

Manteniendo la misma filosofía de la causa que motivo a las partes para establecer un sistema de reajuste para la determinación de los pagos, estos convienen que, para el caso que no pudiera aplicarse ninguno de los padrones establecidos deberán tener presente para ello la intención de las partes es que los pagos de cada suma que corresponda pagar en el futuro.

El retardo el pago de la renta de arrendamiento en mas de treinta días, a contar del día veinte de cada mes, dará derecho al arrendador para hacer cesar inmediatamente el contrato de arrendamiento, en forma prescrita por la ley.

CUARTO: SERVICIOS ESPECIALES

El arrendador declara que la propiedad se encuentra al día en sus cuentas de consumo y contribuciones, si así no fuera, el arrendatario queda facultado para pagar las cuentas anteriores, descontando los montos respectivos de las rentas mensuales.

El arrendatario estará obligado a pagar cuentas de agua potable y energía eléctrica monofásica y trifásica, que puede corresponder al inmueble objeto de este contrato, pudiendo como señal precedentemente deducir el monto de dichos pagos de las rentas de arrendamiento. El pago que deberá efectuarse en o antes de las fechas de vencimiento correspondiente.

El arrendador o quien lo represente podrá exigir la representación de los comprobantes de pago al día. Queda expresamente prohibido al arrendatario suscribir convenios de pago para estos servicios.

QUINTO: MULTA EN CASO DE MORA

Sin perjuicio del derecho que tendrá el arrendador de dar inmediato terminado el presente contrato cuando el arrendatario no haya pagado oportunamente la renta de arrendamiento, según lo establecido en el artículo tercero del presente contrato, el no pago íntegro y oportuno de de la renta de arrendamiento dentro del plazo indicado en la cláusula tercera de este contrato, hará incurrir al arrendatario en una multa mensual equivalente al 1%(uno por ciento) de la renta vigente a la fecha de pago contado. Si como consecuencia del retraso se le encargare a un abogado la cobranza extra judicial, el arrendatario deberá pagar, además del honorario y los gastos de dicha cobranza.

SEXTO. PROHIBICIONES AL ARRENDATARIO

Queda prohibido al arrendatario y su infracción dará derecho al arrendador a poner término de inmediato al presente contrato.

- a) Subarrendar la totalidad del inmueble.
- b) Mantener la propiedad en mal estado de conservación, habida consideración del estado en que ha sido recibida del que da cuenta el inventario que es parte del presente contrato.
- c) Hacer mejoras o variaciones, de carácter permanente, en la propiedad sin contar con el consentimiento previo del arrendador, dado por escrito.

SEPTIMO: MANTECION DEL INMUJBLE

Se obliga al arrendatario a mantener en perfecto funcionamiento los enchufes e interruptores de la instalación eléctrica, haciéndolos arreglar o cambiar por su cuenta; a conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación, y en general, a efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones adecuadas para la conservación y el buen funcionamiento de la propiedad arrendada.

OCTAVO: MEJORA

La parte arrendada no tendrá obligación de efectuar mejoras en el inmueble, conviniéndose que las haga el arrendatario quedarán en beneficio de la propiedad desde el momento mismo que sean efectuadas si esas fuesen fijas, sin que el dueño deba pagar suma alguna por ellas, cualquiera que sea su carácter, naturaleza o monto. Con todo, las partes podrán estipular otra regularización en casos especiales.

NOVENO: ROBO Y PERJUICIOS

El arrendador no responderá en manera alguna por los robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada o por perjuicio que puedan producirse por incendio, filtraciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor, actos terroristas, maliciosos o producto de desórdenes.

DECIMO: OBLIGACIONES IMPUESTAS POR LA AUTORIDAD

Serán de cargo del arrendatario los gastos que puedan demandar el cumplimiento de ordenes o disposiciones que en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad, ya sea referente a condiciones sanitarias, higiénicas, o reglamentarias de la propiedad, con relación al uso que se le de por el arrendatario.

DECIMO PRIMERO: VISITAS AL INMUEBLE

El arrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias para que el arrendador o quien lo represente o quien vaya premunido de una orden, pueda visitar el inmueble. Así mismo, en caso que el dueño desee arrendar la propiedad, como en consecuencia de su próxima desocupación, se obliga a mostrarla a lo menos una vez a la semana, durante una hora cada vez, en un horario comprendido entre las 12:00 y 18:00 hrs.

DECIMO SEGUNDO: DESAHUCIO

La partes están de acuerdo en que el desahucio del presente contrato podrá ser dado por cualquiera de ellas de acuerdo a lo establecido en la cláusula segunda de este contrato.

Queda prohibida al arrendador la venta del inmueble mientras estuviere en vigencia el presente arrendamiento, salvo que así lo autorizare el arrendatario o salvo que el comprador haga suyo integralmente el presente contrato. La infracción de esta prohibición hará incurrir al arrendador en una multa a favor del arrendatario equivalente a MIL QUINIENTAS UNIDADES DE FOMENTO (1500.-).

DECIMO TERCERO: GARANTIA DE ARRIENDO

A fin de garantizar la conservación de la propiedad en el mismo estado en que la recibe, la devolución y la conservación de las especies y artefactos que se indican en el inventario suscrito por las partes, el pago de perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, la parte arrendataria entrega 1 mes de garantía en este acto al arrendador, el equivalente de UF37 (TREINTA Y SIETE UNIDADES DE FOMENTO). El arrendador se obliga a devolver dicha garantía dentro de los 45 días siguientes a la restitución del inmueble arrendado, quedando desde ya autorizado el arrendador para descontar de dicha suma, el valor efectivo de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado, como así mismo el valor de las cuentas pendientes de energía eléctrica y agua potable. Contra la liquidación del arrendador podrá el arrendatario reclamar ante la justicia ordinaria.



El arrendatario declara estar en conocimiento que la garantía de arriendo queda en poder del propietario de inmueble.

DECIMO CUARTO: PROHIBICION DE IMPUTAR LA GARANTIA AL PAGO DE RENTAS

El arrendatario no podrá en ningún caso imputar la garantía al pago de rentas insolutas, ni al arriendo de los últimos meses que permanezcan en la propiedad.

DECIMO QUINTO: GASTOS

Los gastos que deriven del presente contrato serán de ambas partes.

DECIMO SEXTO: DOMICILIO

Para todos los efectos derivados de este contrato las partes fijan domicilio en la ciudad de SANTIAGO y se sujetan a competencia y jurisdicción de sus tribunales.

DECIMO SEPTIMO: SOLVENCIA


La parte arrendataria declara expresamente contar con la renta necesaria para pagar la renta pactada y sus reajustes.

DECIMO OCTAVO: CONTINUACION DE HECHOS

Si por cualquiera causa o motivo el presente contrato continuare de hecho después del vencimiento que se indica en la cláusula segunda, entre el arrendador y arrendatario se seguirá rigiendo en todo, por los términos de este contrato hasta la entrega del material del inmueble objeto del y hasta el cumplimiento de todo lo pactado.

Para tal efecto se firman es este acto tres ejemplares, uno en poder de la parte arrendadora y dos en la parte arrendataria.


VENTURA HUMBERTO ARAYA MAZUELA
RUT: 3.047.975-0
p.p. INMOBILIARIA E INVERSIONES OLE LTDA.
RUT EMPRESA: 76.343.970-0
ARRENDADORA


SERGIO LARRAIN GONZALEZ
RUT: 12.658.918-2
p.p. FUNDACION TODO CHILE ENTER
RUT EMPRESA: 65.178.170-1
ARRENDATARIA

AUTORIZACION NOTARIAL AL DORSC



Autorizo las firmas de la vuelta de don Ventura Humberto Araya Mazuela, cédula nacional de identidad N° 3.047.975-0, en representación de Inmobiliaria e Inversiones Ole Limitada, como arrendadora; y de don Sergio Enrique Larrain González, cédula nacional de identidad N° 12.658.918-2, en representación de FUNDACION TODO CHILE ENTER, como arrendataria. Santiago, 7 de abril de 2011.