

RESOLUCIÓN EXENTA Nº 015/ 4762

REF: TENGASE POR APROBADO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

VIÑA DEL MAR, 18 DIC. 2015

VISTOS:

La Ley Nº 17.301, que crea a la Junta Nacional de Jardines Infantiles; el Decreto Supremo Nº 1.574 del Ministerio de Educación; la ley Nº 18.575 de 1986, Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, refundida, coordinada y sistematizada por el DFL 1; Ley 19.800, de 2003, Ley de Procedimiento Administrativo que rige los Actos de la Administración del Estado; Ley 20.798 ley de presupuesto del año 2015; Ley 20.128, Gestión de Activos y Pasivos del Sector Público; Decreto Ley 1.263, Ley Orgánica de la Administración Financiera del Estado; Resolución 1600, de 2008, de la Contraloría General de la República; Resoluciones Nº015/026 del 4 de Febrero del 2000 y Nº015/172 del 20 de Agosto del 2001 y Nº 015/200 de fecha 19 de diciembre de 2014, todas de la Vice Presidenta Ejecutiva de la Junta Nacional de Jardines Infantiles y los demás antecedentes tenidos a la vista y las necesidades de la Institución.

CONSIDERANDO:

1.- Que, **LUISA EUGENIA DEL CARMEN CISTERNAS MEDEL**, chilena, casada, abogado, cédula nacional de identidad Nº 6.635.522-5, calle San Martín Nº 816, comuna de Quillota y, **JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES**, Corporación Autónoma, con personalidad jurídica de Derecho Público, RUT Nº 70.072.600-2, representada por su Directora Regional, doña **PRISCILA CORSI CÁCERES**, chilena, soltera, asistente social, cédula nacional de identidad Nº13.463.129-5, ambas domiciliadas en Álvarez Nº 646, comuna de Viña del Mar, suscribieron un contrato de arrendamiento. Lo anterior, fue oportunamente aprobado por Dipres.

2.- Que, en este orden de ideas, mediante escritura pública de fecha 16 de diciembre de 2015, otorgada en la Notaría de Viña del Mar de don Luis Fischer Yávar, Repertorio número 20.195-2015, se suscribió un contrato de arrendamiento del inmueble ubicada en Quillota, calle La Concepción Nº 12 - Rol de Avalúo Nº 20 - 46, según consta de la inscripción de fojas novecientos sesenta y cuatro número seiscientos noventa y seis del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Quillota, correspondiente al año dos mil quince, cuyos deslindes y rnedidas según sus títulos, son los siguientes: al Norte, con sucesión de don Rafael

González Del Canto; al Sur, calle de su ubicación; al Oriente, con casa de don Victorio Campodónico antes, hoy de la sucesión Cádiz y que hace esquina con la calle Condell; y al Poniente, también con propiedad de don Victorio Campodónico antes, hoy de la sucesión Cádiz. La propiedad raíz sólo podrá ser destinado por el arrendatario exclusivamente para oficina, actividad que ejercerá con estricta sujeción a las leyes y reglamentos correspondientes. Los citados recursos se encuentran debidamente comprometidos en el presupuesto regional.

3.- Que, por tanto, corresponde regularizar administrativamente lo actuado mediante la respectiva resolución aprobatoria.

RESUELVO:

1.- **Apruébese**, el contrato de arrendamiento de fecha 15 de diciembre de 2015, entre la **JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES** y **LUISA EUGENIA DEL CARMEN CISTERNAS MEDEL**, conforme al tenor que se detalla a continuación:

CONTRATO DE ARRIENDO

En Quillota, a 15 de Diciembre de 2015, comparecen: **LUISA EUGENIA DEL CARMEN CISTERNAS MEDEL**, chilena, casada, abogado, cédula nacional de identidad N° 6.635.522-5.- en adelante **“el arrendador”** y, **JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES**, Corporación Autónoma, con personalidad jurídica de Derecho Público, RUT N° 70.072.600-2, representada por su Directora Regional, doña **PRISCILA CORSI CÁCERES**, chilena, soltera, asistente social, cédula nacional de identidad N°13.463.129-5, ambas domiciliadas en Álvarez N° 646, comuna de Viña del Mar, en adelante **“el arrendatario”**, los comparecientes mayores de edad que han acreditado su identidad con las cédulas antes mencionadas y exponen haber convenido en el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO: ARRIENDO: Por medio del presente acto e instrumento, don **LUISA EUGENIA DEL CARMEN CISTERNAS MEDEL**, en adelante el arrendador, entrega en arrendamiento a **JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES**, para quien acepta, arrienda y recibe su representante doña **PRISCILA CORSI CÁCERES**, el inmueble consistente en la propiedad raíz ubicada en Quillota, calle La Concepción N° 12 - Rol de Avalúo N° 20 – 46, según consta de la inscripción de fojas novecientos sesenta y cuatro número seiscientos noventa y seis del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Quillota, correspondiente al año dos mil quince, cuyos deslindes y medidas según sus títulos, son los siguientes: al Norte, con sucesión de don Rafael González Del Canto; al Sur, calle de su ubicación; al Oriente, con casa de don Victorio Campodónico antes, hoy de la sucesión Cádiz y que hace esquina con la calle Condell; y al Poniente, también con propiedad de don Victorio Campodónico antes, hoy de la sucesión Cádiz. La propiedad raíz sólo podrá ser destinado por el arrendatario exclusivamente para oficina, actividad que ejercerá con estricta sujeción a las leyes y reglamentos correspondientes.-

SEGUNDO: DURACIÓN: El contrato de arrendamiento comenzará a regir con fecha 01 de Enero de 2016.- teniendo una duración de tres años, terminando en consecuencia el 31 de Diciembre de 2018.- Este plazo se prorrogará tácita, sucesiva y automáticamente por periodos de un año, en idénticos términos que el presente contrato, salvo que alguna de las partes manifieste

su intención de no perseverar con el arriendo con una anticipación mínima de 60 días corridos al vencimiento del plazo pactado o de la prórroga que estuviese corriendo, mediante carta despachada a través de un notario público dirigida al domicilio de la contraparte indicado en la comparecencia.-

TERCERO: RENTA: La renta mensual de arrendamiento será \$850.000.- (ochocientos cincuenta mil pesos mensuales).- La renta se reajustará anualmente conforme a las variaciones que sufra el Índice de Precios del Consumidor, que determine el Instituto Nacional de Estadísticas o el organismo que haga sus veces.- Esta renta de arrendamiento deberá pagarse por períodos anticipados, dentro de los primeros cinco días del mes respectivo, en el domicilio de **PROPIEDADES A & M LIMITADA**, calle O'Higgins N° 271, en Quillota.- o bien mediante depósito en **CTA. CTE. N° 04 – 00830 - 8** del Banco **BICE** a nombre de **PROPIEDADES A & M LIMITADA**, rol único tributario N° **78.489.970-5**.- con aviso al correo electrónico **cayala@aympiedades.cl**.- La mora o simple retardo en el pago de esta renta de arrendamiento generará a favor del arrendador una multa igual al 1% sobre la renta pactada por cada día de mora o retardo en el pago de la renta, renta y multa que se deberá solucionar en su equivalente en pesos al día del pago efectivo.- En caso de atraso superior a veinte días, contado a partir del día undécimo de cada mes, se entenderá como desahuciado el contrato, obligándose el arrendador a desalojar inmediatamente el inmueble, sin perjuicio de cancelar con la multa indicada precedentemente.-

CUARTO: ENTREGA MATERIAL: La entrega material del inmueble arrendado se efectuará el día 01 de Diciembre de 2015.- en el estado de conservación que es conocido y aceptado por el arrendatario, con todos sus usos, costumbres, servidumbres y derechos, propiedad que destinará el arrendatario a la explotación de su giro comercial conforme a la cláusula primera y quinta de este contrato.- El arrendatario se obliga a restituir y devolver el inmueble arrendado en las mismas condiciones en que lo recibió, sin perjuicio del desgaste natural del tiempo pero teniendo en consideración un uso con cuidado máximo en su conservación.- Se concede desde el 1 de diciembre de 2015 un periodo de libre cancelación de arriendo, como un mera liberalidad, para que el arrendatario acondicione a su costo el inmueble individualizado en la cláusula primera.-

QUINTO: PROHIBICIÓN Y USO DE LA PROPIEDAD: Queda prohibido al arrendatario ceder, subarrendar, transferir, traspasar, constituir comodato, o realizar cualquier otro tipo de contrato o acto jurídico sobre el inmueble objeto de este contrato o derechos sobre el mismo.- Lo anterior se entiende sin perjuicio de las autorizaciones que al efecto otorgue el arrendador. El arrendatario solo podrá destinar el inmueble arrendado conforme a su función institucional, esto es, oficinas destinadas al funcionamiento de la Dirección Provincial de Quillota u otras de similares características a las enunciadas, sin que pueda destinarlo para ningún otro objeto que no sea el convenido.- En caso de incumplimiento de la obligación anteriormente señalada por el arrendatario, el arrendador podrá demandar los correspondientes perjuicios que este incumplimiento le genere, sin perjuicio de los demás derechos que por Ley o el contrato le corresponden.-

SEXTO: OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: Por su parte, serán obligaciones de la arrendadora, mantener el inmueble en estado de servir para el fin a que ha sido arrendado, esto es, funcionamiento de un servicio público, obligándose a liberar a la arrendataria de toda turbación o embarazo en el goce del inmueble. La obligación contenida en esta cláusula se eleva al carácter de esencial y su incumplimiento dará lugar a la terminación ipso facto del contrato, sin necesidad de declaración judicial, decisión que será comunicada a la arrendadora por carta certificada.

SÉPTIMO: MEJORAS Y TURBACIONES: El arrendador autoriza expresamente al arrendatario para efectuar mejoras locativas y menores en la propiedad arrendada, sin costo alguno para el arrendador.- Las mejoras efectuadas de cualquier naturaleza que fueren, quedarán en beneficio del inmueble arrendado sin derecho a reembolso alguno.- Con todo cualquier modificación o construcción mayor o estructural requerirá siempre de la autorización previa y escrita del arrendador.- El arrendatario no tendrá obligación de hacer mejoras de ninguna índole



o clase en el inmueble arrendado.- Las mejoras que pueda efectuar el arrendatario quedarán en beneficio de la propiedad desde el momento mismo en que sean ejecutadas, sin que el arrendador deba pagar de manera alguna por ellas, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto, sin perjuicio de poder convenirse otra norma por escrito.- Toda transformación estructural en el inmueble arrendado deberá contar con la aprobación previa del arrendador.-

OCTAVO: TERMINO ANTICIPADO: El arrendador tendrá derecho a dar por terminado de inmediato el presente contrato de arrendamiento, ipso facto, sin más trámite, de ocurrir cualquiera de las siguientes causas:

- 1.- Si el arrendatario no paga una renta de arrendamiento dentro del mes calendario en que devenga dicha obligación, no obstante, lo anterior no lo exime del pago de todas las rentas adeudadas y las que se devenguen hasta la entrega material del inmueble.- Lo anterior no obsta al derecho del arrendador a ejercer los demás derechos que le consagra la ley y este contrato.-
- 2.- Si el arrendatario destina el inmueble arrendado a usos o prácticas contrarias a ley o las buenas costumbres o a un fin distinto del señalado en el presente contrato en su cláusula quinta, sin previo consentimiento del arrendador.-
- 3.- Si el arrendatario incumple con el pago de cualquiera de los servicios básicos durante dos meses sucesivos.-
- 4.- Si el arrendatario cedere parcial o totalmente el inmueble a terceros, a cualquier título, sin previo consentimiento por escrito del arrendador, salvo que se trate de un servicio público relacionado u otro órgano de la Administración.
- 5.- Si infringiere cualquier obligación esencial derivada del presente contrato.-

NOVENO: SERVICIOS BÁSICOS: Serán de cargo del arrendatario los pagos de los consumos de electricidad, agua potable, aseo domiciliario, como de los derechos, impuestos y otros tributos de cualquier clase que generen la explotación del bien arrendado.- El atraso de un mes en cualquiera de los pagos de servicios indicados, dará derecho al arrendador para requerir de la compañía de servicios que corresponda, la suspensión del servicio respectivo.-

DECIMO: GARANTIA: Con el fin de garantizar el fiel, estricto y oportuno cumplimiento de este contrato y de todas las obligaciones que de él emanen, del pago de los rubros de cualquier naturaleza que se pudieren adeudar al arrendador, y preferentemente para garantizar el pago de los deterioros que pudieran sufrir la propiedad arrendada y atender a la reposición de los efectos comprendidos en este arrendamiento que no fueren devueltos o que lo fueren pero deteriorados, el arrendatario ha entregado al arrendador, quien recibió a su entera satisfacción, la suma de \$850.000.- (ochocientos cincuenta mil pesos).- a título de garantía.- El arrendador queda autorizado para descontar de la garantía, entre otros, el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado, como asimismo, el valor de las cuentas pendientes de gastos comunes, energía eléctrica, gas, agua u otros que sean de cargo del arrendatario.- Esta garantía deberá restituirse a la arrendataria a más tardar 30 días hábiles después del término de este contrato.-

DECIMO PRIMERO: CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE: El arrendatario se obliga a cuidar y mantener en perfecto estado de conservación y funcionamiento las cortinas, ventanales, puertas, artefactos, llaves de los artefactos, válvulas, enchufes, instalaciones eléctricas, etc. a pagar puntualmente y a quienes corresponda, los consumos de agua potable, gas, luz eléctrica, extracción de basura, etcétera, del inmueble arrendado y a exhibir al arrendador dichos recibos al día, cada vez que sean exigidos.- Declara el arrendatario que los bienes que introducirá al inmueble arrendado son de su exclusivo dominio.-

DECIMO SEGUNDO: VISITAS: El arrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias para que el arrendador o quien lo represente pueda visitar el inmueble durante horarios de oficina y en días hábiles, dando para ello un aviso previo al arrendatario de 24 horas.-

DECIMO TERCERO: PERMISOS Y OTROS. Se deja expresa constancia que todos los permisos, de cualquier índole, necesarios para que el arrendatario pueda desarrollar sus



atribuciones en el inmueble objeto de este contrato, sean municipales, sanitarios o de cualquier otra clase, deberán ser obtenidos por el arrendatario, liberando en este sentido de toda responsabilidad o compromiso al arrendador.- 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 destinarán los inmuebles, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, municipales o reglamentarias.-

DECIMO CUARTO: EXENCION DE RESPONSABILIDAD DEL ARRENDADOR.

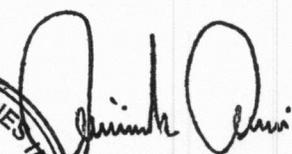
El arrendador no será responsable por las lesiones o daños derivados de accidentes que puedan experimentar las personas que ocupen la propiedad en razón del arrendamiento, o las que concurran a ella, ni por los hurtos o robos que pueda sufrir el arrendatario en sus bienes o instalaciones.- Asimismo, no responderá el arrendador en ningún caso por los perjuicios que pudiera sufrir el arrendatario con ocasión de sismos, incendios, roturas de instalaciones, anegamientos o filtraciones o por cualquier otra causa y liberando el arrendatario al arrendador de toda responsabilidad derivada de esta clase de hechos.-

DECIMO QUINTO: DOMICILIO CONVENCIONAL: Para todos los efectos jurídicos emanados de este contrato, las partes, fijan sus domicilios en la ciudad y comuna de Quillota.-

2.- **PÁGUESE**, en virtud de lo expuesto en los considerandos y autorización de Dipres otorgada en su oportunidad, a contar de 1 de enero de 2016 a título de rentas de arrendamiento a **LUISA EUGENIA DEL CARMEN CISTERNAS MEDEL**.

3.- **IMPÚTESE**, el gasto que genere el presente contrato al Programa 01, Subtitulo 22, Ítem 09, Asignación 002, Arriendo de Edificios, del Presupuesto de la Junta Nacional de Jardines Infantiles del año 2015.

ANOTESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVES



PRISCILA CORSI CACERES
DIRECTORA REGIONAL
JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES
REGIONAL
VALPARAISO

PCC/DMA/cmr

Distribución:

Interesada

Unidad Asesoría Jurídica

Sub dirección de Recursos Físicos y Financieros

Oficina de Partes

Unidad de Contabilidad

Subdirección de Planificación