

LUIS GONZALO NAVARRETE VILLEGAS

ABOGADO
NOTARIO PUBLICO

Independencia N°548 – Fono 632249717

notaria@notarianavarrete.cl

VALDIVIA

004045



1 REPERTORIO N° 940---2016.-

ejm.-

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



INMOBILIARIA PIEL TORRES Y COMPAÑIA LIMITADA

Y

FUNDACIÓN INTEGRAL

15 **EN VALDIVIA, REPUBLICA DE CHILE,** ONCE--- de Abril del año
16 dos mil dieciséis, ante mí, **LUIS GONZALO NAVARRETE VILLEGAS,**
17 Abogado, Notario Público Titular de la Tercera Notaría de Valdivia, con
18 Oficio en calle Independencia número quinientos cuarenta y ocho, de
19 esta ciudad de Valdivia, comparecen: Por una parte, don **JORGE**
20 **ISRAEL TORRES PEDRERO,** chileno, cédula de identidad número
21 ocho millones doscientos quince mil ochocientos ochenta y cinco guión
22 cinco, quien declara ser casado, contador, en representación de
23 **INMOBILIARIA PIEL TORRES Y COMPAÑIA LIMITADA,** rol único
24 tributario número setenta y seis millones doscientos sesenta y ocho mil
25 quinientos veinticinco guión seis, ambos domiciliados para estos
26 efectos, en calle Arauco número trescientos setenta y uno, cuarto piso,
27 de la ciudad de Valdivia, Región de Los Ríos, en adelante la
28 **arrendadora;** y doña **MIRELLA PAOLA CANESSA ROSSO,** chilena,
29 cédula de identidad número ocho millones doscientos noventa y seis
30 mil trescientos setenta y tres guión, quien declara ser casada,



- 2 rol único tributario número setenta millones quinientos setenta y cuatro
- 3 mil novecientos guión cero, ambas domiciliadas, para estos efectos, en
- 4 calle Arauco trescientos setenta y uno – trescientos setenta y tres de
- 5 la ciudad de Valdivia, Región de Los Ríos, en adelante la **arrendataria**;
- 6 los comparecientes mayores de edad, quienes acreditaron su identidad
- 7 con las cédulas indicadas, exponen: **PRIMERO**: Las partes declaran
- 8 expresamente que: La arrendadora es dueña del inmueble ubicado en
- 9 calle Arauco número trescientos setenta y uno – trescientos setenta y
- 10 tres, ciudad de Valdivia, Región Los Ríos. El título de dominio de dicho
- 11 inmueble se encuentra inscrito a nombre de la arrendadora, a fojas dos
- 12 mil ochocientos catorce vuelta, número tres mil doscientos treinta del
- 13 Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia,
- 14 del año dos mil trece. **SEGUNDO**: Por este acto, la arrendadora da y
- 15 entrega en arrendamiento a la arrendataria quien acepta, recibe y toma
- 16 en arrendamiento para sí, el inmueble ubicado en calle Arauco número
- 17 trescientos setenta y uno – trescientos setenta y tres, ciudad de
- 18 Valdivia, consistente en tres oficinas de aproximadamente de treinta y
- 19 nueve coma cero tres metros cuadrados. (incluye espacios comunes)
- 20 cada una, ubicadas dos oficinas en un tercer piso y una oficina en el
- 21 piso menos uno, con acceso por calle Arauco de esta ciudad , Región
- 22 Los Ríos, con el objeto único, que ésta lo destine como dependencia
- 23 exclusiva para el funcionamiento de las oficinas de la **FUNDACIÓN**
- 24 **INTEGRA. TERCERO**: La renta mensual de arrendamiento será la
- 25 suma de treinta coma cinco Unidades de Fomento, equivalentes en
- 26 pesos según su valor, en moneda nacional, al día de pago de la renta.
- 27 Los gastos por concepto de servicios que son contratados para la
- 28 utilidad del inmueble arrendado, tal como: consumos por concepto de
- 29 gastos comunes del inmueble equivalentes tres coma tres unidades
- 30 de formentos, de electricidad, agua potable, alcantarillado, gas,



LUIS GONZALO NAVARRETE VILLEGAS

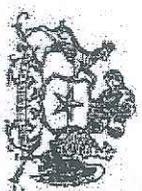
ABOGADO

NOTARIO PUBLICO

Independencia N°548 – Fono 632249717

notaria@notarianavarrete.cl

VALDIVIA



004046

1 teléfono e internet, serán de exclusivo cargo de la arrendataria y no se
2 entienden incluidos en la renta mensual acordada. **CUARTO:** La
3 arrendataria efectuará el pago de la renta a través de mensualidades,
4 dentro de los cinco primeros días de cada mes, en la Cuenta
5 perteneciente a la arrendadora Inmobiliaria Piel Torres y Compañía
6 Limitada, individualizada con el número sesenta y siete guión dos siete
7 ocho cuatro uno guión cero, del Banco Santander Chile o la que en el
8 futuro ésta informe por escrito. Para estos efectos la arrendadora hará
9 llegar a la arrendataria, dentro de los últimos cinco días de cada mes,
10 el recibo de pago de la renta de arrendamiento correspondiente al mes
11 siguiente. Con todo, el pago correspondiente a los días del primer mes
12 de arrendamiento se hará una vez que se encuentre totalmente
13 tramitado por parte de la arrendataria el acto administrativo que
14 apruebe el presente contrato de arrendamiento. En ningún caso, la
15 arrendataria se verá obligada al pago de suma alguna, por concepto
16 de impuestos territoriales, contribuciones u otro impuesto que tenga
17 causa u origen en la propiedad de los inmuebles referidos en la
18 cláusula primera.- **QUINTO:** A fin de garantizar la conservación de los
19 inmuebles y su restitución en el mismo estado en que se reciben, el
20 pago de los perjuicios y deterioros que se puedan causar en ellos, sus
21 servicios e instalaciones y en general, para responder del fiel
22 cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, la arrendataria
23 entregará a la arrendadora, en garantía y conjuntamente con el pago
24 de la primera renta, una suma equivalente a un mes de la renta
25 estipulada, que la arrendadora se obliga a restituirle, por igual
26 equivalencia, dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que se
27 hayan entregado a satisfacción los inmuebles arrendados, quedando la
28 arrendadora, desde este momento, autorizada para descontar de la
29 garantía el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario
30 que se hayan ocasionado.- **SEXTO:** Se establece que la entrega del





1 local destinado a oficinas objeto del presente contrato se efectuó a
2 entera conformidad del arrendatario.- **SÉPTIMO:** La duración del
3 presente contrato será ocho meses, desde su firma. No obstante este
4 plazo, si ninguna de las partes que comparece, expresa a la otra su
5 voluntad de ponerle término, en forma oportuna y cumpliendo los
6 requisitos estipulados en el presente contrato de arrendamiento, se
7 entenderá renovado en forma tácita, sucesiva y automática por
8 períodos de dos años. En caso de querer poner término al contrato,
9 deberá informarse a la contraria con una anticipación mínima de
10 noventa días hábiles con respecto a la fecha de vencimiento del plazo
11 original o de alguna de sus prórrogas. Dicha decisión deberá ser
12 comunicada por el interesado a la otra parte mediante el envío de carta
13 certificada dirigida a nombre de este último y al domicilio que ha sido
14 señalado en la comparecencia de este contrato. Dejan constancia las
15 partes, que los inmuebles se arriendan como cuerpo cierto en el
16 estado en que actualmente se encuentran, que es conocido y
17 aceptado por las partes, sin muebles, maquinarias o instalaciones que
18 permitan el ejercicio de alguna actividad profesional, por lo que no
19 están afectas al Impuesto al Valor Agregado. **OCTAVO:** La
20 arrendataria podrá poner término anticipado al presente contrato, sin
21 expresión de causa y sin que por esta razón se adeude indemnización
22 alguna a la arrendadora, dando el correspondiente aviso a su
23 contraparte, con una anticipación no inferior a noventa días hábiles
24 respecto de la fecha en la cual desee finiquitar dicho instrumento. Sin
25 embargo, lo anterior es aplicable a partir del segundo periodo de
26 arrendamiento a los dos años. Por su parte, la arrendadora sólo podrá
27 poner término al contrato, anticipadamente, en la forma y en los casos
28 prescritos en la ley, específicamente en caso de incumplimiento de la
29 arrendataria en el pago de la renta de arrendamiento.- **NOVENO:** La
30 arrendataria se obliga a mantener el inmueble arrendado en perfecto





1 Imposibilitada o inhabilitada para cumplir los fines para la cual fue
2 arrendada, se pondrá término de inmediato al contrato de
3 arrendamiento.- **DÉCIMO TERCERO:** La arrendataria se obliga a
4 restituir el inmueble arrendado, al término de la vigencia del presente
5 contrato, mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a
6 disposición de la arrendadora y efectuando la entrega de las llaves.-
7 **DÉCIMO CUARTO:** Se deja constancia que la propiedad objeto del
8 presente contrato de arriendo se encuentra en uso y goce de la
9 arrendataria desde el día primero de abril del año dos mil dieciséis
10 **DÉCIMO QUINTO:** Se deja constancia que la personería de don Jorge
11 Israel Torres Pedrero, para representar a la arrendadora, consta en
12 Mandato suscrito con fecha veintisiete de diciembre de dos mil trece,
13 en la Notaría de doña Carmen Podlech Michaud, a fojas treinta mil
14 cuatrocientos ocho, número cinco mil trescientos sesenta,
15 debidamente suscrita por don Jorge Israel Torres Pedrero y la
16 representante legal de la Sociedad Inmobiliaria Piel Torres y Compañía
17 Limitada, doña Silvana Andrea Torres González, según consta en
18 Escritura de Constitución de la Sociedad, de fecha dieciocho de mayo
19 de dos mil trece suscrita en la Notaría de don Conrad Pablo Zülch
20 Parra. La personería de doña Mirrella Paola Canessa Rosso en
21 calidad de representante legal de Fundación Integra en escritura
22 pública suscrita ante la Notaría de doña Nancy De La Fuente de la
23 ciudad de Santiago, de fecha nueve de abril del año dos mil catorce.
24 **DÉCIMO SEXTO:** Para todos los efectos derivados de este contrato,
25 las partes fijan su domicilio en la ciudad de Valdivia y se someten a la
26 jurisdicción de sus Tribunales de Justicia.- **DÉCIMO SÉPTIMO:** El
27 presente contrato se suscribe en tres ejemplares de igual fecha, tenor y
28 valor legal, quedando uno de ellos en poder de cada una de las partes
29 y otro en el acto administrativo aprobatorio. Se faculta al portador, de
30 copia autorizada para inscripción o subinscripción que proceda en el



JUJIS GONZALO NAVARRETE VILLEGAS

ABOGADO

NOTARIO PUBLICO

Independencia N°548 - Fono 632249717

notaria@notarianavarrete.cl

VALDIVIA



004047



- 1 estado de aseo y conservación. En aquellos casos, en que existan
- 2 desperfectos cuya reparación corresponda a la arrendadora, la
- 3 arrendataria deberá darle aviso de inmediato de lo sucedido. Cuando
- 4 las reparaciones no se efectuaren dentro de los diez días siguientes, la
- 5 arrendataria estará facultada para reparar los desperfectos y descontar
- 6 los gastos del pago de la renta de arrendamiento del mes siguiente.-
- 7 **DÉCIMO:** Las mejoras que la arrendataria introduzca al inmueble,
- 8 sean estas útiles o voluntarias podrán ser retiradas por la arrendataria
- 9 al término del arrendamiento, siempre que no le causen daño o
- 10 menoscabo y puedan ser separadas sin detrimento de los mismos y si
- 11 no se retiraren al término del arrendamiento, quedarán a beneficio de
- 12 la arrendadora, por esa sola circunstancia, sin compensación alguna
- 13 en favor de la arrendataria.- **UNDÉCIMO:** Serán motivos plausibles
- 14 para que la arrendadora desahucie el contrato de arrendamiento, los
- 15 generales previstos en la ley, y especialmente los siguientes: a) Si el
- 16 arrendatario no paga la renta en forma íntegra y oportuna, en los
- 17 términos de la cláusula tercera del presente contrato; b) Si se dedica el
- 18 inmueble a un fin distinto del indicado en este contrato; c) Si causa al
- 19 inmueble grave perjuicio debidamente calificado; d) Si no mantiene el
- 20 inmueble en normal estado de conservación y aseo; y, e) Si no paga
- 21 oportunamente los servicios contratados para la utilidad del inmueble.-
- 22 **DUODÉCIMO:** La arrendadora no responderá por robos y hurtos que
- 23 pudieren producirse en el inmueble arrendado, por los daños
- 24 ocasionados por incendios o inundaciones. Lo anterior, sin perjuicio
- 25 del resultado de un proceso legal que declare imputables las
- 26 responsabilidades personales de la arrendataria. No obstante lo
- 27 anterior, la arrendataria no será responsable por los perjuicios
- 28 producidos en la propiedad arrendada con ocasión de la ocurrencia de
- 29 casos fortuitos o de fuerza mayor. Si debido a la ocurrencia de casos
- 30 fortuitos o fuerza mayor, la propiedad arrendada quedase

LUIS GONZALO NAVARRETE VILLEGAS

ABOGADO

NOTARIO PUBLICO

Independencia N°548 - Fono 632249717

notaria@notarianavarrete.cl

VALDIVIA



004048



1 Conservador de Bienes Raíces respectivo.- **PROTOCOLIZACION:** Se
 2 deja como documento agregado al final del protocolo del presente
 3 bimestre, bajo el mismo número de Repertorio de esta escritura,
 4 minuta y fotocopia de la cédula de identidad de los comparecientes.-
 5 La presente escritura pública se extiende de acuerdo a minuta
 6 redactada por el abogado don Juan Pablo Trujillo Caro y recibida
 7 desde la dirección de correo electrónico Claudia Andrea
 8 cagarcia@integra.cl. Así lo otorgan, en comprobante y previa lectura,
 9 firman los comparecientes conjuntamente con el Notario que
 10 autoriza. **SE DA COPIA.- REPERTORIO N° 940---2016.- DOY FE.-**

11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23

p.p.- INMOBILIARIA PIEL TORRES Y COMPAÑÍA LIMITADA

JORGE ISRAEL TORRES PEDRERO

p 2 / r. p p r - r



MIRELLA CANESSA ROSSO

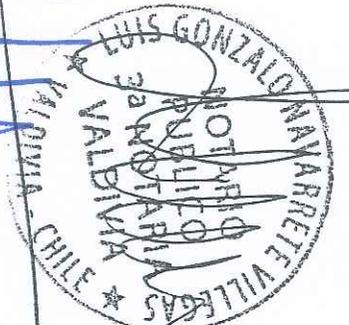
8296373-1



p.p. FUNDACION EDUCACIONAL PARA EL DESARROLLO

INTEGRAL DEL MENOR

25 DCMOS PASADOS
28 116016
29 B. N° 116017.
30



CERTIFICACION ESTADUAL DE TESTIMONIO FIEL DE SU
 ORIGINAL VALDIVIA 02 MAY 2016

ORIGINAL ANTIGUO 05 HVA SONE
CEBALLOS DE BAYONA 1872 LEONOR MICHOLICHTA K.E.T.

VIN
DIGN
WISO
A ENVO
FRANCO

DE
1872
1872

INLEBUNT DIT REINDS

DE WILDE WINDEN EN DE WINDEN VAN DE WINDEN

WILDE WINDEN EN DE WINDEN VAN DE WINDEN



LUIS GONZALEZ NAVARRETE VILLEGAS
NOTARIO PUBLICO
3º NOTARIA
VALDIVIA

INUTILIZADO
ART. 404 C.O.T.

MODIFICACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

INMOBILIARIA PIEL TORRES Y COMPAÑÍA LIMITADA

Y

FUNDACIÓN INTEGRA

N° INT. CMR-0489-2017

En Valdivia, a doce de junio de 2017, comparece por una parte, **INMOBILIARIA PIEL TORRES Y COMPAÑÍA LIMITADA**, representada legalmente por don **JORGE ISRAEL TORRES PEDRERO**, chileno, casado, contador, cédula nacional de identidad número ocho millones doscientos quince mil ochocientos ochenta y cinco guion cinco, ambos con domicilio para estos efectos en calle Arauco número trescientos setenta y uno, cuarto 'piso, de la ciudad de Valdivia Región de los Ríos, en adelante indistintamente denominada "la arrendadora"; y por la otra, **FUNDACIÓN EDUCACIONAL PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DEL MENOR**, rol único tributarios número setenta millones quinientos setenta y cuatro mil novecientos guion cero, representada por su Directora Regional, doña **MIRELLA PAOLA CANESSA ROSSO**, cédula nacional de identidad número ocho millones doscientos noventa y seis mil trescientos setenta y tres guion uno, ambas domiciliadas en Esmeralda número seiscientos setenta y nueve, ciudad de Valdivia, Región de los Ríos, en adelante también "Fundación Integra", "Integra" o "la arrendataria", se ha convenido lo siguiente:

PRIMERO: ANTECEDENTES. Con fecha once de abril del años dos mil dieciséis, las partes celebraron por escritura pública otorgada en la Tercera Notaría de Valdivia, don Luis Gonzalo Navarrete Villegas, anotada bajo el repertorio con el número novecientos cuarenta del dos mil dieciséis, un contrato de Arrendamiento respecto de un inmueble ubicado en calle Arauco número trescientos setenta y uno – trescientos setenta y tres, de la ciudad de Valdivia, región de los Ríos, consistente en tres oficinas aproximadamente de treinta y nueve coma cero tres metros cuadrados cada una (incluyendo espacios comunes), ubicadas dos oficinas en un tercer piso y una oficina en el piso menos uno, con acceso por calle Arauco, de la ciudad de Valdivia, región de los Ríos, en los términos y condiciones pactados en dicho instrumento.

SEGUNDO: MODIFICACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN. Mediante el presente instrumento, las partes convienen en modificar y complementar la cláusula segunda del contrato antes referido en el siguiente tenor: " **SEGUNDO:** por este acto, la arrendadora da y entrega en arrendamiento a la arrendataria quien acepta y recibe para sí, el inmueble ubicado en calle Arauco numero trecientos setenta y uno- trescientos setenta y tres, ciudad de Valdivia, consistente en tres oficinas de aproximadamente treinta y nueve coma cero tres metros cuadrados cada una (incluye espacios comunes), ubicadas dos oficinas en el tercer piso y

una oficina en el piso menos uno, todas con acceso por calle Arauco de ésta ciudad, Región de los Ríos. Se deja expresa constancia que a partir del día dos de mayo del año dos mil diecisiete, se modifica parcialmente el objeto del presente contrato de arrendamiento, en cuanto las oficinas entregadas por la arrendataria consisten en cuatro oficinas de aproximadamente treinta y nueve coma cero tres metros cuadrados cada una (incluye espacios comunes), ubicadas todas ellas en el tercer piso, con acceso por calle Arauco de esta ciudad, Región de los Ríos, con el objeto único, que ésta las destine como dependencias exclusiva para el funcionamiento de las oficinas de Fundación Integra”.

TERCERO: RECEPCIÓN CONFORME. En virtud de la modificación antes expuesta, la arrendataria declara que a la fecha de firma del presente instrumento, la oficina ubicada en el piso menos uno ha sido entregada satisfactoriamente por parte de Fundación Integra, totalmente desocupada y puesta a disposición de la arrendadora, entregándole las llaves, quien declara haberla recibido a su entera y total conformidad.

CUARTO: VIGENCIA DE LAS CLÁUSULAS. La presente escritura se entiende formar parte integrante de la escritura pública de fecha once de abril del año dos mil dieciséis, ya singularizados en la cláusula primera, el cual permanece vigente en todas aquellas cláusulas que no se modifican y complementan a través de este documento.

QUINTO: INSCRIPCIONES. Se faculta al portador de la copia autorizada del presente instrumento para requerir las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que sean pertinentes en los Conservadores de Bienes Raíces respectivos y solicitar anotación de la presente escritura al margen de la matriz de la escritura pública que se rectifica.

PERSONERIAS: La personería de don Jorge Israel Torres Pedrero, para representar a la arrendadora, consta en Mandato suscrito con fecha veintisiete de diciembre de dos mil trece en la Notaría de doña Carmen Podlech Muchaud, a fojas treinta mil cuatrocientos ocho, número cinco mil trescientos sesenta, debidamente suscrita por don Jorge Israel Torres Pedrero y la representante legal de la Sociedad Inmobiliaria Piel Torres y Compañía Limitada, doña Silvana Andrea Torres Gonzalez, según consta en escritura de Constitución de la Sociedad, de fecha dieciocho de mayo de dos mil trece suscrita en la notaría de don Conrad Pablo Zülch Parra. La personería de doña Mirrella Paola Canessa Roso para representar a Fundación Integra, consta en escritura pública suscrita ante la Notaría de doña Nancy de la Fuente de la ciudad de Santiago, de fecha nueve de abril del año dos mil catorce.





8-2286.373-1

Autorizo la firma del anverso de doña MIRELLA PAOLA CANESSA ROSSO, Cédula de Identidad N° 8.296.373-1, en representación de la FUNDACIÓN EDUCACIONAL PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DEL MENOR, RUT N°70.574.900-0, según consta de escritura pública de fecha 9 de abril de 2014, otorgada en la notaría de Santiago de doña Nancy de la Fuente Hernández, documento tenido a la vista. Valdivia, Julio 06 del 2017.-



Autorizo la firma del anverso de don JORGE ISRAEL TORRES PEDRERO, Cédula de Identidad N° 8.215.885-5, en representación de INMOBILIARIA PIEL TORRES Y COMPAÑÍA LIMITADA, RUT N° 76.268.525-6, según consta en escritura pública de fecha 27 de diciembre de 2013, otorgada en la Notaría de Valdivia de doña Carmen Podlech Vignaud, documento tenido a la vista. Valdivia, Julio 07 del 2017.-

