

APRUEBA MODIFICACIÓN DE OBLIGACIONES Y FINIQUITO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ESPACIO FÍSICO PARA HABILITACIÓN DE CAFETERÍA EN EL CAMPUS NORTE ENTRE FACULTAD DE MEDICINA DE LA UNIVERSIDAD DE CHILE Y ZANTOS S.P.A..

RESOLUCION EXENTA N°246

SANTIAGO, 14 DE MARZO DE 2022

VISTO: Las facultades que me confiere el Reglamento General de Facultades contenido en el D.U.N°906 de 2009; lo señalado en el Decreto SIAPER TRA 309/1349/2018; todos en relación con los artículos 36 y 37 del Estatuto de la Universidad de Chile contenido en el DFL N°3 de 10 de marzo de 2006, de Educación; el Decreto Universitario N°2.750, de 1978 Reglamento de Administración Presupuestaria y de Administración de Fondos; y lo señalado en las Resoluciones N°7 y N°8 de 2019 de la Contraloría General de la República; y,

RESUELVO:

1.- APRUEBASE el acuerdo liquidación de obligaciones y finiquito de contrato de arrendamiento de espacio físico para la habilitación de cafetería en el campus Norte suscrito el 30 de agosto de 2021 entre la Facultad de Medicina de la Universidad de Chile, y Zantos S.p.A., y cuyo texto es el siguiente:

“MODIFICACIÓN Y FINIQUITO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ESPACIO FÍSICO PARA HABILITACIÓN DE CAFETERÍA EN EL CAMPUS NORTE

ENTRE

FACULTAD DE MEDICINA DE LA UNIVERSIDAD DE CHILE Y TORREALBA

Y

ZANTOS S.P.A.

En Santiago, a 30 de agosto de 2021, entre la **FACULTAD DE MEDICINA DE LA UNIVERSIDAD DE CHILE**, RUT N° 60.910.000-1 representada para estos efectos por su Decano Dr. Manuel Kukuljan Padilla, ambos domiciliadas en esta ciudad, Avenida Independencia N° 1027, comuna de Independencia, ciudad de Santiago, en adelante **“la Facultad”**, y por la otra **ZANTOS S.P.A.**, RUT N° 76.266.995-1, representada para estos efectos por don Alexis Meneses Muñoz, cédula de identidad 14.164.051-8, ambos domiciliados en esta ciudad, en Av. Independencia N° 847, Comuna de Independencia, Santiago, en adelante **“la Empresa”**; se acuerda lo siguiente:

PRIMERO: Mediante el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes con fecha 11 de abril de 2017, aprobado por Resolución Exenta N°1704 de 29 de junio de 2017 la Facultad entregó en arrendamiento a la Empresa el espacio físico consistente en una superficie de 121 metros cuadrados totales, ubicado en sector norte de la Facultad de Medicina, entre pasillo central y pasillo ICBM; dependencia que se encuentran ubicadas en el campus norte de la Facultad de Medicina en Avenida Independencia N° 1027, Comuna de Independencia, con el fin que allí sea instalada y funcione el servicio de cafetería, y por el cual la Empresa se comprometió a pagar a la Facultad una renta de UF 30,3 mensuales.

El contrato antes referido fue prorrogado por un período de dos años, siendo aprobado por la Resolución Exenta N°956 de 09 de abril de 2019, debidamente tramitada.

SEGUNDO: Cabe señalar que en virtud de la Pandemia por SARS Cov 2 declarada a nivel mundial, y el correspondiente estado de excepción constitucional declarado por el Gobierno de Chile con fecha 18 de marzo de 2020 a través del Decreto Supremo N° 104 de 2020, prorrogado hasta la actualidad; las autoridades universitarias dispusieron la suspensión de las actividades académicas y administrativas

de sus campus, restringiendo casi en su totalidad el ingreso y la movilidad de la comunidad universitaria al interior de los recintos universitarios.

En ese contexto, los espacios destinados a concesión y arrendamiento no pudieron ser utilizados por La Empresa por razones no imputables a ella, sino que por acto de autoridad.

Dada la imposibilidad de dar cumplimiento al contrato individualizado en los términos convenidos por existir razones y decisiones ajenas a las partes, se configura una situación de caso fortuito o fuerza mayor que impide el debido cumplimiento de las obligaciones, aun estando ambas partes llanas a cumplirlas. Esto es, la decisión de la autoridad de cerrar temporalmente las dependencias institucionales en razón de la crisis sanitaria que ha conducido a la declaración del estado de excepción constitucional de catástrofe, siendo, por ende, un hecho irresistible y ajeno a la voluntad del arrendatario.

En ese sentido y cumpliendo los supuestos indicados por la Contraloría General de la República en el dictamen N° 6.854 de 2020; las partes acuerdan liquidar las obligaciones derivadas del arrendamiento aludido en el sentido eximirse mutuamente de las obligaciones impuestas por el contrato antes individualizado por el periodo de excepción constitucional y mientras las autoridades universitarias mantuvieron las medidas de restricción de accesos a los campus universitarios durante la vigencia del contrato.

TERCERO: En relación con lo expuesto, las partes declaran que el valor de las rentas durante el periodo de marzo 2020 al 11 de abril de 2021, período que corresponde al cual no se tuvo acceso a las dependencias por parte del arrendatario por decisión de la autoridad como se explicó precedentemente, asciende la suma única y total de \$11.018.063.- (once millones diez y ocho mil sesenta y tres pesos), con el siguiente desglose: Renta de arrendamiento 30,3 UF por 12 meses (marzo 2020 a marzo 2021, no incluye febrero) y renta de 11,11 UF por 11 días del mes de abril de 2021, todo ello con el valor del aludido indicador al día 5 de abril 2021, que corresponde a \$29.404,24. Cabe hacer presente que, en relación al cálculo de las rentas y conforme lo dispuesto en la cláusula sexta del contrato original, durante el receso universitario del mes de febrero de 2021 el arrendatario no paga renta alguna.

En relación con las razones de fuerza mayor señaladas en la cláusula anterior y que impidieron la normal ejecución del contrato de arrendamiento, las partes se eximen de las obligaciones impuestas en el contrato antes individualizado y en especial la Facultad exige expresamente al arrendatario de efectuar el pago de las rentas de arrendamiento antes descritas.

Asimismo y considerando la imposibilidad de acceso a las instalaciones, y por ende el funcionamiento de la cafetería durante el periodo ya singularizado, las partes declaran expresamente que no existen cargos y gastos por consumos básicos (agua, electricidad y gas).

CUARTO: Las partes declaran que no existen otras situaciones pendientes en relación a los derechos y obligaciones recíprocas que emanan del contrato de arrendamiento y considerando que su fecha de término acaeció el 12 de abril de 2021, se otorgan, expresa y recíprocamente, el más amplio y completo finiquito, declarando que nada se adeudan y que, en consecuencia, no tienen cargo ni observación alguna que formularse y, a mayor abundamiento, renuncian expresamente a cualquier acción, ya sea de naturaleza civil, penal, administrativa o de cualquiera naturaleza que en derecho pudieren corresponderles.

SEXTO: La personería de don Manuel Kukuljan Padilla para representar a la Facultad de Medicina del Universidad de Chile, consta de su nombramiento como Decano en Decreto Universitario N° 2784 de 2014, en relación con los artículos 36 y 37 del Estatuto de la Universidad de Chile contenido en el D.F.L. N°153 de 1981, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado se contiene en DFL N°3 de 2006. La personería de don Alexis Meneses Muñoz para representar a Zantos SpA, consta en escritura pública de fecha 17 de enero de 2013, otorgada ante la Notaría de Santiago de don Sergio Henríquez Silva.

Las citadas personerías no se insertan por ser conocidas de las partes.

SÉPTIMO: El presente instrumento se otorga y suscribe en dos ejemplares de igual data y tenor, todos con el carácter de originales, quedando dos en poder de cada parte.”

2° REMÍTASE a la Contraloría de la Universidad de Chile para control de legalidad.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y REGISTRESE

MARÍA ANGELA MAGGIOLO LANDAETA
VICEDECANA

DR. MANUEL KUKULJAN PADILLA
DECANO

DISTRIBUCIÓN:

- Dirección Jurídica
- Dirección Económica
- Oficina de Partes.