



CAMILO VALENZUELA RIVEROS
NOTARIO DE SANTIAGO DE CHILE



CVO. 2016 ARRIENDO JUNJI - INVERSIONES R Y R

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES

A

INVERSIONES R & R LIMITADA

REPERTORIO N° 4654/2016

EN SANTIAGO DE CHILE, a dos de diciembre de dos mil dieciséis, ante mí, **ALBERTO HERMAN MONTAUBAN**, Abogado, Notario Suplente del Titular de la Primera Notaria de Providencia, según Decreto Judicial Protocolizado al final del Registro recién pasado con el número noventa, con oficio en Avenida Providencia mil setecientos setenta y siete, comparecen: "**INVERSIONES R & R LIMITADA**", sociedad del giro de su denominación, rol único tributario número noventa y seis millones seiscientos sesenta y nueve mil novecientos treinta guion dos, domiciliada en Avenida General Bustamante número ciento cuarenta y cuatro, oficina cincuenta y uno, Providencia, Santiago; representada por don **SERGIO ANDRÉS ROCCATAGLIATA BARRA**, chileno, soltero, empresario, cédula nacional de identidad número seis millones novecientos noventa y dos mil doscientos cincuenta y tres guion ocho, del mismo domicilio de su representada, en adelante "el arrendador", y la "**JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES**", Corporación Autónoma de Derecho Público, Rol

Único Tributario número setenta millones setenta y dos mil seiscientos guion dos, representada según se acreditará por su Vicepresidenta Ejecutiva, 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 guión siete, ambas con domicilio en calle Marchant Pereira número setecientos veintiséis, comuna de Providencia, Región Metropolitana, en adelante "la arrendataria". Los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con sus respectivas cédulas, se ha convenido el **siguiente contrato de arrendamiento: PRIMERO: DE LA PROPIEDAD.** La sociedad "INVERSIONES R & R LIMITADA", es dueña de la propiedad ubicada en Avenida Ricardo Lyon número mil noventa y siete, comuna de Providencia, la que de acuerdo a sus títulos tiene los siguientes deslindes: NORTE: Treinta y dos coma veinte metros más o menos con lote número tres de don Serafín Villanueva; SUR: En igual extensión con calle Eusebio Lillo, hoy Ladislao Errázuriz; ORIENTE: dieciocho coma setenta metros aproximadamente con Avenida Ricardo Lyon; PONIENTE: diecisiete metros más o menos, con lote número dos de don Óscar Rozas Aristía. El inmueble fue adquirido por compra a don Andrés Roccatagliata Reyes, según escritura de fecha cuatro de julio de mil novecientos noventa y siete, otorgada en la notaría de esta ciudad, de don Kamel Saquel Zaror. Dicha propiedad se encuentra inscrita a nombre de la arrendadora en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a fojas sesenta y dos mil trescientos cuatro número cincuenta y nueve mil trescientos sesenta y seis del año mil novecientos noventa y



CAMILO VALENZUELA RIVEROS
NOTARIO DE SANTIAGO DE CHILE



siete. **SEGUNDO: OBJETO DEL CONTRATO Y DESTINO DEL INMUEBLE:** Por el presente instrumento, "INVERSIONES R & R LIMITADA", a través de su representante SERGIO ANDRÉS ROCCATAGLIATA BARRA, da en arriendo a la JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES, quien acepta a través de su Vicepresidenta Ejecutiva doña GLADYS DESIRÉE LÓPEZ DE MATURANA LUNA, el inmueble singularizado en la cláusula anterior. 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 reglamentarias vigentes al efecto.

TERCERO: RENTA DE ARRENDAMIENTO: La renta mensual del arrendamiento será la suma de ciento veinte Unidades de Fomento, a partir del mes de febrero de dos mil dieciséis, por un nuevo periodo de tres años, con renovaciones por periodos trianuales. La renta mensual de arrendamiento será pagada en forma anticipada, dentro los primeros cinco días hábiles de cada mes, con cheque de la plaza, mediante depósito en la Cuenta Corriente número ciento sesenta y seis guion cero cero nueve dos cuatro guion cero cinco del Banco de Chile – Sucursal Vicuña Mackenna – a nombre de Inversiones R & R Limitada. La renta no sufrirá ningún reajuste, que no sea el inherente a la variación de la Unidad de Fomento. Sin perjuicio de ello, si por cualquier causa o motivo la unidad de fomento fuere suprimida, o dejare de ser el índice de reajustabilidad que actualmente es, a contar de

esa fecha, la renta podrá transformarse en pesos, y en lo sucesivo se reajustará mensualmente en conformidad a la variación del Índice de Precios al Consumidor, siendo el primer reajuste un mes después desde la conversión de la unidad de fomento en pesos, lo que determinará a su solo criterio el arrendador.

CUARTO: DESTINO, MANTENCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO. La Junta Nacional de Jardines Infantiles, se obliga a destinar el inmueble exclusivamente a oficinas, esta obligación de la JUNJI es determinante para la celebración del presente contrato. 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

CAMILO VALENZUELA RIVEROS
NOTARIO DE SANTIAGO DE CHILE



contrato. Las autorizaciones de instalaciones y permisos, que deban realizarse, serán de cargo exclusivo de la arrendataria.

QUINTO: PLAZO DE VIGENCIA. Se deja expresa constancia que el contrato comenzó a regir a partir del día primero de febrero del año dos mil uno, en virtud de lo dispuesto en Escritura Pública de fecha quince de enero de dos mil uno, número de repertorio doscientos noventa y tres guion cero uno, otorgada ante el Notario Público Titular de la Tercera Notaría de Santiago, don Aliro Veloso Muñoz, entre la sociedad Inversiones R&R sociedad anónima y la Junta Nacional de Jardines Infantiles. Asimismo, se deja establecido en el presente instrumento, que dicho contrato fue prorrogado de manera tácita y sucesiva, en los mismos términos que lo dispuesto en la referida escritura del año dos mil uno, hasta el día veintiséis de enero del año dos mil dieciséis, fecha en la cual se suscribió una modificación del contrato anterior, a través de Escritura Pública, número de repertorio trescientos veintiséis guion dos mil dieciséis, otorgada ante el Notario Público Titular de la Primera Notaría de Santiago, don Camilo Valenzuela Riveros, en cuanto a la renta de arrendamiento, en los mismos términos consignados en la cláusula tercera precedente, del presente instrumento. Igualmente se deja constancia en el presente acto, que la arrendadora suscribió el contrato de arrendamiento original, en el año dos mil uno, bajo la razón social R&R Sociedad Anónima, sin perjuicio de que en el año dos mil diez, la arrendadora modificó su razón social a Sociedad R&R Limitada, lo cual fue anotado al margen de la inscripción de dominio, con fecha veintitrés de junio del año dos mil dieciséis. En consecuencia, el presente contrato vence el primero de febrero del año dos mil diecinueve, 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 tres años. 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. **SEXTO: OTROS PAGOS. SANCIONES:** 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. El atraso en uno cualquiera de los pagos referidos precedentemente dará derecho al arrendador para solicitar la suspensión del servicio respectivo. **SÉPTIMO: PROHIBICIONES DE LA JUNJI.** Queda expresamente prohibido a la arrendataria ceder o subarrendar en todo o parte la propiedad objeto de este contrato; hacer variaciones estructurales en la propiedad; causar molestias a los vecinos; introducir materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada, le queda especialmente prohibido destinar el inmueble a un objeto distinto del señalado en la cláusula tercera de este contrato. **OCTAVO: DE LAS MEJORAS.** 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



CAMILO VALENZUELA RIVEROS
NOTARIO DE SANTIAGO DE CHILE



arrendados, según lo establecido en el artículo mil novecientos veintisiete del Código Civil. **NOVENO: RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE.** La JUNJI se obliga a restituir el inmueble inmediatamente que termine este contrato, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad, colocándola a disposición del arrendador y entregándole las llaves. Además, deberá exhibir los recibos de renta que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de los servicios domiciliarios y otros de la misma naturaleza que sean de su cargo. **DÉCIMO: PERJUICIOS EN EL INMUEBLE:** 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 robos, incendios, inundaciones, derrumbes o 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: OBLIGACIONES IMPUESTAS POR LA AUTORIDAD.** 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 se destinará el inmueble, sean exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, municipales o reglamentarias. **DÉCIMO SEGUNDO: VISITAS AL INMUEBLE.** 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 nueve horas de dieciséis horas, siempre con aviso previo dado con una anticipación de al menos cinco días hábiles. **DÉCIMO TERCERO: DOMICILIO.** Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago y se someten a la competencia de sus Tribunales de Justicia. **DÉCIMO CUARTO: PERSONERÍAS.** La personería de doña GLADYS DESIRÉE LÓPEZ DE MATURANA LUNA, en su calidad de Vicepresidenta Ejecutiva de la JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES, emana del Decreto número noventa y ocho de fecha diecisiete de marzo de dos mil quince, del Ministerio de Educación. Por su parte, la personería de don SERGIO ROCCATAGLIATA BARRA para representar a la Sociedad "R & R LIMITADA" consta de la escritura pública otorgada con fecha veintiocho de diciembre de dos mil nueve ante el Notario Público de la cuadragésima Notaría de Santiago don ALBERTO MOZO AGUILAR. **DECIMO QUINTO.** 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 Bienes Raíces respectivo, facultad que será desde luego irrevocable y subsistirá aunque sobrevenga la muerte de una de las partes o de todas ellas. El presente contrato se firma en tres ejemplares, quedando uno en poder del arrendador y otro en poder del arrendatario. **DÉCIMO SEXTO: AUTORIZACIÓN PARA INSCRIBIR.** 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 Bienes Raíces respectivo, facultad que será desde luego irrevocable y subsistirá

[Handwritten signature]

CAMILO VALENZUELA RIVEROS
NOTARIO DE SANTIAGO DE CHILE



aunque sobrevenga la muerte de una de las partes o de todas ellas. Escritura de acuerdo a minuta presentada por los comparecientes. En comprobante y previa lectura, firman. Di copia. Doy Fe.

[Handwritten signature]
Gladys Serina Lopez de Yotunawa Linares



NOMBRE

C.I.N° 90553747

[Handwritten signature]
Sligno Rocotagliata Borra



NOMBRE

C.I.N° 6992.253-8

Reg. N° 4654 2016

[Handwritten signature]

Certifico que esta Copia es
testimonio fiel de su original.
Santiago, 19 DIC 2016



INUTILIZADA ESTA CARILLA

