



**PROPIEDADES Y ASESORIA LEGAL
FFRENCH-DAVIS LIMITADA**

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Carpeta N°

ARRENDADOR : ALEJANDRO ESTEBAN ABARZUA MATURANA
ARRENDATARIO : FUNDACION PARA LA PROMOCION Y DESARROLLO DE LA MUJER, PRODEMU
PROPIEDAD : CALLE ESPAÑA N°565.
COMUNA : SAN FERNANDO
VIGENCIA DESDE : 15 DE FEBRERO DE 2016 HASTA : 28 DE FEBRERO DE 2017.

En San Fernando de Chile, a 25 de Enero del 2016, comparecen: por una parte como "ARRENDADOR" don ALEJANDRO ESTEBAN ABARZUA MATURANA, cédula de identidad N° , domiciliado en Callejón Guzmán sin número, sector Roma, comuna de San Fernando; y por la otra parte como "ARRENDATARIO" FUNDACION PARA LA PROMOCION Y DESARROLLO DE LA MUJER, PRODEMU, RUT 72.101.000-7, representada por doña PAMELA FARIAS ANTOGNINI, chilena, casada, de profesión profesora, cédula de identidad N° , ambas domiciliadas en Agustinas N°1389, comuna y ciudad Santiago y de paso en esta, teléfono N° 2 29640426 y de paso en esta, todos mayores de edad quienes han convenido en la celebración del presente contrato de arrendamiento que consta de las cláusulas siguientes:

1.- PROPIEDAD

El "ARRENDADOR" da en arrendamiento al "ARRENDATARIO", quién toma y acepta para SI MISMO, la propiedad ubicada en CALLE ESPAÑA N°565, de San Fernando, Comuna SAN FERNANDO, Rol de la propiedad 076-014. El "ARRENDATARIO" se obliga a destinar el inmueble exclusivamente a OFICINA, obligación que es determinante en la celebración del presente contrato. Se comprende también en el arrendamiento, el uso del estacionamiento, ubicado en el mismo edificio. El "ARRENDATARIO" declara conocer y aceptar el estado actual de la propiedad. Las observaciones a la propiedad que éste desee dejar constancia, serán señaladas en un acta que se levantará al momento de la entrega material junto a un inventario, previo informe del estado de la grifería y conexión eléctrica de la casa propiedad arrendada entregado por el Arrendador, documentos que pasarán a ser parte integrante del presente contrato de arrendamiento. En caso que en el acta de recepción de la propiedad y en el inventario se hubieran omitido observaciones importantes, las partes convienen en que el "ARRENDATARIO" hará un listado de ellas dentro de los 10 días siguientes al día en que empieza a regir el presente contrato. Este listado se entregará al "ARRENDADOR" o a quien lo represente, en duplicado, documento que será considerado también como parte integrante del presente contrato de arrendamiento. Si no presentare observaciones escritas dentro de





ventas-arriendos-administración-estudio de títulos-cobranzas

este plazo, para todos los efectos se entenderá que la propiedad ha sido recibida entera y total satisfacción y de acuerdo a inventario.

2.- PLAZO

El presente contrato de arrendamiento se considera de "plazo fijo" y rige a contar del día 15 DE FEBRERO DE 2016 y hasta el día 28 DE FEBRERO DE 2017 renovable con aviso de 60 días de anticipación. Con todo, una vez transcurrido el primer año de vigencia y habiéndose prorrogado, en cualquier tiempo, 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. En el evento que sin mediar prórroga escrita o nuevo contrato, el "ARRENDATARIO" no restituya la propiedad cualquiera sea el plazo contratado, continuará obligado a pagar mensualmente la suma correspondiente a la renta convenida actualizada a esa fecha, las cuentas por servicios varios y los gastos comunes si corresponde, hasta que efectúe la restitución del inmueble (Art. 6º Ley 18.101), sin perjuicio de que deberá pagar además a título de multa por incumplimiento en la restitución, una cantidad equivalente al 20% de la renta vigente a esa fecha. Lo señalado, es sin perjuicio de los derechos del "ARRENDADOR" de poder iniciar todas las acciones judiciales que la Ley le otorga, para recuperar su propiedad, llegando incluso al lanzamiento del "ARRENDATARIO", con la fuerza pública. El pago de la multa indicada, deberá hacerse en conjunto con el pago de la renta de arriendo. Las partes dejan expresa constancia de su conformidad con este procedimiento.

3.- RENTA, REAJUSTES Y MULTAS.

La renta mensual de arrendamiento será la suma inicial de \$700.000.- El "ARRENDATARIO" paga al "ARRENDADOR", en este acto el mes de garantía y el 50% del canon de arriendo correspondiente al corredor de propiedades. El día 15 de Febrero el ARRENDATARIO se obliga a cancelar la suma porcentual correspondiente entre el día 15 y el 29 de febrero de 2016, posteriormente la renta se pagará mensualmente, a partir de marzo, dentro de los primeros 5 días de cada mes.

La renta de arrendamiento deberá pagarse por períodos anticipados dentro de los primeros 5 (cinco) días de cada mes. 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.

La renta de arrendamiento deberá pagarse por períodos anticipados dentro de los primeros 5 días de cada mes, eligiendo algunas de las siguientes opciones:

1. Depositando en la cuenta corriente número _____ del Banco _____, a nombre de Daniel Ffrench-Davis
2. Transfiriendo electrónicamente a Daniel Ffrench-Davis, _____, Banco _____, cuenta corriente _____

propiedades y asesoría legal ffrench-davis limitada

/ 28-01-2016



avisar oportunamente a sanfernando@buscopropiedad.cl y administracion@buscopropiedad.cl

Cualquier atraso en el pago estará automáticamente afecto a las multas que se indican en el párrafo siguiente, las que deberán cancelarse en conjunto con la renta de arriendo del mes.

El no pago íntegro y oportuno por cualquier causa de la renta de arrendamiento, la suma a pagar por el "ARRENDATARIO" devengará a razón de **MULTA DIARIA**, el equivalente al 0,25% de la renta de arriendo que debía cancelar, la que se calculara desde el día primero del mes incumplido y hasta el día del pago efectivo, sin perjuicio del derecho del "ARRENDADOR" de cobrar el total de las rentas insolutas y de pedir la terminación inmediata del contrato. Del siguiente pago, primero se cancelará la multa que corresponda y el saldo se abonará al pago de la renta de arriendo.

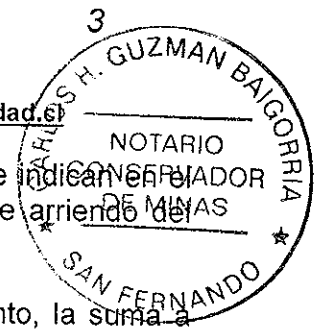
4.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO, ARRENDADOR, MANTENCION Y OTROS PAGOS

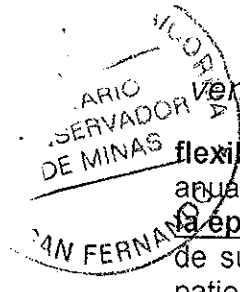
4.1 El "ARRENDATARIO" estará obligado a pagar en su totalidad los gastos y cuentas que solo afecten directamente a la propiedad arrendada, relacionados con: a) Consumos de luz de la propiedad; b) Consumos de gas de la propiedad; c) Consumos de agua potable de la propiedad y cualquier otro servicio que afecte directamente al inmueble, con toda puntualidad y a quién corresponda, de acuerdo al destino que se le dé a la propiedad. Como también todos los gastos de reparación de la casa que sean producto de daños ocasionados por el uso de la propiedad arrendada, son por cuenta del arrendatario y con aprobación del arrendador. El "ARRENDADOR" podrá exigir al "ARRENDATARIO" cuando lo estime necesario, la presentación de los comprobantes de pago al día de gastos por consumo de cuentas de luz, agua, gas, etc.

Queda expresamente prohibido al "ARRENDATARIO" suscribir convenios con las empresas correspondientes para el pago con facilidades, por consumos de luz, agua, gas, servicios especiales u otras no señaladas. El "ARRENDATARIO" acepta explícitamente esta prohibición y se somete a ella. De incumplir el "ARRENDATARIO" aunque sea por solo una vez este compromiso, será considerado como un quebrantamiento a lo pactado en este contrato y podrá generar de inmediato el término del mismo, solo mediante una comunicación escrita notarial de parte del "ARRENDADOR", dirigida al domicilio arrendado.

4.2 Será obligación del "ARRENDADOR" mantener la propiedad arrendada en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada, comprometiéndose a realizar durante el arrendamiento las reparaciones que sean necesarias para tal objeto, a excepción de las "**REPARACIONES LOCATIVAS**" que serán de exclusiva responsabilidad y cargo del "ARRENDATARIO".

4.3 Se entiende por "**REPARACIONES LOCATIVAS**", todas aquellas que según la costumbre son normalmente de cargo de los ocupantes de una propiedad. Entre éstas, se consideran entre otras que pueden no estar señaladas, la reparación y/o reemplazo según corresponda de: a) Griferías y flexibles; b) Válvulas y flotadores de los excusados y





rentas-arriendos-administración-estudio de títulos-cobranzas

flexibles; c) Enchufes, timbres, interruptores, lámparas; e) Llaves y chapas anuales de la techumbre, canaletas y bajadas para aguas lluvias, especialmente antes de la época de invierno; g) La limpieza y reposición de vidrios; h) La pintura interior en caso de suciedad, rayaduras, marcas de muebles, etc; i) Mantenimiento y limpieza de jardín y patio.

5.- PROHIBICIONES AL ARRENDATARIO

Queda estrictamente prohibido al "ARRENDATARIO":

- 5.1 Subarrendar, ceder o cambiar a cualquier título el presente contrato y/o el destinar el inmueble arrendado a un objeto diferente del convenido, hará al "ARRENDATARIO" responsable de todos los perjuicios que de ello puedan derivarse para el "ARRENDADOR", y lo obligará a pagar a título de indemnización una suma equivalente a tres (3) rentas de arrendamiento iniciales, a favor de éste.
- 5.2 Introducir en la propiedad arrendada materias explosivas, inflamables o de mal olor;
- 5.3 Causar molestias a los vecinos y destinar el inmueble arrendado a un objeto diferente del convenido en la cláusula primera de este contrato;
- 5.4 Hacer variaciones estructurales en la propiedad arrendada, cambiar tabiques, puertas, ventanas, sin embargo se podrá hacer en el caso que sea autorizado por escrito por el ARRENDADOR.

6.- MEJORAS

El "ARRENDADOR" no tendrá obligación de efectuar mejoras en el inmueble arrendado, salvo las que provengan de fuerza mayor. Conviene que las haga el "ARRENDATARIO", quedando en beneficio de la propiedad desde el momento mismo que sean efectuadas, sin que el "ARRENDADOR" deba pagar suma alguna por ellas, cualquiera sea su naturaleza o monto. Desde el momento de hacerse las mejoras, éstas pasan a ser de dominio del "ARRENDADOR", excepto aquellas que el "ARRENDATARIO" pueda retirar sin perjudicar el inmueble.

En caso de que se produzca algún desperfecto en la propiedad por el cual deba responder el "ARRENDADOR", consideradas de fuerza mayor, tales como rotura de cañerías, raíces en sistemas de alcantarillado, daños por terremoto, filtraciones de aguas lluvias (salvo que sea por falta de mantenimiento por parte del arrendatario), inundaciones por salida de canales o ríos, huracanes, el "ARRENDATARIO" asume la obligación de dar aviso por escrito de inmediato al propietario o su administrador para que lo haga reparar. De no hacerlo por esta vía, los daños deberán ser asumidos en su totalidad por el "ARRENDATARIO". Si se cumple con el aviso escrito y el "ARRENDADOR" o su administrador no tomaran las medidas pertinentes dentro de los diez días siguientes, el "ARRENDATARIO" tendrá derecho a proceder a su reparación y los gastos, siempre que se encuentren respaldados por los correspondientes comprobantes (boletas y/o facturas), podrá descontarlos del pago de la renta del arriendo siguiente.

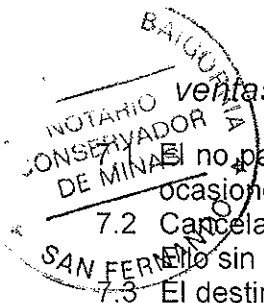
7.- TERMINACION ANTICIPADA DEL CONTRATO

Se considerara como una infracción a las obligaciones contraídas por el "ARRENDATARIO" y serán causales del término anticipado del presente contrato de arrendamiento, los siguientes motivos que las partes contratantes convienen en elevar a la calidad de cláusulas esenciales o determinantes de este contrato:

propiedades y asesoría legal ffrench-davis limitada

/ 28-01-2016





- 7.1 El no pago la renta de arriendo mensual dentro del mes que corresponda, en dos o más ocasiones;
- 7.2 Cancelación de la renta de arriendo mensual fuera de plazo en a lo menos tres ocasiones sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 1945 del Código Civil;
- 7.3 El destinar la propiedad a cualquier otro fin que no sea el indicado en este instrumento, El ceder o subarrendar la propiedad en todo o en parte;
- 7.4 No mantener la propiedad en buen estado de conservación;
- 7.5 Atrasos en el pago de las cuentas por servicios y gastos comunes;
- 7.5 Molestar a los vecinos; introducir mascotas, materias explosivas o inflamables o de mal olor.
- 7.6 No respetar el Reglamento de Copropiedad.
- 7.7 La destrucción total de la propiedad arrendada o su destrucción parcial cuando producto del daño sea imposible ocupar la propiedad para los fines que fue arrendada.

8.- ENTREGA Y RESTITUCION DEL INMUEBLE

La propiedad objeto de este contrato se entrega en buen estado de conservación y mantenimiento, y el "ARRENDATARIO" se obliga a restituirla inmediatamente que termine el plazo estipulado para la vigencia de este contrato o el plazo de su eventual renovación o nuevo contrato, en el mismo estado, tomándose en consideración el eventual desgaste ocasionado por el uso legítimo de ella. El "ARRENDATARIO" restituirá la propiedad limpia, libre de todo ocupante, libre de enseres y con todas sus cuentas pagadas hasta la fecha de la restitución, haciendo reparar en caso necesario todo desperfecto a su costo. Si la propiedad fue entregada al "ARRENDATARIO" recién pintada, éste se obliga a realizar la restitución en la misma forma y a su costo. No será considerada la restitución efectiva, si no se cumple con lo señalado y el "ARRENDATARIO" continuará manteniendo su obligación de pagos hasta que cumpla con la entrega a conformidad del "ARRENDADOR" o de quién represente sus intereses, además tomando en consideración el estado general de la casa, cualquier daño que se produzca en la propiedad motivado por la tenencia de mascotas, deberá ser asumido en su totalidad por el "ARRENDATARIO".

9.- PERJUICIOS EN EL INMUEBLE

El "ARRENDADOR" no responderá en caso alguno por daños físicos a las personas y/o materiales que puedan ocurrir en la propiedad arrendada o por perjuicios que puedan producirse sobre los bienes del "ARRENDATARIO", producto de desperfectos en los ascensores, robos, incendio, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor, variaciones en la intensidad de la energía eléctrica y otro cualquier caso fortuito o de fuerza mayor. El "ARRENDATARIO" no podrá eludir su responsabilidad por actos de sus trabajadores que produzcan daño al inmueble.

10.- OBLIGACIONES IMPUESTAS POR LA AUTORIDAD

Serán de cargo del "ARRENDATARIO" todos los gastos que pueda demandar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad, ya sea referente a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales o reglamentarias de la propiedad, que se deriven directa y exclusivamente del uso que el "ARRENDATARIO" dé al inmueble, a menos que impliquen modificación estructural de la propiedad arrendada.

El "ARRENDADOR" declara en este acto y deja expresa constancia que el inmueble arrendado *propiedades y asesoría legal ffrench-davis limitada* / 28-01-2016

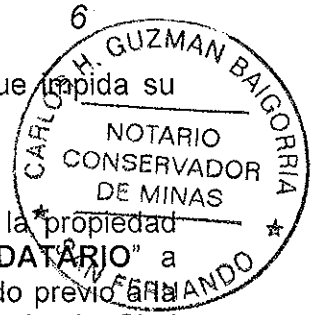


NOTARIO
CONSERVADOR
DE MINAS

no se encuentra afecto a embargo ni a ningún gravamen o prohibición que impida su arrendamiento.

11.- VISITAS AL INMUEBLE

"ARRENDADOR" o su representante tendrán la facultad para inspeccionar la propiedad cuando lo estimen conveniente, comprometiéndose en este acto el "ARRENDATARIO" a otorgarles las facilidades necesarias para el efecto, en especial en el periodo previo a la entrega material del inmueble, a fin de poder promoverlo para su posterior arriendo. Si el "ARRENDADOR" vende la propiedad a cualquier título, causa o circunstancia, se obliga en este último caso a que el comprador respete los plazos de arriendo pactados en este contrato. Si el "ARRENDADOR" vende, cede o enajena el dominio, uso o usufructo del inmueble dado en arriendo durante la vigencia de este contrato o sus renovaciones y el adquirente exigiere al "ARRENDATARIO" la entrega del inmueble, el "ARRENDADOR" deberá pagar al "ARRENDATARIO" una indemnización de perjuicios que las partes avalúan anticipadamente en el equivalente a media renta mensual, por cada mes que faltare para la terminación del contrato o sus respectivas renovaciones o prórrogas.



12.- DEPOSITO DE ARRIENDO

Para garantizar los derechos del "ARRENDADOR" con relación a la restitución y mantención de la propiedad, la restitución en el mismo estado en que la recibe, el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, el pago de los servicios e instalaciones, y en general para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el "ARRENDATARIO" entrega en este acto al "ARRENDADOR" la suma equivalente a UN MES DE ARRIENDO (\$700.000), que éste último declara recibir a su entera satisfacción y que además se obliga a devolver reajustado al valor de un mes de arriendo vigente al término de este contrato, dentro de los 45 días siguientes de haberse recibido a entera satisfacción de la propiedad arrendada, quedando autorizado el "ARRENDADOR" para descontar de esta cantidad, el valor efectivo de los deterioros y perjuicios de cargo del "ARRENDATARIO" que se hayan ocasionado y que queden debidamente declarados en el acta de restitución material, como asimismo el valor de cuentas pendientes que le correspondan por gas, energía eléctrica, agua potable, manutención de calefón, etc. Una vez finiquitadas y realizadas las cancelaciones de todas las cuentas por servicios varios y/o reparaciones que correspondan y que sean de cargo del "ARRENDATARIO", el "ARRENDADOR" hará la liquidación final del depósito de arriendo antes señalado. No se podrá imputar el depósito de arriendo, al pago de rentas insolutas ni a la del último mes.

El "ARRENDATARIO" declara tener conocimiento y aceptar que el depósito de arriendo señalado en este punto, queda en poder del "ARRENDADOR" y que será de su exclusiva responsabilidad, su eventual restitución al término del contrato, si corresponde.

13.- ADMINISTRACION DEL INMUEBLE

En este acto el "ARRENDADOR" don ALEJANDRO ESTEBAN ABARZÚA MATURANA encarga la administración mensual de la propiedad al Corredor de Propiedades don Daniel Ffrench-Davis del Puerto y lo designa "MANDATARIO" a contar de la fecha de suscripción del presente contrato de arriendo, a fin de que lo represente con las más amplias facultades que se requieran, para visitar la propiedad en cualquier momento, para

propiedades y asesoría legal ffrench-davis limitada

/ 28-01-2016



adoptar todas aquellas medidas de carácter administrativo que se estimen necesarias para el normal cumplimiento de lo convenido en este contrato, para su administración, renovación y termino. Lo faculta especialmente para percibir y cobrar las rentas de arrendamiento y para representarlo extrajudicialmente frente al "ARRENDATARIO".

Todas estas facultades se ejercerán durante la vigencia del presente contrato y renovaciones.

14.- RESOLUCION DE CONTRATO

Cualquier dificultad que pueda producirse entre las partes con relación a la aplicación de las cláusulas derivadas del presente contrato, será sometida al conocimiento de la Justicia Ordinaria.

15.- EJEMPLARES DEL CONTRATO

El presente contrato de arrendamiento se otorga en tres ejemplares, del mismo tenor, junto a un inventario y acta de recepción que se firmarán al momento de la entrega material de la propiedad, documentos que pasarán a ser parte integrante del contrato de arriendo, quedando un ejemplar en poder de cada parte contratante y el tercero en poder del Corredor de Propiedades Daniel Ffrench-Davis. Será de cargo de ambas partes el costo de la autorización de los contratos de arriendo.

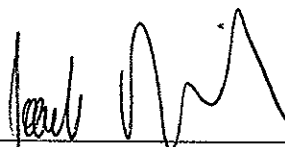
16.- DOMICILIO

Para todos los efectos legales derivados del presente contrato, el "ARRENDADOR" y el "ARRENDATARIO", fijan su domicilio en la ciudad de San Fernando, estableciendo el "ARRENDATARIO" que la propiedad arrendada será su domicilio, independiente del domicilio que han señalado en la comparecencia, en especial para gestiones judiciales que nazcan de este contrato, entre otras y en lo que se refiere a notificaciones judiciales personales, por el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil.

PERSONERIA: La representación de doña **PAMELA FARIAS ANTOGNINI** para representar a la **FUNDACION PARA LA PROMOCION Y DESARROLLO DE LA MUJER, PRODEMU**, consta de la escritura pública extendida en la Notaria de Santiago de la Sra. Nancy de La Fuente Hernández con fecha 01 de Abril de 2014.



ALEJANDRO ESTEBAN ABAZUA MATURANA
RUN:
ARRENDADOR



FUNDACION PARA LA PROMOCION Y DESARROLLO
DE LA MUJER, PRODEMU
RUT:
ARRENDATARIO

AUTORIZACION NOTARIAL AL DORSO

