CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CARLOS RIESCO MARCHANT Y OTRA

Y

FUNDACIÓN INTEGRA

N° INT. DCC-0548-2016

En La Serena, a 01 de Junio del año 2016, entre **Carlos Alberto Riesco Marchant**, soltero, psicólogo, rut 13.017.280-6, y doña **Isabel Margarita Riesco Marchant**, soltera, Ingeniero Civil, rut 14.116.251-9, ambos domiciliados en Calle Regimiento Coquimbo N° 906, comuna de La Serena, en adelante también como **"el arrendador"**, por una parte; y, por la otra, "FUNDACIÓN EDUCACIONAL PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE MENOR", sociedad del giro de su denominación, rol único tributario Nº 70.574.900-0, representada, según se acreditará, por doña **Carmen Gloria Salamanca Ossandon**, chilena, educadora de párvulos, cédula nacional de identidad N° 8.440.070-K, todos domiciliados, para estos efectos, en calle Regimiento Coquimbo N°989, La Serena, en adelante "el arrendatario"; han convenido en el contrato de arrendamiento a que se refieren las cláusulas siguientes:

1.- <u>INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO:</u> Don Carlos Alberto Riesco Marchant e Isabel Margarita Riesco Marchant, son dueños del inmueble ubicado en Calle Regimiento Coquimbo N° 906, comuna de La Serena, inscrito a fojas 3506, Número 3211 del Registro de Propiedad del año 2005 del Conservador de Bienes raíces de La Serena.

2.- <u>ARRENDAMIENTO</u>: En este acto y por el presente instrumento los dueños del inmueble, dan en arrendamiento a Fundación Integra, para la cual acepta su representante antes individualizada el inmueble ubicado en Calle Regimiento Coquimbo N° 906, comuna de La Serena, Región de Coquimbo. Cuyos deslindes son: Norte, propiedad de doña Martina Valdivia viuda deVaras; Poniente, Calle Regimiento Coquimbo; Oriente, doña Martina Valdivia Viuda de Varas; y Sur, sitio de propiedad de doña Regina Pulvermuller Ayala.

2.- <u>PLAZO:</u> El presente contrato rige a partir de la fecha de celebración, en la que se hace entrega material al arrendatario de la propiedad y de las llaves de acceso a la misma, y su vigencia será de un año a contar de esta fecha. Este plazo se renovará en forma tácita, automática y sucesivamente en las mismas condiciones aquí pactadas, si ninguna de las partes manifiesta a la otra su voluntad de poner término al arrendamiento a través de un aviso. Dicho aviso se debe notificar mediante carta certificada al domicilio consignado por las partes en la comparecencia, con a lo menos 60 días corridos de anticipación a la fecha de vencimiento del plazo pactado precedentemente o de una cualquiera de sus prórrogas.

3.- RENTA: La renta mensual de arrendamiento será la suma **$ 700.000** a pagar los primeros **cinco** días de cada mes a través de cuenta bancaria; Cuenta Corriente Banco Falabella N° 10300006434 Isabel Riesco Marchant RUT 14.116.251-9. En caso de mora o simple retardo en el pago de la renta de arrendamiento, se deberá pagar el equivalente al 1% de la renta pactada por cada día de atraso.

El pago de la renta se acreditará mediante los respectivos recibos de pago.

4.- REAJUSTE: La renta se reajustará durante toda la vigencia del arrendamiento; reajuste que se hará cada **1 año**, en la misma proporción o porcentaje en que haya podido variar el Índice de Precios al Consumidor (IPC) determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el organismo que lo reemplace, del período anterior y en forma acumulada. Para los efectos de calcular el porcentaje de este reajuste, se tomará el número de **12** meses inmediatamente anterior al mes en que se deba reajustar la renta de arrendamiento para su pago. Si durante algún periodo resulta un IPC negativo, se mantendrá el canon de arriendo que está rigiendo en ese momento hasta el próximo reajuste.

5.- MES DE GARANTÍA: El arrendatario entrega en este acto la cantidad correspondiente a 1 mes de renta, **($ 700.000)** con el fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que la recibe; la devolución y conservación de las especies y artefactos que se indicarán en el inventario; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y, en general, para responder del fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato de arrendamiento, en concepto de fianza o mes de garantía, suma que se entrega en efectivo, en el plazo de un mes a contar desde el día en que se devuelvan las llaves al arrendador. El mes de garantía no podrá ser cargado a mes de arriendo, y se autoriza al arrendatario, desde ahora, a deducir de su monto los detrimentos sufridos en el inmueble cuya responsabilidad sea atribuible al arrendador. En el caso que el arrendatario decida poner fin a este contrato antes del año, el arrendador no devolverá el cheque en garantía.

6.- OTROS PAGOS DEL CARGO DEL ARRENDATARIO: El arrendatario estará obligado a pagar, con puntualidad, y a quien corresponda los consumos de electricidad establecido en la respectiva boleta, debiendo el arrendador, transferir a la Fundación el consumo determinado por el remarcador ubicado en el sector utilizado por él, en cuanto al agua potable la fundación se obliga a pagar un cargo fijo de $10.000(diez mil pesos). El retraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho al arrendador para suspender los servicios respectivos. Se deja expresa constancia que el inmueble se entregara al arrendatario con todas las cuentas pagadas.

7.- PROHIBICIONES AL ARRENDATARIO: Queda expresamente prohibido al arrendatario y su infracción acarreará el término Ipso-Facto del presente contrato de arrendamiento con la sola notificación del arrendador por carta certificada al arrendatario dándose cumplimiento a la cláusula 2ª del presente contrato de arrendamiento:

a) Ceder, subarrendar, transferir a cualquier título y destinar el inmueble arrendado a un objeto diferente al convenido en la cláusula 1ª del presente contrato de arrendamiento (habitación).
b) No mantener la propiedad arrendada en buen estado de conservación.
c) Atrasarse en el pago de las cuentas de luz, agua y gas.
d) Reiterados ruidos molestos que afecten la buena convivencia de la comunidad.
f) Introducir materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada.
g) No dar cumplimiento a lo dispuesto en el Reglamento de Convivencia Interno del Condominio el cual fue comentado por su arrendador.
i) Introducir materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada.

8.- RESTITUCIÓN DEL IMUEBLE: El arrendatario debe devolver la vivienda, al concluir el arriendo, tal como la recibió, salvo lo que hubiese perecido o se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

9.- MANTENCIÓN DEL INMUEBLE:

a) De parte del arrendador: El arrendador está obligada a realizar todas las reparaciones necesarias en el inmueble, que ocurran o hubiesen acaecido por menoscabado por el tiempo o por causa inevitable, o fuerza mayor, a fin de que el inmueble esté en óptimas condiciones para ser habitado al momento de ser arrendado y mientras dure el arrendamiento, para conservar la vivienda en estado de servir para el uso al que ha sido destinado, sin tener derecho a elevar la renta por ello, así como a mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato.-

b) De Parte del arrendatario: Se obliga a mantener en buen estado el aseo y conservación de la propiedad arrendada y todas las instalaciones del departamento, como asimismo a arreglar por su cuenta deterioros que haya producido por su acción en los cielos, pisos, paredes, vidrios, pinturas, instalaciones, grifería u otros. Del mismo modo se obliga la arrendataria a responder de los deterioros que en los bienes comunes o en el resto del inmueble, o propiedades vecinas puedan causar el mismo, el personal que trabaje para él o bajo su dependencia y las personas que visiten o concurran al inmueble arrendado por cualquier motivo, siendo de su cargo la reparación de los daños causados. El arrendatario no tendrá obligación de efectuar mejoras, conviniéndose que las que haga el arrendatario quedaran a beneficio de la propiedad sin que el dueño este obligado a cancelar suma alguna por ella.

10.- RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE: El arrendatario se obliga a restituir el inmueble arrendado, inmediatamente que se cumpla el plazo estipulado, entrega que deberá hacerse mediante la desocupación total de la propiedad poniéndola a disposición del arrendador, entregándoles las llaves.

11.- VISITAS AL INMUEBLE: El arrendatario se obliga a dar facilidades necesarias para que el arrendador o quien lo represente, pueda visitar el inmueble cuando lo desee para verificar el estado de mantención en que se encuentra. Asimismo, en caso que se desee venderlo o arrendarlo si está

pronto a terminar el presente contrato de arrendamiento, el arrendatario se obliga a permitir su visita, dos veces al mes.

12.- PERJUICIOS EN EL INMUEBLE: El arrendador no responderá por robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada o por perjuicio causados por incendio, inundaciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor, etc. Se prohíbe al arrendatario modificar desagües, instalaciones de agua, luz eléctrica, sin permiso escrito del arrendador, como a si mismo hacer variaciones en parte algunas de la propiedad, como en la pintura, estructuras internas o separaciones de ambientes. De producirse desperfectos en el inmueble cuya reparación correspondan al arrendador, el arrendatario deberá darle aviso inmediato de lo sucedido. Si los arreglos no se efectuaren dentro de 10 días, el arrendatario estará facultado para reparar los desperfectos él mismo, y descontar los gastos del pago de la renta de arrendamiento del mes siguiente.

13.- TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO: Serán causales de término anticipado del contrato:

a) Si el arrendatario no paga la renta mensual dentro del plazo indicado en este contrato;
b) Si destina el inmueble del presente contrato a cualquier otro fin que no sea el indicado en este instrumento;
c) Si no mantiene el inmueble objeto del presente contrato en buen estado de conservación;
d) Si se atrasa en el pago de las cuentas de agua, luz, gastos comunes, etc.;
e) Si hace mejoras o variaciones en el inmueble objeto del presente contrato sin consentimiento previo por escrito del arrendador; y,
f) Si causa molestias a los vecinos, si introduce animales, materiales explosivos, inflamables o de mal olor en el inmueble del presente contrato.

g)) Si por causa de fuerza mayor, accidente o caso fortuito, tales como incendio y terremoto, cualquiera de los inmuebles arrendados no pueden ser utilizados por la Arrendataria para el destino señalado en el presente contrato, ésta podrá también unilateralmente poner término anticipado al presente contrato de arrendamiento.

En el evento de que sucediere alguno de los hechos que fundan las causales antes señaladas, la parte cumplidora comunicará a la otra parte esta circunstancia, a fin de que la otra parte pueda subsanarla dentro de los 15 días corridos siguientes. Vencido este plazo, sin que se hubiere solucionado el hecho que motiva la causal comunicada, la parte cumplidora podrá poner término unilateralmente al contrato de arrendamiento sin forma de juicio ni indemnización alguna.

14.- ESTADO DEL INMUEBLE: Se deja constancia que se entrega el inventario completo de las especies que quedan en el inmueble, de propiedad del arrendador, como anexo Nº 1 del presente contrato de arrendamiento, debidamente firmado por los contratantes, el departamento se entrega en buenas condiciones, sus servicios se encuentran cancelados y funcionando en buena forma.

16.- PROHIBIÓN DE IMPUTAR LA GARANTÍA: El arrendatario no podrá en caso alguno imputar la garantía de la renta de arrendamiento, ni aún tratándose de la renta del último mes. Esta garantía será devuelta por el arrendador, sin perjuicio de los descuentos indicados en la cláusula precedente.

17.- NATURALEZA DE LAS CLÁUSULAS Para todos los efectos legales, las partes declaran que han elevado las obligaciones del arrendatario a la calidad de esenciales, y por ello cualquier infracción se estimará necesariamente como grave incumplimiento al presente contrato de arrendamiento, y la ocurrencia de cualquiera de dos de ellas, constituirá incumplimiento reiterado del mismo.

19.- DOMICILIO: Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de La serena y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales de Justicia.

20.- GASTOS Los gastos notariales serán soportados por los contratantes en partes iguales.

21.- **TRANSPARENCIA:** se deja presente que este contrato se sujeta a las normas de Ley de Transparencia.

El presente contrato se firma en cuatro ejemplares de igual tenor y fecha, quedando uno en poder del arrendador y los restantes en poder de Fundación Integra.

La personería de la Directora Regional, doña Carmen Gloria Salamanca Ossandon, consta en escritura pública otorgada por Notaria de Santiago de doña Nancy de La Fuente, con fecha 6 de junio de 2014.

La representación de don Carlos Riesco Marchant, consta en carta-poder otorgada en Notaria de Vicuña y Paihuano de don Daniel Hurtado Navia, de fecha 11 de mayo de 2016.

CARLOS RIESCO MARCHANT
C.I. 13.017.280-6
ARRENDADOR

CARMEN GLORIA SALAMANCA OSSANDON
DIRECTORA REGIONAL
FUNDACIÓN INTEGRA