la suma equivalente en pesos o en monedas de

curso legal a **seiscientas Unidades de Fomento**, según la equivalencia de dicha unidad a la fecha de pago efectivo de cada renta mensual de arrendamiento. Para todos los efectos del presente contrato de arrendamiento, la Unidad de Fomento será aquella cuyo valor determine el Banco Central de Chile conforme al artículo único transitorio de la Ley número dieciocho mil ochocientos cuarenta de diez de Octubre de mil novecientos ochenta y nueve, que contiene la Ley Orgánica Constitucional del Banco Central de Chile. Si la Unidad de Fomento fuere suprimida, se aplicará aquella unidad que la sustituya y, en defecto de un sistema sustitutivo, las rentas mensuales de arrendamiento y las demás cantidades expresadas en Unidades de Fomento, se reajustarán en lo sucesivo mes a mes de acuerdo a la variación que experimentare el índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o el organismo que lo reemplace, entre el último día del mes anterior a aquél en que haya operado la supresión y el día último del mes anterior a aquel en que deba efectuarse el pago de la cantidad correspondiente. **QUINTO: Forma de Pago de las Rentas de Arrendamiento.** Las rentas de arrendamiento se pagarán por mes anticipado y dentro de los primeros cinco días de cada mes, en el domicilio de la arrendadora señalado en la comparecencia del presente instrumento, o en aquel otro lugar que la arrendadora comunique mediante carta certificada o carta entregada personalmente al representante de la arrendataria. O bien, mediante depósito en la cuenta corriente número cero cuatro guión cero uno cero ocho dos guión cinco del Banco BICE a nombre de Inmobiliaria Go Capital S.A., o en aquella otra cuenta corriente que la arrendadora comunique mediante carta certificada o carta entregada personalmente al representante de la arrendataria, quedando como comprobante de pago de la renta la papeleta de depósito correspondiente ó el comprobante de transferencia electrónica correspondiente, según sea el caso. El simple retardo en el pago de las rentas de arrendamiento constituye a la arrendataria en mora por un periodo completo, para todos los efectos contemplados en el artículo mil novecientos setenta y siete del Código Civil. **SEXTO: Multa.** En caso de no pago oportuno y/o íntegro de las rentas de arrendamiento, éstas devengarán a título de multa por cada día de atraso en el pago, una cantidad equivalente al máximo interés corriente bancario para operaciones en moneda nacional reajustables, determinado por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras o por el

organismo que en su momento la reemplace. Si como consecuencia del retraso en el pago de las rentas de arrendamiento se encargare a un tercero la cobranza extrajudicial o judicial de las mismas, la arrendataria deberá pagar, además, los honorarios profesionales derivados de dicha cobranza. Lo anterior es sin perjuicio de lo establecido en la cláusula décimo sexta del presente contrato de arrendamiento. **SÉPTIMO: Gastos.** La arrendataria estará obligada a pagar con toda puntualidad y a quien corresponda, los consumos de energía eléctrica, agua potable, gas, teléfono y demás consumos domiciliarios o servicios especiales. El atraso de dos meses en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho a la arrendadora para suspender los servicios respectivos. De igual manera, la arrendataria estará obligada a entregar oportunamente en el domicilio de la arrendadora, señalado en la comparecencia del presente instrumento o en aquel otro lugar que la arrendadora comunique mediante carta certificada o carta entregada personalmente al representante de la arrendataria, el Aviso de Pago de Contribuciones de Bienes Raíces que afectan a los inmuebles arrendados. **OCTAVO: Entrega y Recepción de los Inmuebles.** La entrega de los inmuebles se realiza en este acto, en excelente estado de conservación, declarando la arrendataria haberlos recibido conforme y a su entera satisfacción. **NOVENO: Uso de los Inmuebles.** La arrendataria sólo podrá destinar los inmuebles arrendados a un uso comercial propio o derivado de las actividades que constituyan su giro, obligación que se considera esencial y determinante para la celebración y vigencia del presente contrato de arrendamiento. La arrendataria se obliga a cumplir con todas las normas jurídicas y resoluciones de la autoridad relativas a los bienes que por este acto se dan en arrendamiento. En tal sentido, todos los derechos, multas y patentes o permisos municipales o fiscales, que pudieren gravar los inmuebles, con ocasión de la explotación del objeto para el cual son arrendados, equipos e instalaciones que se emplacen en los inmuebles, serán de cargo y responsabilidad de la arrendataria. **DÉCIMO: Subarriendo o Cesión.** Queda expresamente prohibido a la arrendataria subarrendar o ceder a terceros, a cualquier título, el presente contrato de arrendamiento sin previa autorización por escrito de la arrendadora, salvo que se trate de sociedades y/o empresas pertenecientes al mismo grupo empresarial, en cuyo caso, si bien no se requerirá de dicha autorización, la arrendataria deberá notificar a la arrendadora

de dicha cesión, adjuntando la documentación necesaria que permita certificar dicha circunstancia. **DÉCIMO PRIMERO:** **Mantenimiento de los Inmuebles.** La arrendataria deberá realizar durante el arrendamiento todas las reparaciones locativas que se requieran, salvo las que se han hecho necesarias producto de la mala calidad de la cosa arrendada. Se entiende por reparaciones locativas aquellas que según la costumbre son normalmente de cargo de los arrendatarios, y en general, la reparación de deterioros o desperfectos ocasionados por causa imputable a la arrendataria, al personal que trabaje para ella o bajo su dependencia y/o a cualquiera de las personas que visiten o concurran a los inmuebles arrendados. **DÉCIMO SEGUNDO:** **Mejoras.** La arrendataria no tendrá obligación de hacer mejoras en los inmuebles arrendados. Sin perjuicio de lo anterior, todas las mejoras hechas quedarán en beneficio de los inmuebles arrendados y de la arrendadora, al término del presente contrato de arrendamiento, sin que la arrendadora deba pagar suma alguna por ellas, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto. Asimismo, la arrendataria sólo podrá retirar las mejoras por ella realizadas, siempre que ello no signifique un detrimento y/o menoscabo a los inmuebles arrendados. **DÉCIMO TERCERO:** **Daños.** La arrendataria responderá de los daños directos y/o indirectos que por su dolo, culpa o negligencia se causen a los inmuebles arrendados y/o a las propiedades circundantes, así como los causados por el personal que trabaje para ella o bajo su dependencia, y/o por cualquiera de las personas que visiten o concurran a los inmuebles arrendados. Por su parte, la arrendadora, no responderá, en caso alguno, por los daños que pueda experimentar la arrendataria, producto de perjuicios derivados de hechos tales como, robos, hurtos, incendios, terremotos, entre otros, en la medida que se traten de imprevistos constitutivos de casos fortuitos o fuerza mayor, esto es, aquellos a que no es posible resistir, o que con el debido deber de diligencia y cuidado, no ha sido posible resistir, que ocurran o afecten a los bienes dados en arrendamiento. Con todo, la arrendadora no será responsable por actos de autoridad que embaracen o perturben el uso y goce de las propiedades. **DÉCIMO CUARTO:** **Garantía.** A fin de garantizar la conservación de los inmuebles arrendados y su restitución en el mismo estado en que se reciben, el pago de los perjuicios y/o deterioros que se causen en ellos, sus servicios e instalaciones, y en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones del

presente contrato de arrendamiento, se deja constancia que la arrendataria, con anterioridad, hizo entrega en garantía de la suma equivalente en pesos a **cuatrocientas noventa y ocho Unidades de Fomento**. El total de la garantía o el saldo que quedare a favor de la arrendataria, le será devuelto por la arrendadora dentro de los treinta días siguientes a la entrega, a su satisfacción, de los inmuebles arrendados. Desde el momento de la firma del presente contrato de arrendamiento, la arrendadora queda autorizada para descontar de la mencionada garantía, el valor de los deterioros y/o perjuicios de cargo de la arrendataria que se hayan ocasionado. La arrendataria, no podrá, en caso alguno, aplicar o compensar todo o parte de esta garantía con alguna renta futura de arrendamiento o con gastos que estuviese obligada a sufragar por el uso de los inmuebles arrendados. **DÉCIMO QUINTO: Inspección.** La arrendadora, o quien la represente, tendrá el derecho para visitar e inspeccionar los inmuebles arrendados en el momento que lo desee, comprometiéndose la arrendataria a otorgarle las facilidades que el caso requiera. **DÉCIMO SEXTO: Terminación Anticipada de Contrato.** El presente contrato de arrendamiento terminará ipso-facto, entre otras, por las siguientes causales, las que tendrán la calidad de esenciales y determinantes, configurando estas por sí mismas motivos plausibles: **Uno)** Si la arrendataria no paga íntegramente las rentas de arrendamiento dentro del plazo estipulado en el presente contrato de arrendamiento, ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo mil novecientos cuarenta y cinco del Código Civil. **Dos)** Si la arrendataria destinare los inmuebles arrendados a cualquier otro uso que no sea el pactado en el presente contrato de arrendamiento. **Tres)** Si la arrendataria subarrienda o cede a terceros, todo o parte del presente contrato de arrendamiento, sin previa autorización por escrito de la arrendadora, salvo la excepción contemplada en la cláusula décima del mismo. **Cuatro)** Si la arrendataria no mantiene los inmuebles arrendados en excelente estado de conservación y aseo, así como la no reparación inmediata y a su costa de los desperfectos ocasionados por el uso o por causas imputables a la arrendataria, al personal que trabaje para ella o bajo su dependencia y/o a cualquiera de las personas que visiten o concurran a los inmuebles arrendados. **Cinco)** Si la arrendataria cae en estado de insolvencia. **DÉCIMO SÉPTIMO: Restitución.** La arrendataria queda obligada a restituir los inmuebles arrendados al término del presente contrato de arrendamiento en el mismo estado en que le

fuera entregado, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimos. La entrega deberá hacerse mediante la desocupación total de los inmuebles arrendados poniéndolos a disposición de la arrendadora o de quien la represente, por medio de la entrega de todas las llaves. Además, deberá exhibir los recibos que acrediten el pago, hasta el último día que ocupó los inmuebles, de los consumos de energía eléctrica, agua potable, gas, teléfono y demás consumos domiciliarios o servicios especiales. Si la arrendataria no restituyere los inmuebles arrendados a la fecha de expiración del plazo original de vigencia del presente contrato de arrendamiento, deberá pagar mes a mes las rentas de arrendamiento convenidas, aumentadas en un cincuenta por ciento, sin perjuicio del derecho de la arrendadora para exigir el lanzamiento judicial de la arrendataria. **DÉCIMO OCTAVO: Propiedad de los Muebles.** En garantía de los derechos de la arrendadora, la arrendataria introducirá y mantendrá en los inmuebles arrendados, únicamente muebles de su exclusivo dominio. **DÉCIMO NOVENO: Gastos de Otorgamiento.** Todos los gastos, impuestos y derechos notariales que se ocasionen con motivo de la celebración del presente contrato de arrendamiento serán de cargo de la arrendataria. **VIGÉSIMO: Poder.** Se da poder a la abogado, doña Karla Gaete Mujica, para que actuando separadamente pueda otorgar una o más minutas o escrituras públicas y/o privadas que permitan suplir las deficiencias o designaciones defectuosas o insuficientes en los títulos, en conformidad a los dispuesto en el artículo ochenta y dos del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces, enmendar, aclarar y rectificar el presente contrato de arrendamiento, en cuanto a errores numéricos, de individualización y/o determinación de sus cláusulas. La concesión de esta facultad es irrevocable y persistirá aunque sobrevenga la incapacidad de cualquiera de los contratantes o de todos ellos. **VIGÉSIMO PRIMERO: Inscripciones.** Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura pública, para requerir las inscripciones, subinscripciones y/o anotaciones que sean procedentes ante el Conservador de Bienes Raíces que corresponda. **PERSONERÍAS:** La personería de don Luis Alberto Gaete Mujica para actuar en representación de Inmobiliaria Go Capital S.A., consta en Acta de Sesión de Directorio de fecha ocho de enero de dos mil quince reducida a escritura pública otorgada con fecha ocho de enero de dos mil quince ante la Sexta Notaría de Santiago de don Alberto Eduardo Rojas López, documento que no se