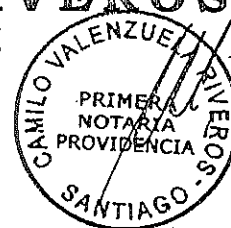


CAMILO VALENZUELA RIVEROS
NOTARIO DE SANTIAGO DE CHILE



r.h.v.

CONTRATO DE ARRIENDO

COGAN GRUPO NORTE S.A.

A

JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES

REPERTORIO N° 768/2015

EN SANTIAGO DE CHILE,
A dos de Marzo del año dos mil quince, ante mí, **CAMILO VALENZUELA RIVEROS**, abogado, Notario Titular de la Primera Notaría de Providencia, con oficio en Avenida Providencia número mil setecientos setenta y siete, comparecen: Don **MIGUEL ANGEL GARCÍA GUTIÉRREZ**, español, casado, empresario, cédula de identidad extranjeros número catorce millones setecientos cincuenta y seis mil ochocientos ochenta y cuatro guion tres, en representación de **COGAN GRUPO NORTE S.A.**, rol único tributario número ochenta y seis millones cuatrocientos veintidós mil ochocientos guion tres, como se acreditará posteriormente, en adelante, ambos domiciliados en Los Conquistadores número mil novecientos cincuenta y uno, comuna de Pro-

videncia, "El arrendador o arrendadora", de una parte; y por otra doña **GLADYS DESIRÉE LÓPEZ DE MATURANA LUNA**, chilena, casada, educadora de párvulos, cédula de identidad número nueve millones cincuenta y cinco mil trescientos setenta y cuatro guion siete, en representación de la **JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES**, Corporación Autónoma de Derecho Público, rol único tributario número setenta millones setenta y dos mil seiscientos guion dos, en su calidad de Vicepresidenta Ejecutiva de ésta, ambas con domicilio en calle Marchant Pereira número setecientos veintiséis, comuna de Providencia, Región Metropolitana, en adelante la "arrendataria" o "JUNJI", los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con sus respectivas cédulas y exponen: **PRI-MERO: DEL INMUEBLE:** La Sociedad COGAN GRUPO NORTE S.A., es dueña del inmueble ubicado en calle Marchant Pereira número mil treinta, comuna de Providencia, Región Metropolitana, el que de acuerdo a sus títulos tiene los siguientes deslindes: AL NORTE, en dieciséis metros cuarenta centímetros con propiedad de doña Irma Sotomayor, y en cuatro metros con propiedad de doña Lía Cortínez; SUR, en veinte metros cuarenta centímetros con parte del sitio cincuenta y tres que fue de don Germán Oelkers; ORIENTE, en dieciocho metros cincuenta y cinco centímetros, con propiedad de doña Lía Cortínez; PO-NIENTE, en dieciocho metros con cincuenta y cinco centímetros, con propiedad que fue de la beneficencia Casa del Niño, hoy calle Marchant Pereira.- La adquirió por compra al BANCO DEL DESARROLLO, según escritura de fecha diez de julio del año dos mil seis, otorgada en la

CAMILO VALENZUELA RIVEROS
NOTARIO DE SANTIAGO DE CHILE



notaria de esta ciudad, de don Patricio Zaldívar Mackena, repertorio número once mil trescientos ochenta y nueve , por el precio de tres ml seiscientas cincuenta y ocho coma noventa unidades de fomento. El título de esta propiedad se encuentra inscrito a fojas cincuenta mil ciento once , bajo el número ochenta y un mil setecientos noventa y nueve, correspondiente al Registro de Propiedad del año dos mil seis, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. El arrendador da en arriendo, al arrendatario quien acepta para sí, la propiedad ubicada en Marchant Pereira número mil treinta, comuna de Providencia, que se destinará a oficinas comerciales. **SEGUNDO: OBJETO DEL CONTRATO Y DESTINO DEL INMUEBLE:** Por el presente instrumento, Cogan Grupo Norte S.A, a través de su representante don Miguel García Gutiérrez, dan en arriendo a la JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES, quien acepta a través de su Vicepresidenta Ejecutiva doña DESIRÉE LÓPEZ DE MATURANA LUNA, el inmueble singularizado en la cláusula anterior. El arriendo comprende, además, los artefactos e instalaciones que se singularizan en el inventario suscrito por los comparecientes con esta misma fecha y que se considera parte integrante del presente contrato. La arrendataria destinará el inmueble arrendado única y exclusivamente a la instalación de oficinas, con el objeto de desarrollar actividades propias de su giro y/o relacionadas o conexas a él. La arrendadora, declara que la propiedad está actualmente en condiciones de servir para el fin para el cual se la arrienda, y cuenta con la documentación, los permisos y las instalaciones necesarias para funcionar como oficina, cumpliendo con todas las normas legales y re-

glamentarias vigentes al efecto. **TERCERO: DURACIÓN.** El contrato comenzará a regir a partir del día primero de marzo del año dos mil quince y tendrá una duración de treinta y seis meses, a contar de dicha fecha. En consecuencia, el presente contrato vence el primero de marzo de dos mil dieciocho, a las doce horas. No obstante lo expresado, al vencimiento del plazo citado, el presente contrato se entenderá renovado por períodos iguales y sucesivos de un año. Sin perjuicio de lo anterior, la JUNJI podrá poner término al contrato dando aviso a la otra parte, por carta certificada despachada por Notario Público, dirigida al domicilio de la otra parte o de su representante, con una anticipación de a lo menos sesenta días, a la fecha de vencimiento del plazo original o de sus prórrogas, respecto de su intención de no perseverar en el contrato. **CUARTO: RENTA.** La renta mensual del arrendamiento, será la suma de noventa Unidades de Fomento –UF- La renta mensual de arrendamiento será pagada en forma anticipada, dentro los primeros cinco días hábiles de cada mes, mediante transferencia electrónica bancaria a la cuenta corriente de la sociedad COGAN GRUPO NORTE S.A., rol único tributario número ochenta y seis millones cuatrocientos veintidós mil ochocientos guion tres, Banco de Chile, con copia al correo electrónico de Eduardo Berasain, Eduardo.berasain@gruponorte.cl. No podrán realizarse abonos al arriendo, debiendo pagarse el total correspondiente al mes, salvo que se incurriere en gastos referidos a lo indicado en el artículo mil novecientos veintisiete del Código Civil, situación en la que el arrendatario podrá descontar del valor de las reparaciones del arriendo del mes siguiente. En caso

CAMILO VALENZUELA RIVEROS
NOTARIO DE SANTIAGO DE CHILE



de no pago oportuno de la renta de arrendamiento, el arrendatario deberá pagar el interés máximo convencional para operaciones reajustables en moneda nacional, desde la fecha de cesación en el pago hasta el día de pago efectivo. Se entiende por interés máximo convencional aquel que no excede en más de un cincuenta por ciento al interés corriente que rija al momento del pago. Si como consecuencia del retraso, se le encargare a un abogado la cobranza extrajudicial, el arrendatario deberá pagar los honorarios y las costas del abogado contratado por el arrendador según las normas estipuladas en la ley del consumidor.

QUINTO: FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE. La entrega material del inmueble se realizó con fecha primero de marzo de dos mil quince, momento en el que se hizo entrega del inventario con la firma conforme de las partes.

SEXTO: MANTENCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO. La arrendataria se obliga a mantener el inmueble arrendado en perfecto estado de aseo, conservación y presentación general, de acuerdo al uso natural del mismo y a efectuar oportunamente y en el menor tiempo posible, a su cargo y costo, las reparaciones locativas, entiendo por tales aquellas a que se refiere el artículo mil novecientos cuarenta del Código Civil. La JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES podrá instalar equipos y efectuar mejoras en el inmueble para adaptarlo a sus necesidades, en todo aquello que no altere la estructura básica del edificio ubicado en la propiedad arrendada. Todas las mejoras, equipos e instalaciones que haga o coloque la arrendataria en la propiedad arrendada podrán ser retirados por ésta, ya sea durante la vigencia del contrato o al

término de él, salvo que ello cause detrimento del edificio construido, en cuyo caso tales mejoras quedarán a beneficio de la propiedad. Se autoriza a la arrendataria para instalar internamente sobre el inmueble y adosar a sus muros propaganda o letreros institucionales, sin que ello signifique a ésta desembolso alguno durante la vigencia del contrato y obligándose la arrendataria a su retiro al término del contrato. Las autorizaciones de instalaciones y permisos, que deban realizarse, serán de cargo exclusivo de la arrendataria. **SÉPTIMO: REPARACIONES NECESARIAS Y LOCATIVAS.** Serán de cargo y costo de la arrendadora las reparaciones necesarias y aquellas locativas, si los deterioros necesariamente provienen de una fuerza mayor o caso fortuito o mala calidad de los inmuebles arrendados, según lo establecido en el artículo mil novecientos veintisiete del Código Civil.- **OCTAVO: PROHIBICIÓN DE SUBARRENDAR.** Queda expresamente prohibido a la arrendataria ceder o subarrendar en todo o parte la propiedad objeto de este contrato. **NOVENO: GASTOS DE CONSUMOS BÁSICOS.** La arrendataria se obliga a pagar oportunamente los gastos de consumo de electricidad, agua, y demás inherentes a la ocupación del inmueble y exhibir a la arrendadora o a quien esta designe, los recibos de pago correspondientes, cada vez que le sean exigidos. Terminado el contrato de arriendo, el arrendatario no deberá dejar ningún saldo pendiente de pago. **DÉCIMO: LÍMITE DE RESPONSABILIDAD.** La arrendadora no responderá, en caso alguno, por los perjuicios que puedan producirse a la arrendataria, a sus dependientes o a los visitantes de la propiedad, con ocasión de incendios, inundaciones, derrumbes o

CAMILO VALENZUELA RIVEROS
NOTARIO DE SANTIAGO DE CHILE



cualquier otro daño, causados por efectos de la naturaleza, caso fortuito o fuerza mayor. La arrendataria responderá de cualquier daño que su hecho o culpa cause a las propiedades circundantes, por hechos de sus dependientes.- **DÉCIMO PRIMERO: CAUSALES DE TÉRMINO DE CONTRATO.** El presente contrato terminará, entre otras, por las siguientes causales: **UNO:** Si la arrendataria no paga la renta mensual dentro del plazo indicado en el contrato.- **DOS:** Si la arrendataria o sus dependientes causan graves perjuicios a la propiedad.- **TRES:** Si no mantiene la propiedad en perfecto estado de conservación y aseo, habida consideración del desgaste por el transcurso del tiempo y uso normal, así como no reparare inmediatamente y a su costa cualquier desperfecto que experimente el edificio en sus cielos, techos, paredes, pisos, vidrios, pinturas, servicios higiénicos, instalaciones, etcétera, que hubieren sido causadas por un hecho o culpa suya.- **CUATRO:** Si la arrendataria se atrasa en el pago de las cuentas de consumo de agua, luz, aseo, gas, etcétera.- **CINCO:** Si la arrendataria efectuase variaciones estructurales, tanto en el interior como en el exterior del edificio, sin el consentimiento previo por escrito de la arrendadora.- **SEIS:** Si la arrendataria no cumple con cualquiera de las obligaciones que impone el contrato. No obstante, la arrendataria tendrá el término máximo de diez días, contados desde que la arrendadora ha dado noticia por carta certificada de su intención de hacer efectivo lo dispuesto en la presente cláusula, para dar cabal cumplimiento a la circunstancia que amerite la terminación inmediata del contrato según se ha expresado.- **DÉCIMO SEGUNDO: GARANTÍA.** A fin de

garantizar la conservación de la propiedad, el pago de cuentas y su restitución en el mismo estado en que fue entregada al arrendatario, y en general, para responder del fiel cumplimiento de lo estipulado en este contrato, el arrendatario entregará, al arrendador, al momento de pago del primer mes de arriendo una garantía por la suma de noventa unidades de fomento. Dicha suma deberá ser restituida reajustada al valor del último mes de arriendo y entregada dentro de los treinta días siguientes al término del contrato. Sin perjuicio de lo anterior, en este acto se autoriza al arrendador para descontar de la garantía antes señalada, el valor de los deterioros y perjuicios ocasionados en la propiedad, y los costos de sus reparaciones o de su limpieza, en su caso, según conste en acta de recepción del inmueble. El arrendatario se obliga a entregar las cuentas al día de los servicios básicos tales como, luz, agua, gas, extracción de basura, teléfono, televisión por cable, Internet, gastos comunes, etcétera. En caso de que la propiedad sea entregada en perfecto estado y con todas sus cuentas al día, la garantía se devolverá al arrendatario, en el plazo ya indicado anteriormente. **DÉCIMO TERCERO: PROHIBICION DE IMPUTAR LA GARANTÍA AL PAGO DE RENTAS.** El arrendatario no podrá en ningún caso ni a cualquier título, imputar la garantía al pago de rentas insolutas ni al arriendo del último o últimos meses que permanezca en la propiedad. Don Miguel García Gutiérrez, en su calidad de representante del arrendador, deja constancia que la garantía de arriendo, es entregada en este acto, por lo que la empresa antes mencionada se exime de cualquier responsabilidad con respecto a ello, exención de respon-

CAMILO VALENZUELA RIVEROS
NOTARIO DE SANTIAGO DE CHILE





sabilidad que las partes declaran en este acto conocer y aceptar. **DÉCIMO CUARTO: INSPECCIONES.** El arrendador podrá, por lo menos una vez cada seis meses, inspeccionar el inmueble para detectar fallas de sistemas o estructuras y evaluar si las reparaciones de las mismas son de su responsabilidad, para tal efecto, la arrendataria permitirá el acceso del arrendador al inmueble, dentro del horario de funcionamiento, esto es, entre las cero nueve cero cero horas y dieciséis cero cero horas, siempre con aviso previo dado con una anticipación de al menos cinco días hábiles. **DECIMO QUINTO: ROBOS Y OTROS PERJUICIOS:** El arrendador no responderá en manera alguna por robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada o por perjuicios a los bienes del arrendatario que puedan producirse por incendios, inundaciones, filtraciones, rotura de cañerías, efectos humedad o calor, y cualquier caso fortuito o de fuerza mayor. El arrendatario no responderá en manera alguna por siniestros que puedan ocurrir en la propiedad arrendada que puedan producirse por filtraciones, inundaciones, terremotos, incendios y todo tipo de siniestro que afecte a las instalaciones ya sean por caso fortuito o por fuerza mayor. **DÉCIMO SEXTO: COMISIÓN.** Cada parte pagará una comisión de setenta y siete coma once Unidades de Fomento, impuesto al valor agregado incluido, a Alaluf Propiedades S.A. por su intermediación en el presente instrumento. **DÉCIMO SÉPTIMO: NORMAS APLICABLES.** En todo lo que no esté expresamente regulado en el presente contrato, éste se regirá por las normas contenidas en la Ley número dieciocho mil ciento uno, sobre arrendamiento de predios urbanos, como asimismo por las

normas del Código Civil. Serán de cargo del arrendatario 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 se destinará el inmueble, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias higiénicas, ambientales, municipales reglamentarias, a excepción de las obligaciones y gastos consiguientes que imponga la Superintendencia de Electricidad y Combustibles –SEC-, para la obtención del sello verde en las instalaciones de gas, que serán de responsabilidad y cargo del arrendador. **DÉCIMO OCTAVO: PERSONERÍA.** La personería de DESIREÉ LÓPEZ DE MATURANA LUNA, en su calidad de Vicepresidenta Ejecutiva de la JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES, consta en Decreto número ciento cincuenta y nueve, de fecha veinte de mayo de dos mil catorce, del Ministerio de Educación. Por su parte, La personería de don Miguel García Gutiérrez para representar a COGAN GRUPO NORTE S.A., consta en escritura pública de fecha trece de Noviembre de dos mil catorce, otorgada ante el Notario Público don Clovis Toro Campos, Titular de la décimo tercera Notaría de Santiago, personerías que no se insertan por ser conocida de las partes y haberlas tenido a la vista Notario que autoriza. **DÉCIMO NOVENO: AUTORIZACIÓN PARA INSCRIBIR Y DOMICILIO.** Para todos los efectos que deriven del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago, y se someten a la jurisdicción de sus tribunales de justicia. Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura para requerir las anotaciones, inscripciones y subinscripciones que sean necesarias efectuar en el Conservador de

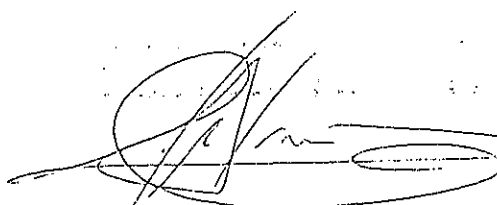

CAMILO VALENZUELA RIVEROS
NOTARIO DE SANTIAGO DE CHILE



Bienes Raíces respectivo, facultad que será desde luego irrevocable y subsistirá aunque sobrevenga la muerte de una de las partes o de todas ellas. En comprobante y previa lectura, firman. Di copia. Doy fe.

Ms. NOMBRE *Gladys Domicia Lopez de Yeterana Rius*
C.I. N° *9055374-7*

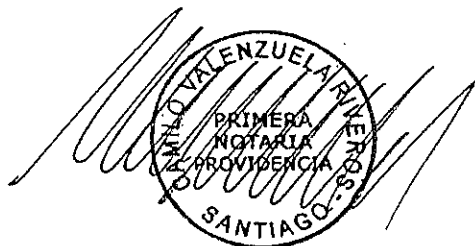



Ms. NOMBRE *MIGUEL EADUA GUTIERREZ*
C.I. N° *14.756.884-3*

Rep. 768/2015



Certifico que esta Copia es
testimonio fiel de su original.
Santiago, 06 MAR 2015



INUTILIZADA ESTA CARILLA

