



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

**ENTRE**

**GRUPO DISAR S. A.**

**Y**

**FUNDACION EDUCACIONAL PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DEL MENOR**

**VMV-0851-2015**

En Santiago a 15 de junio de 2015, entre **GRUPO DISAR S.A.**, rol único tributario N° 93.097.000-K, representada según se acreditará por don **HENRY SAMUEL BAKAL GOLDZWEIG**, chileno, casado, empresario, cédula de identidad número 6.346.716-2, ambos con domicilio en calle Antonia López de Bello N° 162, comuna de Recoleta, Santiago, en adelante también la "**Arrendadora**", y por la otra parte **FUNDACION EDUCACIONAL PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DEL MENOR**, rol único tributario N° 70.574.900-0, representada según se acreditará por su Directora Ejecutiva, **ORIELE ROSSEL CARRILLO**, chilena, casada, psicóloga, cédula de identidad número 11.850.641-3, ambas con domicilio en calle Padre Alonso Ovalle 1180, comuna de Santiago, Santiago, 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:** La Arrendadora, es dueña de las propiedades ubicadas en: calle Profesor Carlos Porter N° 18, comuna de Santiago (sitio vereda sur), inscrita a su nombre a fojas 53980 número 81627 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2014; calle Profesor Carlos Porter N° 23, comuna de Santiago (edificio vereda norte), inscrita a su nombre a fojas 53981 número 81628 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2014; calle Profesor Carlos Porter N° 29, comuna de Santiago (edificio vereda norte entre N°23 al oriente y sitio 7 s/n al poniente), inscrita a su nombre a fojas 53981 número 81629 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2014 y calle Profesor Carlos Porter S/N o lote siete de la subdivisión de la propiedad, comuna de Santiago (sitio vereda norte costado poniente del N°29), inscrita a su nombre a fojas 53981 número 81630 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2014.







**SEGUNDO:** Por el presente instrumento, la Arrendadora da en arrendamiento a la Arrendataria los inmuebles singularizados en la cláusula anterior con el fin de destinarlos exclusivamente a oficinas y estacionamientos de Fundación Integra.

**TERCERO:** El presente contrato de arrendamiento tendrá una duración de 3 años, a contar del 15 de junio de 2015, 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 250.- (doscientas cincuenta Unidades de Fomento)** que se pagarán dentro de los primeros cinco días del mes, mediante depósito en la cuenta corriente del Banco de Chile número 050360-06 cuyo titular es Grupo Disar S.A., Rut 97.097.000-K, a quien se deberá enviar comprobante al correo electrónico [llatorre@grupodisar.cl](mailto:llatorre@grupodisar.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:** Los inmuebles arrendados se entregan en el estado en que se encuentran 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 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, sean éstos de cualquier naturaleza y se deban a caso fortuito o 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 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. 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 Santiago, 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 los inmuebles 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 de los inmuebles dados 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 los inmuebles, 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 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:** 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 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. 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 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 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 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.

**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 Santiago.

**DECIMO:** La tarifa eléctrica actual de las propiedades dadas en arrendamiento es la BT3. Será de cargo de la Arrendataria los valores de demanda máxima que cobre Chilectra. Este contrato es anual, obligándose a la Arrendataria a pagar el total del período del contrato o la diferencia que falte para terminar el año en el caso de poner término anticipado al presente contrato o cualquiera de sus prórrogas, en el evento en que a la fecha de término se encuentre vigente el contrato con Chilectra.

**DÉCIMO PRIMERO:** Se prohíbe expresamente a la Arrendataria alterar la finalidad para la cual han sido arrendados los inmuebles 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 SEGUNDO:** 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, puedan inspeccionar los inmuebles arrendados, 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 TERCERO:** La Arrendadora podrá asegurar los inmuebles arrendados contra los riesgos que determine. La Arrendataria deberá a su vez asegurar de todo daño los bienes y especies introducidos por la misma en los inmuebles arrendados, 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 CUARTO:** A fin de garantizar el fiel cumplimiento de todas las obligaciones de este contrato, la Arrendataria entrega en garantía, en éste acto, a la Arrendadora la cantidad de UF 500 (quinientas 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 las propiedades, 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 QUINTO:** 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. 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 SEXTO:** La arrendataria paga en este acto, por una sola vez, a la corredora de propiedades Lambertini Maldonado Ltda. una comisión equivalente a la suma única y total de \$5.344.939.- (cinco millones trescientos cuarenta y cuatro mil novecientos treinta y nueve pesos), mediante la entrega de un cheque nominativo a nombre de la corredora ya individualizada, quien declara recibir conforme.

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



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





**DÉCIMO NOVENO:** La personería de doña **ORIELE ROSSEL CARRILLO** para representar a **FUNDACIÓN INTEGRAL** consta en escritura pública de fecha 03 de Abril de 2014 otorgada en la Notaría de Santiago de doña Nancy de La Fuente Hernández. La personería de don **HENRY SAMUEL BAKAL GOLDZWEIG** para representar a **GRUPO DISAR S.A.** consta de escritura pública de fecha 12 de Mayo de 2015, otorgada en la Notaría de Santiago de doña Olimpia Schneider Moenne-Loccoz.

**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**, otra para la **Arrendadora** y otra para Lambertini & Maldonado Ltda.

  
  
**HENRY SAMUEL BAKAL GOLDZWEIG**  
REPRESENTANTE  
GRUPO DISAR S.A.  
ARRENDADOR

  
  
**ORIELE ROSSEL CARRILLO**  
DIRECTORA EJECUTIVA  
FUNDACIÓN INTEGRAL  
ARRENDATARIA


Firmo y ratifico ante mi don HENRY BAKAL GOLDZWEIG, Cedula de Identidad N° 6.346.716-2, en representación de GRUPO DISAR S.A., como arrendador y autorizo la firma de don ORIELE ROSSEL CARRILLO, Cedula de Identidad N° 11.850.641-3, en representación de FUNDACION INTEGRAL, como arrendataria.- Santiago, 17 de Junio 2015.

  
  
**NOTARIO PÚBLICO TITULAR**  
NANCY DE LA FUENTE HERNÁNDEZ  
NOTARIA DE SANTIAGO