

**RESOLUCION EXENTA: 015/0321**  
**MAT.: APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE**  
**INMUEBLE QUE INDICA.**

Valdivia, 26 OCT 2015

**VISTOS:**

Las facultades concedidas en la Ley N° 17.301, que crea la Junta Nacional de Jardines Infantiles, y su Reglamento establecido por Decreto N° 1574 del 1971; lo dispuesto en la Resolución 1600 de 2008 de la Contraloría General de la República; Resoluciones Afectas 015/026 de 4 de Febrero 2000, 015/172 de 20 de Agosto de 2001, 015/822 de 3 de Junio de 2004 sobre delegación de facultades, Resolución N° 015/141 del 30 de Julio 2015, Ordinario N° 015/545 de fecha 17 de Febrero del 2015, todas de la Vicepresidenta Ejecutiva de la Junta Nacional de Jardines Infantiles; Ordinario N° 0475 de fecha 12 de Marzo del 2015 de la Dirección de Presupuesto; y las necesidades de la Institución.

**CONSIDERANDO:**

1.- Que, por medio del Oficio Ordinario N° 015/0122 de fecha 04 de Febrero del 2015, esta Dirección Regional de Los Ríos, solicito el cambio del inmueble arrendado, principalmente por la insuficiencia de espacios aptos para albergar la totalidad de los funcionarios/as, resulta necesario contar a la brevedad con un inmueble que cumpla con el tamaño y ubicación apto para tales fines

2.- Que, habiéndose llevado a cabo búsqueda y cotizaciones en distintos lugares de la ciudad, se obtuvo oferta conveniente de parte de la Inmobiliaria Piel Torres y Compañía Limitada, respecto de edificio ubicado en calle Arauco N° 371-373, de la ciudad de Valdivia, el cual cumple con los requerimientos básicos para albergar a esta Dirección Regional.

3.- Que, en su oportunidad se remitió oficio explicativo de la situación a la máxima autoridad de la JUNJI, con el objeto de solicitar y obtener autorización de parte de la Dirección de Presupuestos para realizar nuevo contrato de arrendamiento y cambio de oficinas.

4.- Que, por medio de oficio N° 475 de la Dirección de Presupuestos, se obtuvo autorización para nuevo contrato de arrendamiento, indicando montos y plazos involucrados, en cuyos términos se celebró con fecha 16 de Septiembre de 2015 a través del contrato de arrendamiento entre la Dirección Regional de Los Ríos de la Junta Nacional de Jardines Infantiles, en calidad de arrendataria; y Inmobiliaria Piel Torres y Compañía Limitada, en calidad de arrendadora.

5.- Que, es necesaria la dictación de un acto administrativo que apruebe dicho contrato.

**RESUELVO:**

**1º.- SE APRUEBA** y ratifica contrato de arrendamiento sobre inmueble ubicado en calle Arauco n° 371 – 373, de la ciudad de Valdivia, celebrado entre la Dirección Regional de Los Ríos de la Junta Nacional de Jardines Infantiles, en calidad de arrendataria; y Inmobiliaria Piel Torres y Compañía Limitada, en calidad de arrendadora, cuyo texto es el siguiente:



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
ENTRE  
INMOBILIARIA PIEL TORRES Y COMPAÑÍA LIMITADA  
Y  
JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES**

Comparece, por una parte, **INMOBILIARIA PIEL TORRES Y COMPAÑÍA LIMITADA**, rol único tributario número setenta y seis millones doscientos sesenta y ocho mil quinientos veinticinco guión seis, representada según se acreditará en la cláusula décimo octavo del presente contrato, por don Jorge Israel Torres Pedrero, nacionalidad, chileno, casado, contador, cédula de identidad número ocho millones doscientos quince mil ochocientos ochenta y cinco guión cinco, ambos domiciliados para estos efectos, en calle Arauco número trescientos setenta y uno, cuarto piso, ciudad de Valdivia, Región de Los Ríos, en adelante la **arrendadora**; la **JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES**, Corporación Autónoma con Personalidad Jurídica de Derecho Público, rol único tributario número setenta millones setenta y dos mil seiscientos guión dos, representada para estos efectos, según se acreditará en la cláusula décimo octavo del presente contrato de arrendamiento, por don Cristian Gonzalo Morales Oliva, en su calidad de Director Regional de Los Ríos Provisional y Transitorio, chileno, Profesor de Historia y Geografía, casado y separado de bienes, cédula nacional de identidad número doce millones novecientos mil novecientos setenta y tres guión k, ambos con domicilio para estos efectos, en calle Avenida Ramón Picarte número mil veinte, ciudad de Valdivia, Región de Los Ríos, en adelante la **arrendataria**; todos los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas indicadas y que convienen en celebrar el siguiente Contrato de Arrendamiento: **PRIMERO:** Las partes declaran expresamente que: La arrendadora es dueña del inmueble ubicado en calle Arauco número trescientos uno y trescientos setenta y tres, ciudad de Valdivia, Región Los Ríos. El título de dominio de dicho inmueble se encuentra inscrito a nombre de la arrendadora, antes individualizada, a fojas dos mil ochocientos catorce vta., número tres mil doscientos treinta del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, del año dos mil trece. **SEGUNDO:** Por este acto, la arrendadora viene en dar en arrendamiento a la arrendataria quien acepta, recibe y toma en arrendamiento para sí, oficinas distribuidas en un subterráneo y tres pisos del inmueble, que se encuentran ubicadas en calle Arauco Interior, con acceso por la misma calle, con una superficie de **OCHOCIENTOS VEINTINUEVE COMA SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS** según planimetría firmada por las partes, que se entiende como parte integrante de este contrato, oficinas que forman parte del inmueble señalado en la cláusula primera, con el objeto único, que ésta lo destine como dependencia exclusiva para el funcionamiento de la **JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES Región de Los Ríos**. **TERCERO:** Por el presente instrumento, la arrendadora, otorgará gratuitamente en virtud del contrato de arrendamiento, **tres estacionamientos**, a la arrendataria, que se encuentran contiguos a la propiedad individualizada en la cláusula primera, accediéndose a aquellos a través de la calle Camilo Henríquez número seiscientos setenta y uno, de Valdivia. **CUARTO:** La renta mensual de arrendamiento será la suma de **CIENTO NOVENTA Y DOS UNIDADES DE FOMENTO**, por la cantidad de **setecientos setenta metros cuadrados de oficinas y bodegas**, equivalentes en pesos según su valor, en moneda nacional, al día de pago de la renta. Se deja constancia, que existe una diferencia a favor de la arrendadora, entre los metros cuadrados que se entregan en este acto y los contratados, equivalente a **cincuenta y nueve coma sesenta y tres metros cuadrados**, comprometiéndose la **JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES**, región de Los Ríos, a pagar el diferencial, una vez que se obtengan las autorizaciones respectivas desde nivel central, cuyo valor por metro cuadrado será de **CERO COMA DOS CUATRO NUEVE UNIDADES DE FOMENTO**. Los desembolsos por concepto de gastos

comunes mensuales del inmueble, consideran los costos de sueldos, beneficios y otras obligaciones derivadas del contrato de trabajo del personal de conserjes, como asimismo incluye los ítems de agua y alcantarillado, teléfono de conserjería, materiales de aseo, gasto de energía eléctrica de espacios comunes, el que no podrá exceder a **DIECIOCHO UNIDADES DE FOMENTO**, para lo cual mensualmente, la arrendadora hará entrega de un documento interno denominado recuperación de gastos por cuenta de la arrendataria. Los gastos de electricidad por alumbrado y calefacción, teléfono e internet, serán de exclusivo cargo de la arrendataria, para lo cual se tendrán remarcadores que partirán con lectura cero y no se entienden incluidos en la renta mensual acordada. **QUINTO:** La arrendataria efectuará el pago de la renta a través de mensualidades anticipadas, dentro de los diez primeros días de cada mes, mediante depósito en la Cuenta Corriente perteneciente a la Inmobiliaria Piel Torres y Compañía Limitada, número seis siete guión dos siete ocho cuatro uno guión cero, del Banco Santander Chile o la que en el futuro se informe por escrito. Para estos efectos la arrendadora hará llegar a la arrendataria, dentro de los últimos cinco días de cada mes, el recibo de pago de la renta de arrendamiento correspondiente al mes siguiente. Con todo, la **JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES**, Región de Los Ríos, quedará exenta o excluida de pagar los días del mes o meses de arrendamiento, hasta que se entregue totalmente el inmueble arrendado, mediante un acto escrito y firmado por ambas partes, para el correcto funcionamiento de las oficinas de este servicio público. En ningún caso, la arrendataria se verá obligada al pago de suma alguna, por concepto de impuestos territoriales, contribuciones u otro impuesto que tenga causa u origen en la propiedad de los inmuebles referidos en la cláusula primera.- **SEXTO:** A fin de garantizar la conservación de los inmuebles y su restitución en el mismo estado en que se reciben, el pago de los perjuicios y deterioros que se puedan causar en ellos, sus servicios e instalaciones y en general, para responder del fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, la arrendataria entregará a la arrendadora, una garantía que equivalente a **CIENTO NOVENTA Y DOS UNIDADES DE FOMENTO**, que la arrendadora se obliga a restituirle, por igual equivalencia, dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que se hayan entregado a satisfacción el inmueble arrendado, sin que esta se pueda imputar al pago de las rentas de arrendamiento, quedando la arrendadora, desde este momento, autorizada para descontar de la garantía el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado, de acuerdo a la cláusula décimo segundo.- **SEPTIMO:** El plazo de vigencia del presente contrato será indefinida, a contar del **primero de octubre del dos mil quince**, 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. Dejan constancia las partes, que el inmueble se arrienda como cuerpo cierto en el estado en que actualmente se encuentran, que es conocido y aceptado por las partes, sin muebles, maquinarias o instalaciones que permitan el ejercicio de alguna actividad profesional o comercial, por lo que no están afectas al Impuesto al Valor Agregado. **OCTAVO:** Queda prohibido a la arrendataria subarrendar o ceder a cualquier título el presente contrato; hacer variaciones estructurales en la 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 segundo de este Contrato. **NOVENO:** La arrendataria se obliga a mantener el inmueble arrendado en perfecto estado de aseo y conservación. En aquellos casos, en que existan desperfectos cuya reparación corresponda a la arrendadora, la arrendataria deberá darle aviso de inmediato de lo sucedido, por cualquier medio. Cuando las reparaciones no se efectuaren dentro de los diez días siguientes, de comunicado estos, la arrendataria estará facultada para reparar los desperfectos y descontar los gastos del pago de la renta de arrendamiento del mes siguiente.- **DÉCIMO:** Las mejoras

que la arrendataria introduzca al inmueble, sean estas útiles o voluntarias podrán ser retiradas por la arrendataria al término del arrendamiento, siempre que no le causen daño o menoscabo y puedan ser separadas sin detrimento de los mismos y si no se retiraren al término del arrendamiento, quedarán a beneficio de la arrendadora, por esa sola circunstancia, sin compensación alguna en favor de la arrendataria.- **DÉCIMO PRIMERO:** Serán motivos plausibles para que la arrendadora desahucie el contrato de arrendamiento, los generales previstos en la ley, y especialmente los siguientes: a) Si el arrendatario no paga la renta en forma íntegra y oportuna, en los términos de la cláusula tercera del presente contrato; b) Si se dedica el inmueble a un fin distinto del indicado en este contrato; c) Si causa al inmueble grave perjuicio debidamente calificado; d) Si no mantiene el inmueble en normal estado de conservación y aseo; y, e) Si no paga oportunamente los servicios contratados para la utilidad del inmueble.- **DÉCIMO SEGUNDO:** La arrendadora no responderá por robos y hurtos que pudieren producirse en el inmueble arrendado, por los daños ocasionados por incendios o inundaciones. Lo anterior, sin perjuicio del resultado de un proceso legal que declare imputables las responsabilidades personales de la arrendataria. No obstante lo anterior, la arrendataria no será responsable por los perjuicios producidos en la propiedad arrendada con ocasión de la ocurrencia de casos fortuitos o de fuerza mayor. Si debido a la ocurrencia de casos fortuitos o fuerza mayor, la propiedad arrendada quedase imposibilitada o inhabilitada para cumplir los fines para la cual fue arrendada, se pondrá término de inmediato o ipso facto al contrato de arrendamiento.- **DÉCIMO TERCERO:** La arrendataria se obliga a restituir el inmueble arrendado, al término de la vigencia del presente contrato, mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición de la arrendadora y efectuando la entrega de las llaves.- **DÉCIMO CUARTO:** La entrega material del inmueble arrendado, se efectuará en forma atomizada, previamente acordada entre las partes, hasta que se ejecuten las obras comprometidas por la arrendadora, sin perjuicio de ello, se podrá suscribir el presente contrato, siendo necesario posteriormente aprobar el respectivo acto administrativo, para todos los efectos legales. **DECIMO QUINTO:** 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 SEXTO:** 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 SEPTIMO:** 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 OCTAVO:** La personería de donla personería de don Jorge Israel Torres Pedrero, para representar a la arrendadora, consta en Mandato suscrito con fecha veintisiete de diciembre de dos mil trece, en la Notaría de doña Carmen Podlech Michaud, a fojas treinta mil cuatrocientos ocho, número cinco mil trescientos sesenta, debidamente suscrita por don Jorge Israel Torres Pedrero y la representante legal de la Sociedad Inmobiliaria Piel Torres y Compañía Limitada, doña Silvana Andrea Torres González, según consta en Escritura de Constitución de la Sociedad, de fecha dieciocho de mayo de dos mil trece suscrita en la Notaría de don Conrad Pablo Zülch Parra. La personería del Director Regional (transitorio y provisoria) de XIV Región de los Ríos, de la **JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES**, don Cristian Gonzalo Morales Oliva, para actuar en representación legal de la JUNJI, Región de los Ríos, se encuentra radicada en la Resolución número cero quince / uno cuatro uno de fecha treinta de Julio del año dos mil quince, aprobada por la Vicepresidencia Ejecutiva de la Junta Nacional de Jardines Infantiles.

**2º.- PAGUESE**, a contar del 14 de Octubre del 2015, las rentas de arrendamiento a la Inmobiliaria Piel Torres y Compañía Limitada, por montos y en el plazo que el contrato antes aprobado indica. En igual fecha se entregó totalmente el inmueble, mediante un acto escrito y firmado por ambas partes, que acredita el correcto funcionamiento de las oficinas de este servicio público.



**3°.- PAGUESE**, una garantía equivalente a **CIENTO NOVENTA Y DOS UNIDADES DE FOMENTO** a la Inmobiliaria Piel Torres y Compañía Limitada, de acuerdo a lo establecido en el clausula sexta del contrato.

**4°.- IMPUTESE** el gasto que genere la presente resolución al Subtítulo 22, Item 09, Asignación 002, del Programa 01, del Presupuesto de la Junta Nacional de Jardines Infantiles.

**ANOTESE, COMUNIQUESE, ARCHIVASE Y PUBLIQUESE**



**CRISTIAN MORALES OLIVA**

**DIRECTOR (TYP) REGIONAL DE LOS RIOS**

**JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES**

CMO/PDF/SMB/CCS/pdf

Distribución:

- > Inmobiliaria Piel Torres y Compañía Limitada
- > Subdirección de Rec. Financieros
- > Subdirección de Cobertura
- > Subdirección Planificación
- > Asesoría Jurídica
- > Oficina de Partes. ✓

