

RESOLUCIÓN EXENTA N°015/ 00242

REF.: Aprueba contrato de arriendo entre la Junta Nacional de Jardines Infantiles y **Cogan Grupo Norte S.A.**

SANTIAGO, 20 ABR 2015

VISTOS:

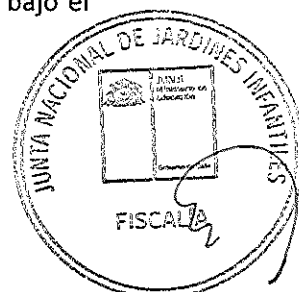
1°) la Ley N° 17.301, de 1970, del Ministerio de Educación Pública, que "Crea Corporación Denominada Junta Nacional de Jardines Infantiles"; 2°) la Ley N° 20.798, de 2014, del Ministerio de Hacienda, "Ley de Presupuestos del Sector Público correspondiente al año 2015"; 3°) el Decreto con Fuerza de Ley N° 1-19.653, de 2001, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que "Fija Texto Refundido, Coordinado y Sistematizado de la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado"; 4°) la Ley N° 20.128, de 2006, del Ministerio de Hacienda "Sobre responsabilidad fiscal"; 5°) el Decreto Ley N° 1.263, de 1975, del Ministerio de Hacienda, "Decreto Ley Orgánico de Administración Financiera del Estado"; 6°) La Ley N° 19.880, de 2003, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que "Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado" 7°) el Decreto Supremo N° 1.574, de 1971, del Ministerio de Educación Pública, que "Aprueba Reglamento de la Ley N° 17.301, que Crea la Junta Nacional de Jardines Infantiles"; 8°) el Decreto Supremo N° 156, de 20 de marzo de 2014, del Ministerio de Educación; 9°) la Resolución N° 1.600, de 2008, de la Contraloría General de la República, que "Fija Normas Sobre Exención del Trámite de Toma de Razón"; y los demás antecedentes a la vista para la resolución.

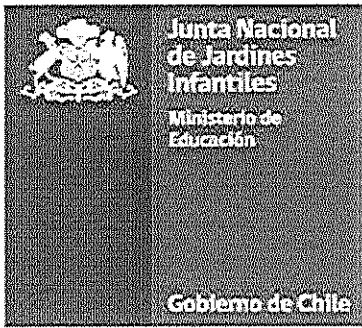
CONSIDERANDO:

1° Que, con fecha 02 de marzo de 2015, ante don Camilo Valenzuela Riveros, Notario Público de la Primera Notaría de Providencia, se celebró el contrato de arriendo entre la Junta Nacional de Jardines Infantiles y el arrendador sociedad "**Cogan Grupo Norte S.A.**", RUT N° 86.422.800-3, representada por don Miguel Ángel García Gutiérrez, español, casado, empresario, cédula nacional de identidad N° 14.756.884-6, con domicilio para estos efectos en calle Los Conquistadores N° 1951, Providencia, por la propiedad ubicada en calle Marchant Pereira N° 1030, comuna de Providencia, Santiago.

2° Que, el acuerdo suscrito tiene como finalidad, de manera única y exclusiva, la instalación de oficinas con el objeto de desarrollar actividades propias del giro de la Institución arrendataria, y/o de diligencias relacionadas o conexas a éste.

3° Que, con fecha 26 de marzo del presente año, fue practicada la inscripción de la escritura pública otorgada en la Notaría previamente individualizada, en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, a Fojas 16.807 número 19.515 del año 2015, anotándose en el libro repertorio bajo el número 31620 del mismo periodo.





4° Que, dicha contratación debe ser aprobada a través de la correspondiente resolución, suscrita por esta Vicepresidencia Ejecutiva.

RESUELVO:

1° **APRUEBASE** el contrato de arriendo entre la Junta Nacional de Jardines Infantiles y el arrendador "Cogan Grupo Norte S.A.", previamente individualizado, cuyo texto es el siguiente:

CONTRATO DE ARRIENDO
COGAN GRUPO NORTE S.A.

A

JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES

EN SANTIAGO DE CHILE, a 02 de marzo de dos mil quince, comparecen: D. Miguel García Gutiérrez, español, casado, Gerente General, cédula nacional de identidad número catorce millones setecientos cincuenta y seis ochocientos ochenta y cuatro guion tres, domiciliado en Los Conquistadores número mil novecientos cincuenta y uno, comuna de Providencia, en representación de Cogan Grupo Norte S.A. Rut: ochenta y seis millones cuatrocientos veintidós mil ochocientos guion tres, como se acreditará posteriormente, en adelante "El arrendador o arrendadora", de una parte; y por otra doña DESIRÉE LÓPEZ DE MATURANA LUNA, chilena, cédula nacional de identidad número nueve millones cincuenta y cinco mil trescientos setenta y cuatro guion siete, en representación de la JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES, Corporación Autónoma de Derecho Público, Rol Único Tributario número setenta millones setenta y dos mil seiscientos guion dos, en su calidad de Vicepresidenta Ejecutiva de ésta, ambas con domicilio en calle Marchant Pereira número setecientos veintiséis, comuna de Providencia, Región Metropolitana, en adelante la "arrendataria". Los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con sus respectivas cédulas y exponen:

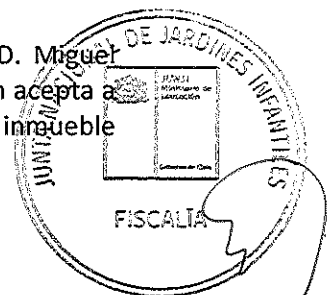
PRIMERO: DEL INMUEBLE:

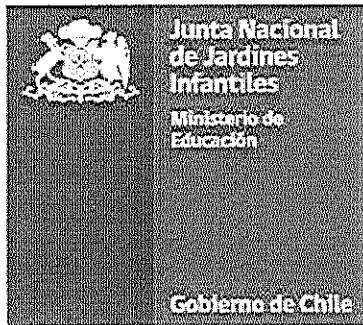
La Sociedad COGAN GRUPO NORTE S.A., es dueña del inmueble en calle Marchant Pereira número mil treinta, comuna de Providencia, Región Metropolitana, el que de acuerdo a sus títulos tiene los siguientes deslindes: AL NORTE, en dieciséis metros cuarenta centímetros con propiedad de doña Irma Sotomayor, y en cuatro metros con propiedad de doña Lía Cortínez; SUR, en veinte metros cuarenta centímetros con parte del sitio cincuenta y tres que fue de don Germán Oelkers; ORIENTE, en dieciocho metros cincuenta y cinco centímetros, con propiedad de doña Lía Cortínez; PONIENTE, en dieciocho metros con cincuenta y cinco centímetros, con propiedad que fue de la beneficencia Casa del Niño, hoy calle Marchant Pereira.- La adquirió por compra al BANCO DEL DESARROLLO, según escritura de fecha diez de julio del año dos mil seis, otorgada en la notaria de esta ciudad, de don Patricio Zaldívar Mackena, repertorio número 11389, por el precio de tres mil seiscientos cincuenta y ocho coma noventa unidades de fomento. El título de esta propiedad se encuentra inscrito a fojas 50111, bajo el número 81799, correspondiente al Registro de Propiedad del año 2006, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

El arrendador da en arriendo, quien acepta para sí, la propiedad ubicada en Marchant Pereira número mil treinta, comuna de Providencia, que se destinará a oficinas comerciales.

SEGUNDO: OBJETO DEL CONTRATO Y DESTINO DEL INMUEBLE:

Por el presente instrumento, Cogan Grupo Norte S.A, a través de su representante D. Miguel García Gutiérrez, dan en arriendo a la JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES, quien acepta a través de su Vicepresidenta Ejecutiva doña DESIRÉE LÓPEZ DE MATURANA LUNA, el inmueble





singularizado en la cláusula anterior. El arriendo comprende, además, los artefactos e instalaciones que se singularizan en el inventario suscrito por los comparecientes con esta misma fecha y que se considera parte integrante del presente contrato.

La arrendataria destinará el inmueble arrendado única y exclusivamente a la instalación de oficinas, con el objeto de desarrollar actividades propias de su giro y/o relacionadas o conexas a él. La arrendadora, declara que la propiedad está actualmente en condiciones de servir para el fin para el cual se la arrienda, y cuenta con la documentación, los permisos y las instalaciones necesarias para funcionar como oficina, cumpliendo con todas las normas legales y reglamentarias vigentes al efecto.

TERCERO: DURACIÓN.

El contrato comenzará a regir a partir del día primero de marzo del año dos mil quince y tendrá una duración de treinta y seis meses, a contar de dicha fecha. En consecuencia, el presente contrato vence el primero de marzo de dos mil dieciocho, a las doce horas. No obstante lo expresado, al vencimiento del plazo citado, el presente contrato se entenderá renovado por períodos iguales y sucesivos de un año.

Sin perjuicio de lo anterior, la JUNJI podrá poner término al contrato dando aviso a la otra parte, por carta certificada despachada por Notario Público, dirigida al domicilio de la otra parte o de su representante, con una anticipación de a lo menos sesenta días, a la fecha de vencimiento del plazo original o de sus prórrogas, respecto de su intención de no perseverar en el contrato.

CUARTO: RENTA.

La renta mensual del arrendamiento, será la suma de noventa Unidades de Fomento (UF)

La renta mensual de arrendamiento será pagada en forma anticipada, dentro los primeros cinco días hábiles de cada mes, mediante transferencia electrónica bancaria a la cuenta corriente de la sociedad COGAN GRUPO NORTE S.A., rol único tributario N°86.422.800-3, banco de Chile, con copia al correo electrónico de Eduardo Berasain, Eduardo.berasain@gruponorte.cl.

No podrán realizarse abonos al arriendo, debiendo pagarse el total correspondiente al mes, salvo que se incurriere en gastos referidos a lo indicado en el artículo mil novecientos veintisiete del Código Civil, situación en la que el arrendatario podrá descontar del valor de las reparaciones del arriendo del mes siguiente.

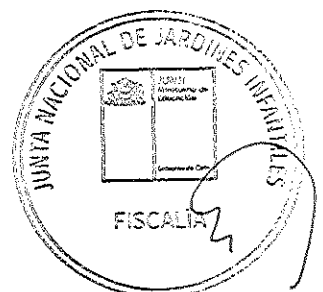
En caso de no pago oportuno de la renta de arrendamiento, el arrendatario deberá pagar el interés máximo convencional para operaciones reajustables en moneda nacional, desde la fecha de cesación en el pago hasta el día de pago efectivo. Se entiende por interés máximo convencional aquel que no excede en más de un cincuenta por ciento al interés corriente que rija al momento del pago.

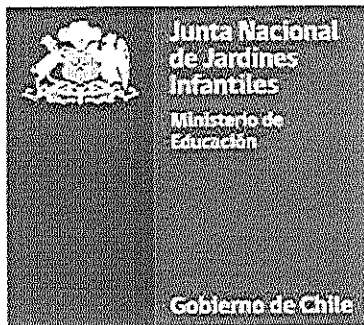
Si como consecuencia del retraso, se le encargare a un abogado la cobranza extrajudicial, el arrendatario deberá pagar los honorarios y las costas del abogado contratado por el arrendador según las normas estipuladas en la ley del consumidor.

QUINTO: FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE

La entrega material del inmueble se realizará con fecha primero de marzo de 2015, momento en el que se hará entrega del inventario con la firma conforme de las partes.

SEXTO: MANTENCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO





La arrendataria se obliga a mantener el inmueble arrendado en perfecto estado de aseo, conservación y presentación general, de acuerdo al uso natural del mismo y a efectuar oportunamente y en el menor tiempo posible, a su cargo y costo, las reparaciones locativas, entendiéndose por tales aquellas a que se refiere el artículo mil novecientos cuarenta del Código Civil.

La JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES podrá instalar equipos y efectuar mejoras en el inmueble para adaptarlo a sus necesidades, en todo aquello que no altere la estructura básica del edificio ubicado en la propiedad arrendada. Todas las mejoras, equipos e instalaciones que haga o coloque la arrendataria en la propiedad arrendada podrán ser retirados por ésta, ya sea durante la vigencia del contrato o al término de él, salvo que ello cause detrimento del edificio construido, en cuyo caso tales mejoras quedarán a beneficio de la propiedad. Se autoriza a la arrendataria para instalar internamente sobre el inmueble y adosar a sus muros propaganda o letreros institucionales, sin que ello signifique a ésta desembolso alguno durante la vigencia del contrato y obligándose a la arrendataria a su retiro al término del contrato. Las autorizaciones de instalaciones y permisos, que deban realizarse, serán de cargo exclusivo de la arrendataria.

SÉPTIMO: REPARACIONES NECESARIAS Y LOCATIVAS

Serán de cargo y costo de la arrendadora las reparaciones necesarias y aquellas locativas, si los deterioros necesariamente provienen de una fuerza mayor o caso fortuito o mala calidad de los inmuebles arrendados, según lo establecido en el artículo mil novecientos veintisiete del Código Civil.-

OCTAVO: PROHIBICIÓN DE SUBARRENDAR

Queda expresamente prohibido a la arrendataria ceder o subarrendar en todo o parte la propiedad objeto de este contrato.

NOVENO: GASTOS DE CONSUMOS BÁSICOS

La arrendataria se obliga a pagar oportunamente los gastos de consumo de electricidad, agua, y demás inherentes a la ocupación del inmueble y exhibir a la arrendadora o a quien esta designe, los recibos de pago correspondientes, cada vez que le sean exigidos. Terminado el contrato de arriendo, el arrendatario no deberá dejar ningún saldo pendiente de pago.

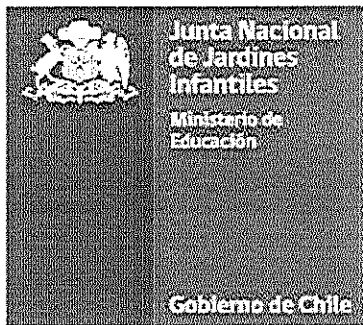
DÉCIMO: LÍMITE DE RESPONSABILIDAD

La arrendadora no responderá, en caso alguno, por los perjuicios que puedan producirse a la arrendataria, a sus dependientes o a los visitantes de la propiedad, con ocasión de incendios, inundaciones, derrumbes o cualquier otro daño, causados por efectos de la naturaleza, caso fortuito o fuerza mayor. La arrendataria responderá de cualquier daño que su hecho o culpa cause a las propiedades circundantes, por hechos de sus dependientes.-

DÉCIMO PRIMERO: CAUSALES DE TÉRMINO DE CONTRATO

El presente contrato terminará, entre otras, por las siguientes causales: UNO: Si la arrendataria no paga la renta mensual dentro del plazo indicado en el contrato.- DOS: Si la arrendataria o sus dependientes causan graves perjuicios a la propiedad.- TRES: Si no mantiene la propiedad en perfecto estado de conservación y aseo, habida consideración del desgaste por el transcurso del tiempo y uso normal, así como no reparare inmediatamente y a su costa cualquier desperfecto que experimente el edificio en sus cielos, techos, paredes, pisos, vidrios, pinturas, servicios higiénicos, instalaciones, etcétera, que hubieren sido causadas por un hecho o culpa suya.- CUATRO: Si la arrendataria se atrasa en el pago de las cuentas de consumo de agua, luz, aseo, gas, etcétera.- CINCO: Si la arrendataria efectuase variaciones estructurales, tanto en el interior como en el exterior del edificio, sin el consentimiento previo por escrito de la arrendadora.- SEIS: Si la arrendataria no cumple con cualquiera de las obligaciones que impone el contrato. No obstante, la arrendataria tendrá el término máximo de diez días, contados desde que la arrendadora ha





DÉCIMO SÉPTIMO: NORMAS APLICABLES

En todo lo que no esté expresamente regulado en el presente contrato, éste se regirá por las normas contenidas en la Ley N° 18.101, sobre arrendamiento de predios urbanos, como asimismo por las normas del Código Civil.

Serán de cargo del arrendatario los gastos que pueda ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que en cualquier tiempo, pueda impartir la autoridad en razón del uso a que se destinará el inmueble, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias higiénicas, ambientales, municipales reglamentarias, a excepción de las obligaciones y gastos consiguientes que imponga la Superintendencia de Electricidad y Combustibles (SEC), para la obtención del sello verde en las instalaciones de gas, que serán de responsabilidad y cargo del arrendador.

DÉCIMO OCTAVO: PERSONERÍA

La personería de DESIRÉE LÓPEZ DE MATURANA LUNA, en su calidad de Vicepresidenta Ejecutiva de la JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES, consta en Decreto N°156, de fecha 20 de mayo de 2014, del Ministerio de Educación.

Por su parte, La personería de (representante) La personería de don Miguel García Gutiérrez para representar a COGAN GRUPO NORTE S.A., consta en escritura pública de fecha 13 de Noviembre de 2014, otorgada ante el Notario Público don Clovis Toro Campos, Titular de la décimo tercera Notaría de Santiago.

Personerías que no se insertan por ser conocida de las partes y haberlas tenido a la vista Notario que autoriza

DÉCIMO NOVENO: AUTORIZACIÓN PARA INSCRIBIR Y DOMICILIO

Para todos los efectos que deriven del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago, y se someten a la jurisdicción de sus tribunales de justicia.

Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura para requerir las anotaciones, inscripciones y subinscripciones que sean necesarias efectuar en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, facultad que será desde luego irrevocable y subsistirá aunque sobrevenga la muerte de una de las partes o de todas ellas.

El presente contrato se firma en tres ejemplares, quedando uno en poder del arrendador, otro en poder del arrendatario y otro en poder la oficina de Propiedades Alaluf.

Previo lectura, firman los comparecientes.

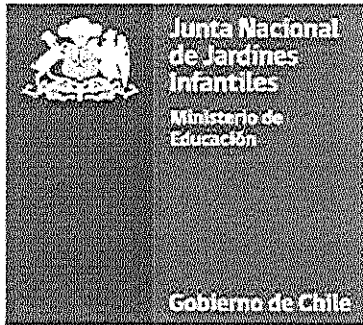
2° **DÉJASE ESTABLECIDO**, que con la fecha indicada en el texto de la referida convención, firmaron las siguientes personas:

- **GLADYS DESIRÉE LÓPEZ DE MATURANA LUNA**, RUT N° 9.055.374-7, en calidad de Vicepresidenta Ejecutiva de la Junta Nacional de Jardines Infantiles;
- **MIGUEL ÁNGEL GARCÍA GUTIÉRREZ**, RUT N° 14.756.884-6, representante legal de la sociedad "Cogan Grupo Norte S.A."

3° **IMPÚTESE** el gasto que irroga el presente contrato al subtítulo 22, Ítem 09, Asignación 002, "Arriendo Edificios Inmuebles".

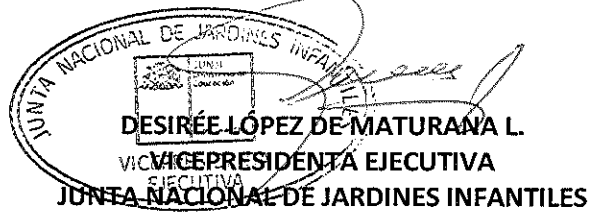
4° **NOTIFÍQUESE** la presente Resolución Exenta, conforme a lo establecido en el artículo 46 de la Ley N° 19.880, de 2003, del Ministerio





Secretaría General de la Presidencia, que "Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado".

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y ARCHÍVESE



DLdeML/LRM/MJS/CGDC/CCT/ESC/SCC/AF/SMV/RG/FGI
DISTRIBUCIÓN:

- Inmobiliaria e Inversiones La Carmelita Limitada
- Vicepresidencia Ejecutiva.
- Departamento Recursos Financieros. (1-1)
- Departamento de Planificación
- Archivo Departamento Jurídico (30/2015)
- Oficina de Partes.

