



RESOLUCION EXENTA N° 015/ 3011

REF.: APRUEBA CONTRATO DE
ARRIENDO DE INMUEBLE PARA
FUNCIONAMIENTO DE OFICINA
PROVINCIAL DE BIO BIO, ENTRE
FORESTAL CHUMULCO LIMITADA Y LA
JUNTA NACIONAL DE JARDINES
INFANTILES.

Concepción 10 AGO. 2017

VISTOS:

- 1.-Ley N° 17.301, que crea la Corporación denominada Junta Nacional de Jardines Infantiles y sus modificaciones.
- 2.-Reglamento de la Junta Nacional de Jardines Infantiles establecido por D.S. N° 1574 de 1971 del Ministerio de Educación.
- 3.-Ley Orgánica Constitucional N° 18.575 de Bases Generales de la Administración del Estado.
- 4.-Ley N° 19.653 sobre Probidad Administrativa aplicable de los Órganos de la Administración del Estado.
- 5.-D. L. N° 1263 sobre Administración Financiera del Estado.
- 6.-Resolución N° 1600 de fecha 06.11.08 de la Contraloría General de la República.
- 7.- Ley de Presupuesto del Sector Público N° 20.981 vigente para el año 2017.
- 8.-La Resolución N° 015/011 de 19 de Mayo de 2017 de Vicepresidenta Ejecutiva de la Junta Nacional de Jardines Infantiles.
- 9.- Lo dispuesto en el Decreto N°98 de fecha 17 de marzo de 2015 de la Presidenta de la República, que designa a doña Gladys Desireé López de Maturana Luna en el cargo de Vicepresidenta Ejecutiva de Junta Nacional de Jardines Infantiles.
- 10.- Resolución N° 015/0073 de 13 de abril de 2015 que nombra a doña Andrea Saldaña León como Directora Regional de la Junta Nacional de Jardines Infantiles de la región del Biobío.
- 11.- Ordinario N° 1189 de fecha 10 de julio de 2017 del Director de Presupuestos del Ministerio de Hacienda.
- 12.- Artículo 79 y 80 de la ley 18.834 sobre Estatuto Administrativo que fija el Texto Refundido, Coordinado y Sistematizado por el D.F.L. N° 29 de 2004 del Ministerio de Hacienda.



CONSIDERANDO:

1.- Que, con fecha 01 de agosto de 2017, se firmó contrato de arrendamiento de inmueble urbano entre la Junta Nacional de Jardines Infantiles y Forestal Chumulco Limitada, inmueble emplazado en calle Janequeo N°342 de la comuna de Los Angeles.

2.- Que el arriendo de inmueble antes individualizado fue autorizado previamente por el Director de Presupuestos del Ministerio de Hacienda a través de Ordinario N°1189 de fecha 10 de julio de 2017.

3.- Que el contrato comenzó a regir a partir del 01 de agosto del presente año y tendrá una duración de 5 años, renovable automáticamente en la forma descrita en el respectivo acuerdo de voluntades.

4.- Que por lo antes expuesto, es necesario dictar un acto administrativo que apruebe el mencionado contrato, por tanto y en virtud de las facultades que me confiere lo dispuesto en el Punto I, numeral decimoquinto de la resolución N° 015/011 de fecha 19.05.2017.

RESUELVO:

1.- **APRUÉBESE**, el contrato de arrendamiento de inmueble urbano, celebrado entre la Junta Nacional de Jardines Infantiles y Forestal Chumulco Limitada, cuyo texto íntegro a continuación se reproduce:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

“FORESTAL CHUMULCO LIMITADA” O “CHUMULCO LTDA.

EDUARDO ALBERTO SALGADO VARGAS

Y

JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES REGIÓN DEL BIOBÍO

En Concepción a 1° de agosto del año dos mil diecisiete comparecen, por una parte **“FORESTAL CHUMULCO LIMITADA” O “CHUMULCO LTDA.”** rol único tributario número ochenta y seis millones novecientos seis mil novecientos guion cero (86.906.900-0),



representada legalmente, según se acreditará, por don **EDUARDO ALBERTO SALGADO VARGAS**, chileno, casado, Empresario, cedula nacional de identidad número cinco millones setecientos cincuenta y un mil quinientos cuarenta y uno guion cuatro. (5.751.541-4), domiciliado en calle Colón, número ochocientos noventa y uno (891) de la ciudad de Los Ángeles, según se acreditará de en adelante el "ARRENDADOR", y, por la otra, también denominada indistintamente la "ARRENDATARIA", comparece: **JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES**, corporación autónoma de Derecho Público, rol único tributario número 70.072.600-2, representada legalmente, según se acreditará, por su Directora Regional doña **ANDREA PAOLA SALDAÑA LEÓN**, chilena, soltera, Trabajadora Social, cédula nacional de identidad número 14.373.178-2, ambos domiciliados para estos efectos en Avenida O'Higgins Poniente N°77, 5° piso, ciudad y comuna de Concepción, en adelante la "JUNJI" o la "ARRENDATARIA". Tanto el "arrendador" como la "arrendataria" convienen el presente Contrato de Arrendamiento de Inmueble que se regirá por las siguientes cláusulas que a continuación se indican:

PRIMERO: El arrendador, "Forestal Chumulco Limitada" o "Chumulco Ltda." rol único tributario número ochenta y seis millones novecientos seis mil novecientos guion cero (86.906.900-0), representada legalmente por don Eduardo Alberto Salgado Vargas, es dueño del bien raíz emplazado en calle Janequeo N° 342, inmueble urbano de la ciudad y comuna de Los Ángeles, inscrito a fojas 2662, número 1937 del año 2014, del Registro de Propiedad del Conservatorio de Bienes Raíces de la ciudad de Los Ángeles, según consta en certificado de dominio vigente tenido a la vista.

SEGUNDO: Por el presente instrumento, el arrendador da en arrendamiento a la arrendataria, quien acepta para sí el bien raíz descrito en la cláusula precedente. El arrendatario se obliga a destinar el uso del inmueble a oficinas institucionales de la Junta Nacional de Jardines Infantiles Coordinación Provincial del Biobío. La infracción a lo estipulado precedentemente será motivo de término inmediato de este contrato de arrendamiento y la arrendataria quedará obligada a restituir en forma inmediata la propiedad.

TERCERO: La renta mensual de arrendamiento será de 80 UF, previa recepción conforme de recibo por parte de la arrendadora. La renta se pagará por mensualidades anticipadas,



dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes, depositado en la Cuenta Corriente N°55100054751 de Banco Estado, sirviendo el respectivo comprobante de depósito como recibo válido del pago de la renta. El simple retardo en el pago de la renta hará incurrir a la arrendataria en mora de pagar dicha renta, de pleno derecho, sin necesidad de requerimiento o de notificación alguna, debiendo la arrendataria en tal caso pagar al arrendador, la que acepta, por vía de multa meramente moratoria, que se pacta en este acto de común acuerdo, el valor equivalente a cero coma dos unidades de fomento por cada día de atraso que exceda del plazo que tiene la arrendataria para pagar la renta, multa que se pagará en pesos, moneda nacional, de acuerdo al valor de equivalencia que la citada unidad tenga a la fecha del pago efectivo, sin más trámite, conjuntamente con el pago de la renta o rentas adeudadas. El arrendador declara haber recibido en este acto, a su entera satisfacción el monto de la renta de arrendamiento correspondiente al mes de agosto del año 2017.

CUARTO: El contrato de arriendo tendrá una vigencia de 5 años, por consiguiente comenzará a regir, a contar del día 01 de agosto del año 2017 y expirará el día 31 de julio del año 2022 y se entenderá renovado automáticamente, en las mismas condiciones, por períodos iguales y sucesivos de un 1 año cada uno, salvo que cualquiera de las partes comunique a la otra su decisión de disponer su término mediante carta dirigida al domicilio señalado para cada parte en la comparecencia, con una anticipación mínima de treinta días al vencimiento del plazo del contrato o de cualquiera de sus prórrogas que estuviere corriendo.

QUINTO: En este acto el arrendador recibe de la arrendataria a su entera satisfacción la cantidad de 80 UF correspondiente al primer mes de arriendo, y además la cantidad de 80 UF por concepto en garantía del cumplimiento de las obligaciones que este contrato le impone y de pagos de eventuales daños o deterioros que sufiere el inmueble, suma ésta que deberá ser íntegramente restituida a la arrendataria al término del presente contrato, de acuerdo al valor en pesos que tenga la renta de arrendamiento a esa fecha. En caso alguno la arrendataria podrá imputar esta garantía al pago de rentas de arrendamiento. El total de la garantía o el saldo que quedará a favor de la arrendataria, le será devuelto por el arrendador treinta días después de la restitución del inmueble a contar del término del contrato, correspondiendo dicho valor a la última renta de arrendamiento pagada por la arrendataria, si es el total de la garantía y proporcional por el saldo.



SEXTO: El arrendador o su representante, responderá por los perjuicios que pudieren producirse u ocasionarse en los bienes muebles o pertenencias de la arrendataria en el evento de: inundaciones, filtraciones, rotura de cañerías u otros equivalentes; habida consideración de la deficiencia o mala calidad de la construcción del inmueble arrendado, circunstancia que será fundada en informe de la Subdirección de Infraestructura de esta repartición publica regional. En el evento de que el inmueble resultase inadecuado para cumplir los fines para lo cual fue naturalmente arrendado, se facultará al arrendatario para disponer el término unilateral al contrato de arriendo, sin derecho a indemnización alguna en beneficio del arrendador.

SÉPTIMO: Serán de cargo del arrendatario los gastos que puedan ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones legales y reglamentos que, en cualquier tiempo, pueda impartir la autoridad en razón del uso a que se destinará el inmueble, o a la propiedad arrendada, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, municipales o reglamentarias.

OCTAVO: Al término del período de vigencia del contrato o en caso de terminación anticipada del mismo por la concurrencia de una causal convencional o legal, de acuerdo a los términos de este instrumento, la arrendataria deberá restituir la propiedad dentro de treinta días hábiles al arrendador, plazo contado desde la fecha en que expire el contrato, o sus eventuales prórrogas por cualquiera de las circunstancias señaladas.

NOVENO: La propiedad objeto de este contrato se entrega en perfecto estado de conservación, estado que es conocido por la arrendataria, de acuerdo a inventario que se adjunta y que, firmado por ambas partes, se entiende formar parte del presente contrato para todos los efectos que sea del caso. La arrendataria se obliga a mantener y a restituir la propiedad, en el mismo estado que la recibió, habida consideración del desgaste por el tiempo y uso legítimo. La entrega deberá hacerse mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves. Además deberá exhibirle los recibos que acrediten el pago, hasta el último día que ocupó el inmueble, de los consumos básicos tales como la energía eléctrica, gas y agua.



DÉCIMO: La arrendataria se obliga a mantener el inmueble en estado de servir para el uso que le ha sido arrendado. En el evento de que el inmueble arrendado no sirva para el uso natural que se tuvo en cuenta al momento de contratar, se faculta ipso facto a la arrendataria para comunicar al arrendador su decisión de disponer el término del contrato mediante carta dirigida al domicilio señalado por cada parte en la comparecencia, al tenor de lo dispuesto en la cláusula sexta del presente instrumento.

DÉCIMO PRIMERO: Las partes convienen que la renta de arrendamiento pactada sólo podrá ser modificada mediante convención escrita firmada por los comparecientes, en la que estos manifiesten expresa y claramente su voluntad de modificarla. En ningún caso podrá presumirse que el monto de la renta pactada se ha modificado por el hecho que el arrendador reciba de la arrendataria sumas de un monto distinto al que corresponde a la renta pactada, por constantes o permanentes que sean dichos recibos de dinero en el tiempo.

DÉCIMO SEGUNDO: Los aumentos o mejoras, de cualquier naturaleza, que se introduzcan por la arrendataria al inmueble arrendado, sea en forma de servicios, instalaciones o cualquier otra, que puedan separarse sin detrimento o menoscabo del inmueble arrendado, pertenecerán de pleno derecho a la arrendataria, los que retirará al término del presente contrato.

DÉCIMO TERCERO: El arrendador podrá vender la propiedad arrendada, traspasando al nuevo propietario todas las condiciones establecidas en el presente contrato de arrendamiento. En el evento precedente se deberá celebrar un nuevo contrato o constituirse un anexo al efecto, consignando esta circunstancia, respetando y garantizando los derechos y obligaciones adquiridas en virtud del presente instrumento.

DÉCIMO CUARTO: En caso que el arrendador no perseverara en el arrendamiento, por cualquiera de las causales establecidas en el presente instrumento, antes del vencimiento del plazo del contrato o de cualquiera de las prórrogas que estuviere corriendo deberá pagar a la arrendataria, a título de multa, cláusula penal que se pacta en este acto y que se devengará de pleno derecho, sin forma de juicio y por el solo hecho del desistimiento, ascendente a 50 unidades de fomento, esta multa se pagará en pesos, moneda nacional,



de acuerdo al valor de equivalencia que la citada unidad de cuenta tenga a la fecha del pago efectivo. Esta multa es independiente y no se acumulará a otras indemnizaciones que corresponda asumir el arrendador o la arrendataria de acuerdo a los términos del presente contrato, sean contractuales o determinadas en juicio.

DÉCIMO QUINTO: Toda dificultad o controversia jurídica que surja entre las partes contratantes con relación al contrato de arrendamiento de que da cuenta este instrumento, sea que se plantee durante la vigencia del contrato o luego de ocurrida su terminación, será sometida al conocimiento y resolución de los Tribunales de Justicia con competencia en la ciudad de Concepción.

DÉCIMO SEXTO: Para los efectos legales derivados del presente contrato las partes fijan domicilio especial y convencional en la ciudad de Concepción, y se someten a la competencia de sus Tribunales de Justicia.

PERSONERÍAS: La personería y facultades delegadas de doña **ANDREA PAOLA SALDAÑA LEÓN**, para representar a la Junta Nacional de Jardines Infantiles, consta en Resolución número 015/073 de fecha 13 de abril de 2015, y Resolución N° 11 del 2017, ambas pronunciadas por la Vicepresidenta Ejecutiva del Servicio, que la inviste en calidad de Directora Regional de la región del Biobío de la Junta Nacional de Jardines Infantiles, y delega facultades que indica, instrumentos administrativos que se tuvieron a la vista.

La personería de don **EDUARDO ALBERTO SALGADO VARGAS** para representar a la sociedad "Forestal Chumulco Ltda". o "Chumulco Ltda." rol único tributario número ochenta y seis millones novecientos seis mil novecientos guion cero (86.906.900-0) consta en escritura pública de sociedad de responsabilidad limitada constituida por escritura pública de fecha 31 de julio de 1980, otorgada ante don Enrique Herrera Silva, Notario de Los Ángeles, inscrita a fojas 67 vta. N° 58 del Registro de Comercio de Los Ángeles del mismo año, la que fuera modificada mediante escritura pública de fecha 20 de diciembre de 1990, inscrita en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Los Ángeles, a fojas 37 N° 29, año 1991, publicada en extracto en el diario oficial de fecha 29 de enero de 1991.

Las precedente escritura no se inserta a petición de las partes por ser conocidas de ellas.



El presente contrato se firma en cuatro ejemplares del mismo tenor, quedando dos en poder de la arrendataria y dos en poder del arrendador.

Previo lectura firman los comparecientes ante Notario Público de la ciudad de Los Ángeles, Luis Eduardo Solar Bach.

2.- IMPÚTESE el gasto que demanda la presente resolución exenta, al subtítulo 22, ítem 09, asignación 002, programa 01 del presupuesto vigente de la Junta Nacional de Jardines Infantiles.

ANOTESE, COMUNÍQUESE, TRANSCRÍBASE Y REFRÉNDESE



LUIS VASQUEZ ARCE
DIRECTOR REGIONAL(S) DEL BIOBIO
JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES

LVA/FSC/CSM/KBM/JCGR/PAM/csm

Distribución:

- Subdirección de Asesoría Jurídica y Transparencia
- Subdirección de Recursos Físicos y Financieros
- Presupuesto y Planificación
- Ley de Transparencia
- Oficina de Partes
- Forestal Chumulco Limitada, representada legalmente por don Eduardo Alberto Salgado Vargas
Calle Colón N°891, Los Ángeles.