CONTRATO DE TRANSACCIÓN

INMOBILIARIA RENTAS RAÍCES S.A.

Y

FUNDACIÓN EDUCACIONAL PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA NIÑEZ

N° INT. JPA-0731-2020 (Ant. EPC-0963-2019)

En Santiago, a **10 de diciembre de 2020**, entre **FUNDACIÓN EDUCACIONAL PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA NIÑEZ**, RUT Nº 70.574.900-0, representada legalmente por su Director Ejecutivo, don **JOSÉ MANUEL READY SALAMÉ,** cédula nacional de identidad Nº 9.393.880-1, ambos domiciliados para estos efectos en Alonso de Ovalle N°1180, comuna de Santiago, Región Metropolitana, en adelante "Fundación Integra", "Integra" o la "Arrendataria", por una parte; y por la otra, **INMOBILIARIA RENTAS RAÍCES S.A.**, RUT N° 76.176.721-6, representada legalmente por don **FRANCISCO JOSÉ GHISOLFO LÓPEZ**, chileno, casado, ingeniero civil industrial, cédula de identidad número 15.339.287-0, y don **GUILLERMO JAVIER NUÑEZ ROMERO,** ingeniero civil en obras civiles, cédula de identidad Nº 11.837.254-9, todos con domicilio en Av. Apoquindo N° 3721, piso 9, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, en adelante la "Arrendadora", y en forma conjunta con la Arrendataria, las "Partes", se ha convenido lo siguiente:

PRIMERO: ANTECEDENTES. Con fecha 20 de enero de 2020, las Partes celebraron un contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en calle Nueva York N° 80, piso 10, comuna de Santiago, Región Metropolitana, de propiedad de la Arrendadora. El dominio a su nombre consta inscrito a fojas 82295, número 124953, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2011.

El citado instrumento tendría una vigencia desde la fecha de suscripción del mismo, hasta el día 20 de febrero de 2023.

Se pactó en el contrato una renta mensual de arrendamiento pagadera dentro de los primeros cinco días de cada mes, por un monto de 109,2 Unidades de Fomento.

Lo anterior, con excepción de los meses de enero de 2020, en donde el Arrendatario estaría liberado del pago de la renta, y de los meses de febrero de 2020 y febrero de 2023, en donde se pagaría el proporcional a los días del período.

SEGUNDO: TÉRMINO ANTICIPADO. Con ocasión de la situación excepcional producto de la emergencia sanitaria ocasionada por el brote de SARS-CoV-2, que motivó al gobierno

Fundación Educacional para el Desarrollo Integral de la Niñez
DIRECCIÓN JURÍDICA

a decretar estado de excepción constitucional de catástrofe el 18 de marzo de 2020, y que fuera posteriormente prorrogado en sucesivas oportunidades, y adicionalmente el decreto de la autoridad sanitaria que dispuso la cuarentena obligatoria total en la comuna de Santiago el día 26 de marzo, la cual estuvo vigente hasta el 17 de agosto de 2020, el inmueble arrendado, que había sido recepcionado previamente por Fundación Integra, se mantuvo sin posibilidad de ser ocupado por esta, situación que se ha extendido luego de levantada la cuarentena, en atención a las restricciones y regulaciones aplicables a la reincorporación progresiva de trabajadores y las medidas de prevención a implementar en espacios de trabajo, conforme a las distintas etapas de desconfinamiento establecidas por la autoridad. Paralelamente y producto de la situación antes referida, la Arrendataria ha efectuado una reevaluación de sus necesidades de uso de espacios físicos y organización del trabajo de sus equipos. Por las razones indicadas, las partes, de mutuo acuerdo, vienen en poner término anticipado al contrato individualizado en la cláusula primera, otorgándose las concesiones recíprocas que se detallarán.

TERCERO: PAGOS EFECTUADOS. Durante la vigencia del contrato, Fundación Integra pagó los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre, todos de 2020. El primer monto se pagó en el equivalente en pesos a 37,66 Unidades de Fomento. En los meses siguientes, el pago se efectuó en el equivalente en pesos a 109,2 Unidades de Fomento.

De esta forma, y en consideración al término anticipado del contrato, se deja constancia que estas sumas fueron recibidas a entera satisfacción de la Arrendadora, y que las Partes nada se adeudan bajo este concepto.

CUARTO: TRANSACCIÓN. Las partes, en conformidad al artículo 2446 y siguientes del Código Civil, con la finalidad de solucionar cualquier diferencia que exista o pudiere existir respecto de la naturaleza, monto y exigibilidad de las obligaciones pendientes derivadas del contrato celebrado entre las partes, y de poner fin a cualquier acción judicial precaviendo un litigio eventual, vienen en transigir, otorgándose las siguientes concesiones recíprocas:

I. Fundación Integra pagará a Inmobiliaria Rentas Raíces S.A., un monto único y total equivalente a cuatro meses de renta mensual, correspondiente a **436,8 UF (cuatrocientas treinta y seis coma ocho Unidades de Fomento)**, por concepto de indemnización compensatoria por el término anticipado del contrato de arrendamiento.

II. De esta forma, las partes acuerdan otorgarse el completo y total finiquito de las obligaciones contraídas en virtud del contrato de arrendamiento previamente singularizado, extinguiéndose todas las obligaciones para cada una de las partes,

Fundación Educacional para el Desarrollo Integral de la Niñez
DIRECCIÓN JURÍDICA

especialmente la de pago de renta mensual por parte del arrendatario, y la de conceder el goce del inmueble, por parte del arrendador.

QUINTO: RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE. En este acto, Fundación Integra hace entrega del inmueble en el mismo estado en que fue puesto a su disposición por la Arrendadora, libre de todo ocupante. Asimismo, se hace entrega de las llaves del inmueble, conjuntamente con los recibos que acreditan el pago de los servicios domiciliarios que se detallan en la cláusula siguiente. Las partes declaran que la restitución se ha realizado bajo total conformidad y aceptación de ambas.

SEXTO: PAGO DE SERVICIOS BÁSICOS Y GASTOS COMUNES. En atención a lo anterior, a partir de esta fecha, el pago de los servicios básicos de agua, energía eléctrica, gastos comunes, extracción de escombros y demás análogos, le corresponderán a la Arrendadora en su calidad de propietaria del inmueble, conforme al Reglamento de Copropiedad del Edificio, dejando constancia expresa que Fundación Integra, se encuentra al día en el pago de cada uno de ellos.

SÉPTIMO: RESTITUCIÓN DE LA GARANTÍA. En este acto, Inmobiliaria Rentas Raíces S.A. hace devolución de la garantía entregada por Fundación Integra por un monto de 109,2 Unidades de Fomento, equivalente a una renta mensual de arrendamiento, bajo total conformidad y aceptación de las Partes.

OCTAVO: FINIQUITO. Las Partes declaran aceptar íntegra y recíprocamente los derechos y obligaciones libremente asumidos y que se han materializado en este instrumento, declarando además que se otorgan recíprocamente el más amplio y completo finiquito respecto de todas y cualesquiera acciones, administrativas y judiciales, derechos, obligaciones, pagos, montos, pretensiones o compromisos emanados previamente, relacionadas con el objeto de esta transacción, cualquiera sea su tipo, clase o naturaleza, que directa o indirectamente tengan o puedan tener. Declaran además expresamente que éstas nada se adeudan ni se adeudarán por concepto alguno. En este sentido, el presente finiquito cubre todos los reclamos anteriores a la fecha de suscripción de la presente transacción, sin que puedan realizarse nuevos reclamos por hechos anteriores a esta fecha. Del mismo modo, las Partes dejan expresa constancia respecto de que, las estipulaciones del presente instrumento constituyen las concesiones recíprocas entre las partes, operando consecuencialmente el equivalente jurisdiccional de la transacción, gozando de autoridad de cosa juzgada, tanto por vía de acción como de excepción.

NOVENO: Para todos los efectos, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago y prorrogan competencia para ante sus Tribunales de Justicia.

Fundación Educacional para el Desarrollo Integral de la Niñez
DIRECCIÓN JURÍDICA

DÉCIMO: El presente instrumento se firma en cuatro ejemplares de igual tenor y fecha, quedando tres en poder de Fundación Integra y uno en poder del Arrendador.

FRANCISCO GHISOLFO LÓPEZ
p.p. INMOBILIARIA RENTAS RAÍCES S.A.

GUILLERMO JAVIER NUÑEZ ROMERO
p.p. INMOBILIARIA RENTAS RAÍCES S.A.
11.837.254-9

JOSÉ MANUEL READY SALAMÉ
DIRECTOR EJECUTIVO
FUNDACIÓN INTEGRA

Fundación Educacional para el Desarrollo Integral de la Niñez
DIRECCIÓN JURÍDICA