

RESOLUCION EXENTA N° 015/

4995

REF.: APRUEBA CONTRATO DE  
ARRIENDO ENTRE INVERSIONES  
FUTURO S.A. y JUNTA NACIONAL DE  
JARDINES INFANTILES.

Concepción | 26 DIC. 2016

**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 Orgánica Constitucional N° 18.575 de Bases Generales de la Administración del Estado.

4.-Ley N° 19.653 sobre Probidad Administrativa aplicable de los Órganos de la Administración del Estado.

5.-D. L. N° 1263 sobre Administración Financiera del Estado.

6.-Resolución N° 1600 de fecha 06.11.08 de la Contraloría General de la República.

7.- Ley de Presupuesto del Sector Público N° 20.882 vigente para el año 2016, modificada por Ley N° 20.890 del 26 de diciembre de 2016;

8.-La Resolución N° 015/26 de fecha 04 de febrero de 2000 de Vicepresidenta Ejecutiva de la Junta Nacional de Jardines Infantiles.

9.-Resolución N° 015/172 de fecha 20 de agosto de 2001 de Vicepresidenta Ejecutiva de la Junta Nacional de Jardines Infantiles.

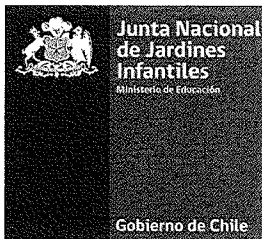
10.- Lo dispuesto en el Decreto N°98 de fecha 17 de marzo de 2015 de la Presidenta de la República, que designa a doña Gladys Desiree López de Maturana, en el cargo de Vicepresidenta Ejecutiva de Junta Nacional de Jardines Infantiles.

11.- Resolución N° 015/0073 de 13 de abril de 2015 que nombra a doña Andrea Saldaña León como Directora Regional de la Junta Nacional de Jardines Infantiles de la región del Biobío.

12.- Ordinario N° 1802 de fecha 01 de diciembre de 2016 del Director de Presupuestos del Ministerio de Hacienda.

**CONSIDERANDO:**

1.- Que, con fecha 16 de diciembre de 2016, se firmó contrato de arrendamiento de inmueble urbano entre la Junta Nacional de Jardines Infantiles e Inversiones Futuro S.A., correspondiente a las Oficinas N° 907 y N° 908,



ubicadas en el noveno piso, pertenecientes al inmueble ubicado en la Avenida O'Higgins Poniente número setenta y siete, Edificio Independencia del Proyecto Futuro Center, de la ciudad y comuna de Concepción.

2.- Que el arriendo de inmueble antes individualizado fue autorizado previamente por el Director de Presupuestos del Ministerio de Hacienda a través de Ordinario N°1802 de fecha 01 de diciembre de 2016.

3.- Que por lo antes expuesto, 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 urbano, celebrado entre la Junta Nacional de Jardines Infantiles y la Sociedad Inversiones Futuro S.A., cuyo texto íntegro a continuación se reproduce:

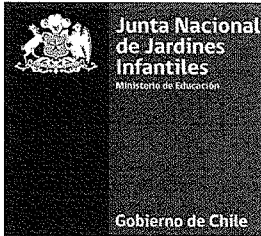
#### **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

En Concepción a 16 de Diciembre del año 2016 comparecen, por una parte don **Germán Alonso Dubois Enríquez**, chileno, ingeniero civil, casado, cédula de identidad número 7.967.689-6, actuando en representación de la sociedad **INVERSIONES FUTURO S.A.** del giro de su denominación, rol único tributario número setenta y seis millones ciento setenta mil novecientos cincuenta y uno guión ocho, persona jurídica dedicada al rubro inmobiliario, todos domiciliados en calle Rengo número cuarenta y seis, de la ciudad y comuna de Concepción, en adelante "**el arrendador**", y, por la otra, también denominada indistintamente "**el arrendatario**", comparece:

**SR.** : Andrea Paola Saldaña León  
**PROFESION** : Trabajadora Social  
**RUT** : 14.373.178-2  
**ESTADO CIVIL** : soltera  
**DOMICILIO** : O' Higgins Poniente N°77, oficina 503, Concepción  
**TELEFONO** : 041-2125510

En representación de:

**EMPRESA** : JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES (JUNJI)



**GIRO** : EDUCACIÓN  
**RUT** : 70.072.600-2  
**DOMICILIO** : Marchant Pereira 726 Santiago

Tanto el “**arrendador**” como el “**arrendatario**” convienen el presente Contrato de Arrendamiento que se regirá por las siguientes cláusulas que a continuación se indican:

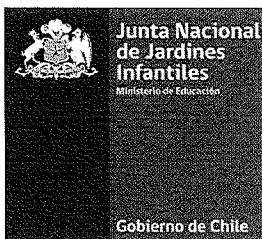
**PRIMERO:** La sociedad **Inversiones Futuro S.A.** representada en la comparecencia es único y exclusivo dueño de los siguientes bienes raíces comerciales ubicadas en la Avenida O’Higgins Poniente número setenta y siete (Edificio Independencia) y/o Avenida Padre Alberto Hurtado número cuatrocientos veinte (Edificio Don Camilo) del Proyecto **Futuro Center:**

**Oficina** N° 907 ubicada en el Noveno piso. Edificio Independencia

**Oficina** N° 908 ubicada en el Noveno piso. Edificio Independencia

**SEGUNDO:** Por el presente instrumento, el “**arrendador**” da en arrendamiento al “**arrendatario**”, quien acepta para si los bienes raíces descritos en la cláusula precedente. El “**arrendatario**” se obliga a destinar el uso del inmueble a oficinas comerciales. La infracción a lo estipulado precedentemente será motivo de término inmediato de este contrato de arrendamiento y el “**arrendatario**” queda obligado a restituir en forma inmediata la propiedad.

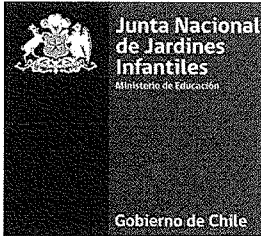
**TERCERO:** La renta mensual de arrendamiento será la suma equivalente en pesos, moneda nacional, a la cantidad de 41,34 **Unidades de Fomento** y se pagará en pesos, moneda nacional, de acuerdo al valor de equivalencia que tenga la citada unidad de fomento a la fecha del pago efectivo. La renta se pagará por mensualidades anticipadas, dentro de los primeros siete días de cada mes en el domicilio del “**arrendador**” o mediante depósito bancario en la cuenta corriente número **67042241976** del Banco Internacional, 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 el “**arrendatario**” 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 cinco unidades de fomento por cada día de atraso que exceda del plazo que tiene el “**arrendatario**” 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. Por otro lado, el



retraso en el pago íntegro de la renta de arriendo en 30 días corridos facultará al arrendador para proceder al corte del suministro de la luz eléctrica, lo cual es plenamente aceptado por el arrendatario. 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 quince.

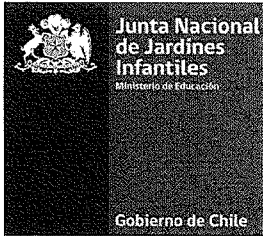
**CUARTO:** El contrato de arriendo tendrá una vigencia de 1 años 6 meses por consiguiente comienza a regir, a contar del día 01 de Enero del año dos mil diecisiete y expirará el día 01 de julio del año dos mil dieciocho y se entenderá renovado automáticamente, en las mismas condiciones, por el mismo período, salvo que cualquiera de las partes comunique a la otra su decisión de ponerle término mediante carta certificada dirigida al domicilio señalado para cada parte en la comparecencia, con una anticipación mínima de 90 días al vencimiento del plazo del contrato o de cualquiera de sus prórrogas que estuviere corriendo. Sin perjuicio de lo anterior, al cabo de dos años de vigencia del contrato, las partes podrán terminar anticipadamente el contrato, para lo cual deberán dirigir carta certificada al domicilio señalado para cada parte en la comparecencia, con una anticipación mínima de noventa días al vencimiento de aquel plazo, siempre y cuando se pruebe por la parte arrendataria la quiebra de la empresa.

**QUINTO:** En este acto el “arrendador” recibe del “arrendatario” a su entera satisfacción la cantidad de **41,34** unidades de fomento, equivalente al día 02 de Enero a la suma de \$ **1.089.296.-** pesos, correspondiente al primer mes de arriendo anticipado, y además la cantidad de **41,34** unidades de fomento, equivalente al día 02 de Enero a la suma de \$ **1.089.296.-** 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 restituida a la arrendataria al término del presente contrato, de acuerdo al valor en pesos que tenga la renta de arrendamiento a esa fecha. El “arrendador” queda facultado para retener de dicha garantía las sumas que fueren procedentes por concepto de gastos de cualquier naturaleza que, conforme este contrato, debieren ser solventados por el “arrendatario” y aplicarlas al pago de esos gastos, como también queda facultada para aplicarla al pago de eventuales indemnizaciones que puedan proceder por daños o deterioros del inmueble arrendado. En caso alguno el “arrendatario” podrá imputar esta garantía al pago de rentas de arrendamiento. El total de la garantía o el saldo que



quedará a favor del **“arrendatario”**, 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 el **“arrendatario”**, si es el total de la garantía y proporcional por el saldo. En caso del término anticipado por parte del **“arrendatario”** de este contrato, cualquiera sea su origen o circunstancia, el **“arrendador”** tendrá derecho a su arbitrio, para retener el mes de garantía a título de indemnización de perjuicios, sin tener obligación alguna con el **“arrendatario”**.

**SEXTO:** Sin perjuicio de lo establecido en este instrumento con relación a la duración del arrendamiento, el contrato terminará anticipadamente, ipso facto, sin necesidad de requerimiento ni de notificación alguna, debiendo el **“arrendatario”** restituir al **“arrendador”**, sin más trámite, dentro de los tres días siguientes a la resolución, el inmueble arrendado, en las mismas condiciones en que le fuera entregado y desocupado en cualquiera de los casos siguientes: UNO.- Si el **“arrendatario”** destina la propiedad a otro destino que el establecido en este contrato.- DOS.- Si el **“arrendatario”** causa a la propiedad cualquier perjuicio grave que le fuera imputable a ella o a sus dependientes.- TRES.- Si no mantiene la propiedad en buen estado de conservación y aseo, así como si no repara inmediatamente y a su costa, sin derecho a reembolso, los desperfectos ocasionados por el uso o por un hecho o culpa suya o de sus dependientes o de terceros. CUATRO.- No pagar oportunamente y a quien corresponda, los servicios de agua, gas, luz eléctrica, gastos comunes u otros que le correspondan al inmueble, obligándose a exhibir los comprobantes respectivos cuando el **“arrendador”** lo requiera. CINCO.- No mantener en perfecto estado de funcionamiento los artefactos del inmueble, las llaves de paso, válvulas y flotadores de los excusados, enchufes, timbres e interruptores de la instalación eléctrica, reparándolos o cambiándolos por su cuenta. SEIS.- No cuidar y conservar la propiedad en perfecto estado de aseo y conservación. SIETE.- No mantener en buen estado el sistema de agua; y en general, no efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones adecuadas para la conservación de la propiedad arrendada y que de acuerdo a las normas generales sean de cargo del **“arrendatario”** habida consideración del desgaste natural por el tiempo y uso legítimo. OCHO.- Hacer mejoras o variaciones en la propiedad arrendada, sin el consentimiento escrito y previo del **“arrendador”**. NUEVE.- Subarrendar todo o parte del inmueble o ceder el contrato de arrendamiento. DIEZ. No cumplir con todas y cada una de las obligaciones estipuladas en este contrato. Sin perjuicio de lo anterior, el contrato

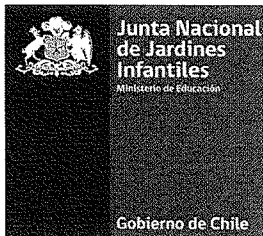


podrá terminar por las causales contempladas en la ley, en cuyo caso las obligaciones del “arrendatario”, subsistirán hasta la fecha de la restitución efectiva de la propiedad. Las partes convienen en elevar a la calidad de esencial esta cláusula. De este modo la concurrencia de una sola de las situaciones referidas en los números anteriores dará derecho al “arrendador” para solicitar, a su arbitrio: a) el cumplimiento de las obligaciones que impone el contrato al “arrendatario”, o, b) el término anticipado del contrato y la restitución del inmueble arrendado. En ambos casos con indemnización de perjuicios.

**SEPTIMO:** El “arrendador” o su representante no responderá en manera alguna por los perjuicios que pudieren producirse u ocasionarse en los bienes muebles o pertenencias del “arrendatario” en caso de incendio, inundaciones, accidentes, filtraciones, roturas de cañerías y cualquier caso fortuito de fuerza mayor, ya que solo responderá por los daños producidos al inmueble; si debido a cualquier caso fortuito o de fuerza mayor el inmueble quedase inadecuado para cumplir los fines para lo cual fue arrendado, se pondrá término al contrato de arriendo.

**OCTAVO:** 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. Además el arrendatario tendrá la obligación de mantener los gastos comunes cancelados al día por cada unidad arrendada.

**NOVENO:** 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, el “arrendatario” deberá restituir la propiedad dentro del décimo día al “arrendador”, plazo contado desde la fecha en que expire el contrato, a menos que haya solicitado por escrito un plazo mayor para realizar la entrega y este haya sido aceptada por el arrendador, este plazo se contará desde el vencimiento de la prórroga que fuere otorgada para hacer la respectiva entrega por cualquiera de las circunstancias señaladas. En caso de no hacerlo deberá pagar, a título de multa meramente moratoria y sin perjuicio del pago de la renta, la cantidad de siete unidades de fomento por cada día de atraso en la entrega, cantidad que se pagará en su equivalente en pesos, moneda nacional, de acuerdo al valor que la citada unidad de cuenta tenga a la fecha del pago efectivo. Todo ello sin perjuicio del derecho del “arrendador” de cobrar los perjuicios que se le hubieren irrogado y las rentas devengadas durante la mora en la entrega. Para los efectos antes



mencionados el “**arrendatario**” se considerará constituido en mora por el solo hecho de que haya transcurrido el plazo que tiene para efectuar la restitución, sin que lo haya hecho, sin necesidad de requerimiento o notificación alguna.

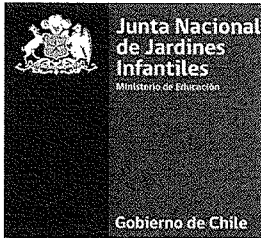
**DÉCIMO:** La propiedad objeto de este contrato se entrega nueva, sin uso, en perfecto estado de conservación, estado que es conocido por el “**arrendatario**”, de acuerdo a inventario que se adjunta y que, firmado por ambas partes, se entiende formar parte del presente contrato para todos los efectos que sea del caso. El “**arrendatario**” se obliga a mantener y a restituir la propiedad inmediatamente que termine este contrato, 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, agua, gastos comunes, etc.

**DECIMO PRIMERO:** Las partes acuerdan que el “**arrendatario**” no podrá retirar los bienes muebles que mantenga en el interior de la propiedad arrendada si no exhibe los recibos de pago de rentas de arrendamiento, y servicios que correspondan al inmueble, al día, a la fecha de los retiros. La autorización de retiro deberá hacerse por escrito por el “**arrendador**”, o quien lo represente.

**DECIMO SEGUNDO:** Queda prohibido al “**arrendatario**” hacer modificaciones estructurales en el inmueble sin autorización previa y escrita. El “**arrendatario**” se obliga a reparar, a su costa, cualquier desperfecto que experimente el inmueble en sus paredes y/o instalaciones derivados del uso o de actos de sus dependientes o terceros y mantener el inmueble en estado de servir para el uso que le ha sido arrendado, debiendo hacer y costear las reparaciones que sean necesarias para tal objeto.

**DÉCIMO TERCERO:** Las partes convienen en la calidad de cláusula esencial de este contrato 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 la “**arrendador**” reciba del “**arrendatario**” 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 CUARTO:** Las mejoras, de cualquier naturaleza, que se introduzcan por el “**arrendatario**” al inmueble arrendado, sea en forma de servicios, instalaciones o cualquier



otra, pertenecerán al “arrendador”, de pleno derecho y tan pronto sean ejecutadas, sin cargo o costo alguno para ella, a menos que puedan separarse sin detrimento del mismo inmueble, en cuyo caso pertenecerán al “arrendatario”, la que se obliga a retirarlas al término del presente contrato. A mayor abundamiento el “arrendatario” sólo podrá retirar aquellos bienes muebles que no estén adheridos en forma permanente al inmueble y que puedan separarse sin ningún detrimento o menoscabo de éste, en sus estucos, pinturas revestimientos o paredes.

**DÉCIMO QUINTO:** El “arrendador” podrá vender la propiedad arrendada, traspasando al nuevo propietario todas las condiciones establecidas en el presente contrato de arrendamiento.

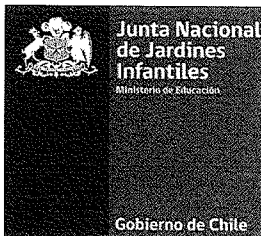
**DECIMO SEXTO:** En caso que el “arrendatario” no perseverara en el arrendamiento, por la causal que fuera, incluso en caso que el arrendamiento terminare por incumplimiento del “arrendatario” o por cualquiera de las causales establecidas en el presente instrumento, antes del vencimiento del plazo de arrendamiento o de cualquiera de las prórrogas que estuviere corriendo deberá pagar al “arrendador”, 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 la cantidad total de unidades de fomento que correspondan al total de la rentas pendientes o que deberían cancelarse hasta el plazo de vigencia de dos años del presente contrato. 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 “arrendatario” de acuerdo a los términos del presente contrato, sean contractuales o determinadas en juicio.

**DÉCIMO SÉPTIMO:** Para todos los efectos legales del presente contrato las partes constituyen domicilio especial y convencional en la ciudad de Concepción y se someten a la jurisdicción de los tribunales.

**DECIMO OCTAVO: PERSONERÍA:** La personería de don Germán Alonso Dubois Enríquez para representar a la sociedad Inversiones Futuro S.A. consta en acta de sesión constitutiva de Directorio de fecha siete de Octubre del año dos mil once, reducida a escritura pública el mismo día y año en la Notaría de don Juan Espinosa Bancalari.

**Personería:** La personería de doña Andrea Paola Saldaña León para representar a la Junta Nacional de Jardines Infantiles consta de Resolución N° 015/73 de fecha 13 de abril de 2015 emanada de Vicepresidenta Ejecutiva del Servicio en que se le nombra como





Directora Regional del Bio Bio de la Junta Nacional de Jardines Infantiles, tenida a la vista.  
El presente contrato se firma en cuatro ejemplares del mismo tenor, quedando dos en poder del "arrendatario" y dos en poder del "arrendador". Previa lectura firman los comparecientes.

**2.- 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.

**ANOTESE, COMUNÍQUESE, TRANSCRÍBASE Y REFRÉNDESE  
POR ORDEN DE LA VICEPRESIDENTA EJECUTIVA  
JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES**

  
**ANDREA SALDAÑA LEÓN**  
**DIRECTORA REGIONAL DEL BIOBIO**  
**JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES**

ASL/FSC/CSM/KBM/ACHC/PAM/aia

Distribución:

- Unidad de Asesoría Jurídica y Transparencia
- Subdirección de Recursos Físicos y Financieros
- Presupuesto y Planificación
- Ley de Transparencia
- Oficina de Partes
- Inversiones Futuro.