Junta Nacional de Jardines Infantiles

Gobierno de Chile

RESOLUCIÓN EXENTA Nº 015/ 3198

REF: TENGASE POR APROBADO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

VALPARAÍSO, 25 SET. 2015

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 ley Nº 18.575 de 1986, Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, refundida, coordinada y sistematizada por el DFL 1; Ley 19.800, de 2003, Ley de Procedimiento Administrativo que rige los Actos de la Administración del Estado; Ley 20.798 ley de presupuesto del año 2015; Ley 20.128, Gestión de Activos y Pasivos del Sector Público; Decreto Ley 1.263, Ley Orgánica de la Administración Financiera del Estado; Resolución 1600, de 2008, de la Contraloría General de la República; Resoluciones N°015/026 del 4 de Febrero del 2000 y Nº015/172 del 20 de Agosto del 2001 y N° 015/200 de fecha 19 de diciembre de 2015, todas de la Vice Presidenta Ejecutiva de la Junta Nacional de Jardines Infantiles y los demás antecedentes tenidos a la vista y las necesidades de la Institución.

CONSIDERANDO:

1.- Que, la Dirección Regional de la Región de Valparaíso, de la Junta Nacional de Jardines Infantiles, funcionaba en el inmueble ubicado en Calle General Aldunate 1656, Valparaíso, en virtud del contrato de arrendamiento suscrito con fecha 31 de octubre de 2012 con Renzo Giuseppe Pareti Campodónico.

2.- Que, por razones de buen funcionamiento y necesidades del servicio, se estimó imprescindible arrendar nuevas dependencias que ofreciera mejores condiciones tanto en sus dimensiones como en seguridad para los funcionarios asignados a la Dirección Regional de la Región de Valparaíso.

3.- Que, en este orden de ideas, se estimó que el inmueble ubicado en calle Alvares N° 646 comuna de Viña del Mar, Región de Valparaíso, de propiedad de **CONSTRUCTORA SENARCO S.A** cumplía con las exigencias de rigor, para cuyo efecto con anterioridad a la suscripción del mismo se requería la autorización de la Dirección de Presupuesto, la cual sólo se concedió el 16 de enero del presente año.

4.- Que, por tanto, corresponde regularizar administrativamente lo actuado mediante la respectiva resolución aprobatoria.

RESUELVO:

1.- Apruébese, el contrato de arrendamiento suscrito con fecha 06 de mayo de 2015, entre la **Junta Nacional de Jardines Infantiles** y el arrendador

CONSTRUCTORA SENARCO S.A., conforme al tenor que se detalla a continuación:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CONSTRUCTORA SENARCO S.A.

A

En Santiago de Chile, a seis de mayo del año dos mil quince, ante mí, FELIX JARA CADOT, Notario Público, Titular de la Cuadragésima Primera Notaria de Santiago, con oficio en calle Huérfanos mil ciento sesenta, local doce, comuna de Santiago, comparecen: CONSTRUCTORA SENARCO S.A., sociedad del giro de su denominación, Rol Unico Tributario número noventa y nueve millones quinientos trece mil cuatrocientos ochenta guión dos, domiciliada en Santiago, Avenida Isidora Goyenechea número dos mil ochocientos, piso cincuenta y dos, Comuna de Las Condes, representada, según se acreditará, por don ABRAHAM SENERMAN LAMAS, chileno, casado y separado de bienes, arquitecto, cédula de identidad número tres millones cuatrocientos sesenta mil setecientos noventa guión siete, del mismo domicilio anterior, por una parte, quien en adelante se llamará la Arrendadora, y por la otra, como la parte Arrendataria, JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES, corporación autónoma con personalidad jurídica de derecho público, Rol Único Tributario setenta millones setenta y dos mil seiscientos guion dos, domiciliada en Santiago, Marchant Pereira número setecientos veintiséis, comuna de Providencia, Región Metropolitana, representada, según se acreditara, por la Directora Regional de Valparaíso de dicha Junta doña PRISCILA DEL CARMEN CORSI CACERES, chilena, soltera, asistente social, cédula de identidad número trece millones cuatrocientos sesenta y tres mil ciento veintinueve guion cinco, con domicilio en calle Aldunate número mil seiscientos cincuenta y seis, comuna y ciudad de Valparaíso, Quinta Región, y de paso en ésta, los comparecientes mayores de edad, quienes me han

Junta Nacional de Jardines Infantiles
Gobierno de Chile

acreditado su identidad con las cédulas indicadas y exponen que han convenido celebrar el siguiente contrato de arrendamiento: PRIMERO: CONSTRUCTORA SENARCO S.A. es dueña de la Oficina número trescientos dos, de una superficie útil de ciento nueve coma noveta y ocho metros cuadrados, de la Oficina número trescientos tres, de una superficie útil de setenta coma cuarenta y ocho metros cuadrados y una superficie total de setenta y cinco coma noventa y cinco metros cuadrados, de la Oficina trescientos cuatro, de una superficie útil de ciento diecinueve coma treinta metros cuadrados, todas ubicadas en el tercer piso, de la Oficina número cuatrocientos uno, de una superficie útil de ciento nueve coma sesenta metros cuadrados y una superficie útil de ciento nueve coma noventa y ocho metros cuadrados y una superficie total de ciento dieciocho como cincuenta y dos metros cuadrados,, de la oficina numero cuatrocientos tres , de una superficie útil de setenta como cuarenta y ocho metros cuadrados y una superficie total de setenta y cinco coma noventa y cinco metros cuadrados, de la Oficina número cuatrocientos cuatro, de una superficie útil de diecinueve coma treinta metros cuadrados y una superficie total de ciento veintiocho coma cincuenta y siete metros cuadrados, Oficina número cuatrocientos cinco, de una superficie útil de ciento diecinueve coma treinta y seis metros cuadrados y una superficie total de ciento veintiocho coma sesenta y tres metros cuadrado, de la Oficina número cuatrocientos seis de una superficie útil de setenta y ocho coma veintitrés metros cuadrados y una superficie total de ochenta y cuatro coma treinta y un metros cuadrados, todas ubicadas en el cuarto piso, de la Oficina número seiscientos uno, de una superficie útil de ciento nueve coma setenta metros cuadrados y una superficie total de ciento dieciocho coma doce metros cuadrados, Oficina número seiscientos dos, de una superficie útil de ciento nueve coma noventa y ocho metros cuadrados y una superficie total de ciento dieciocho coma cincuenta y dos metros cuadrados, Oficina número seiscientos tres de una superficie útil de setenta coma cuarenta y ocho metros cuadrados y una superficie total

de setenta y cinco coma noventa y cinco metros cuadrados, Oficina número seiscientos cuatro, de una superficie útil de metros cuadrados y una superficie total de metros cuadrados, Oficina número seiscientos cinco, de una superficie útil de ciento diecinueve coma treinta y seis metros cuadrados y una superficie total de ciento veintiocho coma sesenta y tres metros cuadrados, Oficina número seiscientos seis, de una superficie útil de setenta y ocho coma veintitrés metros cuadrados y una superficie total de ochenta y cuatro coma treinta y un metros cuadrados, todas ubicadas en el sexto piso, y de los Estacionamientos números ciento veinte, ciento veintiuno, ciento veinticuatro y ciento veinticinco ubicados en el primer subterráneo, todos los inmuebles del Edificio Alcázar Office, cuya dirección municipal es calle Alvares número seiscientos cuarenta y seis, de la comuna y cuidad de Viña del Mar, Quinta Región .- SEGUNDO: Por el presente acto, CONSTRUCTORA SENARCO S.A., representada por don ABRAHAM SENERMAN LAMAS, da en arrendamiento a JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES, representada por doña PRISCILA DEL CARMEN CORSI CACERES , los inmuebles singularizados en la cláusula anterior, quien lo arrienda y acepta para sí.- TERCERO: La renta mensual de arrendamiento de los inmuebles antes singularizados será la siguiente: A) De la oficina trescientos dos será la suma total de sesenta coma cuarenta y nueve Unidades de Fomento; B) De la oficina trescientos tres será la suma total de treinta y ocho coma setenta y seis Unidades de Fomento; C) De la oficina trescientos cuatro será la suma total de setenta y cinco coma setenta y dos Unidades de Fomento; D) De la oficina cuatrocientos uno será la suma total de sesenta coma veintiocho Unidades de Fomento; E) De la oficina cuatrocientos dos será la suma total de sesenta coma cuarenta y nueve Unidades de Fomento; F) De la oficina cuatrocientos tres será la suma total de treunta y ocho coma setenta y seis Unidades de Fomento; G) De la oficina cuatrocientos cuatro será la suma total de sesenta y cinco como sesenta y dos Unidades de Fomento; H) De la oficina cuatrocientos cinco será la suma total de sesenta y cinco coma setenta y cinco

Junta Nacional de Jardines Infantiles
Gobierno de Chile

Unidades de Fomento; I) De la oficina cuatrocientos seis será la suma total de cuarenta y tres coma cero tres Unidades de Fomento; J) De la oficina seiscientos uno será la suma total de sesenta coma veintiocho Unidades de Fomento; K) De la oficina seiscientos dos será la suma total de sesenta coma cuarenta y nueve Unidades de Fomento; L) De la oficina seiscientos tres será la suma total de treinta y ocho coma setenta y seis Unidades de Fomento; M) De la oficina seiscientos cuatro será la suma total de sesenta y cinco coma sesenta y dos Unidades de Fomento; N) De la oficina seiscientos cinco será la suma total de sesenta y cinco coma sesenta y cinco Unidades de Fomento; O) De la oficina seiscientos seis será la suma total de cuarenta y tres coma cero tres Unidades de Fomento; P) De cada estacionamiento será la suma de tres Unidades de Fomento, lo que da un total para los tres estacionamientos de nueve Unidades de Fomento. En consecuencia, la renta mensual total de arrendamiento será la suma de ochocientas cuarenta y una coma cincuenta y una Unidades de Fomento, en su equivalente en moneda nacional al día de pago efectivo, más los gastos comunes y cuentas de servicio que correspondan. Se deja constancia que las oficinas objeto del presente contrato de arrendamiento serán debidamente habilitadas. Dichas obras de habilitación consistirán en: Uno) Tabiquería Interior, Dos) Diez Baños; Tres) piso flotante; Cuatro) Cielo Americano; Cinco) Separaciones vidriadas; Seis) Puertas Protex en los accesos; Siete) Puertas enchapadas; Ocho) Proyecto eléctrico; Nueve)Proyecto sanitraio; diez Casino; Once) Climatizacion. La renta mensual de arrendamiento se pagará por mes anticipado, dentro de los primeros cinco días de cada mes, en el domicilio de la Arrendadora señalado en la comparecencia, al valor de la unidad de fomento vigente al día del pago efectivo. Para los efectos de este contrato, las unidades de fomento se calcularán de acuerdo al valor que para ellas fije o determine el Banco Central de Chile, a la fecha de cada pago o al valor que determine el organismo que sustituya o reemplace a éste en la determinación de dicho sistema de reajustabilidad en el futuro. En el evento que se

Junta Nacional de Jardines Infantiles
Ministerio de Educación
Gobierno de Chile

discontinuare la determinación de la unidad de fomento por el citado Banco o se modificare su sistema de cálculo, se conviene que durante el período que falte o se modifique ese padrón, se aplicará el Indice de Precios al Consumidor, observándose las mismas normas de cálculo acumulativo mensual que se han dado, a esta fecha, para las unidades de fomento. Las partes acuerdan que la Arrendataria tendrá un periodo de gracia de cinco meses a partir de la fecha del presente contrato, en consecuencia la primera renta de arrendamiento se devengara el seis de octubre de dos mil quince. Asimismo, las partes acuerdan que la renta del arrendamiento se reajustara de mutuo acuerdo a contar de la fecha de renovación del contrato.-CUARTO: El plazo de arrendamiento será de sesenta y cinco meses, contado desde el seis de mayo de dos mil quince y se renovara automáticamente por periodos iguales y sucesivos de cinco años, salvo que una cualquiera de las partes manifestare con una anticipación de treinta días al término de plazo o prorroga respectiva, su intención de ponerle termino mediante comunicación escrita dirigida a la otra al domicilio indicado en la comparecencia.- QUINTO: La entrega material de la oficina antes singularizada se efectuara el seis de octubre de 2015, conjuntamente con el Inventario de artefactos e instalaciones, el que firmado por las partes se entiende formar parte integrante del presente contrato para todos los efectos legales, debiendo la Arrendataria pagar desde esta fecha los gastos comunes y de servicios correspondientes a los bienes arrendados. La arrendataria reconoce expresamente que los bienes arrendados son nuevos y sin uso, obligándose a restituirlos al término del contrato en buen estado de conservación, salvo el desgaste natural producido por el uso y goce legitimamos.- SEXTO: La Arrendataria destinará el inmueble arrendado exclusivamente para uso de oficinas propias de la actividad de JUNTA NACIONAL DE AJRDINES INFANTILES, no pudiendo destinarlo para un fin distinto del mencionado.- SEPTIMO: Queda prohibido a la Arrendataria ejecutar obra alguna, transformaciones o variaciones de cualquier clase o naturaleza en la oficina materia de

Junta Nacional de Jardines Infantiles
Gobierno de Chile

este contrato o en cualquiera de sus diversas instalaciones, sin previa autorización por escrito de la Arrendadora. Sin embargo, todas las mejoras hechas en el inmueble, con o sin autorización, que no puedan separarse de éste sin detrimento del inmueble, quedarán, sin costo alguno, a beneficio de la propietaria.- OCTAVO: Le queda prohibido a la Arrendataria, asimismo, mantener materias explosivas o que produzcan malos olores, peligrosas o corrosivas, o que perjudiquen directa o indirectamente la salud, o que afecten a las personas o los inmuebles que integran o se encuentren en el Edificio.- NOVENO: Se prohíbe a la Arrendataria subarrendar, en todo o en parte, o ceder, a cualquier título, el inmueble objeto de este contrato, salvo a empresas relacionadas o coligadas con la Arrendataria, debiendo en todo caso la Arrendataria comunicar el nombre y datos de la empresa, para la autorización por escrito de la Arrendadora.- DECIMO: La Arrendataria deberá mantener siempre en perfecto estado de funcionamiento las instalaciones del inmueble arrendado, reparando a su costo cualquier desperfecto. La Arrendadora podrá visitar la oficina arrendada para inspeccionarla.- UNDECIMO: La Arrendadora no responderá, en manera alguna, por los perjuicios que puedan producirse a la Arrendataria o a terceros con ocasión de incendios, inundaciones, accidentes, robos, filtraciones, explosiones, roturas de cañerías, uso de ascensores, efectos de la humedad o del calor, o cualquier caso fortuito o de fuerza mayor. Los espacios comunes del edificio contarán con una póliza general contra riesgo de incendio y otros siniestros, los que serán contratados por el Administrador del Edificio con cargo a todos los copropietarios. Por su parte, la Arrendataria deberá mantener de su cargo y costo exclusivo seguros durante todo el periodo de vigencia del presente contrato de arrendamiento contra el riesgo de daños a terceros, incendio y otros. Asimismo, la Arrendataria no podrá eludir la responsabilidad de actos suyos o de personas a su servicio, que produzcan daño en el bien arrendado, al propietario o a terceras personas, invocando que no se ha contemplado el caso en este

Junta Nacional de Jardines Infantiles
Gobierno de Chile

contrato.- DUODECIMO: La Arrendataria declara que se obliga a respetar y a cumplir el Reglamento de Copropiedad del Edificio. La Arrendataria queda obligada al pago de los gastos comunes mensuales que le correspondan a los inmuebles que por este acto se arrienda, conforme al porcentaje establecido en el Reglamento de Copropiedad. Se deja expresa constancia que los gastos comunes no se incluyen en la renta de arrendamiento. Asimismo, la Arrendataria se obliga expresamente a mantener al día el pago de los consumos de energía eléctrica y demás servicios que correspondan.- DECIMO TERCERO: Las partes acuerdan que, el no pago de dos rentas mensuales de arrendamiento, de los gastos comunes o cuentas de consumo que correspondan, o el incumplimiento de una cualquiera de las obligaciones que este contrato o la ley imponen a la Arrendataria, o el infringir cualquiera de las prohibiciones establecidas en este contrato, facultará a la Arrendadora a dar por terminado en forma inmediata el contrato, siendo suficiente la notificación de su decisión por carta certificada o por medio de un Notario. En este evento serán plenamente aplicables las multas establecidas en el presente instrumento.- DECIMO CUARTO: Configurada una cualquiera de las causales de terminación inmediata de este contrato a que se refiere la cláusula anterior o producida su terminación por la expiración de su plazo, la Arrendataria declara que se obliga a restituir de inmediato, sin más trámite y sin necesidad de requerimiento o notificación previa alguna, los inmuebles arrendados, sus artefactos e instalaciones, entrega que se obliga a efectuar en el estado recibido, en las condiciones señaladas en la cláusula quinta, debiendo acreditar, además, estar al día en el pago de las rentas mensuales de arrendamiento, gastos comunes, servicio de luz, y otros que sean de su cargo, o de cualquiera otra obligación asumida por este contrato, hasta el último día que ocupó los bienes, todo lo cual se acreditará a la Arrendadora, exhibiéndole los recibos de pagos correspondientes. Lo anterior es sin perjuicio de la obligación de la Arrendataria de pagar la renta de arrendamiento correspondiente al último mes de ocupación.- DECIMO

Junta Nacional de Jardines Infantiles
Gobierno de Chile

QUINTO: La Arrendataria responderá por los daños que por su culpa o negligencia se causen en el Edificio, a sus instalaciones o propiedades circundantes, así como de los causados por el personal que trabaje para ella o bajo su dependencia, y por las personas que concurran al inmueble objeto del arrendamiento.- DECIMO SEXTO: Configurada una cualquiera de las causales de terminación inmediata de este contrato, pactadas en la cláusula décimo tercera, o expirado el plazo de vigencia del arrendamiento, pactado en la cláusula cuarta, sin que se haya efectuado la oportuna restitución de los bienes arrendados, las partes acuerdan que cualquiera de dichos incumplimientos será sancionado con el pago, a título de multa o avaluación anticipada de perjuicios, por cada día de atraso en la restitución de los bienes arrendados, de una cantidad diaria equivalente a veintiocho coma cero cinco Unidades de Fomento. Lo anterior es sin perjuicio del pago de la renta correspondiente, hasta la desocupación de los inmuebles.- DECIMO SEPTIMO: En caso de no pago oportuno de la renta de arrendamiento y/o de los gastos comunes, la suma a pagar por la Arrendataria devengará a título de multa, una cantidad equivalente a veintiocho como cero cinco Unidades de Fomento, por cada día de atraso en el pago. Lo anterior es sin perjuicio de lo establecido en la cláusula décimo tercera de este contrato.- DECIMO OCTAVO: A fin de garantizar la conservación de las propiedades y su restitución en el mismo estado en que se recibe, la devolución y conservación de los bienes, el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en las propiedades arrendadas, sus servicios e instalaciones, y en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, la Arrendataria entrega en garantía el seis de octubre de dos mil quince a la Arrendadora la suma equivalente en pesos al valor de un mes de la renta total estipulada, que ésta también se obliga a restituirle por la misma equivalencia dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que le haya sido entregado a su satisfacción los bienes arrendados, autorizando desde ahora a la Arrendadora para descontar de la garantía el valor de los deterioros y de los

perjuicios de cargo de la Arrendataria que se hayan ocasionado, como asimismo, el valor de las cuentas pendientes de gastos comunes, energía eléctrica u otros que sean de cargo de la Arrendataria. La Arrendataria no podrá en caso alguno imputar la garantía al pago de la renta de arrendamiento, ni aun tratándose de la renta del último mes.- DÉCIMO NOVENO: Para todos los efectos legales de este contrato, las partes fijan sus domicilios en la ciudad y comuna de Santiago, sometiéndose a la jurisdicción de sus Tribunales Ordinarios de Justicia. Se deja expresamente establecido que todo cambio de domicilio deberá ser comunicado a la otra parte mediante carta certificada y, en tanto no se efectúe dicha notificación, se entenderá para todos los efectos legales que las partes mantienen el domicilio señalado en la comparecencia.- VIGESIMO: Se deja constancia que CONSTRUCTORA SENARCO S.A. queda expresamente facultada para ceder el presente contrato de arrendamiento en el evento que el inmueble fuere transferido a terceros, debiendo dar aviso de ello a JUNTA NACIONAL DE AJRDINES INFANTILES tan pronto se materialice la operación.- VIGESIMO PRIMERO: Los gastos notariales de la presente escritura serán de cargo de la parte Arrendataria.- VIGESIMO SEGUNDO: Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir las anotaciones, inscripciones y rectificaciones que sean pertinentes en el Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar.- PERSONERIAS: La personería de don ABRAHAM SENERMAN LAMAS para actuar en representación de CONSTRUCTORA SENARCO S.A., consta en la escritura pública de fecha veintiuno de octubre de dos mil catorce, otorgada en la Notaría de Santiago de don Félix Jara Cadot. La personería de doña PRISCILA DEL CARMEN CORSI CACERES para actuar en representación de la JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES, consta en Resolución número cero quince/cero doscientos de fecha diecinueve de diciembre de dos mil catorce. De la Resolución número cero setenta y dos de fecha veinte de agosto de dos mil uno, todas de la Vicepresidenta Ejecutiva de la Junta Nacional de Jardines Infantiles. Esta personería no

Junta Nacional de Jardines Infantiles
Gobierno de Chile

se inserta por ser conocida de las partes y del Notario que autoriza. En comprobante y previa lectura, firman los comparecientes. Se da copia. Se anotó en el Libro de Repertorios con el número antes indicado. Doy fe.

2.- Páguese, en virtud de lo expuesto en los considerandos y autorización de Dipres, a contar del 6 de octubre de 2015 a título de rentas de arrendamiento y dentro de los primeros 5 días de cada mes, la cantidad de ochocientas cuarenta y una coma cincuenta y una Unidades de Fomento, a **CONSTRUCTORA SENARCO S.A.**

3.- Impútese, el gasto que genere el presente contrato al Subtitulo 22, ítem 09, Asignación 002, sub asignación 000, rubro 0, Arriendo de Edificios, Programa 1, del Presupuesto de la Junta Nacional de Jardines Infantiles del año 2015.

ANOTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE
POR ORDEN DE LA VICEPRESIDENTA EJECUTIVA

JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES
DIRECTORA REGIONAL

PRISCILA CORSI CACERES
DIRECTORA REGIONAL
JUNJI VALPARAISO

PCC/DMA/amm
Distribución:
Interesada
Unidad Asesoría Jurídica
Sub dirección de Recursos Físicos y Financieros
Oficina de Partes