



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO JOSE DAVID HIDALGO DÍAZ

A

JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES

En Coyhaique a treinta días del mes de mayo del año dos diecisiete, comparecen: Don **JOSE DAVID HIDALGO DÍAZ**, chileno, casado, contador, cédula nacional de identidad número, nueve millones doscientos cuarenta y seis mil setecientos noventa y nueve guión seis, domiciliado para estos efectos en calle Manuel Rodríguez, comuna de Coyhaique, ciudad de Coyhaique, en representación de doña **MIRIAM ELIZABETH ANTUNEZ ROZAS**, cédula nacional de identidad número ocho millones trescientos setenta y cinco mil ochocientos noventa y dos guión nueve, según se acreditará, en adelante e indistintamente el “**ARRENDADOR**”; y por la otra, la **JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES**, Rut número setenta millones setenta y dos mil seiscientos guión dos, representada según se acreditará por doña **MARISOL MARTINEZ SANCHEZ**, chilena, casada, Asistente Social, cédula nacional de identidad número ocho millones seiscientos cuarenta mil doscientos ochenta y ocho guión dos, ambos domiciliados para estos efectos en calle Riquelme número trescientos noventa y cinco, comuna de Coyhaique, en adelante e indistintamente la “**ARRENDATARIA**”; quienes exponen que han convenido en el siguiente contrato de arrendamiento: **PRIMERO: Antecedentes de la Propiedad.** La arrendadora es propietaria del inmueble ubicado en calle Riquelme número trescientos cuarenta y cinco, comuna de Coyhaique, Undécima Región, inscrito bajo el número ciento siete, a fojas número ciento uno, correspondiente al año mil novecientos noventa y cinco, del Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique de Coyhaique. Rol avalúo fiscal número setenta y tres guion uno. **SEGUNDO: Arrendamiento.** Por el presente instrumento, la Arrendadora, representada por don José David Hidalgo Díaz, debidamente individualizados en la comparecencia, da y entrega en arrendamiento a la **arrendataria**, por y para quien acepta y recibe en arrendamiento su representante debidamente individualizada en la comparecencia, en los términos y condiciones que se expresan a continuación, el inmueble ubicado en calle Riquelme número trescientos cuarenta y cinco, comuna de Coyhaique, en adelante el “Inmueble”, con una superficie aproximada de noventa y un coma cero veinticinco metros cuadrados de primer piso, ciento dos coma cero cinco metros cuadrados de segundo piso, siendo la superficie total de la propiedad de ciento noventa y tres coma cero setenta y cinco metros cuadrados. **TERCERO: Destino y uso del Inmueble arrendado.** La **arrendataria** destinará el Inmueble a la instalación de oficinas públicas. La **arrendataria** no podrá desarrollar un giro diferente al señalado precedentemente, sin que previamente cuente para ello con una autorización escrita otorgada por la **arrendadora** en tal sentido.

CUARTO: Renta de arrendamiento. El valor de la renta mensual de arrendamiento será la suma de un millón doscientos mil pesos, la que deberá pagarse anticipadamente, dentro de los cinco primeros días hábiles de cada mes, mediante depósito en la cuenta corriente bancaria, del Banco de Crédito e Inversiones número seiscientos cuarenta cuatrocientos tres ochenta y uno, a nombre de don José David Hidalgo Díaz, debiendo pagarse la primera de ellas junto con la entrega material del local. El comprobante de depósito o transferencia efectuada en la cuenta antes indicada, servirá de recibo de pago de la renta de arrendamiento respectivo. Sin perjuicio de lo indicado, a voluntad de la **arrendadora**, se podrá modificar la cuenta corriente bancaria, para lo cual deberá notificar mediante carta certificada a la **arrendataria** con al menos 30 días corridos a la fecha en que desee sea modificada la cuenta corriente a la cual se efectúan los pagos. El simple retardo en el pago de una renta de arrendamiento constituirá a la arrendataria en mora por un período completo, para todos los efectos legales del artículo mil novecientos setenta y siete del Código Civil. El atraso en el pago íntegro y/u oportuno de una cualquiera de las rentas mensuales de arrendamiento, de acuerdo a lo señalado precedentemente, hará devengar a favor de la **arrendadora**, la cantidad de cero coma cinco Unidades de Fomento, por cada día de retraso desde la mora o simple retardo y hasta la fecha del pago total y efectivo de las mismas. La renta del arrendamiento se reajustará anualmente y o conforme a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor, en el mes que antecede a aquel en que corresponda el pago, de acuerdo con los índices determinados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, o por el organismo que lo suceda o reemplace. **QUINTO: Vigencia.** El presente contrato de arrendamiento comenzará a regir desde la fecha de entrega material del local, esto es el día primero de mayo del año dos mil diecisiete y tendrá una duración de un año. El arrendamiento así pactado se entenderá prorrogado en iguales condiciones, por periodos anuales en forma automática. Si se le quiere poner término al presente contrato de arrendamiento, las partes deberán así declararlo, mediante formulación escrita y por carta certificada, con a lo menos tres meses de anticipación. **SEXTO: Condiciones de Entrega del Local arrendado.** El local arrendado se entregará materialmente a la **arrendataria** en el estado en que se encuentra, con los servicios de agua, alcantarillado y luz, con sus cuentas al día, a objeto que la **arrendataria** pueda proceder de inmediato al inicio de la habilitación del Local para ser destinado al fin para el cual será arrendado, lo cual deberá constar en un Acta de Entrega, la que firmada por los representantes de las partes o por quienes éstas designen, formará parte integrante del presente instrumento para todos los efectos legales. Asimismo, y durante la vigencia del contrato, la **arrendataria** estará obligada a mantener el local en perfecto estado de conservación, funcionamiento y aseo, siendo de su cargo las reparaciones de los desperfectos que pudieran experimentar sus cielos, paredes, pisos, cierres, vidrios, pinturas, instalaciones eléctricas, de agua potable, de gas, de servicios sanitarios y cualquier otro elemento existente en el mismo y que sean de su cargo. **SÉPTIMO: Autorizaciones y permisos.** En caso que la **arrendataria** quiera efectuar un proyecto inicial de remodelación del inmueble o sus posteriores modificaciones, deberá previamente presentar un anteproyecto con lo que pretende

realizar para su aprobación por parte de la **arrendadora**, quedando no obstante de costo y cargo exclusivo de la **arrendataria** la responsabilidad respecto a la tramitación y obtención de los permisos que correspondan para la implementación del cambio correspondiente. **OCTAVO: Mejoras y poderes especiales.** La **arrendataria** quedará autorizada para introducir en el inmueble arrendado todas las mejoras e implementaciones indispensables y necesarias para el desarrollo de su giro, conviniéndose por las partes que los materiales de estas mejoras quedarán a beneficio de la propiedad al término de este contrato de arrendamiento, sin cargo alguno para ella. En ningún caso, las implementaciones que para el giro de la **arrendataria** ésta efectúe en el inmueble podrán implicar variaciones o modificaciones estructurales o mayores. La arrendadora no tendrá obligación de hacer mejoras al Inmueble. Las mejoras que pueda efectuar la **arrendataria** y que no puedan retirarse sin detrimento o daño a la propiedad arrendada, quedarán en beneficio de la propiedad, desde el momento en que se ejecuten y se considerarán como mejoras introducidas al mismo, en especial las construcciones ejecutadas por la **arrendataria** para la habilitación del inmueble, las que en ningún caso deberán ser indemnizadas por la **arrendadora**, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto. Sin embargo la **arrendataria** podrá llevarse al término del presente contrato las estanterías, y demás instalaciones y muebles que no se encuentren adheridos al inmueble o que puedan separarse sin detrimento de éste. El proyecto de arquitectura y especialidades definitivo que la arrendataria pretenda materializar en el edificio arrendado, deberá contar con el visto bueno previo a la realización de las obras, por parte de la arrendadora. Una vez cumplida la condición antes descrita, la **arrendadora** otorgará a la **arrendataria** todas las autorizaciones, poderes y facultades que sean necesarios, para que ésta tramite ante los organismos públicos y privados que sean pertinentes la obtención de los permisos y autorizaciones que sean necesarios para aprobar las instalaciones, habilitaciones, demoliciones o modificaciones antes indicadas, tales como Permisos de Obra Menor, de Edificación, Certificados de Recepción Final, si fueren necesarios, y todos los demás que fueren procedentes para cumplir con la normativa legal, reglamentaria, sanitaria o cualquier otra aplicable, incluyendo la celebración de contratos de suministro eléctrico para modificar capacidad, cambiar de tarifa, tramitar empalmes eléctricos, y cualesquiera otros actos relativos al suministro de electricidad para la habilitación del Inmueble. La **arrendadora** pondrá a disposición de la **arrendataria** los documentos y antecedentes que sean necesarios para que ésta pueda tramitar y obtener dichas autorizaciones. Los costos derivados de la obtención de permisos y autorizaciones ante las autoridades pertinentes para los efectos señalados anteriormente, serán de cargo exclusivo de la **arrendataria**. Los poderes y autorizaciones indicadas en esta cláusula y que otorga la **arrendadora**, tendrán el carácter de irrevocables, gratuitos, renunciables y quedarán estrictamente restringidos a los objetivos señalados en la presente cláusula y se extinguirán con el término del contrato de arrendamiento. **NOVENO: Obligaciones de la arrendadora.** Serán obligaciones de la **arrendadora**: a) entregar a la **arrendataria** la propiedad individualizada en la cláusula segunda del presente contrato en el estado en que actualmente se encuentre, el que es conocido por



la **arrendataria**; b) percibir las rentas de arrendamiento estipuladas; c) pagar el Impuesto Territorial o Contribuciones de Bienes Raíces; d) Mantener el inmueble en estado de servir para el fin al cual fue arrendado. **DÉCIMO: Obligaciones y prohibiciones de la arrendataria.** Serán obligaciones de la **arrendataria**, entre otras: a) pagar la renta de arrendamiento estipulada; b) destinar la propiedad al fin convenido en el presente contrato; c) mantener el Inmueble en perfecto estado de conservación, y en general, efectuar oportunamente y a su costo, las reparaciones para la conservación y buen funcionamiento de la propiedad arrendada; d) efectuar las reparaciones locativas que correspondan; e) pagar los consumos de electricidad ya sea del Inmueble, agua potable, gas, teléfono, aire acondicionado y demás consumos domiciliarios inherentes al uso del Inmueble; f) pagar los derechos municipales que le correspondan por concepto de instalación y/o exhibición de su propia publicidad, así como todos aquellos otros pagos a terceros que fueren consecuencia del uso del Inmueble; g) entregar a la arrendadora copia de los documentos, planos y demás antecedentes que digan relación con las remodelaciones, nuevas construcciones y mejoras ejecutadas en la propiedad, especialmente los planos, de instalaciones eléctricas, de agua y de alcantarillado. A la **arrendataria**, le queda expresamente prohibido: a) Introducir o mantener en el inmueble materias inflamables, explosivas o de mal olor; b) Ocupar el inmueble únicamente como bodega o lugar de guardar. **DÉCIMO PRIMERO: Subarrendamiento.** Queda prohibido a la **arrendataria** subarrendar el todo o parte del Inmueble, o ceder su uso a cualquier título, salvo que cuente con autorización escrita del arrendador, en este caso, la arrendataria es y seguirá siendo la única obligada al cumplimiento íntegro y oportuno de todas las obligaciones del presente contrato ante el arrendador, asumiendo en forma directa el cumplimiento de las obligaciones de pago que emanan del presente contrato. **DÉCIMO SEGUNDO: Reembolsos.** Si por cualquier causa o motivo la **arrendadora** se viere en la necesidad de pagar los servicios o costos que de acuerdo al presente contrato son de cargo de la **arrendataria**, tendrá derecho a demandar a esta última, su reembolso con intereses corrientes, los que correrán desde la fecha del pago hasta su reembolso efectivo. Lo anterior es sin perjuicio de la facultad de la **arrendadora** para solicitar a las respectivas compañías la suspensión en el suministro del servicio adeudado. **DÉCIMO TERCERO: Término anticipado del contrato.** El incumplimiento de la **arrendataria** de una cualquiera de las obligaciones derivadas del presente contrato, especialmente de la obligación de pagar la renta de arrendamiento o el atraso en el pago de dos o más rentas en un año calendario o el pago de los servicios inherentes al uso del Inmueble arrendado, facultará a la **arrendadora** para que, si lo estima conveniente, pida la terminación anticipada del presente contrato o su cumplimiento forzado en conformidad a la ley, previo envío de comunicación escrita a la **arrendataria** otorgándole un plazo de **diez días** corridos para subsanar su incumplimiento. Transcurrido ese plazo sin que se subsanara el incumplimiento incurrido y en el evento que la **arrendadora**, basada en las causales antes indicadas optara por el término anticipado del presente contrato, deberá notificar de su decisión a la **arrendataria** mediante carta certificada enviada al efecto. Producida dicha notificación, la **arrendataria** deberá desocupar el Inmueble objeto del presente contrato



dentro de los quince días corridos siguientes. Si transcurrido dicho plazo la **arrendataria** no hubiere restituido el Inmueble arrendado, deberá pagar una multa equivalente a cinco Unidades de Fomento, por cada día de retraso, sin perjuicio de las rentas de arrendamiento de ocupación que fueren procedentes hasta la fecha de su restitución efectiva. **DÉCIMO CUARTO: Daños y perjuicios.** Durante la vigencia del contrato, la **arrendadora** no responderá de modo alguno por robos que puedan ocurrir en el Inmueble arrendado, ni por otros perjuicios que pudiese sufrir la **arrendataria** por incendios, inundaciones, explosiones, roturas de cañerías, efectos de humedad, de calor, acción de roedores u otras circunstancias que puedan afectar al Inmueble. **DÉCIMO QUINTO: Restitución del Inmueble arrendado.** Terminado el contrato de arrendamiento por cualquier causa, la **arrendataria** deberá restituir el Inmueble arrendado de inmediato, debidamente desocupado y en buenas condiciones de conservación y uso, habida consideración de su desgaste natural por su uso y goce legítimo que le haya correspondido en ejercicio de este contrato, con las mejoras, habilitaciones y/o construcciones realizadas o incorporadas en él. Esta obligación se entenderá cumplida poniendo el respectivo Inmueble a disposición de la **arrendadora** y entregándole sus llaves, conjuntamente con los recibos que acrediten el pago de los respectivos consumos de energía eléctrica, agua potable, gas y otros existentes en la propiedad, hasta el último día de su ocupación. Para constancia de lo anterior, las partes suscribirán la correspondiente Acta de Restitución del Inmueble. Si al término del contrato, la **arrendataria** no hubiere restituido el Inmueble arrendado, deberá pagar una multa equivalente a cinco Unidades de Fomento, por cada día de retraso, sin perjuicio de las rentas de arrendamiento de ocupación que fueren procedentes hasta la fecha de su restitución efectiva. **DECIMO SEXTO: Visitas al Inmueble arrendado.** La **arrendataria** se obliga a dar las facilidades del caso para que la **arrendadora** o quien represente sus derechos, designado mediante carta simple, con la sola limitación que tales visitas deberán anunciarse con una anticipación de veinticuatro horas, en días y horas hábiles, puedan visitar el Inmueble arrendado, a fin de verificar el estado y condiciones del mismo. Además, deberá exhibir a la **arrendadora** los recibos que acrediten el pago actual de los gastos expresamente convenidos, como asimismo, de los consumos de electricidad, gas, agua y demás que sean consecuencia del uso de la propiedad. **DECIMO SEPTIMO: Garantía.** A fin de garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del presente contrato, la **arrendataria** entregará a la **arrendadora**, conjuntamente con la recepción del Inmueble, una suma equivalente a **un millón doscientos mil pesos**, declarando la **arrendadora** recibirla a su entera satisfacción y conformidad. La Garantía será devuelta a la **arrendataria**, al momento de la firma del Acta de Restitución del Inmueble conforme a lo establecido en la cláusula décimo séptima, una vez terminado el presente contrato por cualquier causa. **DECIMO OCTAVO: Gastos.** Los gastos notariales que demande el otorgamiento del presente contrato serán de cargo exclusivo de la **arrendataria**. **DECIMO NOVENO: Domicilio de las partes y Competencia.** Para todos los efectos derivados de este contrato, las partes fijan su

domicilio en la ciudad y comuna de Coyhaique y se someten a la competencia de sus Tribunales Ordinarios de Justicia.

VIGÉSIMO: Impuesto al Valor Agregado. Las partes declaran que el inmueble se arrienda sin muebles, maquinarias o instalaciones que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial, por lo que la renta de arrendamiento no se encontrará gravada con el Impuesto al Valor Agregado, conforme a lo establecido en el número once letra E del artículo doce del Decreto Ley número ochocientos veinticinco. **PERSONERÍAS.** La personería de doña **MARISOL MARTINEZ SANCHEZ**, para actuar en representación de la **JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES**, consta en Resolución TRA once cero siete noventa slash ciento tres slash dos mil dieciséis, de fecha veintinueve de agosto de dos mil dieciséis, de la Vicepresidenta Ejecutiva de la Junta Nacional de Jardines Infantiles, que la designa como Directora de la Regional de Aysén, la que no se inserta por ser conocida de las Partes y del Notario que autoriza. La personería de don José David Hidalgo Díaz, para actuar en representación de doña Miriam Elizabeth Antúnez Rozas, consta del mandato número setecientos dos, repertorio número tres mil setecientos noventa y uno, del año dos mil dieciséis, suscrito en la Primera Notaria de Coyhaique de don Juan Carlos San Martín Molina.

COPIAS: El presente contrato se extiende en dos ejemplares de mismo tenor y fecha, quedando uno en poder de cada una de las partes.


JOSE DAVID HIDALGO DÍAZ
Arrendador pp.




MARISOL MARTINEZ SANCHEZ
DIRECTORA REGIONAL
JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES
ARRENDATARIA

Con esta fecha firmo ante mi únicamente don JOSE DAVID HIDALGO DIAZ, cedula de identidad N°9.246.799-6, en representación de doña MIRIAM ELIZABETH ANTUNEZ ROZAS, cedula de identidad N°8.375.892-9, según acredito, como arrendador. Coyhaique, a 31 de mayo de 2017.-


JOSE CARLOS SAN MARTIN MOLINA
NOTARIO PÚBLICO
1ERA NOTARIA
COYHAIQUE

DOCUMENTO CONFECCIONADO
POR EL (LOS) COMPARECIENTE (S)