



**AUTORIZA TRATO DIRECTO Y APRUEBA  
CONTRATO DE COMPRAVENTA DE  
INMUEBLE QUE INDICA.**

**RESOLUCIÓN EXENTA N°0389**

**Santiago, 31 de marzo de 2022.**

**VISTOS:**

Lo dispuesto en el D.F.L. N°3, de 2006, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado del D.F.L. N°153, de 1981, que establece los Estatutos de la Universidad de Chile, ambos del Ministerio de Educación; el D.U. N°0044208, de 2017; el D.U. N°1102, de 2021; el D.F.L. N°1, de 2000, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N°18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; la Ley N°19.880, que establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la Administración del Estado; la Ley N°21.094, sobre Universidades Estatales; el D.S. N°180, de 1987, del Ministerio de Hacienda; y las Resoluciones N°s 7, de 2019, y 16, de 2020, ambas de la Contraloría General de la República.

**CONSIDERANDO:**

1.- Que, conforme lo dispuesto en el artículo 1° de los Estatutos Institucionales, la Universidad de Chile es una Institución de Educación Superior del Estado, de carácter nacional y público, con personalidad jurídica, patrimonio propio, y plena autonomía académica, económica y administrativa, dedicada a la enseñanza superior, investigación, creación y extensión en las ciencias, las humanidades, las artes y las técnicas, al servicio del país en el contexto universal de la cultura.

2.- Que, de conformidad a lo previsto en los artículos 2° y 3° de los referidos Estatutos, la Universidad de Chile busca contribuir al desarrollo espiritual y material de la Nación, a través de las funciones de docencia, investigación, creación y extensión del conocimiento y la cultura en toda su amplitud, constituyéndose como reserva intelectual caracterizada por una conciencia social, crítica y éticamente responsable y reconociendo como parte de su misión la atención de los problemas y necesidades del país.

3.- Que, el artículo 8°, literal d), del cuerpo normativo antedicho, establece que el patrimonio de esta Casa de Estudios Superiores está constituido por los bienes muebles o inmuebles de que sea propietaria y los que adquiera en el futuro a cualquier título.

4.- Que, en este mismo orden de ideas, el artículo 2, inciso cuarto, de la Ley N°21.094, dispone que la autonomía económica autoriza a las universidades del Estado a disponer y administrar sus recursos y bienes para el cumplimiento de su misión y de sus funciones, sin la intervención de autoridades u órganos públicos ajenos a la Universidad.

5.- Que, en este contexto, el Banco de Chile, sociedad anónima bancaria, Rol Único Tributario N°97.004.000-5, adquirió el dominio del inmueble ubicado en calle Diagonal Paraguay N°205, comuna de Santiago, Región Metropolitana, por compra hecha a esta Casa de Estudios Superiores, según consta de escritura pública de compraventa, de fecha 20 de mayo de 2004, otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash, bajo repertorio N°14.642-2004, con el exclusivo objeto de celebrar a su respecto un contrato de arrendamiento con opción de compra con la Universidad de Chile. El título de dominio a nombre de la institución bancaria antedicha se encuentra inscrito a fojas 46.981, número 41.354, del Registro de Propiedad correspondiente al año 2004 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

6.- Que, a su vez, el contrato de arrendamiento con opción de compra fue suscrito entre el Banco de Chile, actuando como arrendadora, y esta Casa de Estudios Superiores, actuando como arrendataria, mediante escritura pública otorgada en la notaría de Santiago de don René Benavente Cash, con fecha 20 de mayo de 2004, bajo Repertorio N°14.641-2004. Posteriormente, el referido contrato fue modificado en dos ocasiones mediante escrituras públicas otorgadas en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash, con fecha 10 de junio de 2005, bajo Repertorio N°18.605-2005, y con fecha 15 de noviembre de 2005, bajo Repertorio N°38.639-2005, respectivamente.

7.- Que el contrato de arrendamiento con opción de compra, con sus modificaciones, establece que el arrendatario debía pagar rentas de arrendamiento de acuerdo a la forma, plazo y condiciones señaladas. Asimismo, en la cláusula vigésima del referido contrato se estableció que, al término del mismo, la arrendataria podría ejercer alguna de las siguientes opciones: a) prorrogar el contrato de arrendamiento por seis meses; o b) comprar el bien inmueble objeto del arrendamiento.

8.- Que, conforme lo dispuesto en la cláusula séptima del contrato de arrendamiento con opción de compra, su vigencia se extendería desde el día 20 de mayo de 2004 hasta el día 20 de mayo de 2019.

9.- Que, en virtud de lo establecido en el contrato de arrendamiento con opción de compra, y sus modificaciones, esta Casa de Estudios Superiores ejerció la referida opción pagando el precio acordado, con fecha 16 de mayo de 2019, según el siguiente detalle:

- a) 2.411,07 Unidades de Fomento, por concepto de opción de compra, según lo establecido en la cláusula cuarta, numeral tres, de la escritura pública de modificación de contrato de arrendamiento con opción de compra, de fecha 10 de junio de 2005, individualizada en el considerando sexto precedente.
- b) 487,75 Unidades de Fomento, por concepto de opción de compra en relación a las nuevas obras del inmueble, según lo establecido en la cláusula cuarta de la escritura pública de modificación de contrato de arrendamiento con opción de compra, de fecha 15 de noviembre de 2005, singularizada en el considerando sexto precedente.

10.- Que el artículo 54 de los Estatutos Institucionales dispone que *“los recursos que integran el patrimonio de la Universidad de Chile serán administrados por ésta con plena autonomía, pudiendo celebrar a su respecto todo tipo de actos y contratos”*, En este mismo sentido, el artículo 39, inciso primero, de la Ley N°21.094, establece que *“las universidades del Estado podrán ejecutar y celebrar todos los actos y contratos que contribuyan al cumplimiento de su misión y de sus funciones”*.

11.- Que, a su turno, el artículo 9, inciso primero, del D.F.L. N°1, de 2000, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N°18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, dispone que *“los contratos administrativos se celebrarán previa propuesta pública, en conformidad a la ley”*. Sin embargo, el inciso tercero de la norma en comento señala que, en atención a la naturaleza de la negociación, se podrá acudir al trato directo.

12.- Que, de conformidad a lo resuelto por la Contraloría General de la República, a través del Dictamen N°84.706, de 2006, *“el trato directo es una excepción al sistema de propuesta, procedente atendida la naturaleza de la operación, lo cual constituye una circunstancia de hecho calificada por el Servicio”*. Asimismo, el Dictamen N°57.215, de 2006, del Ente de Control, señala que, *“tratándose de adquisición de inmuebles, la regla de que el trato directo procede según la naturaleza de la negociación, constituye una circunstancia de hecho, calificada por el Servicio, aceptable desde el punto de vista de su debida razonabilidad, al no existir otro precepto aplicable, que no sea el del citado artículo 9° de la Ley N° 18.575”*.

13.- Que, es posible caracterizar la relación jurídica establecida entre la Universidad de Chile y el Banco de Chile, descrita en los considerandos precedentes, como una operación de *lease back*, la cual, de acuerdo a lo señalado en el Dictamen N°9.441, de 2020, de la Contraloría General de la República, constituye *“una modalidad de leasing, en cuya virtud el dueño de un bien, de naturaleza mueble o inmueble, lo vende a una empresa de leasing, la que simultáneamente le concede en leasing el uso del mismo bien contra el pago de un canon periódico, durante un plazo determinado, y le otorga una opción de compra al final del contrato por un valor residual preestablecido”*.

14.- Que, en consecuencia, atendida la naturaleza jurídica de las operaciones de *lease back*, es dable concluir que la modalidad de trato directo es el único el mecanismo idóneo para hacer valer la opción de compra respecto del inmueble previamente singularizado, a fin de que esta Casa de Estudios Superiores adquiera su dominio.

15.- Que, en razón de lo anteriormente expuesto, y como consecuencia de la opción de compra ejercida por esta Casa de Estudios Superiores, con fecha 8 de marzo de 2022, fue suscrita escritura pública de compraventa entre la Universidad de Chile y el Banco de Chile, extendida ante el Notario Público Interno de la Cuadragésima Quinta Notaría de Santiago, don Gino Beneventi Alfaro, anotada bajo repertorio N°4.302-2022, en cuya virtud el Banco de Chile vende, cede y transfiere a esta Casa de Estudios Superiores el inmueble ubicado en calle Diagonal Paraguay N°205, comuna de Santiago, Región Metropolitana.



16.- Que, finalmente, y de conformidad al artículo 19, literal b), de los Estatutos Institucionales, corresponde especialmente a este Rector dictar los reglamentos, decretos y resoluciones de la Universidad.

#### **RESUELVO:**

1.- Autorízase la contratación, a través de la modalidad de trato directo, con el Banco de Chile, sociedad anónima bancaria, Rol Único Tributario N°97.004.000-5, para la adquisición del inmueble ubicado en calle Diagonal Paraguay N°205, comuna de Santiago, Región Metropolitana, por la suma total de \$80.362.074 (ochenta millones trescientos sesenta y dos mil setenta y cuatro pesos), de conformidad a lo dispuesto en el artículo 9°, inciso final, del D.F.L. N°1, de 2000, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N°18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, en los términos y condiciones que da cuenta el instrumento que se aprueba y transcribe en el siguiente resuelto de este acto administrativo.

2.- Apruébase el Contrato de Compraventa entre la Universidad de Chile y Banco de Chile, celebrado mediante escritura pública otorgada, con fecha 8 de marzo de 2022, ante el Notario Público Interino de la Cuadragésima Quinta Notaría de Santiago, don Gino Beneventi Alfaro, cuyo texto se transcribe a continuación:

**“REPERTORIO N°4.302-2.022  
FOLIO /9827353**

**UCHILE/LC88  
OT. 3.663.207**

#### **COMPRAVENTA**

**UNIVERSIDAD DE CHILE**

**A**

**BANCO DE CHILE**

En SANTIAGO, REPUBLICA DE CHILE, a ocho de Marzo del año dos mil veintidós, ante mí, **GINO BENEVENTI ALFARO**, Abogado, Notario Público Interino de la Cuadragésima Quinta Notaría de Santiago, domiciliado en esta ciudad, calle Huérfanos número novecientos setenta y nueve, séptimo piso, comparecen: Por una parte, doña **XIMENA DEL CARMEN GUASCH CASTRO**, chilena, soltera, contador auditor, cédula nacional de identidad número nueve millones trescientos dieciséis mil seiscientos cincuenta y dos guion tres, y don **VÍCTOR HUGO DÍAZ LILLO**, chileno, casado, técnico financiero, cédula nacional de identidad número diez millones trescientos ocho mil novecientos trece guion uno, ambos en representación del **BANCO DE CHILE**, según se acreditará al final, sociedad anónima bancaria, Rol Único Tributario número noventa y siete millones cuatro mil guion cinco, en adelante referida también e indistintamente como "el Banco" o "el vendedor", todos domiciliados en la ciudad de Santiago, Paseo Ahumada número doscientos cincuenta y uno; y por la otra, don **ENNIO AUGUSTO VIVALDI VÉJAR**, chileno, casado, factor de comercio, cédula nacional de



identidad número cinco millones cuatrocientos sesenta y cuatro mil trescientos setenta guion cinco, en representación de **UNIVERSIDAD DE CHILE**, según se acreditará al final, persona jurídica de derecho público de fines educacionales, Rol Unico Tributario número sesenta millones novecientos diez mil guion uno, en adelante referida también e indistintamente como "la compradora", ambos domiciliados en Avenida Libertador Bernardo O'Higgins número mil cincuenta y ocho; todos mayores de edad, quienes acreditaron su identidad con las cédulas mencionadas y exponen: **PRIMERO**: El **Banco de Chile** es dueño de **la propiedad ubicada en calle Diagonal Paraguay número doscientos cinco, que corresponde al Lote Uno + Dos a, polígono A-b-a-F-G-H-I-J-A del plano de división y fusión respectivo, Comuna de Santiago, Región Metropolitana**, que deslinda: **NORTE**: en línea quebrada J-I en treinta y nueve metros, H-G en treinta y ocho metros y F-a en veintiocho metros, cincuenta centímetros con parte del Lote A y B; **SUR**: con calle Rancagua, hoy Diagonal Paraguay, en línea A-b en ciento ocho metros, cincuenta centímetros; **ORIENTE**: con parte del Lote A y B, en línea G-F en siete metros y línea a-b en noventa y tres metros; **PONIENTE**: con parte del Lote A y B en línea H-I en doce metros con ex calle San Camilo en línea A-J en sesenta metros.- La superficie del terreno es de ocho mil seiscientos sesenta y un metros cuadrados.- El Banco de Chile adquirió la referida propiedad por compra hecha a Universidad de Chile, según consta de escritura pública de fecha veinte de mayo del año dos mil cuatro, otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash, bajo repertorio número catorce mil seiscientos cuarenta y dos guion dos mil cuatro.- El título de dominio a nombre del Banco de Chile se encuentra inscrito a fojas **cuarenta y seis mil novecientos ochenta y uno número cuarenta y un mil trescientos cincuenta y cuatro** del Registro de Propiedad correspondiente al año **dos mil cuatro** del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.- **Rol de Avalúo**. El inmueble antes señalado tiene asignado el Rol de Avalúo número trescientos cuarenta y siete – ciento cincuenta y cinco de la comuna de Santiago.- **SEGUNDO**: El **Banco de Chile** adquirió la propiedad individualizada en la cláusula anterior con el exclusivo objeto de celebrar a su respecto un contrato de arrendamiento con opción de compra con la **UNIVERSIDAD DE CHILE**, contrato que suscribió mediante escritura pública otorgada en la notaría de Santiago de don René Benavente Cash con fecha veinte de mayo del año dos mil cuatro, bajo Repertorio número catorce mil seiscientos cuarenta y uno guion dos mil cuatro, contrato modificado mediante escritura pública otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash con fecha diez de junio del año dos mil cinco, bajo Repertorio número dieciocho mil seiscientos cinco guion dos mil cinco y mediante escritura pública otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash con fecha quince de noviembre del año dos mil cinco, bajo Repertorio número treinta y ocho mil seiscientos treinta y nueve guion dos mil cinco.- El arrendatario debería pagar rentas de arrendamiento de acuerdo a las forma, plazo y condiciones señaladas tanto en el contrato de arrendamiento como en las modificaciones.- Las referidas rentas de arrendamiento se fijaron considerando que al término del contrato y luego de pagadas todas las rentas de arrendamiento el arrendatario tendría la opción de comprar el inmueble arrendado.- **TERCERO**: Por el presente instrumento el **Banco de Chile**, debidamente representado de la manera señalada en la comparecencia, vende, cede y transfiere a **UNIVERSIDAD DE CHILE**, para quien compra, acepta y adquiere su representante individualizado en la comparecencia, el inmueble individualizado en la cláusula primera precedente, con todo lo edificado y construido en él.- **CUARTO**: El precio de la compraventa es la cantidad de **ochenta millones trescientos sesenta y dos mil setenta y cuatro** pesos, que el comprador pagó con anterioridad a esta fecha. El referido precio corresponde al valor de la opción de compra contemplada tanto en el contrato de



arrendamiento como en sus modificaciones señaladas en la cláusula segunda precedente, cantidad que se fijó en consideración a que la **UNIVERSIDAD DE CHILE** pagó todas las rentas de arrendamiento.- Impuesto al Valor Agregado. Las partes dejan constancia que la presente compraventa se encuentra exenta del Impuesto al Valor Agregado establecido en el **Decreto Ley ochocientos veinticinco**, en virtud de lo establecido en el artículo sexto transitorio de la Ley veinte mil setecientos ochenta.- **QUINTO**: La compradora declara encontrarse en posesión del inmueble materia de este contrato conforme y a su entera satisfacción.- **SEXTO**: El inmueble materia de esta compraventa, se vende ad corpus, como cuerpo cierto, en el estado en que actualmente se encuentra, con todos sus usos, derechos, costumbres y servidumbres, libre de todo gravamen. Habiendo sido seleccionado libremente por la compradora el inmueble objeto del presente contrato y habiendo sido éste adquirido por el Banco de Chile, conforme a sus instrucciones y con el único y exclusivo objeto de entregárselo en arrendamiento con opción de compra; **UNIVERSIDAD DE CHILE**, representada en la forma señalada en la comparecencia, en razón de lo anterior, **UNIVERSIDAD DE CHILE**, representada en la forma señalada en la comparecencia, viene en tomar sobre sí los riesgos de la evicción y los vicios redhibitorios, en atención a que el inmueble materia de esta compraventa ha estado ininterrumpidamente, desde el año dos mil cuatro, en poder de la compradora, en virtud del contrato de arrendamiento singularizado en la cláusula segunda del presente instrumento. Asimismo y considerando que en el contrato de arrendamiento ya citado, es obligación de la arrendataria, el pago del impuesto territorial que afecta al inmueble que se vende, así como de los gastos y cuentas por consumos de electricidad, agua, gas u otros servicios, cualquier deuda que existiere por dichos conceptos deberá ser pagada por la compradora.- **SÉPTIMO**: Todos los gastos que origine el presente contrato, como asimismo las anotaciones e inscripciones en los Registros del Conservador de Bienes Raíces respectivo, son de cargo exclusivo de la compradora.- **OCTAVO**: Las partes para todos los efectos legales de este contrato, fijan domicilio en la comuna y ciudad de Santiago, y se someten a la jurisdicción de sus tribunales de justicia.- **NOVENO**: En mérito de lo anterior, los comparecientes de común acuerdo vienen en dar por terminado el contrato de arrendamiento individualizado en esta escritura, declarando otorgarse el más amplio y completo finiquito a su respecto.- **DÉCIMO**: Las partes confieren poder especial, pero tan amplio como en derecho se requiera, a dos cualquiera representantes del Banco de Chile, para que actuando en nombre y en representación de todas y/o cada una de las partes, ejecuten los actos y suscriban los instrumentos públicos o privados que fueren necesarios para aclarar, precisar, rectificar o complementar esta escritura pública en lo relacionado con: a) la individualización de las partes; b) la singularización del bien raíz materia de este instrumento; c) las informaciones, antecedentes o citas de escrituras o inscripciones que con ellas se relacionen, y a otorgar una o más minutas de conformidad con lo dispuesto en el artículo ochenta y dos del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.- **DÉCIMO PRIMERO**: Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir del Conservador de Bienes Raíces correspondiente las anotaciones e inscripciones que procedan.- **PERSONERIAS**: La **personería de los representantes del Banco de Chile**, consta de escritura pública de fecha treinta de marzo del año dos mil doce, otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash. La **personería del representante de la Universidad De Chile**, consta del Decreto con Fuerza de Ley número tres de fecha diez de marzo del año dos mil seis, en relación con el Decreto Supremo número ciento noventa y nueve, de fecha quince de junio del año dos mil dieciocho, ambos del Ministerio de Educación. Las referidas personerías no se insertan por ser conocidas de las partes y del notario que



autoriza.- En comprobante y previa lectura así lo otorgan y firman los comparecientes con el notario que autoriza.- SE DA COPIA. DOY FE. -

Firmado por Dr. Ennio Augusto Vivaldi Véjar, Rector Universidad de Chile; Sra. Ximena del Carmen Guasch Castro, p.p. Banco de Chile; Sr. Víctor Hugo Díaz Lillo, p.p. Banco de Chile”.

3.- Impútese el gasto que irrogue la presente resolución a la Partida Gastos, Título B, Subtítulo 4, ítem 4.3., del presupuesto universitario.

ANÓTESE Y COMUNÍQUESE.

**FERNANDO MOLINA LAMILLA**  
Director Jurídico

**DR. ENNIO VIVALDI VÉJAR**  
Rector



**AUTORIZA TRATO DIRECTO Y APRUEBA  
CONTRATO DE COMPRAVENTA DE  
INMUEBLE QUE INDICA.**

**RESOLUCIÓN EXENTA N°0389**

**Santiago, 31 de marzo de 2022.**

Con esta fecha, la Rectoría de la Universidad de Chile ha dictado la siguiente resolución:

**“VISTOS:**

Lo dispuesto en el D.F.L. N°3, de 2006, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado del D.F.L. N°153, de 1981, que establece los Estatutos de la Universidad de Chile, ambos del Ministerio de Educación; el D.U. N°0044208, de 2017; el D.U. N°1102, de 2021; el D.F.L. N°1, de 2000, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N°18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; la Ley N°19.880, que establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la Administración del Estado; la Ley N°21.094, sobre Universidades Estatales; el D.S. N°180, de 1987, del Ministerio de Hacienda; y las Resoluciones N°s 7, de 2019, y 16, de 2020, ambas de la Contraloría General de la República.

**CONSIDERANDO:**

1.- Que, conforme lo dispuesto en el artículo 1° de los Estatutos Institucionales, la Universidad de Chile es una Institución de Educación Superior del Estado, de carácter nacional y público, con personalidad jurídica, patrimonio propio, y plena autonomía académica, económica y administrativa, dedicada a la enseñanza superior, investigación, creación y extensión en las ciencias, las humanidades, las artes y las técnicas, al servicio del país en el contexto universal de la cultura.

2.- Que, de conformidad a lo previsto en los artículos 2° y 3° de los referidos Estatutos, la Universidad de Chile busca contribuir al desarrollo espiritual y material de la Nación, a través de las funciones de docencia, investigación, creación y extensión del conocimiento y la cultura en toda su amplitud, constituyéndose como reserva intelectual caracterizada por una conciencia social, crítica y éticamente responsable y reconociendo como parte de su misión la atención de los problemas y necesidades del país.

3.- Que, el artículo 8°, literal d), del cuerpo normativo antedicho, establece que el patrimonio de esta Casa de Estudios Superiores está constituido por los bienes muebles o inmuebles de que sea propietaria y los que adquiera en el futuro a cualquier título.

4.- Que, en este mismo orden de ideas, el artículo 2, inciso cuarto, de la Ley N°21.094, dispone que la autonomía económica autoriza a las universidades del Estado a disponer y administrar sus recursos y bienes para el cumplimiento de su misión y de sus funciones, sin la intervención de autoridades u órganos públicos ajenos a la Universidad.

5.- Que, en este contexto, el Banco de Chile, sociedad anónima bancaria, Rol Único Tributario N°97.004.000-5, adquirió el dominio del inmueble ubicado en calle Diagonal Paraguay N°205, comuna de Santiago, Región Metropolitana, por compra hecha a esta Casa de Estudios Superiores, según consta de escritura pública de compraventa, de fecha 20 de mayo de 2004, otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash, bajo repertorio N°14.642-2004, con el exclusivo objeto de celebrar a su respecto un contrato de arrendamiento con opción de compra con la Universidad de Chile. El título de dominio a nombre de la institución bancaria antedicha se encuentra inscrito a fojas 46.981, número 41.354, del Registro de Propiedad correspondiente al año 2004 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

6.- Que, a su vez, el contrato de arrendamiento con opción de compra fue suscrito entre el Banco de Chile, actuando como arrendadora, y esta Casa de Estudios Superiores, actuando como arrendataria, mediante escritura pública otorgada en la notaría de Santiago de don René Benavente Cash, con fecha 20 de mayo de 2004, bajo Repertorio N°14.641-2004. Posteriormente, el referido contrato fue modificado en dos ocasiones mediante escrituras públicas otorgadas en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash, con fecha 10 de junio de 2005, bajo Repertorio N°18.605-2005, y con fecha 15 de noviembre de 2005, bajo Repertorio N°38.639-2005, respectivamente.

7.- Que el contrato de arrendamiento con opción de compra, con sus modificaciones, establece que el arrendatario debía pagar rentas de arrendamiento de acuerdo a la forma, plazo y condiciones señaladas. Asimismo, en la cláusula vigésima del referido contrato se estableció que, al término del mismo, la arrendataria podría ejercer alguna de las siguientes opciones: a) prorrogar el contrato de arrendamiento por seis meses; o b) comprar el bien inmueble objeto del arrendamiento.

8.- Que, conforme lo dispuesto en la cláusula séptima del contrato de arrendamiento con opción de compra, su vigencia se extendería desde el día 20 de mayo de 2004 hasta el día 20 de mayo de 2019.

9.- Que, en virtud de lo establecido en el contrato de arrendamiento con opción de compra, y sus modificaciones, esta Casa de Estudios Superiores ejerció la referida opción pagando el precio acordado, con fecha 16 de mayo de 2019, según el siguiente detalle:

- a) 2.411,07 Unidades de Fomento, por concepto de opción de compra, según lo establecido en la cláusula cuarta, numeral tres, de la escritura pública de modificación de contrato de arrendamiento con opción de compra, de fecha 10 de junio de 2005, individualizada en el considerando sexto precedente.
- b) 487,75 Unidades de Fomento, por concepto de opción de compra en relación a las nuevas obras del inmueble, según lo establecido en la cláusula cuarta de la escritura pública de modificación de contrato de arrendamiento con opción

de compra, de fecha 15 de noviembre de 2005, singularizada en el considerando sexto precedente.

10.- Que el artículo 54 de los Estatutos Institucionales dispone que *“los recursos que integran el patrimonio de la Universidad de Chile serán administrados por ésta con plena autonomía, pudiendo celebrar a su respecto todo tipo de actos y contratos”*, En este mismo sentido, el artículo 39, inciso primero, de la Ley N°21.094, establece que *“las universidades del Estado podrán ejecutar y celebrar todos los actos y contratos que contribuyan al cumplimiento de su misión y de sus funciones”*.

11.- Que, a su turno, el artículo 9, inciso primero, del D.F.L. N°1, de 2000, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N°18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, dispone que *“los contratos administrativos se celebrarán previa propuesta pública, en conformidad a la ley”*. Sin embargo, el inciso tercero de la norma en comento señala que, en atención a la naturaleza de la negociación, se podrá acudir al trato directo.

12.- Que, de conformidad a lo resuelto por la Contraloría General de la República, a través del Dictamen N°84.706, de 2006, *“el trato directo es una excepción al sistema de propuesta, procedente atendida la naturaleza de la operación, lo cual constituye una circunstancia de hecho calificada por el Servicio”*. Asimismo, el Dictamen N°57.215, de 2006, del Ente de Control, señala que, *“tratándose de adquisición de inmuebles, la regla de que el trato directo procede según la naturaleza de la negociación, constituye una circunstancia de hecho, calificada por el Servicio, aceptable desde el punto de vista de su debida razonabilidad, al no existir otro precepto aplicable, que no sea el del citado artículo 9° de la Ley N° 18.575”*.

13.- Que, es posible caracterizar la relación jurídica establecida entre la Universidad de Chile y el Banco de Chile, descrita en los considerandos precedentes, como una operación de *lease back*, la cual, de acuerdo a lo señalado en el Dictamen N°9.441, de 2020, de la Contraloría General de la República, constituye *“una modalidad de leasing, en cuya virtud el dueño de un bien, de naturaleza mueble o inmueble, lo vende a una empresa de leasing, la que simultáneamente le concede en leasing el uso del mismo bien contra el pago de un canon periódico, durante un plazo determinado, y le otorga una opción de compra al final del contrato por un valor residual preestablecido”*.

14.- Que, en consecuencia, atendida la naturaleza jurídica de las operaciones de *lease back*, es dable concluir que la modalidad de trato directo es el único el mecanismo idóneo para hacer valer la opción de compra respecto del inmueble previamente singularizado, a fin de que esta Casa de Estudios Superiores adquiera su dominio.

15.- Que, en razón de lo anteriormente expuesto, y como consecuencia de la opción de compra ejercida por esta Casa de Estudios Superiores, con fecha 8 de marzo de 2022, fue suscrita escritura pública de compraventa entre la Universidad de Chile y el Banco de Chile, extendida ante el Notario Público Interno de la Cuadragésima Quinta Notaría de Santiago, don Gino Beneventi Alfaro, anotada bajo repertorio N°4.302-2022, en cuya virtud



el Banco de Chile vende, cede y transfiere a esta Casa de Estudios Superiores el inmueble ubicado en calle Diagonal Paraguay N°205, comuna de Santiago, Región Metropolitana.

16.- Que, finalmente, y de conformidad al artículo 19, literal b), de los Estatutos Institucionales, corresponde especialmente a este Rector dictar los reglamentos, decretos y resoluciones de la Universidad.

#### **RESUELVO:**

1.- Autorízase la contratación, a través de la modalidad de trato directo, con el Banco de Chile, sociedad anónima bancaria, Rol Único Tributario N°97.004.000-5, para la adquisición del inmueble ubicado en calle Diagonal Paraguay N°205, comuna de Santiago, Región Metropolitana, por la suma total de \$80.362.074 (ochenta millones trescientos sesenta y dos mil setenta y cuatro pesos), de conformidad a lo dispuesto en el artículo 9°, inciso final, del D.F.L. N°1, de 2000, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N°18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, en los términos y condiciones que da cuenta el instrumento que se aprueba y transcribe en el siguiente resuelvo de este acto administrativo.

2.- Apruébase el Contrato de Compraventa entre la Universidad de Chile y Banco de Chile, celebrado mediante escritura pública otorgada con fecha 8 de marzo de 2022, ante el Notario Público Interino de la Cuadragésima Quinta Notaría de Santiago, don Gino Beneventi Alfaro, cuyo texto se transcribe a continuación:

**“REPERTORIO N°4.302-2.022  
FOLIO /9827353**

**UCHILE/LC88  
OT. 3.663.207**

#### **COMPRAVENTA**

**UNIVERSIDAD DE CHILE**

**A**

**BANCO DE CHILE**

En SANTIAGO, REPUBLICA DE CHILE, a ocho de Marzo del año dos mil veintidós, ante mí, **GINO BENEVENTI ALFARO**, Abogado, Notario Público Interino de la Cuadragésima Quinta Notaría de Santiago, domiciliado en esta ciudad, calle Huérfanos número novecientos setenta y nueve, séptimo piso, comparecen: Por una parte, doña **XIMENA DEL CARMEN GUASCH CASTRO**, chilena, soltera, contador auditor, cédula nacional de identidad número nueve millones trescientos dieciséis mil seiscientos cincuenta y dos guion tres, y don **VÍCTOR HUGO DÍAZ LILLO**, chileno, casado, técnico financiero, cédula nacional de identidad número diez millones trescientos ocho mil novecientos trece guion uno, ambos en representación del **BANCO DE CHILE**, según se acreditará al final, sociedad anónima bancaria, Rol Único Tributario número noventa y siete millones cuatro mil guion cinco, en adelante referida también e indistintamente como "el Banco" o "el vendedor", todos domiciliados en la ciudad de



Santiago, Paseo Ahumada número doscientos cincuenta y uno; y por la otra, don **ENNIO AUGUSTO VIVALDI VÉJAR**, chileno, casado, factor de comercio, cédula nacional de identidad número cinco millones cuatrocientos sesenta y cuatro mil trescientos setenta y cinco, en representación de **UNIVERSIDAD DE CHILE**, según se acreditará al final, persona jurídica de derecho público de fines educacionales, Rol Único Tributario número sesenta millones novecientos diez mil guion uno, en adelante referida también e indistintamente como "la compradora", ambos domiciliados en Avenida Libertador Bernardo O'Higgins número mil cincuenta y ocho; todos mayores de edad, quienes acreditaron su identidad con las cédulas mencionadas y exponen: **PRIMERO**: El **Banco de Chile** es dueño de **la propiedad ubicada en calle Diagonal Paraguay número doscientos cinco, que corresponde al Lote Uno + Dos a, polígono A-b-a-F-G-H-I-J-A del plano de división y fusión respectivo, Comuna de Santiago, Región Metropolitana**, que deslinda: **NORTE**: en línea quebrada J-I en treinta y nueve metros, H-G en treinta y ocho metros y F-a en veintiocho metros, cincuenta centímetros con parte del Lote A y B; **SUR**: con calle Rancagua, hoy Diagonal Paraguay, en línea A-b en ciento ocho metros, cincuenta centímetros; **ORIENTE**: con parte del Lote A y B, en línea G-F en siete metros y línea a-b en noventa y tres metros; **PONIENTE**: con parte del Lote A y B en línea H-I en doce metros con ex calle San Camilo en línea A-J en sesenta metros.- La superficie del terreno es de ocho mil seiscientos sesenta y un metros cuadrados.- El Banco de Chile adquirió la referida propiedad por compra hecha a Universidad de Chile, según consta de escritura pública de fecha veinte de mayo del año dos mil cuatro, otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash, bajo repertorio número catorce mil seiscientos cuarenta y dos guion dos mil cuatro.- El título de dominio a nombre del Banco de Chile se encuentra inscrito a fojas **cuarenta y seis mil novecientos ochenta y uno número cuarenta y un mil trescientos cincuenta y cuatro** del Registro de Propiedad correspondiente al año **dos mil cuatro** del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.- Rol de Avalúo. El inmueble antes señalado tiene asignado el Rol de Avalúo número trescientos cuarenta y siete – ciento cincuenta y cinco de la comuna de Santiago.- **SEGUNDO**: El **Banco de Chile** adquirió la propiedad individualizada en la cláusula anterior con el exclusivo objeto de celebrar a su respecto un contrato de arrendamiento con opción de compra con la **UNIVERSIDAD DE CHILE**, contrato que suscribió mediante escritura pública otorgada en la notaría de Santiago de don René Benavente Cash con fecha veinte de mayo del año dos mil cuatro, bajo Repertorio número catorce mil seiscientos cuarenta y uno guion dos mil cuatro, contrato modificado mediante escritura pública otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash con fecha diez de junio del año dos mil cinco, bajo Repertorio número dieciocho mil seiscientos cinco guion dos mil cinco y mediante escritura pública otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash con fecha quince de noviembre del año dos mil cinco, bajo Repertorio número treinta y ocho mil seiscientos treinta y nueve guion dos mil cinco.- El arrendatario debería pagar rentas de arrendamiento de acuerdo a las forma, plazo y condiciones señaladas tanto en el contrato de arrendamiento como en las modificaciones.- Las referidas rentas de arrendamiento se fijaron considerando que al término del contrato y luego de pagadas todas las rentas de arrendamiento el arrendatario tendría la opción de comprar el inmueble arrendado.- **TERCERO**: Por el presente instrumento el **Banco de Chile**, debidamente representado de la manera señalada en la comparecencia, vende, cede y transfiere a **UNIVERSIDAD DE CHILE**, para quien compra, acepta y adquiere su representante individualizado en la comparecencia, el inmueble individualizado en la cláusula primera precedente, con todo lo edificado y construido en él.- **CUARTO**: El precio de la compraventa es la cantidad de **ochenta millones trescientos sesenta y dos mil setenta y**



cuatro pesos, que el comprador pagó con anterioridad a esta fecha. El referido precio corresponde al valor de la opción de compra contemplada tanto en el contrato de arrendamiento como en sus modificaciones señaladas en la cláusula segunda precedente, cantidad que se fijó en consideración a que la **UNIVERSIDAD DE CHILE** pagó todas las rentas de arrendamiento.- Impuesto al Valor Agregado. Las partes dejan constancia que la presente compraventa se encuentra exenta del Impuesto al Valor Agregado establecido en el **Decreto Ley ochocientos veinticinco**, en virtud de lo establecido en el artículo sexto transitorio de la Ley veinte mil setecientos ochenta.- **QUINTO**: La compradora declara encontrarse en posesión del inmueble materia de este contrato conforme y a su entera satisfacción.- **SEXTO**: El inmueble materia de esta compraventa, se vende ad corpus, como cuerpo cierto, en el estado en que actualmente se encuentra, con todos sus usos, derechos, costumbres y servidumbres, libre de todo gravamen. Habiendo sido seleccionado libremente por la compradora el inmueble objeto del presente contrato y habiendo sido éste adquirido por el Banco de Chile, conforme a sus instrucciones y con el único y exclusivo objeto de entregárselo en arrendamiento con opción de compra; **UNIVERSIDAD DE CHILE**, representada en la forma señalada en la comparecencia, en razón de lo anterior, **UNIVERSIDAD DE CHILE**, representada en la forma señalada en la comparecencia, viene en tomar sobre sí los riesgos de la evicción y los vicios redhibitorios, en atención a que el inmueble materia de esta compraventa ha estado ininterrumpidamente, desde el año dos mil cuatro, en poder de la compradora, en virtud del contrato de arrendamiento singularizado en la cláusula segunda del presente instrumento. Asimismo y considerando que en el contrato de arrendamiento ya citado, es obligación de la arrendataria, el pago del impuesto territorial que afecta al inmueble que se vende, así como de los gastos y cuentas por consumos de electricidad, agua, gas u otros servicios, cualquier deuda que existiere por dichos conceptos deberá ser pagada por la compradora.- **SÉPTIMO**: Todos los gastos que origine el presente contrato, como asimismo las anotaciones e inscripciones en los Registros del Conservador de Bienes Raíces respectivo, son de cargo exclusivo de la compradora.- **OCTAVO**: Las partes para todos los efectos legales de este contrato, fijan domicilio en la comuna y ciudad de Santiago, y se someten a la jurisdicción de sus tribunales de justicia.- **NOVENO**: En mérito de lo anterior, los comparecientes de común acuerdo vienen en dar por terminado el contrato de arrendamiento individualizado en esta escritura, declarando otorgarse el más amplio y completo finiquito a su respecto.- **DÉCIMO**: Las partes confieren poder especial, pero tan amplio como en derecho se requiera, a dos cualquiera representantes del Banco de Chile, para que actuando en nombre y en representación de todas y/o cada una de las partes, ejecuten los actos y suscriban los instrumentos públicos o privados que fueren necesarios para aclarar, precisar, rectificar o complementar esta escritura pública en lo relacionado con: a) la individualización de las partes; b) la singularización del bien raíz materia de este instrumento; c) las informaciones, antecedentes o citas de escrituras o inscripciones que con ellas se relacionen, y a otorgar una o más minutas de conformidad con lo dispuesto en el artículo ochenta y dos del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.- **DÉCIMO PRIMERO**: Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir del Conservador de Bienes Raíces correspondiente las anotaciones e inscripciones que procedan.- **PERSONERIAS**: La **personería de los representantes del Banco de Chile**, consta de escritura pública de fecha treinta de marzo del año dos mil doce, otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash. La **personería del representante de la Universidad De Chile**, consta del Decreto con Fuerza de Ley número tres de fecha diez de marzo del año dos mil seis, en relación con el Decreto Supremo número ciento noventa y



nueve, de fecha quince de junio del año dos mil dieciocho, ambos del Ministerio de Educación. Las referidas personerías no se insertan por ser conocidas de las partes y del notario que autoriza.- En comprobante y previa lectura así lo otorgan y firman los comparecientes con el notario que autoriza.- SE DA COPIA. DOY FE. -

Firmado por Dr. Ennio Augusto Vivaldi Véjar, Rector Universidad de Chile; Sra. Ximena del Carmen Guasch Castro, p.p. Banco de Chile; Sr. Víctor Hugo Díaz Lillo, p.p. Banco de Chile”.

3.- Impútese el gasto que irrogue la presente resolución a la Partida Gastos, Título B, Subtítulo 4, ítem 4.3., del presupuesto universitario.

ANÓTESE Y COMUNÍQUESE.

Fdo. Dr. Ennio Vivaldi Véjar, Rector; Sr. Fernando Molina Lamilla, Director Jurídico”.

Lo que transcribo a usted para su conocimiento.

**FERNANDO MOLINA LAMILLA**  
**Director Jurídico**

DISTRIBUCIÓN:

Rectoría  
Prorrectoría  
Contraloría Universitaria  
Vicerrectoría de Asuntos Económicos y Gestión Institucional  
Facultad de Economía y Negocios  
Dirección Jurídica  
Oficina de Partes, Archivo y Microfilm