

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En Santiago, a 12 de mayo de 2009, comparecen por una parte doña **MARÍA CRISTINA KRAM FERNÁNDEZ**, CNI N° , comerciante, domiciliado en calle N° , comuna y ciudad de de y don **SERGIO HERNÁN SAEZ KRAM**, soltero, CNI N° , domiciliado en calle N° , comuna y ciudad de de la Región de Los Ríos, en adelante "Los Arrendadores", por una parte y; por la otra, **FUNDACIÓN PARA LA PROMOCIÓN Y EL DESARROLLO DE LA MUJER, PRODEMU**, RUT N° 72.101.000-7, persona jurídica de derecho privado en adelante Fundación **PRODEMU**, representada por la señora **MANUELA SAAVEDRA ALVAYAY**, cédula nacional de identidad N° en su calidad de Directora Ejecutiva Nacional, ambas domiciliadas en Salvador Sanfuentes 2357, Santiago, en adelante "La Arrendataria", se ha convenido en la celebración del siguiente Contrato de Arrendamiento:

**PRIMERO:** Doña María Cristina Kram Fernández y don Sergio Hernán Saez Kram son dueños del inmueble ubicado en: Carlos Anwandter N° 832, comuna y ciudad de Valdivia, de la Región de Los Ríos, según consta a fojas 2304 vta. Número 2799 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia del año 2008.

**SEGUNDO:** Por el presente instrumento, El Arrendador da en arrendamiento a **Fundación PRODEMU**, quien aceptó para sí, el inmueble individualizado en la cláusula precedente.

**TERCERO:** El precio o renta de arrendamiento será la suma de \$945.000 (novecientos cuarenta y cinco mil pesos) mensuales, pagaderos anticipadamente, dentro de los primeros diez días de cada mes. Dicha renta aumentara a \$ 1.155.000. (un millón ciento cincuenta y cinco mil pesos) una vez que los arrendadores entreguen a la arrendataria el subterráneo de la propiedad y ésta recepción esté conforme por la Directora Regional de la Fundación doña LAURA PIZARRO. La renta será pagada a la arrendadora mediante depósito de un cheque en la cuenta número del Banco a nombre **MARÍA CRISTINA KRAM FERNÁNDEZ**. Dicha renta se reajustará semestralmente en el mismo porcentaje en que hubiere variado en dicho período el Índice de Precios al Consumidor (IPC) que lleva el Instituto Nacional de Estadísticas o el organismo que lo reemplace, contado desde la fecha de inicio de este contrato. Se deja expresa constancia que en la renta de arrendamiento no se entienden incluidos los impuestos territoriales, ni los gastos comunes, los que serán de cargo de los Arrendadores.

**CUARTO:** El presente contrato tendrá vigencia de un año, a partir del 15 de mayo de 2009, es decir, hasta el 15 de mayo de 2010. Este plazo se renovará automáticamente y por períodos iguales de un año cada uno, en las mismas condiciones antes indicadas, salvo que cualquiera de las partes comunicara a la otra su intención de no perseverar en el contrato, mediante carta certificada al domicilio indicado en el contrato, con 30 días de anticipación, a lo menos, a la fecha de término del plazo pactado o renovado. Con todo, cualquiera de las partes podrá ponerle término anticipado al contrato, comunicándolo a la otra mediante carta certificada, con 60 días de anticipación a lo menos, y en el caso que sea la arrendataria quien hace uso de esta facultad, deberá otorgar todas las facilidades para la celebración de un nuevo contrato.

**QUINTO:** La arrendataria declara haber recibido la propiedad en buen estado de conservación y uso, y se obliga a restituirla en igual estado.

**SEXTO:** Las mejoras de toda especie que introduzca la arrendataria previa consulta al arrendador o su representante en beneficio del inmueble arrendado se entenderá que se incorporan al patrimonio de los Arrendadores tan pronto como se realicen, de pleno derecho y sin cargo para éste. Lo anterior se entiende sin perjuicio que la arrendataria pueda retirar, al término del contrato, aquellas mejoras que puedan separarse del inmueble sin detrimento o menoscabo de éste, y aquellas mejoras necesarias, que sean de cargo de la arrendadora conforme a la ley, y los pactos que respecto de las mejoras puedan establecer las partes caso a caso.

**SEPTIMO:** Le queda prohibido a la arrendataria ceder, en todo o en parte, los derechos que adquiere por el presente contrato, subarrendar o asociar al uso del inmueble a cualquier otra persona natural o jurídica, así como cambiar puertas, ventanas u otras modificaciones dentro del inmueble arrendado.

Asimismo, le queda especialmente prohibido destinar el inmueble a un objeto distinto al señalado en la cláusula décima tercera de este contrato. La cesión del arrendamiento con infracción de esta prohibición, hará a la arrendataria responsable de todos los perjuicios que de ello se deriven para la arrendadora.

**OCTAVO:** A fin de garantizar la conservación de la propiedad arrendada y cualquier perjuicio ocasionado a los bienes muebles que alhajan, individualizado en el inventario adjunto al presente contrato y, en general para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el arrendatario entrega la suma de \$ 1.155.000. ( un millón ciento cincuenta y cinco mil pesos) equivalente a una renta de arrendamiento, suma que el arrendador se obliga a devolver reajustada conforme al procedimiento establecido en la cláusula tercera del presente contrato, al mes siguiente de la fecha en que le haya sido restituida la propiedad a su entera satisfacción, quedando desde ahora el arrendador autorizado para descontar de la garantía el valor de los perjuicios ocasionados a la propiedad arrendada, como igualmente el valor de los consumos básicos u otros que sean de cargo del arrendatario.

**NOVENO:** El arrendatario no podrá en caso alguno, imputar la garantía al pago de la renta de arrendamiento, ni aún tratándose de la renta del último mes.

**DÉCIMO:** Se obliga a la arrendataria a:

- 1) Mantener en buen estado y funcionamiento las llaves de los artefactos, las llaves de paso, las válvulas y flotadores de los excusados, los enchufes, timbres e interruptores de la instalación eléctrica reparándolos y cambiándolos por su cuenta;
- 2) Conservar la propiedad arrendada en buen estado de aseo y conservación; en general efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones adecuadas para la conservación y funcionamiento de la propiedad arrendada;
- 3) Restituir el inmueble inmediatamente que termine este contrato, o sus prórrogas, mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a la disposición de la Arrendadora y entregándole las llaves;
- 4) Exhibir los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de los consumos de energía eléctrica, agua potable. En caso de término injustificado o restitución de la propiedad sin haber dado el aviso con la anticipación señalada en la cláusula cuarta, al arrendatario no se le devolverá la suma entregada como garantía;
- 5) Dar las facilidades necesarias para que la arrendadora o quien lo represente pueda visitar el inmueble, cuando lo estime conveniente.

**DÉCIMO PRIMERO:** El no cumplimiento de las cláusulas del presente contrato por una de las partes, dará derecho a la otra para ponerle término de inmediato, por incumplimiento grave de las obligaciones del mismo, de conformidad a la ley.

**DÉCIMO SEGUNDO:** Será de cargo de la arrendataria el pago de los insumos de electricidad, agua potable, alcantarillado, gas. Asimismo la arrendataria podrá hacerse cargo de las reparaciones necesarias, sin perjuicio de su reembolso y de las demás obligaciones propias de la arrendadora, de conformidad a la ley. Queda expresamente prohibido a la arrendataria suscribir convenios de pago de las cuentas indicadas.

**DÉCIMO TERCERO:** La arrendataria se obliga a destinar la propiedad arrendada a las actividades propias de su giro, esto es, como oficinas para la Fundación PRODEMU, quedándole prohibido darle otro destino sin la autorización escrita de la arrendadora.