

Rol- 00142-020

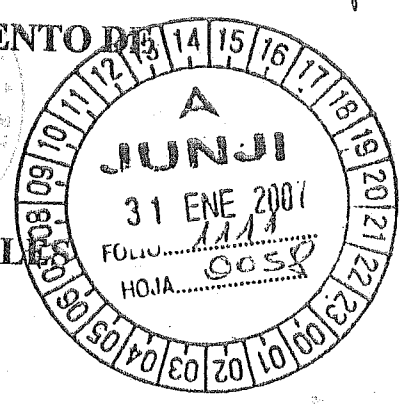
Rol SII 142-20

RESCILIACION Y CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE URBANO

JUNTA NACIONAL DE JARDINESN INFANTIL

Y

SOCIEDAD CONSTRUCTURA LINCOYAN LIMITADA



En Concepción a 25 de enero de 2007, entre la **Junta Nacional de Jardines Infantiles**, Corporación Autónoma con personalidad jurídica de Derecho Público, RUT 70.072.600-2, representada, según mas adelante se acreditará, por el Director Regional VIII Región de Concepción, don **JORGE RUBEN SALAZAR VARGAS**, Profesor de Química y Ciencias Naturales, Cédula de Identidad N° 7.262.575-7, ambos domiciliados en Concepción, en adelante **JUNJI**, y la Sociedad Constructora Lincoyán Limitada, Rol Unico Tributario N° 82.838.800-2, representada por doña **SILVIA ELENA VICTORIA MEJIA SPOEERER**, labores de casa, ambas con domicilio en la ciudad de Concepción, calle Bernardo O'Higgins N° 650, Piso 3°, Oficina N° 403, viuda de don Julio Ramos Lira, cédula de identidad y Rut N° 6.709.450-6, quien además comparece en representación de sus hijos legítimos, **MARIA ISIDORA RAMOS MEJIA**, carné y Rut N° 9.515.369-0, **JAVIERA VALENTINA RAMOS MEJIA**, carné y Rut N° 12.182.167-2 y don **GONZALO AGUSTIN RAMOS MEJIA**, carné y Rut N° 9.026.034-9, según consta en escritura de mandato de administración de fecha dos de febrero del año dos mil, otorgada ante el Notario de Concepción, don Francisco Molina Valdés, e incorporada en el Repertorio número doscientos catorce, la que se ha tenido a la vista y no se incorpora al presente contrato por ser conocida y aceptada por los que suscriben este contrato, en adelante la "arrendadora", los comparecientes, chilenos, mayores de edad, han convenido el siguiente contrato de resciliación de contrato de arrendamiento anterior y celebración de contrato de arrendamiento de inmueble.

PRIMERO : En este acto y por el presente instrumento las partes individualizadas, manifiestan que de común acuerdo y en forma irrevocable vienen en poner término al contrato de arrendamiento sobre inmueble individualizado en la cláusula segunda y celebrado con fecha 01 de diciembre de 2006 y su posterior modificación de fecha 23 de enero de 2007, de pleno derecho y sin necesidad de declaración judicial, renunciando al mismo tiempo a toda clase de acciones que recíprocamente puedan competelerles, otorgándose amplio, completo y total finiquito al respecto.

SEGUNDO : La Sociedad Constructora Lincoyán Limitada, es dueña del edificio construido en la Diagonal Pedro Aguirre Cerda N° 1129, que corresponde al Lote N° 2 del Plano de

Subdivisión del terreno, ubicado en la citada calle Diagonal Pedro Aguirre Cerda entre las calles San Martín y Orompello y cuyos linderos, según sus título, son los siguientes: NORTE con el uno en línea quebrada de 66,80 mts, SUR CON diagonal Pedro Aguirre Cerda, en 58,25 mts; SURORIENTE con calle San Martín, en 11,80 y SURPONIENTE con calle Orompello, según consta en la inscripción de fojas N° 1.114 del Registro de Propiedad del año 1970 del Conservador de Bienes Raíces de Concepción. El referido Plano de Subdivisión figura archivado con el N° 1 al final del Registro de Propiedad de 1956 del Conservador precitado. Este inmueble fue adquirido por la Sociedad Constructora Lincoyán Limitada, por escritura de fecha veinticuatro de Julio de mil novecientos setenta ante el Notario de Concepción, Humberto Faúndes Rivera.

TERCERO : Que doña SILVIA ELENA MEJIA SPOERER en representación que inviste y comparece da en arrendamiento a la **JUNJI** a partir del día 01 de febrero de 2007, el resto del quinto piso del inmueble singularizado en la cláusula precedente, con una superficie aproximada de seiscientos veintisiete metros cuadrados, conforme al plano de planta de dicho piso, tenido a la vista y que no se inserta por ser conocido por la arrendataria, y los estacionamientos para automóviles N° 14, 22 y 24, ubicados en el subterráneo del inmueble, para quien lo acepta y recibe su representante don JORGE RUBEN SALAZAR VARGAS, en el estado en que se encuentra y para destinarlo a instalar las oficinas de su representada en esta ciudad. La arrendadora declara que la propiedad se encuentra apta y cumple con todas las normas legales pertinentes para que la arrendataria, sin más trámite, pueda obtener en la Municipalidad correspondiente, la patente comercial que lo habilita para funcionar en dicha propiedad como oficinas, condición que se declara esencial para la celebración del presente contrato.

CUARTO : El plazo de duración de este contrato de arrendamiento será de 12 meses a contar del 1° de febrero de 2007, el contrato se prorrogará tácita y sucesivamente por períodos de 12 meses si ninguna de las partes avisare a la otra su voluntad de no perseverar en el contrato al vencimiento de cada período de arrendamiento, por medio de un aviso dado por carta certificada dirigida al domicilio de la arrendadora o arrendataria, según corresponda, con dos meses de anticipación al vencimiento del plazo respectivo. Sin perjuicio de lo anterior, la arrendataria podrá poner término anticipado al presente contrato, sin más trámite, si el inmueble arrendado deja de poder ser utilizado para ocuparlo como oficina, es decir, no cuente o pueda seguir contando con la patente municipal o permisos necesarios para funcionar como tal.

QUINTO : La renta de arrendamiento mensual será la cantidad 81,52 UF, ascendiendo sólo durante los primeros cinco meses de vigencia del presente contrato a una renta mensual de 97,82 UF. Dicha renta deberá pagarla la arrendataria a la arrendadora, en forma anticipada, dentro de los primeros diez primeros días de cada mes, en el domicilio de esta última. La renta de arrendamiento mensual estipulada incluye el arrendamiento de los tres estacionamientos

para automóviles, ubicados en el subterráneo del edificio y singularizados en la cláusula segunda de este instrumento.

SEXTO : La arrendataria para garantizar el pago de eventuales daños o perjuicios ocasionados en piso y/o en los estacionamientos arrendados y dar seguridad de la celebración del presente contrato, entregó a la arrendadora con fecha 22 de diciembre de 2006 mediante cheque número 3450 de Cuenta Corriente número 53309155323 del Banco Estado, la cantidad de \$1.797.654.-, que la arrendadora deberá restituir debidamente reajustada, en el plazo de 30 días corridos contando desde el término del contrato, si es que no se hace efectiva la garantía.

SEPTIMO : Queda expresamente prohibido a la arrendataria subarrendar el piso arrendado y los estacionamientos para automóviles singularizados en la cláusula segunda del presente contrato, y ceder a terceros este contrato.

OCTAVO : La propiedad y los bienes que la guarnecen, y que en listado aparte se detallan en el acta de inventario, se entregaran a la arrendataria en estado suficiente para ser habilitada en los términos señalados en la cláusula precedente, con los sistemas básicos actualmente existentes, de electricidad, agua y alcantarillado y los artefactos sanitarios en funcionamiento.

NOVENO : La arrendadora se obliga a mantener el edificio en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendado efectuando las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden a la arrendataria.

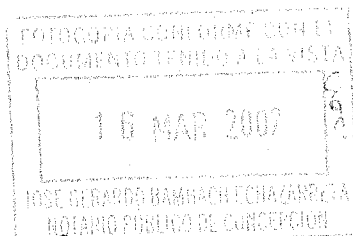
DECIMO : Son de cargo de la arrendadora el pago de todos los impuestos y contribuciones fiscales y municipales, que afecten o afectaren al inmueble. Y, de la arrendataria el pago de los gastos comunes del edificio a contar del mes de febrero de 2007.

UNDECIMO : Para todos los efectos legales y judiciales derivados de este contrato las partes señalan como domicilio especial la comuna de Concepción y desde ya se someten a la jurisdicción y competencia de Tribunales Ordinarios.

DUODECIMO : Será de cargo de la arrendataria el pago de todos los derechos notariales derivados de este contrato.

DECIMO TERCERO : En lo no contemplado en el presente contrato, las partes recurrirán para su interpretación y ejecución supletoriamente a las normas relativas al contrato de arrendamiento del Código Civil Art. 1915 y siguientes, más a la Ley N° 18.101, sobre Arrendamiento de Predios Urbanos y sus modificaciones vigentes.

Previa lectura, ratifican y firman las partes.



JORGE R. SALAZAR VARGAS

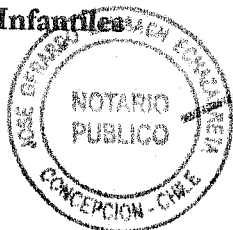
Director Regional VIII Región

Junta Nacional de Jardines Infantiles

SILVIA MEJIA SPOERER

Rut 6.709.450-6

Sociedad Constructora Lincoyan Ltda.



CONSTANZA CORNEJO OLIVERA
NOTARIO SUPLENTE