

CAMILO VALENZUELA RIVEROS
NOTARIO DE SANTIAGO DE CHILE

CVO.2014 ARRIENDO JUNJI



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

"SOCIEDAD DE INVERSIONES MOSAICO LIMITADA"

A

"JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES"

REPERTORIO N°4587/2014

EN SANTIAGO DE CHILE, a cuatro de diciembre de dos mil catorce, ante mí, **CAMILO VALENZUELA RIVEROS**, Abogado, Notario Titular de la Primera Notaria de Providencia, con oficio en Avenida Providencia mil setecientos setenta y siete, comparecen: don **ROBERTO FRANCISCO STEEGER KYREIN**, chileno, casado, ingeniero civil, cédula nacional de identidad número cuatro millones cuatrocientos cincuenta y cuatro mil seiscientos cuarenta y siete guion siete, domiciliado en esta ciudad, Avenida Pedro de Vaidivia número quinientos cincuenta y cinco, oficina novecientos dos, comuna de Providencia, en representación según se acreditará, de **"SOCIEDAD DE INVERSIONES MOSAICO LIMITADA"**, empresa de giro de su denominación, Rut número noventa y seis millones quinientos ochenta y un mil doscientos sesenta guion uno, en adelante e indistintamente "el arrendador" y; por otra doña **GLADYS DESIRÉE LÓPEZ DE MATURANA LUNA**, chilena, casada, educadora de párvulos, cédula nacional de identidad número nueve millones cincuenta y cinco mil trescientos setenta y cuatro guion siete en representación

según se acreditará de la **JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES**, Rut número setenta millones setenta y dos mil seiscientos guion dos, ambas domiciliadas en esta ciudad, en calle Marchant Pereira número setecientos veintiséis, comuna de Providencia, en adelante e indistintamente "el arrendatario", mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas ya citadas y exponen: Que han convenido en celebrar el siguiente contrato de Arrendamiento: **PRIMERO: Antecedentes: Uno punto uno.** Sociedad de Inversiones Mosaico Limitada, en adelante también "el propietario", es dueña de la oficina número mil ciento uno y la bodega cuarenta, ambos del Edificio Oficinas ValdiviAntunez, ubicado en Avenida Pedro de Valdivia número quinientos cincuenta y cinco, comuna de Providencia, Región Metropolitana. **Uno punto dos.** El propietario, es dueño de los referidos inmuebles, de acuerdo al plano archivado con el número doscientos ochenta y seis D a la M. Y, además, de derechos en proporción al valor de lo adquirido en unión de los otros adquirentes en los bienes comunes entre los cuales se encuentra el terreno, que corresponde al Lote A del plano de subdivisión de los lotes A y B de la fusión respectiva, que deslinda: Norte, con sitio número veinticinco; Sur, con Avenida Carlos Antúnez; Oriente, con Avenida Pedro de Valdivia y Poniente, con lote B. **Uno punto tres.** El título de dominio de la propiedad, precedentemente señalada, rola inscrito a fojas cuarenta y tres mil setecientos catorce número sesenta y seis mil doscientos noventa y nueve, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago,

CAMILO VALENZUELA RIVEROS
NOTARIO DE SANTIAGO DE CHILE



correspondiente al año dos mil trece. **SEGUNDO:**
Arrendamiento. En este acto y por el presente instrumento, Sociedad de Inversiones Mosaico Limitada, da en arrendamiento a "la arrendataria", por quién acepta su representante legal, la oficina número mil ciento uno y la bodega cuarenta, del Edificio Oficinas ValdiviAntunez, ubicado en Avenida Pedro de Valdivia número quinientos cincuenta y cinco, comuna de Providencia, Región Metropolitana, individualizados en la cláusula primera del presente instrumento.- La JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES declara conocer y se obliga a respetar las disposiciones del Reglamento de Copropiedad respectivo.- **TERCERO:** Destino del inmueble **arrendado.** **Tres punto Uno.** "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. **Tres punto Dos.** Sociedad de Inversiones Mosaico Limitada declara que la propiedad está actualmente en condiciones de servir para el fin con el cual se la arrienda y cuenta con la documentación, los permisos y las instalaciones necesarias para funcionar como oficina y cumple con todas las normas legales y reglamentarias vigentes al efecto. **CUARTO:** Vigencia del arrendamiento. **Cuatro punto Uno.** El presente contrato tendrá una duración de dos años a partir del día tres de diciembre de dos mil cuatro. 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, cualquiera de las partes podrá

poner término al contrato dando aviso a la otra parte, por carta certificada despachada por Notario Público, dirigida al domicilio de la arrendadora o de su representante, con una anticipación de a lo menos noventa días, a la fecha de vencimiento del plazo original o de sus prórrogas, respecto de su intención de no perseverar en el contrato. Con todo, la arrendataria podrá poner término en cualquier tiempo al presente contrato, por carta certificada despachada por Notario Público dirigida al domicilio de la arrendadora o de su representante consignado en la comparecencia, con a lo menos ciento veinte días de anticipación al término efectivo que se comuniquen en dicha carta, siempre y cuando hayan transcurrido los dos primeros años de arriendo. Cuatro punto dos. Terminado el arrendamiento, la arrendataria deberá entregar el inmueble al día hábil siguiente del vencimiento del plazo, sin ocupantes, sin más desgaste que el normal de su propio uso, incluyendo todas las mejoras que le hubiese introducido y que no puedan ser retiradas conforme a lo estipulado en la cláusula octava.- Todos los gastos que se originen con motivo u ocasión de la restitución, serán de cargo exclusivo de la arrendataria, salvo que se originen por causa imputable al arrendador.- Junto con la entrega del inmueble, la arrendataria deberá entregar las llaves del mismo y exhibir los recibos que acrediten el pago, hasta el último día que ocupó el inmueble de los servicios de energía eléctrica, agua, gastos comunes y otros similares.- **QUINTO:** Renta de arrendamiento. Cinco punto uno. La renta mensual arrendamiento es de ciento noventa y dos unidades de fomento, las cuales se pagarán por

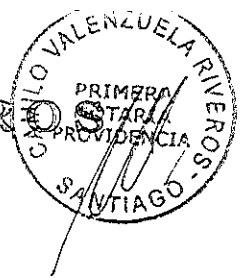
CAMILO VALENZUELA RIVEROS
NOTARIO DE SANTIAGO DE CHILE



mensualidades anticipadas dentro de los cinco primeros días de cada mes, mediante transferencia electrónica a la cuenta corriente número cero dos cero uno nueve cinco nueve cuatro cero nueve del Banco ITAU, cuyo titular es SOCIEDAD DE INVERSIONES MOSAICO LIMITADA. La arrendadora deberá enviar con diez días de anticipación al plazo para el pago estipulado, un correo electrónico de aviso de cobro a la dirección/gcanelo@junji.cl. Cinco punto dos. En caso de no pago oportuno de la renta de arrendamiento o servicios, la suma a pagar por el arrendatario devengará, a título de multa, una Unidad de Fomento por día de atraso, desde la fecha de mora hasta la de pago efectivo. Cinco punto tres. La mora o simple atraso en el pago de la renta de dos meses consecutivos, faculta también al arrendador para poner término inmediato al contrato, sin perjuicio a su derecho de cobrar lo adeudado.- Los montos establecidos en la presente cláusula se calcularán al valor que tenga la unidad de fomento del día del pago efectivo. SEXTO: Entrega del Inmueble. Seis punto Uno.- La entrega material del inmueble objeto del arrendamiento se efectuó con fecha tres de diciembre de dos mil catorce, totalmente desocupado, con sus contribuciones y cuentas de consumos domiciliarias y además servicios al día, en buen estado y con algunas divisiones. Sin perjuicio de ello, previo al ingreso del inmueble, por la arrendataria, las partes, confeccionaran un inventario que detallará las condiciones técnicas en que se recibe el inmueble, su estado de conservación e instalaciones, agregándose a dicha acta registros fotográficos del inmueble. Seis punto

Dos.- La arrendataria podrá formular observaciones, dentro del plazo de treinta días contados desde la vigencia del presente contrato, las que deberá informar por escrito a la arrendadora con el objeto que ésta proceda a su reparación, dentro del plazo máximo de treinta días contados desde la comunicación hecha por la arrendataria. Vencido el plazo indicado sin que se hayan efectuado las reparaciones, la arrendataria estará irrevocablemente facultada para hacerlas ejecutar por un tercero a costa del arrendador, descontado el valor de las mismas de las rentas de arrendamiento, debidamente reajustado conforme a la variación experimentada por la unidad de fomento entre la fecha en que se efectuó la reparación y la fecha del pago de la renta.- **SÉPTIMO: Mantenimiento y Conservación del inmueble arrendado.**- Siete punto Uno. La arrendataria deberá mantener a su cargo y costo el inmueble arrendado en perfecto estado de aseo y conservación, efectuando todas las reparaciones locativas que fuesen necesarias. A mayor abundamiento y sin que la enumeración que sigue sea limitativa, las partes declaran que esta obligación comprende la mantención en perfecto estado de funcionamiento de las llaves de los artefactos, las llaves de paso, las válvulas y flotadores de los excusados y los enchufes, timbre e interruptores de la instalación eléctrica, entre otras.-La arrendataria no tendrá derecho a reembolso ni indemnización alguna por las reparaciones y/o mantenciones que efectúe, ni por los elementos que reemplace o incorpore al inmueble arrendado, por este concepto.- Siete punto Dos. A excepción de las reparaciones locativas, señaladas en el

CAMILO VALENZUELA RIVEROS
NOTARIO DE SANTIAGO DE CHILE



punto anterior, serán de cargo y costo de la arrendadora todas las reparaciones necesarias para mantener el inmueble arrendado en buen estado, tales como las reparaciones de daños estructurales, cambio y reparación de cañerías, desagües, filtraciones de cañerías y techos y otra de similar naturaleza.- El arrendador deberá efectuar la -s- reparación -es- inmediatamente informado el hecho por parte de la arrendataria, comunicación que se expedirá mediante vía correo electrónico al correo: ccarrasco@mekano.com. En caso de no recibir respuesta dentro del plazo de veinticuatro horas o si conforme a la naturaleza de la reparación requerida, urge su reparación, la arrendataria queda irrevocablemente facultada para hacer ejecutar los arreglos por un tercero, a cuenta del arrendador, pudiendo rebajar de las rentas de arrendamiento las sumas dadas o pagadas por dichas reparaciones, debidamente reajustadas conforme a la variación de la unidad de fomento entre la fecha de pago y la fecha en que se efectúe el descuento.- Siete punto Tres. La arrendataria estará obligada a pagar con toda puntualidad y a quien corresponda, los consumos de luz, agua potable, gastos comunes y demás consumos.- Será de cargo del arrendador el pago de las contribuciones de bienes raíces, correspondientes al impuesto territorial.- Siete punto Cuatro.- El arrendador no responderá por robos que puedan ocurrir en la propiedad o por los perjuicios que pueda sufrir la arrendataria en caso de incendios, actos terroristas y otros hechos de análoga naturaleza.- **OCTAVO: Mejoras.** Ocho punto Uno.- La arrendataria podrá, previo acuerdo y aprobación por

escrito del arrendador, efectuar las obras de refacción y remodelación necesarias para el cómodo uso del inmueble de acuerdo con el destino acordado. Ocho punto Dos.- Asimismo podrá, previo acuerdo, introducir mejoras en el inmueble.- Las mejoras de cualquier naturaleza que sean, serán de su cargo y costo exclusivo y podrá retirarlas al final del arrendamiento, siempre que con ello no se cause perjuicio o detrimento al inmueble arrendado. Ocho punto Tres.- Se deja expresa constancia que la arrendataria está, desde ya, facultada por la arrendadora para efectuar obras de remodelación que no signifiquen modificaciones a la estructura del edificio en la propiedad arrendada durante todo el período que se extienda este contrato. Ocho punto Cuatro.- En caso que el contrato de arrendamiento termine por causas imputables al arrendador antes del vencimiento del plazo o de la prórroga que estuviese en curso, éste conjuntamente con recibir la propiedad, deberá reembolsar a la arrendataria el valor íntegro de las mejoras introducidas a la propiedad que por no poder ser retiradas sin detrimento, deban permanecer en ella debidamente reajustado de acuerdo con la variación experimentada por la unidad de fomento entre la fecha en que se efectuó la mejora y la fecha de su reembolso efectivo.- Ocho punto Cinco. Las partes acuerdan que la arrendadora entregará a su costo y cargo, sin derecho a reembolso, el inmueble objeto del presente contrato; pintado y con las siguientes reparaciones que se indican a continuación: Reparación y pintura de oficinas en muros averiados en oficinas cero uno, cero dos, cero tres, planta libre, privado dos, tres, baño dos, baño

CAMILO VALENZUELA RIVEROS
NOTARIO DE SANTIAGO DE CHILE



hombre, baño mujeres, privado cuatro, oficina staff lado recepción, rest room kitchenette, oficina almacén, privado lado almacén, recepción, sala reuniones, baño recepción, oficina payroll. Reparación de roller en oficinas, reparación de cielos americanos donde corresponda, reparación de piso flotante faltante y en mal estado instalación de alfombra en oficina staff lado recepción, reparación de interruptores y enchufes tapas faltantes. Instalación de guardapolvos faltantes, vitrificado de puertas de enchape pintura de puertas blancas. - Reparación de gasfitería en lavamanos en baños revisión de aguas en tazas de baño. Limpieza de oficinas en pisos y vidrios, baños y cerámicos. Instalación de chapas y manillas faltantes en puertas. Instalar puerta de vidrio en oficina. El cumplimiento de las realizaciones de dichas reparaciones y pintura, se consignará en un "acta de entrega de reparaciones" que las partes suscribirán una vez concluidas. **NOVENO:** Prohibiciones a la arrendataria. Queda prohibido a la arrendataria ejecutar los siguientes actos en el inmueble arrendado: a) Introducir modificaciones o alteraciones sustanciales y/o estructurales de cualquier clase o naturaleza, sin previa autorización del arrendador. b) Cambiar el destino estipulado en la cláusula tercera. c) Subarrendar, constituir cualquier derecho sobre el mismo a favor de terceros, ceder de cualquier forma su goce o tenencia y/o ceder los derechos que para ella emanan del presente contrato. d) Causar molestias a los vecinos. e) Introducir en la propiedad arrendada materiales explosivos, inflamables o de mal olor o animales. **DECIMO:** Visitas al

inmueble. La arrendataria permitirá el acceso del arrendador al inmueble, dentro del horario de funcionamiento, para que inspeccione el inmueble arrendado, siempre con aviso previo dado con una anticipación razonable.- Asimismo, durante los últimos tres meses precedente al vencimiento del plazo del contrato o de la prórroga que estuviese en curso, en su caso, deberá permitir y facilitar, al menos dos días a la semana y durante dos horas cada uno de esos días, para que los interesados, debidamente autorizados por escrito por el arrendador o por el corredor de propiedades a quien ésta haya encargado la venta o arrendamiento, visiten el inmueble.- Dichas visitas deberán efectuarse en día de semana entre las once y trece horas y entre las dieciséis y dieciocho horas, a elección de la arrendataria .- **DECIMO PRIMERO: Garantía 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 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 la suma de ciento noventa y dos unidades de fomento al arrendador la cual garantizará el pago de cuentas de energía eléctrica, gas, agua u otro que podrían quedar impagas, así como cualquier deterioro o perjuicio que se ocasione al inmueble arrendado o a vecinos. El arrendador devolverá esta garantía al arrendatario dentro del plazo de sesenta días después de finalizado el

CAMILO VALENZUELA RIVEROS

NOTARIO DE SANTIAGO DE CHILE




contrato de arriendo. El arrendatario autoriza desde ya al arrendador para deducir 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 pendientes de cuentas de energía eléctrica, gas, agua u otros que sean de cargo del arrendatario. 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. Lo anteriormente señalado, no obsta a la facultad de la Arrendadora de demandar los perjuicios o daños que ocasione la Arrendataria en la propiedad arrendada o a vecinos, siempre y cuando el monto de éstos supere en valor al monto señalado en el párrafo precedente. Se deja constancia en este acto que la propiedad se encuentra recién pintada y debe restituirse en el mismo estado. **DECIMO SEGUNDO:** Comisión. Cada parte pagará por una sola vez, una comisión equivalente al cincuenta y nueve coma cinco por ciento del valor de la renta de un mes de arrendamiento Impuesto al Valor Agregado incluido, que se calculará al valor de la unidad de fomento del día que principie el contrato de arrendamiento. Monto que corresponde a la suma de ciento catorce coma veinticuatro Unidades de Fomento. **DECIMO TERCERO:** Domicilio. Para todos los efectos del presente contrato, las partes fijan domicilio en la comuna y ciudad de Santiago, sometiéndose desde ya a la jurisdicción de sus tribunales de justicia. **DECIMO CUARTO:** Gastos. Los gastos derivados de la presente escritura pública serán de cargo de ambas partes, el gasto de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces será

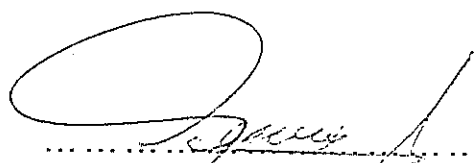
de cargo de la arrendataria.- **DECIMO QUINTO:** Poder especial. Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura pública para requerir las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que sean pertinentes en los registros respectivos del Conservador de Bienes Raíces competente.- **DECIMO SEXTO:** Declaración. Ni el arrendador ni el arrendatario podrán modificar el presente contrato de arrendamiento ni subarrendar, ceder o transferir sus derechos, ni hacer variaciones en la propiedad arrendada sin autorización previa, expresa y escrita. Lo anterior es, en todo caso, sin perjuicio de las autorizaciones conferidas en las cláusulas octava y novena de este instrumento.- **DECIMO SEPTIMO:** Personerías. La personería de doña GLADYS DESIRÉE LÓPEZ DE MATURANA LUNA para actuar en nombre y representación de la JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES, consta en Decreto Supremo número ciento cincuenta y seis de veinte de marzo de dos mil catorce, del Ministerio de Educación y artículo dieciocho del Decreto Supremo número mil quinientos setenta y cuatro del año mil novecientos setenta y uno del Ministerio de Educación y la personería de don Roberto Francisco Steeger Kyrein para representar a Sociedad de Inversiones Mosaico Limitada, consta en la escritura pública otorgada con fecha cuatro de diciembre de dos mil doce, otorgado ante la Notario doña María Loreto Zaldívar Grass, suplente de don Patricio Zaldívar Mackenna, las que no se insertan por ser conocidas de las partes y del Notario que autoriza. Escritura de acuerdo a minuta presentada por

CAMILO VALENZUELA RIVEROS
NOTARIO DE SANTIAGO DE CHILE

los comparecientes. En comprobante y previa lectura,
firman. Di copia. Doy fe.


.....
NOMBRE Roberto Steeper R
C.I.N° 4454647-7




.....
NOMBRE Gladys Cecilia Lopez de Rosterman Rincón
C.I.N° 9055374-7



Rep N° 4587-2014

CERTIFICO QUE ESTA COPIA ES
TESTIMONIO FIEL DE SU ORIGINAL
SANTIAGO,.....1.1.DIC.2014.....



INUTILIZADA ESTA CARILLA

