

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ENTRE

ALBASINI E HIJOS LTDA.

Y

FUNDACION EDUCACIONAL PARA EL DESAROLLO INTEGRAL DEL MENOR

TOC-0168-2016

En Copiapó, a 03 de febrero de 2016, entre Albasini e Hijos Ltda., rol único tributario 78.801.490-2, con domicilio en calle O'Higgins 402-420, representado por Lorenzo Albasini Albasini, cedula de identidad número 10.158.772-k, divorciado, chileno, Administrador, domiciliado en O'Higgins 420, Copiapó, comuna de Copiapó, en adelante también el "Arrendador", 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, **DORIS ISABEL OCHOA MATULIC**, chilena, casada, educadora de párvulos, cédula de identidad número 6.671.338-5, ambas con domicilio en calle Ramon Freire #626, comuna de Copiapó, en adelante 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: El arrendador, es dueño de la propiedad ubicada en O'Higgins 401, piso 2 y 3, inscrita a su nombre a fojas 5630 número 3211 del Conservador de Bienes Raíces de Copiapó correspondiente al Registro de Propiedad del año 2013.

SEGUNDO: Por el presente instrumento, el Arrendador da en arrendamiento a la Arrendataria el inmueble singularizado en la cláusula anterior con el fin de destinarlo exclusivamente a oficina y estacionamiento de Fundación Integra.

TERCERO: El presente contrato de arrendamiento tendrá una duración de **5 años**, a contar **del 01 de Febrero de 2016**, después de los cuales se renovará en forma tácita 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 notarial dirigida al domicilio de la otra parte, con a lo menos 90 días hábiles de anticipación a la fecha de término del contrato o de la renovación correspondiente.

Sin perjuicio de lo anterior, cualquiera de las partes podrá dar por finalizado este contrato después de cumplido un año desde su inicio, previo aviso escrito, enviado por medio de carta certificada notarial dirigida al domicilio de la otra parte, con a lo menos 90 días hábiles de anticipación a la fecha de término del contrato, 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.

CUARTO: El canon de arriendo correspondiente a los bienes inmuebles individualizados precedentemente, será la cantidad de **UF 180.- (Ciento Ochenta Unidades de Fomento)** que se pagarán dentro de los primeros cinco días del mes, mediante depósito en la cuenta corriente n° 118-02822-07, del Banco Chile a quien se deberá enviar comprobante al correo electrónico lorenzo@albasini.cl.

El no pago de una renta de arrendamiento, así como el simple retardo en el pago de dos o más rentas, continuas o no, pondrá término de pleno derecho e ipso facto al contrato de arrendamiento y dará derecho a la Arrendadora para solicitar la restitución de los inmuebles arrendados en forma inmediata. Asimismo, por cada día de atraso en el pago de la renta se devengará una multa ascendente al máximo interés convencional. El arrendamiento no incluye bienes muebles, y, en consecuencia, la renta no estará afectada a I.V.A.

QUINTO: El inmueble arrendado se entrega en el estado en que se encuentra, el cual es conocido por la Arrendataria, según inventario que formará parte integrante del presente contrato.

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, sean éstos de cualquier naturaleza y 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.

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 (Dirección de Obras Municipales) de la I. Municipalidad de Copiapó, 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, aumentadas en un 30%, respecto del valor efectivamente pagado por este concepto. Sin perjuicio de lo anterior, las partes dejan expresa constancia que ninguna mejora o ejecución de obra en el inmueble se podrá llevar a cabo sin el consentimiento previo y por escrito de la Arrendadora. 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 Arrendadora no responderá de manera alguna por los perjuicios y accidentes, que puedan ocasionarse al Arrendatario y/o terceros, con ocasión de incendios, inundaciones, accidentes, filtraciones, explosiones, rotura de cañerías, efecto de la humedad o del calor, y cualquier caso fortuito o de fuerza mayor, a menos que dichos perjuicios y accidentes se deban a desperfectos propios del inmueble dado en arrendamiento y que eran de cargo del arrendador mantener en buen estado. Asimismo, las partes dejan constancia que será de la exclusiva responsabilidad del Arrendatario obtener los permisos o patentes que fueren necesarios para operar en el inmueble de acuerdo al destino del presente contrato.

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.

Asimismo, la Arrendadora quedará liberada de toda responsabilidad comercial, civil, laboral, tributaria o administrativa por la utilización que dé el arrendatario 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: 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 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. Las partes acuerdan que la Arrendataria deberá exhibir



mensualmente a la Arrendadora, si 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 de las contribuciones de bienes raíces que 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.

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 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, accidente o caso fortuito, tales como incendio y terremoto, 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 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 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 Copiapó.

DÉCIMO: 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 de la Arrendadora.

DÉCIMO PRIMERO: Las partes acuerdan que la Arrendataria permitirá que con 90 días de anticipación a la terminación de este contrato, la Arrendadora o las personas debidamente facultadas por ésta, dos veces a la semana a convenir y por causa justificada y aviso previo con al menos de 2 días hábiles de anticipación, pueda 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 SEGUNDO: La Arrendadora podrá asegurar el inmueble arrendado contra los riesgos que determine. La Arrendataria deberá a su vez asegurar de todo daño los bienes y especies introducidos por la misma en el inmueble arrendado, especialmente contra robo, hurto y cualquier otro daño. La Arrendadora no será responsable de robos ni daños a la propiedad producidos por riesgos de la naturaleza, terremotos, incendios, lluvias, etc.

DÉCIMO TERCERO: A fin de garantizar el fiel cumplimiento de todas las obligaciones de éste contrato, la Arrendataria entrega en garantía, en éste acto, a la Arrendadora la cantidad de UF180 (ciento ochenta unidades de fomento), calculadas al valor de la unidad de fomento a la fecha de este contrato, que ésta se obliga a devolver dentro de los 30 días siguientes a la restitución efectiva de la propiedad, quedando desde luego autorizada la Arrendadora para descontar de la cantidad mencionada el valor efectivo de los deterioros y perjuicios de cargo de la arrendataria que se hayan ocasionado, como también el valor de las cuentas pendientes de luz, agua, teléfono, etc, todo ello respaldado mediante informes u otro medio escrito que de fe de la existencia de los deterioros. La Arrendataria no podrá en caso alguno imputar la garantía al pago de la renta de arrendamiento, ni aun tratándose de la renta del último mes, salvo acuerdo expreso y por escrito de las partes.

En caso de retraso en la devolución de la garantía, la Arrendadora deberá pagar un interés de 1% del monto de la garantía por cada día de retraso en la devolución.

DÉCIMO CUARTO: La Arrendataria al término del presente contrato, deberá restituir a la Arrendadora, 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 de la Arrendataria y entregándole las llaves, mediante acta firmada

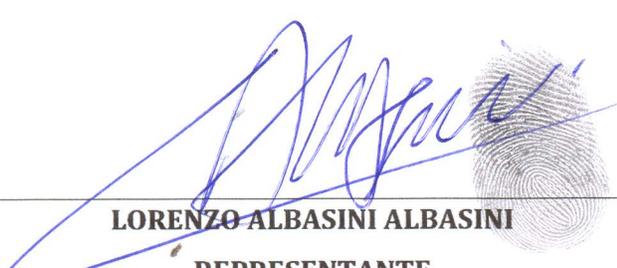
por las partes. Además, deberá entregar los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de los gastos comunes o servicios especiales y de cuentas de energía eléctrica, gas, etc. Si así no ocurriese, la Arrendataria deberá continuar pagando las rentas correspondientes más UF 10.- (diez Unidades de Fomento) por cada día de atraso hasta la desocupación total.

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

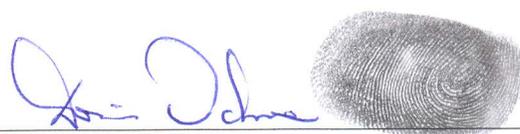
DÉCIMO SEXTO: Se deja constancia que este contrato se sujeta a las normas de la Ley de Transparencia.

DÉCIMO SÉPTIMO: La personería de doña **Doris Ochoa Matulic** para representar a **FUNDACIÓN INTEGRAR** consta en escritura pública de fecha 06 de Junio de 2014 otorgada en la Notaría de Santiago de doña Nancy de La Fuente Hernández.

DÉCIMO OCTAVO: 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 otra para la **Arrendadora**.



LORENZO ALBASINI ALBASINI
REPRESENTANTE
ALBASINI E HIJOS LTDA.
ARRENDADOR



DORIS OCHOA MATULIC
DIRECTORA REGIONAL
FUNDACIÓN INTEGRAR
ARRENDATARIA

Autorizo las firmas de don LORENZO ALBASINI ALBASINI, Cédula Nacional de Identidad N° 10.158.772-K, en representación de ALBASINI E HIJOS LTDA. RUT 78.801.490-2, consta de Certificado de Vigencia De fecha 18/01/2016, otorgada por el Conservador de Copiapó y doña DORIS GIOCONDA ISABEL OCHOA MATULIC Cédula de identidad N°6.671.338-5 en representación de FUNDACION EDUCACIONAL PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DEL MENOR RUT: 70.57.900-0, según personería descrita anteriormente.-
COPIAPO, 09 de Febrero de 2016.



NOTARIO
de
La Tercera
Notaría
de Copiapó



CARLA ANDREA REBOLLEDO PEDRAZA
NOTARIO SUPLENTE
COPIAPO