

JURÍDICO

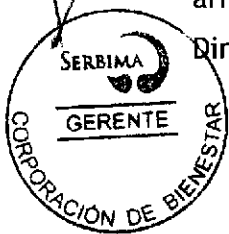


CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES  
"CORPORACIÓN DE BIENESTAR SERBIMA"

-A-

"JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES"

En Valdivia y Santiago, República de Chile, a 01 de Noviembre del año dos mil once, comparece don **EUGENIO ROJAS VALDÉS**, chileno, casado, Ingeniero Comercial, domiciliado en Avda. Ejército Libertador N° 215, de la ciudad de Santiago, cédula nacional número 7.187.919-4, quien lo hace en representación y en su calidad de Gerente de la **CORPORACIÓN DE BIENESTAR SERBIMA**, persona jurídica sin fines de lucro, rol único tributario número 70.046.800-3, en adelante también "la arrendadora", y por la otra doña **CAROLINE MARGARETT NAVARRETE OLIVERA**, chilena, casada, Educadora de Párvulos, cédula nacional de identidad número doce millones trescientos treinta y seis mil novecientos veintisiete guión cero, quien lo hace en su calidad de Directora Regional de la XIV Región Los Ríos, y en representación de la "**JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES**", Corporación Autónoma con Personalidad Jurídica de Derecho Público, Rut número setenta millones setenta y dos mil seiscientos guión dos, ambas domiciliadas en calle Camilo Henríquez número seiscientos cincuenta y seis, Valdivia, en adelante también "la arrendataria", mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas y documentos anotados que exhiben y declaran pertenecerles, y exponen: **PRIMERO:** La **CORPORACIÓN DE BIENESTAR SERBIMA**, es propietaria del siguiente inmueble situado en la ciudad de Valdivia: a) Ubicado en calle Picarte número 1020 y 1022, según consta de la inscripción de fojas 800<sup>U</sup>, número 1173 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, correspondiente al año 1973, cuyos deslindes según su título son los siguientes: **AL NORTE Y ESTE**, en parte de la propiedad de don Teodoro Lunecke; **AL SUR**, en calle Picarte; y **AL OESTE**, en sitio de propiedad de don Adolfo Deck. **SEGUNDO:** Por este acto, la "**CORPORACIÓN DE BIENESTAR SERBIMA**", representada por don Eugenio Rojas Valdés, viene en dar en arrendamiento a la "**JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES**", para quien acepta su Directora Regional representante doña Caroline Margarett Navarrete Olivera, la



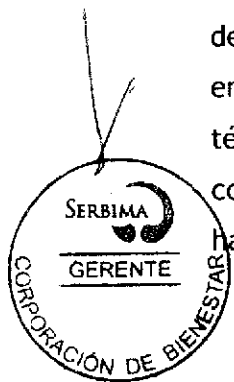


totalidad del inmueble individualizado en la letra a) de la cláusula precedente, a contar del primero de noviembre del año dos mil once. **TERCERO:** Las renta mensuales de arrendamiento serán pagadas en pesos y pactado en unidades de fomento, de la siguiente forma: A) a contar del mes de noviembre del año dos mil once y hasta el mes de diciembre del mismo año, se pagará el equivalente en pesos a TREINTA Y OCHO UNIDADES DE FOMENTO, por la totalidad del inmueble individualizado precedentemente. Esta renta se acuerda en virtud que el inmueble será utilizado de manera parcial durante este período y durante el mismo se llevarán a cabo las adecuaciones al edificio, necesarias para el correcto funcionamiento del mismo para los fines que se arrienda. B) A contar del mes de enero del año dos mil doce y hasta el término del contrato, se pagará mensualmente el equivalente en pesos a NOVENTA Y SEIS UNIDADES DE FOMENTO, por la totalidad del inmueble individualizado precedentemente. Esta renta de arrendamiento no tendrá reajustes durante la vigencia del presente Contrato, exceptuando el correspondiente a la variación que experimente la Unidad de Fomento y en su defecto la unidad de medida económica que la reemplace. La renta total de arrendamiento será pagada por mensualidades anticipadas dentro de los diez primeros días de cada mes, mediante depósito en la Cuenta Corriente número 285846, del Banco Estado, debiendo enviarse el comprobante de depósito por medio de correo electrónico a la dirección hector.saintjean@serbima.cl. En caso de mora o simple retardo en el pago de la renta, el arrendatario deberá pagar una multa equivalente a Una Unidad de Fomento por día de atraso, sin perjuicio de que el no pago de la renta en un período completo generará la resolución ipso facto del presente contrato, decisión que será comunicada a la arrendataria por medio de carta certificada dirigida a su domicilio indicado en este contrato. **CUARTO:** En garantía del exacto y oportuno cumplimiento de sus obligaciones, la arrendataria entrega en este acto a la arrendadora la cantidad equivalente en pesos a Treinta y ocho Unidades de Fomento, correspondiente a un mes de la renta de arrendamiento, la que será devuelta dentro de los treinta días siguientes de terminado el presente Contrato, sin que se pueda imputar al pago de la renta de arrendamiento, salvo incumplimiento de la arrendataria en el pago de uno o más cánones de arriendo. **QUINTO:** Será obligación de la arrendataria pagar oportunamente la renta de arrendamiento, conservar en estado de funcionamiento la red de agua potable y los artefactos sanitarios, como igualmente la red eléctrica y sus interruptores, enchufes y otros; conservar el aseo de los inmuebles arrendados; y en general efectuar



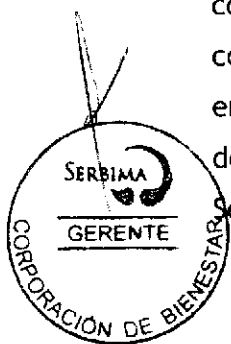


las reparaciones que se produzcan por culpa grave de alguno de sus funcionarios. Igualmente, serán obligaciones de la arrendataria pagar los consumos básicos como energía eléctrica, agua potable, teléfonos, gas, etc. **SEXTO:** Por su parte, serán obligaciones de la arrendadora, mantener el inmueble en estado de servir para el fin a que ha sido arrendado, obligándose a librar a la arrendataria a toda turbación o embarazo en el goce del inmueble. Estas obligaciones contenidas en esta cláusula se elevan al carácter de esencial, cuyo incumplimiento darán lugar a la terminación ipso facto del contrato, sin necesidad de declaración judicial, decisión que será comunicada a la arrendadora por carta certificada. Conjuntamente, la arrendadora en concordancia con lo expresado en la cláusula precedente, se obliga a efectuar todas las reparaciones necesarias para el goce conforme y satisfactorio del bien arrendado, deterioros derivados del uso natural del inmueble o cuyo detrimento sea consecuencia de caso fortuito. **SÉPTIMO:** La arrendadora autoriza a la arrendataria para efectuar todas las modificaciones, adecuaciones y mejoras que requieran los inmuebles para que cumplan con el objetivo para el cual han sido arrendados. Al terminar el presente contrato, estas mejoras quedarán a beneficio de la arrendadora, a no ser que puedan ser separadas de los inmuebles sin que ellos sufran detrimento, ya que, deberá entregarse el inmueble en el mismo o mejor estado en que se encontraba al momento de la celebración del presente Contrato. **OCTAVO:** La arrendadora se obliga a destinar los inmuebles arrendados exclusivamente para el funcionamiento de sus oficinas, labores de enseñanza parvularia y capacitación de su personal, pudiendo pedirse la resolución o terminación del contrato si el inmueble es destinado a otro efecto. En caso que el arrendador estime que se ha incumplido esta obligación deberá acreditar previamente los hechos y sus circunstancias que le configuran a la Directora del Servicio arrendatario. Además, dicha decisión deberá ser comunicada a la arrendataria por medio de carta certificada despachada al domicilio indicado en este contrato. **NOVENO:** El plazo de vigencia del presente contrato será indefinida, a contar del primero de noviembre del año dos mil once, pudiendo las partes ponerle término de forma unilateral a contar del tercer año de vigencia del contrato, por medio de comunicación a la otra por carta certificada enviada a lo menos con sesenta días de anticipación de la fecha en la cual se pondrá término al Contrato. La carta deberá remitirse al domicilio de la parte, indicado en la comparecencia de este contrato, o al domicilio que durante la vigencia del mismo se haya informado formalmente. **DECIMO:** Queda prohibido a la arrendataria subarrendar o





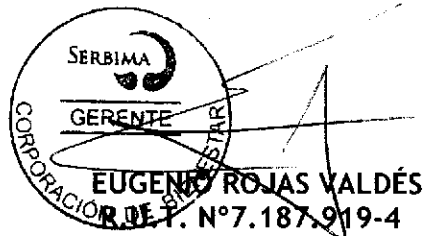
ceder a cualquier título el presente contrato; hacer variaciones estructurales propiedad sin el consentimiento previo y por escrito del propietario; causar molestias a los vecinos; introducir materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada. Le queda especialmente prohibido, destinar el inmueble a un objeto distinto del señalado en la cláusula octava de este Contrato. **DECIMO PRIMERO:** La arrendataria se obliga a restituir el inmueble inmediatamente de terminado el presente 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 pago de los consumos básicos y otros de la misma naturaleza que sean de su cargo. **DECIMO SEGUNDO:** La arrendataria se obliga a otorgar facilidades necesarias para que el arrendador o quien lo represente, previa exhibición de su poder, pueda visitar partes del inmueble, previo acuerdo entre las partes. Asimismo, en caso que la arrendadora desee vender el inmueble, la arrendataria se obliga a permitir su visita, en horarios y días a convenir, debiendo en todo caso el arrendador respetar el plazo original del contrato. **DECIMO TERCERO:** La entrega material del inmueble arrendado, se efectuará al momento de la suscripción del presente contrato. **DECIMO CUARTO:** Para todos los efectos de este Contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Valdivia y se someten a la competencia de sus Tribunales de Justicia. **DECIMO QUINTO:** Todos los gastos, derechos e impuestos que demande el otorgamiento de este contrato y su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, serán de cargo de ambas partes por mitades. **DECIMO SEXTO:** Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura, para requerir las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que fueren pertinentes, en el Conservador de Bienes Raíces de Valdivia. **DECIMO SEPTIMO:** Considerando el actual estado del inmueble y los requerimientos de la arrendataria para utilizarlos para los fines antes declarados, es necesario realizar adecuaciones, modificaciones y mejoras de materialidad, distribución, revestimientos y pinturas, las cuales serán de cargo del arrendador, y que al respecto se delega en la arrendataria la supervisión técnica de las mismas, debiendo velar por la correcta y oportuna ejecución de las mismas, de acuerdo con los requerimientos especificados en anexo del presente contrato. La arrendataria se compromete a su vez a informar formalmente una vez que la totalidad de los trabajos encargados se hayan realizado a su total satisfacción. **DECIMO OCTAVO:** La personería de don Eugenio Rojas Valdés como representante de la "Corporación de Bienestar Serbima" consta en escritura pública de fecha 12 de agosto del año 2010, anotada bajo





el repertorio N° 4.400, en la Notaria Pública de Santiago de don Sergio Henríquez S. Valdivia

La personería de doña Caroline Margaret Navarrete Olivera, para representar a la Junta Nacional de Jardines Infantiles, consta de la resolución cero quince / ciento setenta y cuatro del veintidós de septiembre del dos mil diez, cero quince / cero veintiséis del año dos mil y cero quince, todas de la Vicepresidencia Ejecutiva de la Junta Nacional de Jardines Infantiles. En comprobante previa lectura, firman. Se da copia.



  
CAROLINE M. NAVARRETE OLIVERA  
R.U.T. N°12.336.927-0

**AUTORIZACIÓN NOTARIAL  
EN HOJA ADJUNTA**

**AUTO. / P.**

//RIZO LA FIRMA, de don EUGENIO ROJAS VALDES, C.I.N°7.187.919-4, en representación de CORPORACION DE BIENESTAR SERBIMA, como arrendadora; en virtud de haber tenido a la vista la cédula de identidad respectiva. Doy fe.- Santiago, 09 de noviembre



Firmó ante mí doña CAROLINE MARGARETT NAVARRETE OLIVERA, RUN 12.336.927-0 nacional en representación de JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES RUT 70.072.600-2 nacional según consta en Resolución Nº 015/136 emitida por la JUNJI DE FECHA 31 de Agosto del 2011.- Valdivia, noviembre 22 del 2011.-ebn

