

**CAMILO VALENZUELA RIVEROS**  
NOTARIO DE SANTIAGO DE CHILE



CVO. 2015 ARRIENDO JUNJI CORONEL SANTIAGO BUERAS

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

**SILVA ALDUNATE JUAN CARLOS Y OTRO**

- A

**JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES**

REPERTORIO N°4301/2015

EN SANTIAGO DE CHILE, a nueve de noviembre de dos mil quince, 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 **JUAN CARLOS SILVA ALDUNATE**, chileno, soltero, abogado, cédula nacional de identidad número trece millones veintiocho mil noventa y uno guión nueve, domiciliado en calle Presidente Errázuriz cuatro mil doscientos veintitrés, comuna de Las Condes, Región Metropolitana y don **LUCIANO CRUZ-COKE CARVALLO**, chileno, actor, casado con separación de bienes, cédula nacional

de identidad número diez millones treinta y un mil trescientos ochenta y uno guión dos, domiciliado en calle El Coihue número cuatro mil doscientos treinta y siete, comuna de Vitacura, Región Metropolitana, en adelante "El arrendador o arrendadora", de una parte; 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 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, 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 y exponen: **PRIMERO: DEL INMUEBLE.** La Arrendadora es propietaria del inmueble ubicado en calle Coronel Santiago Bueras número ciento veintiocho y ciento treinta, comuna de Santiago, Región Metropolitana, que deslinda: NORTE, calle Bueras; SUR, con predio que fue de doña Irene Grigwan; ORIENTE, con predio de don Elías García Huidobro; PONIENTE, con predio de doña Blanca Salomó. Adquirió por compra a la sociedad Andexplor Turismo Limitada, según consta en escritura pública de fecha veintiocho de noviembre de dos mil catorce, otorgada en la Notaría de Santiago de doña Nancy de la Fuente Hernández. El título de esta propiedad se encuentra inscrito a fojas diez mil cuatrocientos cuarenta y nueve, número quince mil cuatrocientos cuarenta y nueve de dos mil quince del Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. **SEGUNDO: OBJETO DEL CONTRATO Y DESTINO DEL INMUEBLE:** Por el presente instrumento, el arrendador, da en

**CAMILO VALENZUELA RIVEROS**  
NOTARIO DE SANTIAGO DE CHILE



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. El arriendo comprende, además, los artefactos e instalaciones que se singularizan en el inventario suscrito por los comparecientes 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 reglamentarias vigentes al efecto.

**TERCERO: DURACIÓN.** El contrato comenzará a regir a partir del diez de noviembre del dos mil quince y tendrá una duración de cinco años, a contar de dicha fecha. En consecuencia, el presente contrato vence el nueve de noviembre de dos mil veinte. 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. La arrendadora garantiza a la Junta Nacional de Jardines Infantiles que, si por cualquier causa hubiere de enajenar o ceder en todo o en parte la propiedad arrendada, procederá a incluir como estipulaciones expresa en el acto o contrato que sirviere de título a

tal enajenación o cesión, la obligación pura y simple del adquirente, de respetar el presente contrato de arrendamiento en todos sus términos y por el lapso que faltare para su expiración según lo convenido. **CUARTO: RENTA.** La renta mensual del arrendamiento, será la suma de ciento sesenta Unidades de Fomento. La renta mensual de arrendamiento será pagada en forma anticipada, dentro los primeros diez días de cada mes, mediante transferencia electrónica bancaria a la cuenta corriente número doce guion setenta y cinco mil ciento noventa y nueve guion cero, banco BICE, con copia al correo electrónico de juancarlossilvaa@hotmail.com. 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 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 Y RESTITUCIÓN.** La entrega material del inmueble se realizará con fecha diez de noviembre de dos mil quince, momento en el que se hará entrega del inventario con la firma conforme de las partes. La Arrendataria se obliga a restituir el inmueble arrendado al final del período de arrendamiento o de

**CAMILO VALENZUELA RIVEROS**  
NOTARIO DE SANTIAGO DE CHILE



cualquier período de prórroga de este contrato, entrega que deberá hacerse mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del Arrendador y entregándole las llaves. Además deberá entregar los recibos que acrediten el pago, hasta el último día que habitó la propiedad, de los consumos de energía eléctrica, agua y en general todos aquellos gastos que deriven del uso y goce de la propiedad. **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.** La arrendadora se obliga a entregar en este acto el inmueble arrendado, libre de todo ocupante y en

perfecto estado de aseo, conservación y presentación general de acuerdo al uso natural del mismo y a efectuar oportunamente durante la vigencia del contrato y en el menor tiempo posible, de su cargo y costo, todas las reparaciones que sean necesarias a excepción de las reparaciones locativas, entendiéndose por tales aquellas a que se refiere el artículo mil novecientos cuarenta del Código Civil, las que corresponderán a la arrendataria. Pero, serán de cargo de la arrendadora aún las reparaciones locativas, en caso de que los deterioros provengan de fuerza mayor, caso fortuito o mala calidad de los inmuebles arrendados, conforme lo dispone 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, a partir de la entrada en vigencia del presente contrato, 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 arrendador declara que no existe deuda alguna en relación al inmueble arrendado, especialmente relacionada 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 correspondientes que estuvieren pendientes y de aquéllas que se devenguen durante la vigencia del presente contrato o de cualquiera de sus prórrogas, para lo cual la arrendataria deberá enviarle a la arrendadora los certificados para proceder al pago de las contribuciones apenas

**CAMILO VALENZUELA RIVEROS**  
NOTARIO DE SANTIAGO DE CHILE



sean recibidos en el inmueble. **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 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 ciento sesenta 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. **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 nueve y dieciséis horas, siempre con aviso previo



**CAMILO VALENZUELA RIVEROS**  
NOTARIO DE SANTIAGO DE CHILE



dato con una anticipación de al menos cinco días hábiles. **DÉCIMO 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.** Las partes declaran que en esta negociación ha actuado como corredor de propiedades la empresa Valor Presente Negocios Inmobiliarios Limitada, rol único tributario número setenta y seis millones sesenta y dos mil seiscientos veintitrés guión seis, con domicilio en calle San Patricio cuatro mil noventa y nueve, oficina ciento cuatro, comuna de Vitacura, Región Metropolitana, representada, en este acto, por don Sebastián García Silva, cédula nacional de identidad número trece millones seiscientos sesenta mil doscientos cincuenta y nueve guión cuatro, a la cual ambas partes pagarán una comisión equivalente en moneda nacional al dos por ciento del contrato total de arrendamiento al día de firma por única vez. La cifra equivalente a este dos por ciento corresponde a ciento noventa y dos unidades de fomento. **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 GLADYS DESIREÉ LÓPEZ DE MATURANA LUNA, en su calidad de Vicepresidenta Ejecutiva de la JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES, consta en Decreto número noventa y ocho, de fecha diecisiete de marzo de dos mil quince, del Ministerio de Educación. La parte arrendadora concurre personalmente. La personería no se inserta por ser conocida de las partes y haberla 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 Bienes Raíces respectivo, facultad que será desde luego irrevocable y subsistirá aunque sobrevenga la muerte de una de las partes o de todas ellas. **VIGÉSIMO: GASTOS NOTARIALES.** Los gastos notariales y de inscripciones y subinscripciones a que dé lugar la celebración del presente contrato serán de cargo de ambas partes en igual proporción. Escritura de

**CAMILO VALENZUELA RIVEROS**  
NOTARIO DE SANTIAGO DE CHILE



acuerdo a minuta presentada por las partes. En comprobante y  
previa lectura, firman. Di copia. Doy Fe. /

.....  
R NOMBRE *Juan Carlos Silva Alvarado*  
C.I.N° *13028091-9*



*Luciano Cruz Cove Carrallo*  
R NOMBRE *LUCIANO CRUZ COVE CARRALLO*  
C.I.N° *10.031.381-2.*



.....  
R NOMBRE *Andrés Jesús López de Yeterreana Luna*  
C.I.N° *19055374-7*



R p N° *4301-2015*

*[Handwritten signature]*

CERTIFICO QUE ESTA COPIA ES  
TESTIMONIO FIEL DE SU ORIGINAL.  
SANTIAGO, ..... 11 NOV 2015 .....

*[Handwritten signature]*

INUTILIZADA ESTA CARILLA



VALLENZUELA RIVEROS