

RESOLUCIÓN EXENTA N° 0 1 5 4 5 4

REF.: APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DIRECCIÓN REGIONAL DEL MAULE DE LA JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES.

TALCA, 12 SET. 2014

VISTOS:

La Ley N° 17.301 Orgánica de la Junta Nacional de Jardines Infantiles y el Decreto Supremo N° 1.574 de 1971, del Ministerio de Educación, que aprueba su Reglamento; el D.F.L. N° 1/19.653, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley 18.575, 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° 20.713 de Presupuesto del Sector Público para el año 2014; la Ley N° 19.880 que establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la Administración del Estado; Oficio Circular N° 13 de 25 de marzo de 2010 del Ministerio de Hacienda; Resolución N° 015/0026 de 2000, de la Vicepresidenta Ejecutiva, y demás antecedentes tenidos a la vista.

CONSIDERANDO:

Que la Dirección Regional del Maule de la Junta Nacional de Jardines Infantiles y don Luis Ramírez Martínez, Rut. N° 5.112.178-3, celebraron contrato de arrendamiento, por escritura pública de fecha 04 de julio de 2014, respecto las oficinas N° 315 y N° 316, todas del Edificio denominado Centro 2000, ubicado en calle Uno Norte N° 963, de la ciudad de Talca, donde funciona la Dirección Regional del Maule de este Servicio.

RESUELVO:

1° Apruébese contrato de arrendamiento celebrado con fecha 04 de julio de 2014, entre la Junta Nacional de Jardines Infantiles, Dirección Regional del Maule y don Luis Ramírez Martínez, Rut. N° 5.112.178-3, cuyo texto es siguiente:

En Talca, REPUBLICA DE CHILE, a 04 día del mes de Julio del año 2014 comparecen: Por una parte Don LUIS RAMIREZ MARTINEZ cédula nacional de identidad N° 5.112.178-3, con domicilio en la ciudad de Talca, calle 6 Sur N° 1760, en adelante "EL ARRENDADOR" y por otra parte don Andrés Emilio Esquivel Peña, trabajador social, cédula nacional de identidad N° 10.050.884-2, en representación de la Junta Nacional de Jardines Infantiles, RUT N° 70.072.600-2, ambas domiciliadas en calle Uno Norte N° 963, oficina 301, comuna

de Talca, en adelante "EL ARRENDATARIO"; todos mayores de edad, quienes exponen que han convenido en el siguiente contrato de arrendamiento: **PRIMERO:** PROPIEDADES. La arrendadora es dueña de oficinas del condominio "Edificio Centro 2000", ubicado en calle Uno Norte N° 963, de la ciudad de Talca, cuyos deslindes particulares son: NORTE: Con propiedad de Jesús Garrido y Francisco Claver; SUR: Calle Uno Norte; ORIENTE: Con propiedad de don Jorge Silva, signada con el N° 993, por la calle Uno Norte, con propiedad de calle Tres Oriente N° 1219, 1223, 1237 y 1247 perteneciente a doña Elvira Meneses, Sara Fuenzalida, sucesión Margarita Verdugo Cáceres y Julia Gaete, y con propiedad de don Jesús Garrido; y PONIENTE: Con propiedad de don Bernardo Mandiola, signada con el N° 947, por la calle Uno Norte y con propiedad de don Francisco Claver; las que se individualizan a continuación: A) Oficina N° 315, ubicada en el tercer piso del condominio "Edificio Centro 2000", ROL de Avalúo N° 00739-00220; B) Oficina N° 316 del edificio, ROL de Avalúo: 00739-00221. **SEGUNDO:** Por el presente instrumento, Don LUIS RAMÍREZ MARTINEZ da en arrendamiento a la Junta Nacional de Jardines Infantiles, representada por don Andrés Emilio Esquivel Peña, quien acepta arrendar para ésta, las oficinas individualizadas en la cláusula anterior. **TERCERO:** PLAZO. El presente contrato de arrendamiento rige a partir del 07 de julio de 2014 hasta el 31 de diciembre de 2014. Transcurrido el plazo señalado, el contrato se renovará tácita y sucesivamente por períodos de 12 meses, es decir del 01 de enero al 31 de diciembre de cada año, si ninguna de las partes manifiesta su voluntad de ponerle término mediante carta certificada despachada al domicilio de la otra al menos con 60 días de anticipación a la fecha de vencimiento del presente contrato o alguna de sus prórrogas. **CUARTO:** DESTINO DE LAS PROPIEDADES. El arrendatario se obliga a destinar las propiedades arrendadas única y exclusivamente para el uso de oficinas, y en general para el desarrollo de las actividades y objetivos propios de la Junta Nacional de Jardines Infantiles. **QUINTO:** La renta mensual de arrendamiento por las oficinas N°315 y N°316, ya individualizadas, será la suma única y total de TRESCIENTOS SESENTA MIL pesos (\$360.000.-). La que deberá ser pagada en forma anticipada por el arrendatario, dentro de los 5 primeros días de cada mes, en el domicilio del arrendador o donde este lo indique.- Será responsabilidad de la arrendadora emitir el documento que acredite el cobro, el cual deberá indicar el mes al cual corresponde el pago y la fecha del cálculo de éste. La renta de arrendamiento será reajustada cada seis meses conforme a la variación que experimente el índice de Precios al Consumidor fijado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censo o quien haga sus veces y tendrá un reajuste de un tres por ciento (3%) anual sobre el valor del arrendamiento. **SEXTO:** El retardo de diez días corridos a contar del cinco de cada mes en el pago de la renta, dará derecho al arrendador a hacer cesar en forma inmediata el presente contrato. No obstante lo anterior y para el caso de que no se ponga fin en forma

inmediata al contrato, el no pago oportuno de la renta de arrendamiento devengará el máximo interés convencional permitido para las obligaciones a plazo reajustables, el que se calculará sobre la cantidad que represente la renta al momento de su pago efectivo. Si el atraso en el pago de las rentas por parte del arrendatario hiciere necesaria su cobranza extrajudicial por abogado, el arrendatario deberá pagar además, un 10% sobre la suma total adeudada, a título de honorarios de cobranzas extrajudicial o judicial. **SÉPTIMO:** El arrendador no responderá por ningún perjuicio que pueda producirse en la propiedad arrendada, con ocasión de incendio, filtraciones, roturas de cañerías de agua o en general de caso fortuito o de otra naturaleza. **OCTAVO: IRREVOCABILIDAD.** El presente contrato de arrendamiento tendrá una vigencia mínima e irrevocable de hasta el 31 de diciembre de 2014 y comenzará a regir el día 07 Julio del presente año (ambas fechas inclusive), luego de esto de renovará de la forma expresada en la cláusula tercera. **NOVENO: OTROS GASTOS.** Se deja constancia que la renta de arrendamiento no comprende los gastos que se produzcan por concepto de servicios tales como, energía eléctrica, agua potable, gas, extracción de basura, gastos comunes u otros servicios directos ; todos los cuales serán de exclusivo cargo del arrendatario, quien deberá mantenerlos al día.- **DÉCIMO: OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA.** Especialmente queda obligado el arrendatario a mantener la propiedad arrendada, en perfecto estado de aseo y conservación, cuidado del buen estado de su pintura, revestimiento de pisos, cielos y muros, debiendo reparar a su costa cualquier desperfecto de ordinaria ocurrencia que ellos experimenten como también los vidrios de sus ventanas y los artefactos sanitarios de baño y sus accesorios y bienes muebles que se encuentran en la propiedad (si los hubiere). Se conviene que el arrendatario no podrá variar la estructura al interior de la propiedad, ni alterar la fachada del inmueble. Sin perjuicio de lo anterior las mejoras que introduzca el arrendatario en la propiedad, quedarán a beneficio del propietario de la propiedad, salvo aquellas que puedan separarse sin detrimento de la misma. **DÉCIMO PRIMERO: MEJORAS.** El arrendador no tendrá obligación de hacer mejoras en la propiedad arrendada ni autoriza al arrendatario para hacerlas., cualquier mejora que efectúe el arrendatario deberá ser autorizada expresamente por el arrendador, de acuerdo a lo establecido al respecto en la cláusula anterior.- **DÉCIMO SEGUNDO: GARANTÍA DE ARRIENDO.** Con el objeto de garantizar la conservación de la propiedad arrendada su restitución en el mismo estado en que se ha recibido, así como el pago de los perjuicios y deterioros que se ocasionen en dicha propiedad, en sus servicios e instalaciones, y en general para responder al cumplimiento de las obligaciones que la ley o las estipulaciones de este contrato imponen al arrendatario, este entrega en este acto al arrendador la suma de TRESCIENTOS SESENTA MIL pesos (\$360.000.-) y que el arrendador se obliga a devolver reajustada en la misma forma estipulada para la renta de arrendamiento, dentro de los treinta días

siguientes a la fecha de restitución del inmueble arrendado, quedando, desde luego, autorizada la parte arrendadora, para descontar de dicha cantidad el valor efectivo de los perjuicios y deterioros de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado en la propiedad, como asimismo el valor de las cuentas pendientes de energía eléctrica, gas, agua potable, gastos comunes u otras de similar naturaleza.- Se establece que en ningún caso el arrendatario podrá compensar el pago de la última renta de arrendamiento con la restitución de la referida garantía. **DÉCIMO TERCERO:** TERMINO ANTICIPADO. El incumplimiento de una o cualquiera de las obligaciones que la ley o el presente contrato imponen al arrendatario, pondrá término, también de inmediato al arrendamiento, en la misma forma establecida en la cláusula Quinta precedente, debiendo además dar cumplimiento a lo establecido en la cláusula séptima indicada en este contrato de arrendamiento de dar cumplimiento efectivo de a lo menos el primer periodo de seis meses por concepto de arrendamiento. **DÉCIMO CUARTO:** SUBARRIENDO Y VISITAS. El arrendatario no podrá subarrendar la propiedad objeto del presente contrato, ni ceder el arriendo a cualquier título a terceros.- El arrendador podrá efectuar visitas a la propiedad arrendada o a quien este indique, previo aviso al arrendatario, a fin de constatar que efectivamente se esté haciendo uso para los fines la cual fue arrendada. **DÉCIMO QUINTO:** La entrega material de la propiedad arrendada se efectuará el día 07 de Julio del presente año (fecha de inicio del contrato de arrendamiento). Se deja constancia que con esta fecha se tomará lectura de medidor de agua y energía eléctrica de la propiedad arrendada como también dichas cuentas de insumos básicas canceladas a la fecha. **DÉCIMO SEXTO:** RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE. El arrendatario se obliga a restituir el inmueble arrendado inmediatamente que termine este contrato. La entrega debe hacerse mediante la desocupación total del inmueble, entregándose sus llaves y poniéndolas a disposición del arrendador. Además, el arrendatario deberá entregar los recibos que acrediten el pago de las cuentas por servicios domiciliarios hasta el último día de ocupación del inmueble.- **DÉCIMO SÉPTIMO:** PAGO DE COMISIÓN. Se deja establecido que la Junta Nacional de Jardines Infantiles adeuda por concepto de pago de comisión por servicio de corretaje de propiedades, a don Jorge Arturo Paiva Carrasco, corredor de propiedades, RUT. 7.285.995-2, la suma de \$ 180.000.- (ciento ochenta mil pesos), que pagará previa emisión de la boleta de honorarios respectiva e informe de gestión.- **DÉCIMO OCTAVO:** Las partes fijan su domicilio en la ciudad de Talca para todos los efectos legales del presente contrato de arrendamiento. **DÉCIMO NOVENO:** En lo no previsto por este contrato, se aplicaran las disposiciones contenidas en la Ley N° 18.010.- del año 1982, modificada por ley N° 19.866.- del año 2003, sobre arrendamiento de predios urbanos y las normas contenidas en el Código Civil.- **VIGÉSIMO:** Se redacta y firma el presente contrato en duplicado, quedando un ejemplar en poder del arrendador

y uno en poder del arrendatario.- **VIGÉSIMO PRIMERO:** PERSONERÍA. La personería de don Andrés Emilio Esquivel Peña, para representar a la JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES, consta de Resolución N°0150106 de fecha 23 de mayo de 2014, de la Vicepresidenta Ejecutiva de La Junta nacional de Jardines Infantiles.

2° Impútese el gasto que genere la presente resolución y contrato a la Partida 09, Capítulo 11, Programa 01, Subtítulo 22, ítem 09, Asignación 002, del presupuesto vigente de la Junta Nacional de Jardines Infantiles.

**ANOTESE, REFRENDESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVASE
POR ORDEN DE LA VICEPRESIDENTA EJECUTIVA**



Andrés Esquivel Peña
ANDRÉS EMILIO ESQUIVEL PEÑA
DIRECTOR REGIONAL DEL MAULE (TyP)
JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES

999
AEEP/PMC/MVA/ESA/esa

Distribución:

- Subdirección de Recursos Financieros y Físicos (2)
- Subdirección de Planificación
- Unidad Jurídica
- Oficina de Partes