



RESOLUCIÓN EXENTA Nº 15 2359

MATERIA: APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO CON INVERSIONES TORABUS LIMITADA.

TALCA, 28 SET. 2009

VISTOS:

La Ley Nº 17.301, que crea la Junta Nacional de Jardines Infantiles; el Decreto Supremo Nº 1.574, de 1971, de Educación que aprueba el Reglamento de la ley Nº 17.301; el D.F.L. Nº 1/19.653, que fija el texto refundido coordinado y sistematizado de la ley Nº 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; ley 20.314 de presupuesto del sector público para el año 2009; ley Nº 20.370, que establece la Ley General de Educación; la ley Nº 19.880, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado; la Resolución Nº 1.600, de 2008, de la Contraloría General de la República; la Resolución Nº 26 de 04 de febrero de 2000, de la Vicepresidenta Ejecutiva de la Junta Nacional de Jardines Infantiles, y los demás antecedentes tenidos a la vista.

CONSIDERANDO:

1.- Que, la Dirección Regional del Maule de la Junta Nacional de Jardines Infantiles, requiere instalar sus dependencias en un inmueble que reúna las características adecuadas a su dotación de personal.

2.- Que, la Dirección Regional del Maule de JUNJI, se encuentra facultada por la Dirección Nacional de la Junta Nacional de Jardines Infantiles para celebrar contratos de arrendamiento de inmuebles que sirvan como dependencia de la respectiva Dirección Regional y para dictar la respectiva Resolución aprobatoria que corresponda.

3.- Que, en este contexto la JUNJI Región del Maule con Inversiones Torabus Limitada celebraron con fecha 28 de Septiembre del 2009 contrato de arrendamiento de las oficinas, estacionamientos y bodegas ubicadas en condominio "EDIFICIO CENTRO 2000", ubicado en calle 1 Norte Nº 963 de la ciudad de Talca, donde se instalaran las dependencias de la Dirección Regional de JUNJI.

RESUELVO:

1º Apruébese contrato de Arrendamiento celebrado con fecha 28 de Septiembre del 2009, entre la Junta Nacional de Jardines Infantiles Región del Maule e Inversiones Torabus Limitada, cuyo texto es del siguiente tenor:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
INVERSIONES TORABUS LIMITADA
A
JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES

En TALCA, REPUBLICA DE CHILE, a veintiocho de septiembre dos mil nueve, ante mí,
ADOLFO PINO PARRA, abogado, Notario Público Titular, con jurisdicción sobre las

comunas de Talca, Maule, San Clemente, Pelarco, San Rafael, Rio Claro y Penco, con oficio en esta ciudad, calle Uno Norte novecientos sesenta y tres, local ciento uno, comparacen: Don **JAVIER ÁNGEL TORAL BUSTAMANTE**, chileno, empresario, casado, cédula nacional de identidad N° 7.538.551-K, en representación de "**INVERSIONES TORABUS LIMITADA**", RUT N° 76.013.372-8, ambas domiciliadas en calle Uno Norte 963, oficina 305, de la ciudad de Talca, en adelante "la arrendadora"; y doña **CARMEN GLORIA HERRERA MADARIAGA**, chilena, Técnico en Administración, casada, cédula nacional de identidad N°7.264.368-2, en representación de "**JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES**", RUT N° 70.072.600-2, ambas domiciliadas en calle Siete Oriente N° 1250, de la ciudad de Talca, en adelante "la arrendataria"; todos mayores de edad, quienes han convenido en el siguiente contrato de arrendamiento: **PRIMERO: PROPIEDADES.** La arrendadora "Inversiones Torabus Limitada", es dueña de oficinas, estacionamientos y bodega del Condominio "**EDIFICIO CENTRO 2000**", ubicado en calle Uno Norte N°963, de la ciudad de Talca, cuyos deslindes particulares son: **NORTE:** con propiedad de Jesús Garrido y Francisco Claver; **SUR:** calle Uno Norte; **ORIENTE:** con propiedad de don Jorge Silva, signada con el N°993, por la calle uno norte, con propiedad de la calle tres oriente N°1219, 1223, 1237 y 1247 perteneciente a doña Elvira Meneses, Sara Fuenzalida, sucesión Margarita Verdugo Cáceres y Julia Gaete y con propiedad de don José Jesús Garrido; y, **PONIENTE:** con propiedad de don Bernardo Mandiola signada con el N°947, por la calle uno norte y con propiedad de don Francisco Claver; las que se individualizan a continuación: **A) OFICINA N°214** ubicada en el segundo piso del Condominio "Edificio Centro 2000"; **B) OFICINA N°215** ubicada en el segundo piso del Edificio; **C) OFICINA N°216**, ubicada en el segundo piso del Edificio; **D) OFICINA N°217** ubicada en el segundo piso del Condominio "Edificio Centro 2000"; **E) OFICINA N°301** del Tercer Piso del Condominio "Edificio Centro 2000"; **F) OFICINA N°302** del Tercer Piso del Condominio "Edificio Centro 2000"; **G) OFICINA N° 308** del Tercer Piso del Condominio "Edificio Centro 2000"; **H) ESTACIONAMIENTO N° 20** del primer piso del Condominio Edificio Centro 2000; **I) ESTACIONAMIENTO N°51** del primer subterráneo del Condominio "Edificio Centro 2000"; **J) ESTACIONAMIENTOS N° 10, N°11, N°12 y N°36 del Primer Piso; y ESTACIONAMIENTOS N°62, N°63, N°64, N°65 y N°66 del Primer Subterráneo;** todos del Condominio Edificio Centro 2000; **K) ESTACIONAMIENTO N° 35 del Primer Piso** del Condominio "EDIFICIO CENTRO 2000"; **L) BODEGA N° 9** del Condominio "EDIFICIO CENTRO 2000". **SEGUNDO:** Por el presente instrumento, don Javier Ángel Toral Bustamante, en representación de "Inversiones Torabus Limitada", da en arrendamiento, a "**JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES**" representada por doña Carmen Gloria Herrera Madariaga, quien acepta arrendar para ésta, las oficinas, estacionamiento y bodega individualizados en la cláusula anterior. **TERCERO: PLAZO.** El presente contrato de arrendamiento rige a contar del día 01 de Octubre del 2009, y su vigencia será de 1 año, es decir, su vencimiento será el día 30 de Septiembre del 2010. Transcurrido el plazo señalado, el contrato se renovará tácita y sucesivamente por períodos de 12 meses, si ninguna de las partes manifiesta la voluntad de ponerle término mediante carta certificada despachada al

domicilio de la otra, indicado en el presente contrato, o el que designe en un acto posterior, todo ello con a lo menos 60 días de anticipación a la fecha de vencimiento del presente contrato o alguna de sus prórrogas. **CUARTO: DESTINO DE LAS PROPIEDADES.** El presente contrato se pacta con la finalidad exclusiva de destinar las propiedades arrendadas, para el uso de oficinas, estacionamientos y bodega de la Institución Arrendataria y en general para el desarrollo de las actividades y objetivos propios de la Junta Nacional de Jardines Infantiles. **QUINTO: ESTADO DE LAS PROPIEDADES.** Las oficinas, estacionamientos y bodega individualizadas en la cláusula primera se arrienda en el estado en que actualmente se encuentra, y que es conocido y aceptado por la arrendataria; con todos sus artefactos e instalaciones en buen estado de funcionamiento y conservación, con todos sus derechos, usos, costumbres, servidumbres activas y pasivas y demás adherentes; con todas sus contribuciones fiscales y municipales al día. **SEXTO: ENTREGA DE LAS PROPIEDADES.** Las propiedades arrendadas se entregan con esta fecha, a entera satisfacción de la arrendataria. **SEPTIMO: RENTA.** Las partes acuerdan que la renta de arrendamiento asciende a doscientas cuarenta y dos Unidades de Fomento mensuales (equivalente en pesos moneda nacional). Esta renta se pagará en pesos conforme al valor de la Unidad de Fomento al día de pago. Dicha renta deberá pagarse mensualmente, por mes adelantado, dentro de los cinco primeros días del mes calendario al cual corresponda el pago, en el domicilio de la arrendadora. Será responsabilidad de la arrendadora emitir el documento que acredite el cobro, el cual deberá identificar el mes al cual corresponde el pago y la fecha del cálculo de este. Las partes dejan expresa constancia que se entiende por Unidad de Fomento la medida de reajustabilidad que contempla bajo ese nombre el Banco Central de Chile. Sin embargo, en el evento que por cualquier causa o motivo se suprima, modifique o reemplace el sistema de reajustabilidad de tales unidades de fomento, se conviene que se establecerá la equivalencia en pesos de la renta mensual de arrendamiento al día primero del mes calendario en que entre en vigor tal supresión, modificación o reemplazo, y la renta así determinada, se reajustará mensualmente conforme a la variación que experimente el índice de precios al consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o el organismo que lo reemplace, entre el primero y el último día del mes calendario inmediatamente anterior. **OCTAVO: OTROS PAGOS.** Se deja expresa constancia que no se encuentran comprendidos en la renta de arrendamiento indicada en la cláusula séptima de este contrato, los consumos de energía eléctrica, calefacción, agua, gastos comunes, fondo de reserva u otros, teléfono, gas, extracción de basuras y demás prestaciones análogas, de cada uno de las propiedades arrendadas, todos los cuales serán de cargo exclusivo de la arrendataria quien se compromete a pagarlos oportunamente y a exhibir a la arrendadora los recibos el día que ésta los solicite y, en todo caso, al término del arrendamiento. El pago de las contribuciones de bienes raíces que graven al inmueble arrendado serán de cargo exclusivo de la arrendadora, quien se obliga a realizarlos dentro del plazo legal, evitando con ello eventuales perjuicios que pudieren derivarse para la arrendataria. **NOVENO: OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA.** Queda obligada la arrendataria a: a) Usar de

las propiedades arrendadas según los términos y modalidades del presente contrato y, en consecuencia, no podrá hacerlas servir a otros objetivos. Asimismo, deberá dar estricto cumplimiento a los Reglamentos de Copropiedad, en su caso. b) Mantener las propiedades arrendadas, sus instalaciones y servicios en perfecto estado de aseo, conservación y funcionamiento; y ejecutar oportunamente en el menor plazo posible y de su cargo, sin derecho a reembolso alguno, las reparaciones locativas o de ordinaria ocurrencia necesarias para la conservación de las propiedades de sus instalaciones y servicios, como asimismo reparar todos los daños y desperfectos ocasionados por culpa suya, o de sus dependientes. c) No efectuar transformaciones o modificaciones que impliquen una variación en las estructuras mismas de los inmuebles arrendados o que los coloquen en peligro, ni modificar desagües, instalaciones de gas o de luz eléctrica, etcétera. No obstante lo anterior, y previa autorización escrita del arrendador, podrá efectuar las mejoras o modificaciones que sean necesarias para el mejor aprovechamiento de los mismos. Todas las mejoras que la arrendataria efectúe, como asimismo, las obras materiales que introduzca a fin de habilitar o alhajar las propiedades, serán de su exclusiva cuenta y cargo, y al término del arrendamiento quedarán para el beneficio exclusivo de los inmuebles, salvo aquellas que puedan separarse sin detrimento de las propiedades, las que la arrendataria podrá retirar en cualquier momento. d) No subarrendar las propiedades objeto del presente contrato, como tampoco ceder en todo o en parte y a cualquier título los derechos que le confiere el presente instrumento, sin autorización previa y por escrito de la arrendadora. e) Las demás obligaciones que la Ley y el presente contrato le imponen a la arrendataria, las que deberán cumplirse en la forma que se indica en este instrumento. **DECIMO: VISITAS AL INMUEBLE.** La arrendataria se obliga a dar facilidades necesarias para que el arrendador o quien lo represente pueda visitar el inmueble sin perturbar a la arrendataria en el uso tranquilo y normal que otorgue a las propiedades. Así mismo, en el caso de que el dueño desee vender o arrendar las propiedades en los últimos dos meses de vigencia del contrato, se obliga la arrendataria a permitir a la arrendadora mostrarla, a lo menos una vez a la semana, previo acuerdo de día y hora. **DECIMO PRIMERO: ROBOS Y PERJUICIOS.** El arrendador no responderá de manera alguna por robos que puedan ocurrir en las propiedades arrendadas, ni por perjuicios que pueda sufrir la arrendataria a causa de incendio, inundaciones, filtraciones, explosiones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor y cualquier caso fortuito o de fuerza mayor. Por su parte, la arrendataria responderá de los daños que pudieran afectar los inmuebles arrendados y que provengan de hecho o culpa suya o de sus dependientes. Cada parte deberá soportar los perjuicios que se deriven por caso fortuito o fuerza mayor, y que correspondan a cada una de ellas, además, cada parte podrá contratar las pólizas de seguros que los ampren. **DECIMO SEGUNDO: TÉRMINO ANTICIPADO.** Sin perjuicio de lo ya estipulado, las partes acuerdan que terminará de inmediato el contrato, entre otras, por las siguientes causales: a) Si la arrendataria no paga las rentas de arrendamiento dentro del plazo estipulado en el presente contrato. b) Si dedica las propiedades a cualquier otro fin que no sea de los señalados en el presente contrato. c) Si causare a cualquiera de las propiedades algún

perjuicio, especialmente provocando desaseo o destrucción de las mismas, sea ésta directa o indirectamente. d) Si no mantiene la propiedad en perfecto estado de conservación y aseo, así como también si no repara inmediatamente, y a su costa, cualquier desperfecto que experimente el edificio y que hubiere sido causado por su hecho o culpa. e) Si incurre la arrendataria en mora o simple retardo en el oportuno e íntegro pago de los gastos comunes, en los términos estipulados en la cláusula octava de este contrato. f) Si subarrienda la propiedad objeto del presente contrato, o si se cede en todo o en parte y a cualquier título los derechos que le confiere el presente instrumento, sin la autorización previa y por escrito del arrendador.

DECIMO TERCERO: RESTITUCION DEL INMUEBLE. Al término del presente contrato, la arrendataria se obliga a restituir las propiedades arrendadas, libre de personas y cosas, en el mismo estado de conservación que hoy se encuentran. Si el contrato terminare anticipadamente en virtud de lo señalado en la cláusula anterior, dicha restitución deberá efectuarse dentro del plazo de 30 días desde la fecha en que declare la terminación del arrendamiento. **DECIMO CUARTO: GARANTIA DE ARRIENDO.** A fin de garantizar la conservación de los inmuebles arrendados y su restitución en el mismo estado en que los recibe; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en las propiedades; sus servicios e instalaciones; y, en general para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, la arrendataria entregó en garantía en este acto a la arrendadora la suma de doscientas cuarenta y dos Unidades de Fomento equivalente en moneda nacional al día de su pago en efectivo. Al final del arrendamiento, y en caso que proceda la devolución de la garantía o parte de ella, la arrendadora deberá devolverla a la arrendataria, en todo o en parte, según el caso, reajustada conforme a la variación que experimente dicha unidad de fomento, desde el día de hoy hasta el día de la devolución.

La Arrendataria no podrá imputar el valor mencionado como garantía, al pago de las rentas mensuales insolutas ni a cualquier otro gasto o costo que tenga origen en el presente contrato, ni tampoco al último mes de arriendo. **DECIMO QUINTA: OTRAS OBLIGACIONES.** Serán de cargo de la arrendataria 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 las propiedades, en relación con el uso dado por el arrendatario. **DECIMO SEXTA: DEUDAS.** El arrendador declara que no existe deuda alguna en relación al inmueble arrendado, especialmente relacionadas con impuestos y contribuciones fiscales y Municipales, gastos comunes del edificio, precios o saldos de precios de las instalaciones u otras. Será de cargo del arrendador, el pago total y oportuno de las contribuciones de bienes raíces que estuvieren pendientes y aquellas que se devenguen durante la vigencia del presente contrato o de cualquiera de sus prórrogas. **DECIMO SEPTIMO: DOMICILIO.** Para todos los efectos que emanen del presente instrumento, las partes fijan domicilio en la ciudad de Santiago, y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales de Justicia. **DECIMO OCTAVO: EJEMPLARES.** El presente contrato se firma en cuadruplicado, quedando un ejemplar en poder de la arrendadora y tres en poder de la arrendataria. **DECIMO NOVENO: PERSONERIA.** La personería de don Javier Ángel Toral Bustamante para

representar a **INVERSIONES TORABUS LIMITADA** consta de escritura pública de fecha 31 de Julio de 2009, otorgada en la Notaría de Santiago de don Ricardo San Martín Urrejola. La personería de doña **Carmen Gloria Herrera Madariaga**, para representar a la **JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES** consta de Resolución N°015/077 de fecha 21 de septiembre de 2006 de la Vicepresidenta Ejecutiva de la Junta Nacional de Jardines Infantiles.-

Hay Firmas de Las Partes.

2° Impútese el gasto que genere la presente resolución al subtítulo 22, Item 09, asignación 002.

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



Carmen Gloria Herrera Madariaga
CARMEN GLORIA HERRERA MADARIAGA
DIRECTORA REGIONAL DEL MAULE (S)
JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES

CGHM/PHF/hmd
DISTRIBUCIÓN:

- Subdirección de Planificación
- Subdirección de Recursos Financieros
- Contabilidad Regional
- Unidad Asesoría Jurídica
- Oficina de Partes