

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



En Rancagua, a 12 de Enero del 2009, entre Doña Gelsomina Gloria Jesús Gennaro Maturana, C.I. 5.421.678-5, de profesión enfermera, casada, domiciliada en Calle Los Fresnos 56 Condominio Los Llanos de la ciudad de Machalí, en adelante el Arrendador y la FUNDACIÓN NACIONAL PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DEL MENOR., Rut N° 70.574.900-0 representada legalmente en la región de O'Higgins por doña Isabel Oyarzún Román, chilena, de profesión asistente social, soltera, cédula nacional de identidad N° 8.046.978-0, ambos domiciliados en calle Gamero N° 337, Rancagua, que en adelante se denominará Arrendatario, se ha convenido en celebrar el siguiente Contrato de Arrendamiento, el cual se regirá por la cláusulas siguientes y por las normas pertinentes del Código Civil:

PRIMERO: El arrendador da en arrendamiento al Arrendatario, quien acepta para sí, la propiedad ubicada en calle O'Carrol N° 0145 de la ciudad de Rancagua, que destinará exclusivamente como oficinas.

SEGUNDO: PLAZO DE ARRENDAMIENTO, El presente Contrato de Arrendamiento tendrá una vigencia de 5 años, el que empezará a regir a contar del **02 de Marzo del 2009**, venciendo en consecuencia el **29 de Febrero del 2014**, comprometiéndose el Arrendatario a devolver el inmueble en esa fecha en perfectas condiciones y libre de todo ocupante. No obstante, expirado el plazo señalado, el Contrato se renovará tácita, sucesiva e indefinidamente por periodos anuales si ninguna de las partes le pusiera término mediante comunicación escrita y despachada por carta certificada o notarial, con una anticipación no inferior a tres meses respecto de la fecha de expiración del arrendamiento.

TERCERO: RENTA DEL ARRENDAMIENTO, La renta mensual de arrendamiento será la suma de **\$1.700.000.-** (un millón setecientos mil pesos), valor que será pagado por mensualidades anticipadas dentro de los cinco primeros días hábiles de cada mes, contra entrega del respectivo recibo por parte del arrendador. Esta suma será depositada en Cuenta Corriente N° 96008369 del Banco BCI, sucursal El Cobre de Rancagua a nombre de Gelsomina Gennaro Maturana. Si por alguna razón se cambia la Cuenta Corriente o Banco, el arrendador se compromete a dar aviso oportunamente por escrito al arrendatario.

CUARTO: REAJUSTABILIDAD, La renta de arrendamiento se reajustará trimestralmente de acuerdo a la variación que experimente la suma de I.P.C.

QUINTO: OTROS PAGOS, El Arrendatario se obliga a pagar puntualmente los gastos comunes o servicios especiales que puedan corresponder al inmueble. Además, estará obligado a pagar a quien corresponda los consumos de luz, agua potable, teléfono, extracción de basuras y demás consumos y servicios que no queden incluidos en el cobro de los gastos comunes o servicios especiales si los hubiere.

SEXTO: RETARDO EN PAGOS, El sólo retardo pasado el quinto día que corresponde pagar legalmente de cada mes de arriendo, se multará en **\$1.000.-** (Mil pesos) por día de atraso.



SEPTIMO: PROHIBICIONES AL ARRENDATARIO, Queda prohibido el Arrendatario y su infracción acarreará el término del presente contrato:

- a) Pagar la renta del arrendamiento fuera del plazo estipulado en éste Contrato, ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1945 del Código Civil.
- b) Si el arrendatario destina la propiedad a cualquier otro fin que no sea indicado en este contrato.
- c) Ceder en todo o parte el contrato de arrendamiento a cualquier título o subarrendar en forma total o parcial el inmueble, sin autorización previa del arrendador. La cesión del arrendamiento o subarrendamiento, con infracción de esta prohibición, hará al arrendatario y a su codeudor solidario responsables de todos los perjuicios que de ello puedan derivarse para el arrendador.

Sin perjuicio de lo anterior, el arrendador podrá poner término de inmediato al presente contrato por las siguientes infracciones por parte del arrendatario:

- a) No mantener la propiedad arrendada en buen estado de conservación.
- b) Atrasarse en el pago de las cuentas de agua, luz, teléfono, gas, gastos de aseo, etc.
- c) Hacer mejoras o variaciones en la propiedad arrendada sin consentimiento previo del arrendador.
- d) Causar molestias a los vecinos, introducir animales, materiales explosivos inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada.

OCTAVO: MANTENCION DEL INMUEBLE, Será obligación del arrendador mantener la propiedad arrendada en estado de servir para fin a que ha sido arrendada, haciendo durante el arrendamiento las reparaciones que sean necesarias para tal objeto, a excepción de las "reparaciones locativas" que serán de cargo del Arrendatario, conforme a lo dispuesto en el artículo 1940 del Código Civil.

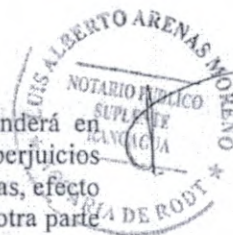
Se entenderá por "reparaciones locativas" aquellas que según las costumbres son normalmente de cargo de los arrendatarios y en general, la reparación de deterioros o desperfectos que se producen por el tiempo de uso o de las personas por las cuales éste responde. Especialmente se "consideran reparaciones locativas" las siguientes; las relativas a la mantención en perfecto estado de funcionamiento de las llaves de los artefactos, llaves de paso, válvulas, enchufes e interruptores de la instalación eléctrica y en general los trabajos normales de mantención, reparación para el funcionamiento correcto de los servicios básicos, incluyendo la mantención de jardines y plantas.

NOVENO: MEJORAS EN LA PROPIEDAD, El Arrendador no tendrá obligación de hacer mejoras en el inmueble, salvo aquellas que impliquen mantenerla en un estado de servir para el fin que ha sido arrendada.

Todas las mejoras que el Arrendatario realice en el inmueble, quedarán adheridas a ésta desde el momento en que se efectúen, siempre que sean en beneficio para la propiedad, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1935 y 1936 del Código Civil.

DECIMO: RESTITUCION DEL INMUEBLE, El Arrendatario se obliga a restituir el inmueble arrendado, inmediatamente que termine el presente contrato; entrega que deberá ser mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición de el Arrendador con todos los artefactos en perfecto estado, haciendo entrega de las llaves de la misma. Además deberá hacer entrega de los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble de los consumos de energía eléctrica, agua potable y gas.

DECIMO PRIMERO: ROBOS Y/O PERJUICIOS, El Arrendador no responderá en manera alguna por robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada, o por perjuicios que puedan producirse por incendio, inundaciones, filtraciones o roturas de cañerías, efecto de humedad o calor o por cualquier otro hecho fortuito que pudiere ocurrir. Por otra parte la Fundación se compromete a tomar un seguro para proteger el inmueble y su contenido.



DECIMO SEGUNDO: GARANTIAS DEL ARRIENDO, A fin de garantizar la conservación de la propiedad para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este Contrato, el Arrendatario entrega en garantía al Arrendador, quien recibe a total satisfacción la suma de \$1.700.000.- (Un millón setecientos mil pesos), equivalente al valor de un mes de arriendo, quedando desde luego la parte arrendadora autorizada para descontar de la cantidad mencionada, el valor efectivo de los deterioros y perjuicios de cargo del Arrendatario que se hayan ocasionado. Así mismo para garantizar el oportuno y fiel cumplimiento del pago de la renta mensual de arrendamiento y la oportuna devolución del inmueble en la fecha estipulada en el Contrato.

La restitución de la suma precedentemente indicada será efectuada con un reajuste equivalente a un mes de arriendo, dentro de los 30 días siguientes a la restitución de la propiedad arrendada.

DECIMO TERCERO: PROHIBICIONES DE IMPUTAR LA GARANTIA AL PAGO DE LA RENTA, El Arrendatario no podrá en ningún caso imputar la garantía de conservación y restitución en perfecto estado de la propiedad, al pago de rentas insolutas, como tampoco a las cuentas pendientes de energía eléctrica, agua potable o gas. Solo si, en común acuerdo por ambas partes, se estableciera en descuento al arriendo del último mes que este permanezca en la propiedad.

DECIMO CUARTO: El Arrendador se comprometen a pagar el valor total de la comisión que corresponde pagar al corredor NIENY PROPIEDADES, por la gestión inmobiliaria que él realiza, éste pago se hará efectivo el día en que se celebre el presente Contrato de Arriendo, siendo la suma a cancelar de \$2.427.600 (dos millones cuatrocientos veinte y siete mil seiscientos pesos).

DECIMO QUINTO: LITIGIOS, Cualquiera dificultad que pueda producirse entre las partes en relación a perjuicios ocasionados por el Arrendatario en el inmueble o de cualquiera otra índole, será sometido al conocimiento de la justicia ordinaria.

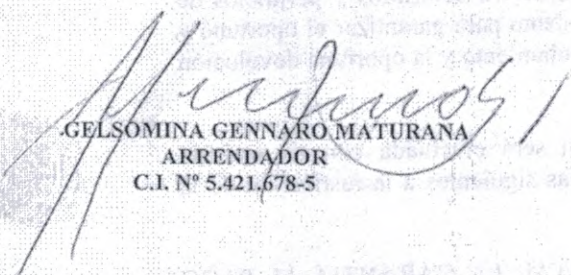
DECIMO SEXTO: DOMICILIO, Para todos los efectos derivados del presente Contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Rancagua, y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales de Justicia.


DECIMO SEPTIMO: COPIAS DEL CONTRATO, 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.

DECIMO OCTAVO: La personería de doña Isabel Oyarzún Román consta en escritura pública de fecha 17 de noviembre de 2008, otorgada ante Notario Público de Santiago doña Nancy de la Fuente Hernández., documento que no se inserta por ser conocido por las partes y haberlo tenido a la vista al momento de contratar.

DECIMO NOVENO: Forman parte también de este Contrato de Arrendamiento Planos Arquitectónicos, Especificaciones Técnicas e Inventario de los bienes materiales que quedan en el recinto.

VIGESIMO: Las partes comparecientes, firman éste Contrato de Arrendamiento de común acuerdo.


GELSOMINA GENNARO MATURANA
ARRENDADOR
C.I. N° 5.421.678-5


ISABEL OYARZUN ROMAN
DIRECTORA REGIONAL
FUNDACIÓN INTEGRAL - VI REGION

Firmaron ante mí doña Gelsomina Gloria Jesús Gennaro Maturana, Rún.5.421.678-5, como Arrendadora; y doña Isabel Oyarzún Román, Rún.8.046.978-0, en representación, según señala, de la Fundación Nacional para el Desarrollo Integral del Menor, Rut.70.574.900-0, como Arrendataria.-
Rancagua, enero 12 de 2009.-/ipsi.-

