

## CONTRATO DE ARRIENDO

**UNIVERSIDAD BERNARDO O'HIGGINS**

**A**

**ESTACIONAMIENTOS J.I.S. PARKING SpA.**

En Santiago República de Chile, a 16 días del mes de Agosto del año dos mil veintiuno comparecen, por una parte **J.I.S. PARKING SpA**, RUT N° 76.063.822-6, representada, según se acreditará por don **MARCELO ALEJANDRO INZUNZA GONZÁLEZ**, Cedula nacional de identidad N° 10.033.741-k, ambos domiciliados en Avenida Matucana N° 40, comuna de Estación Central, en adelante también e indistintamente "**la Arrendataria**"; y por la otra, **UNIVERSIDAD BERNARDO O'HIGGINS**, rol único tributario N° 71.647.500-K, representada según se acreditará por su Vicerrector de Administración y Finanzas don **RAUL EDUARDO ARISMENDI GONZALEZ**, chileno, ingeniero civil, cedula nacional de identidad N° 7.353.006-7, ambos domiciliados en Avenida Viel N° 1497, comuna y ciudad de Santiago de la Región Metropolitana, en adelante e indistintamente "**La Universidad**" o **la arrendadora**" quienes han convenido la celebración del siguiente contrato de arrendamiento de estacionamientos:

### **PRIMERO: NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO**

El presente contrato corresponde a un contrato de arriendo de estacionamientos, que se rige, en primer término, por las estipulaciones del presente contrato y supletoriamente por las normas del Libro IV, Título XXVI, Artículo 1.915 y siguientes del Código Civil, en todo aquello que no fuere incompatible con su naturaleza legal.

### **SEGUNDO: ANTECEDENTES DEL CONTRATO**

La Universidad Bernardo O'Higgins, es una persona jurídica de derecho privado sin fines de lucro, es una entidad de educación superior, autónoma, acreditada, reconocida oficialmente por el Estado de Chile, y cuya misión es formar hombres y mujeres que contribuyan al desarrollo de una sociedad de personas libres e individualmente responsables, cuyo objetivo es formar graduados y profesionales comprometidos con el progreso, el orden, la constancia, el espíritu de servicio y el sentido ético, propios del pensamiento O'higginiano; y que, particularmente, tiene entre sus principales objetivos institucionales la docencia, formación, investigación, capacitación, extensión y vinculación con el medio.

Para el cabal cumplimiento de su misión, la Universidad requiere generar condiciones de trabajo adecuadas para el óptimo desempeño académico de sus alumnos, personal docente, administrativo y comunidad académica en general.

En este contexto, la Universidad efectuó una licitación privada para el arrendamiento de 95 estacionamientos del Edificio de Rondizzoni II, resultando adjudicado la empresa J.I.S PARKING SpA, causa suficiente para suscribir el presente contrato.

### **TERCERO: DE LA SINGULARIZACION DEL INMUEBLE**

La Universidad es dueña del Edificio denominado Rondizzoni II: Inmueble ubicado en calle General Gana 1670, esquina calle Fábrica, comuna de Santiago. Edificio en altura, distribuidos en 7 niveles más terraza en cubierta, se encuentra habilitado con salas de clases y oficinas (del primer subterráneo al tercer piso), casino en 4to nivel y 95 estacionamientos cubiertos en segundo y tercer subterráneo. El edificio cuenta con ascensores certificados y recepción definitiva N°1 del 08 de enero del 2021 emitida por la Dirección de Obras Municipal de Santiago, Comuna de Santiago.

Los estacionamientos se encuentran ubicados en el inmueble antes detallado, con acceso por calle General Gana, el inmueble sobre el que se sitúa el edificio tiene los siguientes deslindes: Norte, con calle General Gana; Sur, con otros propietarios; Oriente, con otros propietarios; Poniente, calle Fabrica.

Los estacionamientos designados para arriendo, bajo este contrato, corresponden a 95 estacionamientos, ubicados en los subterráneos números -2 y -3.

### **CUARTO: DEL ARRIENDO**

Por el presente instrumento, la **UNIVERSIDAD BERNARDO O'HIGGINS**, representada en la forma indicada en la comparecencia, da en arrendamiento a **J.I.S. PARKING SpA** para quien acepta su representante señalado en la comparecencia, 95 (noventa y cinco) estacionamientos singularizados en la cláusula tercera del presente contrato, que se ubican en los subterráneos -2 y -3 del Edificio Rondizzoni II, comuna de Santiago.

### **QUINTO: DE LA AUTORIZACION PARA SUBARRENDAR**

Se deja constancia que, con la finalidad de optimizar y facilitar el correcto y adecuado uso de los estacionamientos, en este acto se faculta al arrendador para que en el giro de sus servicios pueda subarrendar los estacionamientos, ya sea por horas, fracción de día, días o semana, quedando expresamente autorizado para ello, sin necesidad de cláusula o convenio especial. La arrendataria solo podrá subarrendar los estacionamientos para dichos fines, y en caso alguno, podrá subarrendar por plazos superiores a la vigencia del contrato o sus renovaciones

### **SEXTO: RENTA DEL ARRENDAMIENTO**

La renta mensual del arrendamiento por los estacionamientos individualizados en la cláusula Tercera precedente, corresponde a los siguientes:

1. Durante los primeros 12 meses, contados desde la suscripción del presente contrato, la renta mensual será de UF 47,5. El citado canon de arriendo mensual considera un valor de UF 0,5 por cada uno de los estacionamientos arrendados.



2. A contar del mes 13, la renta de arrendamiento mensual será de UF 66,5. El citado canon de arriendo mensual considera un valor de UF 0,7 por cada uno de los estacionamientos arrendados.

### **SEPTIMO: REGIMEN DE TARIFAS:**

La arrendataria se obliga a subarrendar los estacionamientos cedidos en arriendo conforme al siguiente régimen de cobro de tarifas:

Régimen de Cobro de tarifas:

Valores máximos Publico General:

\$20 x minuto, máximo diario \$7.000

Estudiantes y Colaboradores UBO

\$1.500 ½ día

\$3.000 día completo

El horario de funcionamiento del servicio de parking será de lunes a sábado en horario de 07:30 a 22:30 horas. Para efectos de cálculo y aplicación de tarifas, se considerará día completo el espacio de tiempo que media entre las 07:30 y 22:30 horas. Por medio día se considerará; en la mañana, el espacio de tiempo que corre entre las 07:30 y 14:00 horas y en la tarde, el espacio de tiempo que corre entre las 14:01 y las 22:30.

La arrendadora autoriza a la arrendataria, para adelantar el término del horario de funcionamiento a las 21:00 horas, mientras se mantenga vigente el toque de queda implantado por la autoridad durante el estado de excepción constitucional motivado por la Pandemia. No existiendo toque de queda, o bien restringida su duración, regirá plenamente el horario de cierre convenido a las 22:30 horas.

### **OCTAVO: PLAZO**

El presente contrato de arrendamiento tiene un plazo de vigencia de dos años, contados desde la fecha de suscripción del presente contrato, el cual podrá ser renovado por periodos iguales de tiempo, dejando constancia que su renovación, queda sujeta a la evaluación anual que hará el estamento respectivo de la Universidad, que tendrá por misión velar por el correcto funcionamiento del servicio y satisfacción de los usuarios. En todo caso la voluntad de no perseverar en el contrato deberá comunicarse por escrito con al menos 30 días de antelación contados desde la fecha de vencimiento o renovación del contrato.

### **NOVENO: TERMINO ANTICIPADO**

Serán causales de desahucio y término anticipado del contrato de arriendo, los generales previstos en la ley, especialmente, el no pago de una o más rentas de arrendamiento; el dedicar la propiedad arrendada a un fin distinto al previsto en este contrato por el cual detenta los estacionamientos. Además, se faculta especialmente a la arrendadora para poner término anticipado a este contrato, sin expresión de causa, dando aviso a la

arrendataria con al menos 30 días corridos de antelación. Si esta terminación anticipada se verificare, la arrendataria quedará obligada al pago de la renta hasta la fecha del efectivo término del contrato y entrega de los estacionamientos. Por su parte, la arrendadora solo resultará obligada al pago de las rentas efectivamente devengadas a la fecha de la terminación y efectiva restitución de los estacionamientos, sin que la arrendataria tenga derecho a exigir pagos o indemnización alguna por la terminación anticipada del contrato.

### **DECIMO: ENTREGA MATERIAL**

La entrega material de los estacionamientos se efectuará con esta fecha y deberán encontrarse totalmente desocupados, y en buen estado.

### **DÉCIMO PRIMERO: OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDADORA**

Son especiales obligaciones de la arrendadora las siguientes:

- a) Entregar la documentación necesaria a JIS Parking para solicitud de patente comercial.
- c) Mantener el inmueble arrendado en buen estado de conservación y funcionamiento.

### **DÉCIMO SEGUNDO: OBLIGACION DE LA PARTE ARRENDATARIA**

Sin perjuicio de las obligaciones que correspondan por ley, son especiales obligaciones de la arrendataria las siguientes:

- a) Destinar los inmuebles arrendado a los fines propios de su giro.
- b) Facilitar el acceso a los estacionamientos arrendados a los funcionarios de la Universidad y público en general.
- c) Entregar las llaves o dispositivos que permitan acceder a los estacionamientos.
- d) Mantener los inmuebles arrendados en buen estado de funcionamiento y conservación.
- e) Informar con al menos 45 días corridos de antelación por escrito al arrendador, por carta certificada y correo electrónico, del cambio de la cuenta corriente que se usará para el depósito de las rentas de arrendamiento de que da cuenta este instrumento.
- f) Mantener en buen estado los accesos a los estacionamientos y los dispositivos que permitan ingresar a los mismos. Asimismo, reemplazar los dispositivos fijos y móviles que permitan el ingreso al estacionamiento y reemplazar las tarjetas, medios de autenticación o dispositivos que deba facilitar a los usuarios de los estacionamientos que informe la Universidad.
- g) Permitir el acceso a los estacionamientos en horario de lunes a sábado de 07:30 AM hasta 22:30 PM. (excepción en horario de pandemia)
- h) Proveer lo servicios de 03 guardias de seguridad (auxiliares de patio), designados exclusivamente para el control de acceso.

### **DÉCIMO TERCERO: AUTORIZACIÓN A LA ARRENDATARIA**

En este mismo acto y sujeto al cumplimiento de las disposiciones del presente contrato y leyes y normativas aplicables y vigentes, la ARRENDADORA autoriza a la ARRENDATARIA para realizar las mejoras necesarias en los estacionamientos, siempre y cuando fuere

estrictamente necesario para mejorar la calidad del servicio, previo aviso, coordinación y aprobación por parte de la universidad.

#### **DÉCIMO CUARTO: EXPROPIACIÓN**

En caso que los inmuebles arrendados sean objeto de una expropiación, ya sea en todo o parte, se faculta a la parte arrendadora para poner término unilateral al contrato sin responsabilidad, cargo ni indemnización alguna respecto de la arrendataria.

#### **DÉCIMO QUINTO: DECLARACIÓN**

La parte arrendadora declara expresamente que no posee contrato y/o promesa de contrato vigente de ninguna especie sobre los estacionamientos objeto de este contrato, mediante el cual se entregue, constituya o ceda la mera tenencia, el uso o el usufructo del todo o parte de los mismos a terceros, por todo el tiempo de vigencia del presente contrato, incluidas sus prórrogas o renovaciones; y que del mismo modo, no existen gravámenes, litigios pendientes, embargos y/o medidas cautelares que puedan afectar o menoscabar el uso y explotación comercial a que la arrendataria destinará los inmuebles arrendados, sin perjuicio de los gravámenes y obligaciones que recaen sobre las propiedades a esta fecha, con ocasión del arrendamiento.

Mediante la celebración de este contrato, las partes declaran cumplida toda promesa celebrada entre ellas relativa a los estacionamientos objeto de este instrumento, otorgándose el más amplio, total y completo finiquito a este respecto, señalando que nada se adeudan, ni tienen cargos ni reservas de ninguna índole.

#### **DÉCIMO SEXTO: DECLARACION SOBRE SOCIEDADES Y PODERES**

Los comparecientes declaran y aseguran que sus respectivas representadas son empresas legalmente constituidas y vigentes; que son ellos personeros debidamente investidos por aquéllas para celebrar el presente contrato y que, por consiguiente, es plenamente eficaz y válido conforme al Derecho vigente. La exactitud de los hechos de que da cuenta la precedente declaración, es considerada una condición esencial y determinante para las partes en la celebración del presente contrato.

#### **DÉCIMO SEPTIMO: COORDINACION**

La coordinación de la ejecución del contrato se desarrollará por la Universidad a través del Director General de Administración e Infraestructura, don Juan J. Diaz Fernández, teléfono: 973014019, dirección electrónica: [juanjose.diaz@ubo.cl](mailto:juanjose.diaz@ubo.cl), y por parte de la "Arrendataria" por don Marcelo Inzunza González, teléfono: 968454900, dirección electrónica: [marceloinzunza@jisparking.cl](mailto:marceloinzunza@jisparking.cl).

Las partes dejan constancia que los medios de comunicación señalados son válidos para las comunicaciones y notificaciones derivados del presente Contrato. En caso de cambio de alguno de ellos, deberá notificarlo a más tardar dentro de tercer día de producido a la otra parte, bajo apercibimiento de tener por realizada cualquier comunicación o notificación realizada a los datos que aparecen en el Contrato.



### **DÉCIMO OCTAVO: AUSENCIA DE SUBORDINACION Y DEPENDENCIA**

La Universidad deja expresa constancia que la arrendataria es una persona jurídica debidamente constituida, distinta de la Universidad, no relacionada, ni dependiente o coligada. En razón de lo anterior el personal dependiente de la arrendataria J.I.S. PARKING SpA., no tiene vinculación jurídica alguna con la Arrendadora, sea laboral, civil o administrativa, no existiendo en consecuencia, relaciones de dependencia directa e inmediata o de cualquier otra naturaleza. Las partes declaran que el presente contrato constituye un contrato de arrendamiento de estacionamientos, en el que no existen los elementos de subordinación que determinan otra clase de relación, de manera que el arrendatario no estará sujeto a fiscalización directa e inmediata y tampoco existirá a su respecto subordinación o dependencia, no obstante, lo cual mantendrá debidamente informada a la Universidad de sus actividades. En consecuencia, a la Universidad, no le asiste obligación alguna de efectuarle a la arrendataria y su personal imposiciones en algún organismo de Seguridad Social o de responder a cualquier título por derechos u obligaciones ajenas a este contrato de arrendamiento de estacionamientos, como tampoco asumir responsabilidad por enfermedades profesionales o accidentes, que se produzcan a causa o con ocasión de este contrato de arrendamiento.

### **DÉCIMO NOVENO: REGIMEN LABORAL, HIGIENE Y SEGURIDAD**

La Arrendataria se obliga a dar cumplimiento estricto y cabal de las disposiciones establecidas en el Libro Segundo del Código del Trabajo, "Protección del Trabajador" respecto del personal bajo su dependencia y subordinación. Particularmente se obliga a contratar bajo su exclusiva responsabilidad administrativa y laboral a los trabajadores que empleará para la prestación de los servicios, como, asimismo, llevar el control de ellos durante el desarrollo de los mismos. Además, entregará al Director General de Personas de la Universidad, la nómina con el número de cédula de identidad del personal que empleará en la prestación de servicios. La Universidad, no tendrá ninguna relación laboral ni contractual con este personal, él que deberá cumplir con todos los requisitos laborales y de seguridad del trabajo.

Teniendo presente lo dispuesto en el artículo 183C bis del Código del Trabajo la arrendataria se obliga a presentar y exhibir a La Universidad el certificado emitido por la Inspección Provincial del Trabajo de Santiago, dando cuenta del pago de las cotizaciones previsionales y estado de remuneraciones de sus dependientes como cualquier otro antecedente relacionado con el cumplimiento de las leyes laborales que esta le requiera durante el cumplimiento del contrato. La falta de acreditación oportuna, por parte de la arrendataria, del cumplimiento íntegro de las obligaciones laborales y previsionales faculta irrevocablemente a la Universidad para poner término anticipado al contrato de arriendo sin derecho a indemnización alguna en favor de la arrendataria. La Universidad deja expresa constancia que la disposición precedente corresponde al ejercicio de la facultad de informarse y retener que le asiste por disposición de la normativa laboral ya individualizada.

La arrendataria declara conocer las reglamentaciones, normas, leyes y demás disposiciones sobre seguridad e higiene vigentes en la República de Chile para el tipo de trabajo, materia del presente contrato y libera a la Universidad de cualquier responsabilidad debido a la inobservancia de estas disposiciones.

La arrendataria será responsable de controlar todos los riesgos que se presenten durante la prestación del servicio objeto de este contrato y hasta el término de dicho servicio. Se

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized letter 'A' with a long horizontal stroke extending to the right.

deja expresa constancia que la arrendataria será responsable, ante cualquier siniestro laboral que sufra algún trabajador suyo, durante la prestación del servicio.

De esta forma, se compromete por este instrumento, al cumplimiento cabal de las materias estipuladas en la Ley N° 16.744 sobre Accidentes del Trabajo y Enfermedades Profesionales y todo otro cuerpo legal y reglamento relacionado con ella, debiendo poner en práctica lo siguiente:

- Reglamento especial de Higiene y Seguridad para Contratistas y Subcontratistas y el suyo propio;
- Comité Paritario, si procediere;
- Capacitación a los trabajadores sobre los riesgos generales y específicos de las actividades a realizar.
- Provisión de los Elementos de Protección Personal necesarios para cada actividad que se realice.
- Aplicación de un Programa de Prevención, si procediere;
- Contar con un Experto en Prevención de Riesgos, si procediere;
- Llevar permanentemente un control estadístico de los accidentes que ocurrieren en la faena.
- Pago oportuno y mensual de las cotizaciones de los trabajadores, por concepto de la mencionada Ley.
- Cualquier otra obligación que las leyes, reglamentos y/o el Contratista General contemplen.

Deberá también acatar cualquier instrucción, norma, reglamento u obligación que la Universidad imponga a su personal, haciéndose extensivas estas exigencias a los trabajadores de la arrendataria.

Por último, deberá considerar y solucionar, cualquier recomendación que estipulen respecto de este tema, los Organismos Fiscalizadores (Servicio de Salud y/o Dirección del Trabajo) y Mutualidad de Empleadores a la que esté adherida la Universidad.

La Universidad se reserva el derecho de supervisar el cumplimiento de las normas de Seguridad e Higiene Industrial, y en caso que los trabajos o actividad que ejecute la arrendataria no cumplan con las condiciones mínimas de seguridad e higiene podrá ordenar la paralización del servicio, hasta que estas condiciones sean resueltas, no teniendo derecho la arrendataria a compensación o indemnización por esta causa. En caso de inobservancia reiterada de parte de la arrendataria, la Universidad se reserva el derecho de tomar las medidas correctivas pertinentes e incluso poner término anticipado al contrato sin derecho a indemnización alguna en favor de la arrendataria.

#### **VIGÉSIMO: CESION DE DERECHOS**

Dada la naturaleza Intuito Persona que tienen los derechos y obligaciones contenidos en el presente contrato no podrán ser objeto de cesión o transferencia a terceras personas. La arrendataria se obliga a no ceder en forma alguna, total o parcialmente los derechos y obligaciones que nacen del presente contrato. La infracción a esta disposición dará derecho a la Universidad a dar término anticipado al presente contrato. De la misma forma la arrendataria se obliga a no ceder los documentos justificativos de créditos que emanen del presente contrato de prestación de servicios.



a cosas pertenecientes a terceras personas o de un cliente, Gastos de Defensa, incluso en caso de reclamaciones infundadas, así como los honorarios y gastos de toda clase que sean de cargo del asegurado como civilmente responsable. Dicha póliza deberá considerar un monto asegurado, por evento, no inferior a UF 4000. El Incumplimiento de esta obligación dará derecho a la Universidad a poner término anticipado al contrato sin derecho a indemnización alguna en favor de la arrendataria.

#### **VIGÉSIMO SEXTO: ORDEN DE AUTORIDAD.**

Las partes dejan constancia que, si por causa de restricciones de movilidad, debidamente decretadas por la autoridad sanitaria en el marco del estado de excepción derivado de la Pandemia COVID-19, se hace completamente imposible y en todo horario, el funcionamiento del servicio de parking, la renta acordada se reducirá al 70% del valor establecido en la cláusula.

En caso de retroceso en fase pandémica, se establece un % de la utilidad, que será de 70% para JIS Parking y un 30% para UBO.

#### **VIGESIMO SEPTIMO: JURISDICCION**

Toda duda o dificultad que se produzca entre las partes con motivo u ocasión de la ejecución del presente contrato, sea que se refiera a su interpretación, existencia, cumplimiento o resolución, será resuelta por los Tribunales Ordinarios de Justicia de Santiago.

#### **VIGESIMO OCTAVO: DOMICILIO**

Para todos los efectos legales, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales de Justicia.

#### **VIGESIMO NOVENO: EJEMPLARES DEL CONTRATO**

El presente instrumento se firma en tres ejemplares iguales y del mismo tenor, quedando dos de ellos en poder de la universidad y uno en poder de la subarrendadora.

#### **TRIGESIMO: PERSONERIAS**

La personería de don Marcelo Inzunza González, por **J.I.S. PARKING SpA**, consta de escritura pública de fecha 30 de julio de 2012 otorgada en la Notaría de Santiago de don Jaime Morandé Orrego.

La personería de don Raúl Eduardo Arismendi González para representar a la universidad Bernardo O'Higgins, consta de escritura pública otorgada con fecha 13 de junio de 2011,

otorgada en la trigésimo octava Notaría de Santiago de don Gonzalo de la Cuadra Fabres, repertorio 2710/2011.

  
  
.....  
Paul Arismendi Gonzalez  
p.p. Universidad Bernardo O'Higgins



  
  
.....  
Marcelo Inzunza Gonzalez  
p.p. J.I.S. PARKING SpA

AUTORIZO LAS FIRMAS QUE PRECEDEN EN LA CALIDAD EN QUE COMPARECEN, QUIENES ACREDITAN SU IDENTIDAD CON LAS CEDULAS RESPECTIVAS. SANTIAGO, 20 SEP 2021

  


**DECLARACION JURADA**

**LEY N° 20.393 Y D.L. 211**

Yo, Marcelo Inzunza Gonzalez, cédula de identidad N° 10.033.741-K, con domicilio en Avenida Matucana N°40, comuna de Estación Central, en representación de la empresa/institución JIS Parking SpA, Rol Único Tributario N° 76.063.822-6, con domicilio en Av. Matucana 40.

Declaro conocer los alcances, regulaciones y sanciones contenidas en la Ley 20.393, sobre responsabilidad penal de las personas jurídicas, por los delitos de lavado de activos, financiamiento del terrorismo, cohecho a funcionarios públicos nacionales o extranjeros, soborno, receptación, negociación incompatible, apropiación indebida y administración desleal. Asimismo, declaro conocer las conductas o prácticas que podrían constituir una infracción o atentado a la libre competencia conforme el Art. 3° del D.L. N° 211.

Declaro conocer los canales que el Banco ha puesto a su disposición para denunciar cualquier hecho constitutivo de delito relacionado con la ley citada:

- o Página web [www.santander.cl](http://www.santander.cl)
- o Correo electrónico [marceloinzunza@jisparking.cl](mailto:marceloinzunza@jisparking.cl)
- o Carta certificada dirigida al Encargado de Prevención de Delitos de [patricio.wenzel@ubo.cl](mailto:patricio.wenzel@ubo.cl), comuna de Santiago.