

REF.: APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE QUE INDICA.

RESOLUCION EXENTA N°015/444

PUNTA ARENAS, 15 de Abril de 2011.

VISTOS:

La ley N° 17.301 que crea la Junta Nacional de Jardines Infantiles; el Decreto Supremo N° 1574 de 1971, de Educación que aprueba su reglamento: la Resolución N°1.600, de 2008, de la Contraloría General de la República; Resolución N° 026 de 2000 y N° 172 de 2001, ambas de la Vicepresidenta de la Junta Nacional de Jardines Infantiles, Ordinario N°015/200 del 22/03/2011 de la Directora Regional de Junji Región de Magallanes; Ordinario N°015/1103 del 08/04/2011 del Director (S) Dpto. Recursos Financieros y Físicos Dirnac; y necesidades del Servicio.

CONSIDERANDO:

- 1.- Que, la Junta Nacional de Jardines en la Región necesita un lugar adecuado y con las comodidades necesarias para un buen funcionamiento de la Central Pedagógica.
- 2.- Que, se deben buscar variadas alternativas para encontrar un local de esas características, seleccionando dependencias ubicadas en Avenida Colón N°592 de la ciudad de Punta Arenas.
- 3.- Que se debe suscribir un contrato de arrendamiento por las dependencias antes señaladas entre la JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES y LAS VIOLETAS S.A., representada por Doña Ana Pervan Kovacic, por lo que es necesario formalizar este acto administrativo mediante la Resolución correspondiente.

RESUELVO:

- 1.- APRUEBA Contrato de Arrendamiento de inmueble ubicado en Calle Avenida Colón N°592 de la ciudad de Punta Arenas, suscrito con fecha 15 de Marzo de 2011, entre la para ser destinado al funcionamiento de la Central Pedagógica de la Junta Nacional de Jardines Infantiles en la Región de Magallanes y Antártica Chilena.
- 2.- Las obligaciones, condiciones y los demás términos del Contrato, se transcriben a continuación:

CONTRATO DE ARRIENDO

LAS VIOLETAS S.A.

A

JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES

EN PUNTA ARENAS, a 15 de Abril 2011, entre Doña Ana Pervan Kovacic, chilena, RUT 3.392.520-4 en representación de Las Violetas S.A. RUT 96.730.950-8 como arrendadora, ambas domiciliadas para estos efectos en calle 21 de Mayo 2195, Punta Arenas y la JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES, RUT N°70.072.600-2, representada, en esta ocasión, por su Directora Regional Srta. STERLINA FUENTEALBA ILLESCA, chilena, RUT N°8.065.339-5, domiciliada para estos efectos en Lautaro Navarro N°1111 Piso 2, Punta Arenas, como arrendataria, ambos mayores de edad y exponen:

PRIMERO: Inmueble.- La arrendadora declara ser dueña exclusiva de la propiedad ubicada en esta ciudad en Avenida Colón N°592.

SEGUNDO: Arrendamiento.- Por este acto la arrendadora entrega en arrendamiento a la arrendataria la propiedad individualizada en la cláusula anterior.

TERCERO: Renta de Arrendamiento.- La renta mensual convenida por las partes es la suma de \$380.000- (Trescientos ochenta mil), monto que será reajustado en 5% anual en enero de cada año a partir de Enero 2012. La renta se pagará por mensualidades anticipadas, dentro de los 10 primeros días de cada mes calendario, en documentos, mediante depósito en la cuenta corriente N° 30 270 371 Banco Santander. La

arrendadora se compromete a entregar un recibo o comprobante de pago por el respectivo arriendo; no obstante las partes declaran que para todos los efectos se entenderá como comprobante de pago del arrendamiento la boleta del depósito realizado en el Banco.

Si las fechas límites de pago cayeren en sábado, domingo o festivo, el pago deberá efectuarse el día hábil inmediatamente anterior. El no pago de la renta de un mes, será motivo plausible para poner fin de inmediato a este contrato.

Se eleva a la calidad esencial de este contrato, la circunstancia que el arrendamiento no incluye bienes muebles y, en consecuencia, el arrendamiento no se encuentra gravado con el Impuesto al Valor Agregado; y que las especies que quedan incluidas en el contrato, todas son inmuebles por destinación, que son los artefactos y las instalaciones de que da cuenta el inventario anexo, que las partes firman en este acto y que se tiene como parte integrante del presente contrato.

CUARTO: Entrega Material del Inmueble.- Para todos los efectos legales derivados del presente contrato, la entrega material del inmueble arrendado se hará el 15 de Abril 2011 en el estado en que se encuentra el cual es conocido por el Arrendatario, declarando esta última recibirlo a su total y entera satisfacción, no teniendo reclamo alguno que formular. El Arrendador no tendrá responsabilidad alguna por el mal estado o calidad del inmueble arrendado, cualquiera sea su causa y haya o no existido al tiempo de celebrarse el presente contrato, incluso cuando haya sido conocida del Arrendador o hubiese debido conocerla.-

QUINTO: Destino del Inmueble Arrendado.- El inmueble se destinará única y exclusivamente a **Oficina**, condición que las partes elevan a elemento esencial del presente contrato y, en consecuencia, su incumplimiento producirá la terminación ipso-facto. La tramitación y pago de patentes o permisos municipales o de cualquier otro tipo que sean necesarios para el funcionamiento del inmueble arrendado, serán de cargo y de exclusiva responsabilidad del Arrendatario.-

SEXTO: Gastos de Consumos.- Durante toda la vigencia del presente contrato, serán de cargo exclusivo del Arrendatario todos los gastos por consumos, tales como energía eléctrica, gas, agua, teléfono y demás servicios necesarios para el funcionamiento del inmueble arrendado, y deberán pagarse oportunamente a quién corresponda. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho al Arrendador para solicitar la suspensión de los servicios respectivos.-

Se excluyen los pagos por concepto de contribuciones y de retiro de basura o aseo domiciliario correspondientes, los cuales serán de cargo de la arrendadora.

SEPTIMO: Conservación y Mejoras.- El Arrendatario mantendrá, de su cargo y costo, el inmueble arrendado en perfecto estado de aseo y conservación, efectuando todas las reparaciones que fueren necesarias, locativas y no locativas, cualquiera sea la causa que las irroge. El Arrendatario no tendrá derecho a reembolso ni indemnización alguna por las reparaciones y/o mantenciones que efectúe, ni por los elementos que reemplace o incorpore al inmueble arrendado. Las mejoras de cualquier naturaleza que el Arrendatario introduzca al inmueble arrendado pertenecerán al Arrendador desde el momento de su incorporación y sin derecho del Arrendatario al reembolso su valor, y no podrán ser retiradas ni separadas al término del arriendo, salvo que su retiro no causare detrimento al inmueble arrendado. El Arrendatario requerirá del consentimiento previo y escrito del Arrendador para ejecutar uno cualquiera de los siguientes actos en relación con el inmueble arrendado: a) Introducirle modificaciones, mejoras o alteraciones de cualquier clase; b) Cambiarle el destino; c) Constituir cualquier derecho sobre el inmueble a favor de terceros, ceder de cualquier forma su goce o tenencia y ceder los derechos que para él emanan del presente contrato. A fin de verificar el cumplimiento de estas obligaciones, el Arrendatario se obliga a permitir que durante toda la vigencia del presente contrato, el Arrendador inspeccione en cualquier momento el inmueble arrendado. Para tal efecto la arrendadora debe dar un aviso con setenta y dos horas de anticipación y las visitas deberán realizarse en días hábiles.-

OCTAVO: Caducidad del Plazo.- Serán motivos plausibles para que el Arrendador desahucie el contrato de arrendamiento y ejerza los derechos estipulados en esta cláusula, los generales previstos en la ley, y especialmente los siguientes: Uno.- Si el Arrendatario se atrasa en el pago de la renta.- Dos.- Si dedica la propiedad a un fin distinto del indicado en este contrato; o si subarrienda o cede todo o parte de la propiedad sin consentimiento escrito del Arrendador.- Tres.- Si causa a la propiedad cualquier perjuicio.- Cuarto.- Si no mantiene la propiedad en perfecto estado de conservación y aseo.- Cinco.- Si se atrasa en el pago de las cuentas de agua potable, electricidad, gas, etcétera.- Seis.- Si hace variaciones de cualquier especie, en la propiedad, sin consentimiento del Arrendador.-

NOVENO: Duración del Arrendamiento y Restitución del Inmueble.- El presente contrato se pacta hasta el 30 de Abril 2012, el que será prorrogado por periodos anuales sucesivos, salvo que alguna de las partes de aviso en contrario por lo menos con treinta días de anticipación, respecto de la fecha de término del mismo, mediante aviso escrito entregado a través de una Notaría Pública. Al término del contrato, el Arrendatario deberá restituir la propiedad dentro de los cinco días hábiles siguientes al vencimiento del plazo, en perfecto estado de aseo y conservación, sin más desgaste que el normal de su propio uso, siendo de su cargo exclusivo todos los gastos que se originen con motivo u ocasión de la restitución. Al término del

arrendado con posterioridad al vencimiento del plazo de duración del contrato no significará ni le dará derecho, en ningún caso, a la renovación del contrato arrendamiento, ni aún si pagare al Arrendador una suma por tal permanencia.-

DECIMO: Término Anticipado del Contrato.- No obstante el plazo de vigencia estipulado en la cláusula novena anterior, cualquiera de las partes podrá poner término anticipado al contrato en cualquier tiempo, en uno cualquiera de los siguientes casos: a) Desarrollo inmobiliario incompatible con el arrendamiento. Se entenderá que se cumple este caso, en el evento que el Arrendador o un tercero autorizado por éste obtenga de parte de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad respectiva, el permiso de edificación de un edificio en la propiedad arrendada; b) Enajenación o expropiación de la propiedad. En caso de término anticipado del contrato por alguna de las causales señaladas anteriormente, el Arrendatario deberá restituir la propiedad dentro de los sesenta días corridos siguientes de enviado el aviso respectivo por el Arrendador, mediante carta certificada, en los mismos términos y condiciones estipulados en la cláusula anterior.

DECIMO PRIMERO: Serán motivos plausibles para que la arrendadora desahucie el arrendamiento, son los siguientes:

- a) Si el arrendatario se atrasa en el pago de la renta, en los términos dichos, en la cláusula cuarta de este contrato.
- b) Si dedica la propiedad a un fin distinto en este contrato o si subarrienda o cede todo o parte de la propiedad sin consentimiento escrito de la arrendadora.
- c) Si causa a la propiedad cualquier perjuicio.
- d) Si no mantiene la propiedad en perfecto estado de conservación y aseo, así como si no repara inmediatamente y a su costo, cualquier desperfecto ocasionado por el uso o por el hecho o culpa de él, de su familia o de sus dependientes.
- e) Si se atrasa en el pago de las cuentas por consumo de agua, electricidad, gas o servicios comunes o gastos de mantención del edificio, en la proporción que le corresponda, si los hay.

DECIMO SEGUNDO: Riesgos de Destrucción, Pérdida y Deterioro y Daños a Terceros.- La arrendadora no se hace responsable bajo ningún concepto o circunstancia por robos, que puedan ocurrir en el inmueble arrendado, ni por perjuicios que puedan producirse a las personas, instalaciones, mercancías o equipos que existieren en el interior del bien arrendado, ya sea por incendio, inundación, filtraciones, explosiones, roturas de cañerías, efectos de humedad o del calor, sea por obra de tercero o sus dependientes.-

DECIMO TERCERO: Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, que, en caso de abandono de la propiedad, por parte del arrendatario, acarreará -en contra de éste- las siguientes consecuencias:

1º Responderá de todo perjuicio de daño emergente, de lucro cesante y de daño moral que ocasione con tal acción,

2º Autorizará al arrendador para tomar de inmediato posesión del inmueble dado en arrendamiento, y para disponer de inmediato del bien raíz, sea para ocuparlo por sí y/o los suyos, sea para entregarlo en arrendamiento, en comodato, en precario o en cualquiera otra forma, a terceros.

3º Perderá la parte de renta de arrendamiento que haya pagado, cualquiera que sea el tiempo que falte por cumplir.

4º Perderá todo derecho a que se le restituya parte alguna de la garantía, aunque no se hayan producido perjuicios en el inmueble.

5º. El arrendador no responderá, en forma alguna, de las cosas dejadas en el inmueble por el arrendatario que lo abandona, especies que podrán ser llevadas a una Casa de Martillo, bajo inventario y por cuenta del arrendatario, precisamente para subastarlas en su favor.

DÉCIMO CUARTO: Domicilio.- Las Partes fijan su domicilio en la ciudad y comuna de Punta Arenas, para todos los efectos legales a que hubiere lugar, sometiéndose a la jurisdicción y competencia de sus Tribunales de Justicia, sin perjuicio del domicilio que corresponde al lugar de residencia del Arrendador, a elección de este último. Para los efectos de la primera notificación a que hubiere lugar, las Partes fijan como domicilios especiales los señalados en la comparecencia de este instrumento.-

DÉCIMO QUINTO: Gastos e Impuestos.- Serán de cargo del Arrendatario los gastos, derechos e impuestos derivados del otorgamiento del presente instrumento.- El presente contrato se firma por los comparecientes en dos ejemplares, de igual tenor y fecha, en cada una de sus páginas en señal de correspondencia al tenor expreso de lo convenido, quedando uno de ellos en poder de cada parte.

DECIMO SEXTO: Pago.- La arrendataria se compromete a pagar el Arriendo correspondiente al período proporcional del mes de Abril 2011 por el monto de \$190.000.- el día 18 de Abril de 2011.

En señal de conformidad, previa lectura, y ratificación, firman las partes en dos (2) ejemplares del mismo tenor, todos igualmente válidos.

3.- Previa lectura, ratificaron y firmaron el Contrato que por este acto se aprueba las siguientes partes: ANA PERVAN KOVACIC, Representante de Las Violetas S.A., y STERLINA FUENTEALBA ILLUSCA, Directora Regional de la Junta Nacional de Jardines Infantiles XII Región.

4.- IMPUTESE el gasto que irroga el respectivo contrato al Subtitulo 22, Ítem 09, Asignación 002, Subasignación 000, Rubro 0 del presupuesto vigente del servicio para el año 2011.

ANOTESE, COMUNIQUESE, Y ARCHIVESE
POR ORDEN DEL VICEPRESIDENTE EJECUTIVO (T/P)



[Handwritten signature]
STERLINA FUENTEALBA ILLESCA
Directora Regional

SFI/STD/std
A: Subdirectora RRF y Físicos.
Partes Regional