



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

**SB INVERSIONES LIMITADA**

**Y**

**FUNDACION EDUCACIONAL PARA EL DESAROLLO INTEGRAL DE LA NIÑEZ**

**EPC-0543-2018**

En Santiago, a 16 de octubre de 2018, entre **SB INVERSIONES LIMITADA**, del giro de su denominación, Rol Único Tributario N° 76.606.581-3, representada según se acreditará por don **RICARDO ENRIQUE SALMAN ABURDENE**, ingeniero comercial, cédula de identidad N° 7.442.365-5, ambos con domicilio en 5 de abril N°441 comuna de Chillán, en adelante también denominada indistintamente como la “**Arrendadora**”; y por la otra parte, **FUNDACION EDUCACIONAL PARA EL DESAROLLO INTEGRAL DE LA NIÑEZ**, Rol Único Tributario N° 70.574.900-0, representada por su Director Ejecutivo, don **JOSÉ MANUEL READY SALAMÉ**, cédula de identidad N° 9.393.880-1, ambos con domicilio en Alonso de Ovalle N° 1180, comuna de Santiago, en adelante también denominada indistintamente como “**Fundación Integra**”, “**Integra**” o la “**Arrendataria**”; los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas respectivas y exponen que han convenido en el contrato de arrendamiento que consta de las siguientes cláusulas:

**PRIMERO:** La Arrendadora es dueña de la Oficina N°11 y de los Estacionamientos N°16, 17, 18 y 19, todos del primer piso, correspondientes al Edificio Prat ubicado en el inmueble de calle Arturo Prat N°430, de la comuna de Chillán, resultante de la fusión de los predios ubicados en Arturo Prat N°430, Arturo Prat N°438 y Arturo Prat N°442, todos de la comuna de Chillán, cuya fusión fue debidamente aprobada por la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Chillán, mediante Resolución de Aprobación de Fusión N°00123 de fecha 24 de abril de 2018. Los inmuebles fusionados se encuentran debidamente inscritos a nombre de la Arrendadora, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chillán, a fojas 226 vuelta número 193 del año 2017, a fojas 12.963 número 7.947 del año 2017, y a fojas 10.394 número 6.218, del año 2017.

Soledad Cea Ananías  
Jefa Adm. y Serv. Educ.  
Integra Bio Bio



**SEGUNDO:** Por el presente instrumento, la Arrendadora da en arrendamiento a Fundación Integra, los inmuebles consistentes en la Oficina N°11 y los Estacionamientos N°16, 17, 18 y 19, debidamente singularizados en la cláusula anterior, con el fin de destinarlos exclusivamente a oficinas y estacionamientos de Integra.

No obstante lo anterior, los estacionamientos N° 16, 17, 18 y 19, serán entregados por la Arrendadora a la Arrendataria en el mes de enero de 2019. Sin perjuicio de ello, la Arrendadora proveerá a la Arrendataria 4 estacionamientos provisionales en una ubicación cercana a la oficina objeto del arriendo, hasta la entrega efectiva de los estacionamientos antes señalados.

**TERCERO:** El presente contrato de arrendamiento tendrá una vigencia de 5 años, contados desde la fecha de suscripción del presente instrumento.

Una vez cumplido el plazo antes señalado, el contrato de arrendamiento se renovará en forma tácita y automática, por períodos iguales y sucesivos de 3 años cada uno, salvo que alguna de las partes manifieste a la otra la intención de no renovarlo, previo aviso escrito, enviado por medio de carta certificada notarial dirigida al domicilio de la otra parte señalado en la comparecencia, con a lo menos 90 días hábiles de anticipación a la fecha de término del contrato o de la renovación correspondiente, la que se entenderá notificada al tercer día contado desde su envío.

Sin perjuicio de lo anterior, después de cumplido 4 años desde su inicio, cualquiera de las partes podrá dar por finalizado este contrato en cualquier tiempo y sin expresión de causa, previo aviso escrito enviado por medio de carta certificada notarial dirigida al domicilio de la otra parte, con a lo menos 120 días hábiles de anticipación a la fecha de término del contrato, la que se entenderá notificada al tercer día contado desde su envío, situación en la que se deberá pagar a la contraparte a título de indemnización y sin perjuicio de la renta correspondiente, el equivalente a 6 (seis) rentas.

Una vez terminado el contrato de arrendamiento por cualquier causa o razón, la Arrendataria deberá restituir los inmuebles dentro del plazo máximo de 60 días corridos contados desde la fecha de la terminación, debiendo, en todo caso, pagar la renta de arrendamiento hasta el día de la restitución.



**CUARTO:** El canon de arriendo correspondiente a los inmuebles individualizados precedentemente, será la cantidad única y mensual de **UF 157,48.- (ciento cincuenta y siete coma cuarenta y ocho Unidades de Fomento)**, por su equivalencia en pesos chilenos a la fecha del pago efectivo, por mes completo de arriendo, que se pagarán anticipadamente dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes, mediante depósito en la cuenta corriente del Banco de Crédito e Inversiones número 61761281 cuyo titular es SB INVERSIONES LIMITADA, Rut 76.606.581-3, debiendo enviar comprobante de la transacción al correo electrónico [sbinversionesrentas@gmail.com](mailto:sbinversionesrentas@gmail.com).

En aquellos meses en que el arrendamiento no sea por el mes completo, la renta de arrendamiento será proporcional a la cantidad de días en que la Arrendataria haga uso efectivo del inmueble.

El no pago de 2 rentas de arrendamiento consecutivas, pondrá término de pleno derecho al contrato de arrendamiento y dará derecho a la Arrendadora para solicitar la restitución de los inmuebles arrendados en forma inmediata. De igual modo, el no pago oportuno de 4 rentas de arrendamiento dentro de un período de un año, pondrá término de pleno derecho al presente contrato de arrendamiento y dará derecho a la Arrendadora para solicitar la restitución de los inmuebles arrendados en forma inmediata.

No obstante lo anterior, la Arrendataria dispondrá de un plazo de remediación de 15 días corridos para pagar las rentas de arrendamiento impagas contados desde que la Arrendadora le requiera el pago mediante carta certificada enviada al domicilio de la Arrendataria, en cuyo caso, la carta se entenderá notificada al tercer día hábil de ingresada a la oficina de correos.

En caso de atraso en el pago de la renta de arrendamiento, la Arrendataria deberá pagar a la Arrendadora a título de cláusula penal la suma única y total de 0,5 UF por cada día de atraso. Estos montos se facturarán conjuntamente con la renta del mes siguiente a la del mes en que se generó en el retraso en el pago.

El arrendamiento no incluye bienes muebles y, en consecuencia, la renta no estará afectada a I.V.A.

Asimismo, la Arrendataria paga en este acto a la Arrendadora la cantidad correspondiente a 1 mes de renta, esto es **UF 157,48.- (ciento cincuenta y siete coma cuarenta y ocho Unidades de Fomento)**, con el fin de garantizar la conservación de las propiedades y su restitución en el mismo estado en que la recibe; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en las propiedades arrendadas, sus servicios e instalaciones; y, en general, para responder del fiel cumplimiento de las

estipulaciones de este contrato de arrendamiento, en concepto de fianza o mes de garantía, suma que la Arrendadora declara recibir a su entera conformidad. El mes de garantía no podrá ser cargado a mes de arriendo, y se autoriza a la Arrendadora, desde ahora, a deducir de su monto los detrimentos sufridos en los inmuebles, cuya responsabilidad sea atribuible a la Arrendataria. La Arrendadora deberá restituir la suma entregada en garantía dentro del plazo de sesenta (60) días corridos contados desde la fecha en que el inmueble sea desocupado por la Arrendataria.

En caso de retraso en la devolución de la garantía sin causa justificada, la Arrendadora deberá pagar un interés de 1% del monto de la garantía por cada día de retraso en la devolución. Para estos efectos, no habrá causa justificada cuando el retraso no se funde en el objeto de la garantía de conservación, en virtud de lo señalado en el párrafo precedente.

**QUINTO:** Los inmuebles arrendados se entregan en el estado en que se encuentran el cual es conocido por la Arrendataria, tomando en consideración que se trata de una planta libre de construcción nueva y sin ningún uso.

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 de los inmuebles, así como las reparaciones locativas del mismo.

La Arrendataria se obliga a reparar, a sus expensas, los desperfectos o deterioros que sufrieren las propiedades, que se deban a hecho o culpa de la Arrendataria, dependientes u ocupantes, debiendo emplear en las reparaciones materiales de idéntica calidad que los existentes, previa consulta a la Arrendadora.

También serán de cargo de la Arrendataria las mejoras voluntarias que desee introducir en los inmuebles arrendados, y ellas quedarán en beneficio de la propiedad y del propietario de los inmuebles, sin que aquella pueda retirarlas al hacer restitución de los inmuebles, ni exigir a la Arrendadora ningún reembolso ni indemnización, salvo aquellas que puedan separarse sin detrimento de los inmuebles. Las partes declaran que no será obligación de la Arrendataria el retiro de las mejoras o parte de ellas que haya introducido a los inmuebles, salvo que la Arrendadora se lo solicite.

En el evento que las modificaciones sean de aquellas que requieren autorización y/o aprobación de la DOM de la I. Municipalidad de Chillán, la Arrendataria deberá hacer la gestión al efecto, sin cargo para la propietaria 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 la Arrendadora en cuyo caso la Arrendataria deberá reembolsar a la Arrendadora las sumas que se deban por ello, respecto del valor efectivamente pagado por este concepto.

Por medio del presente acto, la Arrendadora faculta expresamente a la Arrendataria para introducir todas las instalaciones y mejoras que requiera el inmueble arrendado para el funcionamiento de las actividades que allí desarrolle, conforme al destino declarado en el presente contrato, siempre que cumpla con las disposiciones legales, reglamentarias, sanitarias y municipales que rijan tales actividades, sin costo alguno para la Arrendadora. Será de la exclusiva responsabilidad de la Arrendataria obtener los permisos o patentes que fueren necesarios para operar en el inmueble de acuerdo al destino del presente contrato.

Asimismo, serán de cargo de la Arrendataria los gastos que pueda ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que, en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad en razón del uso a que se destinará los inmuebles, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, municipales o reglamentarias.

**SEXTO:** La Arrendadora se obliga a mantener los inmuebles objeto del presente contrato en estado de servir para el fin a que han sido arrendados y a librar a la Arrendataria de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada, conforme a lo establecido en los artículos 1924 y siguientes del Código Civil.

La Arrendadora quedará liberada de toda responsabilidad comercial, civil, laboral, tributaria o administrativa por la utilización que dé la Arrendataria a los inmuebles, responsabilidades que recaerán exclusivamente sobre esta última, inclusive las que provengan de multas por infracciones de cualquier naturaleza a la legislación vigente, en que la arrendataria, o sus agentes o dependientes puedan incurrir.

**SÉPTIMO:** Durante la vigencia del presente contrato, la Arrendataria se obliga a pagar oportunamente y a quien corresponda, los consumos de luz, agua potable, gas, extracción de

CHILLAN  
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.

La Arrendataria no podrá celebrar ningún tipo de convenio de prórroga de pago con alguna de las compañías proveedoras de estos servicios, sin consentimiento de la Arrendadora.

La Arrendataria deberá exhibir a la Arrendadora, si esta así lo requiere, los recibos que acrediten estar al día en los pagos de los servicios antes indicados.

Será de cargo de la Arrendadora el pago del impuesto territorial que se devengue 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.

**OCTAVO:** 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 los inmuebles 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 los inmuebles arrendados.
- 3) Si la Arrendataria no paga totalmente durante dos o más meses consecutivos, la renta de arrendamiento o las cuentas de servicio anexas al uso y goce de los inmuebles objeto de este contrato;
- 4) 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.

En el evento que el término unilateral se funde en la causal establecida en el numeral 3) precedente, la parte incumplidora deberá pagar además la indemnización a que se refiere el tercer párrafo de la cláusula TERCERA del presente instrumento.

**NOVENO:** La Arrendadora 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 Chillán.

**DÉCIMO:** La Arrendataria, al término del presente contrato, deberá restituir a la Arrendadora los bienes arrendados 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 de la Arrendataria 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.

**DÉCIMO PRIMERO:** La Arrendadora no responderá de manera alguna por los robos o hurtos que puedan ocurrir en el Inmueble, durante la vigencia de este Contrato, ni por los perjuicios que puedan afectar a la Arrendataria originados del incumplimiento de obligaciones que le son propias conforme este contrato, o derivados de atentados terroristas, sismos, terremotos, u otros eventos de similar entidad o naturaleza, sino cuando la pérdida hubiere sido atribuible a la mala calidad, en su caso.

**DÉCIMO SEGUNDO:** La Arrendataria se obliga a dar las facilidades necesarias para que la Arrendadora o quien le represente, pueda visitar y mostrar a terceros los inmuebles arrendados dentro de los noventa días anteriores al término del plazo del presente Contrato o sus prórrogas, de 09:00 a 17:00 horas, de lunes a viernes, previa coordinación con Fundación Integra y de forma tal que se asegure no causar interrupciones ni molestias al desarrollo de las actividades de la Arrendataria.

De igual modo, la Arrendataria dará las facilidades a la Arrendadora para que visite y revise el estado del inmueble, en el mismo horario, previa coordinación con Fundación Integra y de manera que no se afecte el normal funcionamiento de las actividades de la Arrendataria, si ésta lo requiere, a lo menos una vez cada tres meses.

**DÉCIMO TERCERO:** La Arrendataria paga en este acto y por una sola vez, a la corredora de propiedades CONSULTORA Y CORRETAJES PAULA HUICHALAF E.I.R.L., RUT N°76.714.922-0, representada por doña Paula Huichalaf Villa, C.I. N°15.591.846-2, una comisión equivalente a la suma única y total de **UF 157,8.- (ciento cincuenta y siete coma ocho Unidades de Fomento)**, por su equivalencia en pesos chilenos a la fecha de su pago efectivo, mediante la entrega de un cheque nominativo a nombre de la corredora al Notario respectivo, suma que la señalada corredora de propiedades declara recibir a su entera satisfacción.

**DÉCIMO CUARTO:** Para todos los efectos legales derivados del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la comuna de Chillán, Región de Ñuble, y se someten a la jurisdicción de los Tribunales de Justicia.

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

**DÉCIMO SEXTO:** En el evento que alguna cláusula del presente contrato o parte de ella sea declarada nula o no válida, dicha nulidad o falta de validez no afectará la validez del presente contrato ni de ninguna otra disposición en él contenida.

**DÉCIMO SÉPTIMO:** El presente contrato contiene el acuerdo íntegro entre las partes y sustituye a cualquier otro acuerdo y negociaciones anteriores entre las mismas. El presente contrato sólo podrá ser modificado por escrito mediante una modificación de contrato formal suscrita por los representantes de ambas partes.

**DÉCIMO OCTAVO:** La demora, falta de ejercicio o ejercicio parcial de un derecho, término o condición del contrato por alguna de las partes o la aceptación expresa de un incumplimiento de cualquiera de las partes por la otra, en una o más ocasiones, no podrá interpretarse de modo alguno



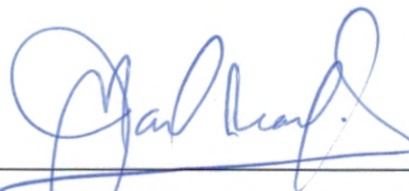
como una renuncia o aceptación expresa o tácita de dichos incumplimientos ni como una condonación o aceptación de incumplimientos futuros.

**DÉCIMO NOVENO:** La personería del Director Ejecutivo de Fundación Integra consta en escritura pública de fecha 29 de marzo de 2018, otorgada en la Notaría de Santiago de doña Nancy de la Fuente Hernández. La personería del representante de la Arrendadora, consta en Artículo Séptimo de los estatutos actualizados al 21 de agosto de 2018 de SB Inversiones Limitada.

**VIGÉSIMO:** Los gastos notariales serán de cargo de ambas partes por partes iguales. El presente contrato se firma en cinco ejemplares, quedando tres para La **Arrendataria** y dos para la **Arrendadora**.



**RICARDO ENRIQUE SALMAN ABURDENE**  
REPRESENTANTE LEGAL  
SB INVERSIONES LIMITADA



**JOSÉ MANUEL READY SALAMÉ**  
DIRECTOR EJECUTIVO  
FUNDACIÓN INTEGRA



Firmó hoy ante mí don **RICARDO ENRIQUE SALMAN ABURDENE, C.I. 7.442.365-5**, en representación de **SB INVERSIONES LIMITADA, RUT 76.606.581-3**, según consta en Certificado de Vigencia, otorgado por don Luis González Alvarado, Abogado, Archivero y Conservador de Bienes Raíces, de la comuna de Chillán, de fecha 12 de julio del año 2018, en la calidad de arrendador.

Chillán, a 29 de octubre del año 2018.-

