

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En Concepción a 24 de junio del año dos mil trece comparecen, por una parte don **Germán Alonso Dubois Enríquez**, chileno, ingeniero civil, casado, cédula de identidad número 7.967.689-6, en representación de la sociedad **INVERSIONES FUTURO S.A.** del giro de su denominación, rol único tributario número 76.170.951-8, persona jurídica dedicada al rubro inmobiliario, ambos domiciliados en calle Rengo número cuarenta y seis, de la ciudad y comuna de Concepción, en adelante "**EL ARRENDADOR**", y, por la otra, también denominada indistintamente "**EL ARRENDATARIO**", comparece: **JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES**, Corporación Autónoma de Derecho Público, rol único tributario número 70.072.600-2, representada legalmente, según se acreditará, por su Directora Regional doña **Patricia Escobar Undurraga**, chilena, casada, psicopedagoga, cédula nacional de identidad número 10.849.592-8, ambos domiciliados para estos efectos en Avenida Diagonal Pedro Aguirre Cerda número 1129, quinto piso, ciudad y comuna de Concepción, en adelante la "**JUNJI**" o "**LA ARRENDATARIA**".


Tanto el "**arrendador**" como el "**arrendatario**" convienen el presente Contrato de Arrendamiento que se registrá por las siguientes cláusulas que a continuación se indican:

PRIMERO: La sociedad **Inversiones Futuro S.A.**, representada en la comparecencia es único y exclusivo dueño de los siguientes bienes raíces comerciales ubicadas en la Avenida O'Higgins Poniente número setenta y siete pertenecientes al Edificio Independencia del Proyecto **Futuro Center**:

Oficina N° 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407 y 408 ubicadas en el cuarto piso.

Oficina N° 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507 y 508 ubicadas en el quinto piso.

SEGUNDO: Por el presente instrumento, el "**arrendador**" da en arrendamiento al "**arrendatario**", quien acepta para si los bienes raíces descritos en la cláusula precedente. El "**arrendatario**" se obliga a destinar el uso del inmueble a oficinas comerciales. La infracción a lo estipulado precedentemente será motivo de término inmediato de este contrato de arrendamiento y el "**arrendatario**" queda obligado a restituir en forma inmediata la propiedad.




TERCERO: La renta mensual de arrendamiento será la suma equivalente en pesos, moneda nacional, a la cantidad de **368,60 Unidades de Fomento** y se pagará en pesos, moneda nacional, de acuerdo al valor de equivalencia que tenga la citada unidad de fomento a la fecha del pago efectivo. La renta se pagará por mensualidades anticipadas, dentro de los primeros diez días de cada mes en el domicilio del “**arrendador**” o mediante depósito bancario en la cuenta corriente número **67042241976** del Banco Internacional, sirviendo el respectivo comprobante de depósito como recibo válido del pago de la renta. El simple retardo en el pago de la renta hará incurrir a la arrendataria en mora de pagar dicha renta, de pleno derecho, sin necesidad de requerimiento o de notificación alguna, debiendo el “**arrendatario**” en tal caso pagar al “**arrendador**”, la que acepta, por vía de multa meramente moratoria, que se pacta en este acto de común acuerdo, el valor equivalente a cero coma cinco unidades de fomento por cada día de atraso que exceda del plazo que tiene el “**arrendatario**” para pagar la renta, multa que se pagará en pesos, moneda nacional, de acuerdo al valor de equivalencia que la citada unidad tenga a la fecha del pago efectivo, sin más trámite, conjuntamente con el pago de la renta o rentas adeudadas. Todo lo anterior sin perjuicio del pago de la renta de arrendamiento y de la facultad del “**arrendador**” para solicitar, por este sólo hecho, y sin más trámite, la terminación anticipada del contrato de arrendamiento. El “**arrendador**” declara haber recibido en este acto, a su entera satisfacción el monto de la renta de arrendamiento correspondiente al mes de julio del año dos mil trece.

CUARTO: El contrato de arriendo tendrá una vigencia de **5 años**, por consiguiente comienza a regir, a contar del día **01 de julio del año dos mil trece** y expirará el día **01 de julio del año dos mil dieciocho** se entenderá renovado automáticamente, en las mismas condiciones, por el mismo período, salvo que cualquiera de las partes comuniquen a la otra su decisión de ponerle término mediante carta certificada dirigida al domicilio señalado para cada parte en la comparecencia, con una anticipación mínima de sesenta días al vencimiento del plazo del contrato o de cualquiera de sus prórrogas que estuviere corriendo.

QUINTO: En este acto el “**arrendador**” recibe del “**arrendatario**” a su entera satisfacción la cantidad de 368,60 unidades de fomento, equivalente al día de hoy a la suma de \$ **8.423.494** (ocho millones cuatrocientos veintitrés mil cuatrocientos noventa y cuatro pesos) correspondiente al primer mes de arriendo anticipado, y además la cantidad de 368,60 unidades de fomento, equivalente al día de hoy a la suma de \$ **8.423.494** (ocho millones cuatrocientos

veintitres mil cuatrocientos noventa y cuatro pesos) por concepto en garantía del cumplimiento de las obligaciones que este contrato le impone y de pagos de eventuales daños o deterioros que sufriendo el inmueble, suma ésta que deberá ser restituida a la arrendataria al término del presente contrato, de acuerdo al valor en pesos que tenga la renta de arrendamiento a esa fecha. El **“arrendador”** queda facultado para retener de dicha garantía las sumas que fueren procedentes por concepto de gastos de cualquier naturaleza que, conforme este contrato, debieren ser solventados por el **“arrendatario”** y aplicarlas al pago de esos gastos, como también queda facultada para aplicarla al pago de eventuales indemnizaciones que puedan proceder por daños o deterioros del inmueble arrendado. En caso alguno el **“arrendatario”** podrá imputar esta garantía al pago de rentas de arrendamiento. El total de la garantía o el saldo que quedará a favor del **“arrendatario”**, le será devuelto por el arrendador treinta días después de la restitución del inmueble a contar del término del contrato, correspondiendo dicho valor a la última renta de arrendamiento pagada por el **“arrendatario”**, si es el total de la garantía y proporcional por el saldo. En caso del término anticipado por parte del **“arrendatario”** de este contrato, cualquiera sea su origen o circunstancia, el **“arrendador”** tendrá derecho a su arbitrio, para retener el mes de garantía a título de indemnización de perjuicios, sin tener obligación alguna con el **“arrendatario”**.

SEXTO: Sin perjuicio de lo establecido en este instrumento con relación a la duración del arrendamiento, el contrato terminará anticipadamente, ipso facto, sin necesidad de requerimiento ni de notificación alguna, debiendo el **“arrendatario”** restituir al **“arrendador”**, sin más trámite, dentro de los tres días siguientes a la resolución, el inmueble arrendado, en las mismas condiciones en que le fuera entregado y desocupado en cualquiera de los casos siguientes: UNO.- Si el **“arrendatario”** utiliza la propiedad a otro destino que el establecido en este contrato. DOS.- Si el **“arrendatario”** causa a la propiedad cualquier perjuicio grave que le fuera imputable a ella o a sus dependientes.- TRES.- Si no mantiene la propiedad en buen estado de conservación y aseo, así como si no repara inmediatamente y a su costa, sin derecho a reembolso, los desperfectos ocasionados por el uso o por un hecho o culpa suya o de sus dependientes o de terceros. CUATRO.- No pagar oportunamente y a quien corresponda, los servicios de agua, gas, luz eléctrica, gastos comunes u otros que le correspondan al inmueble, obligándose a exhibir los comprobantes respectivos cuando el **“arrendador”** lo requiera. CINCO.- No mantener en perfecto estado de funcionamiento los artefactos del inmueble, las llaves de paso, válvulas y

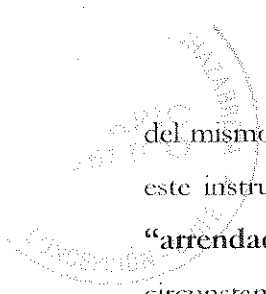


flotadores de los excusados, enchufes, timbres e interruptores de la instalación eléctrica, reparándolos o cambiándolos por su cuenta. SEIS.- No cuidar y conservar la propiedad en perfecto estado de aseo y conservación. SIETE.- No mantener en buen estado el sistema de agua; y en general, no efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones adecuadas para la conservación de la propiedad arrendada y que de acuerdo a las normas generales sean de cargo del “**arrendatario**” habida consideración del desgaste natural por el tiempo y uso legítimo. OCHO.- Hacer mejoras o variaciones en la propiedad arrendada, sin el consentimiento escrito y previo del “**arrendador**”. NUEVE.- No cumplir con todas y cada una de las obligaciones estipuladas en este contrato. Sin perjuicio de lo anterior, el contrato podrá terminar por las causales contempladas en la ley, en cuyo caso las obligaciones del “**arrendatario**”, subsistirán hasta la fecha de la restitución efectiva de la propiedad. Las partes convienen en elevar a la calidad de esencial esta cláusula. De este modo la concurrencia de una sola de las situaciones referidas en los números anteriores dará derecho al “**arrendador**” para solicitar, a su arbitrio: a) el cumplimiento de las obligaciones que impone el contrato al “**arrendatario**”, o, b) el término anticipado del contrato y la restitución del inmueble arrendado. En ambos casos con indemnización de perjuicios.

SEPTIMO : El “**arrendador**” o su representante no responderá en manera alguna por los perjuicios que pudieren producirse u ocasionarse en los bienes muebles o pertenencias del “**arrendatario**” en caso de incendio, inundaciones, accidentes, filtraciones, roturas de cañerías y cualquier caso fortuito de fuerza mayor, ya que solo responderá por los daños producidos al inmueble; si debido a cualquier caso fortuito o de fuerza mayor el inmueble quedase inadecuado para cumplir los fines para lo cual fue arrendado, se pondrá término al contrato de arriendo.

OCTAVO: Serán de cargo del “**arrendatario**” los gastos que puedan ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones legales y reglamentos que, en cualquier tiempo, pueda impartir la autoridad en razón del uso a que se destinará el inmueble, o a la propiedad arrendada, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, municipales o reglamentarias. Además el arrendatario tendrá la obligación de mantener los gastos comunes cancelados al día por cada unidad arrendada.

NOVENO: Al término del período de vigencia del contrato o en caso de terminación anticipada

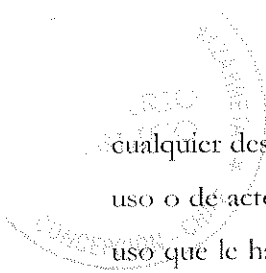


del mismo por la concurrencia de una causal convencional o legal, de acuerdo a los términos de este instrumento, el “**arrendatario**” deberá restituir la propiedad dentro de diez días hábiles al “**arrendador**”, plazo contado desde la fecha en que expire el contrato, por cualquiera de las circunstancias señaladas. En caso de no hacerlo deberá pagar, a título de multa meramente moratoria y sin perjuicio del pago de la renta, la cantidad de siete unidades de fomento por cada día de atraso en la entrega, cantidad que se pagará en su equivalente en pesos, moneda nacional, de acuerdo al valor que la citada unidad de cuenta tenga a la fecha del pago efectivo. Todo ello sin perjuicio del derecho del “**arrendador**” de cobrar los perjuicios que se le hubieren irrogado y las rentas devengadas durante la mora en la entrega. Para los efectos antes mencionados el “**arrendatario**” se considerará constituido en mora por el solo hecho de que haya transcurrido el plazo que tiene para efectuar la restitución, sin que lo haya hecho, sin necesidad de requerimiento o notificación alguna.

DÉCIMO: La propiedad objeto de este contrato se entrega nueva, sin uso, sin mobiliario, en perfecto estado de conservación, estado que es conocido por el “**arrendatario**”, de acuerdo a inventario que se adjunta y que, firmado por ambas partes, se entiende formar parte del presente contrato para todos los efectos que sea del caso. El “**arrendatario**” se obliga a mantener y a restituir la propiedad inmediatamente que termine este contrato, en el mismo estado que la recibió, habida consideración del desgaste por el tiempo y uso legítimo. La entrega deberá hacerse mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del “**arrendador**” y entregándole las llaves. Además deberá exhibirle los recibos que acrediten el pago, hasta el último día que ocupó el inmueble, de los consumos básicos tales como la energía eléctrica, gas, agua, gastos comunes, etc.

DECIMO PRIMERO: Las partes acuerdan que el “**arrendatario**” no podrá retirar los bienes muebles que mantenga en el interior de la propiedad arrendada si no exhibe los recibos de pago de rentas de arrendamiento, y servicios que correspondan al inmueble, al día, a la fecha de los retiros. La autorización de retiro deberá hacerse por escrito por el “**arrendador**”, o quien lo represente.

DECIMO SEGUNDO: Queda prohibido al “**arrendatario**” hacer modificaciones estructurales en el inmueble sin autorización previa y escrita. El “**arrendatario**” se obliga a reparar, a su costa,



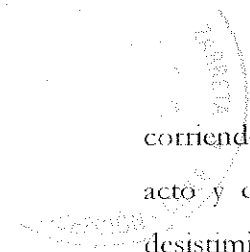
cualquier desperfecto que experimente el inmueble en sus paredes y/o instalaciones derivados del uso o de actos de sus dependientes o terceros y mantener el inmueble en estado de servir para el uso que le ha sido arrendado, debiendo hacer y costear las reparaciones que sean necesarias para tal objeto.

DÉCIMO TERCERO: Las partes convienen en la calidad de cláusula esencial de este contrato que la renta de arrendamiento pactada sólo podrá ser modificada mediante convención escrita firmada por los comparecientes, en la que estos manifiesten expresa y claramente su voluntad de modificarla. En ningún caso podrá presumirse que el monto de la renta pactada se ha modificado por el hecho que la “**arrendador**” reciba del “**arrendatario**” sumas de un monto distinto al que corresponde a la renta pactada, por constantes o permanentes que sean dichos recibos de dinero en el tiempo.

DÉCIMO CUARTO: Las mejoras, de cualquier naturaleza, que se introduzcan por el “**arrendatario**” al inmueble arrendado, sea en forma de servicios, instalaciones o cualquier otra, pertenecerán al “**arrendador**”, de pleno derecho y tan pronto sean ejecutadas, sin cargo o costo alguno para ella, a menos que puedan separarse sin detrimento del mismo inmueble, en cuyo caso pertenecerán al “**arrendatario**”, la que se obliga a retirarlas al término del presente contrato. A mayor abundamiento el “**arrendatario**” sólo podrá retirar aquellos bienes muebles que no estén adheridos en forma permanente al inmueble y que puedan separarse sin ningún detrimento o menoscabo de éste, en sus estucos, pinturas revestimientos o paredes.

DÉCIMO QUINTO: El “**arrendador**” podrá vender la propiedad arrendada, traspasando al nuevo propietario todas las condiciones establecidas en el presente contrato de arrendamiento. En el evento precedente se deberá celebrar un nuevo contrato o constituirse un anexo al efecto, consignando esta circunstancia, respetando y garantizando los derechos y obligaciones adquiridas en virtud del presente instrumento.

DECIMO SEXTO: En caso que el “**arrendatario**” no perseverara en el arrendamiento, por la causal que fuera, incluso en caso que el arrendamiento terminare por incumplimiento del “**arrendatario**” o por cualquiera de las causales establecidas en el presente instrumento, antes del vencimiento del plazo de arrendamiento o de cualquiera de las prórrogas que estuviere



corriendo deberá pagar al “arrendador”, a título de multa, cláusula penal que se pacta en este acto y que se devengará de pleno derecho, sin forma de juicio y por el solo hecho del desistimiento, **ascendente al cincuenta por ciento** de la cantidad total de unidades de fomento que correspondan al total de la rentas pendientes o que deberían cancelarse hasta el vencimiento del plazo de vigencia o de cualquiera de sus prórrogas en su caso. Esta multa se pagará en pesos, moneda nacional, de acuerdo al valor de equivalencia que la citada unidad de cuenta tenga a la fecha del pago efectivo. Esta multa es independiente y no se acumulará a otras indemnizaciones que corresponda asumir el “**arrendatario**” de acuerdo a los términos del presente contrato, sean contractuales o determinadas en juicio.

DÉCIMO SÉPTIMO: Toda dificultad o controversia jurídica que surja entre las partes contratantes con relación al contrato de arrendamiento de que da cuenta este instrumento, sea que se plantee durante la vigencia del contrato o luego de ocurrida su terminación, será sometida al conocimiento y resolución de los Tribunales de Justicia con competencia en la Región.

DECIMO OCTAVO: Para los efectos de este contrato las partes fijan domicilio especial en la ciudad de Concepción y se someten a la competencia de sus Tribunales de Justicia.

DÉCIMO NOVENO: Para todos los efectos legales derivados del presente contrato las partes constituyen domicilio especial y convencional en la ciudad de Concepción y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales de Justicia.

Personería: a) La personería de don **Germán Alonso Dubois Enríquez** para representar a la sociedad Inversiones Futuro S.A. consta en acta de sesión constitutiva de Directorio de fecha siete de Octubre del año dos mil once, reducida a escritura pública el mismo día y año en la Notaría de don Juan Espinosa Bancalari; y b) La personería de doña Patricia Escobar Undurraga, para representar a la Junta Nacional de Jardines Infantiles, consta en Resolución número 015/186 de fecha 03 de diciembre de 2012, pronunciada por la Vicepresidenta Ejecutiva del Servicio, que la inviste en calidad de Directora Regional del Biobío de la Junta Nacional de Jardines Infantiles, la que se tuvo a la vista. Las precedentes escrituras no se insertan a petición de las partes por ser conocidas de ellas.

El presente contrato se firma en cuatro ejemplares del mismo tenor, quedando dos en poder del "arrendatario" y dos en poder del "arrendador". Previa lectura firman los comparecientes.



ARRENDATARIO

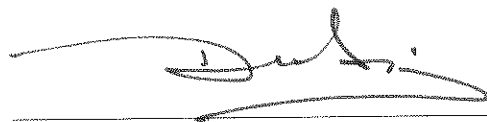
PATRICIA ESCOBAR UNDURRAGA

DIRECTORA REGIONAL

Pp.

JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES

REGION DEL BIO BÍO



ARRENDADOR

GERMÁN DUBOIS ENRÍQUEZ

Pp.

INVERSIONES FUTURO S.A.