



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
ENTRE
JUNTA DE VECINOS VILLA HERMOSA
Y
FUNDACION EDUCACIONAL PARA EL DESAROLLO INTEGRAL DEL MENOR
VMV-0546-2017**

En Viña del Mar, a 01 de Agosto de 2016, entre **JUNTA DE VECINOS VILLA HERMOSA**, RUT. 71.447.000-0, representada por doña **CECILIA DEL CARMEN ESCAMILLA FIGUEROA**, chilena, cédula de identidad número 10.357.715-2, ambas con domicilio en calle Checoslovaquia N°636, Villa Hermosa, en adelante también denominados el “**Arrendador**” por una parte, y por la otra parte **FUNDACION EDUCACIONAL PARA EL DESAROLLO INTEGRAL DEL MENOR**, rol único tributario N° 70.574.900-0, representada según se acreditará por su Directora Regional, **PAOLA ALVAREZ CAYULEF**, chilena, casada, cédula de identidad número 9.981.031-9, ambas con domicilio en calle 7 Norte N° 1094, Viña del Mar, en adelante también denominada la “**Arrendataria**” o “**Fundación Integra**”, exponen que han convenido en el contrato de arrendamiento que consta de las siguientes cláusulas:

PRIMERO: El Arrendador, es dueño de las siguientes propiedades:

- a) Propiedad ubicada en calle Inglaterra N°634 de la ciudad de Viña del Mar, Rol de Avalúo N°520-781, inscrita en el Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar a fojas 0195 número 02213 del registro de propiedad del año 1990, rectificadora a fojas 01242 número 01696 del año 1999.
- b) Propiedad ubicada en calle Inglaterra N°635 de la ciudad de Viña del Mar, Rol de avalúo N°520-782 e inscrita en el Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar a fojas 06172 número 07647 del Registro de Propiedad del año 2006.
- c) Propiedad ubicada en calle Inglaterra N°636 de la ciudad de Viña del Mar, Rol de avalúo N°520-783 e inscrita en el Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar a fojas 01238 número 01692 del Registro de Propiedad del año 1999.

Por su parte, la Arrendataria Fundación Integra 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, un tercio de cada uno de los inmuebles ya individualizados, descritos, ya identificados y en los mismos términos en que ha sido utilizado durante períodos anteriores, con las mismas dependencias, y en las mismas condiciones. La propiedad arrendada será destinada, exclusivamente al funcionamiento de un establecimiento educacional cuya denominación es jardín infantil.



TERCERO: El presente contrato tendrá una duración de 1 año a contar de la fecha del presente contrato, después del cual se renovará en forma tácita, sucesiva y automática, por períodos iguales y sucesivos de 1 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 60 días hábiles de anticipación a la fecha de vencimiento del plazo pactado o de la renovación correspondiente.

Sin perjuicio de lo anterior, desde la primera renovación del contrato, 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 90 días hábiles de anticipación a la fecha en que se desea termine el contrato.

CUARTO: El canon de arriendo mensual correspondiente al bien inmueble individualizado precedentemente, será la cantidad de **\$200.000.- (doscientos mil pesos)** mensuales, que se pagarán en forma anticipada dentro de los primeros cinco días del mes, mediante transferencia electrónica en la cuenta corriente del Banco Estado número 23561435367 cuyo titular es JUNTA DE VECINOS VILLA HERMOSA RUT. N° 71.447.000-0, a quien se deberá enviar un correo electrónico a ceciliaescamilla@hotmail.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 5 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.

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. Si como consecuencia del retardo se le encarga a un abogado la cobranza judicial, la arrendataria deberá pagar, además el honorario de esta cobranza.

La renta de arrendamiento se reajustará en lo sucesivo en forma anual, en la misma proporción o porcentaje en que haya podido variar el Índice de Precios al Consumidor o el índice que lo reemplace o suceda, del período anterior y en forma acumulada. Si durante algún período resulta un IPC negativo, se mantendrá el canon de arriendo que está rigiendo en ese momento hasta el próximo reajuste.

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.

QUINTO: El inmueble arrendado se entrega en el estado en que se encuentra el cual es conocido y aceptado por la Arrendataria.

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.

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 sufre 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 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. Asimismo, y como contrapartida el Arrendador se obliga a realizar, todas las reparaciones necesarias según lo establecido en los artículos 1927, 1977 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 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.

El atraso en un mes en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho al arrendador para solicitar la suspensión de los servicios respectivos.

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:

- 1) Si la Arrendataria no ocupa el inmueble para los fines señalados en la cláusula segunda de este instrumento;
- 2) Si la Arrendataria cede el presente contrato, transfiere o subarrienda en todo o parte el inmueble arrendado.
- 3) 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;
- 4) 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 15 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, notificando a la otra parte mediante carta certificada.

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 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 90 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 2 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 **\$200.000.- (doscientos 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 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.

El presente contrato se firma en 4 ejemplares de igual tenor y fecha, quedando 3 en poder de Fundación Integra y 1 en poder del arrendador.

**CECILIA DEL CARMEN ESCAMILLA
FIGUEROA
REPRESENTANTE
JUNTA DE VECINOS VILLA HERMOSA
ARRENDADOR**



**PAOLA ALVAREZ CAYULEF
DIRECTORA REGIONAL
FUNDACIÓN INTEGRA-VALPARAÍSO
ARRENDATARIA**

Beverly Muñoz Fajundez
Jefe Adm. y Servicios Educativos
FUNDACIÓN INTEGRA
Región Valparaíso

Firmó ante mí doña CECILIA DEL CARMEN ESCAMILLA FIGUEROA, C.I.10.0715-2, en representación según expone de la arrendadora "JUNTA DE VECINOS VILLA HERMOSA", Rut. 71.447.000-0. Viña del Mar, 21 de Agosto 2017./da.



Autorizo la firma de doña PAOLA CRISTINA ALVAREZ CAYULEF, C.I.9.981 031-9, en representación de la arrendataria "FUNDACION EDUCACIONAL PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DEL MENOR", Rut. 70.574.900-0, según consta en Escritura de fecha 09.06.2014, otorgada en Santiago ante el Notario Público don doña Nancy de la Fuente H, teñida a la vista. Viña del Mar, 21 de Agosto de 2017./da.

