

CONTRATO DE ARRIENDO

SOCIEDAD INMOBILIARIA CENTRAL BODEGAS LTDA

Y

**FUNDACION EDUCACIONAL PARA EL DESARROLLO INTEGRAL
DEL MENOR**

Nº Int. HPR-0683-2016

En Santiago, a 18 de Agosto de 2016, entre la **SOCIEDAD INMOBILIARIA CENTRAL BODEGAS LTDA., RUT 76.524.540-0**, representada en este acto por su Representante Legal, don Francisco Lorca Mateluna, C.I. 6.639.227-9 domiciliado en Av. De Los Eucaliptus Nº 117, Santo Domingo, San Antonio, Quinta Región, en adelante la Arrendadora y **FUNDACION EDUCACIONAL PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DEL MENOR, Rut: 70.574.900-0**, domiciliada en Alonso de Ovalle Nº 1180, Comuna de Santiago, representada para estos efectos por Doña Oriele Rossel Carrillo C.I. 11.850.641-3 en adelante la Arrendataria se ha convenido el siguiente Contrato de Arriendo:

PRIMERO: La Sociedad Inmobiliaria Central Bodegas Ltda., es propietaria del inmueble ubicado en Av. La Vara Nº 03395, San Bernardo, actualmente habilitado para bodegaje y arrendataria de otro inmueble contiguo, ubicado en Camino La Vara Nº 03411, también habilitado para bodegaje, y tiene facultades legales para arrendar y sub-arrendar ambos inmuebles.

SEGUNDO: Mediante este instrumento, las partes declaran que con fecha 31 de julio de 2016 se puso término al contrato de arrendamiento celebrado por las partes el 15 de abril de 2016, respecto de un inmueble de propiedad de la arrendadora ubicado en Av. La Vara Nº 03395, San Bernardo, correspondiente al Módulo 1 Naves 2 y 3. Los comparecientes declaran extinguido o terminado dicho contrato, declarando ambas partes que nada se adeudan por ningún concepto y que se otorgan el más amplio, completo, total y recíproco finiquito respecto al contrato ya individualizado.



Como consecuencia del término del contrato ya descrito, las partes han convenido que la Garantía entregada por la Arrendataria y que garantizaba el cumplimiento del contrato terminado, correspondiente a UF 314,58, servirá de caución y Garantía para el fiel cumplimiento de las obligaciones emanadas de este contrato conforme a las cláusulas siguientes, respecto del inmueble singularizado en la cláusula primera de este instrumento.

TERCERO: La arrendadora, da en arrendamiento a la arrendataria, un espacio dentro de la bodega de mayor extensión, con una superficie de 5.996 m², que para efectos de identificación se le asigna como denominación Módulo 4 Naves 1,2 ,3 y 4 ubicada en el Complejo de Bodegas de propiedad de Central Bodegas Limitada en Camino La Vara # 03395 y 03411, San Bernardo. El recinto es apto para el bodegaje de productos inofensivos.

CUARTO: La arrendataria declara recibir en perfecto estado de conservación y a su entera satisfacción el espacio arrendado, declarando que toma en arriendo exclusivamente la superficie que contempla el presente contrato, obligándose a restituirla en el mismo estado al término del presente contrato, con el normal deterioro por uso del inmueble y facultando desde ya a la arrendadora para tomar posesión y disponer del referido espacio dado en arrendamiento al término del presente contrato. Se deja especial constancia, que la arrendataria se compromete a devolver el espacio arrendado con todas sus instalaciones en perfecto estado, esto es; pavimentos, baños, portones, aislamiento térmico en cubierta, cámaras de CCTV exteriores, etc. La Arrendadora no responderá por robos u otros delitos que ocurran en el espacio arrendado, ni tampoco por perjuicios provenientes de incendios, inundaciones, accidentes, terremotos y cualquier caso fortuito o fuerza mayor. Si por caso fortuito o fuerza mayor la propiedad quedara inhabilitada para los fines a que está destinada en este contrato, terminará de inmediato este contrato de arrendamiento.

QUINTO: La Arrendataria, se obliga a mantener en perfecto estado de aseo y conservación el espacio arrendado y a reparar a su costa cualquier desperfecto, también a pagar mensualmente las cuentas de luz eléctrica, agua potable y gastos comunes. El espacio arrendado cuenta con remarcadores eléctricos y de agua potable para medir los consumos independientes.



Además, la Arrendataria podrá habilitar nuevas construcciones al interior de las bodegas, para lo cual deberá pedir autorización a la Arrendadora para conectar estas al sistema eléctrico, de agua potable y sanitario, con el único objetivo de asegurar y vigilar la adecuada instalación de servicios básicos.

SEXTO: La Arrendataria deberá pagar Gastos Comunes conjuntamente con la renta de arrendamiento. Los Gastos Comunes incluirán costos de seguridad perimetral, de administración, aseo y mantención de áreas comunes, todo insumo utilizado para la mantención del inmueble, y en definitiva, cualquier otro gasto que no sea propio del arrendamiento. En este caso, el total de los gastos comunes será de un máximo del 8% del costo de arriendo mensual. En caso de que algún desperfecto ocasionado por la Arrendataria afecte a otros arrendatarios, la Arrendadora está autorizada para proceder a su reparación en forma inmediata y a cobrar dicho costo a la Arrendataria en la factura de gastos comunes.

SÉPTIMO: El presente Contrato comenzó a regir el 01 de Agosto de 2016 y tendrá vigencia hasta el 30 de Abril de 2017. A partir de esa fecha, el presente contrato se entenderá automáticamente renovado por períodos sucesivos e iguales de un año cada uno, si ninguna de las partes manifestare lo contrario con a lo menos 90 días de anticipación a la fecha de vencimiento, mediante carta notarial enviada al domicilio de la Arrendadora, individualizado en este instrumento.

OCTAVO: La renta de arrendamiento mensual será la cantidad de 0,105 UF/m²; por lo anterior, la renta total del espacio arrendado, que no incluye los gastos comunes, será el equivalente en pesos a 629,58 UF más IVA mensuales. La renta de arrendamiento mensual se pagarán por períodos anticipados dentro de los quince primeros días de cada mes calendario, con cheque de la plaza o transferencia bancaria a la cuenta corriente de la Arrendadora. Los gastos comunes se pagarán por períodos vencidos dentro de los quince primeros días de cada mes calendario, con cheque de la plaza o transferencia bancaria a la cuenta corriente de la Arrendadora. Si la Arrendataria se atrasare 30 o más días en el pago de una renta mensual, terminará ipso-facto el presente Contrato de Arriendo, debiendo restituir de inmediato el espacio arrendado, caso en el cual regirá además la indemnización expuesta en la cláusula novena.



NOVENO: Si la Arrendataria deseara o debiere restituir anticipadamente el espacio arrendado, deberá avisar a la Arrendadora mediante carta notarial enviada con 90 días de anticipación a la fecha en que deseara ponerle término anticipado a este Contrato de Arriendo. En dicho evento, las partes en este acto y de común acuerdo convienen en avaluar anticipadamente la indemnización de perjuicios por término anticipado unilateral, en la suma equivalente a tres meses de renta de arrendamiento si el aviso es durante el primer año de vigencia del contrato y en dos meses de renta de arrendamiento si el aviso es durante el segundo año de vigencia o de cualquiera de sus prórrogas. Dicha indemnización deberá ser pagada por la Arrendataria al momento de comunicar a la arrendataria la desocupación del espacio arrendado.

DÉCIMO: El Arrendador no podrá reajustar la renta de arrendamiento más allá de lo expuesto en este contrato, mientras se mantenga vigente.

DÉCIMO PRIMERO: Toda alteración o transformación que desee efectuar la Arrendataria deberá ser aprobada previamente por escrito por la Arrendadora. Las mejoras autorizadas que se introduzcan quedarán a beneficio de la Arrendadora, salvo que pudieran ser retiradas sin detrimento del espacio arrendado. Así también, la Arrendataria se compromete a permitir el libre acceso de personal de la Arrendadora para ejecutar todo tipo de trabajos de mantención que le correspondan dentro de la zona arrendada. Esto en la medida que no perjudique el normal funcionamiento del espacio arrendado.

DÉCIMO SEGUNDO: Para garantizar el fiel cumplimiento del presente contrato y de la correcta devolución del inmueble arrendado, la Arrendataria paga a Sociedad Inmobiliaria Central Bodegas Ltda., la cantidad equivalente a un mes de renta de arrendamiento, es decir UF 629,58. Esta garantía se paga mediante traspaso de la garantía del contrato de arriendo de fecha 15 de abril del 2016 singularizado en la cláusula segunda por un valor total de UF 314,58 debiendo solo cancelar el saldo de UF 315. Esta garantía podrá también ser imputada a la cancelación de las rentas de arrendamiento solo por la Arrendadora y no por el Arrendatario. El monto pagado en garantía le será



devuelto a la Arrendataria 15 días después de la restitución formal del inmueble, y una vez que no exista deuda por rentas arrendamiento, ni por gastos comunes, quedando facultada la Arrendadora para descontar las sumas que fueren necesario desembolsar para reparaciones, toda clase de insumos impagos o indemnizaciones pactadas.

DÉCIMO TERCERO: El Inmueble materia del presente Contrato será destinado por la Arrendataria al funcionamiento de bodega de productos inofensivos del giro de la Arrendataria. No se podrá almacenar pintura ni elementos combustibles.

DÉCIMO CUARTO: La basura y excedentes que genere la operación de la bodega arrendada deberá ser almacenada provisoriamente dentro de la misma y retirada fuera del predio en la forma periódica que determine la arrendataria, mediante algún subcontratista contratado directamente por este.

DÉCIMO QUINTO: El acceso de los vehículos de carga es por la portería ubicada en Av. La Vara N° 03395. La operación y carga y descarga de la bodega arrendada deberá necesariamente producirse por los accesos o portones hacia los patios de maniobras. Las calles laterales o periféricas solo tienen como objetivo el normal tránsito de vehículos menores y de emergencia.

DÉCIMO SEXTO: La Arrendadora autoriza para que la Arrendataria instale avisos y haga propaganda acerca de su giro en el inmueble arrendado, previa autorización de la Ilustre Municipalidad de San Bernardo.

DÉCIMO SÉPTIMO: La Arrendadora ha tomado seguros de incendio y lucro cesante por la propiedad arrendada. Los seguros por mercaderías, equipos y otros bienes de propiedad de la Arrendataria deben ser contratados por ella misma.

DÉCIMO OCTAVO: Se deja expresa constancia que este contrato se sujeta a las normas de la Ley de Transparencia.



DÉCIMO NOVENO: Las partes constituyen su domicilio en la ciudad y comuna de San Bernardo, para todos los efectos judiciales de este Contrato.

DUODÉCIMO: La personería de doña Oriele Rossel Carrillo representar a a Fundación Educacional para el Desarrollo Integral del Menor, consta en la escritura pública de fecha 03 de Abril de 2014 ante el Notario Público de Santiago doña Nancy Fuente Hernandez, la que no se inserta por ser conocida de las partes.

La personería de don Francisco Lorca Mateluna para representar a la Sociedad Inmobiliaria Central Bodegas Limitada consta en la escritura de Constitución de Sociedad de fecha 14 de marzo de 2006, ante el Notario de Santiago don Félix Jara Cadot.

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



FRANCISCO LORCA MATELUNA
REPRESENTANTE LEGAL
SOCIEDAD INMOBILIARIA
CENTRAL BODEGAS LTDA.



ORIELE ROSSEL CARRILLO
DIRECTORA EJECUTIVA
FUNDACION INTREGRA

