



REF.: APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.

RESOLUCION EXENTA N° 015/

137

ANTOFAGASTA, 04 ABR 2018

VISTOS:

Lo dispuesto en la Ley N° 17.301 del año 1970; D.S. del Ministerio de Educación N° 1.574 de 1971; Resolución N° 1600 del año 2008 de Contraloría General de la República; Resoluciones Exentas N° 015/26 de 2000 y RA 110790/58/2018 de 09 de enero de 2018, ambas de la Vicepresidencia Ejecutiva de la Junta Nacional de Jardines Infantiles, Contrato de Arrendamiento de Inmueble de fecha 01 de Febrero del año 2018, suscrito entre la Junta Nacional de Jardines Infantiles y doña Lorena Jiménez Álvarez y las necesidades del Servicio.

CONSIDERANDO:

1. Que, con fecha 01 de Febrero de 2018, se firmó un Contrato de Arrendamiento de Inmuebles para el funcionamiento de Sede de la Dirección Regional y Bodegas, de la Junta Nacional de Jardines Infantiles de la Región de Antofagasta.
2. Que, resulta necesario dictar el acto administrativo que apruebe el contrato suscrito entre las partes.

RESUELVO:

1. Apruébese Contrato de Arrendamiento de Inmuebles, de fecha 01 de Febrero de 2018 suscrito entre Junta Nacional de Jardines Infantiles y Doña Lorena Jiménez Álvarez, cuyo texto es del siguiente tenor:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES

Y

LORENA ANDREA JIMENEZ ALVAREZ

En Antofagasta, Republica de Chile, a 01 de febrero del año 2018, ante mí **GONZALO HURTADO PERALTA**, chileno, casado, abogado Notario Titular de la Tercera Notaria de Antofagasta, de este domicilio, José de San Martín número dos mil setecientos cuarenta y cinco, de esta comuna, comparecen: Por una parte, Doña **LORENA ANDREA JIMENEZ ALVAREZ**, chilena, soltera, empresaria, cédula nacional de identidad número 13.011.733-3, domiciliada en esta ciudad, calle Sucre número quinientos y por la otra, la **JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES**, en adelante JUNJI, Corporación Autónoma con Personalidad Jurídica de Derecho

Público, Rol Único Tributario número 70.072.600-2, representada para estos efectos por doña **JUANA MARIEL**

MOLINA GUERRERO, Chilena, casada, contadora, Cédula Nacional de Identidad N° 10.107.807-8, domiciliada en esta ciudad, calle Avenida Argentina N°2989, Directora Regional Subrogante de la JUNJI, los comparecientes mayores de edad a quienes doy fe de conocer por haberme acreditado sus identidades con las cédulas antes citadas, quienes exponen:

PRIMERO: Que Doña **LORENA ANDREA JIMENEZ ALVAREZ** es dueña del inmueble ubicado en esta ciudad, calle Sucre N°500 a 524, esquina de calle Latorre, que según su título mide 26,40 metros de frente por calle Latorre y 25 metros de frente por calle Sucre y deslinda: **AL NORTE:** con calle Sucre; **AL SUR:** con Antonio Avila; **AL ORIENTE:** con propiedad de Enrique Martínez; y, **AL PONIENTE:** con calle Latorre., inscrito a su nombre a fojas un mil ciento cuarenta y cuatro vuelta número un mil setecientos cincuenta y cinco del Registro de Propiedad del año dos mil diecisiete del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta.-

SEGUNDO: Doña **JUANA MARIEL MOLINA GUERRERO** en su calidad de Directora Subrogante de la Regional de la Junta Nacional de Jardines Infantiles Segunda Región señala que en virtud de Ordinario N°128 de 19 de enero del año 2018, suscrito y firmado por Don Gustavo Rivera Urrutia, Director Subrogante de Presupuestos del Ministerio de Hacienda de la República de Chile, se ha aprobado arriendo de edificio ubicado en calle Sucre N°500 a 524, de la Ciudad, Comuna y Región de Antofagasta, ya singularizado en numeral precedente, por un plazo de tres años renovable y reajustado por IPC por periodos anuales.

TERCERO: DEL INMUEBLE: La arrendadora entrega en arrendamiento a la JUNJI, para quien acepta Doña Juana Mariel Molina Guerrero, Directora Regional Subrogante de la Segunda Región de JUNJI, el inmueble ubicado en calle Sucre N°500 a 524, ubicado en la Comuna y Ciudad de Antofagasta, ROL N° 876-7. Dicho inmueble se encuentra inscrito a fojas 1144 vta N° 1755 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta, del año 2017.

CUARTO: DE LA VIGENCIA DEL CONTRATO: El presente contrato, regirá a partir del 01 de febrero de 2018 y tendrá una duración anual. Se deja establecido que durante el mes de febrero del año 2018 el canon de arriendo será costo cero, para efectos de que la arrendadora pueda realizar las mejoras establecidas en la cláusula 8 del presente contrato, y para que JUNJI tenga acceso al edificio para efectos de avanzar en la habilitación del mismo.

El presente contrato se renovará en forma automática y por periodos iguales y sucesivos, hasta completar 3 años, es decir, hasta el mes de marzo de 2021.

Terminado este periodo (tres años), se revisará el monto del arriendo, su valor base y se considerarán las nuevas condiciones del mercado.

Sin perjuicio de lo anterior, la JUNJI podrá poner término en cualquier momento al presente contrato, sin expresión de causa, mediante notificación enviada al domicilio de la contraparte, con una anticipación mínima de noventa días. Este término anticipado, no dará derecho a indemnización de ningún tipo.

QUINTO: DE LA RENTA: La renta de arrendamiento del inmueble ascenderá a 15.000.000 (Quince millones de pesos) mensuales, reajustado por IPC en periodos anuales suma que deberá pagarse, dentro de la última semana de cada mes. El pago se realizará mediante la emisión de cheque nominativo y sin cruzar a nombre de la arrendadora.

Se deja establecido que el pago de la renta se inicia en el mes de marzo del año 2018, en la forma señalada en el párrafo precedente, y que JUNJI asume el pago de los costos que se generen en el inmueble por concepto de consumos básicos de electricidad y agua potable durante el mes de febrero de 2018.

Ante las mejoras y modificaciones que el arrendador efectúe en la propiedad, este contrato no podrá sufrir modificaciones en cuanto a la renta de arrendamiento mensual.

SEXTO: DEL ESTADO Y DESTINO DEL INMUEBLE: La JUNJI se obliga a destinar el inmueble objeto de este contrato exclusivamente como sede de la Dirección Regional de la Junta Nacional de Jardines Infantiles de Antofagasta y Bodegas.

Así mismo, declara recibir la propiedad arrendada en el estado en que se encuentra, pero estando pendientes las mejoras establecidas en la cláusula octava del presente contrato.

Al término del contrato de arrendamiento, la JUNJI hará entrega de la propiedad en las mismas condiciones en que le fuere entregada, a excepción del desgaste normal que se pudiera producir a consecuencia del uso y del tiempo.

SEPTIMO: DE LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: Serán cargo de la JUNJI a contar de la fecha de vigencia del contrato y por todo el tiempo que dure el presente contrato o cualquiera de sus renovaciones, el pago de los servicios de electricidad y agua potable, los que deberán ser pagados en forma oportuna conforme las fechas fijadas por la respectivas empresas de servicios básicos.

Para dar cumplimiento a lo anterior, el arrendador deberá disponer de medidores de agua y de luz separados para el uso exclusivo de JUNJI.

La JUNJI se obliga a mantener en perfecto estado de conservación y funcionamiento los artefactos e instalaciones sanitarias de la propiedad, así como también, las instalaciones eléctricas y de agua potable, sin perjuicio del deterioro natural por la utilización de todos éstos.

OCTAVO: DE LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: El arrendador deberá realizar las mejoras que a continuación se detallan:

- Reparación filtración zona de estacionamientos.
- Pintura muros y tabiques, retiro cableado de pisos.
- Sellado Cubiertas Metálicas.
- Limpieza y desinfección de pisos.
- Recubrimiento de Shafts de cableado eléctrico.
- Reposición de planchas cielo americano faltante.
- Reposición de Cerámicos sueltos.
- Sellado del interior del edificio, incluida caja de escalera y ascensor a terraza de cubierta.
- Mantención de ascensores al día.
- Pintura de interior del inmueble, incluidas las puertas.
- Aseo y limpieza general del inmueble.
- Portón eléctrico de calle Sucre con alarma de salida de vehículos y cortina de acceso de calle Latorre funcionando correctamente.

NOVENO: DE LAS MEJORAS: La JUNJI no se encontrará obligada a realizar mejoras útiles o voluptuarias en el inmueble, pero si las realizare, al término del contrato podrá retirarlas, siempre que ello no ocasione perjuicio o detrimento a la propiedad arrendada.

Respecto de las mejoras necesarias, estarán a cargo del arrendador, debiendo la JUNJI comunicarle oportunamente la necesidad de realizarlas, para que ésta adopte las medidas que procedan.

DÉCIMO: DE LA GARANTÍA: La JUNJI con el objeto de garantizar la conservación de la propiedad, de los artefactos que en ella se encuentran, consumos derivados de remanentes de servicios de electricidad y agua potable, así como para responder por eventuales o posibles perjuicios causados, y en general para garantizar el adecuado cumplimiento de sus obligaciones entrega la suma de 15 millones de pesos, suma que se entregará al momento de pagarse el canon de renta correspondiente al mes de marzo de 2018.

DECIMO PRIMERO: DE LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE: Al término del presente contrato o de alguna de sus renovaciones, la JUNJI estará obligada a realizar la entrega del inmueble en la fecha que de común acuerdo las partes determinen. Deberá entregar las llaves al arrendador y poner el inmueble a su disposición, libre de todo mueble o persona en su interior.

La JUNJI adeudará la renta hasta el último día en que se ocupe efectivamente el inmueble. Hasta esa misma fecha adeudará también los servicios de energía eléctrica y agua potable.

DÉCIMO SEGUNDO: DE LAS PROHIBICIONES DEL ARRENDATARIO: A la arrendataria le resultará absolutamente prohibido:

- a. Destinar la propiedad a cualquier otro fin que no sea el indicado en el presente contrato.
- b. Subarrendar, ya sea total o parcialmente, el inmueble objeto del presente contrato, sin autorización expresa del arrendador.

Si la arrendataria infringiere cualquiera de estas prohibiciones, ello será causal de término inmediato del presente contrato de arrendamiento.

DÉCIMO TERCERO: DE LAS PERSONERÍAS: La personería de Doña Juana Mariel Molina Guerrero, Directora Regional Subrogante de la Junta Nacional de Jardines Infantiles II Región, para representar a JUNJI, consta en Resolución Exenta RA 110790/93/2018 de 17 de enero de 2018 de la Vicepresidenta Ejecutiva de la JUNJI, que designa Directora Regional Subrogante de la Junta Nacional de Jardines Infantiles II Región a Doña Juana Mariel Molina Guerrero.

El presente contrato se firma en 8 ejemplares de igual tenor, quedando 7 en poder de JUNJI y 1 en poder de la arrendadora.

Previa lectura, ratifican y firman las partes.

LORENA ANDREA JIMENEZ ÁLVAREZ

JUANA MOLINA GUERRERO

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE
POR ORDEN DE LA VICEPRESIDENTA EJECUTIVA


MABEL ENCALADA CONTRERAS
DIRECTORA REGIONAL
JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES II REGION


MEC/LWP/PVE/pve

DISTRIBUCION:

- Of. de Partes
- Sub Dirección de Recursos Físicos y Financieros
- Sub Dirección de Planificación
- Lorena Jiménez Álvarez
- Archivo Directora Regional
- Archivo Abogado Junji II Región.