CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En Temuco, a 02 de Enero de 2015 entre, comparecen, don TOMAS FRANCISCO PUIG ECHAVARRI, factor de Comercio Cédula nacional de Identidad Nº 5.675.610-8, en representación de la Sociedad Comercial que gira en esta plaza bajo la razón social de "INVERSIONES BONANZA SPA" RUT: ambos con domicilio en Avenida España, pasaje Melipidén Nº 0655 de la ciudad de Temuco, en adelante "La Arrendadora", por una parte, y por otra la JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS, Dirección Región de la Araucanía, en adelante "JUNAEB", Corporación Autónoma de Derecho Público, Rut Nº 60.908.000-0, dependiente del Ministerio de Educación, representada por su Directora Regional (PT) doña LAURA CAROLA RODRIGUEZ FERRADA, Socióloga, cédula nacional de identidad Nº 8.569.023-K, ambos con domicilio en calle Vicuña Mackenna Nº 214 de la ciudad de Temuco, en adelante "La arrendataria", quienes por este acto vienen en suscribir el siguiente Contrato de Arrendamiento.

PRIMERO: La arrendadora declara ser única y exclusiva dueña de la propiedad ubicada en calle Lautaro Nº 105, también con numeración por calle General Ramón Freire Nº 195 de la ciudad de Temuco, cuyo rol de avalúo es 22-4, la que se encuentra inscrita a su nombre a fojas 3077 vta, bajo el número 2786 del Registro de Propiedad del año 2014, correspondiente al Primer Conservador de Bienes Raíces de Temuco.

SEGUNDO: Por el presente instrumento la arrendadora da en arriendo a la arrendataria, quien recibe y acepta para sí, la propiedad individualizada en la cláusula primera del presente contrato.

TERCERO: El presente contrato tendrá una duración de 2 años comenzará a regir el día 01 de enero del 2015 hasta el 31 de Diciembre del año 2016, plazo que se entenderá prorrogado por periodos de un año, en caso que ninguna de las partes contratantes manifieste su intención de darle término, previo aviso mediante carta certificada enviada al domicilio del Arrendador o Arrendatario, según corresponda, a lo menos 60 días antes a la fecha de término del Contrato de Arrendamiento.
En el evento de que por cualquier circunstancia la arrendataria abandonare antes de los 60 días citados la propiedad, será su exclusiva responsabilidad el pago de la renta de arrendamiento por la totalidad de estos días y el pago de las cuentas de consumos y gastos por el mismo período. En el evento que la arrendataria no restituyere la propiedad a la fecha de término las partes se regirán por los mismos términos del presente contrato hasta la restitución efectiva del inmueble.

CUARTO: La renta inicial de arrendamiento será la suma de 55 UF (Cincuenta y cinco UF) pagaderos mensualmente, por adelantado, dentro de los diez días siguientes al día en que la arrendataria hubiere entregado a la arrendadora el recibo correspondiente al mes que se desea cobrar, todo ello, de preferencia dentro de los primeros quince días de cada mes, todo lo anterior supeditado a que en dichos plazos se encuentre vigente el sistema financiero institucional. El pago en cuestión se realizará mediante cheque nominativo a nombre de la arrendadora o mediante depósito en la cuenta corriente del Banco ITAU Nº 0206251030, a nombre de la Sociedad Comercial "INVERSIONES BONANZA SPA".

QUINTO: El no pago oportuno de la renta de arrendamiento, en la forma establecida en la cláusula anterior, y/o de los gastos de servicios básicos, dará derecho al arrendador a poner término de inmediato al arrendamiento y exigir la restitución de la propiedad, toda vez que los atrasos aludidos sean determinantes y causen perjuicio a la arrendadora. En la eventualidad de que la arrendadora tenga que recurrir a los Tribunales de Justicia para el cobro de la renta o rentas de arrendamiento, multa indemnizaciones, cuentas de servicios o cualquier valor relacionado con el arrendamiento de la propiedad objeto de este contrato, las costas serán de cargo de la arrendataria, cuando así lo determine la sentencia respectiva.

SEXTO: La parte arrendataria está obligada a pagar los gastos de todos los servicios básicos existentes en el inmueble objeto de este contrato. Este pago deberá acreditarlo al propietario o a quien lo represente cuando este lo exija. Queda expresamente prohibido a la arrendataria suscribir convenios para el pago de estas cuantas de consumo o servicios especiales.

SEPTIMO: La arrendataria se obliga a mantener en perfecto estado de aseo y conservación la propiedad arrendada, la arrendadora no quedará obligada a reembolsar ningún tipo de mejoras, salvo acuerdo en contrario y expreso entre las partes.

OCTAVO: La arrendataria se obliga a dar las facilidades necesarias para que la arrendadora o quién la represente pueda visitar el inmueble. Asimismo, en caso de que el dueño desee vender o arrendar en los dos últimos meses de vigencia del contrato, previa notificación referida en la cláusula TERCERA del presente contrato, la arrendataria se obliga a mostrarla semanalmente en horas previamente acordadas entre las partes.

NOVENO: Queda prohibido a la arrendataria, y su infracción acarreará el término inmediato del presente contrato, lo siguiente:

- Pagar la renta de arrendamiento fuera de plazo estipulado en este contrato.
- Destinar la propiedad a cualquier otro fin, que no sea el indicado en la cláusula siguiente de este contrato.
- No mantener la propiedad arrendada en buen estado de conservación.
- Atrasarse en el pago de las cuentas de agua, luz y gas.

Todo lo anterior, en la medida que las faltas acarrearan perjuicios a la arrendadora.

DECIMO: La propiedad objeto de este Contrato, será destinada a Hogar Indígena, es decir, a dar cobijo, alojamiento, alimentación y todo cuanto el hogar pueda otorgar a sus alumnos internos.

DECIMO PRIMERO: La arrendadora deberá mantener en buen estado el sistema eléctrico, grifería, techumbre y en general, el inmueble objeto del presente contrato, toda vez que los deterioros puedan ser producto del paso del tiempo o del uso normal de la propiedad.

DECIMO SEGUNDO: Las mejoras que pueda efectuar La Arrendataria quedarán en beneficio de la propiedad desde el momento mismo en que sean ejecutadas, sin que el arrendador deba pagar suma alguna por ellas, cualquiera sea su carácter , naturaleza o monto, salvo acuerdo de las partes.

DECIMO TERCERO: La Arrendataria no está autorizada para subarrendar.

DECIMO CUARTO: Al término del presente Contrato la arrendataria deberá hacer entrega de la propiedad mediante la desocupación total, en la fecha de término del mismo. En caso contrario, continuará obligado a pagar mensualmente la suma correspondiente a la renta pactada y su reajuste, y los gastos que sean de su cargo hasta que se efectúe la restitución de la propiedad, sin que por ello se produzca la renovación del Contrato.

DECIMO QUINTO: Se deja constancia que la arrendataria paga el primer mes de arriendo a la firma del presente contrato, es decir, en este acto.

DECIMO SEXTO: A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que se le reciba, el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, siempre y cuando estos no se produzcan por caso fortuito, fuerza mayor o cualquier fenómeno de la naturaleza y en general, para responder así del cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, la arrendataria entrega en este acto a la arrendadora, en garantía, junto con el pago de la primera renta, la suma de 55 UF (Cincuenta y cinco UF) y que la arrendadora, en su caso, se obliga a devolver en un plazo máximo de 30 días desde la fecha del término del contrato, debidamente reajustada. Queda desde luego autorizado la arrendadora para descontar de la cantidad mencionada el valor efectivo de los deterioros y perjuicios que la arrendataria hubiere causado y no se encontraran reparadas, como asimismo para cubrir el valor de los pagos pendientes de servicios básicos al término del contrato. No le está permitido a la arrendataria imputar la garantía al pago de las rentas insolutas ni el arriendo del último o ultimos meses que permanezcan en la propiedad.

DECIMO SEPTIMO: La propiedad arrendada se entrega en buen estado de conservación y aseo, con sus artefactos instalaciones y accesorios en buen estado de funcionamiento, todo lo cual es conocido por la arrendataria. Consecuencialmente, esta deberá mantener en buen estado el funcionamiento de la grifería, la instalación eléctrica, mantención y limpieza de cámara de alcantarilladlo, y en general efectuar oportunamente todas las reparaciones adecuadas para la conservación y buen funcionamiento de la propiedad arrendada. Sin perjuicio de lo anterior, la arrendataria responderá solamente de los daños que por su culpa o negligencia se causen al inmueble arrendado, a las propiedades circundantes, sea que los cause él personalmente o los causen sus familiares, dependientes o asociados o personas que les haya permitido el acceso al inmueble arrendado.

DECIMO OCTAVO: La arrendadora no responderá de manera alguna por robos u otros *delitos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada o por perjuicios que puedan* producirse en los bienes de los arrendatarios por incendios, inundaciones filtraciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor, y cualquier otro perjuicio que no sea producto del paso del tiempo y/o del uso normal del inmueble.

DECIMO NOVENO: Para todos los efectos legales las partes fijan su domicilio en la cuidad de Temuco.

VIGESIMO: Resolución Nº 447 del 14/11/2014 que renueva el nombramiento transitorio y provisional de la Sra. Laura Carola Rodríguez Ferrada.

VIGESIMO PRIMERO: La personería de don TOMAS FRANCISCO PUIG ECHAVARRI, en su calidad de representante de la Sociedad Comercial "INVERSIONES BONANZA SPA", consta en la escritura constitutiva inscrita a fojas 267 vta. Número 406 del Registro de Comercio del año 2014 que al efecto lleva el Primer Conservador de Bienes Raíces de Temuco.

VIGESIMO SEGUNDO: En señal de conformidad se firma este contrato de Arrendamiento en dos ejemplares quedando una copia en poder de cada parte.

TOMAS FRANCISCO PUIG ECHAVARRI
INVERSIONES BONANZA SPA

LAURA CAROLA RODRIGUEZ FERRADA
JUNTA NACIONAL DE AUXILIO
ESCOLAR Y BECAS.
REGIÓN DE LA ARAUCANÍA

AUTO//