

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

COMANDO DE BIENESTAR

Y

UNIVERSIDAD SAN SEBASTIAN

En Santiago de Chile, a veintiún días del mes de noviembre del año dos mil once, comparecen por una parte el Comando de Bienestar, RUT 61.101.045-1, representado por don Jorge Fuenzalida Pezzi, chileno, casado, General de Brigada, cédula de identidad 6.523.607-9, ambos domiciliados en Avenida Libertador Bernardo O'Higgins N° 260, 7° Piso, Comuna de Santiago, Región Metropolitana, en adelante "el arrendador" y por la otra parte, la Universidad San Sebastián, RUT 71.631.900-8, representada conjuntamente por don Javier Vera Jünemann, cédula de identidad 6.544.850-5 y don Sergio Mena Jara, cédula de identidad 13.067.044-K, todos domiciliados para estos efectos en Lientur 1457, Ciudad de Concepción, Región del Bío Bío, denominado en adelante "el arrendatario"; quienes exponen que han convenido en el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO: PROPIEDAD.- El Comando de Bienestar en su calidad de Servicio de Bienestar Social del Ejército, ha adquirido por destinación y posterior asignación a su patrimonio de afectación fiscal, el inmueble "Estadio Atlético Militar" ubicados en calle Cellaio N° 729 comuna y provincia de Concepción, Región del Bío Bío, según da cuenta Resolución E.CAAE. (R) N° 328, de fecha 26.MAY.993.

SEGUNDO: USO O DESTINO. Por este acto el arrendador da en arrendamiento al arrendatario, la propiedad individualizada en la cláusula precedente. El inmueble deberá ser destinado para la realización de clases de Educación Física y otras actividades deportivas, recreativas y extracurriculares por los alumnos de la Universidad San Sebastián Sede Concepción. El arrendamiento se otorga para el uso de los Alumnos de la Universidad San Sebastián conforme a los siguientes días y horarios:

- Uso Exclusivo del gimnasio techado, los días:
- Lunes: jornada diurna: 9:00 a 14:00 y en horario vespertino de 18:00 a 22:00.
- Martes: jornada diurna: 08:00 a 14:00 y en horario vespertino de 17:00 a 22:00.
- Miércoles: jornada diurna: 08:00 a 10:00 y en horario vespertino de 19:00 a 22:00.

- Jueves: jornada diurna: 08:00 a 10:00 y en horario vespertino de 17:00 a 19:00, de 20:00 a 22:00.
- Viernes: jornada diurna: 9:00 a 15:00.
- Sábado: jornada diurna: 9:00 a 12:00 y en horario vespertino de 13:00 a 22:00.

- Uso de la cancha de fútbol y de la pista atlética que la circunda, de lunes a sábado, en jornada diurna y vespertina, en los mismos horarios referidos anteriormente al gimnasio techado.

En caso que el arrendador necesite utilizar las instalaciones en los horarios utilizados por el arrendatario, para actividades o actos institucionales, tales como graduaciones, ceremonias, etc., deberá comunicárselo al arrendatario con una anticipación de 72 horas.

El horario señalado podrá ser ampliado, de común acuerdo.

TERCERO: PLAZO DE DURACION DEL CONTRATO.- El arrendamiento empezará a regir desde el 1º de marzo de dos mil doce y se entenderá hecho por el plazo de 10 años, sin renovación automática.

Si la parte que desea anticipar su término es el Comando de Bienestar del Ejército de Chile - a fin de que puedan concluirse en la forma debida las respectivas actividades académicas-, deberá formalizar el aviso de término a la Universidad, considerando los tiempos necesarios para efectuar así en su totalidad las actividades programadas para el semestre inmediatamente siguiente a dicho aviso. Además, si la parte arrendadora es la que anticipa el término del presente arrendamiento, respecto del plazo señalado en esta cláusula, deberá devolver a la arrendataria el valor de la obras civiles acordadas, construidas o en construcción, financiadas por la Universidad, que excediere el período de goce efectivo por parte de la arrendataria de las instalaciones arrendadas, convenidas conforme al último párrafo de la cláusula siguiente de este instrumento, para lo cual el arrendatario deberá presentar al arrendador todos la documentación que respalde la inversión realizada.

La Universidad por su parte podrá poner término al presente contrato avisando al arrendador, por correo certificado a nombre del Comando de Bienestar del Ejército de Chile, con a lo menos 120 (ciento veinte) días de antelación. Si a la fecha de la comunicación, las cuentas generadas por construcciones realizadas, por la arrendataria aún no estuvieran saldadas la Universidad entregará sin costo para la arrendadora, la totalidad de las obras y habilitaciones efectuadas.

CUARTO: RENTA.- La renta mensual de arrendamiento será la suma de 268 UF (doscientos sesenta y ocho unidades de fomento) pagadera dentro de los primeros cinco días de cada mes, correspondiente a las horas mensuales de uso efectivo de cancha, pista atlética y gimnasio techado, indicadas en el horario detallado en la

cláusula segunda. En consecuencia, la renta total anual por el arrendamiento asciende a la suma de 3.216 UF (tres mil doscientas dieciséis unidades de fomento).

La renta se pagará mes a mes en su equivalente en moneda de curso legal, al valor que la Unidad de Fomento tenga al día del pago, en vale vista o cheque a nombre del Comando de Bienestar, RUT 61.101.045-1, en las oficinas del arrendador ubicadas en Avenida Bernardo O'Higgins N° 260, 5° piso, comuna de Santiago, Región Metropolitana.

Si por cualquier causa la Unidad de Fomento se suprimiera, el cálculo de la renta se hará sobre la base de la Unidad de reajuste que por disposición legal la sustituya, siempre que el cálculo de la nueva unidad se haga en forma similar a la manera en que actualmente se calcula la Unidad de Fomento, y en caso de no haber tal disposición legal, se pagará reajustada en el mismo porcentaje de variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) del mes inmediatamente anterior. No se aplicarán en caso alguno las disposiciones de autoridad y/o legales que impongan descuentos o congelaciones a las rentas de arrendamiento.

Sin perjuicio de la anterior, las partes podrán convenir, previo la entrada en vigencia del presente contrato, esto es, antes del primero de marzo de 2012, una forma distinta del pago de la renta de arrendamiento, como por ejemplo, una que contemple el pago anticipado del total o parte del total de la renta correspondiente a los 10 años de duración del contrato, con el objeto de financiar la construcción de nuevas instalaciones, o la remodelación de las existentes, acuerdo que deberá suscribirse en un documento anexo a este instrumento, y el cual formará parte del mismo.

QUINTO: GARANTÍA.- Para garantizar la conservación de la propiedad, y todas aquellas obligaciones que se originen en virtud de este instrumento, el arrendatario, previo a la entrada en vigencia del presente contrato, hará entrega de una boleta de garantía bancaria, otorgada a nombre del Comando de Bienestar, RUT 61.101.045-1, tomada por el arrendatario. El monto de la boleta de garantía será la suma de 3.216 UF (tres mil doscientas dieciséis unidades de fomento), equivalente a un año de arriendo, garantía la cual se devolverá, dentro de un plazo no superior a 60 días contados desde el término de este contrato de arrendamiento, quedando desde luego autorizada la parte arrendadora para descontar de la cantidad mencionada el valor efectivo de reparación de los deterioros y perjuicios de cargo de la parte arrendataria que se hayan ocasionado, como asimismo el valor de cuentas pendientes de energía eléctrica, agua, etc., en el porcentaje que estos servicios sean de cargo de la parte arrendataria.

SEXTO: Los gastos de energía eléctrica y de agua potable se prorratearán en base al porcentaje de las horas asignadas para el uso de ambas instituciones.

SEPTIMO: MULTAS.- Si el arrendatario se retrasare por más de cinco días en el pago de la renta, se devengará a favor del arrendador una multa equivalente a la suma que resulte de aplicar el interés máximo convencional, para operaciones de crédito reajustables al monto de la renta que se adeuda, esto, por todo el período que medie entre la fecha en que debió efectuarse el pago y la fecha del pago efectivo. Se deja expresa constancia que la presente multa es, sin perjuicio, del ejercicio de los restantes derechos de que sea titular el arrendador.

OCTAVO: RESPONSABILIDAD DEL ARRENDATARIO.- La arrendataria responderá de todos los daños causados a las instalaciones arrendadas, durante y con ocasión del presente contrato de arrendamiento.

La ponderación de los daños se efectuará en forma conjunta entre la arrendadora y la Universidad.

El arrendatario responderá de todo daño que se produzca a consecuencia de un accidente de cualquier tipo, además deberá prestar la atención médica en caso de urgencia que corresponda y en el caso de ser necesario, trasladará al o los lesionados al centro médico más cercano. Además, deberá asumir las correspondientes responsabilidades.

Asimismo, el arrendatario dispondrá del personal que sea necesario para el cumplimiento de las obligaciones contraídas en el presente instrumento. Estos trabajadores, dependerán exclusivamente del mismo, el que deberá pagar sus remuneraciones, imposiciones previsionales y de salud.

Estos trabajadores no tendrán vínculo de subordinación y dependencia alguna con el arrendador. En caso de hacerse efectiva sobre el arrendador, cualquier responsabilidad civil, laboral, previsional o de otra índole, producto de incumplimientos de las obligaciones por parte del arrendatario, se faculta al arrendador a poner término anticipado al contrato.

NOVENO: PROHIBICIONES A LA PARTE ARRENDATARIA.- Queda prohibido a la parte arrendataria subarrendar, ceder o transferir, a cualquier título el inmueble materia del presente contrato.

Las partes acuerdan que don Juan Ponce Hernández de la Universidad San Sebastián será quien coordiné las actividades con la persona designada por el Comando de Bienestar, con el fin de que el presente contrato pueda ser ejecutado de la mejor forma posible.

La infracción de esta prohibición importará una multa equivalente a dos meses de renta de arrendamiento, en favor de la parte arrendadora y dará derecho a ésta a exigir el término del contrato.

DECIMO: MEJORAS.- La parte arrendataria podrá efectuar mejoras en el inmueble, previa autorización por parte del arrendador, conviniéndose que aquellas realizadas, quedarán en beneficio de la propiedad desde el momento mismo en que sean efectuadas, sin que la parte arrendadora deba pagar suma alguna por ellas, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto.

DECIMO PRIMERO: MANTENCION DEL INMUEBLE Y OBLIGACIONES VARIAS.- Se obliga el arrendatario a cuidar y mantener la propiedad arrendada en perfecto estado.

DECIMO SEGUNDO: RESTITUCION DEL INMUEBLE.- La parte arrendataria se obliga a restituir el inmueble arrendado inmediatamente que termine este contrato, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición de la parte arrendadora y haciéndole entrega de ésta.

DECIMO TERCERO: ROBOS Y PERJUICIOS EN LA PROPIEDAD.- El arrendador no responderá en manera alguna por robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada, o por perjuicios que puedan producirse por incendio, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor, etc.-

DECIMO CUARTO: VISITAS AL INMUEBLE.- El arrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias para que la parte arrendadora o quien derechos represente, para que puedan visitar e inspeccionar el inmueble.

DECIMO QUINTO: CAUSALES DE TERMINO ANTICIPADO.- Sin perjuicio de las causales establecidas en la legislación para dar término a los contratos de arrendamiento, el que por el presente acto se celebra terminará IPSO FACTO, entre otras por las siguientes causales:

- Por el no pago de la renta mensual en el plazo estipulado.
- Por subarrendar y/o entregar a cualquier título a terceros la totalidad o parte de la propiedad arrendada o destinarla a un objeto distinto del contemplado en la cláusula segunda.
- Por instrucciones del Alto Mando Institucional, que se funden en las necesidades que pueda tener la Institución, con la debida consideración que se establece en la cláusula tercera de este contrato.
- Por incumplimiento por parte de la arrendataria de cualquiera de las cláusulas emanadas del presente contrato.

DECIMO SEXTO: COMPETENCIA TRIBUNALES.- Para todos los efectos derivados de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago y prorrogan competencia para ante sus Tribunales de Justicia.

DECIMO SEPTIMO: DE LA OBLIGACION DE INFORMAR EL DOMICILIO.- El arrendatario tendrá la obligación de informar, mediante carta certificada con un plazo de anticipación de 15 días, cualquier cambio de domicilio que acontezca durante la vigencia de este contrato.

DECIMO OCTAVO: Todas las comunicaciones que se envíen en virtud del presente contrato se despacharán al domicilio señalado en la comparecencia y se tendrán válidamente enviadas con la sola certificación notarial que así lo indique.


DECIMO NOVENO: PERSONERÍAS.- La personería del General de Brigada, don Jorge Enrique Fuenzalida Pezzi, para actuar en nombre y representación del Comando de Bienestar, consta en Decreto Supremo N° 1340/195 del Ministerio de Defensa Nacional, Subsecretaría de Guerra, Dirección del Personal Departamento II/1, de 03 de diciembre de 2009, reducido a escritura pública con fecha 22 de marzo de 2010 en la Notaría de don René Antonio Santelices Gamboa, la que no se inserta por ser conocidas por las partes.

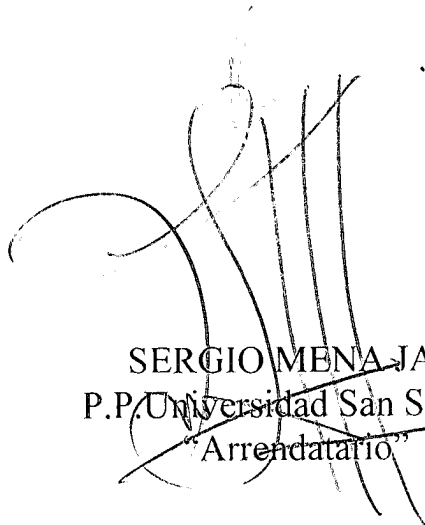
La personería de don Sergio Mena Jara para actuar en representación de la Universidad San Sebastián, consta de escritura pública de fecha veinticuatro de julio de dos mil siete, otorgada ante don Juan Francisco Álamos Ovejero, Notario Suplente del Titular de la Cuadragésima Quinta Notaría de Santiago, don René Benavente Cash, la que no se inserta por ser conocidas por las partes.

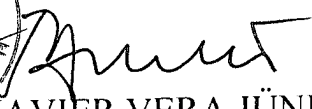
La personería de Javier Vera Jünemann, para actuar en representación de la Universidad San Sebastián, consta de escritura pública de fecha diecinueve de abril de dos mil once, otorgada ante don Félix Jara Cadot, Notario Público Titular de la Cuadragésima Primera Notaría de Santiago, la que no se inserta por ser conocidas por las partes.

El presente contrato se suscribe en cuatro ejemplares de igual fecha, tenor y validez, quedando tres en poder de "El arrendador" y uno en poder de "El arrendatario".

PARA CONSTANCIA FIRMAN:


JORGE FUENZALIDA PEZZI
General de Brigada
Comandante de Bienestar
"Arrendador"


SERGIO MENA JARA
P.P. Universidad San Sebastián
"Arrendatario"


JAVIER VERA JÜNEMANN
P.P. Universidad San Sebastián
"Arrendatario"

