



## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

GRACIELA OJEDA GOMEZ

A

### JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES

En Punta Arenas, a 05 de Diciembre de 2006, comparece Doña **GRACIELA CRISTINA OJEDA GOMEZ**, Rut 8.561.413-4, Chilena, con domicilio comercial en calle Ignacio Carrera Pinto 267 de la ciudad de Punta Arenas, en adelante el **ARRENDADOR** y por otra parte como "**ARRENDATARIO**", la **JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES**, Rut 70.072.600-2, Corporación autónoma, funcionalmente descentralizada, representada por doña **RUTH PATRICIA SIMEONE RUIZ**, Rut 8.183.901-8, chilena, Asistente Social, en su calidad de Directora de la Región de Magallanes y Antártica Chilena, ambas con domicilio comercial en Avenida Colón 1195 de la ciudad de Punta Arenas, quienes acreditan sus identidades con las cédulas citadas y exponen:

**PRIMERO:** El **ARRENDADOR**, es dueño de un inmueble ubicado en calle Lautaro Navarro N°1111, 2° piso, de la ciudad de Punta Arenas; por su parte, el **ARRENDATARIO**, acepta para sí el inmueble señalado, el que destinará única y exclusivamente a oficinas de la Junta Nacional de Jardines Infantiles.

**SEGUNDO:** La renta mensual será la cantidad de \$ 950.000 (novecientos cincuenta mil pesos), que se reajustará semestralmente de acuerdo al alza que experimente el índice de precios al consumidor (I.P.C.). La renta de arrendamiento se pagará por mensualidades anticipadas, dentro de los cinco primeros días de cada mes, depositando en la Cuenta Corriente N°290-03915-00 del Banco de Chile a nombre de Graciela Ojeda Gómez, comprometiéndose

PEDRO MONTT 919 – FONOS 248866 – CASILLA 57 D – PUNTA ARENAS

MASTER'S LTDA  
Gestión Inmobiliaria



el arrendador a la entrega de copia del comprobante de depósito en el domicilio del arrendatario y éste último a entregar un recibo o comprobante de pago del respectivo arriendo. Sin perjuicio de lo anterior, las partes declaran que para todos los efectos se entenderá como comprobante del pago del arrendamiento las boletas de depósitos realizados en el banco. Pasado estos primeros cinco días y si el **ARRENDATARIO** incurriere en mora, se le recargará a la renta de arriendo el interés máximo convencional por cada día de atraso.

TERCERO: El presente contrato comienza a regir a contar del día 01 de Enero de 2007, y tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses a contar de la misma fecha, renovable por periodos iguales ó a definir por las partes, tácita, sucesiva y automáticamente. Si en cualquier momento, luego de cumplido el plazo de vigencia establecido en el presente documento y renovado el contrato, alguna de las partes determinare ponerle término, la decisión deberá ser comunicada mediante carta certificada dirigida al domicilio de la otra parte con un plazo mínimo de noventa días. En este evento el **ARRENDATARIO** estará obligado a pagar la renta sólo hasta el día en que el inmueble sea efectivamente restituido.

CUARTO: La entrega del bien raíz arrendado, materia del presente contrato, para todos los efectos legales a que haya lugar, se hace con fecha 01 de diciembre de 2006.

Se deja constancia sin embargo, que el **ARRENDADOR** entrega la propiedad arrendada desocupada de moradores, según inventario que se adjunta, limpia, con todos sus artefactos y redes de gas, agua potable, alcantarillado y energía eléctrica funcionando debidamente, y con todas las cuentas de servicio de luz, agua potable, gas, retiro de basura, contribuciones y gastos comunes del edificio al día. Por lo tanto el **ARRENDATARIO**, al final del contrato deberá devolver el inmueble en el mismo buen estado general indicado. No obstante, se aclara expresamente que el **ARRENDATARIO** no responderá de los daños

PEDRO MONTT 919 – FONOS FAX 248866 – CASILLA 57 D – PUNTA ARENAS

MASTER'S LTDA  
Gestión Inmobiliaria



producto del desgaste originado en el uso normal y común de las cosas durante el período de arrendamiento.

**QUINTO:** El atraso en un mes completo del pago de la renta de arriendo, será causal suficiente para que el propietario o quien lo represente pida la restitución inmediata del bien raíz, en la forma prescrita por la ley.

**SEXTO:** Se prohíbe al **ARRENDATARIO** efectuar modificaciones en el inmueble que alteren su distribución o en las instalaciones de los servicios básicos sin autorización por escrito del **ARRENDADOR**. Todas las mejoras que el **ARRENDATARIO** realice y que sean de su responsabilidad en la propiedad arrendada, serán de su exclusivo cargo y quedarán a beneficio del inmueble, desde el momento mismo de ser ejecutadas, sin que el **ARRENDADOR** deba pagar suma alguna por ellas, aplicando las reglas generales para las mejoras, esto es, al término del contrato el **ARRENDATARIO** podrá separar y llevarse los materiales que no produzcan detrimento de la cosa arrendada y sin perjuicio de poder convenir otras formas por escrito. Sin embargo, para realizar cualquier reparación mayor en el inmueble arrendado, el **ARRENDATARIO** deberá contar con autorización expresa y por escrito del **ARRENDADOR**.

De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 1940 del código civil, el arrendatario es obligado a las reparaciones locativas.

**SEPTIMO:** El **ARRENDATARIO** no está autorizado para subarrendar esta propiedad, ni traspasarla a cualquier título a terceros.

**OCTAVO:** El **ARRENDATARIO** paga en este acto la cantidad de \$ 950.000 (novecientos cincuenta mil pesos) en un cheque del Banco de Estado, N° 3874578 serie DM de la cuenta corriente N° 91909093665 de la Junta Nacional de Jardines Infantiles, equivalente a un mes de arriendo, el que permanecerá en custodia del **ARRENDADOR** en carácter de garantía, para responder de

PEDRO MONTT 919 – FONOS 248866 – CASILLA 57 D – PUNTA ARENAS



posibles perjuicios o deterioros que pudieran existir en la propiedad al finalizar el presente contrato. El **ARRENDADOR** sólo podrá hacer efectivo dicho documento en caso de que el **ARRENDATARIO** no cubra las cuentas de servicios básicos y los perjuicios o deterioros antes mencionados. De no existir los problemas planteados, la devolución de la garantía deberá realizarse dentro de los 30 días siguientes al término del contrato de arrendamiento. En el caso que hubiera deterioros o perjuicios en la propiedad superiores al valor de la garantía, que no sean de aquellos producto del natural desgaste y legítimo uso, el **ARRENDATARIO** se obliga a cubrirlos o repararlos a entera satisfacción del **ARRENDADOR**.

**NOVENO:** El **ARRENDATARIO** se obliga a pagar oportunamente los consumos de agua potable, luz, gas, teléfono, gastos comunes y cualquier otro servicio que contratare obligándose al término del contrato a hacer entrega de los respectivos comprobantes de pago incluyendo los consumos hasta el último día en que sea ocupada la propiedad arrendada. Se excluye el pago de contribuciones y de retiro de basura de la propiedad, el que será de cargo del **ARRENDADOR**.

**DECIMO:** El **ARRENDATARIO** no podrá en ningún caso imputar la garantía al pago de rentas insolutas, ni al arriendo del último mes.

**UNDECIMO:** El **ARRENDATARIO** autoriza al **ARRENDADOR** para que visite la propiedad arrendada cuando lo estime pertinente, comprometiéndose aquél desde ya a dar las facilidades para mostrarla en la oportunidad y horario que de común acuerdo fijen al efecto.

**DUODECIMO:** Será obligación del **ARRENDATARIO** mantener en buen estado de pinturas, vidrios, rejas, aseo y conservación de los espacios comunes del edificio.



**DECIMO TERCERO:** Para los efectos previstos en la ley N° 18.255, se deja constancia que el **ARRENDADOR** es de nacionalidad Chilena, lo mismo que el **ARRENDATARIO**. En todo aquello que no estuviere expresamente previsto en este contrato de arriendo, serán aplicables las disposiciones contenidas en la Ley N° 18.101, del 29 de Enero de 1982; las del Título vigésimo sexto del Libro C del Código Civil y las comunes a todo contrato establecidas en dicho cuerpo legal.

**DECIMO CUARTO:** Para todos los efectos legales, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Punta Arenas y se someten a la jurisdicción de sus tribunales de justicia. Para constancia y en señal de aceptación y conformidad, el presente contrato se firma en duplicado, quedando una copia de igual valor en poder de cada contratante.

ARRENDATARIO  
JUNTA NACIONAL DE JARDINES  
INFANTILES  
RUT 70.072.600-2  
REPRESENTADA POR:  
RUTH SIMEONE RUIZ  
RUT 8.183.901-8

ARRENDADOR  
GRACIELA OJEDA GOMEZ  
RUT 8.561.413-4