

NOTARIA
ELIANA GABRIELA GERVASIO ZAMUDIO
Arlegui 537 – Locales 1,2,3 y 6, Viña del Mar
Fono/Fax 2382440
e-mail: notaria@notariagervasio.cl
www.notariagervasio.cl



ARRIENDO INTEGRAL/SP3

SP

REPERTORIO N° 5724



“INMOBILIARIA E INVERSIONES ORIGENES MAR DEL PLATA LIMITADA” Y OTRA

Y

“FUNDACIÓN EDUCACIONAL PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DEL MENOR”

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En Viña del Mar, República de Chile, a tres de Noviembre del año dos mil dieciséis, ante mí, **ELIANA GABRIELA GERVASIO ZAMUDIO**, Abogado, Notario Público Titular de Viña del Mar, con oficio en esta ciudad, calle Arlegui número quinientos treinta y siete, comparecen: por una parte, “**INMOBILIARIA E INVERSIONES ORIGENES MAR DEL PLATA LIMITADA**”, persona jurídica del giro de su denominación, rol único tributario número setenta y seis millones cincuenta y tres mil quinientos sesenta y dos guión uno, representada -según se acreditará- por don **VICTOR HUGO NAPOLITANO**, argentino, casado, empresario, cédula de identidad para extranjeros número catorce millones setecientos cuarenta y tres mil cinco guión uno, e “**INMOBILIARIA PREDIOS LIMITADA**”, persona jurídica del giro de su denominación, rol único tributario número setenta y ocho millones cuatrocientos cincuenta y cuatro mil trescientos diez guión dos, representada -según se acreditará- por don **HÉCTOR**



MIGUEL PATRICIO HERNÁNDEZ MENESES, chileno, divorciado, ingeniero constructor y constructor civil, cédula de identidad número cinco millones doscientos noventa y un mil setecientos setenta y tres guión cinco, todos con domicilio en calle Seis Norte número cuatrocientos ochenta y seis, Viña del Mar, en adelante también denominado el "Arrendador", y por la otra parte, "**FUNDACIÓN EDUCACIONAL PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DEL MENOR**", persona jurídica de derecho privado sin fines de lucro, rol único tributario número setenta millones quinientos setenta y cuatro mil novecientos guión cero, representada -según se acreditará- por su Directora Regional, doña **PAOLA CRISTINA ÁLVAREZ CAYULEF**, chilena, casada, asistente social, cédula de identidad número nueve millones novecientos ochenta y un mil treinta y uno guión nueve, ambas con domicilio en calle Siete Norte número mil noventa y cuatro, Viña del Mar, en adelante también denominada la "**Arrendataria**" o "**Fundación Intgra**", mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas anotadas que exhiben y declaran pertenecerles y exponen: Que han convenido en el contrato de arrendamiento que consta de las siguientes cláusulas: **PRIMERO**: El Arrendador, es dueño de la propiedad ubicada en Ocho Norte número mil ciento sesenta y dos, Viña del Mar, inscrita a su nombre a fojas tres mil seiscientos cuarenta y uno número cuatro mil doscientos diez del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar correspondiente al año dos mil dieciséis, Rol número ciento veintisiete - cuarenta y seis. Por su parte, la Arrendataria Fundación Intgra es una persona jurídica de derecho privado, sin fines de lucro, cuya misión es lograr desarrollo pleno y aprendizajes significativos de niños y niñas entre tres meses y cuatro años de edad, a través de un proyecto educativo de calidad con la participación activa de los equipos de trabajo, familias y comunidad. **SEGUNDO**: Por el presente instrumento, el Arrendador da en arrendamiento a la Arrendataria, para quien así lo acepta su representante, el inmueble singularizado en la cláusula anterior con el fin de destinarlo exclusivamente al funcionamiento de oficinas de Fundación Intgra.



TERCERO: El presente contrato tendrá una duración de tres años a contar del uno de Enero de dos mil diecisiete, después de los cuales se renovará en forma tácita y automática, por períodos iguales y sucesivos de un año cada uno, salvo que algunas de las partes manifieste a la otra la intención de no renovarlo, previo aviso escrito, enviado por medio de carta certificada dirigida al domicilio de la otra parte, con a lo menos noventa días hábiles de anticipación a la fecha de la renovación correspondiente. Desde la primera renovación del contrato, esto es, a partir del uno de Enero de dos mil veinte, la Arrendataria en cualquier momento podrá unilateralmente y sin expresión de causa, poner término al presente contrato, previo aviso escrito, enviado por medio de carta certificada dirigida al domicilio de la otra parte, con a lo menos noventa días hábiles de anticipación a la fecha en que se desea termine el contrato. El arrendador autoriza desde ya a la arrendataria para ingresar a la propiedad dada en arrendamiento, con el objeto que pueda realizar arreglos correspondientes a adecuación de la propiedad al uso de su giro habitual y además pueda realizar arreglos correspondientes a Instalaciones eléctricas, conectividad, instalaciones sanitarias y terminaciones, lo anterior a efecto de complementar ampliación de ciento quince metros cuadrados que realizará el propietario en el período convenido entre la fecha que se suscribe este documento y la fecha de vigencia al uno de Enero de dos mil diecisiete. Las partes acuerdan que la entrega material del inmueble objeto del presente contrato se realizará el uno de Enero de dos mil diecisiete, sin que el arrendatario deba pagar renta de arrendamiento por el período comprendido entre la fecha de firma del presente contrato y el uno de Enero de dos mil diecisiete. **CUARTO:** El canon de arriendo mensual correspondiente al bien inmueble individualizado precedentemente, será la cantidad de **tres millones trescientos mil pesos** mensuales, la cual se reajustará en lo sucesivo en forma semestral, de acuerdo a la variación del Índice de Precios al Consumidor o el índice que lo reemplace o suceda, que se pagarán en forma anticipada dentro de los primeros cinco días del mes, mediante



transferencia electrónica Banco SCOTIABANK, número nueve siete – dos seis nueve seis cuatro – cuatro siete, cuyo titular es “**INMOBILIARIA E INVERSIONES ORIGENES MAR DEL PLATA LIMITADA**”, ROL ÚNICO TRIBUTARIO número setenta y seis millones cincuenta y tres mil quinientos sesenta y dos guión uno, a quienes se deberá enviar un correo electrónico a v.napolitano@italcar.cl e inmobiliariapredios@gmail.com, con el certificado emitido por la institución bancaria correspondiente que dé cuenta de la transferencia electrónica exitosa efectuada. Previo al pago realizado por Fundación Integra, y dentro de los últimos cinco días del mes anterior al pago, el arrendador emitirá el recibo de pago correspondiente, el que será enviado a la casilla electrónica que señale Fundación Integra para su solución. El no pago de una renta de arrendamiento, así como el simple retardo en el pago de dos o más rentas, continuas o no, pondrá término de pleno derecho e ipso facto al contrato de arrendamiento y dará derecho al Arrendador para solicitar la restitución del inmueble arrendado en forma inmediata. Serán de cargo del arrendador los impuestos que pudieren afectar la renta o el contrato de arrendamiento, tales como el IVA u otros similares, salvo el impuesto a la renta propio de la arrendataria. Las sociedades arrendadoras declaran que el valor de la renta de arrendamiento, será percibido por éstas, en partes iguales. **QUINTO:** El inmueble arrendado se entrega en el estado en que se encuentra el cual es conocido y aceptado por la Arrendataria. La Arrendataria se obliga a mantener el inmueble en buen estado de conservación, habida consideración de su desgaste natural ocasionado por el transcurso del tiempo y su uso legítimo. Serán de cuenta y costo exclusivo de la Arrendataria todos los gastos de mantención y conservación del inmueble, así como las reparaciones locativas del mismo. La Arrendataria se obliga a reparar, a sus expensas, los desperfectos o deterioros que sufiere la propiedad que se deban a hecho o culpa de la Arrendataria, dependientes u ocupantes, debiendo emplear en las reparaciones materiales de idéntica o mejor calidad que los existentes, previa consulta a la



NOTARIA
 ELIANA GABRIELA GERVASIO ZAMUDIO
 Arlegui 537 – Locales 1,2,3 y 6, Viña del Mar
 Fono/Fax 2382440
 e-mail: notaria@notariagervasio.cl
www.notariagervasio.cl



Arrendadora. Las mejoras voluntarias que la arrendataria desee introducir en el inmueble arrendado deberán ser autorizadas por escrito por el Arrendador y quedarán en beneficio de la propiedad y del propietario del inmueble, sin que la arrendataria pueda retirarlas al hacer restitución del inmueble, ni exigir al Arrendador ningún reembolso ni indemnización, salvo aquellas que puedan separarse sin detrimento de los inmuebles. En el evento que las modificaciones sean de aquellas que requieren autorización y/o aprobación de la DOM -Dirección de Obras Municipales- de la I. Municipalidad, la Arrendataria deberá hacer la gestión al efecto, sin cargo para el propietario obteniendo la recepción final. En el evento de rechazo de la DOM, la Arrendataria deberá retrotraer el estado de la cosas, y, si no lo hiciere a la fecha de restitución, lo podrá realizar el Arrendador en cuyo caso la Arrendataria deberá reembolsar a ésta las sumas que se deban por ello, aumentadas en un treinta por ciento, respecto del valor efectivamente pagado por este concepto. Sin perjuicio de lo anterior, las partes dejan expresa constancia que ninguna mejora o ejecución de obra en los inmuebles se podrá llevar a cabo sin el consentimiento previo y por escrito del Arrendador. Asimismo, y como contrapartida el Arrendador se obliga a realizar, todas las reparaciones necesarias según lo establecido en los artículos mil novecientos veintisiete, mil novecientos setenta y siete y siguientes del Código Civil. **SEXTO:** La Arrendataria se obliga a pagar oportunamente y a quien corresponda, los gastos comunes, los consumos de luz, agua potable, gas, extracción de basuras, si los hubiere y demás consumos análogos efectuados por ésta, que resulten anexos al uso y goce de los inmuebles materia de este contrato, tales como telefonía e internet. La Arrendataria no podrá celebrar ningún tipo de convenio de prórroga de pago con alguna de las compañías proveedoras de estos servicios, sin consentimiento del Arrendador. Las partes acuerdan que la Arrendataria deberá exhibir mensualmente al Arrendador, si lo requiere, los recibos que acrediten estar al día en los pagos de los servicios antes

5



indicados. Será de cargo del Arrendador el pago de las contribuciones de bienes raíces que se devenguen durante la vigencia del presente contrato, así como las cuentas no pagadas por los distintos suministros y servicios, anteriores a la fecha de suscripción del presente contrato, lo cual deberá acreditar a petición de la Arrendataria. **SÉPTIMO:** Sin perjuicio de lo establecido en la cláusula tercera del presente contrato, las partes según corresponda podrán poner término anticipado, unilateralmente al presente contrato de arrendamiento, sin forma de juicio alguno por las siguientes causales: **Uno)** Si la Arrendataria no ocupa el inmueble para los fines señalados en la cláusula segunda de este instrumento; **Dos)** Si la Arrendataria cede el presente contrato, transfiere o subarrenda en todo o parte el inmueble arrendado. **Tres)** Si la Arrendataria no paga completamente y dentro de los cinco días corridos siguientes y durante dos meses consecutivos o tres meses saltados, la renta de arrendamiento o las cuentas de servicio anexas al uso y goce del inmueble objeto de este contrato; **Cuatro)** Si por causa de fuerza mayor o caso fortuito, tales como incendio o terremoto, o cualquier hecho imputable al Arrendador, el inmueble arrendado no puede ser utilizado 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 afectada comunicará a la otra parte esta circunstancia, a fin de que ésta pueda subsanarla dentro de los quince días corridos siguientes. Vencido este plazo, sin que se hubiere solucionado el hecho que motiva la causal comunicada, la parte afectada podrá poner término unilateralmente al contrato de arrendamiento sin forma de juicio ni indemnización alguna. **OCTAVO:** El arrendador no asume ni asumirá responsabilidad alguna por las exigencias de cualquier naturaleza, que los organismos públicos hagan a la Arrendataria para el desarrollo de su giro, siendo de exclusiva responsabilidad de la arrendataria obtener las autorizaciones, permisos, patentes, etc., necesarios para el



NOTARIA
ELIANA GABRIELA GERVASIO ZAMUDIO
Arlegui 537 – Locales 1,2,3 y 6, Viña del Mar
Fono/Fax 2382440
E-mail: notaria@notariagervasio.cl
www.notariagervasio.cl



desarrollo de su giro, en especial ante la Ilustre Municipalidad de Viña del Mar.

NOVENO: Se prohíbe expresamente a la Arrendataria alterar la finalidad para la cual ha sido arrendado el inmueble de conformidad con lo estipulado en la cláusula segunda de este instrumento, como asimismo, subarrendar, ceder o transferir a cualquier título el presente contrato de arrendamiento, sin autorización previa y por escrito del Arrendador.

DÉCIMO: Las partes acuerdan que la Arrendataria permitirá dentro de los noventa días de anticipación a la terminación de este contrato, que el Arrendador o las personas debidamente facultadas por ésta, dos veces a la semana a convenir y por causa justificada y aviso previo con al menos dos días hábiles de anticipación, puedan inspeccionar el inmueble arrendado, de forma que le produzca la menor molestia a la Arrendataria y sus funciones, obligándose por su parte la Arrendataria a facilitarles el acceso a la propiedad para tal finalidad. **DÉCIMO PRIMERO:** La Arrendataria al término

del presente contrato, deberá restituir al Arrendador, el inmueble arrendado en buen estado de conservación, con las construcciones, edificaciones y mejoras en él efectuadas, habida consideración del desgaste natural producto del tiempo transcurrido y de su uso y goce legítimo, poniéndolos a disposición del arrendador y entregándole las llaves, mediante acta firmada por las partes. Además, deberá entregar los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de los gastos comunes o servicios especiales y de cuentas de energía eléctrica, gas, etc. A fin de garantizar la conservación de la propiedad y el cumplimiento de las obligaciones que emanan de este contrato, la Arrendataria entrega en este acto al Arrendador, la cantidad de **tres millones trescientos mil pesos**, en garantía por el presente contrato. El Arrendador declara recibir dicha suma a su entera conformidad. El Arrendador queda facultado para destinar dicha suma a la reparación de los daños que eventualmente pudiera experimentar la propiedad referida, por hecho o culpa de la Arrendataria o de las personas que concurran a la propiedad, como asimismo de los perjuicios que resulten por el eventual



incumplimiento por parte de la Arrendataria de las estipulaciones establecidas en el presente contrato. Lo anterior es sin perjuicio del derecho del Arrendador de exigir el total resarcimiento de los daños, si la garantía no fuere suficiente para ello. Terminado el arrendamiento y restituida la propiedad arrendada, el Arrendador deberá devolver la garantía, debidamente reajustada de la misma forma que la renta estipulada en el presente contrato, dentro del plazo de treinta días contados desde la restitución material de la propiedad por parte de la Arrendataria. En ningún caso podrá la Arrendataria o el arrendador aplicar el valor de la garantía a renta de arrendamiento, ni siquiera a la del último mes. **DÉCIMO SEGUNDO:** Para todos los efectos legales derivados del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la comuna de Viña del Mar y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales de Justicia. **DÉCIMO TERCERO:** Se deja constancia que este contrato se sujeta a las normas de la Ley de Transparencia. **DÉCIMO CUARTO:** La personería de don **VICTOR HUGO NAPOLITANO** para representar a "INMOBILIARIA E INVERSIONES ORÍGENES MAR DEL PLATA LIMITADA" consta en escritura pública de fecha nueve de Febrero del año dos mil nueve, otorgada en la Notaría de Viña del Mar de don Juan José Veloso Mora. La personería de don **HÉCTOR MIGUEL PATRICIO HERNÁNDEZ MENESES** para representar a "INMOBILIARIA PREDIOS LIMITADA" consta en escritura pública de fecha once de Diciembre de dos mil catorce, otorgada en la Notaría de Viña del Mar de don Raúl Farren Paredes. La personería de doña **PAOLA CRISTINA ÁLVAREZ CAYULEF** para representar a "FUNDACIÓN EDUCACIONAL PARA EL DESAROLLO INTEGRAL DEL MENOR" consta en escritura pública de fecha nueve de Abril de dos mil catorce, otorgada en la Notaría de Santiago de doña Nancy de La Fuente Hernández. Todas las personerías fueron tenidas a la vista por la Notario autorizante y no insertas a petición de los comparecientes. **DÉCIMO QUINTO:** Los gastos notariales serán de cargo de ambas partes por partes iguales. **DECIMO SEXTO:** Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir las

NOTARIA
ELIANA GABRIELA GERVASIO ZAMUDIO
Alegui 537 – Locales 1,2,3 y 6, Viña del Mar
Fono/Fax 2382440
e-mail: notaria@notariagervasio.cl
www.notariagervasio.cl

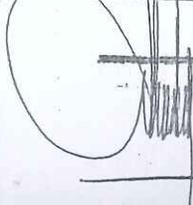


anotaciones, inscripciones, subinscripciones, alzamiento y cancelaciones que sean necesarias en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. La presente escritura fue confeccionada conforme a minuta enviada a través de correo electrónico por doña Katherina Guzmán González. En comprobante y previa lectura, firman. Se da copia.

DOY FE.

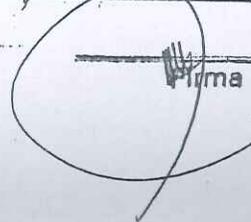
♂ Nombre HECTOR HERNANDEZ M

Rut 5.291.773-5


Firma

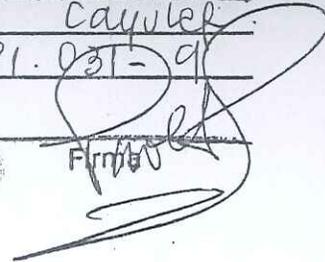
♂ Nombre VICTOR NAPOLEFANO

Rut 14.793.005-1


Firma

♀ Nombre Javlen Cristina Alvarez Cayule

Rut 9.981.031-9



Firma





INSERCIÓN: Certificado de Número: "Certificado de Número. Dirección de Obras – Sección Informaciones y Topografía I. Municipalidad de Viña del Mar. Región: V. Urbano. Solicitud N° 15970/2016. Fecha 06/10/2016. Certificado N° 3588/2016. Fecha 14/10/2016. El Director de Obras Municipales que suscribe certifica que al predio ubicado en calle/camino 8 NORTE correspondiente al Lote N° ----- manzana ----- Localidad o loteo POBLACION VERGARA, Rol de Avalúo N° 127-46 le ha sido asignado el número: 8 NORTE N° 1162. Pago derechos. Total derechos municipales \$1.479.- Giro de Ingreso Municipal N° 6699785. Fecha 06/10/2016. Hay firma y timbre." CONFORME.

**AUTORIZO CONFORME
ART. 402 C.O.T.**

FIRMO Y SELLO LA PRESENTE QUE ES
TESTIMONIO DE SU ORIGINAL Y
QUE SE OTORGO EN 02 COPIAS

04 NOV. 2016

ELIANA GERVASIO ZAMUDIO
NOTARIO TITULAR
VIÑA DEL MAR



Certifico que la presente fotocopia es fiel
del documento original, tenido a la vista.

Viña del Mar: **07 NOV. 2016**
ELIANA GERVASIO ZAMUDIO
NOTARIO PUBLICO

