

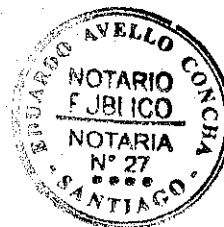
**Eduardo Avello Concha**  
Notario Publico  
Orrego Luco 0153  
Providencia  
mraipan@notaria-avello.cl

OT40499

Repertorio N° 3.603-2008

CONTRATO DE ARRIENDO

JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES



A



INMOBILIARIA E INVERSIONES LA CARMELITA LIMITADA

EN SANTIAGO DE CHILE, a cinco de Marzo del año dos mil ocho, ante mi, **EDUARDO AVELLO CONCHA**, Abogado, Notario Publico, Titular de la Vigésima Séptima Notaria de Santiago, con oficio en Orrego Luco Cero ciento cincuenta y tres, Comuna de Providencia, comparecen: Inmobiliaria e "**INVERSIONES LA CARMELITA LIMITADA**", Rol Único Tributario Número setenta y seis millones quinientos cinco mil ochocientos treinta guión nueve, representada según se acreditara por don **PEDRO JOHANSSON VIAL**, chileno, casado, factor de comercio, cédula nacional de identidad número ocho millones ochocientos veinticinco mil quinientos cuarenta y

uno guión cero, ambos domiciliados en Tobalaba mil setecientos setenta y uno, comuna de Providencia, por una parte en adelante "el arrendador" y la **"JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES"**, Rol Único Tributario Número setenta millones setenta y dos mil seiscientos guión dos, representada según se acreditara por su Vicepresidenta Ejecutiva, doña **MARIA ESTELA ORTIZ ROJAS**, chilena, soltera, Parvularia, cédula nacional de identidad número cinco millones setecientos quince mil ochocientos treinta y siete guión nueve ambos domiciliados en calle Marchant Pereira número setecientos veintiséis, comuna de Providencia por otra parte en adelante "la arrendataria", mayores de edad los comparecientes quienes acreditan su identidad con las cédulas citadas, ha convenido celebrar el siguiente contrato de arrendamiento que consta de las cláusulas siguientes: **PRIMERO: PROPIEDAD** La arrendadora es dueño de la propiedad ubicada en calle **Marchant Pereira número novecientos cincuenta y cuatro**, comuna de Providencia, el dominio a su nombre corre inscrito a fojas cuarenta y dos mil quinientos ochenta y cinco número sesenta y nueve mil quinientos cuarenta y ocho del Registro de Propiedad del año dos mil seis, del Conservador de Bienes Raíces de la ciudad de Santiago. En este acto y por el presente instrumento, la "Arrendadora", da en arrendamiento a la

Eduardo Avello Concha  
Notario Publico  
Orrego Luco 0153  
Providencia  
mraipan@notaria-avello.cl

"Arrendataria", para quien recibe y acepta sus representantes legales, el inmueble singularizado precedentemente. La propiedad se arrienda con el objeto de destinarla al funcionamiento de **oficinas y dependencia de la Junta Nacional de Jardines Infantiles**. También se comprenden los artefactos, instalaciones y especies que se individualizan en el inventario suscrito por el arrendador y el arrendatario y que se considerará parte integrante del presente contrato en inventario que confeccione y suscriba la Oficina de **DE LA MAZA PROPIEDADES S.A.** La propiedad se arrienda sin muebles, en el estado que se encuentra el que es conocido y aceptado por la arrendataria, quien declara haber visitado la propiedad. **SEGUNDO: RENTA** La renta mensual es de **setenta y tres Unidades de Fomento. UF. 73**

La arrendataria paga en este acto al arrendador la **suma de cincuenta y una coma cero tres Unidades de Fomento** equivalente a un millón, ocho mil, seiscientos ochenta y dos pesos, que corresponde a la renta de arrendamiento del periodo de diez de marzo al treinta y uno de marzo de dos mil ocho. La unidad de fomento se calculará según el valor de dicho patrón monetario, correspondiente al último día del mes anterior al pago efectivo de la renta de arrendamiento. Si la Unidad de Fomento fuere suprimida será reemplazada por aquella que la *30 mes anterior*



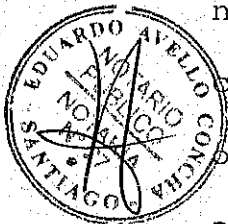
sustituya y en su defecto, las rentas se reajustarán mes a mes, de acuerdo a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o el organismo que lo reemplace, entre la fecha en que haya operado la supresión y el día de pago efectivo. El pago de la renta se pagará de forma anticipada a Inmobiliaria e Inversiones La Carmelita Ltda. o a quien sus derechos represente, dentro de los primeros diez días corridos de cada mes mediante depósito de la renta en la cuenta corriente número cero cero guión cero cero uno guión tres seis siete uno dos guión cero nueve del Banco de Chile cuyo titular es la arrendadora. **ANTICIPADO**

**TERCERO: OTROS PAGOS.** A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto del presente contrato, la **arrendataria** quedará como única y exclusiva obligada al pago de las cuentas de consumos básicos domiciliarios, y todo otro pago que corresponda realizar en su calidad de **arrendataria**.

El retraso por dos períodos consecutivos en cualquiera de los pagos indicados precedentemente, dará derecho a la **arrendadora** o a quien lo represente, para solicitar a la empresa de suministros respectiva la suspensión del servicio respectivo. El pago del impuesto territorial o contribuciones a los bienes raíces será siempre de cargo de la **propietaria**, quien se obliga a realizarlo dentro de plazo legal, evitando con ello

**Eduardo Avello Concha**  
**Notario Publico**  
**Orrego Luco 0153**  
**Providencia**  
**mraipan@notaria-avello.cl**

eventuales perjuicios que pudieren derivarse para la **arrendataria**, para lograr tal objetivo, será obligación de la arrendataria enviar inmediatamente a la arrendadora los cobros de contribuciones que pudieren serles notificados en la propiedad objeto del presente contrato, a objeto que ésta última pueda proceder con su pago dentro de plazo. **Oportunidad de los Pagos.** El no pago oportuno de la renta de arrendamiento, así como, de los servicios domiciliarios o cualesquiera otros pagos que corresponda realizar a la **arrendataria**, dará derecho a la **arrendadora** además para exigirlos debidamente reajustados conforme a la variación de la unidad de fomento. **CUARTO: PLAZO.** El presente contrato de arrendamiento rige a contar del **diez de Marzo de dos mil ocho** y su vigencia será de **dos años, vale decir su vencimiento será el diez de Marzo de dos mil diez.** Transcurrido el plazo señalado el contrato se renovará tácita y sucesivamente por periodos de doce meses, si ninguna de las partes manifestara su intención de ponerle termino por medio de carta certificada enviada al domicilio de la contraparte, señalado en la comparecencia con a lo menos sesenta días de anticipación a la fecha en que deba vencer el plazo inicial o alguna de sus prórrogas. En el evento de que el arrendatario no restituya la



propiedad en la fecha de término de arrendamiento, continuará obligado a pagar mensualmente la suma correspondiente a la renta convenida hasta que efectúe la restitución del inmueble (Artículo sexto Ley dieciocho mil ciento uno), sin perjuicio de que deberá pagar, además, a título de multa, una cantidad equivalente al cincuenta por ciento de la referida suma. En consecuencia, el arrendatario que no restituyere la propiedad a la fecha de expiración del plazo de su contrato de arrendamiento, deberá pagar mes a mes la renta de arrendamiento convenida aumentada en un cincuenta por ciento, sin perjuicio de los derechos de arrendador para exigir el lanzamiento del arrendatario. **QUINTO: ENTREGA DE LA PROPIEDAD,** La arrendadora se obliga a entregar la propiedad al arrendatario, libre de todo ocupante, con fecha diez de marzo de dos mil ocho. No obstante, por cada día de atraso en la entrega de la propiedad, se descontará del arriendo del mes de marzo, la suma de dos coma cuarenta y tres Unidades de Fomento, estos descuentos, de producirse, se harán efectivos en el pago de la renta del mes de abril. En el evento de existir un atraso en la entrega de la propiedad, por más de quince días, contados desde la fecha que se establece en la presente cláusula, la arrendataria podrá unilateralmente desistir del presente contrato de arriendo, bastando para ello el envío de una carta

**Eduardo Avello Concha**  
**Notario Publico**  
**Orrego Luco 0153**  
**Providencia**  
**mraipan@notaria-avello.cl**

certificada que indique tal situación dirigida al domicilio del arrendador establecido en la comparecencia. La unidad de fomento se calculará según el valor de dicho patrón monetario, correspondiente al último día del mes anterior al pago efectivo de la renta de arrendamiento. **SEXTO: MULTA EN CASO DE MORA.** En caso de no pago oportuno de la renta de arrendamiento y/o de los gastos comunes - si procedieren - la suma a pagar por el arrendatario devengará, a título de multa, una cantidad equivalente al **uno por ciento** de la renta pactada, por cada día de atraso en el pago. Si en consecuencia del retraso, se le encargare a un abogado la cobranza extrajudicial, el arrendatario deberá pagar además el honorario de esta cobranza, ascendente al diez por ciento de la suma adeudada. Lo anterior es sin perjuicio de lo establecido en la cláusula octava de este contrato. **SEPTIMO: VISITAS AL INMUEBLE.** El arrendatario se obliga a dar facilidades necesarias para que el arrendador o quien lo represente pueda visitar el inmueble cuando lo desee. Asimismo, en caso de que el dueño desee vender o arrendar la propiedad en los últimos dos meses de vigencia del contrato, se obliga al arrendatario a mostrarla a lo menos dos veces a la semana, previo acuerdo de día y hora con el arrendador. **OCTAVO: TERMINACION ANTICIPADA DEL**



**CONTRATO.** Queda prohibido al arrendatario y su infracción acarreará el término ipso facto del presente contrato. a) Pagar la renta de arrendamiento fuera de plazo estipulado en este contrato, ello sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. Mil novecientos cuarenta y cinco del Código Civil. b) Si el arrendatario destina la propiedad a cualquier otro fin que no sea el indicado en este contrato. c) Ceder en todo o parte el contrato de arrendamiento a cualquier título o subarrendar en forma total o parcial el inmueble, sin autorización previa del arrendador. La cesión del arrendamiento o subarrendamiento con infracción de esta prohibición hará al arrendatario responsable de todos los perjuicios que de ello puedan derivarse para el arrendador. Para el caso de contar con la autorización de la arrendadora, ésta circunstancia no eximirá de responsabilidad a la arrendataria, la que continuará siendo responsable por los perjuicios, deterioros, pago de rentas y servicios frente a la propietaria, a quien en términos del subarrendamiento le serán inoponible. Sin perjuicio de lo anterior, el arrendador podrá poner término de inmediato al presente contrato por las siguientes infracciones por parte del arrendatario: a) No mantener la propiedad arrendada en buen estado de conservación. b) Atrasarse en el pago de las cuentas de agua, luz, gas, etc. c) Hacer mejoras o variaciones en la propiedad



**Eduardo Avello Concha**  
**Notario Publico**  
**Orrego Luco 0153**  
**Providencia**  
**mraipan@notaria-avello.cl**

arrendada sin el consentimiento previo del arrendador. d) Clavar o agujerear paredes, causar molestias a los vecinos, o introducir animales, materiales explosivos inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada. e) No respetar las ordenanzas municipales e instrucciones de la autoridad. **NOVENO: MEJORAS.** El arrendador no tendrá obligación de hacer mejoras en el inmueble. Las mejoras que pueda efectuar el arrendatario quedarán en beneficio de la propiedad desde el momento mismo en que termine el presente contrato, sin que el arrendador deba pagar suma alguna por ellas, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto, sin perjuicio de poder convenirse otras norma por escrito. Toda transformación en el inmueble deberá contar con la aprobación previa y escrita del arrendador. La Arrendataria podrá instalar equipos siempre y cuando 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. **DECIMO: MANTENCIÓN DEL INMUEBLE.** Será obligación del arrendador 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, la reparación de deterioros o desperfectos que se producen por culpa del arrendatario o de las personas por las cuales éste responde. Especialmente, se considerará "reparaciones locativas" las siguientes: las relativas a la mantención en perfecto estado de funcionamiento de las llaves de los artefactos, llaves de paso, válvulas y flotadores de los excusados, enchufes, timbres e interruptores de la instalación eléctricas: el cuidado, riego y mantención del jardín, si lo hubiere: los trabajos normales de mantención y funcionamiento de los servicios de calefacción y agua caliente, todas las anteriores que correspondan a la propiedad individualizada en la cláusula primera, y cuyo detrimento obedezcan a culpa o negligencia del arrendatario, de las personas que de él dependan, o del uso normal del inmueble. **DECIMO PRIMERO: ROBOS Y PERJUICIO.** El arrendador no responderá en manera alguna por robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada o por perjuicios que puedan producirse por incendios, inundaciones, filtraciones, rotura

**Eduardo Avello Concha**  
**Notario Publico**  
**Orrego Luco 0153**  
**Providencia**  
**mraipan@notaria-avello.cl**

de cañerías, efectos de humedad o calor, y cualquier caso fortuito o de fuerza mayor. **DECIMO SEGUNDO: 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 y conservación de las especies y 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 estipulaciones de este contrato, el arrendatario entrega en este acto en garantía al arrendador la suma de **setenta y tres Unidades de Fomento equivalente a un millón, cuatrocientos cuarenta y dos mil, novecientos cincuenta y un pesos.** La garantía es equivalente a un mes de la renta estipulada, que éste también se obliga a restituirle por igual equivalencia dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que le haya sido entregada, a su satisfacción, la propiedad arrendada, quedando desde ahora autorizado el arrendador para descontar de la garantía el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado, como asimismo, el valor de las cuentas de energía eléctrica, gas, agua y otros que sean de cargo del arrendatario, eventos en los cuales el



arrendador sólo estará obligado a restituir el saldo de la garantía que no fue aplicado al pago de servicios o reparaciones, y para el caso de existir dicho saldo. El arrendatario no podrá en caso alguno imputar la garantía al pago de la renta de arrendamiento, ni aún tratándose de la renta del último mes. **DECIMO TERCERO: RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE.** La propiedad objeto de este contrato se entrega en buen estado de conservación y mantenimiento y el arrendatario se obliga a restituirla inmediatamente que termine 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 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 de energía, gas, agua, basura y otros similares. En el evento de que el arrendatario no restituyere la propiedad en la fecha de término del arrendamiento, se aplicará lo estipulado en el inciso final de la cláusula **cuarta. DECIMO CUARTO: OBLIGACIONES.** Será de cargo de la **arrendataria** 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 arrendado, sean estas exigencias relativas

**Eduardo Avello Concha**  
**Notario Publico**  
**Orrego Luco 0153**  
**Providencia**  
**mraipan@notaria-avello.cl**

a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, municipales, publicitarias o reglamentarias. Será responsabilidad de la arrendataria la tramitación y adecuación ante la municipalidad de Providencia, de todo lo relacionado con los permisos municipales, letreros y patentes necesarias para el buen funcionamiento de la propiedad, los cuales serán de cargo exclusivo del arrendatario. **DECIMO QUINTO:**

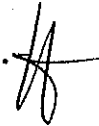
**DEUDAS.** El arrendador declara que no existe deuda alguna en relación al inmueble arrendado, especialmente relacionadas con impuestos y contribuciones fiscales o municipales, precios o saldos de precio de las instalaciones u otras. Será de cargo del arrendador, el pago total y oportuno de las contribuciones de bienes raíces, cuyo Rol de avalúo fiscal es el Número mil novecientos veinticinco guión sesenta y uno, comuna de Providencia, que estuvieren pendientes y de aquéllas que se devenguen durante la vigencia del presente contrato o de cualquiera de sus prórrogas, para lo cual, como ya se indicó, la arrendataria deberá enviarle a la arrendadora los certificados para proceder al pago de las contribuciones apenas los reciba en la propiedad objeto de este contrato. **DECIMO SEXTO:**

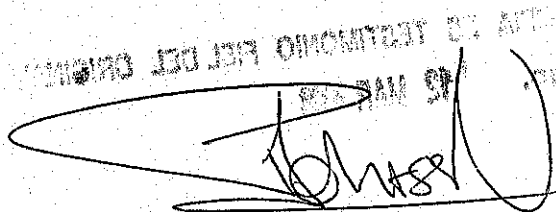
**EJEMPLARES DE ESTE CONTRATO.** El presente contrato se otorga en cinco ejemplares del mismo tenor,



quedando tres en poder de la arrendataria, dos en poder del arrendador. **DECIMO SEPTIMO: CUENTAS DE SERVICIOS.** El arrendatario se compromete a presentar cada seis meses las fotocopias de todas las cuentas de Servicios cancelados. **DECIMO OCTAVO: DOMICILIO.** Para todos los efectos que deriven del presente contrato, las partes fijan su domicilio en el Departamento de SANTIAGO y se someten a la Jurisdicción de sus Tribunales de Justicia. **DECIMO NOVENO:** Se Faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura pública para requerir las inscripciones y subinscripciones a que dé lugar el presente instrumento. **VIGESIMO:** Los gastos notariales y de inscripción que demanda la celebración del presente contrato serán de cargo de la arrendataria. **VIGESIMO PRIMERO: Personería.** La personería de don **Pedro Johansson Vial**, para representar a la sociedad Inmobiliaria e Inversiones La Carmelita Ltda. consta de la Escritura Pública de fecha siete de Marzo de dos mil seis otorgada ante el Notario de Santiago, don Eduardo Avello Concha. La personería de doña **Maria Estela Ortiz Rojas**, en su calidad de Vicepresidenta Ejecutiva de la JUNJI, consta en el Decreto Supremo Número ochenta y cuatro, de dos mil seis, del Ministerio de Educación. Ambas personerías no se insertan a pedido de los comparecientes y por ser conocidas y haberlas tenido a la vista el Notario

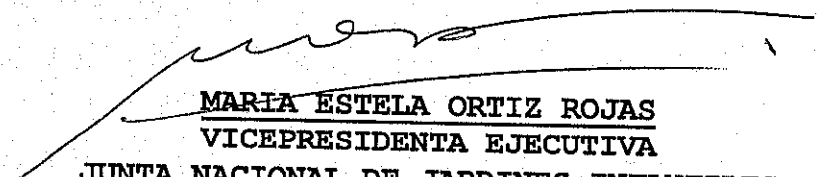
Eduardo Avello Concha  
Notario Publico  
Orrego Luco 0153  
Providencia  
mraipan@notaria-avello.cl

que autoriza.- En comprobante y previa lectura,  
firman los comparecientes.- Se da copia.- DOY FE. 



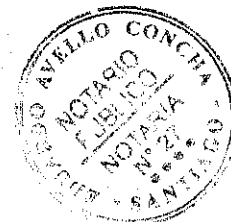


PEDRO JOHANSSON VIAL  
P.P. INMOBILIARIA E INVERSIONES LA CARMELITTA LTDA.  
ARRENDADOR

  
MARIA ESTELA ORTIZ ROJAS  
VICEPRESIDENTA EJECUTIVA  
JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES  
ARRENDATARIO



REPERTORIO  
Nº 3603-1008



ESTA COPIA ES TESTIMONIO FIEL DEL ORIGINAL.  
Santiago, 12 MAR 2008

