

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
SOCIEDAD EDUCACIONAL SOMAR LTDA
CON
CODEDUC

En Maipú, a 12 de Marzo de 2013, entre la CORPORACIÓN MUNICIPAL DE SERVICIOS Y DESARROLLO DE MAIPÚ, (Codeduc), Rut 71.309.800-7, representada legalmente por su Secretario General, señor Jonathan Fernandez Figueroa, CI N° 12.452.660-4, ambos domiciliados en Avenida Pajaritos N° 2756, comuna de Maipú, en adelante "La Arrendadora", por una parte; y por la otra la Sociedad Educacional y Centro de Capacitación Riquelme Ltda. (Somar Ltda.) RUT 76.731.240-7, persona jurídica de derecho privado, representada legalmente por Manuel Marcelo Riquelme Henríquez, CI N° 3.612.371-0-, ambos domiciliados para estos efectos en Raúl Mazzone número 3279, comuna de Maipú, en adelante "La Arrendataria", se ha convenido en la celebración del siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO: La Arrendadora administra el Establecimiento Municipal El Llano, ubicado en Av. Cuatro Álamos, número 535, comuna de Maipú, Región Metropolitana, pudiendo arrendarlo.

SEGUNDO: Por el presente instrumento, la Arrendadora, da y entrega en arrendamiento a Sociedad Educacional Somar Ltda., quien representada en la forma ya indicada acepta en calidad de arrendataria, 2 salas de clases con capacidad para 30 alumnos cada una, del establecimiento educacional señalado en la cláusula primera precedente.

TERCERO: Las partes han convenido que el arrendamiento de las 2 salas, éstas consideran también el acceso a patios y baños de hombres y mujeres:

CUARTO: Las partes han convenido que las 2 salas serán arrendadas, desde 12 de Marzo del año 2013 al 31 diciembre del año 2013, ambos meses inclusive, es decir, por un total de 10 meses efectivos.

El objetivo del arrendamiento es exclusivamente educacional, en jornada vespertina los días Martes y Miércoles, entre las 18:30 y las 21:30 horas. Solo se ocupará en esos



horarios, disponiendo la Arrendadora durante el resto del tiempo el uso de las instalaciones a su arbitrio.

QUINTO: Las partes convienen que la renta de arrendamiento total, será la cantidad de \$500.000.- (Quinientos mil pesos) que la arrendataria se obliga a pagar a la arrendadora dentro de los primeros cinco días de la fecha del presente contrato. La renta será pagada en las oficinas de la Codeduc, en la Dirección de Administración y Finanzas.

SEXTO: El presente contrato comenzará a regir desde el mes de Marzo de 2013. La Arrendadora podrá poner unilateralmente término anticipado al presente contrato, en cualquier momento y sin expresión de causa, y sin derecho a indemnización de ninguna naturaleza para la arrendataria,

SEPTIMO: El inmueble, es decir, las 2 salas, objeto del presente contrato de arrendamiento será destinado por la arrendataria al desarrollo de exclusivamente de las actividades educacionales señaladas.

OCTAVO: El arrendatario se obliga a mantener servicio de aseo y mantención de las salas arrendadas y de los patios y baños, dejando impecable al inicio de cada jornada de día siguiente en la mañana antes de las 7:00 am.

NOVENO: Asimismo, la arrendataria asume la obligación de obtener y mantener todas las autorizaciones y permisos que para los efectos de impartir las actividades que fueren necesarias, sin que pueda hacerse responsable en nada a este respecto a la arrendadora. La arrendadora prestará toda su colaboración para que la arrendataria pueda obtener los mencionados permisos.

La Arrendataria no podrá poner fin al presente contrato de Arrendamiento si no se autorizare o se impidiere por la autoridad poder realizar sus actividades, debiendo aunque en el hecho no se practiquen pagar la renta convenida. Será imputable a la arrendataria el caso fortuito y fuerza mayor.

DÉCIMO: Las salas arrendadas son de exclusiva administración de la arrendadora, lo cual es reconocido expresamente por la arrendataria, la que se obliga a abstenerse de ejecutar cualquier acto que menoscabe el derecho de dominio del arrendador. La arrendataria deberá dar aviso inmediato al arrendador de todo hecho o acciones de que tome conocimiento y mediante los cuales se pretenda impugnar o desconocer el dominio del

arrendador sobre los inmuebles arrendados, o que deriven o puedan derivar en situaciones que amenacen o turben el derecho del arrendador.

DÉCIMO PRIMERO: La Arrendataria declara haber inspeccionado previamente a este acto, las salas objeto del presente contrato, libre de ocupantes y de terceros y a su total satisfacción. Las partes dejan constancia que el inmueble, se encuentra en excelente estado de conservación y uso, señalando que el inventario constará en documento anexo que será firmado por ambas partes.

DÉCIMO SEGUNDO: El arrendatario no podrá ceder ni transferir a ningún título el presente contrato ni los derechos que de él emanen sin previa autorización expresa y otorgada por escrito por la Arrendadora. Asimismo, a Arrendataria no se encuentra autorizada para ceder el presente contrato en todo o parte, subarrendar total o parcialmente, o entregar el uso a cualquier título, de las salas arrendadas. Asimismo, no podrá ceder el presente contrato, subarrendar total o parcialmente, o entregar el uso a cualquier título, de las salas objeto del presente contrato o de parte de los mismos a terceros.

En caso de entregar el uso o de subarrendar, la arrendataria será siempre responsable frente a la Arrendadora del cumplimiento íntegro y oportuno de todas las obligaciones que el presente contrato de concesión impone a la concesionaria y que deban ser cumplidas por la subarrendataria.

DÉCIMO TERCERO: La Arrendataria no podrá efectuar modificaciones ni mejoras de ninguna clase en las salas arrendadas, sin la previa y escrita autorización de la arrendadora. Todas las mejoras, cualquiera sea su naturaleza y sea que pudieren sin embargo realizarse, serán de cargo de la Arrendataria y, al término del arrendamiento quedarán a beneficio exclusivo de la Arrendadora, quien nada adeudará por ellas, ni siquiera si dichas mejoras se puedan separar sin detrimento de la propiedad. La Arrendataria se obliga a efectuar las reparaciones locativas para mantener las salas en el estado en que lo recibe y que se deterioren o menoscaben por el uso legítimo o el paso del tiempo y que de acuerdo a la costumbre son de cargo de la Arrendataria como por ejemplo la rotura de vidrios, llaves, etcétera. Esto incluirá también el uso de los baños.

DÉCIMO CUARTO: Las partes convienen que la arrendataria será responsable por los daños, deterioros o perjuicios que puedan sufrir en las salas arrendadas y demás bienes que la guarnecen y se encuentran en su interior, detallados en el inventario en el presente

contrato de arrendamiento, como consecuencia de incendios, sismos, derrumbes, filtraciones, robos o cualquier caso fortuito o fuerza mayor que afecte al inmueble sea que provenga o no de dolo o culpa de la arrendataria o terceros, asimismo y en los términos a los daños y perjuicios, como lesiones y daños y perjuicios a terceros, alumnos, profesores y toda persona durante el periodo de ocupación del establecimiento.

DÉCIMO QUINTO: Son obligaciones de la Arrendadora: a) Entregar a la Arrendataria el bien arrendado; b) Mantener el bien arrendado en estado de servir para el fin que ha sido arrendado por la Arrendataria; y c) Librar a la Arrendataria de toda turbación o embarazo en el goce pacífico del bien arrendado.

DÉCIMO SEXTO: Son obligaciones de la Arrendataria, además de las señaladas precedentemente: Usar el inmueble arrendado según los términos del presente contrato.

DÉCIMO SEPTIMO: Las partes convienen que el presente contrato de arrendamiento terminará: Uno) Por la expiración del plazo estipulado, conforme a lo señalado en el punto cuarto anterior; Dos) Por el simple retardo o atraso en el pago de la renta de arrendamiento; Tres) Por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones derivadas del presente contrato de arrendamiento, situación que autorizará al contratante diligente para demandar el término anticipado del mismo y el pago de las indemnizaciones procedentes, y Cuarto) Por las demás causales establecidas en la ley.

DECIMO OCTAVO: La arrendataria se obliga a restituir las salas arrendadas al término del presente contrato, en el mismo estado que las recibió, libre de ocupantes y terceros, limpia, ordenada y sin daños ni perjuicios según lo establecido en el presente contrato.

La restitución de las salas deberá hacerse mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves.

La no restitución de la salas, libre de toda clase de ocupantes, hará incurrir a la arrendataria, mientras no los restituya, en una multa equivalente en pesos moneda nacional de \$50.000.- (cincuenta mil pesos) por cada día de atraso en la restitución, sin que por ello se produzca una renovación del contrato.

Por otra parte, en caso que sea el arrendador quien no reciba las salas una vez terminado el contrato, bastará que la arrendataria deje las llaves a su disposición en la Notaría Pública más cercana a la localidad donde se encuentra el inmueble arrendado para entender que se ha entregado éste.



ES TIEMPO DE
CRECER

Comuna de Maipo

DECIMO NOVENO: A título de garantía del cabal, íntegro y oportuno cumplimiento de las obligaciones que contrae en virtud del presente contrato, la "Arrendadora" declara recibir en este acto y a su entera satisfacción la cantidad de \$ 120.000.- (ciento veinte mil pesos) en efectivo, por parte de la Arrendataria. Las partes convienen que la cantidad referida, será reembolsada a la Arrendataria después de 45 días de terminado el presente contrato, restituida las salas y comprobado que sea por la Arrendadora que no existen pagos por daños y perjuicios pendientes que autoricen retenerla, en todo o parte. Convienen asimismo, que la garantía no podrá ser imputada en ningún caso a renta.

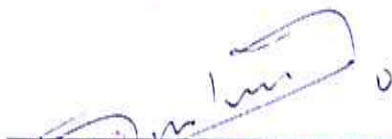
VIGÉSIMO: Las partes dejan constancia de los siguientes hechos:

- 1) Que las salas arrendados en virtud de este contrato será destinado por el arrendatario exclusivamente a lo indicado en el cuerpo de este contrato.
- 2) Que todas y cada una de las cláusulas de este contrato tienen el carácter de esenciales y determinantes para su celebración y por ellos cualquiera infracción se estimará como grave incumplimiento del contrato de arrendamiento.

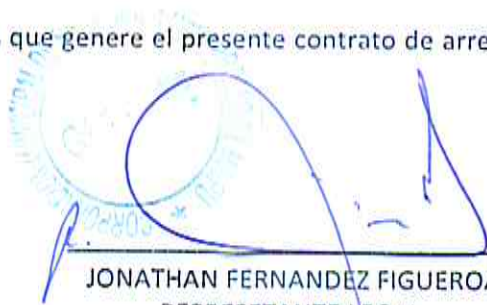
VIGÉSIMO PRIMERO: Para todos los efectos derivados del presente contrato las partes fijan como domicilio convencional la ciudad de Santiago y se someten desde ya a la competencia de los Tribunales Ordinarios de Justicia con asiento en la comuna del mismo nombre.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Las partes convienen que el presente contrato, en lo no previsto en las cláusulas precedentes, se regirá por las disposiciones pertinentes del Código Civil y de la Ley 18.101 de arrendamiento.

VIGÉSIMO TERCERO: Todos los gastos que genere el presente contrato de arrendamiento serán de cargo de la arrendataria.



MANUEL RIQUELME HENRIQUEZ
REPRESENTANTE LEGAL
SOMAR LTDA.
ARRENDATARIA



JONATHAN FERNANDEZ FIGUEROA
REPRESENTANTE LEGAL
CODEDUC
ARRENDADORA

GMC/VMR/moh.