CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

NELSON BENJAMÍN BARRIA PACHECO

Y

FUNDACIÓN EDUCACIONAL PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DEL MENOR

"FUNDACIÓN INTEGRA"

En Valdivia, a 18 DE ENERO DE 2010, entre don NELSON BENJAMÍN BARRIA PACHECO, cédula de identidad Nº 7.854.017-6, domiciliado en calle Esmeralda Nº 679 Subsuelo, Valdivia, en adelante "el arrendador", por una parte; y por la otra; FUNDACIÓN EDUCACIONAL PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DEL MENOR "FUNDACIÓN INTEGRA", RUT 70.574.900-0, representada legalmente por su Directora Regional doña MIRELLA PAOLA CANESSA ROSSO, cédula de identidad Nº 8.296.373-1, domiciliada en calle Esmeralda Nº 679, Valdivia, en adelante "la arrendataria", se ha convenido el siguiente contrato de arrendamiento, que se regirá por las disposiciones contenidas en el Código Civil y en la Ley N° 18.101, y por las cláusulas siguientes:

PRIMERO: El arrendador es dueño del Edificio de tres pisos ubicado en calle Esmeralda Nº 679, inscrito a su nombre a Fs. 1487 Nº 2202 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia correspondiente al año 1994 y cuyos deslindes son los siguientes: Al Norte, con calle Esmeralda en 10.60 metros; al Sur, con propiedad de Hardessen Hermanos Ltda., en 30,65 metros; y al Poniente, con don Carlos Martín, 30,85 metros.

SEGUNDO: Por este acto, el arrendador da en arrendamiento a la arrendataria el primer y segundo piso del Edificio aludido en cláusula anterior. El inmueble objeto de este contrato se destinará exclusivamente a las oficinas de FUNDACION INTEGRA.

El primer piso del inmueble es entregado sin mobiliario de oficina. El segundo, se entrega habilitado con mobiliario de oficina en buen estado de conservación, que se especifica en el INVENTARIO adjunto al presente instrumento, el cual pasa a ser parte integrante de este contrato para todos los efectos.

TERCERO: El presente contrato comenzará a regir el día 12 DE FEBRERO DE 2010 y extenderá su vigencia hasta el día 31 DE ENERO DE 2015.

Sin perjuicio de lo antedicho, este instrumento se entenderá prorrogado, en forma tácita, sucesiva y automática por un período de cinco años, si ninguna de las partes manifiesta su voluntad de poner término al mismo mediante carta certificada dirigida al domicilio de la contraria consignado en este contrato, con una anticipación mínima de 120 (ciento veinte) días a la fecha en que se pretende terminar, sea esta la originalmente pactada o la prorrogada.

La arrendataria se obliga a restituir el inmueble arrendado inmediatamente que termine este contrato junto con la entrega de las llaves respectivas. Además, deberá entregar los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble de los consumos de energía eléctrica, agua potable y gastos comunes.

CUARTO: Serán de cargo de la arrendataria los gastos que puedan ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que, en cualquier tiempo, pueda impartir la autoridad en razón del uso a que se destinará el inmueble, sean estas exigencias relativas o condiciones técnicas, sanitarias, higiénicas, ambientales, municipales o reglamentarias para el desarrollo de su

actividad. De la misma manera, serán de su cargo los costos por servicios de agua, luz, gas y los gastos comunes que se devenguen por el uso del inmueble en la parte que ha sido arrendada.

QUINTO: La renta mensual de arrendamiento se pagará en forma anticipada los días 5 de cada mes o el día hábil más cercano. El valor de la renta mensual es de UF 85,00.- (ochenta y cinco Unidades de Fomento).

Para todos los efectos legales de cálculo de la renta de arriendo mensual se considerará la Unidad de Fomento del primer día de cada mes. En la eventualidad que la Unidad de Fomento no se reajustare en los términos actuales o deje de existir, el reajuste de renta mensual será determinado por la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor o el factor que lo reemplace.

SEXTO: A fin de garantizar las obligaciones que por el presente contrato asume la parte arrendataria, se efectúa la entrega en garantía de la suma equivalente a 42,50 U.F. que recibe en este acto el arrendador.

La parte arrendadora queda autorizada para descontar de la cantidad mencionada el valor efectivo de los deterioros y perjuicios imputables directamente a la arrendataria que se hayan ocasionado; como, asimismo, el valor de las cuentas pendientes de energía eléctrica, agua y gastos comunes.

Esta garantía será devuelta de inmediato una vez efectuada la restitución del inmueble, con el reajuste correspondiente.

SÉPTIMO: En caso de mora o simple retardo en el pago de la renta mensual, ésta devengará un interés del 0,1% diario o, en su defecto, del 3% mensual, entre la fecha en que se debió realizar el pago y aquellas en que efectivamente se efectúe.

OCTAVO: Declara la arrendataria que ha recibido a su entera satisfacción la propiedad arrendada, obligándose a restituir todo ello en el mismo estado al terminarse el arrendamiento, habida consideración del desgaste producido por el tiempo y uso legítimo.

Se obliga la arrendataria a mantener la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación. Asimismo, 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.

Queda prohibido a la arrendataria hacer alteraciones o transformaciones en la propiedad, sin autorización escrita del arrendador; pero podrá separar y llevarse los materiales usados en las transformaciones o alteraciones que hubiese efectuado con dicha autorización, sin detrimento del inmueble arrendado, a menos que el arrendador abone lo que valdrían los materiales considerándolos separados.

NOVENO: La arrendataria no podrá subarrendar o ceder todo o parte del arriendo a terceros, en el rubro de su actividad, sin consentimiento expreso y escrito del arrendador. Por su parte, el arrendador no podrá ceder ni total ni parcialmente el presente contrato.

DÉCIMO: Finalmente, la arrendataria se obliga a dar acceso a las dependencias arrendadas al arrendador para efectuar mantención cuando sí se requiera, con un plazo promedio de tres meses como mínimo y siempre que aquello diga relación con el efectivo funcionamiento del inmueble. Para el ingreso a éste, deberá darse aviso con la debida anticipación y con autorización escrita de la arrendataria.

Las partes convienen que la publicidad, letreros o todo tipo de aviso escrito deberá situarse en el frontis de ingreso a la propiedad arrendada.

DÉCIMO PRIMERO: Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes fijan domicilio en la ciudad de VALDIVIA y se someten a sus Tribunales Ordinarios de Justicia.

DÉCIMO SEGUNDO: Este instrumento se firma en dos ejemplares en original de igual tenor, quedando uno de ellos en poder de cada parte.

NELSON BENJAMÍN BARRIA PACHECO
7.854.017-6
ARRENDADOR

MIRELLA PAOLA CANESSA ROSSO
8.296.373-1
DIRECTORA REGIONAL INTEGRA LOS RÍOS

FIRMARON ANTE MI DON NELSON BENJAMIN BARRIA PACHECO, C.I.Nº 7.854.017-6, como arrendador y doña MIRELLA PAOLA CANESSA ROSSO, C.I.Nº8.296.373-1, en representación de FUNDACION EDUCACIONAL PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DEL MENOR "FUNDACION INTEGRA", RUT:70.574.900-0, según consta en escritura pública de Mandato Especial de fecha 17-Noviembre-2008, otorgado en Santaigo en la Notaría de doña Nancy de la Fuente Hernández, tenida a la vista, quienes declaran haber leído y tomado debido conocimiento del presente documento. Valdivia, enero 28 de 2010.- ncy.

MARIA INES MORALES GUARDA
NOTARIO PUBLICO - 3ª NOTARIA
VALDIVIA