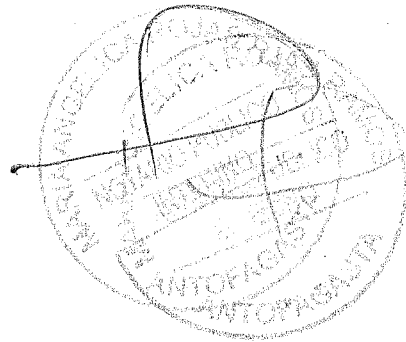


CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES

Y

NESTOR MEDEL LEPPE Y CIA LTDA.



En Antofagasta, a 14 de Noviembre de 2008, entre la **JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES**, Corporación Autónoma con personalidad jurídica de Derecho Público, representada, según más adelante se acreditará, por la Directora Regional de la II Región doña **JACQUELINE ROSARIO BARRAZA VENEGAS**, profesora de Estado, Cédula de Identidad número 9.004.270-k, domiciliada a partir de la firma de este contrato de arrendamiento en calle Avenida Argentina número 2989, comuna de Antofagasta, ciudad de Antofagasta, en adelante la "JUNJI", y don **NESTOR MEDEL LEPE**, chileno, casado, Cédula Nacional de Identidad N° 3.943.827-5 en nombre y representación de "**NESTOR MEDEL LEPPE Y COMPAÑÍA LIMITADA**", Rut 87.791.800-9, ambos con domicilio en calle Avenida Argentina número 2987, comuna y ciudad de Antofagasta, en adelante "el Arrendador", se ha convenido el siguiente contrato de arrendamiento de inmueble:

PRIMERO: DEL INMUEBLE

El arrendador entrega en arrendamiento a la JUNJI, para quien acepta doña Jacqueline Rosario Barraza Venegas, Directora Regional de la II Región, el inmueble ubicado en calle Avenida Argentina N° 2989, comuna y ciudad de Antofagasta, Rol N° 950-00044, de su propiedad. Dicho inmueble se encuentra inscrito a fojas 1.888 N° 681, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta, del año 1995.

SEGUNDO: DE LA RENTA

La renta de arrendamiento ascenderá a la suma de \$ 4.500.000.- (cuatro millones quinientos mil pesos) mensuales, suma que deberá pagarse en forma anticipada, dentro de los cinco primeros días de cada mes calendario. El pago se realizará mediante el depósito de la misma, por parte de la JUNJI, en la cuenta corriente del arrendador y a su nombre en el banco de Chile cta. cte. N° 11000604-06.

Ante las mejoras y modificaciones que el arrendador efectúe en la propiedad, este contrato no podrá sufrir modificaciones en cuanto a la renta de arrendamiento mensual.

La renta se reajustará anualmente, a contar del mes de Diciembre del año 2.009 y, de acuerdo a la variación experimentada por el Índice de Precios al Consumidor (I.P.C.) entre el mes de Diciembre del año 2.008 y el mes de Noviembre del año 2.009, establecido por el Instituto Nacional de Estadística o el instrumento económico que lo reemplace, más un 5%.

TERCERO: DEL ESTADO Y DESTINO DEL INMUEBLE

La JUNJI se obliga a destinar el inmueble objeto de este contrato exclusivamente como sede de la Dirección Regional de Antofagasta, las cuales está constituida por tres pisos destinados para oficinas administrativas y un subterráneo destinada para bodegas.

Asimismo, declara recibir la propiedad arrendada de acuerdo a lo establecido en el inventario que se adjunta y que forma parte del presente contrato.

Este documento se entiende incorporado a este contrato conforme a la cláusula novena de este instrumento.

Al término del contrato de arrendamiento, la JUNJI hará entrega de la propiedad en las mismas condiciones de conservación señaladas en el inventario, a excepción del desgaste normal que se pudiera producir a consecuencia del uso y del tiempo.

CUARTO: DE LA VIGENCIA DEL CONTRATO

El presente contrato regirá a contar del día 14 de Noviembre de 2008 y tendrá una duración anual. Este se renovará en forma automática y por períodos iguales y sucesivos, hasta completar 3 años, es decir hasta el mes de Noviembre del año 2.011.

Terminado este periodo (tres años) se revisará el monto del arriendo; su valor base y reajuste adicional, y se considerarán las nuevas condiciones de mercado.

Sin perjuicio de lo anterior, la JUNJI podrá poner término en cualquier momento al presente contrato, sin expresión de causa, mediante notificación enviada al domicilio de la contraparte, con una anticipación mínima de noventa días. Este término anticipado no dará derecho a indemnización de ningún tipo.

QUINTO: DE LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

Serán de cargo de la JUNJI a contar de esta fecha y por todo el tiempo que dure el presente contrato o cualquiera de sus renovaciones, el pago de los servicios de electricidad y agua potable, los que deberán ser cancelados en forma oportuna conforme las fechas fijadas por la respectiva empresa.

La JUNJI se obliga a mantener en perfecto estado de conservación y funcionamiento los artefactos e instalaciones sanitarias de la propiedad, así como también las instalaciones eléctricas, y de agua potable, sin perjuicio del deterioro natural por la utilización de todos éstos.

SEXTO: DE LAS MEJORAS

La JUNJI no se encontrará obligada a realizar mejoras útiles o voluntarias en el inmueble, pero si las realizare, al término del contrato podrá retirarlas, siempre que ello no ocasione perjuicios a la propiedad arrendada.

Respecto de las mejoras necesarias, éstas serán de cargo del arrendador, debiendo la JUNJI comunicarle oportunamente la necesidad de realizarlas, para que ésta adopte las medidas que procedan.

El arrendador asume el compromiso de realizar las modificaciones en la propiedad, atendiendo a lo establecido en los planos del inmueble que se incorporarán al presente contrato.

SÉPTIMO: DE LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE

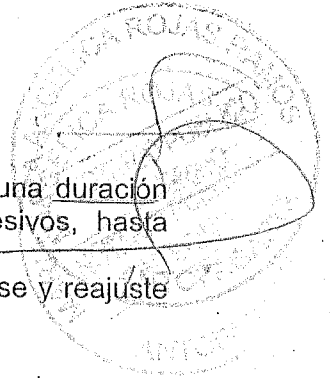
Al término del presente contrato o de alguna de sus renovaciones, la JUNJI estará obligada a realizar la entrega del inmueble en la fecha que de común acuerdo se determine. Deberá entregar las llaves al arrendador y poner el inmueble a su disposición libre de todo mueble o persona en su interior.

La JUNJI adeudará la renta hasta el último día en que ocupe efectivamente el inmueble. Hasta esa misma fecha adeudará también los servicios de energía eléctrica, y agua potable.

OCTAVO: DE LA GARANTÍA

La JUNJI, con el objeto de garantizar la conservación de la propiedad, de los artefactos que en ella se encuentren, consumos derivados de remanentes de los servicios de electricidad y agua potable, así como para responder por eventuales o posibles perjuicios causados, y en general para garantizar el adecuado cumplimiento de sus obligaciones, entregará después de celebrado este contrato, la suma de \$ 4.500.000.- (cuatro millones quinientos mil pesos), equivalentes a un mes de renta, en un plazo máximo de 30 días.

El arrendador se obliga a restituirle a la JUNJI igual cantidad reajustada (IPC + 5%) conforme a la variación experimentada por el Índice de Precios al Consumidor entre la fecha de suscripción de este contrato y la del día anterior a la restitución efectiva de la propiedad a plena satisfacción de éste. Esta garantía deberá ser devuelta dentro de los treinta días siguientes a la fecha del término del contrato.



NOVENO: DEL INVENTARIO

Las partes firman un inventario adjunto y además, firmarán los planos que incluyen las modificaciones realizadas por el arrendador. Ambos documentos se entenderán incorporados a este contrato.

Además se deja establecido que el arrendador deberá cancelar las cuentas generados por consumo de agua y luz anteriores a la fecha de celebración del presente contrato.

Se deja establecido que la Junji ha incurrido en gastos provenientes de reparaciones, mejoras y arreglos (colocación de puertas, ventanas entre otros que ascienden aproximadamente a la suma de \$ 3.071.867) que se le han realizado al inmueble, y que en caso de deterioro de dichos arreglos éstos no podrán ser descontados de la garantía señalada en el punto octavo del contrato.

DÉCIMO: DE LAS PROHIBICIONES DEL ARRENDATARIO

A la arrendataria le resultará prohibido:

- a) Destinar la propiedad a cualquier otro fin que no sea el indicado en el presente contrato, y
- b) Subarrendar en forma total o parcial la propiedad, sin autorización expresa del arrendador.

Si la arrendataria infringiere cualquiera de estas prohibiciones, ello será causal de término inmediato del presente contrato de arrendamiento.

UNDÉCIMO: DE LAS PERSONERÍAS

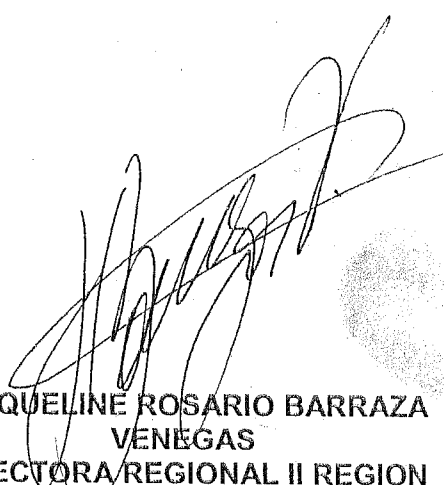
La personería de doña Jacqueline Barraza Venegas, Directora Regional II Región, para representar a la JUNJI, consta en la Resolución N° 015/ 102 del 29 Diciembre de 2006 de la Vicepresidenta Ejecutiva de la JUNJI.

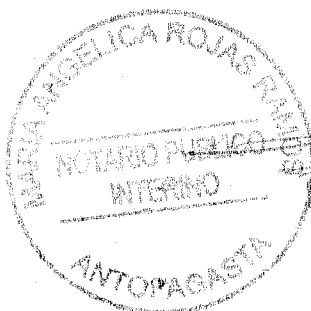
El presente contrato se firma en seis ejemplares de igual tenor, quedando cinco en poder de la JUNJI y uno en poder del ARRENDADOR.

Previa lectura, ratifican y firman las partes.


NESTOR MEDEL LEPE
3943827-5
REPRESENTANTE LEGAL DE
NESTOR MEDEL LEPE Y COMPAÑÍA
LIMITADA




JACQUELINE ROSARIO BARRAZA
VENEGAS
DIRECTORA REGIONAL II REGION
JUNTA NACIONAL
DE JARDINES INFANTILES



MARIA ANGELICA ROJAS RAMON
Notario Publico Interino