

RESOLUCION EXENTA N° 015/ 2 0 5 7

**MAT:** Aprueba Contrato de Arrendamiento del inmueble ubicada en calle Freirina N° 2051, Independencia, suscrito con Ubilla y Pavez Limitada de fecha 28 de julio de 2017.

**Santiago 14 AGO. 2017**

**VISTOS:**

La Ley N° 17.301 de 1970, que crea a la Junta Nacional de Jardines Infantiles y su Reglamento contenido en el Decreto Supremo N° 1.574 del año 1971 del Ministerio de Educación; la Ley N° 18.575 cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado está contenido en el DFL N° 1/19.653 de Diciembre de 2000; la Ley N° 19.880 de 2003; la Ley de Presupuesto del Sector Público vigente; la Resolución N° 1600 de 2008 de la Contraloría General de la República, la Resolución N° 015/011 de 2017, y la Resolución N° 015/131 de 2015 todas de la Vicepresidenta Ejecutiva de la Junta Nacional de Jardines Infantiles, otras normas legales aplicables y los demás antecedentes tenidos a la vista:

**CONSIDERANDO:**

1° Que con fecha 28 de Julio de 2017 se suscribió mediante escritura pública en Notaria de Santiago de don Francisco Javier Leiva Carvajal el contrato de arrendamiento respectivo con la propietaria del inmueble de calle Freirina N° 2051, Independencia, Ubilla y Pavez Limitada, Rol Único Tributario 79.993.940-1.

4° Que se hace necesario dictar el acto administrativo pertinente.

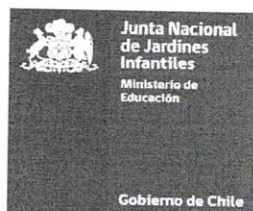
**RESUELVO:**

1° Apruébese el contrato de arrendamiento suscrito entre Ubilla y Pavez Limitada. y esta Directora Regional que es del siguiente tenor:

En Santiago, República de Chile a veintiocho de julio de dos mil diecisiete, ante mí, FRANCISCO JAVIER LEIVA CARVAJAL, Abogado, Notario Público de la Segunda Notaría de Santiago, con oficio en Amunátegui número setenta y tres, comparecen **SOCIEDAD UBILLA Y PAVEZ LIMITADA**, giro venta de artículos de ferretería y materiales de construcción, Rol Único Tributario 79.993.940-1, representada, según se acreditará, por don **EDILIO OSCAR UBILLA GUTIERREZ**, chileno, casado, separado total de bienes, industrial, cédula de identidad número 4.55.057-8 con domicilio en calle Hipódromo Chile número 1680, Comuna de Independencia, Santiago de Chile, en adelante "LA ARRENDADORA" y por otra parte **JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES (JUNJI)**, Corporación de Derecho Público, Rol Único Tributario 70.072.600-2, representada para estos efectos, según se acreditará, por su Directora Regional Metropolitana doña **MARÍA TERESA VIO GROSSI**, Educadora de Párvulos, cédula nacional de identidad número 5.098.653-5, ambas domiciliadas en Alameda Bernardo O'Higgins número 107, Piso 6, Comuna de Santiago, en adelante "LA ARRENDATARIA", los comparecientes, mayores de edad quienes acreditan su identidad con las cédulas antes citadas y exponen que conviene al siguiente contrato de arrendamiento.

**PRIMERO:** La Arrendadora es propietaria del inmueble ubicado en calle Freirina número 2051, Comuna de Independencia, Región Metropolitana, que deslinda: NORTE, con la casa mil trescientos noventa y ocho de





la Avenida Hipódromo Chile, en dieciocho metros quince centímetros más o menos con propiedad de la Sucesión Casa Cordero en doce metros más o menos; SUR, Armando Muñoz, en treinta metros más o menos; ORIENTE, Germán Kadelburguer, en veinte metros más o menos; PONIENTE, en veinte metros más o menos con calle Freirina. Lo Adquirió por compra a don EDILIO OSCAR UBILLA GUTIERREZ, de este domicilio, según escrituras de fechas veintinueve de abril y diecinueve de mayo del año dos mil dieciséis, otorgadas en la notaría de esta ciudad, de don Fernando Celis Urrutia, Repertorios Números 881 y 1085, respectivamente, siendo la última de ratificación..

El título está inscrito a fojas 39699, número 56497 del Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2016.

**SEGUNDO:** En este acto, la arrendadora da en arrendamiento a la arrendataria, JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES (JUNJI), quien recibe y acepta para sí, la totalidad del inmueble precedentemente individualizado, que cuenta con una superficie aproximada de 300 m2.

La Propiedad se arrienda con el objeto de destinarla al funcionamiento de oficinas y dependencias de la JUNJI.

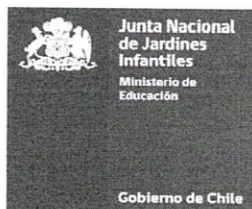
**TERCERO:** La renta de arrendamiento se pacta en la suma equivalente en moneda nacional a **75 (setenta y cinco) Unidades de Fomento** mensuales. La renta deberá pagarse en forma anticipada dentro de los primeros 10 (diez) días de cada mes, conforme a la Unidad de Fomento del día del pago efectivo, a la arrendadora o a quien represente sus derechos, en el inmueble objeto del contrato.

El Arrendatario pagará la renta de arrendamiento mediante transferencia electrónica o depósito en Cuenta Corriente número **29930570** del Banco BCI, cuyo titular es el Arrendador, y enviará el comprobante de pago a la dirección de correo electrónico [jameubilla@gmail.com](mailto:jameubilla@gmail.com). El comprobante de depósito o de transferencia electrónica deberá ser enviado en la misma fecha del depósito o transferencia a la dirección de correo citada. Para todos los efectos, el recibo de arrendamiento estará constituido por el comprobante de depósito o de transferencia en la cuenta corriente del Arrendador.

**CUARTO:** Este contrato tendrá una duración de **TRES** años a contar del día de la celebración del mismo, renovable en forma tácita y sucesiva por el mismo período si ninguna de las partes manifiesta su intención de ponerle término por medio de carta certificada enviada al domicilio que la contraparte establece en la comparecencia o aquel que le haya sido notificado por escrito en el evento de que haya cambiado el mismo, señalando su intención de no perseverar en el contrato de arriendo con al menos sesenta días de anticipación a la fecha en que debe vencer el plazo inicial o alguna de sus prórrogas.

**QUINTO:** La arrendadora se obliga a entregar en este acto el inmueble arrendado, libre de todo ocupante, en correcto estado de servir, recién pintada y con sus barnices recién aplicados, y en perfecto estado de aseo, conservación y presentación general de acuerdo al uso natural del mismo, según se da cuenta en el inventario y acta de entrega de la propiedad, que las partes suscribirán en el acto de la entrega material del inmueble y que para todos los efectos legales se entenderá formar parte integrante de este contrato, y a efectuar oportunamente durante la vigencia del contrato y en el menor tiempo posible, de su cargo y costo, todas las reparaciones que sean necesarias a excepción de las reparaciones locativas, entendiéndose por tales aquellas a que se refiere el artículo 1940 del Código Civil, las que corresponderán a la arrendataria. Pero serán de cargo de la arrendadora aún las reparaciones locativas, en caso de que los deterioros provengan





de fuerza mayor, caso fortuito o mala calidad de los inmuebles arrendados, conforme lo dispone el artículo 1927 del Código Civil.

La arrendadora autoriza a la arrendataria para instalar interna y/o externamente sobre el inmueble y adosar a sus muros propaganda o letreros institucionales. La arrendataria podrá, además, instalar equipos y efectuar mejoras en el inmueble para adaptarlo libremente a sus necesidades, en todo aquello que no altere la estructura básica del edificio ubicado en la propiedad arrendada, previa autorización de la arrendadora; sin embargo, queda prohibido para la arrendataria modificar, retirar o destruir el parquet instalado en la propiedad. Todas las mejoras, equipos e instalaciones que haga o coloque la arrendataria en la propiedad arrendada podrán ser retiradas por ésta, ya sea durante la vigencia del contrato o a su término siempre y cuando su retiro no causa detrimento a la propiedad arrendada, en cuyo caso tales mejoras quedarán a beneficio de la propiedad sin que la arrendadora deba suma alguna por dicho concepto.

**SEXTO:** La arrendadora garantiza a la Junta Nacional de Jardines Infantiles que, si por cualquier causa hubiere de enajenar o ceder en todo o en parte la propiedad arrendada, procederá a incluir como estipulaciones expresa en el acto o contrato que sirviere de título a tal enajenación o cesión, la obligación pura y simple del adquirente, de respetar el presente contrato de arrendamiento en todos sus términos y por el lapso que faltare para su expiración según lo convenido.

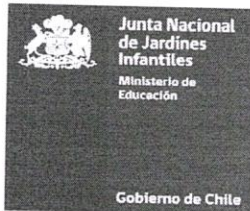
**SÉPTIMO:** La arrendataria se obliga a pagar oportunamente a partir de la fecha de entrega material del inmueble los gastos por consumo de electricidad, agua, gas y demás inherentes a la ocupación del inmueble y exhibir a la arrendadora o a quién esta designe, los recibos de pago correspondientes, cada vez que le sean exigidos.

**OCTAVO:** Queda expresamente prohibido a la Arrendataria subarrendar en cualquier forma el inmueble y ceder o transferir los derechos y obligaciones que emanen de este contrato, salvo a sus empresas filiales o relacionadas.

**NOVENO:** Sin perjuicio de la duración pactada en este contrato, el Arrendador podrá pedir la terminación inmediata de este contrato de arrendamiento por las siguientes causales: a) Si la Arrendataria no paga la renta mensual de arrendamiento; b) Si la arrendataria causa perjuicios voluntarios y graves en la propiedad y se niega a repararlos a su costa; c) Si la arrendataria no mantiene la propiedad en perfecto estado de conservación y aseo, habida consideración del desgaste por el transcurso del tiempo y uso normal; d) Si se atrasa por más de un mes en el pago de la renta, o de los pagos de consumos derivados del uso y goce de la propiedad arrendada; e) Si hace variaciones estructurales en la propiedad arrendada sin consentimiento escrito del arrendador; f) Si no cumple con cualquiera de las obligaciones que le impone el presente contrato. No obstante, la arrendataria tendrá el término máximo de diez días hábiles, contados desde la fecha que la arrendadora ha dado noticia por carta certificada de su intención de hacer efectivo lo dispuesto en la presente cláusula, para dar cabal cumplimiento a la circunstancia que amerite la terminación inmediata del contrato según se ha expresado, continuando con ello el arrendamiento.

**DECIMO:** El Arrendador a través de su representante, o quien éste mandate, tendrá la facultad de inspeccionar la propiedad cuando lo estime conveniente, comprometiéndose la Arrendataria o sus





empleados a darle las facilidades necesarias. Asimismo en caso que el dueño desee vender o arrendar la propiedad en los últimos 60 días de vigencia del contrato, el arrendatario se obliga a mostrarla en día y hora a convenir.

**UNDECIMO:** El Arrendador no responderá en manera alguna de los perjuicios que pueden producirse en los bienes de la arrendataria o de sus empleados, con ocasión de incendio, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías de agua, gas o debido a fenómenos climáticos, acciones vandálicas de terceros, o en general a cualquier perjuicio producido por fuerza mayor o caso fortuito. Los seguros que protegen a la propiedad serán de cargo de la arrendadora y los seguros que protejan los bienes de la Arrendataria serán de cargo de ésta última. La omisión en contratarlos es responsabilidad de cada parte.

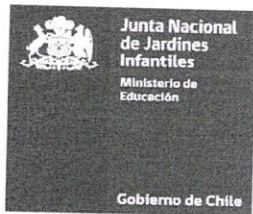
**DUODECIMO:** El arrendador declara que no existe deuda alguna en relación al inmueble arrendado, especialmente relacionada con impuestos y contribuciones fiscales o municipales, precios o saldos de precio de las instalaciones u otras. Será de cargo del arrendador el pago total y oportuno de las contribuciones de bienes raíces correspondientes que estuvieren pendientes y de aquéllas que se devenguen durante la vigencia del presente contrato o de cualquiera de sus prórrogas, para lo cual la arrendataria deberá enviarle a la arrendadora los certificados para proceder al pago de las contribuciones apenas sean recibidos en el inmueble

**DECIMO TERCERO:** La Arrendataria se obliga a restituir el inmueble arrendado al final del período de arrendamiento, o de cualquier período de prórroga de este contrato, entrega que deberá hacerse mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del Arrendador y entregándole las llaves, en el mismo estado en el que le fue entregada, de acuerdo al acta de entrega suscrita por ambas partes, teniendo en consideración, el desgaste natural producto del uso de la propiedad. Además deberá entregar los recibos que acrediten el pago, hasta el último día que habitó la propiedad, de los consumos de energía eléctrica, agua y en general todos aquellos gastos que deriven del uso y goce de la propiedad.

**DECIMO CUARTO:** A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que la recibe; la devolución y conservación de las especies y artefactos que se indicarán en el acta de entrega adjunta; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y, en general, para responder del fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el Arrendatario entrega en este acto al Arrendador, la suma equivalente dos meses de rentas de arrendamiento, que ésta se obliga a devolver de la misma forma y/o en los mismos porcentajes en que se reajuste la renta de arrendamiento, dentro de los 30 días siguientes a la restitución de la propiedad arrendada, quedando desde luego autorizado el Arrendador para descontar de la cantidad mencionada el valor efectivo de los deterioros y perjuicios de cargo del Arrendatario que se hayan ocasionado y que no sea imputable al uso natural del inmueble, como así mismo el valor de cuentas pendientes y de cualquier otro gasto que corresponda.

El Arrendatario declara estar en conocimiento que la garantía de arriendo queda en poder del propietario del inmueble.

**DECIMO QUINTO:** El Arrendatario no podrá en caso alguno imputar la garantía al pago de la renta de arrendamiento ni aun tratándose de la renta del último mes, salvo autorización expresa del arrendador.



**DECIMO SEXTO:** El presente contrato surtirá sus efectos desde la total tramitación del acto administrativo respectivo.

**DECIMO OCTAVO:** Para todos los efectos derivados de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago y se someten a la jurisdicción de esos tribunales.

**DECIMO NOVENO:** Se deja constancia que la presente operación de arrendamiento se efectúa por intermedio de la oficina de Propiedades de Soledad Vidal Dos Ltda., por lo que cada parte pagará su respectiva comisión más IVA.

**VIGESIMO:** Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura pública para requerir las inscripciones y subinscripciones a que dé lugar el presente instrumento.

**VIGESIMO PRIMERO:** Los gastos notariales y de inscripciones y subinscripciones a que dé lugar la celebración del presente contrato serán de cargo de ambas partes en igual proporción.

**VIGESIMO SEGUNDO :** La personería de don Edilio Oscar Ubilla Gutierrez para representar a Sociedad Ubilla Y Pavez Limitada consta en escritura pública de fecha 26 de abril del año 1990, inscrita a fs. 11329, N° 5729 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 1990.

La personería de doña María Teresa Vio Grossi para representar a la Junta Nacional de Jardines Infantiles consta en Resolución Exenta N° 15/131 de 2015 de la Vicepresidenta ejecutiva de la citada Junta.

Las personerías no se insertan a pedido de los comparecientes y por ser conocidas y haberse tenido a la vista del Notario, las que en copia quedan protocolizadas con esta fecha bajo el número 35.514. En comprobante y previa lectura los comparecientes ratifican y firman conjuntamente con el notario que autoriza. Anotada en el Repertorio de escrituras públicas con fecha de hoy. Se dan copias. Doy fe.

2° Autorícese el pago correspondiente a comisión por corretaje generados por el contrato de arriendo aprobado por la presente Resolución Exenta a Corredores de Propiedades Soledad Vidal Dos Limitada Ltda., Rut N° 76.121.951-0.

3° Autorícese el pago correspondiente a 2 meses de garantía por el contrato de arriendo aprobado por la presente Resolución Exenta a Sociedad Ubilla y Pavéz Limitada Rut. 79.993.940-1.





4º Impútese los montos que genera el presente contrato a la cuenta 2209002 Arriendo de edificio del presupuesto regional año 2015. Según el siguiente detalle:

Cuenta	proveedor	rut	Monto	Concepto
2209002	Propiedades Soledad Vidal Dos Limitada	76.121.951-0	\$ 1.715.742.-	corretaje de propiedades 2% + IVA
2209002	Sociedad Ubilla y Pavez Limitada	79.993.940-1	\$ 10.146.000.-	Canon arriendo hasta Diciembre 2017
2209002	Sociedad Ubilla y Pavez Limitada	79.993.940-1	\$ 4.005.000.-	2 meses de garantía

**ANÓTESE, REFRÉNDESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE**



*Maria Teresa Vio Grossi*  
**Maria Teresa Vio Grossi**

**Directora Regional Metropolitana  
 Junta Nacional de Jardines Infantiles**

MTVG/SMA/FMC/fme  
 Distribución:

- Directora Regional
- Asesoría Jurídica
- Subdirección de Recursos Financieros y Físicos
- Subdirección de Planificación
- Oficina de Partes

IAJ 2238

201.

JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES	
DIRECCION METROP. DE SANTIAGO	
PLANIFICACION PRESUPUESTARIA	
REFRENDACION 2209002	
SIGFE: ID	COD: 3271
MONTO: \$ 15.866.742.-	
FECHA: 11/08	
REFRENDADOS: <i>[Signature]</i>	