



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES

Y

ELÍAS POZA ÁLAMOS

En La Serena, a 10 de marzo de 2008, entre la **JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES**, corporación autónoma, con personalidad jurídica de derecho público, Rut 70.072.600-2, funcionalmente descentralizada, representada legalmente por su Directora Regional, doña **GLADYS DESIRÉE LÓPEZ DE MATURANA LUNA**, cédula nacional de identidad N° 9.055.374-7, chilena, educadora de párvulos, ambas con domicilio en calle Brasil N° 366, La Serena, región de Coquimbo, en adelante "la JUNJI", como parte arrendataria; y, por otro lado, don **ELÍAS POZA ÁLAMOS**, Rut 2.318.303-K, empresario, casado, separado de bienes, domiciliado en calle Constitución N° 415, comuna de Illapel, región de Coquimbo, en adelante "el arrendador", se ha convenido lo siguiente:

PRIMERO: El arrendador es dueño de la propiedad ubicada en calle Vial Recabarren N° 250, de la ciudad y comuna de Illapel, región de Coquimbo. La propiedad se encuentra inscrita en el registro del Conservador de Bienes Raíces de Illapel del año 1987, N° 813, fojas N° 1611 vuelta.

Los deslindes y medidas de la propiedad son: al Norte en dieciséis metros cincuenta centímetros, con avenida Vial Recabarren; al Sur, en quince metros treinta centímetros, con Arnoldo Geisse, Herminia Rojas y Egidia Zárate; al Oriente, en cuarenta y un metros sesenta y cinco centímetros, con sitio número seis, y al Poniente en veintinueve metros sesenta y tres centímetros, con sitio número cuatro de Luis Saavedra y en once metros veinticinco centímetros, con sitio de Arnoldo Giesse.



SEGUNDO: Por el presente instrumento el arrendador entrega en arrendamiento a la Junta Nacional de Jardines Infantiles el inmueble de su propiedad individualizado en la cláusula anterior, para lo cual levantarán un inventario o acta de recepción detallada al tiempo de suscribir el contrato, expresando el estado en el que se encuentra su estructura y elementos que la componen, obligándose a restituir por la arrendataria en igual estado las cosas, al término del arrendamiento, habida consideración al desgaste por el tiempo y el uso legítimo. Se levantarán dos actas firmadas, por sus respectivos representantes, documentos todos que se entenderán parte integrante de este contrato, quedando uno en poder de cada parte.

TERCERO: El presente contrato de arrendamiento comenzará a regir a partir del día 10 de marzo de 2008 y tendrá una duración de cuatro años, renovándose automáticamente por períodos iguales y sucesivos, a menos que alguna de las partes manifieste a la otra su intención de poner término al contrato, lo que deberá hacerse mediante comunicación escrita, dirigida a la contraparte al domicilio indicado en la comparecencia, con una anticipación mínima de 60 días a la fecha de vencimiento de la respectiva prórroga del contrato.

CUARTO: La renta de arrendamiento será la suma de 30 UF (treinta unidades de fomento) mensuales, según el valor que experimente este indicador al día 10 de cada mes, monto correspondiente a un mes de arriendo, y que será pagado dentro de los cinco días hábiles siguientes al día 10 de cada mes, suma que el arrendador cobrará directamente en el inmueble, objeto de este contrato o quien designe y estime conveniente, obligándose el arrendador a entregar un comprobante por dicha suma de dinero.

Se conviene expresamente que el tipo de reajuste será el propio de la unidad de fomento (UF), por lo tanto, se reajustará mes a mes según la variación que experimente este valor.

El sólo retardo de 15 días en el pago de la renta de arrendamiento, contado este plazo desde el quinto día hábil de cada mes, dará derecho al arrendador para poner término inmediato al arrendamiento, en la forma prescrita por la ley.

QUINTO: El objeto a que se destinará el inmueble arrendado será exclusivamente a oficinas de la Coordinación Provincial de la Junta Nacional de Jardines Infantiles, Illapel, quedándole expresamente prohibido a la Junta Nacional de Jardines Infantiles, subarrendar o ceder el inmueble, sea parcial o totalmente y/o traspasar su uso a otra persona o a una sociedad de personas.



SEXTO: Cualquier mejora que la arrendataria introduzca en el inmueble arrendado, sea necesaria, útil o voluntaria, quedará a beneficio exclusivo del inmueble, sin derecho a reembolso.

No obstante lo anterior, al término del arrendamiento la JUNJI podrá retirar todas aquellas mejoras introducidas por ella a la propiedad, siempre que puedan ser retiradas sin detrimento del inmueble arrendado.

SÉPTIMO: La arrendadora no será responsable de los deterioros que provengan de un caso fortuito o fuerza mayor que sufra el inmueble, por robos, hurtos u otros actos o delitos que puedan ocurrir en la propiedad individualizada en la cláusula primera y que afecten a la arrendataria o a terceros.

OCTAVO: Será de cargo del arrendador el pago del impuesto territorial que corresponda al inmueble objeto del presente contrato. Será de cargo de la arrendataria los gastos por consumo de servicios básicos (luz, agua, gas, teléfono e Internet) y los correspondientes a pagos de derechos por servicio domiciliario de extracción de basuras.

NOVENO: Al término del presente contrato, la JUNJI deberá entregar las llaves al arrendador y poner el inmueble a disposición de éste, libre de todo mueble o persona en su interior, levantando un "Acta de Restitución" en que se dejará constancia de todo lo anteriormente señalado, como también de lo señalado en la cláusula siguiente.

El arrendador no responderá en manera alguna por robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada o por perjuicios que puedan producirse por incendio, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor, actos terroristas, maliciosos o producto de desórdenes.

Será de cargo del arrendatario, los gastos que pueda demandar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad, ya sea referente a condiciones sanitarias, higiénicas o reglamentarias de la propiedad, en relación al uso que se de por el arrendatario, salvo deficiencias estructurales, no imputables al arrendatario.

DÉCIMO: La arrendataria, con el fin de responder al fiel cumplimiento de las normas integrantes del presente contrato y de todas las obligaciones que de el se derivan; al pago de los perjuicios que se pudieren causar en la propiedad



arrendada por él o por sus empleados; de atender a la reposición de los efectos comprometidos en el arrendamiento y que fueren devueltos deteriorados al finalizar el contrato, de acuerdo a lo consignado en el inventario o acta de recepción, y de garantizar el pago de las rentas de arrendamiento y demás servicios, se obliga a entregar al arrendador, en este acto la suma de 30 UF (treinta unidades de fomento), por concepto de mes de garantía, los cuales deben ser restituidos a la arrendataria, reajustados según la variación de la UF al mes anterior al de su entrega, una vez finalizado el presente contrato de arrendamiento.

El arrendatario no podrá en ningún caso imputar la garantía al pago de rentas insolutas ni al arriendo del último o últimos meses que permanezca en la propiedad.

UNDÉCIMO: Para los efectos legales derivados del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de La Serena, y se someten a la competencia de sus Tribunales de Justicia.

DECIMO SEGUNDO: Consta la calidad de doña Gladys Desirée López de Maturana Luna como Directora Regional de la región de Coquimbo y su personería en la resolución exenta N° 015/175, de fecha 27 de agosto de 2001. En la copia de la inscripción del registro del Conservador de Bienes Raíces de Illapel del año 1987, N° 813, fojas N° 1611 vuelta, consta que la propiedad del inmueble arrendado se encuentra a nombre del Sr. Elías Poza Álamos.

Todos estos documentos no se insertan por ser conocidas por las partes.

DÉCIMO TERCERO: El contrato de arrendamiento se firmará en cuatro ejemplares, quedando dos en poder de la JUNJI y dos en poder del arrendador.

Previa lectura, las partes ratifican y firman.


Elias Poza Álamos
Arrendador


Gladys Desirée López de Maturana Luna
Directora Regional,
Directora Regional, JUNJI región de Coquimbo
Arrendataria



GDLML/Rit

