

CONTRATO ARRENDAMIENTO
CORPORACION MUNICIPAL DE
DESARROLLO SOCIAL DE PUDAHUEL

A

FUNDACION CEFOCAL

En Santiago, a 31 de Enero del año 2013, entre la Corporación Municipal de Desarrollo Social de Pudahuel, RUT Nº 70.835.200-4, representada por su Secretario General don Nelson Zárate Hervera, cedula de identidad Nº 7.748.511-2, ambos domiciliados en san Francisco 8630, comuna de Pudahuel, en adelante la arrendadora, y Fundación Cefocal, Rut: 75.181.000-8, que fue creada por Fundación Padre Álvaro Lavín, mediante un acuerdo adoptado en sesión de su directorio, celebrada con fecha 28 de Agosto de 1998, ante el Notario Publico de Santiago, don Raúl Iván Perry Pefaur, representada por doña Carmen Gloria López Meza, Chilena Casada, profesión Ingeniero Comercial, Rut: 08.654.058-4, con domicilio en calle Arica Nº 3947, Estación Central Santiago, en adelante la arrendataria, se ha convenido el siguiente contrato de Arrendamiento:

PRIMERO: La Corporación Municipal de Desarrollo Social de Pudahuel es una persona jurídica de derecho privado, que no persigue fines de lucro, cuyo objeto es administrar servicios en las áreas de educación, salud y atención de menores traspasados a la Ilustre Municipalidad de Pudahuel, de conformidad con lo dispuesto en el D.F.L. Nº 1/3.063 de 1980, del Ministerio del Interior. En el cumplimiento de tales finalidades la Corporación administra el establecimiento educacional denominado escuela "Francisco Ochagavía Hurtado".

SEGUNDO: La Parte Arrendadora viene a entregar en arriendo cinco salas de clases, laboratorio computacional, laboratorio de ciencias, dos oficinas administrativas, casino, cocina, patio y servicios higiénicos del inmueble destinado a establecimiento educacional ubicado en San Pablo Nº 9176 Santiago, Rol de Avalúo Nº 5702-2, a la Parte Arrendataria, quien en la representación que inviste, toma las referidas dependencias, las acepta y arrienda para la Fundación Cefocal con el objeto de destinarlo a actividades propias de la Fundación, en especial, a la dictación de cursos de capacitación dirigidos a beneficiar a la comunidad.

TERCERO: El plazo del arrendamiento es de un año a contar del 1 de febrero del año 2013, pero se entenderá tácita, automática, sucesiva e indefinidamente renovado por lapsos similares, si ninguna de las partes manifiesta a la otra su intención de ponerle termino con, a lo menos sesenta días de anticipación al plazo original o prorrogado que estuviere corriendo, mediante carta firmada ante Notario y despachada por correo certificado a su contraparte. La parte arrendataria deberá restituir las dependencias a la parte arrendadora totalmente desocupado y en buen estado de conservación, salvo los deterioros originados en el uso legítimo y el transcurso del tiempo. Si el inmueble presentara deterioros, a demás de pagar el valor de la reposición, la parte arrendataria deberá pagar la renta de arriendo proporcional al

número de días que racionalmente se estime van a demorar esos trabajos de reparación. Si no se materializare la restitución en la fecha fijada, la parte arrendataria pagará a la parte arrendadora como multa o indemnización meramente moratoria una cantidad igual a la que se fija en la estipulación cuarta de este contrato para el caso del mero retraso en el pago de la renta de arrendamiento, por cada día de demora en la restitución. Sin perjuicio del plazo y condiciones antes señalados, ambas partes tendrán una opción de término anticipado después de un año de vigencia del contrato, sin obligación indemnizatoria alguna en beneficio de la otra parte. Para el ejercicio de esta opción, la parte interesada deberá dar aviso previo y escrito de su voluntad de ejercerla, mediante carta certificada.

CUARTO: La renta de arrendamiento se fija de común acuerdo en la suma de \$ 100.000.- mensuales, que deberá pagarse anticipadamente, en el domicilio de la parte arrendadora dentro de los primeros cinco días de cada mes. Dicha renta, se reajustará anualmente, en la misma proporción en que se incremente el Índice de Precios al Consumidor, fijado por el Instituto Nacional de Estadísticas o el Organismo que en el futuro lo reemplace. Se deja constancia que la parte arrendataria ha entregado la suma de \$ 100.000 correspondiente a un mes de renta base por concepto de garantía que le será devuelta, reajustada en la misma forma que la renta base, dentro del plazo de treinta días hábiles después de que haya restituido el inmueble, y previa comprobación de que no hay cargos que efectuar a dicha garantía por concepto de consumos básicos o gastos comunes impagos, o deterioros en lo arrendado. Queda así establecido, que la garantía no está destinada al pago del último mes de arriendo.

QUINTO: El simple atraso en el pago de una mensualidad de la renta originará ipso facto, de inmediato y de pleno derecho del vencimiento o término anticipado del presente contrato, que se estimará en tal caso como de plazo vencido para todos los efectos legales debiendo la parte arrendataria, restituir el las dependencias del inmueble en día seis del mes en que el mero atraso se produzca, bajo apercibimiento de pagar a la parte arrendadora una multa o indemnización simplemente moratoria ascendente a un treintavo o una trigésima parte de la renta mensual que en el momento de esta infracción se esté pagando, por cada día de atraso en la restitución y o el pago de lo adeudado, y sin perjuicio de pagar también la renta que por la mera ocupación corresponda, con su intereses y reajustes legales. En consecuencia producido el simple atraso de la parte arrendataria en el pago de la renta de arrendamiento, no procederá en caso alguno a dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 1977 del Código Civil. Sin embargo, se deja constancia que si la parte arrendadora aceptare el pago de la renta de arrendamiento en forma diferida, deberá entenderse que renuncia al ejercicio de la acción derivada del pacto comisorio precedente, pero solamente respecto del período correspondiente al mes en que el pago atrasado haya sido aceptado, y siempre que no se haya presentado en Tribunales demanda al respecto, aún cuando esta no haya sido notificada. En el evento de aceptarse el pago atrasado, y antes de presentarse demanda en Tribunales, la renta deberá pagarse adicionada con el interés corriente máximo vigente a la respectiva fecha.

SEXTO: La parte arrendataria se encuentra en posesión material de lo arrendado a su entera satisfacción y conformidad, de acuerdo con el inventario anexo, que ha firmado en señal de aceptación y que se considera forma parte integral del presente instrumento, quedando desde luego facultado para introducir a su costa todas las mejoras que estime necesarias siempre

que no impliquen destrucción, deterioro o modificación de las paredes, losas, pisos, cielos, columnas de los elementos estructurales del inmueble, o de las redes de gas, agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, u otras. Todas las mejoras se entenderán incorporadas al inmueble y del dominio de su propietario desde el mismo momento en que se efectúen, sin que la parte arrendadora tenga que pagar o reintegrar suma alguna por tal concepto. No tendrán este carácter, aquellas que puedan ser retiradas al término del contrato y esa acción no cause detrimento al inmueble arrendado. Sin embargo, la parte arrendadora queda facultada para exigir que la parte arrendataria, a su costa exclusiva, retire mejoras hechas sin su consentimiento previo y escrito, restituyendo las cosas a su estado anterior. No se entenderá restituido el inmueble, mientras no se hay cumplido con esta obligación.

SEPTIMO: Se prohíbe a la parte arrendataria: I) ceder, traspasar, subarrendar o aportar el presente arrendamiento en sociedad o comunidad, o a realizar cualesquiera otra figura jurídica o de hecho que permita a terceros ocupar total o parcialmente lo arrendado; II) cambiar la destinación de lo arrendado señalada en la cláusula primera, en ambos casos, sin previa autorización escrita de la parte arrendadora; III) introducir en lo arrendado materiales inflamables, combustibles, mal olientes, explosivos o tóxicos.

OCTAVO: La parte arrendadora no responderá por robos, filtraciones, explosiones, inundaciones, efectos de humedad o calor, o desperfectos en las redes de servicios básicos. La parte arrendataria responderá por cualquier daño que por su hecho, negligencia o culpa se cause en lo arrendado, en el resto del inmueble, o en los circundantes, así como los causados o provocados por cualquiera de los miembros de la familia de la parte arrendataria, o por personas a quienes se les haya autorizado el ingreso.

NOVENO: La parte arrendataria se obliga:

- I) A permitir que la parte arrendadora por sí o por representante, inspeccione lo arrendado por lo menos una vez cada tres meses, en días y horas hábiles, avisando con a lo menos 24 hrs de anticipación;
- II) A mantener lo arrendado en buenas condiciones de conservación, aseo y uso, debiendo reparar oportunamente y a su exclusivo costo cualesquier desperfecto o deterioro que experimente los cielos, paredes, pisos, cubre pisos, cierros, empapelados, vidrios, pinturas, instalaciones sanitarias y servicios higiénicos; artefactos de cocina y de baño, redes de servicios básicos, así como la mantención de sistema de calefacción, calefón y jardines.
- III) A pagar puntualmente los consumos de luz, agua potable, gas, gastos comunes y extracción de basura. Los comprobantes de dichos pagos, deberán ser exhibidos en la oportunidad que la parte arrendadora lo demande. Al momento de restituir lo arrendado y como condición previa para que se le entregue el documento que le permita obtener salvoconducto, deberá presentar los comprobantes de encontrarse al día en los respectivos pagos.

DECIMO: La parte arrendataria debe respetar este contrato y, además, cumplir estrictamente con lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales, Sanitarias y demás existentes. Cualesquiera infracción o incumplimiento de la parte arrendataria a las obligaciones, prohibiciones y cláusulas de este contrato, todas las cuales tienen la calidad de esenciales, faculta a la parte

...que por el momento el sistema de transporte de pasajeros en la zona de
...se ha mantenido en su estado actual.
...que se han mantenido en su estado actual.
...que se han mantenido en su estado actual.
...que se han mantenido en su estado actual.

...que se han mantenido en su estado actual.
...que se han mantenido en su estado actual.
...que se han mantenido en su estado actual.
...que se han mantenido en su estado actual.

...que se han mantenido en su estado actual.
...que se han mantenido en su estado actual.
...que se han mantenido en su estado actual.

arrendadora para demandar el término inmediato del contrato, con las consecuencias indicadas en la cláusula cuarta precedente.

DECIMO PRIMERO: Para todos los efectos legales que deriven del presente contrato las partes fijan domicilio especial y único en la ciudad de Santiago, la parte arrendataria en el inmueble arrendado, sometiéndose a la jurisdicción de los tribunales en ella establecido; firmase este instrumento en dos de igual valor y contenido, que quedan uno en poder de cada parte.



NELSON ZARATE HERVERA
SECRETARIO GENERAL
CORPORACION MUNICIPAL
DESARROLLO SOCIAL DE PUDAHUEL

CARMEN GLORIA LOPEZ MEZA
REPRESENTANTE LEGAL
FUNDACION CEFOCAL