

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE EQUIPADO

INVERSIONES RIBERA SUR LTDA.

A

JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES

DIRECCION REGIONAL DE O'HIGGINS

En Rancagua, a 1 de marzo del año dos mil quince, entre: don FRANCO VERCELLINO DELLAFIORI, chileno, casado, arquitecto, cédula nacional de identidad número 7.687.769-6, y/o don RODRIGO PEON - VEIGA HERRANZ chileno, casado, empresario, cédula nacional de identidad número 5.786.053-7, en representación de INVERSIONES RIBERA SUR LIMITADA, del giro de su denominación, rol único tributario número 76.139.287-5, ambos domiciliados en Manuel Montt 4060 Lote 1, comuna y ciudad de Rancagua, en adelante indistintamente la Arrendadora y/o RIBERA SUR; por una parte, y por la otra como Arrendataria, la JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES, representada por su Directora Regional, doña DANIELA RAQUEL FARIÑA BARRIOS, cédula nacional de identidad número 14.331.696-5, ambos domiciliados para estos efectos en Calle Estado N° 531, comuna y ciudad de Rancagua, quienes exponen que han convenido en el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO:Antecedentes.

Uno) Situación del Inmueble: RIBERA SUR LIMITADA, es dueña del inmueble ubicado en calle Manuel Montt número 4060, kilómetro 90 Longitudinal Sur, Ciudad y Comuna de Rancagua, individualizada según sus títulos como Lote 1 de la subdivisión del resto de la propiedad resultante de la fusión de las parcelas número 84, 85 y parte de la parcela N° 83, todas del Fundo El Puente, ubicado en la Comuna de Rancagua, Provincia de Cachapoal, Sexta Región, que deslinda: Norte, en tramo A-Q, en 110 metros con ruta Cinco Sur, antes camino longitudinal pavimentado; y tramo M-N, en 49 metros con Fisco de Chile; Sur, tramo E-F en 80 metros; tramo F-G en 7,50 metros; tramo G-H en 2,10 metros; tramo H-I en 4,20 metros; tramo I-J en 2,10 metros y tramo K-L en 137,30 metros todos con Codelco Chile; Oriente, en tramo E-Q, en 323 metros con Lote 2 de la misma subdivisión; y Poniente, en tramo A-N en 99,20 metros con Fisco; tramo M-L en 39 metros con Codelco Chile.- Lo anterior consta en compraventa que se hizo a INVERSIONES PELP LTDA, como indica según Escritura de fecha 11 de Julio del año 2012, en la Notaría de Rancagua de Jaime Bernales. La inscripción a su nombre se encuentra en Fojas 3371v, N°6470 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rancagua correspondiente al año 2012.

Dos) En dicho Inmueble, RIBERA SUR desarrolló un proyecto Industrial, denominado PARQUE INDUSTRIAL KM. 90 -en adelante el "KM 90", compuesto de locales, oficinas y bodegas dentro del cual se encuentra el Lote N°34 (Treinta y cuatro), compuesto por una Bodega de 400 metros cuadrados, y una oficina de 25 metros cuadrados en adelante conjuntamente "LOTE 34" todo ello de

acuerdo al plano de ubicación y emplazamiento que las partes declaran conocer y aceptar, y que, debidamente firmados por ellas se agrega al presente instrumento como Anexo 1.

Tres) Este Parque Industrial constituirá un conjunto de bienes corporales e incorporales, muebles e inmuebles, ordenados a la optimización de las actividades que en él se desarrollan, por lo que requiere una adecuada distribución de los distintos rubros, comercios y servicios; la actuación simultánea e ininterrumpida de sus diversas actividades en días y horas determinados y el cumplimiento por parte de todos los arrendatarios y terceros vinculados a la explotación del Parque Industrial, de un conjunto de normas tendientes a optimizar sus resultados, todo lo cual demanda una coordinación y administración centralizada; para lo cual la Arrendataria autoriza a la Arrendadora, en calidad de dueña del Parque Industrial, a otorgar un Reglamento de Administración a tales efectos, que otorgue a los usuarios y operadores un conjunto de instalaciones y equipamiento; servicios de administración, mantenimiento y conservación necesarios para el desarrollo de sus actividades en óptimas condiciones, dicho reglamento sin embargo, deberá subordinarse a las estipulaciones establecidas en el presente contrato

**SEGUNDO:** Arrendamiento.

Por el presente instrumento, RIBERA SUR, a través de sus representantes ya individualizados, entrega en arrendamiento a la Arrendataria, el Lote N° 34, de KM 90 individualizado en la cláusula primera precedente, para quien aceptan sus representantes legales, el cual se encuentra compuesto por una Bodega de 400 metros cuadrados, y una oficina de 25 metros cuadrados en adelante denominado indistintamente "LOTE 34", con el objeto de destinarlo al desarrollo de su giro, cuya ubicación y emplazamiento se encuentra indicado en el Anexo 1 referido en la cláusula primera numeral dos, el que forma parte integrante del presente contrato.

**TERCERO:** Duración del Contrato de Arrendamiento.

El presente contrato tendrá un plazo de duración de 60 meses contados desde la fecha de entrega del inmueble a la Arrendataria, plazo que se renovará automáticamente por períodos de 12 meses, salvo aviso dado por cualquiera de las partes a la otra, con una anticipación de 3 meses a la fecha de expiración del vencimiento inicialmente pactado y/o de cada una de sus prórrogas.

La fecha de entrega y recepción conforme referida en la cláusula quinta siguiente se tomará para efectos de determinar la fecha de inicio y término del contrato.

**CUARTO:** Renta de arrendamiento.

Uno) La Arrendataria, pagará durante toda la vigencia del contrato, rentas iguales, mensuales y sucesivas equivalentes en pesos a **UF 40,6**. (Cuarenta coma seis Unidades de Fomento) más IVA, que se devengarán a partir de la fecha de entrega del bien arrendado a la Arrendataria.

Dos) Las rentas de arrendamiento deberá pagarse anticipadamente, dentro de los diez primeros días de cada mes, con la sola excepción de las rentas correspondiente al mes de enero, en el cual el pago podrá verificarse hasta su último día hábil de este mes, mediante depósito en la cuenta corriente bancaria número 17-00313-5 cuyo titular es RIBERA SUR en el Banco BICE.

A contar del día 11 de cada mes, el No pago de la correspondiente renta dará derecho a una multa por gastos de cobranza e intereses, la que desde ya se fija en 0,15 UF por cada día de atraso y que será agregada a la factura del mes siguiente.

**QUINTO: Entrega Material.**

La propiedad objeto del presente contrato se entregará a la arrendataria el día 1° de marzo del año 2015, con todos sus consumos básicos domiciliarios y sus contribuciones al día, debiendo levantarse acta de entrega y recepción conforme por las partes. La entrega se hará libre de ocupantes, litigios, embargos e interdicciones y de toda otra prohibición o limitación legal o voluntaria que impida, limite o entrase el libre ejercicio del derecho de uso que por este acto la Arrendadora garantiza a la Arrendataria.

**SEXTO: Condiciones de entrega del Inmueble arrendado.**

El Inmueble se arrienda como especie o cuerpo cierto, en obra gruesa habitable, incluyendo los bienes muebles y/o instalaciones que se incorporarán al mismo, a objeto que la arrendataria pueda proceder de inmediato al inicio de la habilitación del Inmueble para ser destinado al fin para el cual está siendo arrendado, lo que es conocido y aceptado por la Arrendataria, sin tener observaciones ni cargo alguno que formular.

**SEPTIMO: Subarrendamiento, cesión o traspaso.**

Queda prohibido a la arrendataria, subarrendar, ceder o gravar el todo o parte del inmueble a menos que cuente con autorización expresa y por escrito de la arrendadora.

**OCTAVO: Conservación del Inmueble Arrendado.**

Durante la vigencia del contrato, la Arrendataria deberá mantener, de su cargo y costo, el Inmueble arrendado en perfecto estado de aseo y conservación, efectuando todas las reparaciones locativas que le corresponda efectuar de conformidad a la ley y al presente contrato. 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, los que en todo caso podrá retirar al término del presente contrato de arrendamiento, si con ello no se causare detrimento a dicho Inmueble.

**NOVENO: Responsabilidad de la Arrendadora por daños en el Inmueble.**

La Arrendadora no tendrá ninguna responsabilidad por los daños y perjuicios, directos o indirectos, previstos o imprevistos, que por efectos del uso y goce del Inmueble arrendado, puedan causarse en la persona o bienes de la Arrendataria, de sus dependientes o de terceros, responsabilidad que corresponderá íntegra y totalmente a la Arrendataria, sin perjuicio de los seguros que se contraten, según se indica más adelante.

**DÉCIMO: Gastos por consumos y suministros.**

Corresponderá a la arrendataria pagar los gastos por consumos de servicios domiciliarios, tales como teléfono, energía eléctrica y de los letreros publicitarios que le correspondan, gas, agua potable, aire

acondicionado, los derechos municipales de la publicidad propia, y todos aquellos otros pagos a terceros que fueren consecuencia del uso del Inmueble, debiendo acreditar a la Arrendadora el oportuno cumplimiento de su obligación, encontrándose ésta autorizada para requerir el corte del suministro en caso de demoras reiteradas en los pagos.

**DÉCIMO PRIMERO: Reembolso.**

Si por cualquier causa o motivo la Arrendadora se viere en la necesidad de pagar los servicios o costos que de acuerdo al presente contrato fueren de cargo de la Arrendataria, tendrá derecho a demandar a esta última, su reembolso con intereses corrientes, los que correrán desde la fecha del pago hasta su reembolso efectivo. Lo anterior es sin perjuicio de la facultad de la Arrendadora de solicitar a las respectivas compañías la suspensión en el suministro del servicio.

**DÉCIMO SEGUNDO: Consentimiento previo de la Arrendadora.** La Arrendataria requerirá del consentimiento previo y por escrito de la Arrendadora para ejecutar cualquier modificación, cambio o mejora en el Inmueble arrendado.

**DÉCIMO TERCERO: Inspecciones al Inmueble.**

La Arrendataria permitirá el acceso a la Arrendadora, sus agentes o dependientes, para que inspeccionen el Inmueble arrendado, siempre con aviso previo dado con una anticipación de a lo menos tres días hábiles, y acordando previamente las partes realizar dicha inspección de una forma y en horarios que no entorpezcan la marcha regular de los negocios que la Arrendataria desarrolle en el Inmueble.

**DÉCIMO CUARTO: Seguro del Inmueble Arrendado.**

La Arrendadora, mantendrá vigente por todo el tiempo de vigencia del presente contrato, un seguro de cobertura incendio respecto de la construcción (obra gruesa y terminaciones adheridas a la misma). Y será responsabilidad de la arrendataria, mantener un seguro sobre sus bienes almacenados en la bodega antes mencionada, y deberá ser contra robos, incendios y daños a terceros.

**DÉCIMO QUINTO: Restitución del Inmueble.**

Al término del presente contrato, la Arrendataria deberá restituir inmediatamente a la Arrendadora el Inmueble libre de ocupantes, en buen estado de conservación, con las construcciones, edificaciones y mejoras en él efectuadas, habida consideración del desgaste natural producto del tiempo transcurrido y de su uso y goce legítimo.

Deberá acreditar el pago de servicios domiciliarios hasta el último día que ocupe el inmueble. La demora en la entrega hará incurrir a la Arrendataria en una multa del equivalente a un día de renta, recargada en un 50%, por cada día de retraso en la restitución

**DÉCIMO SEXTO: Destino, uso y patente del Inmueble.**

La Arrendataria destinará el Inmueble única y exclusivamente para labores de almacenamiento, La Arrendataria no podrá destinarlo a un fin diferente al señalado precedentemente. La obtención y mantención de las patentes comerciales y otras, de corresponder, correrán de cuenta y riesgo de la Arrendataria.

**DÉCIMO SEPTIMO: Incumplimiento de la Arrendataria.**

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que en virtud del presente contrato corresponden a la Arrendataria, especialmente la falta de pago oportuno de, a lo menos, dos rentas consecutivas de arrendamiento o cuatro cualesquiera de ellas en un período de doce meses calendario, o los servicios inherentes al uso del Inmueble, facultará a la Arrendadora para que, si lo estima conveniente, pida la terminación anticipada del presente contrato o el cumplimiento forzado en conformidad a la ley, previo envío de comunicación escrita a la Arrendataria otorgándole un plazo de diez días corridos para subsanar su incumplimiento. Transcurrido ese plazo sin que se subsanara el incumplimiento incurrido y en el evento que la Arrendadora, basada en las causales antes indicadas optara por el término anticipado del presente contrato, deberá notificar de su decisión a la Arrendataria mediante carta certificada despachada por Notario Público. Producida dicha notificación, la Arrendataria deberá desocupar el Inmueble objeto del presente contrato dentro de 15 días corridos, contado desde la fecha de dicha notificación. Deberá acreditar el pago de servicios domiciliarios hasta el último día que ocupe el inmueble. Si transcurrido el plazo indicado, la Arrendataria no hubiere restituido el Inmueble, deberá pagar una multa equivalente al monto correspondiente a un día de la renta estipulada, recargada en un 50%, por cada día de retraso en la restitución. La arrendataria deberá pagar, en este evento, todas las rentas de arrendamiento vencidas e impagas a la fecha de la terminación anticipada del contrato, con intereses moratorios, y además a título de multa indemnizatoria, la suma de 12 meses de rentas de arrendamiento, si el término anticipado del contrato se verificara dentro de los primeros 24 meses de vigencia contados desde su inicio, o el equivalente a 6 meses de renta si dicho termino anticipado se verifica con posterioridad a los mencionados primeros 24 meses de vigencia, a menos que el tiempo que reste para el vencimiento original del contrato o alguna de sus prorrogas, sea inferior a 6 meses, en cuyo caso la arrendataria solo deberá pagar las rentas pendientes hasta dicho vencimiento

**DÉCIMO OCTAVO:**

**Garantía.NO PAGARAN GARANTIA**

**DÉCIMO NOVENO: Cesión de Contrato.**

La Arrendadora se reserva la facultad de vender el Inmueble, de ceder a terceros el derecho de cobrar las rentas de arrendamiento pactadas y de ceder a la persona natural o jurídica que la Arrendadora designe a su solo arbitrio los demás derechos que para ella emanan del presente contrato, ya sea en dominio o en garantía, o bien para designar un diputado para su cobro. En caso de cesión del contrato en dominio o su constitución de garantía, bastará su notificación por correo certificado.

Con todo, en el evento de que la Arrendadora ceda el todo o parte del presente contrato, las obligaciones emanadas del presente contrato serán vinculantes para los sucesores o cesionarios de la Arrendadora, quienes deberán respetar todas y cada una de las obligaciones y derechos que la Arrendataria contrae en virtud del presente instrumento, hasta el término del presente contrato.

Tratándose de una operación de leasing o leaseback, el nuevo propietario del Inmueble, deberá comparecer aceptando y autorizando el presente contrato de arrendamiento, obligándose a respetarlo por todo el período de su vigencia.

En este último evento, el presente contrato pasará a ser un subarrendamiento, conservando plena vigencia todas sus disposiciones.

**VIGÉSIMO: Gastos e impuestos.**

Todos los gastos, derechos e impuestos que tengan su origen en el presente contrato, incluidos aquellos que graven o afecten a los documentos que deban suscribirse o aceptarse, así como los costos de inscripción del presente contrato de arrendamiento en el competente Conservador de Bienes Raíces, serán asumidos por la Arrendataria.

**VIGÉSIMO PRIMERO: Obligaciones del Arrendador**

Por su parte, será obligación de la arrendadora pagar las contribuciones o impuestos territoriales del inmueble arrendado.

El Arrendador tendrá la obligación de mantener el Inmueble en buen estado de conservación y en estado de servir para el fin señalado en este contrato; y deberá efectuar, de su cuenta y cargo, las reparaciones y mantenciones del Inmueble que de acuerdo a la ley y la costumbre son de su cargo, tan pronto sean solicitadas por el Arrendador y a lo menos dentro del plazo de [indicar] días contados desde la comunicación efectuada por el Arrendatario. El incumplimiento de esta obligación autorizará al Arrendatario a efectuar personalmente o encargar a terceros las obras requeridas. El costo de tales reparaciones o mantenciones deberá ser restituido por el Arrendador al Arrendatario contra la sola presentación de la boleta, factura o recibo correspondiente, pudiendo éste último imputarlo a las rentas de arrendamiento futuras, a su sólo arbitrio.

[El Arrendador deberá efectuar aun las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provienen de fuerza mayor, caso fortuito o de la mala calidad de la cosa arrendada.]

Asimismo, el Arrendador se obliga durante la vigencia de este contrato a pagar en tiempo y forma las contribuciones de bienes raíces que graven la propiedad arrendada, exhibiendo copia de los comprobantes respectivos si así lo requiriera el Arrendatario, y liberar a éste de toda turbación o embargo en el goce de la propiedad objeto del presente contrato.

**VIGÉSIMO SEGUNDO: Domicilio.**

Para los efectos del presente contrato, las partes constituyen domicilio especial en la ciudad y comuna de Rancagua, y se someten a la competencia de sus tribunales de justicia

**VIGÉSIMO TERCERO: Personerías.**


La personería de Daniela Fariña Barros, Directora Regional de JUNJI Región del Libertador General Bernardo O'Higgins, para representar a la JUNJI, consta en resolución N° 015/098 de mayo de 2014, de la Vicepresidenta Ejecutiva de la JUNJI, La personería del representante de la Arrendadora consta en escritura pública de fecha 15 de Marzo del año 2011, otorgada en la Notaría de don Jaime Bernaldes.

**VIGÉSIMO CUARTO: Ejemplares.**

El presente contrato se firma ante el Notario que autoriza, en 4 ejemplares, quedando dos en poder de la Arrendadora y dos en poder de la Arrendataria.

**ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE**

**POR ORDEN DE LA VICEPRESIDENTA EJECUTIVA (T y P)**

  
**DANIELA FARIÑA BARRIOS**  
DIRECTORA REGIONAL (T y P)  
JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES  
REGION DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS

DFB/DCC/IPS/dcc

**DISTRIBUCIÓN:**

- Contabilidad
- Unidad Jurídica
- Sub departamento de RR.FF
- Of. Partes

**REGISTRADO**