



REF.: APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.

RESOLUCION EXENTA N° 015/ 334

ANTOFAGASTA, 21 NOV 2014

VISTOS:

Lo dispuesto en la Ley N° 17.301 del año 1970; D.S. del Ministerio de Educación N° 1.574 de 1971; Resolución N° 1600 del año 2008 de Contraloría General de la República; Resoluciones N° 015/26 de 2000 y N° 015/ 127 de 2014, ambas de la Vicepresidenta Ejecutiva de la Junta Nacional de Jardines Infantiles, Contrato de arrendamiento de inmuebles de fecha 12 de Noviembre del año 2014 suscrito entre la Junta Nacional de Jardines Infantiles y don Nestor Medel Lepe y Cía. Limitada y las necesidades del Servicio.

CONSIDERANDO:

1. Que, con fecha 12 de Noviembre de 2014, se firmó un contrato de arrendamiento de inmuebles para el funcionamiento de sedes de Dirección Regional y bodegas, de la Junta Nacional de Jardines Infantiles de la II Región.

2. Que es necesario dictar el acto administrativo que apruebe el contrato suscrito entre las partes, fijando la fecha de entrada de su vigencia.

RESUELVO:

1. Apruébese el Contrato de arrendamiento de inmuebles, de fecha 12 de Noviembre del 2014 suscrito entre Junta Nacional de Jardines Infantiles y Don Nestor Medel Lepe y Cía Limitada cuyo texto es del siguiente tenor:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES

Y

NESTOR MEDEL LEPPE Y CIA LTDA.

En Antofagasta, a 12 de Noviembre de 2014, entre la **JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES**, Corporación Autónoma con personalidad jurídica de Derecho Público, representada, según más adelante se acreditará, por la Directora Regional (TP) de la II Región doña **E. MABEL ENCALADA CONTRERAS**, educadora de párvulos, Cédula de Identidad número 7.714.590-7, domiciliada a partir de la firma de este contrato de arrendamiento en calle Avenida Argentina número 2989, comuna de Antofagasta, ciudad de Antofagasta, en adelante la "**JUNJI**", y don **NÉSTOR CELESTINO MEDEL LEPE**, chileno, casado, Cédula Nacional de Identidad N° 3.943.827-5 en nombre y representación de "**NESTOR MEDEL LEPPE Y COMPAÑÍA LIMITADA**", Rut 87.791.800-9, ambos con domicilio en calle Avenida Argentina número 2987, comuna y ciudad de Antofagasta, en adelante "**el Arrendador**", se ha convenido el siguiente contrato de arrendamiento de inmueble:

PRIMERO: DE LOS INMUEBLES

El arrendador entrega en arrendamiento a la JUNJI, para quien acepta doña E. Mabel Encalada Contreras, Directora Regional (TP) de la II Región, los siguientes inmuebles:

El inmueble ubicado en calle Avenida Argentina N° 2989, comuna y ciudad de Antofagasta, Rol N° 950-00044, de su propiedad. Dicho inmueble se encuentra inscrito a fojas 2306 vta N° 3202, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta, del año 1995.

El inmueble ubicado en calle Avenida Argentina N° 2987, comuna y ciudad de Antofagasta, Rol N° 950-00043, de su propiedad. Dicho inmueble se encuentra inscrito a fojas 496 N° 213, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta, del año 1987.

El inmueble ubicado en calle Avenida Argentina N° 2987, comuna y ciudad de Antofagasta, Rol N° 950-00043, de su propiedad. Dicho inmueble se encuentra inscrito a fojas 1931 N° 2249, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta, del año 1987.

SEGUNDO: DE LA RENTA

La renta de arrendamiento de los inmuebles ascenderá a la suma de 420 U.F (cuatrocientas veinte unidades de fomento) mensuales, suma que deberá pagarse en forma anticipada, dentro de los cinco primeros días de cada mes calendario. El pago se realizará mediante el depósito de la misma, por parte de la JUNJI, en la cuenta corriente del arrendador y a su nombre en el banco de Chile cta. cte. N° 11000604-06.

Ante las mejoras y modificaciones que el arrendador efectúe en la propiedad, este contrato no podrá sufrir modificaciones en cuanto a la renta de arrendamiento mensual.

TERCERO: DEL ESTADO Y DESTINO DE LOS INMUEBLES

La JUNJI se obliga a destinar los inmuebles objeto de este contrato exclusivamente como sedes de la Dirección Regional de la Junta Nacional de Jardines Infantiles de Antofagasta, y bodegas, las cuales están constituidas por: tres pisos destinados para oficinas administrativas, un subterráneo destinado para bodegas y un local destinado igualmente a oficinas de JUNJI.

Asimismo, declara recibir las propiedades arrendadas de acuerdo a lo establecido en el inventario que se adjunta y que forma parte del presente contrato.

Este documento se entiende incorporado a este contrato conforme a la cláusula novena de este instrumento.

Al término del contrato de arrendamiento, la JUNJI hará entrega de las propiedades en las mismas condiciones de conservación señaladas en el inventario, a excepción del desgaste normal que se pudiera producir a consecuencia del uso y del tiempo.

CUARTO: DE LA VIGENCIA DEL CONTRATO

El presente contrato regirá a contar del día 12 de noviembre de 2014 y tendrá una duración anual. Este se renovará en forma automática y por períodos iguales y sucesivos, hasta completar 3 años, es decir hasta el mes de noviembre del año 2.017.

Terminado este periodo (tres años), se revisará: el monto del arriendo, su valor base y se considerarán las nuevas condiciones de mercado.

Sin perjuicio de lo anterior, la JUNJI podrá poner término en cualquier momento al presente contrato, sin expresión de causa, mediante notificación enviada al domicilio de la contraparte, con una anticipación mínima de noventa días. Este término anticipado no dará derecho a indemnización de ningún tipo.

QUINTO: DE LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

Serán de cargo de la JUNJI a contar de esta fecha y por todo el tiempo que dure el presente contrato o cualquiera de sus renovaciones, el pago de los servicios de electricidad y agua potable, los que deberán ser cancelados en forma oportuna conforme las fechas fijadas por la respectiva empresa.

Para dar cabal cumplimiento a lo anterior, el arrendador deberá disponer de medidores de agua y de luz separados para el exclusivo uso de JUNJI, en el nuevo local ubicado en Avenida Argentina N° 2987.

La JUNJI se obliga a mantener en perfecto estado de conservación y funcionamiento los artefactos e instalaciones sanitarias de la propiedad, así como también las instalaciones eléctricas, y de agua potable, sin perjuicio del deterioro natural por la utilización de todos éstos.

SEXTO: DE LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

El arrendador deberá realizar las siguientes mejoras en cada uno de los inmuebles que a continuación se detallan:

Inmueble Ubicado en Avenida Argentina N° 2989:

- 1.- Mantenimiento y adecuación de red eléctrica y de agua.
- 2.- Mantenimiento e instalación de extractores en los baños faltantes.
- 3.- Instalación de cerámicos faltantes.

Inmueble Ubicado en Avenida Argentina N° 2987 (nuevo local):

- 1.- Habilitación de 2 baños nuevos.
- 2.- Mantenición y habilitación del baño existente.
- 3.- Uno de estos 3 baños debe ser acondicionado para minusválidos.
- 4.- Habilitación sistema eléctrico (iluminación y enchufes) en oficinas.
- 5.- Habilitación de una sala de reuniones.
- 6.- Habilitación de una oficina de partes.
- 7.- Habilitación de una oficina de OIRS
- 8.- Cajón resumidero
- 9.- Instalación baranda escalera.

Segundo Piso:

- 1.- Mantenición y habilitación del baño existente (oficina gerencia)
- 2.- Cambio de piso y techumbre.
- 3.- Cajón Resumidero.
- 4.- Instalación baranda escalera.

Bodega:

- 1.- Pintado del piso.
- 2.- Instalación iluminación.
- 3.- Instalación baranda de escalera.
- 4.- Habilitación de portón.
- 5.- Habilitación conexión con bodega de patio.

Las obras de mejoras antes detalladas deberán terminarse en un plazo no superior a 60 (sesenta) días.

SÉPTIMO: DE LAS MEJORAS

La JUNJI no se encontrará obligada a realizar mejoras útiles o voluntarias en el inmueble, pero si las realizare, al término del contrato podrá retirarlas, siempre que ello no ocasione perjuicio a las propiedades arrendadas.

Respecto de las mejoras necesarias, éstas serán de cargo del arrendador, debiendo la JUNJI comunicarle oportunamente la necesidad de realizarlas, para que ésta adopte las medidas que procedan.

El arrendador asume el compromiso de realizar las modificaciones en la propiedad, atendiendo a lo establecido en los planos del inmueble que se incorporarán al presente contrato.

OCTAVO: DE LA GARANTÍA

La JUNJI con el objeto de garantizar la conservación de la propiedad, de los artefactos que en ella se encuentren, consumos derivados de remanentes de los servicios de electricidad y agua potable, así como para responder por eventuales o posibles perjuicios causados, y en general para garantizar el adecuado cumplimiento de sus obligaciones, entrega las siguientes garantías:

- a. La suma de \$4.500.000 (cuatro millones quinientos mil pesos). Dicha suma de dinero se entregó con fecha 14 de Noviembre del año 2008, fecha en que se suscribió el contrato original de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en calle Avenida Argentina N° 2989, comuna y ciudad de Antofagasta, Rol N° 950-00044, inscrito a fojas 2306 vta N° 3202, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta, del año 1995, manteniéndose tales dineros en calidad de garantía.

El arrendador se obliga a restituirle a JUNJI igual cantidad reajustada (IPC + 5%) conforme a la variación experimentada por el índice de Precios al Consumidor entre la fecha de suscripción del contrato y la del día anterior a la restitución efectiva de la propiedad a plena satisfacción de éste, tal y como consta de contrato suscrito con fecha 15 de noviembre de 2011.

- b. La suma de 25 UF (veinticinco unidades de fomento). Dicha suma de dinero se entregó con fecha 06 de diciembre de 2012, fecha en que se suscribió el contrato original de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en calle Avenida Argentina n° 2987, comuna y ciudad de Antofagasta, Rol 950-00043 inscrito a fojas 496 n° 213 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta del año 1987, manteniéndose tales dineros en calidad de garantía.

El arrendador se obliga a restituirle a JUNJI igual cantidad reajustada (IPC) conforme a la variación experimentada por Índice de Precios al Consumidor entre la fecha de suscripción de este contrato y la del día anterior a la restitución efectiva de la propiedad a plena satisfacción de éste, tal y como consta de contrato suscrito con fecha 06 de diciembre de 2012.

El plazo para la devolución de las garantías antes detalladas, por parte del arrendador, será dentro de los treinta días siguientes a la fecha del término del contrato.

NOVENO: DE LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE

Al término del presente contrato o de alguna de sus renovaciones, la JUNJI estará obligada a realizar la entrega de los inmuebles en la fecha que de común acuerdo se determine. Deberá entregar las llaves al arrendador y poner los inmuebles a su disposición, libres de todo mueble o persona en su interior.

La JUNJI adeudará la renta hasta el último día en que se ocupen efectivamente los inmuebles. Hasta esa misma fecha adeudará también los servicios de energía eléctrica, y agua potable.

DÉCIMO: DEL INVENTARIO

Las partes firman un inventario adjunto y además, firmarán los planos que incluyen las modificaciones realizadas por el arrendador. Ambos documentos se entenderán incorporados a este contrato.

Además se deja establecido que el arrendador deberá cancelar las cuentas generadas por consumo de agua y luz anteriores a la fecha de celebración del presente contrato.

UNDÉCIMO: DE LAS PROHIBICIONES DEL ARRENDATARIO

A la arrendataria le resultará prohibido:

- a) Destinar las propiedades a cualquier otro fin que no sea el indicado en el presente contrato, y
- b) Subarrendar en forma total o parcial las propiedades, sin autorización expresa del arrendador.

Si la arrendataria infringiere cualquiera de estas prohibiciones, ello será causal de término inmediato del presente contrato de arrendamiento.


DUODÉCIMO: DE LAS PERSONERÍAS

La personería de doña E. Mabel Encalada Contreras, Directora Regional (TP) II Región, para representar a la JUNJI, consta en la Resolución N° 015/127 del año 2014 de la Vicepresidenta Ejecutiva de la JUNJI.


El presente contrato se firma en cinco ejemplares de igual tenor, quedando cuatro en poder de la JUNJI y uno en poder del ARRENDADOR.

Previa lectura, ratifican y firman las partes.

**NESTOR MEDEL LEPE
REPRESENTANTE LEGAL DE
NESTOR MEDEL LEPE Y COMPAÑÍA
LIMITADA**


**E. MABEL ENCALADA CONTRERAS
DIRECTORA REGIONAL II REGION
JUNTA NACIONAL
DE JARDINES INFANTILES**

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


**E. MABEL ENCALADA CONTRERAS
DIRECTORA REGIONAL (TP)
JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES II REGION**

EEC
EEC/LWP/lwp

DISTRIBUCION:

- Of. de Partes
- Sub Dirección de Recursos Físicos y Financieros
- Sub Dirección de Planificación
- Nestor Medel Lepe.
- Archivo Directora Regional
- Archivo Abogado Junji II Región. ✓