ASESORES Y CORREDORES SAA Y CIA LTDA.
(SAA PROPIEDADES LTDA.)
Crescente Errázuriz 1858 - Ñuñoa
Fono / Fax: 27170077
SANTIAGO.-

FERNANDO CELIS URRUTIA Notario Público 2ª Notaría Providencia

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE

ASESORIAS E INVERSIONES A y R LIMITADA

A

FUNDACION EDUCACIONAL PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DEL MENOR

VMV-0783-2014

En Santiago, a 06 de Octubre del 2014, comparecen: don **Cristian Alberto Saa Gonzalez**, C.N. Identidad N°7.624.300-K, en representación de la sociedad **"ASESORIAS E INVERSIONES A y R LIMITADA" o "A y R LIMITADA",** R.U.T. N° 76.017.129-8, ambos domiciliados para estos efectos en Crescente Errázuriz N°1858, comuna de Ñuñoa, Región Metropolitana, por una parte como "Arrendador"; por la otra la **FUNDACION EDUCACIONAL PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DEL MENOR** o también **"FUNDACIÓN INTEGRA"** o solo "**INTEGRA",** fundación del giro de actividades propias de un establacimiento de ensañanza preescolar, R.U.T. N°70.574.900-0, representada por doña **JULIA VIRGINIA ESCOBEDO GONZÁLEZ,** educadora, cédula de identidad N°10.866.277-8, ambos domiciliados en María Luisa Santander N°565, Providencia, Región Metropolitana, en adelante denominada indistintamente "la Arrendataria"; y don **Cristian Saa González**, abogado, R.U.T. N°7.624.300-k, en representación de la sociedad **"ASESORES Y CORREDORES SAA Y COMPAÑÍA LIMITADA" o "SAA PROPIEDADES LTDA**.", R.U.T. N° 76.318.804-3, ambos domiciliados en Crescente Errázuriz 1858, Ñuñoa, Santiago, en adelante indistintamente "la Corredora"; todos los comparecientes mayores de edad quienes acreditan su identidad con las cédulas citadas y exponen que han convenido el contrato de arrendamiento que se regirá por las disposiciones respectivas del Código Civil, de la Ley 18.101 y las cláusulas que se señalan a continuación:

PRIMERO: La sociedad **ASESORÍAS E INVERSIONES A Y R LIMITADA** es dueña de la propiedad que tiene su acceso principal por **AVENIDA SAN LUIS DE MACUL N°4751,** de la comuna de Peñalolén, Región Metropolitana.

SEGUNDO: Arrendamiento. En este acto las partes convienen en celebrar un contrato de arrendamiento, por el cual **ASESORÍAS E INVERSIONES A y R LIMITADA**, debidamente representada, entrega en arrendamiento a la **FUNDACIÓN INTEGRA** para quien acepta su representante, ya individualizada en la comparecencia, el inmueble especificado en la cláusula primera precedente, con el objeto de que ésta lo destine exclusivamente al giro y actividades propios de la **FUNDACIÓN INTEGRA.**

TERCERO: La renta mensual de arrendamiento será la siguiente:

a) La suma de $2.000.000.- (dos millones de pesos) por los meses de Octubre, Noviembre y Diciembre de 2014; y

b) La suma de $467.000.- (cuatrocientos sesenta y siete mil pesos) por los días correspondientes al mes de Enero de 2015.

La renta de arrendamiento acordada se pagará anticipadamente dentro de los 5 (cinco) primeros días de cada mes, mediante depósito o transferencia electrónica en la cuenta corriente bancaria del **Banco de Chile N°4260031404** a nombre de **SAA PROPIEDADES LTDA.**, o directamente en el domicilio de la Corredora de Propiedades indicado en la comparecencia por medio de cheque extendido en forma cruzada y nominativa al mismo nombre. En el evento que el arriendo sea pagado por medio de depósito en cuenta corriente o por transferencia electrónica bancaria, el comprobante emitido por la entidad bancaria, será comprobante de pago suficiente del arriendo, siempre y cuando los fondos sean real y efectivamente liberados y queden disponibles en la cuenta corriente de depósito indicada.

CUARTO: En caso de mora o simple retardo en el pago de la renta de arrendamiento el arrendatario deberá pagar por concepto de multa por incumplimiento, la cantidad de 2,8 (dos como ocho) Unidades de Fomento por cada día, entre la fecha que debió hacerse el pago y la del pago efectivo.

QUINTO: Se deja constancia que la propiedad motivo del presente contrato se encuentra en regular estado de conservación y que algunas dependencias requieren de refacciones, reparaciones, como también algunas instalaciones requieren de reconstrucción, reparación, arreglos, reposición y/o sustituciones, todo lo cual es conocido de la Arredataria quien se obliga a realizar todos los arreglos, refacciones, reparaciones, susticiones, trabajos y colocación de artefactos ques sean necesarios para su uso y aprovechamiento de acuerdo a las necesidades de la arrendataria, bajo su exclusiva cuenta, cargo y responsabilidad; siendo las reparaciones locales y desperfectos de ordinaria ocurrencia que se produzcan durante la vigencia del prsente contrato de su cargo exclusivo y sin derecho a exigir reembolsos al arrendador por concepto alguno.

SEXTO: El arrendatario queda obligado a restituir la propiedad arrendada al término de este contrato en la misma forma en que la recibe, al igual que las especies, instalaciones y artefactos que se encuentran en a propiedad.

SEPTIMO: Se deja expresa constancia que el Arrendatario no podrá retirar ningun tipo de estructuras físicas o que conformen parte de la propiedad tales como muros, vidrios, marcos de ventanas, puertas, rejas, luminarias, techos; y que las reparaciones o accesorios que la Arrendataria repare, arregle, reponga por su cuenta y que no sea posible separarla sin detrimento de las estructuras o materiales del inmueble que se arrienda, deberán quedar a beneficio del inmueble sin derecho a reembolso ni reclamo alguno al Arrendador.

OCTAVO: **Pago de servicios básicos.** Serán de cargo de la Arrendataria el pago del consumo de energía eléctrica, gas, agua potable, como de cualquier otro servicio que contrate en el inmueble arrendado, especialmente los de sistemas de seguridad, alarmas, internet y televisión por cable. El arrendatario deberá exhibir al término del contrato, los recibos que acrediten los pagos antes mencionados a la Arrendador

Por su parte queda expresamente prohibido al arrendatario celebrar repactaciones, convenios o acuerdos de pago respecto de los servicios contratados, las cuentas o deudas por consumos domiciliarios del inmueble con las empresas proveedoras de dichos servicios, prohibición que tiene el carácter de esencial del presente contrato. Del mismo modo queda expresamente prohibida la compra de todo y cualquier tipo de bienes muebles con cargo a las cuentas de los servicios de suministros domiciliarios y en caso de realizarlos el pago de dichas compras será de exclusiva responsabilidad del arrendatario.

NOVENO: **Duración del Contrato.** El presente contrato de arrendamiento es a plazo fijo, y regirá a desde el día 07 de Octubre de 2014 venciendo el día 15 de Enero de 2015.

DECIMO: El arrendatario, se obliga a destinar el inmueble arrendado, exclusivamente al giro propio y exclusivo de la Fundación Integra, esto es, a las actividades propias de un establacimiento de ensañanza preescolar. Será de responsabilidad exclusiva de la Arrendataria el obtener todas las autorizaciones, permisos, patentes y toda otra exigencia de las Autoridades públicas o privadas, Administrativas, de Salud y/o cualquier otra que corresponda o que se requieran para su funcionamiento y desarrollo de actividades, exhimiendo de toda y cualquier responsabilidad a la parte Arrendadora por el no otorgamiento u obtención de esos permisos o autorizaciones.

DECIMO PRIMERO: **Inventario del Estado del Inmueble.**
Se deja constancia por las partes que para los efectos de acreditar el estado del inmueble que se da en arriendo, se han tomado fotografías de todas las dependencias, instalaciones, estructuras, accesorios, que detallan el estado general del inmueble y que se estará a dichas fotografías para acreditar el estado en que se encuentra todas las estructuras de la propiedad.

DECIMO SEGUNDO:
A) Queda prohibido al arrendatario ejecutar obras mayores en la propiedad arrendada sin previa autorización escrita del arrendador. No obstante, todas las mejoras hechas en el inmueble y que no puedan separarse de él, sin detrimento de la propiedad, quedan a beneficio del propietario sin derecho a reembolso alguno, salvo pacto escrito en contrario.

FERNANDO CELIS URRUTIA
Notario Público
2ª Notaria
Providencia

Sin perjuicio de lo anterior desde ya queda autorizado el Arrendatario para realizar reparaciones, refacciones, reposiciones de accesorios o materiales, obras menores que determine la Arrendataria como necesarias para el adecuado desarrollo de sus actividades las que serán de exclusivo cargo y responsabilidad del arrendatario, sin derecho a reclamo ni reembolso alguno.

B) Queda prohibido asimismo al arrendatrio subarrendar o ceder todo o parte del inmueble arrendado o del contrato de arriendo a terceros, sin autorización expresa y por escrito del Arrendador.

DECIMO TERCERO: Obligaciones de la Arrendataria. Serán obligaciones de la Arrendataria:
(i) Pagar en tiempo y forma la renta de arrendamiento y las cuentas por servicios domiciliarios;
(ii) Restituir el inmueble objeto de este contrato en tiempo y forma;
(iii) Gestionar la obtención, en su caso, ante las autoridades competentes, de los permisos, concesiones o autorizaciones que sean necesarios para que pueda desarrollar el giro que pretende, en el inmueble objeto de este contrato;
(iv) Mantener el inmueble arrendado en perfecto estado de aseo y conservación habida consideración del desgaste natural producido por el transcurso del tiempo y su uso legítimo, debiendo efectuar a su costo todas aquellas reparaciones que conforme a la ley sean de su cargo, especialmente las locativas.

DECIMO CUARTO: Obligaciones del Arrendador. El arrendador estará obligado a:
(i) Otorgar a la Arrendataria, en su caso, los permisos, autorizaciones y escritos necesarios para que ésta gestione la obtención de los permisos y autorizaciones de entidades públicas o privadas que requieran para el desarrollo de sus actividades;
(ii) Pagar las contribuciones de bienes raíces que afecten al inmueble arrendado y hacer pago de todas las obligaciones que afecten directa o indirectamente al inmueble arrendado, que no fueren expresamente de cargo de la Arrendataria en los términos de este contrato;

DECIMO QUINTO: Responsabilidad de las partes. La Arrendadora no responderá en caso alguno, por robos o hurtos que puedan ocurrir en la propiedad o por los perjuicios o daños que pueda sufrir la arrendataria con ocasión de incendios, sismos, actos terroristas, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o del calor, y de otros hechos de análoga naturaleza o de cualquier caso fortuito o de fuerza mayor.

Por su parte arrendatario responderá de los daños que por su culpa o negligencia se causen al inmueble arrendado o a las propiedades circundantes, así como los causados por el personal que trabaje para él o bajo su dependencia y las personas que visiten o concurran al inmueble arrendado.

FERNANDO CELIS URRUTIA
Notario Público
2ª Notaría
Providencia

DECIMO SEXTO: Serán de cargo de la arrendataria los gastos, multas y sanciones que puedan ocasionar el cumplimiento o incumplimiento de órdenes o disposiciones que, en cualquier tiempo aún con posterioridad a la vigencia del contrato de arriendo, pueda impartir la autoridad en razón del uso a que se destine el inmueble arrendado, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, municipales, reglamentarias o de cualquier otra naturaleza; siempre y cuando sean atribuibles al período de vigencia del presente arriendo.

DECIMO SEPTIMO: Las partes convienen expresamente que la Arrendadora queda desde luego totalmente exonerada de cualquier responsabilidad en el evento que alguna autoridad, sea administrativa, judicial, municipal o de cualquier otra naturaleza, impidiera por cualquier causa o gravara en cualquier forma por multas o sanciones, el ejercicio de la actividad comercial y/o profesional que la arrendataria se propone realizar en el inmueble arrendado.

DECIMO OCTAVO: Para garantizar la conservación de la propiedad arrendada y asegurar su restitución en el mismo estado en que la recibe: la devolución de las especies, artefactos e instalaciones de que da cuenta el inventario; el pago de los perjuicios o deterioros que se causen en el inmueble arrendado; y en general para responder del fiel cumplimiento de las obligaciones que impone este contrato, el arrendatario entrega y entregará en garantía por ese acto, la suma de $2.000.000.- (dos millones de pesos).

El total de la garantía o el saldo que quedare a favor del arrendatario, le será devuelta por el arrendador dentro de los 60 días siguientes a la entrega a su satisfacción del inmueble arrendado, quedando desde luego autorizada la parte arrendadora para descontar de la cantidad mencionada el valor efectivo de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado, como asimismo el valor de las cuentas pendientes de gastos comunes, energía eléctrica, agua, luz, gas, basura, etc.

El arrendatario no podrá en caso alguno aplicar o compensar todo o parte de esta garantía con alguna renta futura de arrendamiento o con gastos que estuviere obligado a realizar por el uso del inmueble, como por ejemplo, gastos comunes, agua potable, electricidad, gas, basura, etc.

Se deja expresa constancia que la presente garantía es entregada por la Corredora de Propiedades al propietario y arrendador, y que la responsabilidad de su devolución es de exclusiva y única responsabilidad de la sociedad Arrendadora.

DECIMO NOVENO: Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes fijan domicilio en la ciudad de Santiago, prorrogando competencia para ante sus Tribunales Ordinarios de Justicia.

En el evento de requerirse la cobranza extrajudicial o judicial para todos los efectos del presente contrato, incluidos los gastos comunes y/o cuentas de consumos domiciliarios; y ello haga necesaria la intervención de abogados, procuradores y/o cualquier otra persona la arrendataria será responsable de todas las costas personales y judiciales, gastos y todo otro concepto relativo a dicha cobranza especialmente en el evento de deducirse acciones legales para tales efectos o para requerir la restitución del inmueble.

VIGESIMO: Las partes convienen expresamente que para los efectos de todo tipo de comunicaciones, notificaciones, avisos, etc. referidos al presente contrato de arriendo serán representantes de las partes las personas que se indican y serán utilizados los correos electrónicos y los números telefónicos que se pasan a indicar:

.- Representante Arrendador: **Cristian Saa G.**
E-mail: abogado@saapropiedades.cl / cristiansaag@hotmail.com
Fono: (02) 27170077 / (09) 98218660

.- Representante Arrendatario:
E-mail:
Fono: Cel.:

.- PERSONERIA:
La personería de doña **JULIA ESCOBEDO GONZÁLEZ,** para actuar en representación de **FUNDACIÓN INTEGRA** consta de Mandato Especial otorgada por escritura pública de fecha 04 de Junio de 2014, otorgada en la Notaría de Santiago de doña Nancy de la Fuente.

El presente contrato se firma en tres ejemplares quedando una copia en poder de cada una de las partes y otra en poder de la Corredora de Propiedades.

CRISTIAN A. SAA GONZALEZ
p.p. **ASES. E INVERSIONES AYR LTDA.**
CED. IDENTIDAD N° 7624300-K
ARRENDADOR

JULIA ESCOBEDO GONZÁLEZ
p.p. FUNDACION INTEGRA
CED. IDENTIDAD N° 10.866.277-8
ARRENDATARIO

CRISTIAN A. SAA GONZALEZ
p.p. **ASES. Y CORREDORES SAA Y CIA. LTDA.**
CED. IDENTIDAD N° 7624300-K

FERNANDO CELIS Notario Público 2º Notaría Provincia

AUTORIZACION NOTARIAL AL DORSO