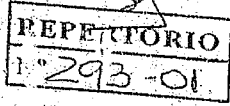


ALIRO VELOSO MUÑOZ  
NOTARIO PUBLICO  
TEATINOS 333 - ENTREPISO  
FONO 6726441 - SANTIAGO  
E-mail: amiranda@netline.cl

ATENCION SR.  
ALEJANDRO MIRANDA A.

Junji.arr/Ama



2001 - 2004

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES

E

INVERSIONES R. y R. S.A.

Inicio 01-02-2001

Fin 01-02-2004

Honorable 2002  
36 mes + 30 periodo 2010

En Santiago de Chile, a quince días del mes de Enero del año dos mil uno, ante mí, ALIRO VELOSO MUÑOZ, Notario Público, titular de la Tercera Notaría de Santiago, con oficio en calle Teatinos trescientos treinta y tres, entrepiso, comparecen: la sociedad "INVERSIONES R y R. S.A." sociedad del giro de su denominación, rol único tributario número noventa y seis millones seiscientos sesenta y nueve mil novecientos treinta raya dos, domiciliada en Avenida General Bustamante número ciento cuarenta y cuatro oficina cincuenta y uno; representada por sus directores don Sergio Andrés Roccatagliata Barra, chileno, soltero, empresario, cédula nacional identidad número seis millones novecientos noventa y dos mil doscientos cincuenta y tres raya ocho y doña Cecilia Loreto Roccatagliata Barra, chilena, soltera, empresaria, cédula nacional de identidad número ocho millones setecientos-setenta y nueve mil quinientos trece raya seis, ambos del mismo domicilio de su representada, en adelante "el Arrendador", y 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 raya dos, representada por su Vicepresidenta Ejecutiva doña Ofelia Inés Victoria Reveco Vergara, cédula nacional de identidad número seis millones trescientos cincuenta y siete mil novecientos



veintidos raya K, chilena, casada, educadora de párvulos, ambas con domicilio en calle Marchant Pereira número setecientos veintiseis, comuna de Providencia, Santiago, en adelante "la JUNJI", se ha convenido el siguiente contrato de arrendamiento: PRIMERO: DE LA PROPIEDAD.- El Arrendador da en arrendamiento a la JUNJI, para quien acepta doña Ofelia Revenco Vergara, el inmueble de su propiedad ubicado en Avenida Ricardo Lyon número mil noventa y siete, comuna de Providencia. En este mismo acto las partes firman un inventario del inmueble el que para todos los efectos forma parte integrante del presente contrato. La propiedad se encuentra inscrita a nombre de la arrendadora en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a fojas sesenta y dos mil trescientos cuatro número cincuenta y nueve mil trescientos sesenta y seis del año mil novecientos noventa y siete. SEGUNDO: DE LA RENTA.- La renta mensual será la suma equivalente a ochenta y cinco Unidades de Fomento durante los dos primeros años, esto es, entre el primero de febrero del dos mil uno y el treinta y uno de enero del año dos mil tres. La renta a partir del tercer año, es decir, entre el primero de febrero del año dos mil tres y el treinta y uno de enero del año dos mil cuatro será el equivalente de noventa Unidades de Fomento. La renta deberá pagarse en forma anticipada dentro de los cinco primeros días del mes, con cheque de la plaza, mediante depósito en la Cuenta Corriente número ciento sesenta y seis - cero cero nueve dos cuatro - cero cinco del Banco Chile - Sucursal Vicuña Mackenna - a nombre de Inversiones R y R. S.A. y enviar la boleta de depósito timbrada por el Banco al fax dos cuatro cinco cuatro cuatro seis cinco - dos cuatro cinco cuatro cuatro seis siete, de Roccatagliata & Diéguez. Dentro de los últimos cinco días del mes anterior al que corresponda pagar, la arrendadora enviará a la JUNJI un aviso de pago, documento que indicará el monto del pago de la renta correspondiente. La renta no sufrirá ningún reajuste, que no sea el inherente a la variación de la unidad de fomento. Sin perjuicio de ello, si por cualquier causa o motivo la unidad de fomento fuere suprimida, o dejare de ser

90UF

ALIRO VELOSO MUÑOZ

NOTARIO PUBLICO  
TEATINOS 333 - ENTREPISO  
FONO: 6726441 - SANTIAGO  
E-mail: amiranda@nellne.cl

ATENCION SR.  
ALEJANDRO MIRANDA A.

el índice de reajustabilidad que actualmente es, a contar de esa fecha, la renta podrá transformarse en pesos, y en lo sucesivo se reajustará mensualmente en conformidad a la variación del Índice de Precios al Consumidor, siendo el primer reajuste un mes después desde la conversión de la unidad de fomento en pesos, lo que determinará a su solo criterio el arrendador. TERCERO: DE LA GARANTÍA.- Con el objeto de garantizar la conservación de la propiedad y de los artefactos que en ella se encuentran, así como para responder por el pago de los perjuicios causados, y en general para garantizar el adecuado cumplimiento de sus obligaciones, la JUNJI entrega en este acto la suma de un millón trescientos cuarenta y un mil ochocientos sesenta y nueve pesos, equivalentes a ochenta y cinco unidades de fomento. El arrendador se obliga a restituir a la JUNJI el equivalente en pesos o la moneda de curso legal vigente a esa fecha, de igual cantidad de unidades de fomento. En el evento de que la unidad de fomento no exista ó no sea aplicable como índice de reajustabilidad, la cantidad de dinero señalada precedentemente se restituirá reajustada conforme a la variación experimental por el Índice de Precios al Consumidor o por el índice económico que lo reemplazó, entre la fecha de suscripción de este contrato y la del día de la restitución efectiva de la propiedad a plena satisfacción de éste. Esta garantía, no podrá ser imputada a renta de arrendamiento y será devuelta por el arrendador dentro de los treinta días siguientes a la terminación del presente contrato o de alguna de sus renovaciones, con las eventuales deducciones que, en su oportunidad, las partes determinen de común acuerdo. CUARTO: DESTINO DEL INMUEBLE.- La JUNJI se obliga a destinar el inmueble exclusivamente a oficinas, esta obligación de la JUNJI es determinante para la celebración del presente contrato. QUINTO: PLAZO DE VIGENCIA.- El arrendamiento comenzará a regir el primero de febrero del año dos mil uno por el plazo de treinta y seis meses, esto es, hasta el treinta y uno de enero del año dos mil cuatro. Sin perjuicio del plazo pactado precedentemente, el contrato se renovará automáticamente a la fecha de su expiración por otro periodo igual,

R



salvo que las partes acuerden un plazo diferente o uno de los contratantes comunicare al otro su intención de que el arrendamiento no se renueve, comunicación que se despachará por carta certificada o notarial con una anticipación de no menos de sesenta días, respecto de la fecha de expiración del presente contrato de arrendamiento. En el evento que la JUNJI no restituyere la propiedad al término del contrato, cualquiera sea el plazo del contrato, continuará obligado a pagar mensualmente la suma correspondiente a la renta convenida hasta que efectúe la restitución del inmueble. No obstante lo anterior, y para el período posterior a los tres primeros años de vigencia del presente instrumento, la JUNJI se reserva el derecho de poner término al contrato de arrendamiento en cualquier tiempo, sin expresión de causa, administrativamente y sin derecho a indemnización alguna, mediante la notificación, por carta certificada, de la resolución exenta que así lo disponga. La notificación deberá realizarse con una anticipación mínima de noventa días a la fecha fijada por la resolución para el término del contrato. SEXTO: OTROS PAGOS. SANCIONES. La JUNJI estará obligado a pagar con toda puntualidad y a quien corresponda los consumos de luz, agua potable, extracción domiciliar de basura y otros de la misma naturaleza. El atraso en uno cualquiera de los pagos referidos precedentemente dará derecho al arrendador para solicitar la suspensión del servicio respectivo. Por otra parte La JUNJI se obliga a enviar oportunamente al arrendador o a la oficina administradora, el aviso de cobro de contribuciones de bienes raíces. SÉPTIMO: PROHIBICIONES DE LA JUNJI. Queda prohibido a la JUNJI subarrendar o ceder a cualquier título el presente contrato; hacer variaciones estructurales en la propiedad; causar molestias a los vecinos; introducir materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada, le queda especialmente prohibido destinar el inmueble a un objeto distinto del señalado en la cláusula tercera de este contrato. La cesión del arrendamiento o subarriendo con infracción de esta disposición, hará a la JUNJI responsable de todos los perjuicios que de ello

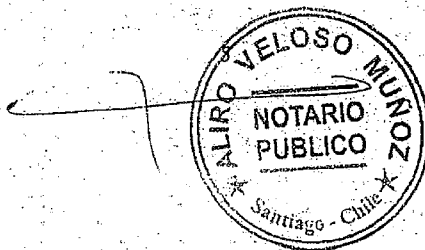
ALIRO VELOSO MUÑOZ

NOTARIO PUBLICO  
TEATINOS 333 - ENTREPISO  
FONO. 8726441 - SANTIAGO  
E-mail: amiranda@netline.cl

ATENCION SR.  
ALEJANDRO MIRANDA A.

pueda derivarse para el arrendador, sin perjuicios de ser causal para el término anticipado del contrato. OCTAVO: MANTENCIÓN DEL INMUEBLE.- Se obliga la JUNJI a mantener en perfecto estado de funcionamiento las llaves de los artefactos, las llaves de paso, las válvulas y flotadores de los excusados y los enchufes, timbres e interruptores de la instalación eléctrica reparándolos o cambiándolos por su cuenta. Deberá también la JUNJI conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación. NOVENO: DE LAS MEJORAS.- La JUNJI declara que conoce la propiedad arrendada, la que se encuentra en buen estado de conservación, obligándose a mantenerla y restituirla al término del arrendamiento en el mismo estado que actualmente se encuentra, reparando a su costo todo desperfecto que experimente el inmueble, siempre que sea imputable a ella y que corresponda a reparaciones locativas, de conformidad al artículo mil novecientos cuarenta del Código Civil. No obstante lo establecido en los párrafos anteriores, el arrendador se obliga a mantener el inmueble en el estado de servir para el fin que ha sido arrendado, lo que implica la realización de todas aquellas reparaciones que sean necesarias para que la propiedad sirva para el objeto del arrendamiento y que no sean de cargo de la arrendataria, de conformidad al artículo mil novecientos veintisiete del Código Civil. Para estos efectos, la JUNJI deberá comunicar por escrito al arrendador aquellas inversiones y/o reparaciones que sean necesarias realizar, y ésta tendrá el plazo máximo de treinta días para realizarlas, salvo que mutuamente se acuerde un plazo mayor. DÉCIMO: AVISO AL ARRENDADOR.- Siempre que no se trate de reparaciones estrictamente necesarias para el cumplimiento del presente contrato, la JUNJI se obliga a no realizar obra o mejora alguna en el inmueble, sin el consentimiento previo y por escrito de la arrendadora. En todo caso, las construcciones y mejoras que la JUNJI realice en el inmueble, salvo acuerdo específico en contrario, quedarán en beneficio de la arrendadora, sin costo para ésta. Con todo, la JUNJI podrá retirar todas aquellas mejoras que puedan separarse sin detrimento del

R



A handwritten signature consisting of several vertical, wavy lines.

inmueble arrendado. UNDÉCIMO: RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE.- La JUNJI se obliga a restituir el inmueble inmediatamente que termine este contrato, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad, colocándola a disposición del arrendador y entregándole las llaves. Además, deberá exhibir los recibos de renta que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de los servicios domiciliarios y otros de la misma naturaleza que sean de su cargo. DUODÉCIMO: PERJUICIOS EN EL INMUEBLE.- El arrendador no responderá en caso alguno por robos que puedan ocurrir en la propiedad o por los perjuicios que pueda sufrir la JUNJI en caso de incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor, u otros hechos de análoga naturaleza. Asimismo, no serán de responsabilidad del la JUNJI los perjuicios que se ocasionen a la propiedad por atentados terroristas, de cualquier naturaleza que sean. DECIMOTERCERO: OBLIGACIONES IMPUESTAS POR LA AUTORIDAD.- Serán de cargo del la JUNJI 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 exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, municipales o reglamentarias. DECIMOCUARTO: VISITAS AL INMUEBLE.- Dentro del plazo de seis meses antes del fin del contrato, o de su prórroga, según el caso, la JUNJI se obliga a dar las facilidades necesarias para que el arrendador o quien lo represente pueda visitar el inmueble. Asimismo, en caso de que desee venderlo, la JUNJI se obliga a permitir su visita, en horarios y días a convenir, debiendo en todo caso el arrendador respetar el plazo original del contrato, o de su prórroga, según el caso. DECIMOQUINTO: NATURALEZA DE LAS CLÁUSULAS.- Para todos los efectos legales, las partes declaran que han elevado las obligaciones de la JUNJI a la calidad de esenciales, y por ello cualquier infracción se estimará necesariamente como grave incumplimiento al contrato de arrendamiento y la ocurrencia de cualquiera de dos de ellas, constituirá incumplimiento reiterado

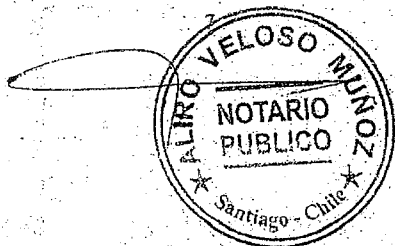
ALIRO VELOSO MUÑOZ

NOTARIO PUBLICO  
TEATINOS 333 - ENTREPISO  
FONO 6726441 - SANTIAGO  
E-mail: amiranda@netline.cl

ATENCION SR.  
ALEJANDRO MIRANDA A.

del mismo. DECIMOSEXTO: DOMICILIO.- Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago y se someten a la competencia de sus tribunales de justicia. DECIMOSEPTIMO: COMISIÓN.- Cada parte paga en este acto a Hernán Roccatagliata Magnani, chileno, soltero, Corredor de Propiedades, cédula nacional de identidad número dos millones treinta y cuatro mil dos raya nueve, domiciliado en calle Luis Rodríguez Velasco número cuatro mil setecientos diecisiete, oficina doscientos seis, Las Condes, quien también comparece en este acto, la cantidad de cincuenta Unidades de Fomento, equivalente a setecientos diez mil cuatrocientos un pesos, reteniéndole el diez por ciento correspondiente a impuesto. DECIMOCTAVO: PLAZO DE ENTREGA DEL INMUEBLE: El inmueble será entregado el día quince de enero de dos mil uno, con el fin de realizar las modificaciones necesarias. La JUNJI no pagará renta alguna por el plazo que se ocupe la propiedad durante el mes de enero de dos mil uno. DECIMONOVENO: AUTORIZACIONES.- Se autoriza expresamente a la JUNJI para realizar mejoras y modificaciones interiores, baños, remoción e instalación de tabiques, eliminación de árbol del antejardín inmediato a la terraza, reemplazándolo por otro en una ubicación distinta, todo según anteproyecto que se presentará a la aprobación del arrendador. Todo el costo de estas modificaciones y mejoras serán de cargo de la JUNJI. Las mejoras que conforme a esta autorización se realicen, quedarán en beneficio del inmueble, salvo aquellas que puedan ser retiradas por la JUNJI sin detrimento de la propiedad arrendada. VIGÉSIMO: PERSONERÍAS.- La personería de don Sergio Roccatagliata Barra y de doña Cecilia Roccatagliata Barra para representar a la Sociedad "Inversiones R y R. S.A." consta de la escritura pública otorgada con fecha primero de Junio de mil novecientos noventa y tres ante el Notario Público de Santiago Raúl Iván Perry Pefaur, por su parte, la personería de doña Ofelia Reveco Vergara para representar a la Junta Nacional de Jardines Infantiles consta en el Decreto Supremo número trescientos diecisiete de mil

*h*



*[Handwritten signature]*

novecientos noventa y ocho del Ministerio de Educación, documentos que no se insertan por ser conocidos por las partes. El presente contrato se firma en siete ejemplares de un mismo tenor e igual efecto, con una misma fecha, quedando uno de ellos en poder del arrendador, cinco en poder de la JUNJI y uno en poder del corredor de propiedades don Hernán Roccatagliata Magnani. Los gastos del otorgamiento de la presente escritura y de las anotaciones e inscripciones que procedan, serán de cargo de la JUNJI. En comprobante y previa lectura firman los comparecientes. Se da copia. Doy fe. *llc*

*[Signature]*  
Junta Nacional de Jardines Infantiles  
Ofelia Raveco Vergara  
C.I. N° 6.357.922-K

~~Inversiones R y A S.A.  
Sergio Roccatagliata Barra  
C.I. 6.992.253-8~~

*[Signature]*  
Inversiones R y A S.A.  
Cecilia Roccatagliata Barra  
C.I. 8.779.513-6

*[Signature]*  
Hernán Roccatagliata Magnani  
Corredor

REPERTORIO  
N° 293-01

ES TESTIMONIO FIEL A SU ORIGINAL Santiago 15 ENE 2001

