

# CONTRATO ARRENDAMIENTO INMUEBLE Y MANDATO

FRANCISCO ALCANTARÁ RUIZ Y OTROS



A

## JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES.

En Rancagua, a 13 de Mayo del dos mil ocho, entre la **JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES**, RUT numero setenta millones setenta y dos mil seiscientos guión dos, Corporación Autónoma, con personalidad jurídica de Derecho Público, funcionalmente descentralizada, representada por su Directora Regional (s) de la Región de O'higgins, doña **CECILIA EUGENIA JIMENEZ RODRIGUEZ**, educadora de párvulos, Cedula Nacional de Identidad numero seis millones quinientos setenta y dos mil trescientos sesenta y dos guión k , ambas con domicilio en calle German Riesco numero ciento ochenta y nueve, comuna de Rancagua, en adelante e indistintamente la "JUNJI" o la "ARRENDATARIA" por una parte; y por la otra parte las siguientes personas: Don **FRANCISCO ALCÁNTARA RUIZ**, española, comerciante, Cedula Nacional de Identidad numero cinco millones cuatrocientos setenta y tres mil seiscientos catorce guión dos, domiciliado en calle B numero doscientos, loteo San José de la Vinilla, Machalí, de la ciudad de Rancagua casado con doña **MARÍA GLORÍA MARTINEZ RODRIGUEZ**, chilena, de su mismo domicilio, Cedula Nacional de Identidad numero seis millones ciento setenta mil cuatrocientos ochenta y cinco guión K, quien comparece autorizando a su cónyuge para celebrar el presente contrato y además en representación de doña **MARÍA ISABEL MARTINEZ RODRIGUEZ**, según mandato, debidamente legalizado, otorgado ante el escribano autorizante de le Ciudad de Buenos Aires y agregado al protocolo del Notario titular de Santiago don Alberto Moso Aguilar con fecha seis de marzo del 2007, Don **MIGUEL ANGEL MARTINEZ RODRIGUEZ**, chilena, rentista, domiciliado en calle Bueras numero seiscientos catorce departamento doscientos dos, Rancagua, Cédula Nacional de Identidad numero seis millones cuatrocientos treinta y siete mil seiscientos guión cuatro, casado con doña **JUANA ROSA BAEZA QUINTANILLA**, chilena, dueña de casa, de su mismo domicilio, quien comparece autorizando a su cónyuge para celebrar el presente contrato de arriendo, todos estos últimos en adelante " parte arrendadora"; todos mayores de edad, se ha convenido en lo siguiente:

**PRIMERO.** Don **FRANCISCO ALCÁNTARA RUIZ**, doña **MARÍA GLORÍA MARTINEZ RODRIGUEZ**, don **MIGUEL ANGEL MARTINEZ RODRIGUEZ** y doña **MARÍA ISABEL MARTINEZ RODRIGUEZ**, son dueños en comunidad y por iguales partes, del inmueble ubicado en calle Estado numero quinientos treinta y uno guión a (531-A), Rancagua, y cuyos deslindes son: Norte: Con otra propiedad de don José Miguel Poblete y otros; SUR:

con don Belisario Fuenzalida y don Abelardo Baros; ORIENTE: Con calle de su ubicación y  
PONIENTE: Con parte de la misma propiedad. Su rol de avalúos es el número ochenta y  
guión dos, de la comuna de Rancagua.



**SEGUNDO:** Por su parte doña **MARÍA GLORÍA MARTINEZ RODRIGUEZ**, es dueña del inmueble ubicado en Estado número quinientos treinta y uno-B y cuyos deslindes son: NORTE: Con otra propiedad de don José Miguel Poblete y otros SUR: Con don Belisario Fuenzalida y don Abelardo Baros; ORIENTE: Con calle de su ubicación y PONIENTE: Con parte de la misma. Su Rol de Avalúos es el número ochenta guión veintidós, de la Comuna de Rancagua.

**TERCERO:** En este acto y por el presente instrumento la parte arrendadora da en arriendo a la JUNJI los inmuebles descritos en las cláusulas PRIMERO Y SEGUNDO de este instrumento. Las propiedades arrendadas serán destinadas exclusivamente para oficinas de la Dirección Regional de la Junta Nacional de Jardines Infantiles, Región del LIB. GRAL BDO. O'Higgins.

Se deja constancia que las propiedades arrendadas se encuentran sujetas a la ley de copropiedad.

La JUNJI acepta el arriendo según condiciones y plazos que van a expresarse en las cláusulas siguientes.

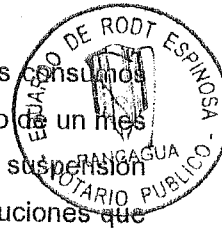
**CUARTO:** El presente contrato de arrendamiento regirá a contar del día primero junio del año dos mil ocho y su vigencia será de tres años a contar de esa misma fecha. Si la parte arrendadora deseara poner término al presente contrato, deberá solicitar judicialmente la restitución del inmueble con una anticipación no inferior a cuatro meses en relación a la fecha de término del contrato. De no mediar este aviso, el arrendamiento se entenderá prorrogado por períodos iguales y sucesivos de un año. Si el arrendatario deseara poner término al contrato en la fecha de la expiración de éste, deberá notificarlo, por carta certificada, al arrendador, con una anticipación no inferior a dos meses completos a la época fijada para el término.

Se deja constancia que el arriendo de los inmuebles se hace en forma conjunta, de manera que la terminación y/o desahucio y restitución de los mismos deberá solicitarse también en forma conjunta concurriendo todos los comparecientes de la parte arrendadora.

La parte arrendataria podrá ingresar a las propiedades arrendadas a contar del 15 de mayo del corriente para efectuar el tendido eléctrico e informático y/o las modificaciones eléctricas y arquitectónicas necesarias para la habilitación de las dependencias y accesos.

**QUINTO:** La renta mensual es la suma de dos millones cien mil pesos (\$ 2.100.000). La renta se reajustará durante toda la vigencia del arrendamiento; reajuste que se hará cada 3 meses, en la misma proporción o porcentaje en que haya podido variar el Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el Organismo que lo reemplace, en relación al período que medie entre el último día del segundo mes que precede al del último reajuste y el último día del segundo mes que precede al de su pago.

El arrendatario estará obligado a pagar puntualmente, los gastos comunes y los consumos de luz, agua potable, gas, teléfono y demás que puedan corresponderle. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho al arrendador para solicitar la suspensión de los servicios respectivos. Con todo, el pago del Impuesto Territorial o Contribuciones que afecta a los inmuebles objeto del contrato será de cargo de la parte arrendadora y el arrendatario deberá enviar oportunamente al domicilio de la parte arrendadora el respectivo aviso de cobro.



**SEXTO:** La renta se pagará por mensualidades anticipadas, dentro de los primeros diez días de cada mes, en el domicilio del arrendatario. El pago se hará mediante dos cheques por iguales montos, nominativo a nombre de don FRANCISCO ALCÁNTARA RUIZ y doña MARÍA GLORÍA MARTINEZ RODRIGUEZ. El simple retardo en el pago de la renta, constituye al arrendatario en mora, debiendo pagar el interés corriente de la plaza sobre la renta mensual.

**SEPTIMO.** Las propiedades se encuentran en buenas condiciones de uso, condición que es conocida y aceptada por la parte arrendataria.

Quedan incluidas, en el arrendamiento, las especies y artefactos de que da cuenta el inventario anexo que las partes firman en este acto y que se tiene como parte integrante del presente contrato. El estado de dichas especies está indicado en el mismo inventario.

Se deja constancia que la bodega existente en el lugar será desocupada por la parte arrendadora no antes de 6 meses ni después de la primera renovación del presente contrato, contados desde la suscripción del presente instrumento. Será de exclusiva responsabilidad del arrendador los bienes existentes en el interior de la bodega así como el cierre y protección de ésta. La parte arrendadora, a través de su mandatario, retirará los bienes existentes en la bodega previa notificación al Subdirector de Recursos Financieros y Físicos en los días y horarios que serán respectivamente acordados con el citado Subdirector.

**OCTAVO.** Queda prohibido, expresamente, al arrendatario, subarrendar o ceder, en cualquiera forma y a cualquier título, todo o parte del inmueble o destinarlo a otro objeto que el indicado.

**NOVENO:** Se prohíbe, al arrendatario, ejecutar obra alguna, en las propiedades, sin previa autorización de la parte arrendadora. 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 las propiedades, quedarán a beneficio de los inmuebles, salvo pacto escrito en contrario.

En caso de termino de contrato, el arrendatario deberá retirar o hacer retirar toda instalación que implique un aumento de costo del servicio respectivo para el arrendador, tales como, luz, agua, teléfono, etc.

Asimismo, al termino del arriendo el arrendatario deberá instalar o hacer instalar las líneas de teléfonos, citófonos cable, etc. Que se intervendrán con ocasión de las habilitaciones eléctricas y/o informáticas. Se deja constancia que las dependencias que da cuenta el inventario cuentan con circuitos de telefonía y/o citofonía y/o televisión por cable.

**DECIMO:** El arrendatario se obliga a mantener en perfecto estado de funcionamiento las llaves de los artefactos, las de paso, las válvulas y flotadores de los excusados; y enchufes, timbres e interruptores del sistema eléctrico y mantener en buen estado el sistema de agua y calefacción, debiendo repararlos o cambiarlos por su cuenta y costo, y cada vez que sea necesario. En general, deberá conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación.



Con todo, será de cargo y costo de la Arrendadora la reparación o reposición por toda falla estructural de los inmuebles así como también las fallas en techumbre, filtraciones, cañerías y cualquier desperfecto que manifieste los inmuebles y que sean consecuencia de hechos de la naturaleza tales como temblores, terremotos, etc.

**DECIMO PRIMERO.** Serán motivos plausibles para que el arrendador desahucie el contrato de arrendamiento, los generales previstos en la ley, y especialmente los siguientes:

- 1.- Si el arrendatario se atrasa en el pago de la renta, en los términos dichos en la cláusula cuarta de este contrato.
- 2.- Si dedica la propiedad a un fin distinto del indicado en este contrato; si subarrienda o cede todo o parte de la propiedad- sin consentimiento escrito del arrendador.
- 3.- Si causa, a la propiedad, cualquier perjuicio.
- 4.- 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 uso o por el hecho o culpa de sus dependientes.
- 5.- Si se atrasa en el pago de las cuentas de gastos comunes y las por consumo de agua potable, electricidad, teléfono y gas si los hay.
- 6.- Si hace variaciones de cualquier especie en la propiedad, sin consentimiento del arrendador.

**DECIMO SEGUNDO: MANDATO:** Por el presente instrumento doña **MARÍA GLORÍA MARTINEZ RODRIGUEZ**, por si y por doña **MARÍA ISABEL MARTINEZ RODRIGUEZ**; Don **MIGUEL ANGEL MARTINEZ RODRIGUEZ**, todos ya individualizados, vienen en conferir poder especial a don **FRANCISCO ALCÁNTARA RUIZ** con las siguientes facultades:

- 1.- Solicitar y retirar documentación de la Dirección Regional de la Junta nacional de jardines Infantiles.
- 2.- Autorizar obras de conformidad a la cláusula novena
- 3.- Cobrar judicial o extrajudicialmente las rentas de arrendamiento de dichas propiedades
- 4.- Pagar las contribuciones y dividendos de las obligaciones que afectan a las propiedades que no sean de cargo del arrendatario.
- 5.- Queda, igualmente, facultado el mandatario para hacer, en las propiedades señaladas, las reparaciones que sean de cargo del arrendador que estime conveniente para su buena conservación, mejoría, reparación y rentabilidad; para lo cual estará investido de las facultades señaladas en el artículo dos mil ciento treinta y dos del Código Civil.

6.-Podrá también representar al mandante ante las Municipalidades, Servicio de Tesorerías, Servicio de Impuestos Internos, otros organismos y Compañías de Servicios en general.

7.-Tendrá la facultad para inspeccionar la propiedad cuando lo estime conveniente comprometiéndose, el arrendatario a otorgarle las facilidades necesarias. Asimismo, en caso que se desee venderlo o arrendarlo, el arrendatario se obliga a permitir su visita, a lo menos, tres días de cada semana, durante dos horas cada día, entre las 12:00 y 18:00 horas, a su elección.

8.-Suscribir las escritura publica y anexos que se otorguen al efecto.

9.- Retirar los bienes que se encuentren en la bodega de los inmuebles arrendados según cláusula séptima.

El presente mandato será irrevocable y se entenderá vigente mientras subsista el contrato de arrendamiento, entendiéndose por tal la duración del contrato fijada en la cláusula cuarta y sus prorrogas sucesivas. Subsistirá así mismo, en caso de muerte de cualquiera de los mandantes.

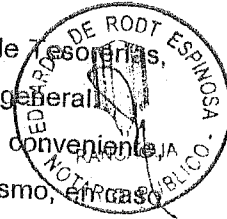
**DECIMOTERCERO.** El arrendador no responderá, en manera alguna, por los perjuicios que puedan producirse, al arrendatario, con ocasión de robos, incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías de agua o gas, efectos de la humedad o del calor, etc. Y que se deban a hecho o culpa del arrendatario o sus dependientes.

**DECIMOCUARTO:** El arrendatario se obliga a restituir los inmuebles en los plazos legales según la duración del contrato. La entrega se deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves y todas sus copias dentro de los diez días siguientes de la fecha fijada para el termino del contrato. Además, el arrendador podrá exigirle la exhibición de los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de todos los consumos. El inmueble deberá ser restituido en las mismas condiciones en que se entregó, y que se especifican en la cláusula séptima, siendo cargo del arrendatario todo costo necesario para restituir la propiedad en ese estado, todo ello sin perjuicio del deterioro normal de los edificios por uso o envejecimiento.

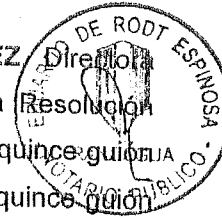
**DECIMOQUINTO:** Forman parte integrante del presente contrato el inventario de bienes de los inmuebles "A" y "B" el que se firma por ambas partes. Asimismo se firman por ambas partes una serie de 125 fotos que dan cuenta del estado interior y exterior de las propiedades arrendadas.

**DECIMO SEXTO:** Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Rancagua, prorrogando la competencia para ante sus tribunales.

**DECIMO SEPTIMO: AUTORIZACIÓN:** presente en este acto doña María Gloria Martínez Rodríguez, autoriza a su cónyuge para celebrar el presente contrato y autorizando además todas las prorrogas sucesivas legales y convencionales; presente en este acto doña Juana Rosa Baeza Quintanilla autoriza a su cónyuge para celebrar el presente contrato de arriendo autorizando además todas las prorrogas sucesivas legales y convencionales



**DECIMO OCTAVO:** La personería de doña **CECILIA JIMENEZ RODRIGUEZ** Regional(S) Región de O'higgins, para representar a la JUNJI, consta en la Resolución Numero quince guión veintisiete del dos mil cinco y en la Resolución numero quince guión ciento setenta y dos del año dos mil uno que modifica la Resolución numero quince guión veinte seis de del año dos mil, todas de la Vicepresidenta Ejecutiva, que delega facultad a los Directores Regionales para suscribir contratos. Y que no se insertan por ser conocidas de las partes.



La personería de doña **MARÍA GLORÍA MARTINEZ RODRIGUEZ**, para actuar por doña **MARÍA ISABEL MARTINEZ RODRIGUEZ** consta en Poder general amplio debidamente legalizado otorgado ante el escribano autorizante de la ciudad de Buenos Aires don Roberto Meoli con fecha cuatro de julio del dos mil cinco el que no se inserta por ser conocido de las partes.

**DECIMO NOVENO:** La escritura pública se otorgara dentro del plazo de 30 días contados desde la suscripción del presente contrato. Todos los gastos originados por la celebración del presente contrato, serán de cargo de la Arrendataria.

**FRANCISCO ALCÁNTARA RUIZ**

**RUN: 5.473.614-2**

**MARÍA GLORÍA MARTINEZ RODRIGUEZ**

**RUN: 6.170.485-X**

Por si y por doña **MARÍA ISABEL MARTINEZ RODRIGUEZ**

**MIGUEL ANGEL MARTINEZ RODRIGUEZ**

**RUN: 6.437.600-4**

**JUANA ROSA BAEZA QUINTANILLA**

**RUN: 8.767.145-3**



**CECILIA EUGENIA JIMENEZ RODRIGUEZ**

**RUN: 6.572.362-X**

**DIRECTORA REGIONAL (S)**

**REGIÓN DE O'HIGGINS.**