

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

**JOSÉ ALVARITO ORTEGA SEPÚLVEDA**

**“JARDÍN INFANTIL Y SALA CUNA HIELOS PATAGÓNICOS” – PUERTO NATALES – REGIÓN  
DE MAGALLANES Y ANTÁRTICA CHILENA**

*N° INT. CBG-0886-0-2014*

En **PUNTA ARENAS**, a 9 de diciembre de 2014, entre don **JOSÉ ALVARITO ORTEGA SEPÚLVEDA**, cédula de identidad N° 3.269.416-0, con domicilio en calle Santiago Bueras N° 920, Punta Arenas, en adelante “el arrendador”; y **FUNDACIÓN EDUCACIONAL PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DEL MENOR**, RUT 70.574.900-0, representada por su Directora Regional, doña **PAOLA VALENZUELA PINO**, cédula de identidad N° 10.983.046-1, ambas domiciliadas en calle José Menéndez N° 756, 2° piso, Punta Arenas, en adelante “la arrendataria” o “Integra”, se ha convenido el siguiente contrato de arrendamiento, que se regirá por las disposiciones contenidas en el Código Civil, en la Ley N° 18.101, en lo que resulte pertinente, y por las cláusulas siguientes:

**PRIMERO: ANTECEDENTES PREVIOS.** JOSÉ ALVARITO ORTEGA SEPÚLVEDA, es dueño de la propiedad ubicada en calle Blanco Encalada N° 915, comuna de Puerto Natales, región de Magallanes, inscrita a fojas 24 vta, N° 18, año 1977, del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Natales.

**SEGUNDO: OBJETO DEL ARRENDAMIENTO.** Por el presente instrumento, el arrendador da en arrendamiento a Integra el inmueble ubicado en calle **BLANCO ENCALADA N° 915**, comuna de **PUERTO NATALES**, ya individualizado que se destinará al funcionamiento del jardín infantil “**HIELOS PATAGÓNICOS**”, administrado por Integra, sin perjuicio de la facultad de destinar la propiedad arrendada a cualquier actividad comercial relacionada con el objeto o giro social, el que el arrendador declara expresamente conocer.

**TERCERO: CANON DE ARRIENDO.** La renta de arrendamiento asciende a la suma de **\$980.000.- (novecientos ochenta mil pesos)** mensuales, la cual se reajustará en lo sucesivo en forma anual, de acuerdo a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor o el índice que lo reemplace o suceda.

El pago de la renta de arrendamiento se hará efectiva en forma anticipada los primeros 5 (cinco) días de cada mes, mediante depósito o transferencia bancaria efectuada en la siguiente cuenta:

NOMBRE: JOSÉ ALVARITO ORTEGA SEPÚLVEDA.  
RUT: 3.269.416-0  
N° CUENTA RUT: 3269416.  
BANCO ESTADO.

Sin perjuicio de lo anterior, en el evento que la fecha de inicio de vigencia del presente contrato, ocurra con posterioridad al inicio del mes, el pago de la renta correspondiente al mes en cuestión, se calculará en proporción a los días que efectivamente, la "ARRENDATARIA" haya hecho uso de la propiedad.

**CUARTO: PLAZO DEL CONTRATO.** El presente contrato comenzó a regir el día **05 DE DICIEMBRE DE 2014** y extenderá su vigencia por el término de 2 (dos) años, pudiendo las partes de común acuerdo renovar únicamente por un período igual de 2 (dos) años, si ninguna de las partes manifiesta a otra su voluntad de ponerle término con una anticipación de al menos 90 (noventa) días, por carta certificada enviada al domicilio de la contraparte señalado en este contrato.

**QUINTO: OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA.** Declara la arrendataria que ha recibido a su entera satisfacción la propiedad arrendada y que se obliga a restituir el inmueble en el mismo estado al terminarse el arrendamiento, habida consideración del desgaste producido por el tiempo y uso legítimo.

Asimismo, se obliga al arrendatario a mantener en perfecto estado y funcionamiento las llaves de los artefactos, llaves de paso, las válvulas y flotadores de los excusados, enchufes e interruptores de la instalación eléctrica, haciéndolos arreglar y cambiar por su cuenta en caso de desperfecto; efectuar y mantener el aseo de la propiedad; a preservar en buen estado los cálafonts, habida consideración de su desgaste natural ocasionado por el transcurso del tiempo y uso legítimos y en general a efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones locativas que correspondan a la propiedad arrendada.

El arrendatario se obliga a pagar a quien corresponda, los consumos de luz, gas, agua potable, teléfonos, Internet, extracción de basura, patentes municipales y demás consumos y servicios que se generen durante la vigencia de este contrato; además se obliga a mantener la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación y serán de su costo las reparaciones locativas, entendiéndose por tales las de aquella especie de deterioro que ordinariamente se producen por culpa de los arrendatarios o de sus dependientes.

**SEXTO: OBLIGACIÓN DE RESGUARDO.** Sin perjuicio de lo señalado en la cláusula segunda, el arrendador se obliga a resguardar, en lo que corresponda, los derechos del personal y de los niños y niñas que asistan al jardín infantil y a velar por el mobiliario del establecimiento durante el tiempo en que no se encuentre en funcionamiento.

**SÉPTIMO: MEJORAS AL INMUEBLE.** El arrendador faculta expresamente al arrendatario para efectuar en el inmueble arrendado todas las mejoras y transformaciones que resulten necesarias y/o pertinentes para el desarrollo de las actividades para las cuales se celebra el presente contrato de arrendamiento.

Todas las mejoras en infraestructura necesarias para la habilitación del establecimiento quedarán en el inmueble a beneficio de la arrendadora sin cargo alguno de restitución o

reembolso por parte del arrendador, excepto las realizadas en las unidades de alimentación por la empresa concesionaria y el equipamiento proporcionado por Integra (mobiliario, estufas y otros), que serán retirados una vez finalizado el contrato.

**OCTAVO: TÉRMINO ANTICIPADO.** El arrendador podrá poner término de inmediato al presente contrato de arrendamiento y solicitar la restitución del inmueble, por las siguientes causales que las partes convienen en elevar a la calidad de cláusulas esenciales o determinantes de este contrato. A) Si el arrendatario no paga o se retrasa en el pago de dos o más rentas de arrendamiento B) Si el arrendatario se retrasa sistemáticamente en el pago de las cuentas de servicios básicos señaladas en la cláusula anterior. C) Si el arrendatario destina la propiedad a cualquier otro fin que no sea el indicado en este instrumento. D) Si el arrendatario no mantiene la propiedad en buen estado de conservación.

**NOVENO: GARANTÍA.** A fin de garantizar el fiel cumplimiento de todas las obligaciones de este contrato, el arrendatario hace entrega en garantía, en efectivo, al arrendador, el equivalente a una renta de arrendamiento (**\$980.000.- novecientos ochenta mil pesos**), obligándose el arrendador a restituir dicha cantidad dentro de los 30 (treinta) días siguientes a la restitución del inmueble. El arrendador está autorizado para descontar de la cantidad mencionada, el valor efectivo de los deterioros y perjuicios que se hayan ocasionado por el arrendatario, como también el valor de cuentas pendientes de luz, agua, teléfono y/o servicios que correspondan. Queda prohibido aplicar esta garantía al pago del último mes de ocupación del inmueble.

Dicha garantía no podrá imputarse en ningún caso al pago de renta de arrendamiento insolutas y estarán sujetas a lo dispuesto en el número 7 del artículo 2 transitorio de la Ley N° 18.801.

**DÉCIMO: SUBARRIENDO DEL INMUEBLE.** La arrendataria no podrá subarrendar o ceder todo o parte del arriendo a terceros sin consentimiento expreso y escrito del arrendador. Por su parte, éste no podrá ceder ni total ni parcialmente el presente contrato.

**UNDÉCIMO: RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE.** La devolución de la propiedad deberá ser hecha al arrendador en el mismo estado en que fue recibida. Esta devolución deberá ser efectuada una vez expirado el plazo de vigencia de este contrato.

**DUODÉCIMO: VISITAS AL INMUEBLE.** La arrendataria se obliga a dar las facilidades necesarias para que "la arrendadora" o quien la represente, pueda visitar el inmueble, al menos cuatro veces, mientras dure el presente contrato. Asimismo, en caso que el dueño desee vender o arrendar la propiedad durante los últimos dos meses de vigencia del contrato o de su prórroga, la arrendadora se obliga a mostrarla al menos cuatro veces.

**DÉCIMO TERCERO: PUBLICIDAD.** Se deja constancia que este contrato se sujeta a las normas de la Ley de Transparencia.

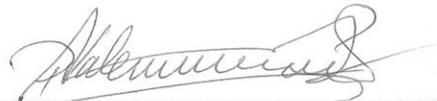
**DÉCIMO TERCERO: PUBLICIDAD.** Se deja constancia que este contrato se sujeta a las normas de la Ley de Transparencia.

**DÉCIMO CUARTO: DOMICILIO Y JURISDICCIÓN.** Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes fijan domicilio en la ciudad de **Punta Arenas** y prorrogan competencia para ante sus Tribunales de Justicia.

Este instrumento se firma en cuatro ejemplares en original de igual tenor, quedando uno de ellos en poder de la parte arrendadora y tres en poder de la arrendataria.



**JOSÉ ORTEGA SEPÚLVEDA**  
ARRENDADOR  
3.269.416-0



**PAOLA VALENZUELA PINO**  
DIRECTORA REGIONAL  
FUNDACIÓN INTEGRA

Firmo ante mí, **DON JOSE ALVARITO ORTEGA SEPULVEDA, C.I. 3.269.416-0** COMO ARRENDADOR y Autorizo la firma de **DOÑA PAOLA VALENZUELA PINO, C.I. 10.983.046-1** EN REPRESENTACION EN SU CALIDAD DE DIRECTORA DE FUNDACION INTEGRA, RUT 70.574.900-0 COMO ARRANDATARIO.- Punta Arenas, 09 diciembre de 2014/jo.-

