

Nº 100
I.F.P.

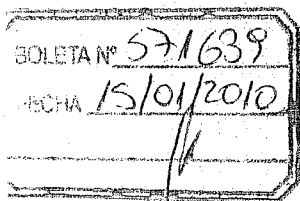
ARRENDAMIENTO

INMOBILIARIA
DON JORGE
LIMITADA

- a -

JUNTA
NACIONAL DE
JARDINES
INFANTILES

Notario Público de la Agrupación de Comunas de TEMUCO, MELIPEUCO, VILCUN, CUNCO, FREIRE y PADRE LAS CASAS, Suplente del Titular **JUAN ANTONIO LOYOLA OPAZO**, nombrado por Decreto Judicial de fecha diecisiete de diciembre de dos mil nueve, inserto en la escritura Repertorio número nueve mil trescientos cuarenta y uno de fecha veintiuno de diciembre de dos mil nueve, con domicilio en esta ciudad, calle Arturo Prat número setecientos setenta, **COMPARECEN: INMOBILIARIA DON JORGE LIMITADA**, sociedad del giro de su denominación, Rol Único Tributario número **setenta y seis millones quinientos sesenta y seis mil seiscientos noventa guión dos**, representada por don **JORGE VLADIMIR RODRIGUEZ MEIER**, chileno, casado y separado totalmente de bienes, agricultor, cédula nacional de identidad número cuatro millones quinientos noventa y seis mil doscientos treinta y dos guión seis, domiciliado en calle Phillippi numero setecientos doce, Temuco, en adelante también como "La arrendadora", por una parte; y por la otra, la **JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES**, Corporación Autónoma con personalidad jurídica de Derecho Público, funcionalmente descentralizada, Rol Único Tributario número **setenta millones setenta y dos mil seiscientos guión dos**, representada para estos efectos por su Directora Regional de la Región de la Araucanía doña **JACQUELINE BURDILES ESPINOZA** chilena, casada, cédula nacional de identidad número diez millones cuatrocientos cuarenta y dos mil ciento cuatro guión cero, ambos domiciliados en Phillippi numero seiscientos setenta y dos, Temuco, en adelante también como "La Arrendataria", se ha celebrado un contrato de arriendo, que se regirá por las cláusulas que se indican a continuación: **PRIMERO:** La sociedad **INMOBILIARIA DON JORGE LIMITADA**, representada por don **JORGE VLADIMIR RODRIGUEZ MEIER**, entrega en arrendamiento a la **JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES**, representada por su Directora Regional de la Región de la Araucanía,



doña JACQUELINE BURDILES ESPINOZA la bodega numero siete de trescientos veinte metros cuadrados, ubicada al interior del inmueble de calle Manuel Recabarren numero cero tres mil cuatrocientos cuarenta, consistente en el Lote uno gui3n A de la manzana G del Barrio Industrial de Temuco, inscrito a fojas siete mil setecientos cuarenta y uno numero nueve mil quinientos setenta y nueve del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Temuco del año dos mil seis.- El inmueble tiene asignado el Rol de Avalúo Fiscal numero dos mil novecientos trece gui3n treinta y cuatro de la comuna de Temuco. Se anexa plano de la bodega, el que debidamente firmado por los contratantes, pasa a formar parte integrante del presente instrumento.- El arrendamiento comprende además el uso de dos estacionamientos para vehículos menores, los servicios que se indican en el Reglamento de Funcionamiento de las Bodegas que se individualiza más adelante y los servicios de electricidad y agua potable cada uno con medidores independientes.- Además, quedan incluidos en el arrendamiento los siguientes bienes muebles: un escritorio. Dos sillas. Un estante. Una repisa.- Dichas especies se encuentran en buen estado de conservación.- **SEGUNDO:** La propiedad arrendada será destinada exclusivamente como bodega de la Dirección Regional de la Junta Nacional de Jardines Infantiles para el almacenamiento de bienes a ser destinados y empleados en el uso, mantenimiento y funcionamiento de sus dependencias regionales y jardines infantiles y salas cunas tales como materiales de oficina, de aseo, didácticos, muebles, equipamiento, etc. De esta forma queda prohibido ejecutar en el inmueble arrendado actividades deportivas, industriales, artesanales o de cualquier otro orden que produzca efectos molestos. Las partes convienen, expresamente, que la explotación del inmueble, en las condiciones señaladas, se eleva a elemento esencial del contrato que se ha suscrito; y, por lo tanto, el incumplimiento de tal obligación, producirá el término ipso facto del mismo. Serán de cargo de la arrendataria todos los costos que puedan significar o que demande el cumplimiento de órdenes y disposiciones legales y reglamentarias,



que en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad, ya sea referente a condiciones sanitarias, higiénicas, laborales, etc., con relación al uso que se le da al inmueble, salvo aquellas que deban corresponder a la arrendadora como propietaria del inmueble en su conjunto y en cuya virtud lo explota como bodega y almacenaje.- **TERCERO:** El presente contrato de arrendamiento rige a contar del día uno Febrero del dos mil diez y su vigencia será hasta el día uno de Febrero de dos mil once. Este contrato de arrendamiento se entenderá prorrogado tácita y sucesivamente por períodos de un año, en iguales condiciones, si ninguna de las partes, arrendadora o arrendataria, deseara poner término al contrato, en la fecha de expiración, mediante notificación, por carta certificada dirigida a la otra parte, al domicilio indicado en la comparecencia, con una anticipación no inferior a sesenta días completos a la época fijada para el término o prorroga en su caso. No obstante lo anterior, la arrendadora faculta expresamente a la arrendataria para hacer uso del inmueble a partir del día quince de enero del año dos mil diez para efectos de facilitar el traslado e instalación de los bienes a dicha bodega. Dicha ocupación no importará en caso alguno el pago proporcional de renta o gasto común o similar, por la ocupación anticipada de la bodega, rigiendo estos desde el día uno de Febrero del dos mil diez en virtud de lo referido en el párrafo primero precedente. Terminada la vigencia del contrato aludido, ya sea por término anticipado o llegada del plazo acordado, la arrendataria deberá devolver el inmueble totalmente desocupado de muebles y personas, a la arrendadora, dentro de la fecha de su término. Además deberá exhibir los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de los consumos de gastos comunes, energía eléctrica, agua, y otros similares.- **CUARTO:** La renta mensual es la cantidad de dinero equivalente a veintinueve Unidades de Fomento, más el Impuesto al Valor Agregado, equivalente en pesos al día de su pago efectivo. La arrendataria estará obligada, además, a pagar, puntualmente, los consumos de luz, agua potable, extracción de basura, gas y demás que puedan corresponderle, debiendo exhibir los recibos correspondientes cuando

así se le solicite. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho a la arrendadora para solicitar la suspensión de los servicios respectivos. Las partes establecen que sin perjuicio de la renta acordada la arrendataria pagará al arrendador las sumas de cuatrocientos dieciocho mil cuatrocientos pesos más IVA correspondiente a la cancelación de la confección de una plataforma y pasamano perimetral y de dos millones ochenta mil pesos más IVA correspondiente a la confección de estanterías metálicas, dichas mejoras se destinarán a la propiedad que por este acto se arrienda. Dichos pagos se efectuarán en su totalidad y en una sola cuota durante el mes de febrero a condición de que dichas mejoras se encuentren terminadas y dispuestas para su uso.- **QUINTO:** La renta se pagará por mensualidades anticipadas, dentro de los primeros diez días de cada mes, mediante depósito bancario en la cuenta corriente perteneciente a la arrendadora número cero cinco guión tres dos nueve nueve tres guión cero del Banco Santander-Chile, sucursal Temuco. El simple retardo en el pago de la renta, constituye a la arrendataria en mora, lo que será motivo plausible para poner término al contrato; todo sin perjuicio, de la obligación de la arrendataria de pagar las rentas adeudadas, sus intereses y reajustes. Además se cobrarán, junto con la renta, los gastos comunes que correspondan, como por ejemplo la portería y el aseo, el consumo por los servicios de energía eléctrica y agua potable, según la medición mensual que se efectúe en los remarcadores de cada bodega, más el IVA que corresponda por dichos servicios. En caso de atraso en el pago de la renta de arrendamiento y/o de los gastos comunes por más de un mes, el propietario podrá en cualquier momento impedir el ingreso o salida, hacia o desde la bodega, a cualquier vehículo, sea motorizado o no a través de los accesos existentes en el inmueble, como asimismo la suspensión de los servicios especiales ya citados. El pago de contribuciones será de cargo exclusivo de la arrendadora.- **SEXTO:** A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que la recibe, salvo el deterioro y desgaste natural derivado de su uso; la devolución y conservación



de las especies y artefactos que se indican en el inventario salvo su deterioro y desgaste natural derivado de su uso; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y, en general, para responder del fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, la arrendataria entrega con esta fecha en garantía de pago, a la arrendadora, la suma equivalente a veintinueve Unidades de Fomento que la arrendadora se obliga a restituirle, dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que haya sido entregado el inmueble, a su satisfacción, la propiedad arrendada de acuerdo al valor que experimenta la U.F. a la fecha de término del presente contrato. La arrendataria no podrá, en caso alguno, imputar la garantía al pago de la renta de arrendamiento, ni aún tratándose de la renta del último mes. Las partes acuerdan que en el caso que la arrendataria se retire en forma anticipada del inmueble, perderá la garantía. Lo anterior, salvo el caso en que la arrendataria termine anticipadamente el contrato por incumplimiento de la arrendadora. En esta situación la arrendadora deberá restituir a la arrendataria, íntegramente, la garantía entregada.- **SÉPTIMO:** La propiedad se encuentra en buen estado de conservación, el que es conocido y aceptado por la arrendataria.- **OCTAVO:** Queda prohibido a la arrendataria subarrendar, o ceder a cualquier título todo o parte del presente contrato, a destinar el inmueble a un objeto distinto al indicado en la cláusula segunda; hacer variaciones en la propiedad arrendada; causar molestias a los vecinos; introducir animales, materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada. Se prohíbe, a la arrendataria, ejecutar obra alguna en la propiedad, sin previa autorización escrita de la arrendadora. Queda estrictamente prohibido cambiar la pintura y forma de la fachada de la bodega. Sin perjuicio de lo anterior, todas las mejoras hechas en el inmueble, con o sin autorización, que no puedan separarse de él, sin detrimento de la propiedad, quedarán a beneficio de la propietaria, salvo pacto escrito en contrario. La arrendadora no tendrá la obligación de hacer mejoras en el inmueble salvo las necesarias, las que serán de su cargo.- **NOVENO:** La arrendataria se obliga a

mantener en perfecto estado de funcionamiento y mantención las llaves de los artefactos, las de paso, las válvulas y flotadores de los excusados; y los enchufes, timbres e interruptores del sistema eléctrico, mantener en buen estado el sistema de agua y calefacción, sin perjuicio del deterioro natural de estos derivado de su uso,. En general, deberá conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación.- **DECIMO:** Serán motivos plausibles para que la arrendadora ponga término al contrato de arrendamiento, los generales previstos en la ley; y especialmente, los siguientes: **Uno.-** Si la arrendataria se atrasa en el pago de la renta, en los términos señalados en la cláusula quinta de este contrato. **Dos.-** Si destina la propiedad a un fin distinto del indicado en este contrato; o si subarrenda, o cede todo o parte de la propiedad sin consentimiento escrito de la arrendadora. **Tres.-** Si no mantiene la propiedad en perfecto estado de conservación y aseo, así como si no repara, inmediatamente y a su costa, los desperfectos ocasionados por el hecho o culpa de él, de sus dependientes o clientes. **Cuatro.-** Si se atrasa en el pago de las cuentas por consumo de agua potable, electricidad, gas o servicios comunes. **Cinco.-** Si hace variaciones, de cualquier especie, en la propiedad, sin consentimiento de la arrendadora. **Seis.-** Si retira del local cualquiera de las especies individualizadas en el Inventario, sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal que le corresponda.- **DECIMO PRIMERO:** La arrendadora tendrá la facultad para inspeccionar, por sí o por mandatario, la propiedad, cuando lo estime conveniente previa autorización del encargado de manutención del inmueble, comprometiéndose, la arrendataria, a otorgarle las facilidades necesarias. Asimismo, en caso que se desee venderla o arrendarla, la arrendataria se obliga a permitir su visita, previo aviso con una anticipación de setenta y dos horas.- **DECIMO SEGUNDO:** Se deja establecido por la presente cláusula que la arrendadora no responderá por ningún perjuicio que pueda producirse a la arrendataria, sus clientes o personas que visiten la propiedad, sea con ocasión de incendios, terremotos, filtraciones, inundaciones, roturas de cañerías de agua o gas, efectos de la humedad o calor, o por los



derivados de cualquier hecho de la naturaleza o imputable a terceras personas o provenientes de cualquier circunstancia, eximiendo en consecuencia, la arrendataria a la arrendadora incluso del caso fortuito o de fuerza mayor.-

DECIMO TERCERO: El inmueble deberá ser restituido en las mismas condiciones en que se entregó y que se especifican en la cláusula séptima, excepto el desgaste por el uso y goce legítimo del inmueble.- **DECIMO CUARTO:** La Arrendataria declarará conocer y aceptar el Reglamento de Funcionamiento de Storage Center Temuco, recibiendo en este acto una copia, que debidamente firmada por las partes, se entiende integrante del presente contrato, y señala expresamente someterse a dicho Reglamento para el ejercicio del presente contrato de arrendamiento.- **DECIMO QUINTO:** El usuario se hará responsable de cualquier daño que pueda ocasionar un transportista que tenga relación con su bodega.- **DECIMO SEXTO:** La infracción de cualquiera de las obligaciones que las partes se imponen por el presente contrato, facultan a la parte diligente para poner término ipso facto, anticipado e inmediato a los efectos del presente contrato, aún antes del término del plazo de duración, sin perjuicio de demandar todas las indemnizaciones correspondientes o la aplicación de las sanciones que procedan.- **DECIMO SEPTIMO:** Para todos los efectos legales, las partes declaran que han elevado las obligaciones de la arrendataria a la calidad de esenciales y por ello cualquier incumplimiento o infracción se estimará necesariamente como un grave incumplimiento del mismo.- **DECIMO OCTAVO:** Para todos los efectos legales de este contrato las partes fijan su domicilio en la comuna de Temuco, y prorrogan competencia para ante sus Tribunales Ordinarios de Justicia.- **DECIMO NOVENO:** La personería de don **JORGE VLADIMIR RODRIGUEZ MEIER**, para representar a la sociedad **INMOBILIARIA DON JORGE LIMITADA**, consta de escritura pública de modificación de sociedad, de fecha diecinueve de Agosto del año dos mil nueve, otorgada en la Notaría de Temuco de don Humberto Toro Martínez-Conde; la que no se inserta por ser conocida de las partes y haberla tenido a la

vista el Notario que autoriza.- La personería de doña **JACQUELINE BURDILES ESPINOZA**, para representar a la arrendataria **JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES**, consta en la Resolución numero cero quince raya cero ciento setenta y seis de fecha veintisiete de agosto de dos mil uno y Resolución numero cero quince raya ciento setenta y dos de fecha veinte de agosto de dos mil uno que delega facultades en los Directores Regionales, todas de las Vicepresidenta Ejecutiva de la Junta Nacional de Jardines Infantiles; la que no se inserta por ser conocida de las partes y haberla tenido a la vista el Notario que autoriza.- **VIGESIMO:** Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura pública para requerir las inscripciones y subinscripciones a que dé lugar el presente instrumento, abogado Redactor Carlos Alberto García Hernández de la ciudad Santiago JUNJI.- Así lo otorgan y firman previa lectura ante mí.- Se da copia.- Anotada la presente escritura al Repertorio de Instrumentos Públicos de la Notaría a mi cargo, bajo el número cien.- Doy Fé.-

JORGE VLADIMIR RODRIGUEZ

INMOBILIARIA DON JORGE LIMITADA

JACQUELINE BURDILES ESPINOZA

JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES



CERTIFICO: QUE LA PRESENTE COPIA
ES TESTIMONIO FIEL DE SU ORIGINAL
FIRMO Y SELLO
TEMUCO, 09 DE ABRIL DE 2011



RODRIGO SANHUEZA RIOS
NOTARIO SUPLENTE
TEMUCO