



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ENTRE

FUNDACIÓN INTEGRA

Y

COMERCIAL E INDUSTRIAL CHALAI LIMITADA

N° INT. TOC-1102-2015

EN TEMUCO, a 28 de SEPTIEMBRE del año 2015, entre "COMERCIAL E INDUSTRIAL CHALAI LIMITADA" sociedad del giro de su denominación, rol único tributario N° 76.137.430-3, representada, según se acreditará, por don **RENE ALBERTO JOUANNET LÓPEZ**, chileno, casado con separación total de bienes, ingeniero comercial, cedula nacional de identidad N° 8.567.598-2, ambos domiciliados, para estos efectos, en calle Manuel Montt N° 850, oficina 705, Temuco, 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 N° 70.574.900-0, representada, según se acreditará, por doña **ALEJANDRA PATRICIA NAVARRETE VILLA**, chilena, casada y separado totalmente de bienes, educadora de párvulos, cédula nacional de identidad N° 12.969.848-9, todos domiciliados, para estos efectos, en calle Alonso de Ovalle N° 1180, ciudad y comuna de Santiago, de paso en esta, en adelante "el arrendatario"; han convenido en el contrato de arrendamiento a que se refieren las cláusulas siguientes:

PRIMERO: INMUEBLE

Don **RENE ALBERTO JOUANNET LÓPEZ**, antes individualizado, declara que su representada, la sociedad **COMERCIAL E INDUSTRIAL CHALAI LIMITADA**, es la actual y única dueña del inmueble ubicado en calle **CLARO SOLAR N° 940**, de la ciudad y comuna de **Temuco**. El inmueble se encuentra inscrito a nombre de la referida sociedad a foja **10755**, número **4493**, del año **2008**, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de **Temuco**.

SEGUNDO: ARRENDAMIENTO

En este acto y por el presente instrumento, **COMERCIAL E INDUSTRIAL CHALAI LIMITADA**, por intermedio de su representante antes individualizado, da en arrendamiento a **FUNDACIÓN EDUCACIONAL PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE MENOR**, para la cual a su vez aceptan su representante antes individualizado, el inmueble ubicado en calle **CLARO SOLAR N° 940**, de la ciudad y comuna de **Temuco**, singularizado en la cláusula precedente, correspondiente a un Local de aproximadamente 385 metros cuadrados en dos plantas.

TERCERO: RENTA



La renta de arrendamiento mensual por el bien objeto del presente contrato, ascenderá a la suma única y total de **UF 120 (CIENTOVEINTE UNIDADES DE FOMENTO)**, debiendo efectuarse su pago, a contar del 1 de Octubre de 2015, dentro de los 5 primeros días de cada mes, a nombre de **COMERCIAL E INDUSTRIAL CHALAIS**, RUT N° 76.137.430-3, en la Cuenta Corriente del Banco del Banco Chile N°240-08439-10 de propiedad del arrendador.

El pago de la renta de arrendamiento será acreditado mediante los respectivos recibos de pago.

Sin perjuicio de todo lo anterior, en este acto y por medio del presente instrumento, el arrendatario, por intermedio de sus representantes, paga al arrendador, de contado y en dinero efectivo, la suma equivalente al primer mes de arrendamiento, es decir, **\$3.042.334.-**, a su vez equivalente a **120 UF**, correspondiente al mes de Octubre de 2015, suma que el arrendador, por intermedio de su representante, declara en este acto recibir a su entera satisfacción y conformidad, dándola en consecuencia por íntegramente pagada para todos los efectos legales a que hubiere lugar.

CUARTO: AUMENTO POR ATRASO

El pago de la renta de arrendamiento fuera del plazo indicado en la cláusula precedente, tendrá un aumento, a título de multa, ascendente al interés máximo convencional.

QUINTO: DESTINO

El inmueble arrendado será destinado por el arrendatario en actividades que no sean contrarias a la Ley, la moral y las buenas costumbres, circunstancia que es conocida y expresamente aceptada por ambas partes, siendo determinante, además, para la celebración de este contrato.

Será de exclusiva responsabilidad del arrendatario solicitar los permisos necesarios que requiera para el funcionamiento de su negocio, siendo de su cargo todos los costos que pueda significar o que demande el cumplimiento de órdenes y disposiciones legales, reglamentarias y de todo índole, que en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad, ya sea referente a condiciones sanitarias, higiénicas, laborales, etc., con relación al uso que se le da al inmueble.

SEXTO: PLAZO

El presente contrato de arrendamiento tendrá un plazo de vigencia de **3 años**, contados a partir del día **1 de Octubre de 2015** y su vigencia será hasta el día **30 de Septiembre de 2018**, sin perjuicio de lo cual se renovará por periodos de **1 año**, salvo que cualquiera de las partes le manifieste a la otra su decisión de no perseverar en el mismo, circunstancia que deberá ser comunicada por correo certificado con, a lo menos, **60 días corridos** de anticipación a la fecha de término del período respectivo en curso.

El **Arrendatario** podrá subarrendar o ceder a cualquier título el presente contrato exclusivamente a empresas coligadas o filiales de la misma. La cesión o contrato de subarriendo suscrito por el Arrendatario deberá contener una cláusula en que el subarrendatario declare conocer y aceptar expresamente que tal instrumento será inoponible al Arrendador; y, una cláusula en que se establezca que el contrato de subarriendo terminará ipso facto y sin necesidad de declaración judicial alguna, en caso de que el presente contrato de arriendo termine, por cualquiera causa.

Con todo, aun cuando el **Arrendatario** haga uso de su facultad de ceder o subarrendar, el será y permanecerá como el único y exclusivo responsable frente al Arrendador de todas y cada una de las obligaciones asumidas en este instrumento, sin que el subarrendamiento o la cesión implique o pueda interpretarse como una subrogación, delegación o cualquier tipo de transferencia de las obligaciones establecidas para el Arrendatario en este contrato.

OCTAVO: ENTREGA MATERIAL

La entrega material del bien objeto del presente contrato al arrendatario, completamente desocupado, se efectuará el día 01 de Octubre del 2015. El inmueble se entregará con sus paredes pintadas. Conjuntamente con la entrega material del referido inmueble, se levantará un Acta conteniendo las principales características del mismo, los servicios e instalaciones que posea, el estado en que se encuentran, lectura de medidores de luz, agua potable, estado pago gastos comunes, de manera tal que a la fecha de su restitución ésta se efectúe en condiciones equivalentes en que es entregado. El acta será parte integrante de este contrato.

NOVENO: OTROS PAGOS

El arrendatario estará también obligado a pagar, con toda puntualidad, y a quien corresponda, los consumos de electricidad, agua potable, gastos comunes, extracción de basuras y demás consumos que no estén incluidos en el cobro Municipal. El atraso 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 entregará al arrendatario con todas las cuentas al día.

DECIMO: 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;



INTEGRA

Red de Salas Cuna y Jardines Infantiles

- 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.

UNDÉCIMO: MANTENCIÓN Y REPARACIÓN DEL INMUEBLE

El arrendatario se obliga a las reparaciones locativas, conforme a lo señalado en el artículo 1940 y siguientes del Código Civil, esto es las que según la costumbre del país son de cargo de los arrendatarios, y en general las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, como descalabros de paredes o cercas, albañales y acequias, rotura de cristales, etc . El arrendador por su parte se obliga a mantenerla en estado que sirva para el fin que ha sido arrendada, esto es, a realizar las mejoras necesarias establecidas por ley, conforme a lo señalado en los artículos 1924, 1927 y siguientes del Código civil, esto es la obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer durante el arriendo todas las reparaciones necesarias.

Si el arrendatario hace por su cuenta y costa, modificaciones en las instalaciones sanitarias, agua, tarifas de suministro eléctrico, gas, sistema de aguas lluvias, y transformaciones en general de la propiedad, o cualquier otra instalación, antes de realizarlas deberá obtener la aprobación escrita del arrendador.

DUODÉCIMO: MEJORAS

Conviene las partes que el arrendatario no podrá efectuar mejoras en el inmueble sin previa autorización escrita del arrendador.

En todo caso, todas las mejoras que pudiere realizar el arrendatario con autorización por escrito del

arrendador, irán en beneficio de éste último.

DÉCIMO TERCERO: RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE

El arrendatario se obliga a restituir el inmueble en buen estado de conservación, en la misma forma en que los recibió, inmediatamente que termine este contrato, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total del mismo, poniendo a disposición del arrendador las llaves del inmueble, quien por intermedio de su representante, otorgará recibo de este hecho, por escrito.

Una vez acordada la fecha de entrega y si ésta no se cumpliera, el arrendatario se obliga a pagar una penalidad de dos unidades de fomento diarias, adicionales a la renta de arriendo.

Además, el arrendatario deberá exhibir al arrendador los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de los consumos de energía eléctrica, agua, gastos comunes y otros similares.

DÉCIMO CUARTO: PERJUICIOS EN EL INMUEBLE

El arrendador no responderá en caso alguno por robos que puedan ocurrir en el inmueble o por los perjuicios que pueda sufrir el arrendatario en caso de incendios, inundaciones, filtraciones, efectos de humedad o calor y otros hechos de análoga naturaleza. A mayor abundamiento, el arrendador no responderá en caso alguno por perjuicios que puedan producirse al arrendatario, con ocasión de hechos de fuerza mayor, tales, como robos, incendios, explosiones, inundaciones, accidentes, filtraciones de agua u otro tipo, roturas de cañerías, aguas lluvia, por actos de terrorismo, temblores o terremotos, etc. A menos que dichos perjuicios y accidentes se deban a desperfectos propios del inmueble dado en arrendamiento y que eran de cargo del arrendador mantener en buen estado.

Del mismo modo, el arrendatario se hará responsable por los perjuicios que se cause a los inmuebles circundantes, por hecho o culpa del arrendatario o cualquier otro ocupante, dependiente, o tercero que concurra al inmueble arrendado durante la vigencia de este contrato.

DÉCIMO QUINTO: GARANTÍA DEL ARRIENDO

A fin de garantizar la conservación del bien arrendado y su restitución en el mismo estado en que se recibe; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en el mismo, sus servicios e instalaciones; y, en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el arrendatario entrega en garantía en este acto al arrendador, la suma equivalente a un mes de arriendo (120,0 UF, equivalentes al día de hoy a \$3.042.334.-), que este último a su vez declara recibir satisfactoriamente. El arrendador, a su vez, se obliga a restituir al arrendatario dicha suma, dentro de los 30 días corridos siguientes a la entrega - a su satisfacción - del inmueble, quedando desde ahora autorizado el arrendador para descontar de la garantía el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario, que se hayan ocasionado, como así mismo el valor de las cuentas pendientes por consumo de energía



INTEGRA

Red de Salas Cuna y Jardines Infantiles

eléctrica, agua, gastos comunes u otros que sean de cargo del arrendatario.

En caso de retraso en la devolución de la garantía, la Arrendadora deberá pagar un interés de 1% del monto de la garantía por cada día de retraso en la devolución.

DÉCIMO SEXTO: 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.

DECIMO SEPTIMO: TERMINO ANTICIPADO

Si alguna de las partes desea poner término y o desahuciar, anticipada y unilateralmente el presente contrato, deberá pagar a la otra parte, a título de indemnización compensatoria, la suma equivalente a seis rentas de arrendamiento vigentes a esa fecha.

DÉCIMO OCTAVO: 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.

DÉCIMO NOVENO: DOMICILIO

Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Temuco y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales de Justicia.

VIGESIMO: GASTOS

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

PERSONERÍAS:

1.- La personería de **RENE ALBERTO JOUANNET LÓPEZ**, para actuar en representación de **COMERCIAL E**



INTEGRA

Red de Salas Cuna y Jardines Infantiles

INDUSTRIAL CHALAI LIMITADA, consta de escritura pública de fecha 27 de Julio del año 2004, otorgada ante el Notario Público de Temuco don Juan Antonio Loyola Opazo.

2.- La personería de **ALEJANDRA PATRICIA NAVARRETE VILLA**, para actuar en representación de **FUNDACIÓN EDUCACIONAL PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE MENOR**, consta en escritura pública de fecha 06 de Junio del año 2014, otorgada en la Notario Público de Santiago doña Nancy de la Fuente.

Los firmantes asumen la responsabilidad de la personería que se invocan.

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

DOCUMENTO REDACTADO POR EL INTERESADO
SIN RESPONSABILIDAD PARA EL NOTARIO

 B.5675928-2 

RENE ALBERTO JOUANNET LÓPEZ
pp. **COMERCIAL E INDUSTRIAL CHALAI LIMITADA**
Arrendador

 12969848-9 

ALEJANDRA PATRICIA NAVARRETE VILLA
pp. **FUNDACION EDUCACIONAL PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE MENOR**
Arrendatario

AUTORIZO LAS FIRMAS
TEMUCO 30 SET. 2015 

