

CONTRATO DE ARREDAMIENTO

En Santa Cruz a **27 de Febrero del año 2012**, entre doña **Verónica Del Carmen Pérez León**, chilena, dueña de casa, Rut. 7.226.124-0, con domicilio en Avda. Gabriela Mistral N° 470, comuna de Santa Cruz, en adelante la arrendadora y la **Ilte. Municipalidad de Santa Cruz**, Rut. 69.090.600-7, representada por su Alcalde don **Héctor Valenzuela Valenzuela**, chileno, funcionario público, Rut. 5.728.345-9, ambos domiciliados en calle Diego Portales N° 625, Santa Cruz, en adelante la arrendataria, se ha convenido en el siguiente contrato de arrendamiento.

1.- PROPIEDAD:

La arrendadora da en arrendamiento a la arrendataria, quien acepta para sí, el inmueble ubicado en Avda. Gabriela Mistral N° 470, comuna de Santa Cruz. El rol de avalúo de la propiedad es el N° 302-006 de la comuna de Santa Cruz.

2.- DESTINO:

La arrendataria se obliga a destinar el inmueble exclusivamente a su actividad de servicio público. (**Dirección de Educación Municipal**).

3.- PLAZO:

El presente contrato de arrendamiento rige a contar del 1° de Marzo de 2012 y su vigencia será de doce (12) meses renovables tácita y sucesivamente por el mismo período. No obstante lo anterior, si cualquiera de las partes comunica a la otra mediante carta certificada o desahucio judicial si fuera el caso, su intención de ponerle término al vencimiento del período pactado, se entenderá por finalizado el presente contrato. El aviso en carta certificada deberá darse a lo menos con dos (2) meses de anticipación a la fecha de término del arrendamiento.-

4.- RENTA:

La renta de arrendamiento será de **\$320.000.-** (Trescientos Veinte Mil Pesos) mensuales hasta el 1° de Marzo del año 2013, a partir de dicho mes y siempre que se renovare el contrato ésta se reajustará con la variación que experimente el I.P.C., acumulada durante el año 2012, y deberá ser cancelada en el domicilio dado por la arrendataria en este contrato dentro de los primeros cinco días de cada mes.-

5.- MULTA EN CASO DE MORA:

En caso de no pago oportuno de la renta de arrendamiento y/o de los gastos comunes, la suma a pagar por el arrendamiento devengará; a título de multa, una cantidad equivalente al uno por ciento (1%) de la renta pactada, por cada día de atraso en el pago.-

6.- GASTOS COMUNES Y SERVICIOS ESPECIALES:

La parte arrendataria estará obligada a pagar los gastos comunes o servicios especiales que puedan corresponder al inmueble objeto de este contrato, a saber: **derechos de aseo**, pago que deberá efectuarse dentro de los diez (10) primeros días de cada mes. Estará obligada, además, a pagar con toda la puntualidad y a quien corresponda, energía eléctrica, gas, agua, extracción de basura, etc., y además las que no quedan incluidas en el cobro de los gastos comunes o servicios especiales; el arrendador o quien lo represente tendrá derecho a exigir los comprobantes de pago al día. Queda expresamente prohibido al arrendatario suscribir convenios para el pago de estas cuentas de consumo, gastos comunes o servicios especiales.-

7.- VISITAS AL INMUEBLE:

El arrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias para que la arrendadora o quien la represente pueda visitar el inmueble cuando lo desee previo acuerdo con la arrendataria. Asimismo, en caso de que el dueño desee vender o arrendar la propiedad en los últimos dos meses de vigencia del contrato, se obliga a mostrarla en los días que se acuerde.

8.- TERMINACION ANTICIPADA DEL CONTRATO:

Queda prohibido al arrendatario, y su infracción acarreará al término inmediato del presente contrato:

- a) Pagar la renta de arrendamiento fuera del plazo estipulado en este contrato, ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1.945 del Código Civil.-
- b) Si el arrendatario destina la propiedad a cualquier otro fin que no sea el indicado en el presente contrato.-
- c) Ceder en todo o parte del Contrato de arrendamiento a cualquier título o subarrendar en forma parcial o total el inmueble, sin autorización previa del arrendador.-

Sin perjuicio de lo anterior, el arrendador podrá poner término de inmediato al presente contrato, por las siguientes infracciones del Arrendatario:

- a) No mantener la propiedad arrendada en buen estado de conservación.
- b) Atrasarse en el pago de las cuentas de agua, luz, gastos comunes, etc.
- c) Hacer mejoras o variaciones en la propiedad sin el consentimiento previo del arrendador.-

9.- MEJORAS:

La arrendadora no tendrá obligación de hacer mejoras en el inmueble. 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, sin perjuicio de poder convenir otra norma por escrito.-

Toda transformación en el inmueble deberá contar con la aprobación previa y escrita del arrendador y deberá realizarse por maestros autorizados por ésta.-

10.- MANTENCION DEL INMUEBLE:

Será obligación de la arrendadora mantener la propiedad arrendada en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada, haciendo durante el arrendamiento las reparaciones que sean necesarias para tal objeto, a excepción de las reparaciones "locativas", que serán de cargo del arrendatario.-

Se entenderá por reparaciones locativas, aquellas que según la costumbre son normalmente de cargo de los arrendatarios y en general las reparaciones de deterioros o desperfectos que se producen por culpa del arrendatario o de las personas por las cuales este responde.-

Especialmente se consideran reparaciones locativas las siguientes: las relativas a la manutención en perfecto estado de funcionamiento de las llaves de los artefactos, las llaves de paso, válvulas y flotadores de los excusados; enchufes; timbres e interruptores de las instalaciones eléctricas, manutención de pintura fallada, limpieza de acera, etc.

11.- GARANTIA DE ARRIENDO:

A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que la recibe, la devolución de los artefactos que se indicarán en el inventario, el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones y, en general, para responder al fiel cumplimiento de las obligaciones de este contrato, la arrendataria entrega en garantía en este acto a la arrendadora la suma de \$320.000.- (Trescientos Veinte Mil pesos) equivalentes a un (1) mes de la renta estipulada, que ésta también se obliga a restituirle, por igual equivalencia, dentro de los 30 días siguientes a la fecha en que haya sido entregada la propiedad arrendada a su entera satisfacción quedando desde ahora autorizada la arrendadora para descontar de la garantía el valor de los deterioros y perjuicios de cargo de la arrendataria que se hayan ocasionado, como asimismo, el valor de las cuentas pendientes de los gastos comunes, luz, agua, u otros que sean de cargo del arrendatario.-

12.- PROHIBICION DE IMPUTAR LA GARANTÍA AL PAGO DE RENTAS:

La arrendataria no podrá en ningún caso imputar la garantía al pago de las rentas insolutas ni al arriendo del último o los últimos meses que permanezca en la propiedad.-

13.- RESTITUCION DEL INMUEBLE:

La propiedad objeto del presente contrato se entrega en perfecto estado de conservación y mantenimiento y la arrendataria se obliga a restituirla inmediatamente al término de este contrato en el mismo estado, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso legítimo de ella. La entrega deberá hacerse mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición de la arrendadora y entregándole las llaves. Además, deberá exhibirle los recibos que acreditan el pago hasta el último día que se ocupó el inmueble, de los gastos comunes o servicios especiales, como igualmente de los consumos de luz, agua, basura y otros similares no incluidos en los gastos comunes o servicios especiales.-

14.- DOMICILIO:

Para todos los efectos que se deriven del presente contrato, las partes fijan domicilio en la ciudad de Santa Cruz y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales de Justicia.-

15.- EJEMPLARES DE ESTE CONTRATO:

El presente contrato se otorga en dos ejemplares del mismo tenor, quedando un ejemplar en poder de los contratantes.-

16.- En este acto la arrendadora declara recibir a su entera satisfacción la suma de **\$640.000.-** (Seiscientos Cuarenta Mil Pesos) correspondiente a la garantía (\$320.000.- Trescientos Veinte Mil Pesos) y un mes de arriendo (\$320.000.- Trescientos Veinte Mil Pesos).



Verónica Del Carmen Pérez León
7.226.124-0



Héctor Valenzuela Valenzuela
5.728.345-9
ltre. Municipalidad de Santa Cruz
69.090.600-7