

RESOLUCION EXENTA N° 015/

0484

MAT: APRUEBA CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO DE BODEGA REGIONAL
E IMPUTA GASTOS A PRESUPUESTO JUNJI
AÑO 2016.-

TEMUCO, 02 MAR. 2016

VISTOS:

La Ley N° 17.301, que crea la Junta Nacional de Jardines Infantiles; en el Decreto Supremo N° 1.574, de 1971 del Ministerio de Educación; Ley N° 20.882 de Presupuesto del año 2015, que autoriza el Presupuesto del año 2016; Ley N° 19.886 y su Reglamento establecido por decreto N° 250 del 24/09/2004;; la Resolución N° 1600 de 2008 de la Contraloría General de la República; Resoluciones N° 26 del 4 de Febrero del 2000; N° 015/172 de 20 de Agosto de 2001, N° 015/822 de 03 de Junio del 2004, N° 015/108 del 04 de Junio del 2015, todas de la Vicepresidenta Ejecutiva de la Junta Nacional de Jardines Infantiles de la Junta Nacional de Jardines Infantiles, Región de la Araucanía, y de más antecedentes tenidos a la vista; y las necesidades de la institución.

CONSIDERANDO:

1.- Que, de acuerdo a la ley N° 17.301, a la JUNJI, le corresponde crear y planificar, coordinar, promover, estimular y supervigilar la organización y funcionamientos de jardines infantiles.-

2.- Que, la institución requiere contar con un inmueble para ser utilizado como Bodega Regional, el cual debe reunir las condiciones para el eficiente almacenamiento de los bienes muebles de la institución.-

3.- Que, con fecha 29 de Febrero del 2016 se suscribió contrato de arrendamiento entre la Junta Nacional de Jardines Infantiles y la Inmobiliaria Hermanos Echavarrí Arguelles Limitada, por la bodega N° 6, de 600 metros cuadrados ubicado al interior del inmueble de calle Avenida Rudecindo Ortega N° 02035, comuna de Temuco.

4.- Que, en virtud de lo anteriormente señalado surgió la necesidad de aprobar el contrato de arrendamiento hasta el día 28 de Febrero del 2019, según lo establecido en la cláusula cuarto del contrato antes individualizado.

5.- Que, por lo expuesto precedentemente es necesario dictar el correspondiente acto administrativo.-

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE GALPONES O MÓDULOS
DEL CENTRO DE DISTRIBUCIÓN MAYORISTA DE TEMUCO**

INMOBILIARIA HERMANOS ECHAVARRI ARGÜELLES LIMITADA

A

JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES.

En Santiago, a 29 de Febrero de 2016, entre la sociedad **INMOBILIARIA HERMANOS ECHAVARRI ARGÜELLES LIMITADA**, del giro inmobiliario, Rut N° 76.127.188-1, representada, según se acreditará, por don **JUAN CARLOS ECHAVARRI ARGÜELLES**, chileno, ingeniero civil, casado, cédula nacional de identidad N° 6.377.861-3 y por don **RENÉ ANTONIO ECHAVARRI ARGÜELLES**, chileno, ingeniero agrónomo, casado, cédula nacional de identidad N° 6.377.866-4, todos domiciliados en calle Luis Thayer Ojeda número 1111, departamento 22, comuna de Providencia, Santiago, en adelante para todos los efectos legales de este contrato “la arrendadora”, por una parte; y por la otra, la **JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES**, Rut N° 70.072.600-2, representada por doña **MARIA ISABEL COFRÉ MOLINET**, chilena, educadora de párvulos, casado, cédula nacional de identidad N° 7.342.865-3, ambos domiciliados en General Mackenna N° 914, comuna de Temuco y ciudad de Temuco, en adelante para todos los efectos legales de este contrato “la arrendataria”, se ha convenido en la celebración del siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO: ANTECEDENTES DEL DOMINIO.- Don **RENE ANTONIO ECHAVARRI ARGÜELLES**, doña **MARÍA EUGENIA ECHAVARRI ARGÜELLES**, don **JUAN CARLOS ECHAVARRI ARGÜELLES** y doña **MARÍA DEL PILAR ECHAVARRI ARGÜELLES**, son dueños del inmueble ubicado en Avenida Rudecindo Ortega N° 02035, Pueblo Nuevo, comuna de Temuco que corresponde al lote 5 A - 1 del plano de subdivisión, archivado con el N° 454 al final del Registro de Propiedad de 1991 del Conservador de Bienes Raíces de Temuco, de una superficie de 18.020 metros cuadrados, en que funciona el Centro de Distribución Mayorista de Temuco. Lo adquirieron por compra que hicieron a don René Echavarrí Otiñano, según escritura pública de fecha 29 de Diciembre de 2008, otorgada en la Notaría de Santiago de don Eulogio Baeza Gutiérrez. El inmueble se encuentra inscrito a nombre de los propietarios a fojas 1.704 N° 1.294 del Registro de Propiedad de 2009 del Conservador de Bienes Raíces de Temuco. El Rol de contribuciones de este inmueble es el N° 3203-48 de la comuna de Temuco.

SEGUNDO: ANTECEDENTES DEL PROYECTO.- En el inmueble singularizado precedentemente, **INMOBILIARIA HERMANOS ECHAVARRI ARGÜELLES LIMITADA**, en su calidad de mandataria y administradora de dicho inmueble y de los galpones o módulos antes individualizados, que conforman el Centro de Distribución Mayorista de Temuco; con expresa facultad para ejecutarlos, arrendarlos y administrarlos, es que esta sociedad desarrolló y llevó a cabo un

proyecto de construcción de 11 galpones o Módulos, que se encuentran signados con los números del 1 al 11, y que tienen una superficie total aproximada de 5.599,62 mt². Las superficies de estos galpones o módulos van desde los 356,13 mt² hasta los 1034, 21mt².

Se incluyen en el mencionado proyecto, estacionamientos en propiedad y de uso y goce exclusivo para los usuarios y arrendatarios del referido centro, según se indica en el Reglamento de Funcionamiento del Centro de Distribución Mayorista de Temuco, al cual se hace mención en la cláusula novena de este instrumento.

Los galpones o módulos fueron construidos conforme a los planos y especificaciones técnicas elaboradas por la oficina de arquitectos Cid-Urrutia y que se consideran parte integrante del presente instrumento, que la arrendataria declara expresamente conocer y aceptar, que constituye el **Anexo N° 1**.

Las partes dejan expresa constancia que el proyecto de construcción se ha llevado a cabo en conformidad con el Permiso de Edificación N° 432 de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Temuco de fecha 18 de Mayo de 2005 y su modificación de fecha 16 de octubre de 2012, y Resolución N°007 de fecha 09 de Enero de 2013, y recibidos según da cuenta el Certificado N° 202 de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Temuco de fecha 13 de Mayo 2013.

La parte arrendataria, por el presente acto, declara expresamente conocer el hecho que la recepción final de las obras se encuentra actualmente en tramitación, aceptando desde ya, las implicancias y consecuencias municipales que se puedan derivar de dicho estado.

No obstante lo anterior, la arrendadora se obliga a gestionar tan rápidamente como sea posible la recepción final del inmueble arrendado.

TERCERO: ARRENDAMIENTO.- Por el presente instrumento, **INMOBILIARIA HERMANOS ECHAVARRI ARGÜELLES LIMITADA**, representada en la forma indicada en la comparecencia, en su calidad mandataria y administradora con facultades expresas de arrendar y de administrar, es que da en arrendamiento a la **JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES**, para quien acepta su representante indicado en la comparecencia, el galpón signado como Módulo N° 6A de la subdivisión, a que se refiere la cláusula vigésimo segundo, de la Bodega N° 6 del conjunto denominado **“Centro de Distribución Mayorista de Temuco”**, singularizado en el plano de construcción referido en la cláusula segunda precedente. La superficie total aproximada del galpón objeto del presente contrato de arrendamiento, es de

600 mt², la que se distribuyen de la siguiente forma: a) **primer piso**: con una superficie total de 550 mt², para uso de oficinas y servicios. b) **segundo piso**: con una superficie de 50 m² aproximadamente para uso de oficinas. Se incluyen en el presente arrendamiento y según se establece en el Reglamento de Funcionamiento del Centro de Distribución, el uso y goce exclusivo del estacionamiento signado con el número 6. La propiedad que se arrienda posee terminaciones e instalaciones que se encuentran detalladas en el Anexo N° 1, que contiene las especificaciones técnicas del proyecto y que la arrendataria declara expresamente conocer y aceptar.

Las partes dejan constancia que el galpón objeto del presente contrato, se da en arrendamiento a la arrendataria para usarlo y destinarlo a uso exclusivo de **central de acopio de artículos fungibles y no fungibles**.

En este mismo sentido, las partes dejan expresa constancia, que será obligación y responsabilidad exclusiva de la parte arrendataria, efectuar todas las averiguaciones previas que correspondan, ante la Dirección de Obras Municipales, Departamento de patentes comerciales, o de Rentas Municipales, Seremi de Salud, o cualquier organismo público o privado que corresponda, para la instalación y funcionamiento legal y reglamentario al que se encuentre obligado la parte arrendataria, para poder funcionar correcta y válidamente en el inmueble objeto del presente arrendamiento, de modo que la suscripción del presente contrato, constituye manifestación expresa de su voluntad en el sentido de que la parte arrendataria declara haber averiguado y confirmado previamente que puede instalarse y ejercer sus actividades en este inmueble, declarando que exime al arrendador de toda responsabilidad que se origine en este sentido, por el no cumplimiento por parte de la arrendataria de esta obligación y responsabilidad que de manera expresa, exclusiva y excluyente ha asumido por el presente instrumento.

CUARTO: PLAZO DEL CONTRATO.- El presente contrato tendrá una duración desde el **29 de Febrero del presente año hasta el 28 de Febrero del año 2019**. Este plazo se entenderá renovado por períodos iguales y sucesivos de 1 año cada uno, si ninguna de las partes manifestara voluntad en contrario con 90 días de anticipación al vencimiento del plazo original o de cualquiera de las renovaciones o prórrogas que estuviera corriendo, aviso que se deberá realizar mediante carta certificada a la dirección indicada en la comparecencia. Si no se renovase el Contrato, el arrendatario deberá restituir el inmueble en la fecha indicada, esto es, el día **28 de Febrero de 2019**, o al vencimiento de cualquiera de sus renovaciones o prórrogas anuales, ya referidas. La arrendataria se obliga a restituir el inmueble a la

arrendadora en la fecha correspondiente, ya referida precedentemente y la arrendadora a recibirlo, debidamente desocupado y en buenas condiciones de conservación, limpieza y uso.

La restitución material del inmueble se entenderá cumplida poniendo el galpón o módulo a disposición de la arrendadora y entregándole las llaves conjuntamente. La restitución deberá llevarse a cabo en presencia de la arrendadora, con un Notario público que al efecto contratará la arrendataria, debiendo extenderse un Acta con la fecha de entrega material del inmueble, y constancia de encontrarse al día en el pago del consumo de energía eléctrica, agua, teléfono, gastos comunes, multas provenientes del giro y funcionamiento del negocio y cualquier otro gasto que sea de cargo de la arrendataria, debiendo exhibir en cada caso los recibos correspondientes pagados y constancia de todos los desperfectos y deterioros que corresponden a reparaciones locativas en conformidad a lo dispuesto en el artículo mil novecientos cuarenta del Código Civil.

Las partes acuerdan expresamente que en el caso que la arrendadora efectúe observaciones referidas a las condiciones en las cuales se restituya el inmueble objeto del presente contrato, y que impliquen reparaciones por parte de la arrendataria, ésta última se mantendrá obligada a pagar, durante todo el plazo que se demoren esas reparaciones, la renta mensual de arrendamiento convenida o su parte proporcional, hasta que las reparaciones se encuentren debidamente concluidas habiéndose dado solución a todas las observaciones efectuadas por la arrendadora y cumplir así con la restitución del inmueble en las condiciones pactadas.

Asimismo las partes acuerdan que en el evento que al vencer el plazo del arriendo sin ser renovado, la arrendataria no restituyere la propiedad en la fecha de término del arrendamiento, continuará obligado a pagar mensualmente la suma correspondiente a la renta convenida o su parte proporcional hasta que se efectúe la restitución del inmueble, (Artículo sexto Ley dieciocho mil ciento uno).

Sin perjuicio de lo anterior y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1535 y siguientes del Código Civil, la arrendataria deberá pagar además una multa a título de pena equivalente al cincuenta por ciento de la renta vigente a esa fecha. En consecuencia, si la arrendataria no restituyere la propiedad a la fecha de expiración del plazo de su contrato de arrendamiento, deberá pagar proporcionalmente a los días de atraso la renta mensual de arrendamiento convenida, aumentada en un cincuenta por ciento, sin perjuicio de los derechos de la arrendadora para exigir el lanzamiento de la arrendataria. El no ejercicio oportuno por parte

de la arrendadora del derecho que se le reconoce en esta cláusula, no significará de manera alguna la renuncia del mismo, reservándose la facultad de ejercicio cuando lo estime conveniente.

QUINTO: RENTA Y PAGO DEL PRIMER MES DE ARRIENDO - La renta mensual de arrendamiento será el equivalente en pesos chilenos al día de su pago efectivo de **72.0 U.F. (Setenta y dos Unidades de Fomento), más el Impuesto al Valor Agregado.** Adicional y conjuntamente con la renta mensual de arrendamiento, las partes acuerdan que la arrendataria deberá pagar a la arrendadora, en su equivalente en pesos chilenos al día de su pago efectivo, la proporción del 60 % del porcentaje que le corresponde al total de la bodega n° 6 que asciende al 17.3 %. Vale decir que a la fracción de la bodega que se da en arrendamiento le corresponderá el 11.25 % de los gastos comunes del Centro de Distribución, conforme a lo dispuesto en la Tabla de Prorrateo contenida en el Reglamento de Funcionamiento del Centro de Distribución Mayorista de Temuco, referido en la cláusula novena de éste contrato, y que como Anexo N° 3 de este instrumento, se considera parte integrante de él para todos los efectos legales, declarando el arrendatario, conocerlo y aceptarlo expresamente. Se deja constancia que el porcentaje de los gastos comunes que le corresponde a la fracción del inmueble arrendada es el 11.25 % (once coma veinticinco por ciento) Sin Perjuicio de lo anterior la arrendadora cobrará por concepto de gastos comunes relativos a la parte de la Bodega 6 que se entrega en arrendamiento, durante el año 2016, un monto neto fijo de 7.9 UF (Siete coma noventa Unidades de Fomento)

Las partes dejan expresa constancia, que conjuntamente con el pago de la primera renta de arrendamiento, la arrendataria deberá pagar una primera cuota inicial, provisoria de gastos comunes, ascendente al monto de 9.00 unidades de fomento en su equivalente en pesos al día de hoy a la suma de \$ 231.457 (Doscientos cuatrocientos cincuenta y siete pesos), correspondiente a la formación del fondo, operacional que tendrá y dispondrá la administración del Centro de Distribución para poder solventar los gastos comunes en que se incurra, para luego rendirlos y solicitar su reembolso, conforme al procedimiento normal, mensual y habitual que se hará de ellos a cada uno de los usuarios y/o arrendatarios, conforme al porcentaje y/o proporción que le corresponda a este galpón o módulo de acuerdo a la tabla de prorrateo referida precedentemente.

La arrendataria entrega en el presente acto a la arrendadora la suma de UF 72.00 (setenta y dos Unidades de Fomento más IVA, equivalentes en pesos al día de hoy, a la suma de **\$2.203.467** (Dos millones doscientos tres mil cuatrocientos sesenta y siete, correspondientes al primer mes de arrendamiento y la suma de **\$ 231.457** por concepto de primera cuota de

gastos comunes, destinada a formar el Fondo Operacional anteriormente referido, declarando la arrendadora recibir esta suma a su entera satisfacción.

Las siguientes rentas mensuales de arrendamiento, deberán ser pagadas por períodos anticipados dentro de los cinco primeros días hábiles de cada mes calendario; y respecto del pago de los gastos comunes y del prorratio del agua potable, estos deberán ser pagados por periodo vencido; es decir, al momento que la arrendataria deba cancelar el segundo mes de arriendo y los siguientes, deberá cancelar conjuntamente con dicha renta los gastos comunes y el prorratio del agua potable que correspondan al período vencido y/o mes recién transcurrido.

Los referidos pagos deberán efectuarse mediante depósito o transferencia, en la Cuenta Corriente N°180-03572-10 del Banco de Chile, perteneciente a la arrendadora o mediante otro mecanismo que en forma previa y por escrito determinare la arrendadora. El retraso en el pago de la renta mensual de arrendamiento y/o el de los gastos comunes y/o el del prorratio del agua potable, que le correspondan a la arrendataria, dará derecho a la arrendadora para cobrar un interés equivalente al máximo convencional, sin perjuicio del derecho de la arrendadora para pedir de inmediato la terminación del presente contrato, conforme se estipula en la cláusula octava de este instrumento.

Con el objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 19.628, sobre protección de datos de carácter personal, la arrendataria faculta irrevocablemente a la arrendadora o a quien la represente, para que pueda dar a conocer la morosidad en el pago de las rentas de arrendamiento, gastos comunes y consumos del inmueble arrendado, proporcionando dicha información a cualquier registro o banco de datos personales, con el objeto de que sea divulgado, relevando a la arrendadora, a su representante y al administrador del inmueble arrendado, de cualquier responsabilidad que pudiera derivarse al efecto.

SEXTO: OBLIGACIÓN DE PAGO DE SERVICIOS.- Es obligación de la arrendataria pagar puntualmente las cuentas por consumos de electricidad según lo indique su propio medidor y de agua potable calculados por el prorratio de su consumo según lo que indique el remarcador de cada Módulo o Galpón y de teléfono y demás que correspondan a la propiedad arrendada, encontrándose obligada a exhibir a la arrendadora los comprobantes cancelados cuando le sean requeridos y entregarle fotocopias de dichos documentos. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho a la arrendadora a cortar o suspender todos los servicios señalados. En todo caso, las partes dejan expresa constancia que el pago por concepto de contribuciones de bienes raíces es de cargo exclusivo de la arrendadora.

SÉPTIMO: PROHIBICIONES Y OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA.-

PROHIBICIONES:

- a) Hacer variaciones estructurales en el inmueble, salvo autorización de la arrendadora;
- b) Efectuar remates públicos al interior del inmueble arrendado.
- c) Ceder el arriendo o subarrendar total o parcialmente el galpón o módulo que por el presente acto arrienda o subarrendar fracciones de superficies, a distintos y/o diversos arrendatarios. Sin perjuicio de lo anterior, podrá ceder o subarrendar el inmueble, en forma total e íntegra, a un sólo arrendatario, con autorización de la arrendadora.
- d) Explotar, comercializar y/o almacenar productos peligrosos, tóxicos, contaminantes, corrosivos, malolientes o inflamables, y/o que pudiera poner en peligro las instalaciones, a otros arrendatarios o a las personas que trabajen o concurran al inmueble arrendado.
- e) Producir ruidos de intensidad superior a 55 dB, medidos a un metro de la fuente de emisión.
- f) Destinar el inmueble a otro objeto que no sea el señalado en la cláusula tercera de este contrato.
- g) Elaborar, procesar o almacenar, cualquier líquido, sustancias o materias que estén prohibidas por la autoridad sanitaria o que sean contrarias a las normas ambientales aplicables a ese sector.
- h) Efectuar mejoras o alteraciones en la propiedad sin consentimiento previo y por escrito de la arrendadora.

OBLIGACIONES:

- a) Pagar oportunamente los consumos de energía eléctrica, gas, agua, teléfono y exhibir al arrendador cuando éste lo requiera, los correspondientes comprobantes de pago.
- b) Respetar, en todas sus partes, el Reglamento de Funcionamiento del Centro de Distribución de Temuco, cuyo ejemplar recibe la arrendataria en este acto, declarando conocerlo y aceptarlo en todas sus partes (Anexo N° 3).
- c) Mantener en perfecto funcionamiento las llaves de los artefactos, las llaves de agua, de paso, las válvulas y flotadores de los silenciosos y los enchufes e interruptores de la instalación eléctrica, y, en general, efectuar las reparaciones locativas y adecuadas para la buena conservación y buen funcionamiento, haciéndolos arreglar o cambiar por su cuenta y a su costo cuando fuere necesario.

- d) Mantener el orden y limpieza en todo el frente y perímetro del módulo o galpón dado en arriendo; autorizando desde ya a la arrendadora a hacerlo a cuenta y costo de la arrendataria, en el caso de que ésta última no cumpla con esta obligación.
- e) Dar aviso inmediato a la arrendadora si se produce algún desperfecto que sea de su responsabilidad, con el fin de que proceda a su reparación.
- f) En general, efectuar oportunamente y a su costo, las reparaciones adecuadas para la conservación y el buen funcionamiento de la propiedad arrendada.
- g) Contratar las pólizas de seguro que correspondan para asegurar debida y diligentemente, los bienes, equipos y contenido en general que deposite y/o almacene en el galpón o módulo entregado en arrendamiento.

OCTAVO: TÉRMINO ANTICIPADO DEL CONTRATO.- La arrendadora podrá poner término inmediato al presente contrato, por las siguientes causales, las que se elevan a carácter esencial y determinante del presente contrato:

- a) Si la arrendataria no paga la renta oportunamente y el retraso en dicho pago, excede en más de 30 días al plazo señalado en la cláusula quinta precedente.
- b) Si la arrendataria no paga oportunamente los gastos comunes y el retraso en dicho pago, excede en más de 30 días al cobro exigible de dichos conceptos.
- c) Si la arrendataria destina la propiedad a cualquiera otro fin que no sea el previsto en este contrato.
- d) Si la arrendataria cede o transfiere a cualquier título el presente contrato o el inmueble. En este sentido se establece que la arrendataria no podrá subarrendar total o parcialmente el inmueble objeto de este contrato, como tampoco ceder o traspasar los derechos que de él emanan a excepción de que cuente con autorización previa y por escrito por parte de la arrendadora.
- e) Si la arrendataria no mantiene la propiedad en buen estado de conservación y aseo.
- f) Si la arrendataria efectúa mejoras o alteraciones en la propiedad sin consentimiento previo y por escrito de la arrendadora.

- g) Si la arrendataria introduce o mantiene materiales explosivos, inflamables, corrosivos, tóxicos o nauseabundos, que pongan en cualquier forma, en riesgo a las personas de los módulos o galpones del Centro de distribución o si las depositara en el perímetro o lugares adyacentes a su galpón, afectando al resto con las eventuales emanaciones.
- h) Elaborar, procesar o almacenar cualquier líquido, sustancia o materia que esté prohibido por la autoridad sanitaria o que sean contrarias a las normas ambientales aplicables a ese sector.
- i) Si la arrendataria no respeta las obligaciones y prohibiciones contenidas en el Reglamento de Funcionamiento del Centro de Distribución Mayorista de Temuco, que rige al inmueble objeto de este contrato, y/o a las normas que se impartan en lo sucesivo y cuya finalidad sea la armonía entre los diversos arrendatarios del inmueble.
- j) Si no paga oportunamente los servicios de luz, agua, teléfono, basura u otros gastos correspondientes al arrendamiento de la propiedad.
- k) Si la arrendataria no respeta las prohibiciones y obligaciones a que se refiere la cláusula séptima precedente.

NOVENO: DECLARACIÓN, ACEPTACIÓN Y AUTORIZACIÓN.- La arrendataria declara conocer que el inmueble arrendado forma parte de una propiedad de mayor superficie, lo que puede involucrar la necesidad de constitución de servidumbres de paso de agua, gas, alcantarillado, electricidad, teléfono, tránsito y otras, las que anticipada y expresamente acepta. La arrendataria acepta la constitución de estas servidumbres, bajo la condición de que ellas no perjudicarán el uso y goce del galpón o módulo y que los trabajos necesarios, se efectuarán en horas y días previamente acordados entre ambas partes. Dentro de las indicadas servidumbres, se entiende comprendida la de tránsito que existe entre los diversos usuarios del predio que forman parte del inmueble arrendado, cuyo cabal cumplimiento y respeto es obligación de todas las partes.

La arrendataria declara conocer, además, que el galpón o módulo que arrienda, se encuentra construido en una comunidad, en la cual existen otros arrendatarios. Por este motivo, sus vehículos y los de sus clientes, sólo podrán estacionarse o en el interior de la propiedad arrendada, o bien en el exterior, pero sólo en el sector asignado y autorizado para tal efecto, sin interferir en el libre tránsito de los demás vehículos y respetando los espacios comunes de circulación y patios.

Asimismo la arrendataria declara conocer y aceptar que debido a que la propiedad que arrienda, se encuentra en un inmueble de mayor extensión, donde existen otros arrendatarios, **INMOBILIARIA HERMANOS ECHAVARRI ARGÜELLES LIMITADA** ha otorgado un “Reglamento de Funcionamiento del Centro de Distribución Mayorista de Temuco”, que permita y regule la adecuada convivencia, el orden básico y la contribución a los gastos o expensas comunes entre los distintos arrendatarios que existen o existan en esta misma propiedad.

Respecto a dicho reglamento, que la arrendataria declara expresamente conocer y aceptar sus términos, obligándose en consecuencia en este acto, a respetar sus estipulaciones, regulaciones, horarios, prorrates de los gastos comunes etc. Dicho Reglamento ha sido otorgado por **INMOBILIARIA HERMANOS ECHAVARRI ARGÜELLES LIMITADA** con fecha 18 de Diciembre de 2012 el cual se encuentra protocolizado bajo el N°38.103-2012 en la Notaría de Santiago de don Juan Ricardo San Martín Urrejola, y que como **Anexo N° 3** del presente instrumento, se considera parte integrante del presente contrato, para todos los efectos legales.

En este acto, la arrendataria autoriza y faculta expresamente a la arrendadora y también a los propietarios de los inmuebles que son objeto del presente contrato, a efectuar en el Reglamento de Funcionamiento previamente singularizado, todo tipo de modificaciones, aclaraciones, rectificaciones, y/o complementaciones que sean necesarias y pertinentes para regular el mejor y adecuado funcionamiento del centro de distribución.

DÉCIMO: ENTREGA.- El galpón o Módulo objeto del presente contrato, se entrega en este acto, nuevo, sin uso y en perfecto estado de conservación y funcionamiento, a entera satisfacción de la arrendataria. Quedan incluidos en el arrendamiento, los artefactos y especies de las que da cuenta el inventario y las fotografías tomadas por las partes, en forma previa a la entrega del galpón y con esta fecha, que firmada por las partes, constituyen el Anexo N° 2, el que forma parte integrante de este contrato, declarando la arrendataria que recibe el galpón o módulo arrendado con las especies inventariadas a su entera satisfacción y de acuerdo al estado expresado en el señalado inventario, obligándose la arrendataria a restituirlos en el mismo estado, al término del contrato, salvo desgaste lógico y natural del uso y del transcurso del tiempo.

UNDÉCIMO: MEJORAS.- La arrendadora entrega la propiedad con sus sistemas eléctricos, luz y agua potable, de acuerdo a las condiciones indicadas en el Anexo N° 2. Cualquier

desperfecto que en ellos se presentare durante el primer mes de arrendamiento, será de responsabilidad de la arrendadora. Después del primer mes, los desperfectos que se presentaren serán de responsabilidad de la arrendataria.

Entregada la propiedad, la arrendadora no tendrá obligación de efectuar mejoras ni reparaciones de ninguna especie en los módulos arrendados, salvo aquellas de mayor envergaduras que pudieran deberse a fallas de construcción, tales como roturas de cañerías interiores, filtraciones, inundaciones, efectos de temblores, etcétera.

La arrendataria no podrá efectuar mejoras en el galpón o módulo entregado en arrendamiento, sin previa autorización escrita de la arrendadora. Todas aquellas mejoras que se introduzcan en el Galpón o Módulo serán de exclusivo costo de la arrendataria sin que corresponda a los propietarios o a la arrendadora rembolsar suma alguna, pasando a hacer dichas mejoras de dominio exclusivo de la arrendadora o de los propietarios, salvo aquellas que pudieran ser retiradas por la arrendataria al cabo de este contrato, sin detrimento alguno para el inmueble objeto del contrato.

Sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, las partes acuerdan expresamente que todas aquellas mejoras que la arrendataria efectúe en la propiedad arrendada y que impliquen modificaciones o alteraciones de tal envergadura o especialidad, y tan específicas que sólo permitan el uso de este galpón por parte de la arrendataria que la ha ejecutado; o por alguna otra empresa que desarrolle el mismo giro o actividad comercial; o que impliquen un alto costo para la arrendadora por su retiro, demolición o destrucción, es que las partes acuerdan expresamente que dichas mejoras deberán ser retiradas, demolidas o destruidas a costo y cargo exclusivo de la parte arrendataria, procurando efectuar el menor daño posible a la propiedad, y en todo caso debiendo efectuar los trabajos, demoliciones y/o reparaciones pertinentes y que correspondan con la debida anticipación, a fin de cumplir con la obligación de restituir el inmueble dentro de los plazos convenidos. Las partes acuerdan que el retraso en el retiro, demolición o destrucción de las mejoras a que se ha hecho referencia precedentemente y/o en efectuar las reparaciones necesarias en el galpón o módulo, para restituir la propiedad arrendada en el mismo estado y condiciones en que le fue entregada a la arrendataria al inicio del contrato, salvo el desgaste natural por su uso, hará devengar una multa a título de pena, a favor de la arrendadora, ascendente a UF 2 por cada día de retraso.

DUODÉCIMO: OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA.- La arrendadora se obliga a mantener la propiedad que da en arrendamiento en estado de servir para el fin que ha sido arrendada, realizando las reparaciones que sean necesarias para tal objeto; lo anterior, es sin perjuicio de lo que las partes han acordado en la cláusula undécima de este contrato.

DÉCIMO TERCERO: LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LA ARRENDADORA.- La arrendadora no responderá por los perjuicios producidos por caso fortuito o fuerza mayor

que puedan afectar a la arrendataria como consecuencia de actos de terrorismo, incendios, sismos, temporales, inundaciones, goteras, filtraciones de canales de aguas lluvia, rotura de planchas de techo o vidrios, nevazones, efectos de humedad o calor o cualquier otro.

DÉCIMO CUARTO: AVISOS.- En el evento que se produjera algún desperfecto en el galpón o módulo objeto del presente contrato, que sea de aquellos que debiere reparar la arrendadora, la arrendataria deberá dar inmediato aviso por escrito a aquélla.

DÉCIMO QUINTO: INEXISTENCIA DE DERECHO DE LLAVES.- Se deja constancia que el presente contrato se hace sin cobro alguno de derecho de llaves, por lo cual no le será lícito a la arrendataria cobrar ningún tipo de derecho a persona alguna, y renuncia desde ya al derecho de cobrarlo, para el evento o disposición legal que en lo sucesivo lo contemplare.

DÉCIMO SEXTO: INCLUSIONES Y EXCLUSIONES.- El presente contrato no incluye seguros, fletes, carga, descarga, desinfecciones, arrumajes ni movilizaciones de ningún tipo. Forman parte del presente contrato de arrendamiento los bienes detallados en inventario que se levantará al momento de hacer la entrega del inmueble arrendado y que la arrendataria si corresponde declarará recibir conforme de la arrendadora.

DÉCIMO SÉPTIMO: VISITAS INSPECTIVAS.- La arrendadora se reserva el derecho a practicar visitas inspectivas a la propiedad, sin otra condición de dar aviso oportuno y previo a ella y compatible con la privacidad de sus ocupantes. Asimismo, se acuerda, que especialmente dentro de los 90 días anteriores al término del presente contrato de arrendamiento o de una de sus renovaciones, la arrendataria se obliga a dar las facilidades necesarias para que la arrendadora o quien lo represente, pueda visitar el inmueble en un horario fijado de común acuerdo. Con todo, en caso que el dueño desee vender la propiedad se obliga a mostrarla en la forma y oportunidad convenida por las partes.

DÉCIMO OCTAVO: AUTORIZACIÓN.- En este mismo sentido, la arrendataria, autoriza en forma expresa a la arrendadora y a los propietarios, para que éstos puedan ejercer libre y plenamente sus facultades de dominio y administración en el resto del inmueble, de modo que la arrendadora y los propietarios, puedan ejecutar todo tipo de mejoras, ampliaciones, nuevas construcciones, o modificaciones, para la adecuada y eficaz explotación del inmueble.

DECIMO NOVENO: CLÁUSULAS ESENCIALES.- Las partes convienen en elevar a la calidad de cláusulas esenciales del presente Contrato cada una de las prohibiciones y obligaciones estipuladas en la cláusula séptima del presente contrato y las obligaciones contenidas en la cláusula undécima referidas a las mejoras, de modo que, si las partes no cumplieran cualquiera de las obligaciones de este Contrato, se entiende, que será causal suficiente para poner fin al Contrato en forma automática, sin necesidad de declaración judicial, bastando el envío de carta certificada notificando el término del contrato y el incumplimiento producido. Producida la notificación ya citada, si la parte incumplidora es la arrendataria, desde ya se

obliga a desocupar y entregar la propiedad en un plazo máximo de treinta días. Si transcurrido este plazo la arrendataria no hubiere efectuado la entrega de la propiedad a la arrendadora, la arrendataria pagará a título de indemnización de perjuicios el canon mensual o su parte proporcional, aumentada en un cincuenta por ciento hasta la fecha de entrega del inmueble.

VIGÉSIMO: PAGO GARANTÍA.- A fin de garantizar el fiel cumplimiento de todas las obligaciones de este contrato, la arrendadora deja constancia que recibió de la arrendataria en garantía de las obligaciones de este contrato y en especial de la restitución del galpón o módulo arrendado, el equivalente en pesos chilenos, al día de hoy, de 72.0 U.F. (setenta y dos Unidades de Fomento), vale decir, la suma de \$ 1.851.652 (un millón ochocientos cincuenta y un mil seiscientos cincuenta y dos) pesos, declarando la arrendadora recibirla a su entera satisfacción, la que le será devuelta a la arrendataria al término del contrato debidamente reajustada de acuerdo a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor y previa entrega de la propiedad a plena conformidad de la arrendadora. Esta garantía no podrá compensarse con rentas adeudadas o morosas.

VIGÉSIMO PRIMERO: IVA.- Se deja constancia que el presente contrato de arrendamiento se encuentra gravado con Impuesto al Valor Agregado, debido a que el módulo objeto del presente contrato, se encuentra debidamente equipado y alhajado conforme al inventario detallado en Anexo N° 2 del presente instrumento.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Las partes declaran que la bodega N° 6 tiene una superficie aproximada de 1.030 metros cuadrados y que la fracción de la bodega que se arrienda por medio del presente contrato, tiene una superficie de 600 metros cuadrados, por lo que se hace necesaria ejecutar una división, obligándose la arrendataria a no utilizar la superficie que exceda de los 600 m² de superficie que se le entregan en arriendo, obligándose también a dar al arrendador todas las facilidades para realizar la subdivisión de la bodega. Se deja constancia que la superficie arrendada corresponde a un rectángulo de 18.9 m por 29.1 m en primer piso + 50 m² en el segundo piso, que se ubican o corresponde al sector nor oriente de la Bodega

VIGESIMO TERCERO: DOMICILIO.- Para todos los efectos legales del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la comuna de Temuco y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales Ordinarios de Justicia.

PERSONERÍAS.- La personería de don Rene Antonio Echavarri Argüelles, para representar a la sociedad Inmobiliaria Hermanos Echavarri Argüelles Limitada, consta de la escritura pública de fecha dieciséis de Noviembre del año dos mil doce, otorgada en la Notaría de Santiago de don Eulogio Baeza. La personería de doña Maria Isabel Cofré Molinet, para representar a la Junta Nacional de Jardines Infantiles, consta en Resolución Exenta N° 015/ 108 de fecha 04 DE Junio de 2015, documentos que no se insertan por ser conocidas de las partes.

RESUELVO:

1.- APRUEBESE, el contrato de arriendo suscrito entre la Junta Nacional de Jardines Infantiles y Inmobiliaria Hermanos Echavarri Argüelles limitada, correspondiente al inmueble ubicado en Avenida Rudecindo Ortega N° 02035 de la comuna de Temuco, para funcionamiento de la bodega Regional, hasta el día 28 de Febrero del 2019, y cuyo arriendo mensual asciende a la suma de 72 U.F más IVA y los gastos comunes por la suma de 7.9 UF mensual

2.- IMPUTESE, el gasto que genere la presente Resolución al presupuesto 2016 de la Junta Nacional de Jardines Infantiles, programa 01, subtítulo 22, ítem 09, asignación 002.

ANOTESE, REFRENDESE, COMUNIQUESE, Y ARCHIVESE



MARÍA ISABEL COFRÉ MOLINET
DIRECTORA REGIONAL DE LA ARAUCANIA
JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES

MICM/JDH/OCA/jdh

Distribución:

- Subdirección de Recursos Financieros.
- Archivo adquisiciones.
- Unidad Jurídica JUNJI.
- Oficina de Partes Regional.