



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

INMOBILIARIA E INVERSIONES RICARDO MOLINA ÓRDENES Y COMPAÑÍA LIMITADA

Y

FUNDACIÓN EDUCACIONAL PARA EL DESAROLLO INTEGRAL DE LA NIÑEZ

EPC-0622-2018

En Santiago, a 30 de octubre de 2018, entre **INMOBILIARIA E INVERSIONES RICARDO MOLINA ÓRDENES Y COMPAÑÍA LIMITADA**, del giro de su denominación, Rol Único Tributario N° 77.970.270-7, representada según se acreditará por don **RICARDO ALEXIS MOLINA ÓRDENES**, empresario, cédula de identidad N° 7.939.219-7, ambos con domicilio en Avenida 4 Esquinas sin número, parcela 344, Lote 9, Condominio Las Perdices, comuna de la Serena, en adelante también denominada indistintamente como la "**Arrendadora**"; y por la otra parte, **FUNDACIÓN 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 del inmueble ubicado en calle Almagro N°432, de la comuna de La Serena, que según sus títulos tiene los siguientes deslindes: al Norte, con sitio de la sucesión de don Manuel Gallardo González; al Sur, con calle Almagro; al Oriente, con propiedad de la sucesión de don Horacio Cantuarias; y al Poniente, con propiedad de don Policarpo Varela. El inmueble se encuentra debidamente inscrito a nombre de la Arrendadora, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, a fojas 2572 número 2063 del año 2010.

SEGUNDO: Por el presente instrumento, **INMOBILIARIA E INVERSIONES RICARDO MOLINA ÓRDENES Y COMPAÑÍA LIMITADA**, debidamente representada en la forma indicada en la comparecencia, da en arrendamiento a Fundación Integra, el inmueble singularizado en la cláusula





PRIMERA precedente, con el fin de destinarlo exclusivamente a oficinas y estacionamientos de Integra.

TERCERO: El presente contrato de arrendamiento tendrá una vigencia de **5 años**, contados desde el día **1 de abril de 2019**. No obstante, la Arrendadora entregará efectivamente el inmueble a la Arrendataria el día **18 de marzo de 2019**, con el objeto que esta última efectúe las adecuaciones necesarias para su uso.

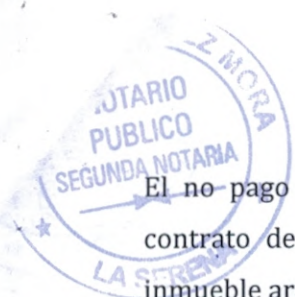
Una vez cumplido el plazo antes señalado, el contrato de arrendamiento se renovará en forma tácita y automática, por períodos iguales y sucesivos de 5 años cada uno, salvo que alguna de las partes manifieste a la otra la intención de no renovarlo, previo aviso escrito, enviado por medio de carta certificada notarial dirigida al domicilio de la otra parte señalado en la comparecencia, con a lo menos 90 días corridos 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 cumplidos 5 años desde su inicio, cualquiera de las partes podrá dar por finalizado este contrato en cualquier tiempo y sin expresión de causa ni derecho a indemnización, previo aviso escrito enviado por medio de carta certificada notarial dirigida al domicilio de la otra parte, con a lo menos 180 días corridos de anticipación a la fecha de término del contrato, la que se entenderá notificada al tercer día contado desde su envío.

CUARTO: El canon de arriendo correspondiente al inmueble singularizado precedentemente, será la cantidad única y mensual de **\$6.000.000.- (seis millones de pesos)**, exento de IVA, 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 Chile número 120-06307-07 cuyo titular es INMOBILIARIA E INVERSIONES RICARDO MOLINA ÓRDENES Y COMPAÑÍA LIMITADA, Rut N° 77.970.270-7, debiendo enviar comprobante de la transacción al correo electrónico agente@mercurioserena.cl.

El canon de arriendo antes señalado se reajustará anualmente, el día 1 de marzo de cada año, según el porcentaje de variación que experimente el IPC acumulado en el año calendario anterior al reajuste, además de un incremento real anual de un 3% del valor de canon de arrendamiento pactado o reajustado, según corresponda.





El no pago de 3 rentas de arrendamiento consecutivas, pondrá término de pleno derecho al contrato de arrendamiento y dará derecho a la Arrendadora para solicitar la restitución del inmueble arrendado 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.

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

Asimismo, la Arrendataria paga en este acto a la Arrendadora la cantidad correspondiente a 1 mes de renta, esto es **\$6.000.000.- (seis millones de pesos)**, con el fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que la recibe; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, 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 a deducir de su monto los detrimentos sufridos en el inmueble, cuya responsabilidad sea atribuible a la Arrendataria.

La Arrendadora deberá restituir la suma entregada en garantía en el plazo máximo de 30 días corridos contados desde la fecha en que el inmueble sea desocupado por la Arrendataria, quien deberá acreditar el pago de cuenta de los servicios (luz y agua), hasta el último día en que el inmueble estuvo ocupado 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 los párrafos precedentes.

QUINTO: El inmueble arrendado se entrega en el estado en que se encuentra, el cual es conocido 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 calidad que los existentes, previa consulta a la Arrendadora.


También serán de cargo de la Arrendataria las mejoras voluntarias que desee introducir en el inmueble arrendado, y ellas quedarán en beneficio de la propiedad y del propietario del inmueble, sin que aquella pueda retirarlas al hacer restitución del inmueble, ni exigir a la Arrendadora ningún reembolso ni indemnización, salvo aquellas que puedan separarse sin detrimento del inmueble.

En el evento que las modificaciones sean de aquellas que requieren autorización y/o aprobación de la DOM de la I. Municipalidad de La Serena, la Arrendataria deberá efectuar las gestiones necesarias al efecto, sin cargo para la propietaria, obteniendo la Recepción Final de dichas modificaciones. En el evento de rechazo de la DOM, la Arrendataria deberá retrotraer el estado de la cosas, y, si no lo hiciera 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 declarado 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 el inmueble, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, municipales o reglamentarias.





SEXTO: La Arrendadora se obliga a mantener el inmueble objeto del presente contrato en estado de servir para el fin a que ha sido arrendado 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 al inmueble, 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.

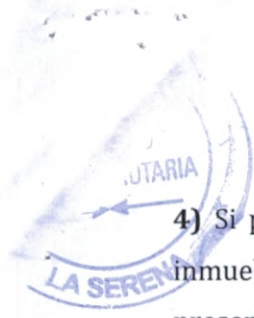
SÉPTIMO: Durante la vigencia del presente contrato, la Arrendataria se obliga a pagar oportunamente y a quien corresponda, los consumos de luz, agua potable, gas, extracción de basuras, si los hubiere y demás consumos análogos efectuados por ésta, que resulten anexos al uso y goce del inmueble materia de este contrato.

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 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 totalmente durante 3 o más meses consecutivos, 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, accidente o caso fortuito, tales como incendio y terremoto, el inmueble arrendado no pueda 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 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.

NOVENO: La Arrendataria, al término del presente contrato, deberá restituir a la Arrendadora el bien 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 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: La Arrendataria dará las facilidades a la Arrendadora para que visite y revise el estado del inmueble, si esta lo requiere, previa coordinación con Fundación Integra y de manera que no se afecte el normal funcionamiento de las actividades de la Arrendataria.

DÉCIMO PRIMERO: Para todos los efectos legales derivados del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la comuna de La Serena, Región de Coquimbo, y se someten a la jurisdicción de los Tribunales de Justicia.

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

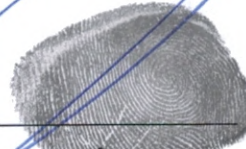
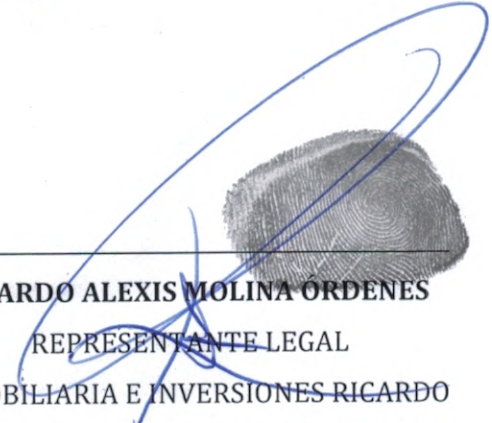
DÉCIMO TERCERO: El presente contrato contiene el acuerdo íntegro entre las partes y sustituye a cualquier otro acuerdo y negociaciones anteriores entre las mismas. El presente contrato sólo



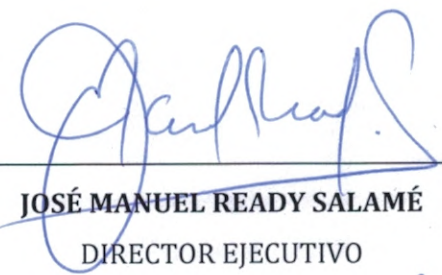
podrá ser modificado por escrito, mediante instrumento suscrito por los representantes de ambas partes.

DÉCIMO CUARTO: 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 escritura pública de fecha 22 de julio de 2009, en la Notaría de La Serena de don Oscar Fernández Mora.

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



RICARDO ALEXIS MOLINA ÓRDENES
REPRESENTANTE LEGAL
INMOBILIARIA E INVERSIONES RICARDO
MOLINA ÓRDENES Y COMPAÑÍA LIMITADA



JOSÉ MANUEL READY SALAMÉ
DIRECTOR EJECUTIVO
FUNDACIÓN INTEGRA



AUTORIZO SOLO LA FIRMA DE DON RICARDO ALEXIS MOLINA ORDENES CÉDULA DE IDENTIDAD N° 7.939.219-7 QUIEN FIRMA EN REPRESENTACIÓN DE INVERSIONES RICARDO MOLINA ORDENES Y COMPAÑÍA LIMITADA RUT: 77.970.270-7 SEGÚN CONSTA DE ESCRITURA PUBLICA DE MODIFICACION DE SOCIEDAD DE FECHA 22-07-2009 OTORGADA EN LA SEGUNDA NOTARIA DE LA SERENA DE DON OSCAR FERNANDEZ MORA. LA SERENA, 20 DE NOVIEMBRE DE 2018.-

