LUIS EDUARDO ÁLVAREZ DÍAZ NOTARIO PÚBLICO CHILLÁN - CHILE

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

SERGIO ARMANDO BUSTAMANTE MESSER

Y

FUNDACIÓN INTEGRA

N° INT. CFM-0586-2016

En Concepción, a 22 de junio de 2016, entre don **SERGIO ARMANDO BUSTAMANTE MESSER**, chileno, casado, pensionado, cédula nacional de identidad 2.491.722-3, domiciliado en Avenida Libertad N°864, comuna de Chillán, en adelante también**"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 N° 70.574.900-0, representada, según se acreditará, por su Directora Regional (S), doña **PATRICIA LORENA OLATE DÍAZ,** chilena, casada, educadora de párvulos, cédula de identidad N° 9.895.001-K, ambas domiciliadas en Diagonal Pedro Aguirre Cerda N° 1225, Concepción,en adelante **"Integra" o "la Arrendataria"**; han convenido el presente contrato de arrendamiento, que se regirá por las estipulaciones que aquí se establecen:

1.- <u>INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO:</u> Don Sergio Armando Bustamante Messer, es dueño del inmueble ubicado en Avenida Libertad N°862, comuna de Chillán, inscrito a fojas 614 vuelta, Número 890 del Registro de Propiedad del año 1979 del Conservador de Bienes Raíces de Chillán, cuyos deslindes especiales son: Norte, en 14,30 metros con Avenida Libertad 682 de su ubicación; Sur: en 10,80 metros con Tomás Rodríguez y 3,50 metros con Lote Dos del vendedor Benjamín Gustavo Soto Boggiano, Oriente: en 50 metros con lote Dos del vendedor Benjamín Gustavo Soto y Poniente: en 50 metros con sucesión de José Tohá.

2.- **<u>ARRENDAMIENTO</u>**: En este acto y por el presente instrumento don **SERGIOARMANDO BUSTAMANTE MESSER**, da en arrendamiento a Integra, para la que acepta su representante, el inmueble ubicado en Avenida Libertad N°862, comuna de Chillán, Región de Bío Bío, individualizado en la cláusula primera precedente.

3.- <u>PLAZO:</u> El presente contrato comenzará a regir el 24 de junio de 2016, día en que se hará entrega material al arrendatario de la propiedad y de las llaves de acceso a la misma, y su vigencia será de un año, renovable tácita, automática y sucesivamente en las mismas condiciones aquí pactadas, si ninguna de las partes manifestare a la otra su voluntad de poner término al arrendamiento a través de carta certificada enviada 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.

:edad Cea Ananías
Adm. y Serv. Educ.
:egra Bio Bio

NOTARIO PÚBLICO LUIS EZ CHILLÁN - CHILE

4.- **RENTA:** La renta mensual de arrendamiento será la suma **$1.200.000 (un millón doscientos mil pesos),** pagaderos los primeros **cinco** días de cada mes a través de transferencia o depósito a la Cuenta Corriente Banco de Chile N° 2300368310, a nombre de donSergio Armando Bustamante Messer, Rut2.491.722-3. 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.

5.- **REAJUSTE**: La renta se reajustará durante toda la vigencia del arrendamiento; reajuste que se hará anualmente, 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.

6.- **MES DE GARANTÍA:** El arrendatario entrega en este acto la cantidad correspondiente a 1 mes de renta, (**$ 1.200.000**)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 arrendador, desde ahora, a deducir de su monto los detrimentos sufridos en el inmueble cuya responsabilidad sea atribuible al arrendatario.

7.- **OTROS PAGOS DEL CARGO DEL ARRENDATARIO:** El arrendatario estará obligado a pagar, con puntualidad, y a quien corresponda los consumos_de luz, agua, gas y cualquier otro que corresponda a servicios básicos. Se deja expresa constancia que el inmueble se entregara al arrendatario con todas las cuentas pagadas y al día.

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

a) Ceder, subarrendar, transferir a cualquier título y destinar el inmueble arrendado a un objeto diferente al convenido en el presente contrato de arrendamiento.
b) No mantener la propiedad arrendada en buen estado de conservación.

Soledad Cea Ananías
Jefa Adm. y Serv. Educ.
Integra Bio Bio

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.

9.- MANTENCIÓN DEL INMUEBLE:

a) De parte del arrendador: El arrendador está obligado 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 inmueble, 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 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 deberán ser aprobadas previamente por el arrendador y 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 cumplido el plazo estipulado, en el mismo estado en que se recibió, salvo lo que hubiese perecido o se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable. La entrega se hará mediante la desocupación total de la propiedad poniéndola a disposición del arrendador y 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, en los días y horarios previamente convenidos. 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, en los días y horarios previamente convenidos.

11.- PERJUICIOS EN EL INMUEBLE: El arrendador no responderá por robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada o por perjuicio causados por incendio, inundaciones, 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

Soledad Cea Ananías
Jefa Adm. y Serv. Educ.
Integra Bio Bio

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.

12.- <u>TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO:</u> 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 que tenga su origen en causas ajenas a las partes y terremoto, el inmueble arrendado no puede 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.

13.- <u>ESTADO DEL INMUEBLE:</u> Se deja constancia que se entrega el inventario completo de las especies que quedan en el inmueble, de propiedad del arrendador, como anexo N° 1 del presente contrato de arrendamiento, debidamente firmado por los contratantes, el inmueble se entrega en buenas condiciones, sus servicios se encuentran pagados y funcionando en buena forma.

14.- <u>PROHIBIÓN DE IMPUTAR LA GARANTÍA:</u> El arrendatario no podrá en caso alguno imputar la garantía de la renta de arrendamiento, ni aun tratándose de la renta del último mes. Esta garantía será devuelta por el arrendador, sin perjuicio de los descuentos indicados en la cláusula número 6.-

15.-<u>NATURALEZA DE LAS CLÁUSULAS:</u> 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

Soledad Cea Ananías
Jefa Adm. y Serv. Educ.
Integra Bio Bio

incumplimiento reiterado del mismo.

16.-**DOMICILIO:** Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Concepción y Chillán, a elección del demandante y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales de Justicia.

17.-**GASTOS:** Los gastos notariales serán soportados por los contratantes en partes iguales.

18.- **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.

SERGIO BUSTAMANTE MESSER
C.I. 2.491.722-3
ARRENDADOR

PATRICIA OLATE DÍAZ
DIRECTORA REGIONAL (S)
FUNDACIÓN INTEGRA

Me limito únicamente autorizar la firma de don **SERGIO ARMANDO BUSTAMANTE MESSER,** cédula nacional de identidad Nº 2.491.722-3, como Arrendador. Doy Fe. Chillán, 24 de junio de 2016.-ein.-
"El contrato es redactado por los otorgantes".-

HECTOR OLALDE FUENTES
NOTARIO SUPLENTE

Soledad Cea Anan...
Jefa Adm. y Serv. Educ.
Integra Bio Bio

LUIS EDUARDO ÁLVAREZ DÍAZ
NOTARIO PÚBLICO
CHILLÁN - CHILE

INVENTARIO LIBERTAD 862

PROPIETARIO : **SERGIO BUSTAMANTE MESSER.**
ARRENDATARIO : **FUNDACIÓN INTEGRA**
FECHA DE INVENTARIO : **24 de Junio de 2016**

ANTEJARDÍN: Pasto en buen estado, cortado. Arbustos y flores debajo ventana. Puerta metálica a la calle con chapa eléctrica. Reja alta frente a calle. Portón metálico de corredera para auto con candado. Cerco eléctrico por todo el contorno del cerco a la calle, sin electricidad. Numero 862 metal dorado.

ACCESO: Techado con planchas de policarbonato en estructura metálica, con limpia pies en acceso a la casa. 1 foco y un farol en buen estado con ampolleta. Vidrios termopanel en todas las ventanas hacia el frente. 1 palmera. Puerta de madera en buen estado número 862 en plaquita de madera sobre la puerta.

HOLL ACCESO: Piso cerámicas en buen estado, muros pintados en buen estado, cielos pintados en buen estado, 1 tubo fluorescente doble en buen estado, puerta de madera con chapa en buen estado.

LIVING: Piso cerámicas en buen estado, muros pintados en buen estado, cielos pintados en regular estado, 2 tubo fluorescente doble en buen estado, ventana con vidrios termopanel uno trizado, bosca limpia buen estado sin manilla.

CORREDOR: Piso cerámicas en buen estado, muros pintados en buen estado, cielos pintados en buen estado, 2 tubo fluorescente doble en buen estado, ventana con vidrios termopanel.

COCINA: Piso cerámico buen estado, muros pintados buen estado, muebles de cocina en buen estado, horno electico, campana, lava platos doble en buen estado.

BAÑO ESTAR: Taza en buen estado funcionando bien el tirador de agua, pata estanque saltado. 1 porta confort. 1 barra toalla doble, Cerámica piso y muros en buen estado. 1 lavamanos con 1 llave en buen estado. Tina con shower door, bidet buen estado. 1 foco fluorescente simple en buen estado,1 ventanita con vidrio en buen estado. Puerta con llave en buen estado.

PIEZA Nº 1: Entrando al oriente o a la izquierda de la entrada. 1 tubo fluorescente doble en buen estado. Pintura cielo impecable, pintura nueva. Cerámicas en buen estado. Ventana con vidrios termopanel. 1 caja de alarma sin conectar. Puerta de madera en buen estado con manila en buen estado.

PIEZA Nº 2: Misma ubicación hacia el oriente Tubo fluorescente doble. Ventana con vidrios termopanel en buen estado. 1 closet con 4 puertas y cajones en buen estado. Pintura nueva. Cerámica en buen estado.

BAÑO DEL PASILLO: Taza en buen estado funcionando bien el tirador de agua. 1 porta confort. 1 barra toalla doble. 1 gancho de loza para toalla. Cerámica piso y muros en buen estado. 1 lavatorio con 1 llave en buen estado. 1 porta jabón de loza. 1 ducha en buen estado con barra y cortina plástica. 1 foco fluorescente simple en buen estado. 1 extractor de aire. 1 ventanita con vidrio en buen estado. Puerta en buen estado.

PIEZA Nº 3: Hacia el oriente. Piso cerámica y pintura en buen estado. Ventana doble con vidrios termopanel buen estado. 1 foquito con ampolleta en buen estado. 1 apliqué dorado de muro sin ampolleta. Pieza con muralla empapelada impecable. Puerta de madera en buen estado. 1 closet con cajones divisiones y 4 puertas en buen estado.

ESPACIO AMPLIO DE DISTRIBUCIÓN: 1 Bosca grande. Cielo con 2 focos fluorescentes buen estado. Cerámica en buen estado. Muros pintura nueva en buen estado.

SALA ESTAR: Ventana doble buen estado con vidrios termopanel. Piso cerámica color burdeo en buen estado. 1 foco doble fluorescente en buen estado. Ventana hacia la cocina doble con vidrio termopanel. 1 puerta hacia afuera con manilla y pestillo. 3 ventanas doble vidrios simples buen estado. Cielo de madera pintado blanco.

PIEZA Nº 4: Hacia el oriente. Piso en buen estado de la misma cerámica, impecable. Ventana triple vidrio termopanel en buen estado. Cielo con 1 foco con ampolleta en buen estado. Closet con 5 puertas, 16 cajones y divisiones superiores con las 5 puertas con llave

PIEZA Nº 5:.Ventana doble, vidrios simples. Cielo con 1 foquito con ampolleta en buen estado. Cerámica en buen estado. 1 closet con 3 puertas grandes y 3 puertas chicas, sin cajones, solo divisiones. 4 repisas lado closet. Pintura en buen estado nueva igual cielo. Ventanas grandes vidrios termopanel hacia el estar, Debajo de estas ventanas hay un espacio abierto, uno con dos puertas de correderas en buen estadio. Puerta de madera en buen estado.

PATIO: 2 balones de gas de 45 kilos cada uno. 1 lleno. 1 quincho con parrilla para asado, gran campana. Lado quincho alas tipo mesón de cerámica, una rota en cada lado. 1 Rastrillo de pasto. 1 escoba, una máquina de cortar pasto eléctrico, una escalera metálica. 2 mangueras con su soporte de muro. 1 Portón metálico con llave. 1 macetero con cactus. 2 baños en pasillo sector poniente techado con policarbonato. Primer baño con puertas de madera, manilla y luz en el cielo en buen estado. 1 lavamanos y taza. Segundo baño hacia la calle con plancha en el cielo con foco en buen estado. Cielo con humedad. 2 llaves de jardín con manguera. Calefon Junker buen estado, terraza techada buen estado, una bodega, una leñera, dos oficinas buen estado, jardín con pasto cortado en bien estado, arbustos, riego automático funcionando, bomba eléctrica buen estado, puerta de repuesto cocina en bodega regular estado.

Llaves: 1 llavero 4 llaves casa - portón y llave chiquita. Automático pozo agua. 1 llavero 3 llaves casa – portón. 1 llavero 2 llaves casa (entrada calle y puerta casa ídem anteriores). 13 llaves diversas.

Medidores

Luz: 1089,8 **Agua:** 05984,232

SERGIO BUSTAMANTE MESSER
C.I. 2.491.722-3
ARRENDADOR

PATRICIA LORENA OLATE DÍAZ
DIRECTORA REGIONAL (S)
FUNDACIÓN INTEGRA

Me limito únicamente autorizar la firma de don **SERGIO ARMANDO BUSTAMANTE MESSER,** cédula nacional de identidad Nº 2.491.722-3, como Arrendador. Doy Fe. Chillán, 24 de junio de 2016.-ein.-

"El contrato es redactado por los otorgantes".-

HECTOR OLALDE FUENTES
NOTARIO SUPLENTE