

PATRICIO ZALDIVAR MACKENNA
NOTARIO PUBLICO DE SANTIAGO
DECIMA OCTAVA NOTARIA

XIII



Rep. N° 7598 / 2001.- 6330-

Lw 57.421- J.R.: KOI- D:HIX- C.I.:

ARRENDAMIENTO

JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES

A

VIVIENDAS 2.000 LIMITADA

En Santiago de Chile, a cuatro de Mayo del dos mil uno, ante mí, **PATRICIO ZALDIVAR MACKENNA**, abogado, domiciliado en Bandera número trescientos cuarenta y uno, oficina ochocientos cincuenta y siete, Notario Público, Titular de la Décimo Octava Notaría de Santiago, comparecen: don **MIGUEL RAUL PEDRO CALVO AGUIRRE**, chileno, casado, empresario, cédula nacional de identidad número tres millones sesenta y cinco mil cuatrocientos sesenta y tres guión tres, en representación, según se acreditará, de **VIVIENDAS 2.000 LIMITADA**, persona jurídica del giro de su denominación, Rol Único Tributario número setenta y nueve millones setecientos cincuenta y seis mil cincuenta guión dos, ambos con domicilio en Las Parcelas número siete mil doscientos cincuenta, comuna de Peñalolén, por una parte; y por la otra, doña **GUIDA ROJAS NORAMBUENA**, chilena, soltera, educadora de párvulos, cédula nacional de identidad número seis millones ochocientos cincuenta y cinco mil seiscientos ochenta y cinco guión seis, como mandataria y en representación, según se acreditará, de **JUNTA NACIONAL DE**

JARDINES INFANTILES, Corporación Autónoma de Derecho Público, Rol Único Tributario número setenta millones setenta y dos mil seiscientos guión dos, ambos domiciliados en Santiago, Comuna de Providencia, calle Marchant Pereira número setecientos veintiséis de la Región Metropolitana, los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con sus cédulas respectivas y exponen: PRIMERO: La sociedad **VIVIENDAS 2.000 LIMITADA** es dueña del Tercer y Segundo Sótano o Subterráneo, de los estacionamientos números Uno, Dos, Tres, Cuatro, Cinco, Siete, Ocho, Nueve, Diez, Once, Doce, Trece, Catorce, Quince, Dieciséis, Diecisiete, Dieciocho, Diecinueve, Veinte, Veintiuno y Veintidós del Primer Sótano o Subterráneo, de los locales números ciento doce, ciento catorce y ciento dieciocho y de los estacionamientos números Uno, Dos, Tres, Cuatro y Cinco del Nivel acceso o Primer Piso y de los niveles o Pisos Segundo, Tercero, Cuarto, Quinto, Sexto, Séptimo y Octavo del Edificio Santiago que tiene entradas de acceso por Avenida Libertador Bernardo O'Higgins número ciento siete, calle Bueras número ciento doce e Irene Morales número diez, de la Comuna de Santiago, Región Metropolitana, de acuerdo al plano archivado con el número dos mil ochocientos cincuenta y nueve al dos mil ochocientos cincuenta y nueve letras A a la F y dueña además de derechos en proporción al valor de lo adquirido en unión de los otros adquirentes en los bienes; comunes entre los cuales se encuentra el terreno enmarcado en el polígono K-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K que de acuerdo a sus títulos deslinda: NORTE, en línea G-H con calle Bueras; SUR, en línea F-E, D-C con rol dos guión dos de propiedad del Colegio de Arquitectos de Chile A.G. y Línea K-J con Avenida Bernardo O'Higgins; ORIENTE: en línea oblicua H-I y línea I-J con calle Irene Morales y en línea E-



D., con predio rol dos guión dos; PONIENTE, en línea G-F, con predio rol dos guión setenta y en línea C-K en predio rol dos guión dos. Los adquirió por compra que hizo a la sociedad SERVICIOS DE INGENIERIA Y CONSTRUCCION SERVINCO LIMITADA, según consta de la escritura pública de fecha veintinueve de septiembre de mil novecientos noventa y cinco otorgada en la notaría de Santiago de don José Musalem Saffie título inscrito a fojas nueve mil seiscientos veintiséis número nueve mil trece de mil novecientos noventa y seis, en el registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. Los planos de Ley de Pisos se encuentran archivados bajo los números dos mil ochocientos cincuenta y nueve y dos mil ochocientos cincuenta y nueve letras A a la F en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago.- SEGUNDO: Por el presente instrumento, **VIVIENDAS 2.000 LIMITADA**, representada en la forma ya expresada, da en arrendamiento a **JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES**, para quien acepta doña **GUIDA ROJAS NORAMBUENA**, los pisos séxto, séptimo y octavo, como asimismo los estacionamientos números veintitrés, veinticuatro, veinticinco, veintiséis, veintisiete, veintiocho A, veintiocho B, veintinueve A, veintinueve B, treinta, treinta y uno y treinta y dos, todos de la la propiedad singularizada en la cláusula primera.- TERCERO: La renta mensual de arrendamiento será: i) La suma equivalente en moneda nacional a doscientos veinticuatro unidades de fomento, según su valor al día de su pago efectivo, por el período comprendido entre el uno de julio de dos mil uno y hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil uno. ii) La suma equivalente a trescientos cuatro unidades de fomento mensuales, según su valor al día de su pago efectivo, por el período comprendido entre el uno de enero de dos mil dos y hasta el

9626
4013
46

Segundo
SOLZNO



treinta de junio de dos mil cuatro. ii) La suma equivalente a trescientos veinte unidades de fomento, según su valor al día de su pago efectivo, por el período comprendido entre el uno de julio de dos mil cuatro y hasta el treinta de junio de dos mil seis. La renta mensual de arrendamiento será pagada en forma anticipada, dentro de los primeros cinco días de cada mes, a **VIVIENDAS 2.000 LIMITADA** o a quien sus derechos represente, en el inmueble objeto de este contrato. Sin perjuicio de la renta de arrendamiento, la Arrendataria deberá pagar adicionalmente los gastos comunes que correspondan a los bienes dados en arrendamiento. La obligación indicada no regirá por los primeros doce meses de vigencia del presente contrato, esto es, hasta la renta correspondiente al mes de junio del año dos mil dos. Durante este período anual, el pago de los gastos comunes citados corresponderá a la parte Arrendadora.- CUARTO: El contrato comenzará a regir el día uno de julio de dos mil uno y tendrá una duración de cinco años a contar de dicha fecha. En consecuencia, el presente contrato vence el día treinta de junio del año dos mil seis. No obstante lo expresado, al vencimiento del plazo citado, el presente contrato se entenderá renovado por períodos iguales y sucesivos de un año cada uno a menos que alguna de las partes decida ponerle término mediante aviso escrito dado a su contraparte con tres meses de anticipación al vencimiento del plazo primitivo o de sus prórrogas, por carta certificada dirigida al domicilio indicado en la comparecencia o a aquel que le haya sido notificado por escrito, en el evento que alguna de ellas cambie de domicilio durante la vigencia del presente contrato.- QUINTO: La Arrendataria se obliga a mantener los inmuebles arrendados en perfecto estado de aseo, conservación y presentación general,



de acuerdo al uso natural del mismo y a efectuar oportunamente y en el menor tiempo posible, de su cargo y costo, las reparaciones locativas, entendiendo por tales aquellas a que se refiere el artículo mil novecientos cuarenta del Código Civil. **JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES** podrá instalar equipos y efectuar mejoras en el inmueble para adaptarlo libremente a sus necesidades, en todo aquello que no altere la estructura básica del edificio ubicado en la propiedad arrendada. Todas las mejoras, equipos e instalaciones que haga o coloque la Arrendataria en la propiedad arrendada podrán ser retirados por ésta, ya sea durante la vigencia del contrato o al término de él, salvo que ello cause detrimento al edificio construido, en cuyo caso tales mejoras quedarán a beneficio de la propiedad, sin que la Arrendadora deba suma alguna por dicho concepto, cualquiera que sea su monto. **VIVIENDAS 2.000 LIMITADA** autoriza a la Arrendataria para instalar internamente sobre el inmueble y adosar a sus muros propaganda o letreros institucionales, sin que ello signifique a ésta desembolso alguno durante la vigencia del contrato.- SEXTO: Por su parte la Arrendadora se compromete a efectuar los siguientes arreglos a su costo y riesgo: i) Dejar instalada una cocina industrial con su respectiva campana extractora en el piso octavo ii) Dividir el piso octavo con una pared de tabiquería donde **JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES** lo disponga, siempre que ello sea factible. iii) Instalar una ducha en algún baño que **JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES** disponga siempre que ello sea factible. iv) Solucionar el acceso a los pisos sexto, séptimo y octavo, mediante una mampara a la salida de los ascensores por ambas entradas o en sus defecto habilitar los ascensores con llaves o claves para su acceso exclusivo a tales pisos por personal de

JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES.- SÉPTIMO: La entrega material del inmueble se efectúa con esta misma fecha.- OCTAVO: Serán de cargo y costo de la Arrendadora las reparaciones necesarias y aquellas reparaciones locativas, si los deterioros necesariamente provienen de fuerza mayor o caso fortuito o mala calidad de los inmuebles arrendados, según lo establecido en el artículo mil novecientos veintisiete del Código Civil.- NOVENO: VIVIENDAS 2.000 LIMITADA garantiza a de JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES que, si por cualquier causa hubiere de enajenar o ceder el todo o parte la propiedad arrendada, procederá a incluir como estipulación expresa en el acto o contrato que sirviere de título a tal enajenación o cesión, la obligación pura y simple del adquirente, de respetar el presente contrato de arrendamiento en todos sus términos y por el lapso que faltare para su expiración según se ha convenido.- DÉCIMO: Queda expresamente prohibido a la Arrendataria ceder o subarrendar en todo o parte de la propiedad objeto de este contrato. No obstante, queda facultada la Arrendataria para subarrendar a terceros dos de los estacionamientos que recibe en arrendamiento por un plazo no superior al de vigencia del presente contrato. En este evento, la Arrendataria comunicará a la Arrendadora a la mayor brevedad la persona del subarrendatario y su individualización.- UNDÉCIMO: La Arrendataria se obliga a pagar oportunamente los gastos por consumo de electricidad, agua, gas y demás inherentes a la ocupación del inmueble y exhibir a la Arrendadora o a quien ésta designe, los recibos de pago correspondientes, cada vez que le sean exigidos.- DUODÉCIMO: La Arrendadora no responderá, en caso alguno, por los perjuicios que puedan producirse a la Arrendataria, a sus dependientes o a sus visitantes de la



propiedad, con ocasión de incendios, inundaciones, derrumbes o cualquier otro daño, causados por efectos de la naturaleza, caso fortuito o fuerza mayor. La Arrendataria responderá de cualquier daño que su hecho o culpa cause a las propiedades circundantes, por hechos de sus dependientes.- DÉCIMO TERCERO: El presente contrato terminará sin más trámite, entre otras, por las siguientes causales: Uno.- Si la Arrendataria no paga la renta mensual dentro del plazo indicado en el contrato.- Dos.- Si la Arrendataria o sus dependientes causan perjuicios graves a la propiedad.- Tres.- Si no mantiene la propiedad en perfecto estado de conservación y aseo, habida consideración del desgaste por el transcurso del tiempo y uso normal, así como si no reparare inmediatamente y a su costa cualquier desperfecto que experimente el edificio en sus cielos, techos, paredes, pisos, vidrios, pinturas, servicios higiénicos, instalaciones, etcétera, que hubieren sido causadas por un hecho o culpa suya.- Cuatro.- Si la Arrendataria se atrasa en el pago de las cuentas de consumo de agua, luz, aseo, gas, etcétera.- Cinco.- Si la Arrendataria efectuase variaciones estructurales, tanto en el interior como en el exterior del edificio, sin el consentimiento previo de la Arrendadora.- Seis.- Si la Arrendataria no cumple cualesquiera de las obligaciones que le impone el presente contrato. No obstante, la Arrendataria tendrá el término máximo de diez días, contados desde que la Arrendadora ha dado noticia por carta certificada de su intención de hacer efectivo lo dispuesto en la presente cláusula, para dar cabal cumplimiento a la circunstancia que amerite la terminación inmediata del contrato según se ha expresado.- DÉCIMO CUARTO: La Arrendataria se obliga a otorgar las facilidades necesarias para que la Arrendadora, o bien

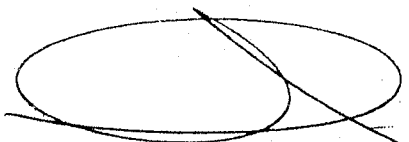
quien la represente, pueda visitar el inmueble, siempre que para tal efecto se dé aviso con a lo menos un día de anticipación a la fecha programada para la visita, y que ella se efectúe fuera del horario normal de trabajo.- DÉCIMO QUINTO: Presente al acto don JORGE LUIS SILVA BRINCK chileno, casado, abogado, cédula nacional de identidad número siete millones doscientos ochenta y ocho mil setecientos cuarenta y ocho guión cuatro, como mandatario y en representación, según se acreditará, del BANCO DE CHILE, empresa comercial bancaria, todos domiciliados en esta ciudad, calle Ahumada número doscientos cincuenta y uno, comuna de Santiago; el compareciente mayor de edad, quien acredita su identidad con su cédula respectiva y expone: Que declara, para en cuanto en derecho proceda, conocer y aceptar en todos sus términos el contrato de arrendamiento suscrito por la presente escritura, comprometiéndose para con JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES a respetar su carácter de Arrendataria por el período originalmente pactado y su eventual renovación, en las mismas condiciones arriba consignadas.- Asimismo, por este acto y en la representación que actúa, viene en alzar, sólo para los efectos de inscribir este arrendamiento, la prohibición inscrita a fojas setenta y siete mil cuatrocientas setenta y tres número treinta y un mil quinientas treinta y cinco del año mil novecientos noventa y uno, del Registro de Interdicciones y Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.- DÉCIMO SEXTO: Para todos los efectos legales, las partes fijan su domicilio en la ciudad y comuna de Santiago.- DÉCIMO SÉPTIMO: 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.-

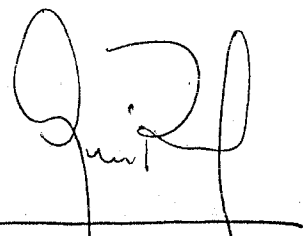


DÉCIMO OCTAVO: Cada una de las partes de este contrato, Arrendadora y Arrendataria, paga en este acto a "Alaluf Desarrollo Inmobiliario Limitada", por su intermediación en la celebración del presente contrato, una comisión ascendente a un dos por ciento del valor total del contrato, esto es, la cantidad equivalente a cuatrocientas veintiocho coma veinte unidades de fomento, cantidad que incluye el Impuesto al Valor Agregado.- DÉCIMO NOVENO: Las partes dejan constancia que es de interés de la Arrendataria que una persona designada por ella se incorpore, durante la vigencia del presente contrato, como miembro de la Junta de Vigilancia del edificio. Para tal efecto, la Arrendataria comunicará a la Arrendadora con la anticipación debida el nombre de la persona que se desempeñará en la Junta citada. La arrendadora, en su calidad de propietaria se compromete a prestar su aprobación favorable para designar a la persona indicada a partir de la celebración de la próxima asamblea de copropietarios.- VIGÉSIMO: Los gastos notariales y de inscripción que demanda la celebración del presente contrato serán de cargo de ambas partes por iguales.

PERSONERIAS: La personería de don **MIGUEL CALVO AGUIRRE** para representar a **VIVIENDAS 2.000 LIMITADA**, consta de escritura pública otorgada en la Notaría de don Juan Ricardo San Martín Urrejola con fecha treinta de diciembre de mil novecientos noventa y siete. La personería de doña **GUIDA ROJAS NORAMBUENA**, como mandataria y en representación de **JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES** consta de la Resolución número cero ochenta y cinco de mil novecientos noventa y ocho de la Vicepresidencia Ejecutiva de la citada Junta Nacional. La personería de don **Jorge Luis Silva Brinck** para representar al Banco de Chile consta de escritura pública de fecha cinco de noviembre de mil

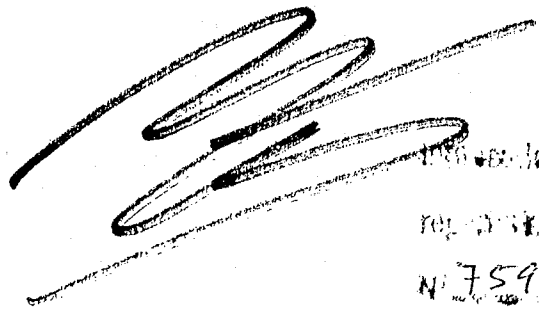
novecientos noventa y siete otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash. Las escrituras antes citadas no se insertan por ser conocidas de las partes y del Notario que autoriza.- En comprobante y previa lectura, firman los comparecientes el presente instrumento.- Di copia.- Doy fe.-


VIVIENDAS 2.000 LIMITADA


JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES


BANCO DE CHILE

ve Be
4M
Dof



otorgada en el
registro con el
N° 7598/2001-
3-FIRMAS

ESTA COPIA ES TESTIMONIO FIEL DE SU ORIGINAL.- Santiago,
dieciocho de Mayo del dos mil uno.-

ZALDIVAR MACENNA
18°
NOTARIA
Santiago
Chile


ZALDIVAR MACENNA
18° NOTARIA
SANTIAGO-CHILE