

**CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO**  
\*\*\*\*\*  
**SOCIEDAD INVERSIONES MSA LIMITADA**  
**A**  
**JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES**

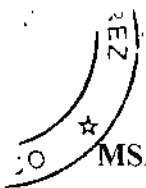


**EN TEMUCO, REPUBLICA DE CHILE**, a 30 de Octubre del año 2015, comparecen: por una parte la **SOCIEDAD INVERSIONES MSA LIMITADA**, rol único tributario número setenta y seis millones novecientos cuarenta y siete mil ciento setenta guión siete, sociedad del giro de su denominación, representada legalmente – según se acreditará – por don **RODRIGO IGNACIO TORREALBA MAASS** chileno, casado, rol único tributario número quince millones doscientos cuarenta y tres mil cuarenta y tres guión cuatro, ambos con domicilio en Arturo Prat N° 903. Piso 6 de la ciudad de Temuco, en adelante **la subarrendadora o la sociedad**; y de la otra parte, la **JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES**, rol único tributario número setenta millones setenta y dos mil seiscientos guión dos, representada legalmente según se acreditará por su Directora Regional de la Novena Región de la Araucanía, doña **MARIA ISABEL COFRÉ MOLINET**, Chilena, casada, Educadora de Párvulos, cédula nacional de identidad número siete millones trescientos cuarenta y dos mil ochocientos sesenta y cinco guión tres ambas con domicilio en calle Vicuña Mackenna numero novecientos catorce, ciudad de Temuco, en adelante **la subarrendataria o la JUNJI**; todos los comparecientes mayores de edad, quienes han acreditado sus identidades con las cédulas anotadas y exponen haber convenido en el siguiente contrato de arriendo:

**PRIMERO: Antecedentes.** La **SOCIEDAD INVERSIONES MSA LIMITADA** es tenedora material y legal de los inmuebles ubicados en:

- Avenida San Martín N° 684 Rol de Avalúo 247-163 y
- Avenida San Martín N° 688 Rol de Avalúo 247-164

Ambos de la Comuna y Ciudad de Temuco. Dichos inmuebles son de dominio del Banco de Chile pero a su respecto existe un leasing con la **SOCIEDAD DE INVERSIONES**



**MSA LIMITADA**, rol único tributario número setenta y seis millones novecientos cuarenta y siete mil ciento setenta guion siete, sociedad del giro de su denominación, sociedad que está debidamente autorizada por el titular del dominio para sub arrendar.

**SEGUNDO: Arriendo.** Por el presente acto, la **SOCIEDAD INVERSIONES MSA LIMITADA** debidamente representada, da en subarriendo a la **JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES (JUNJI)**, para quien acepta y arrienda su representante doña **MARÍA ISABEL COFRÉ MOLINET**, los locales inmuebles descritos en el punto primero del presente contrato en el estado actual, los cuales tienen una superficie **aproximada de doscientos cuarenta y siete metros cuadrados en conjunto. Para una mejor singularización del inmueble objeto del presente instrumento las partes de común acuerdo levantan y firman planos del mismo y se achuran aquello que es materia de este contrato, planos que se consideran conocidos de las partes y se entiende formar parte del presente contrato para todos los efectos a que hubiere lugar.** El Inmueble, ya individualizado, para efectos del impuesto territorial posee el Rol de Avalúo Fiscal número 247-163 y 247-164 de la comuna de Temuco. Se dcja expresa constancia que, la JUNJI no está facultada para subarrendar o ceder el presente contrato. A su turno, la sociedad podrá, en cualquier tiempo, ceder el presente contrato a cualquier título unilateralmente.-

**TERCERO: Vigencia:** El presente contrato de arrendamiento tendrá una vigencia desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 22 de Febrero de 2019.

**Renovación Primera:** Llegando la fecha de vencimiento establecida anteriormente la cual es el 22 de Febrero de 2019 este contrato de arrendamiento se entenderá prorrogado tácita y sucesivamente en iguales condiciones en el evento que la sociedad ejerza la opción de compra del Leasing vigente por la propiedad descrita en el numeral primero y materia de este contrato ya sea en forma directa o con cualquiera de sus empresas relacionadas o mantenga su calidad de tenedora material y legal de los inmuebles. A una nueva fecha de vencimiento la cual es el día 30 de Noviembre de 2020.

**Renovación Segunda y Posteriores:** Llegando la fecha de vencimiento establecida anteriormente la cual es el día 30 de Noviembre de 2020, este contrato de arrendamiento se entenderá prorrogado tácita y sucesivamente en iguales condiciones, por periodos de 5 años, si ninguna de las partes, arrendadora o arrendataria, desearc poner término al

contrato, en la fecha de la expiración fijada la cual es el 30 de noviembre de 2020 o cualquiera de sus prorrogas, según corresponda, mediante notificación, por carta certificada, a la otra parte, al domicilio indicado en la comparecencia, con una anticipación no inferior a 6 meses completos a la época fijada para el término o prorroga en su caso.

**CUARTO: Renta.** La renta de arrendamiento del presente contrato se regirá por las siguientes estipulaciones: **Uno.** La renta mensual de arrendamiento del presente contrato ascenderá a la suma única y total de **SETENTA (70)** unidades de fomento exento de Impuesto al valor agregado, en su equivalente en pesos o moneda corriente de curso legal a la época del pago efectivo. En todo caso se deja expresa constancia que de modo alguno la renta de arrendamiento será inferior a la suma de Un millón setecientos cincuenta mil pesos. **Dos.** La renta de arrendamiento, **se pagará dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes.** **Tres.** Si se dejare de determinar el valor de la Unidad de Fomento o se modificare la forma en que actualmente se efectúa dicha determinación, de tal modo que su valor no reflejare fielmente las variaciones del Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el organismo que lo reemplace o haga sus veces, la renta de arrendamiento se reajustará, en lo sucesivo, en igual proporción que la variación experimentada por el señalado índice en el mes precedente de aquél que corresponda pagar, tomando como base la cantidad correspondiente, según la última equivalente vigente de la Unidad de Fomento, y así sucesivamente. Si existiere duda sobre dicho nuevo índice o sobre el sistema de reajustabilidad que se deberá aplicar, toda controversia sobre el particular será resuelta por el árbitro consagrado en este contrato. **Cuatro.** Las partes convienen, para todos los efectos legales a que hubiere lugar, que servirá de recibo de pago de las rentas mensuales de arrendamiento los documentos que al efecto emita la parte arrendadora como recibos de pago en el acto del pago o, a falta de éstos, se reputará como comprobante de pago el comprobante de depósito en la cuenta corriente bancaria de **la sociedad** por parte de la **JUNJI. Cinco.** La cuenta corriente bancaria de **la sociedad** para los fines del pago de la cuota mensual de arrendamiento es la siguiente:

**Banco de CHILE**

**Cuenta Corriente Numero 00-240-11088-09**

**Titular Inversiones MSA Ltda.**

**Rut 76.947.170-7**



**QUINTO: Giro.** La JUNJI deberá destinar el inmueble arrendado al funcionamiento de sus oficinas administrativas.

**SEXTO: Entrega material.** La entrega material del inmueble es en este acto, totalmente desocupado y con todos sus consumos básicos y domiciliarios al día, en buen estado, entregándole las llaves y poniéndolo a su disposición. Lo arrendado corresponde a plantas libres, considerando pavimento terminado, baños, pero no incluye sistema de corrientes débiles, mobiliario ni divisiones, salvo aquellas de estas últimas que aparecen en el plano suscrito por las partes.

**SEPTIMO: Obligaciones de la JUNJI.** Son especiales obligaciones de la JUNJI las siguientes: a) Pagar oportunamente la renta mensual de arrendamiento, los gastos de consumos básicos y de que den cuenta los respectivos marcadores o remarcadores correspondientes al inmueble arrendado, los gastos comunes, si procediere y, los gastos relativos a la mantención de artefactos, climatizadores ya que el inmueble es de uso exclusivo de la arrendataria debiendo coordinar las respectivas revisiones –ordinarias y/o extraordinarios - y reparaciones, directamente la JUNJI con los técnicos autorizados; b) Mantener el inmueble en buen estado de funcionamiento y aseo, sin perjuicio de las reparaciones necesarias, aquellas indispensables para mantener el inmueble en estado de servir, que son de cargo del arrendador; c) hacer las reparaciones de los daños provenientes de su uso; d) tomar un seguro contra incendio, terremotos y demás riesgos y tendiente a cubrir toda pérdida, deterioro o daño que pudieren sufrir los bienes muebles que guarnecen el inmueble que arrienda. Serán motivos plausibles para que **la sociedad** desahucie el contrato de arrendamiento, los generales previstos en la ley, especialmente, el no pago de dos o más rentas mensuales de arrendamiento consecutivas; el dedicar la propiedad a un fin distinto al previsto en este contrato; el no mantener el inmueble en buen estado de conservación y aseo; el atraso grave y reiterado en el pago de cuentas de consumo y gastos comunes. En el evento de ponerse término al contrato por alguna de las causales anteriormente referidas o si la JUNJI desea poner término anticipado al contrato por cualquier circunstancia, deberá pagar a la sociedad la totalidad de las rentas de arrendamiento que se devenguen hasta el plazo fijado para su término original o el de

algunas de sus prórrogas y, en el último caso referido además, al pago de una multa equivalente a la renta de un año.

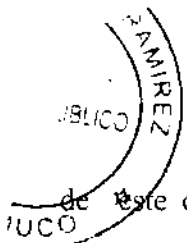
**OCTAVO: Contribuciones y servicios básicos.** La sociedad se obliga a pagar las contribuciones o impuesto territorial que puedan gravar el inmueble arrendado.

**NOVENO: Accesorios, maquinarias y equipos comerciales.** La sociedad deja expresamente establecido que ningún accesorio, maquinaria, equipo, mobiliario u otros bienes personales de cualquier naturaleza o clase que sean, depositados o instalados en la propiedad arrendada por la JUNJI, podrán pasar al dominio de la sociedad o ser parte del bien raíz arrendado, no importando cuan adherido esté a la propiedad arrendada, pudiendo ser retirados éstos por la JUNJI en cualquier oportunidad; lo anterior, durante toda la vigencia del presente contrato. Lo anterior es sin perjuicio de que se decrete el derecho legal de retención, por resolución judicial, ante el incumplimiento de la JUNJI de sus obligaciones o por mutuo acuerdo de las partes.

**DECIMO : Autorizaciones especiales.** En este mismo acto y sujeto al cumplimiento de la respectiva normativa, reglamentación y a los términos del presente contrato, la sociedad autoriza a la JUNJI para instalar letreros y otras propagandas, luminosas o no, en el inmueble arrendado, tanto en su fachada como en el interior de los mismos y en los espacios que se indican en plano suscrito por las partes al efecto y que es parte integrante de este instrumento para todos los efectos. A su turno, las partes acuerdan que la sociedad podrá instalar, para sí o en virtud de contratos suscritos con terceros y en la azotea del inmueble, antenas de televisión por cable u otras; telefonía celular e instalar allí o en el frontis del edificio pantallas led u otras de publicidad en general.-

**DECIMO PRIMERO: Visitas.** La sociedad, sea personalmente o a través de mandatario designado mediante carta simple, podrá inspeccionar la propiedad arrendada, cuando lo estime oportuno, con la sola limitación que tales visitas deberán anunciarse con una anticipación de veinticuatro horas, en días y horas hábiles. Para los efectos del presente contrato se considerarán días y horas hábiles, de lunes a viernes, entre las nueve y las dieciocho horas.

**DECIMO SEGUNDO:** Se acuerda expresamente por las partes que la sociedad a través de su representante, de alguno de sus dependientes debidamente acreditado o trabajadores por su encargo podrán ingresar a la azotea del edificio por las dependencias que ocupa en virtud



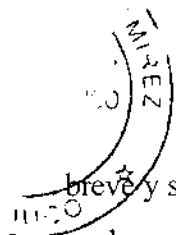
de este contrato la subarrendataria, debiendo en todo caso anunciar lo anterior con la debida antelación y dentro de los horarios que convengan en cada caso.-

**DECIMO TERCERO: Responsabilidad especial para JUNJI.** Serán de cargo de la JUNJI los gastos que pueda ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que, en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad en razón del uso a que destinará el inmueble, sean ésta exigencias relativas a condiciones sanitarias e higiénicas. Adicionalmente, será de cargo de la JUNJI el pago de cualquier multa que deba pagar con ocasión de la trasgresión o incumplimiento de cualquier normativa que le sea imputable.

**DECIMO CUARTO: Restitución del inmueble.** La JUNJI se obliga a restituir el inmueble arrendado inmediatamente que expire o termine este contrato. Se obliga a efectuar dicha restitución mediante la desocupación total del inmueble, poniéndolo a disposición de la sociedad y entregándole las llaves. Se obliga, asimismo, a entregar a la sociedad en la misma oportunidad los recibos o comprobantes que acrediten que el inmueble no registra deudas por concepto de suministros de energía eléctrica, agua potable, cualquier otro servicio, patentes, tasas, derechos que puedan grabarlo o afectar a la sociedad y de cualquier gasto que se haya producido hasta el último día en que ocupó la propiedad. Deberá restituir la propiedad en igual estado que la recibió habida consideración del desgaste natural por su uso legítimo.

**DECIMO QUINTO: Garantía.** Con el fin de garantizar el fiel y oportuno cumplimiento de este contrato y de todas las obligaciones que de él emanen, la JUNJI entregará a la sociedad contra entrega material del inmueble objeto del presente instrumento la cantidad de SETENTA unidades de fomento, en su equivalente en pesos a esa fecha, suma que la sociedad declarará, en su momento, recibir a entera conformidad. Esta garantía deberá restituirse a la JUNJI dentro de los treinta días siguientes al término de éste contrato, si procede y, en ningún caso, podrá ser imputado al pago de rentas mensuales de arrendamiento, salvo con consentimiento expreso y escrito de las partes.

**DECIMO SEXTO: Arbitraje.** Las partes acuerdan someter cualquier conflicto, duda o dificultad nacido de la interpretación de este contrato, de su ejecución, aplicación, cumplimiento o incumplimiento, resolución, resciliación, nulidad o de otra causa cualquiera, a la jurisdicción y competencia de un juez árbitro, que tendrá las prerrogativas y deberes de un árbitro arbitrador, quien conocerá en única instancia y sin forma de juicio,



breve y sumariamente; y en contra de cuyas resoluciones no procederá recurso alguno, a los cuales, a mayor abundamiento, renuncian expresa y formalmente en este acto. Las partes deberán designar al árbitro de consuno o a falta de acuerdo sobre la persona del árbitro, éste será nombrado por la Justicia Ordinaria, caso en el cual el árbitro será de derecho, debiendo recaer el nombramiento en un abogado que sea o haya sido integrante de Corte de Apelaciones o se desempeñe o haya desempeñado como profesor de las cátedras universitarias de Derecho Civil o Comercial. En todo caso, el juicio arbitral deberá substanciarse en la ciudad y comuna de Temuco.

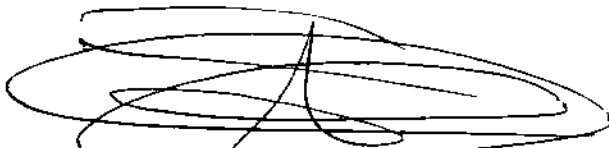
**DECIMO SEPTIMO** : No serán de responsabilidad de la sociedad los daños o deterioros que por culpa o acto de la JUNJI o del personal de su dependencia u otros que realicen faenas, tareas o trabajos en general para él, se produzcan en las personas o bienes de vecinos o en el inmueble arrendado. La sociedad no responderá, en manera alguna, por los perjuicios que puedan producirse a la JUNJI con ocasión de robos, incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías de agua o gas, efectos de la humedad o del calor, etc. Se deja expresa constancia que el uso del ascensor del edificio es exclusivo de la JUNJI.-

**DECIMO OCTAVO: Declaración representaciones.** Las comparecientes declaran y aseguran que sus respectivas representadas son entidades legalmente constituidas y vigentes; que son ellos personeros debidamente investidos por aquellas para celebrar el presente contrato y que, por consiguiente, es plenamente eficaz y válido conforme al derecho positivo. La exactitud de los hechos de que da cuenta la precedente declaración, es considerada una condición esencial y determinante para las partes en la celebración del presente contrato.

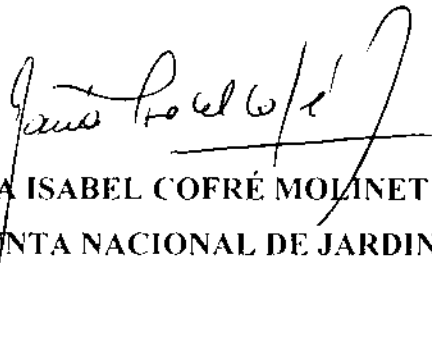
**DECIMO NOVENO: Domicilio convencional.** Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes fijan como domicilio la ciudad y comuna de Temuco, en las direcciones referidas en el encabezamiento de este instrumento. **VIGÉSIMO: Gastos.** Los gastos notariales derivados del otorgamiento del presente instrumento, serán de cargo de ambas partes por mitades iguales, salvo la inscripción conservatoria del mismo, los que serán de cargo exclusivo de la JUNJI.

**VIGÉSIMO: Personerías.** La personería de don **RODRIGO IGNACIO TORREALBA MAASS** para actuar en nombre y representación de la **SOCIEDAD INVERSIONES MSA LIMITADA** consta de escritura de constitución social de fecha uno de agosto de

dos mil siete ante el Notario Público de Temuco don Sergio San Martín Henríquez suplente del titular don Claudio González Rosas. La personería de doña **MARIA ISABEL COFRE MOLINET**. Directora Regional Novena Región de la Araucanía para actuar en representación de la **Junta Nacional de Jardines Infantiles** consta en Resolución Exenta número ciento ocho de fecha cuatro de junio del dos mil quince de la Vicepresidenta Ejecutiva de la Junta Nacional de Jardines Infantiles. Estas personerías, no se insertan, a ruego de las partes y por ser conocidas de éstas y del notario que autoriza.



**RODRIGO IGNACIO TORREALBA MAASS**  
p.p. **SOCIEDAD INVERSIONES MSA LIMITADA**



**MARIA ISABEL COFRE MOLINET**  
p.p. **JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES**

Autorizo la firma de don **RODRIGO IGNACIO TORREALBA MAASS**, C.I.N°15.243.043-4, quien declara actuar en representación de la "SOCIEDAD INVERSIONES MSA LIMITADA", Rut:76.947.170-7, como subarrendador, y la de doña **MARIA ISABEL COFRE MOLINET**, C.I.N°7.342.865-3, quien declara actuar en representación de la "JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES", Rut:70.072.600-2, como subarrendataria. Temuco, 04 de Noviembre de 2015.-msp//

**CARLOS ALARCON RAMIREZ**  
NOTARIO PUBLICO  
TEMUCO

