



REF.: APRUEBA CONTRATO DE ARRIENDO DE INMUEBLE QUE INDICA ENTRE LA JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES XII REGION Y DOÑA GRACIELA CRISTINA OJEDA GOMEZ.

RESOLUCION N° 0 15 1172

PUNTA ARENAS, 09 JUL 2012

VISTOS:

La Ley N° 17.301, que crea a la Junta Nacional de Jardines Infantiles; el Decreto Supremo N° 1.574 del Ministerio de Educación; la Resolución N° 1.600 de 2008, de La Contraloría General de la República, sobre "Normas sobre Exención del Trámite de Toma de Razón"; la Ley N° 18.575 de 1986, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; la ley N° 20.557 de presupuesto para el año 2012; El contrato suscrito por las partes con fecha 6 de Julio del año 2012; los demás antecedentes tenidos a la vista y las necesidades de la Institución.

CONSIDERANDO:

1.- Que, La Junta Nacional de Jardines Infantiles es una Corporación Autónoma de Derecho Público creada por la Ley, con personalidad Jurídica, funcionalmente descentralizada, que tiene a su cargo la creación, planificación, promoción, estímulo, coordinación y supervigilancia tanto de la organización como funcionamiento de los jardines infantiles de todo el país. Órgano que tiene por misión, entregar Educación Parvularia de calidad a niños y niñas, preferentemente menores de cuatro años y en situación de vulnerabilidad, generando las mejores condiciones educativas y en igualdad de oportunidades, para contribuir al desarrollo de sus capacidades, habilidades y aptitudes, apoyando a las familias, a través de los programas de atención educativa en salas cunas y jardines infantiles administrados en forma directa y por terceros.

2.- Que, con fecha 06 de Julio de 2012, se suscribió entre la Junta Nacional de Jardines Infantiles y doña Graciela Cristina Ojeda Gómez, un Contrato de Arrendamiento de un Inmueble ubicado en Calle Lautaro Navarro N° 1111, 1er. Piso Oficina N°4, de la ciudad de Punta Arenas, por un periodo de un año el cual comenzará a regir a contar del día 1° de Mayo del 2012.- y terminará el día 31 de Diciembre del 2012. El anterior plazo será prorrogable en forma tácita y sucesiva por un año, salvo que alguna de las partes diere aviso mediante carta certificada a la otra su intención de ponerle término, con una anticipación no inferior de 60 días respecto de su vencimiento original y/o cualquiera de sus prórrogas.

RESUELVO:

1.- Apruébese el Contrato de Arrendamiento de un Inmueble ubicado en Calle Lautaro Navarro N° 1111, 1er. Piso Oficina N°4, de la ciudad de Punta Arenas, suscrito por las partes con fecha 6 de Julio del año 2012, cuyo texto del contrato es de tenor siguiente:

En Punta Arenas, a 06 de Julio de 2012, comparece **Doña GRACIELA CRISTINA OJEDA GOMEZ**, Rut 8.561.413-4, Chilena, con domicilio comercial en calle Ignacio Carrera Pinto 267 de la ciudad de Punta Arenas, en adelante el **ARRENDADOR** y por otra parte como **"ARRENDATARIO"**, la **JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES**, Rut 70.072.600-2, Corporación autónoma, funcionalmente descentralizada, representada por su Directora Regional doña **PAULA VIDAL MUÑOZ**, Rut 12.909.993-3, chilena, Asistente Social, en su calidad de Directora de la Región de Magallanes y Antártica Chilena, ambas con domicilio en Lautaro Navarro N°1111 Piso 2 de la ciudad de Punta Arenas, quienes acreditan sus identidades con las cédulas citadas y exponen:

PRIMERO: Antecedentes.- doña **Graciela Cristina Ojeda Gómez** es dueña de un inmueble ubicado en calle Lautaro Navarro N°1111 1er. piso, Local 4, de la ciudad de Punta Arenas.

SEGUNDO: Arrendamiento.- Por el presente instrumento doña **Graciela Cristina Ojeda Gómez**, en adelante indistintamente denominada **"la arrendadora"**, da y entrega en arrendamiento a La Junta Nacional de Jardines Infantiles Región de Magallanes y Antártica Chilena, en adelante indistintamente denominado **"el arrendatario"**, quien acepta y toma para sí, el inmueble individualizado en la cláusula anterior, en toda su extensión, debidamente desocupado y en estado en que actualmente se encuentra.

TERCERO: Plazo de Vigencia.- El presente contrato de arrendamiento tendrá una duración de un año y comenzará a regir a contar del día 1° de Mayo del 2012.- y terminará el día 31 de Diciembre del 2012. El anterior plazo será prorrogable en forma tácita y sucesiva por un año, salvo que alguna de las partes diere aviso mediante carta certificada a la otra su intención de ponerle término, con una anticipación no inferior de 60 días respecto de su vencimiento original y/o cualquiera de sus prórrogas.

En el evento que **el arrendatario** no restituyere la propiedad cuando corresponda, continuara obligado a pagar mensualmente **a la arrendadora** la suma correspondiente a la renta convenida hasta el día en que el inmueble sea efectivamente restituido.

CUARTO: Renta, Reajustes y Multas.- La renta mensual será la cantidad de \$240.000.- (Doscientos Cuarenta mil pesos), que se reajustará semestralmente de acuerdo al alza que experimente el índice de precios al consumidor (I.P.C.) determinado por el Instituto Nacional de Estadística (I.N.E.) u organismo que lo reemplace. La renta de arrendamiento se pagará por mensualidades anticipadas, dentro de los diez primeros días de cada mes, depositándose en la Cuenta Corriente N°290-03915-00 del Banco de Chile a nombre de Graciela Ojeda Gómez. El arrendador se compromete a entregar copia del comprobante de depósito en el domicilio del arrendatario y éste último a entregar un recibo o comprobante de pago del respectivo arriendo. Sin perjuicio de lo anterior, las partes declaran que para todos los efectos se entenderá como comprobante del pago del arrendamiento las boletas de depósitos realizados en el banco. Pasado los primeros diez días y si el **ARRENDATARIO** incurriere en mora, se le recargará a la renta de arriendo el interés máximo convencional por cada día de atraso.

QUINTO: Exención de responsabilidad.- El arrendatario no tendrá responsabilidad alguna frente al **arrendador** por perjuicios sufridos en el inmueble derivados de la mantención precaria, deficiente o negligente del edificio en el cual se emplaza el inmueble arrendado. Asimismo Ninguna responsabilidad cabra a **la arrendadora** por robos, hurtos, incendios, derrumbes, explosiones, inundaciones y cualquier otro siniestro que pueda afectar al inmueble y/o a los bienes que se encuentren a cualquier título en el mismo, por causa dolosa o culposa del arrendatario.

SEXTO: Destino del Inmueble.- Las partes convienen que el arrendatario podrá destinar el inmueble para la instalación de oficinas o instalaciones a fines.

SEPTIMO: Facultad para Subarrendar El **ARRENDATARIO** no está autorizado para subarrendar esta propiedad, ni traspasarla a cualquier título a terceros.

OCTAVO: Mejoras.- Se prohíbe al **ARRENDATARIO** efectuar modificaciones en el inmueble que alteren su distribución o en las instalaciones de los servicios básicos sin autorización por escrito del **ARRENDADOR**. Todas las mejoras que el **ARRENDATARIO** realice y que sean de su responsabilidad en la propiedad arrendada, serán de su exclusivo cargo y quedarán a beneficio del inmueble, desde el momento mismo de ser ejecutadas, sin que el **ARRENDADOR** deba pagar suma alguna por ellas, aplicando las reglas generales para las mejoras, esto es, al término del contrato el **ARRENDATARIO** podrá separar y llevarse los materiales que no produzcan detrimento de la cosa arrendada y sin perjuicio de poder convenir otras formas por escrito. Sin embargo, para realizar cualquier reparación mayor en el inmueble arrendado, el **ARRENDATARIO** deberá contar con autorización expresa y por escrito del **ARRENDADOR**. De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 1940 del código civil, el arrendatario es obligado a las reparaciones locativas.

NOVENO: Mantención y Conservación.- Se deja expresa constancia que el **arrendatario** responderá por la adecuada conservación de la propiedad arrendada y por el fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato. El **Arrendatario** se obliga a restituir el Inmueble arrendado en las mismas condiciones en que le fuere entregado, habida consideración del desgaste por su uso natural y legítimo. Sin perjuicio de lo anterior se deja constancia que el **arrendatario** no responderá en caso alguno por los perjuicios que pueda sufrir el inmueble con motivo de incendios, explosiones, roturas de cañerías y otros hechos constitutivos de caso fortuito o de fuerza mayor u otros ocasionados por el desgaste de materiales dado el transcurso del tiempo, salvo que puedan imputarse a hecho o culpa de el **arrendatario**. Se obliga al arrendatario a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento todo los bienes muebles que guarnecen en el inmueble, incluyendo entre otros techumbres muros y pisos.-

DECIMO: Obligación para Visitar.- El **ARRENDATARIO** autoriza al **ARRENDADOR** para que visite la propiedad arrendada cuando lo estime pertinente, comprometiéndose aquél desde ya a dar las facilidades para mostrarla en la oportunidad y horario que de común acuerdo fijen al efecto.

DECIMO PRIMERO: Obligación Expresa del arrendatario.- El **ARRENDATARIO** se obliga a pagar oportunamente los consumos de agua potable, luz, gas, teléfono, gastos comunes y cualquier otro servicio que contratarse. Se excluye el pago de contribuciones y de retiro de basura de la propiedad, el que será de cargo del **ARRENDADOR**.

DECIMO SEGUNDO: Prohibición y Sanción.- Queda prohibido al **arrendatario** y su infracción facultara a la **arrendadora** para poner término de inmediato al contrato y exigir la inmediata restitución del inmueble arrendado: si el arrendatario no paga la renta dentro del plazo de un mes completo, sin perjuicios de lo dispuesto en el artículo 1945 del Código Civil.-

DECIMO TERCERO: Entrega material.- Se deja constancia que el inmueble arrendado es entregado con fecha 22 de Mayo de 2012, al arrendatario, para que realice el acondicionamiento necesario para funcionar, quien declara haberlo recibido a su entera satisfacción. Esta propiedad tiene conexión eléctrica, conexión al agua potable, estado sabido por el arrendatario.

DECIMO CUARTO: Pago proporcional.- las partes de común acuerdo dejan establecido que, habiéndose efectuado la entrega material del inmueble con fecha 22 de Mayo del año 2012, según da cuenta la cláusula Décimo Tercera precedente, La Junta Nacional de Jardines Infantiles, pagara a la Arrendadora la suma de \$72.000.- (setenta y dos mil pesos) equivalente al número de días de uso del inmueble y la suma de \$ 22.347.- (veintidós mil trecientos cuarenta y siete peso) por concepto de gastos comunes.

DECIMO QUINTO: Mantención de áreas Comunes.- Será obligación del **ARRENDATARIO** mantener en buen estado de pintura, vidrios, rejas, aseo y conservación de los espacios comunes del edificio.

DECIMO SEXTO: Constancia.- Se deja constancia, que el **ARRENDADOR** entrega la propiedad arrendada desocupada de moradores, limpia, con todos sus artefactos y redes de gas, agua potable, alcantarillado y energía eléctrica funcionando debidamente, y con todas las cuentas de servicio de luz, agua potable, gas, retiro de basura, contribuciones y gastos comunes del edificio al día. Por lo tanto el **ARRENDATARIO**, al final del contrato deberá devolver el inmueble en el mismo buen estado general indicado.

DECIMO SEPTIMO: De la Nacionalidad de las Partes.- Para los efectos previstos en la ley N° 18.255, se deja constancia que el **ARRENDADOR** es de nacionalidad Chilena, lo mismo que el **ARRENDATARIO**. En todo aquello que no estuviere expresamente previsto en este contrato de arriendo, serán aplicables las disposiciones contenidas en la Ley N° 18.101, del 29 de Enero de 1982; las del Título vigésimo sexto del Libro C del Código Civil y las comunes a todo contrato establecidas en dicho cuerpo legal.

DECIMO OCTAVO: Prorroga de Competencia.- Para todos los efectos legales, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Punta Arenas y se someten a la jurisdicción de sus tribunales de justicia.

DECIMO NOVENO: Personería.- La personería de Doña **PAULA VIDAL MUÑOZ** para representar a la Junta Nacional de Jardines Infantiles en la Región de Magallanes y Antártica Chilena consta en Resolución N°015/017 de fecha 23 de Enero de 2012, la que no se inserta por ser conocidas por las partes y a expresa petición de ellas.

VIGESIMO: Copias.- el presente contrato se firma en duplicado, quedando una copia de igual valor y tenor en poder de cada contratante.

Hay firmas

2.- Impútese El gasto que genere el presente convenio al Subtitulo 22, Ítem 09, Asignación 001, Subasignacion 000, rubro 0, Programa 01 del Presupuesto vigente de la Junta Nacional de Jardines Infantiles para el año 2012.



**ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE
POR ORDEN DE LA VICEPRESIDENTA EJECUTIVA**

PAULA VIDAL MUÑOZ
Directora Regional

Junta Nacional de Jardines Infantiles
Región de Magallanes y Antártica Chilena.

PVM/RSG/rsg

Distribución:

- Interesada
- Subdirección de Recursos Financieros y Físicos
- Unidad Jurídica
- Oficina de Partes

Junta Nacional de Jardines Infantiles-JUNJI
Lautaro Navarro N° 1111 Piso 2, Región de Magallanes,
Y antártica Chilena, Chile Fono: (061)730078
www.junji.cl