



RESOLUCION EXENTA N° 015/
REF.: APRUEBA CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO ENTRE
MARCELO ALEJANDRO AEDO
PASTENE Y JUNTA NACIONAL
DE JARDINES INFANTILES.

2368

Concepción 08 NOV 2013

VISTOS:

- 1.-Ley N° 17.301, que crea la Corporación denominada Junta Nacional de Jardines Infantiles y sus modificaciones.
- 2.-Reglamento de la Junta Nacional de Jardines Infantiles establecido por D.S. N° 1574 de 1971 del Ministerio de Educación.
- 3.-Ley de Presupuesto del sector Público N° 20.641 para el año 2013;
- 4.-Ley 19.653, sobre Probidad Administrativa aplicable a los órganos de la administración del estado;
- 5.-L.O.C 18.575 de Bases Generales de la Administración del Estado.
- 6.-DFL 29 del Ministerio de Hacienda que fija texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley 18.834 sobre estatuto Administrativo;
- 7.-Resolución N° 1600 de fecha 06.11.08 de la Contraloría General de la República.
- 8.-La resolución N° 015/26 de fecha 04.02.00 de Vicepresidenta Ejecutiva de la Junta Nacional de Jardines Infantiles.
- 9.-Resolución N° 015/172 de fecha 20.08.01 de Vicepresidenta Ejecutiva de la Junta Nacional de Jardines Infantiles.
- 10.-Resolución exenta N° 015/186 de fecha 03.12.2012, de la Vicepresidenta Ejecutiva de la Junta Nacional de Jardines Infantiles, que nombra a doña PATRICIA ESCOBAR UNDURRAGA, Directora Regional del Biobío de la Junta Nacional de Jardines Infantiles;

CONSIDERANDO:

- 1.-Que con fecha 01.11.2013., se celebró entre la Junta Nacional de Jardines Infantiles y don Marcelo Alejandro Aedo Pastene, contrato de arrendamiento de inmueble comercial, ubicado en la calle Gamero N° 275, ciudad y comuna de Chillán.
- 2.- Que el citado contrato recae sobre el inmueble comercial, de propiedad de don Marcelo Alejandro Aedo Pastene, inscrito a fojas 1121, número 724 del año 2012, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de la comuna de Chillán.
- 3.- Que en dicho acto el arrendador da en arrendamiento a la arrendataria, quien acepta para sí el bien raíz descrito en la cláusula precedente, obligándose el arrendatario a destinar el uso del inmueble a oficinas institucionales de la Junta Nacional de Jardines Infantiles Coordinación Provincial Ñuble, y acordándose además en el mencionado acuerdo de voluntades, la duración y el precio del mismo.
- 4.- Que es necesario dictar un acto administrativo que apruebe el mencionado contrato, por tanto y en virtud de las facultades que me confiere lo



dispuesto en el Punto I, numeral sexto de la resolución N° 0026 de fecha 04.02.00, modificada por la resolución N° 0172 de fecha 20.08.01.

RESUELVO:

1.- APRUÉBESE el contrato de arrendamiento de inmueble comercial, cuyo texto íntegro a continuación se reproduce:

"En Concepción a 1° de Noviembre del año dos mil trece comparecen, por una parte don MARCELO ALEJANDRO AEDO PASTENE, chileno, ingeniero civil, casado, cédula de identidad número 10.331.370-8, domiciliado en calle Camilo Mori, número novecientos sesenta y cuatro, Alto Quilamapu, de la ciudad de Chillán en adelante el "ARRENDADOR", y, por la otra, también denominada indistintamente la "ARRENDATARIA", comparece: JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES, corporación autónoma de Derecho Público, rol único tributario número 70.072.600-2, representada legalmente, según se acreditará, por su Directora Regional doña PATRICIA MARÍA ESCOBAR UNDURRAGA, chilena, casada, psicopedagoga, cédula nacional de identidad número 10.849.592-8, ambos domiciliados para estos efectos en Avenida O'Higgins Poniente N°77, 4° piso, ciudad y comuna de Concepción, en adelante la "JUNJI" o la "ARRENDATARIA". Tanto el "arrendador" como la "arrendataria" convienen el presente Contrato de Arrendamiento de Inmueble que se registrá por las siguientes cláusulas que a continuación se indican:

PRIMERO: El arrendador, es único y exclusivo dueño del bien raíz comercial con destino de oficinas emplazado en calle Gamero N° 275, ciudad y comuna de Chillán, rol de avalúo 23-17, inscrito a fojas 1121, número 724 del año 2012, del Registro de Propiedad del Conservatorio de Bienes Raíces de la ciudad de Chillán, según consta en certificado de dominio vigente tenido a la vista.

SEGUNDO: Por el presente instrumento, el arrendador da en arrendamiento a la arrendataria, quien acepta para sí el bien raíz descrito en la cláusula precedente. El arrendatario se obliga a destinar el uso del inmueble a oficinas institucionales de la Junta Nacional de Jardines Infantiles Coordinación Provincial Ñuble. La infracción a lo estipulado precedentemente será motivo de término inmediato de este contrato de arrendamiento y la arrendataria quedará obligada a restituir en forma inmediata la propiedad.

TERCERO: La renta mensual de arrendamiento será de \$600.000 (seiscientos mil pesos), moneda nacional, previa recepción conforme de recibo por parte de la arrendadora, este monto será reajutable cada seis meses, conforme al índice de precios al consumidor. La renta se pagará por mensualidades anticipadas, dentro de los primeros diez días de cada mes en el domicilio de la administradora, ubicado en Constitución N° 550, oficina 11, Galería Concepción, Chillán o mediante depósito bancario en la cuenta vista número 78982791 del Banco BCI a nombre a ANA CECILIA MUÑOZ BAEZA, rol único tributario 7.758.436-6, correo electrónico ceciliamb@gmail.com, sirviendo el respectivo comprobante de depósito como recibo válido del pago de la renta. El simple retardo en el pago de la renta hará incurrir a la arrendataria en mora de pagar dicha renta, de pleno derecho, sin necesidad de requerimiento o de notificación alguna, debiendo la arrendataria en tal caso pagar al arrendador, la que acepta, por vía de multa meramente moratoria, que se pacta en este acto de común acuerdo, el valor equivalente a cero coma dos unidades de fomento por cada día de atraso que exceda del plazo que tiene la arrendataria para pagar la renta, multa que se pagará en pesos, moneda nacional, de acuerdo al valor de equivalencia que la citada unidad tenga a la fecha del pago efectivo, sin más trámite, conjuntamente con el pago de la renta o rentas adeudadas. Todo lo anterior sin perjuicio del pago de la renta de arrendamiento y de la facultad del arrendador para solicitar, por este sólo hecho, y sin más trámite, la terminación anticipada del contrato de arrendamiento. El arrendador declara haber recibido en este acto, a su entera satisfacción el monto de la renta de arrendamiento correspondiente al mes de noviembre del año dos mil trece.



CUARTO: El contrato de arriendo tendrá una vigencia de 3 años, por consiguiente comenzará a regir, a contar del día 01 de noviembre del año 2013 y expirará el día 01 de noviembre del año 2016 y se entenderá renovado automáticamente, en las mismas condiciones, por períodos iguales y sucesivos de un 1 año cada uno, salvo que cualquiera de las partes comunique a la otra su decisión de disponer su término mediante carta certificada dirigida al domicilio señalado para cada parte en la comparecencia, con una anticipación mínima de treinta días al vencimiento del plazo del contrato o de cualquiera de sus prórrogas que estuviere corriendo.

QUINTO: En este acto el arrendador recibe de la arrendataria a su entera satisfacción la cantidad de \$600.000 (seiscientos mil pesos) correspondiente al primer mes de arriendo anticipado, y además la cantidad de \$600.000 (seiscientos mil pesos) por concepto en garantía del cumplimiento de las obligaciones que este contrato le impone y de pagos de eventuales daños o deterioros que sufiere el inmueble, suma ésta que deberá ser íntegramente restituida a la arrendataria al término del presente contrato, de acuerdo al valor en pesos que tenga la renta de arrendamiento a esa fecha. En caso alguno la arrendataria podrá imputar esta garantía al pago de rentas de arrendamiento. El total de la garantía o el saldo que quedará a favor de la arrendataria, le será devuelto por el arrendador treinta días después de la restitución del inmueble a contar del término del contrato, correspondiendo dicho valor a la última renta de arrendamiento pagada por la arrendataria, si es el total de la garantía y proporcional por el saldo.

Asimismo, se deja establecido en este acto la entrega por una sola vez de la comisión de arriendo a doña ANA CECILIA MUÑOZ BAEZA, rol único tributario 7.758.436-6, corredora de propiedades correspondiente al 50 % de la renta de arrendamiento más impuestos, correspondiente a la suma de \$333.333 (trescientos treinta y tres mil trescientos treinta y tres pesos).

SEXTO: El arrendador o su representante responderá por los perjuicios que pudieren producirse u ocasionarse en los bienes muebles o pertenencias de la arrendataria en el evento de: inundaciones, filtraciones, rotura de cañerías u otros equivalentes; habida consideración de la deficiencia o mala calidad de la construcción del inmueble arrendado. En el evento de que el inmueble resultase inadecuado para cumplir los fines para lo cual fue naturalmente arrendado, se pondrá término al contrato de arriendo.

SÉPTIMO: Serán de cargo del arrendatario los gastos que puedan ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones legales y reglamentos que, en cualquier tiempo, pueda impartir la autoridad en razón del uso a que se destinará el inmueble, o a la propiedad arrendada, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, municipales o reglamentarias.

OCTAVO: Al término del período de vigencia del contrato o en caso de terminación anticipada del mismo por la concurrencia de una causal convencional o legal, de acuerdo a los términos de este instrumento, la arrendataria deberá restituir la propiedad dentro de veinte días hábiles al arrendador, plazo contado desde la fecha en que expire el contrato, o sus eventuales prórrogas por cualquiera de las circunstancias señaladas.

NOVENO: La propiedad objeto de este contrato se entrega en perfecto estado de conservación, estado que es conocido por la arrendataria, de acuerdo a inventario que se adjunta y que, firmado por ambas partes, se entiende formar parte del presente contrato para todos los efectos que sea del caso. La arrendataria se obliga a mantener y a restituir la propiedad, en el mismo estado que la recibió, habida consideración del desgaste por el tiempo y uso legítimo. La entrega deberá hacerse mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves. Además deberá exhibirle los recibos que acrediten el pago, hasta el último día que ocupó el inmueble, de los consumos básicos tales como la energía eléctrica, gas y agua.

DÉCIMO: Queda prohibido a la arrendataria hacer modificaciones estructurales en el inmueble sin autorización previa y escrita del arrendador. La arrendataria se obliga a mantener el inmueble en estado de servir para el uso que le ha sido arrendado. En el evento de que el inmueble arrendado



no sirva para el uso natural que se tuvo en cuenta al momento de contratar, se faculta ipso facto a la arrendataria para comunicar al arrendador su decisión de disponer el término del contrato mediante carta dirigida al domicilio señalado por cada parte en la comparecencia.

DÉCIMO PRIMERO: Las partes convienen que la renta de arrendamiento pactada sólo podrá ser modificada mediante convención escrita firmada por los comparecientes, en la que estos manifiesten expresa y claramente su voluntad de modificarla. En ningún caso podrá presumirse que el monto de la renta pactada se ha modificado por el hecho que el arrendador reciba de la arrendataria sumas de un monto distinto al que corresponde a la renta pactada, por constantes o permanentes que sean dichos recibos de dinero en el tiempo.

DÉCIMO SEGUNDO: Los aumentos o mejoras, de cualquier naturaleza, que se introduzcan por la arrendataria al inmueble arrendado, sea en forma de servicios, instalaciones o cualquier otra, que puedan separarse sin detrimento o menoscabo del inmueble arrendado, pertenecerán de pleno derecho a la arrendataria, los que retirará al término del presente contrato.

DÉCIMO TERCERO: El arrendador podrá vender la propiedad arrendada, traspasando al nuevo propietario todas las condiciones establecidas en el presente contrato de arrendamiento. En el evento precedente se deberá celebrar un nuevo contrato o constituirse un anexo al efecto, consignando esta circunstancia, respetando y garantizando los derechos y obligaciones adquiridas en virtud del presente instrumento.

DÉCIMO CUARTO: En caso que el arrendador no perseverara en el arrendamiento, por cualquiera de las causales establecidas en el presente instrumento, antes del vencimiento del plazo del contrato o de cualquiera de las prórrogas que estuviere corriendo deberá pagar a la arrendataria, a título de multa, cláusula penal que se pacta en este acto y que se devengará de pleno derecho, sin forma de juicio y por el solo hecho del desistimiento, ascendente a 50 unidades de fomento, esta multa se pagará en pesos, moneda nacional, de acuerdo al valor de equivalencia que la citada unidad de cuenta tenga a la fecha del pago efectivo. Esta multa es independiente y no se acumulará a otras indemnizaciones que corresponda asumir el arrendador o la arrendataria de acuerdo a los términos del presente contrato, sean contractuales o determinadas en juicio.

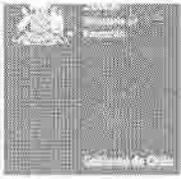
DÉCIMO QUINTO: Toda dificultad o controversia jurídica que surja entre las partes contratantes con relación al contrato de arrendamiento de que da cuenta este instrumento, sea que se plantee durante la vigencia del contrato o luego de ocurrida su terminación, será sometida al conocimiento y resolución de los Tribunales de Justicia con competencia en la ciudad de Concepción.

DÉCIMO SEXTO: Para los efectos legales derivados del presente contrato las partes fijan domicilio especial y convencional en la ciudad de Concepción, y se someten a la competencia de sus Tribunales de Justicia.

PERSONERÍAS: La personería de doña Patricia María Escobar Undurraga, para representar a la Junta Nacional de Jardines Infantiles, consta en Resolución número 015/186 de fecha 03 de diciembre de 2012, pronunciada por la Vicepresidenta Ejecutiva del Servicio, que la inviste en calidad de Directora Regional de la región del Biobío de la Junta Nacional de Jardines Infantiles, la que se tuvo a la vista. Las precedentes escrituras no se insertan a petición de las partes por ser conocidas de ellas.

El presente contrato se firma en cuatro ejemplares del mismo tenor, quedando dos en poder de la arrendataria y dos en poder del arrendador. Previa lectura firman los comparecientes.

"FIRMAN EN 4 EJEMPLARES, POR UNA PARTE DOÑA PATRICIA ESCOBAR UNDURRAGA, Y POR LA OTRA, DON MARCELO AEDO PASTENE"



2.- DÉJESE ESTABLECIDO que el contrato reproducido en el numeral precedente, forma parte integrante de la presente resolución.

3.- IMPÚTESE el gasto que demanda la presente resolución exenta, al subtítulo 22, ítem 09, asignación 002, programa 01 del presupuesto vigente de la Junta Nacional de Jardines Infantiles.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE, ARCHÍVESE Y PUBLIQUESE.
POR ORDEN DE LA VICEPRESIDENTA EJECUTIVA



PATRICIA ESCOBAR UNDURRAGA
* DIRECTORA REGIONAL
JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES


PEU/ASE/EJC/DIJ/fchv

Distribución:

- > Unidad Asesoría Jurídica
- > RRRF
- > Unidad Contabilidad.
- > Ley de Transparencia
- > Oficina de Partes
- > Sección Planificación.
- > Entidad.