



CONTRATO

RESOLUCIÓN N°015/ 4 5 5-

3

SOCIEDAD FORESTAL E INMOBILIARIA EL VERDÍN

REF.: APRUEBA CONTRATO DE
ARRIENDO PARA FUNCIONAMIENTO
DE LAS OFICINAS DE LA DIRECCION
REGIONAL DE AYSÉN

JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES

COYHAIQUE, 26 MAYO 2010

VISTOS:

COYHAIQUE, con fecha diez de mayo del año dos mil diez, ante mí CAMILA JORQUIERA MONARDEZ, Notario Público, La ley N° 17.301, que crea a la Junta Nacional de Jardines Infantiles, la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración de Estado; ; la ley N° 20.407 de presupuesto del sector público para el año 2010, la Resolución N° 1600 de 2008, la Contraloría General de la República, la Ley N° 19.653, sobre probidad administrativa aplicable a los órganos de la Administración del Estado; DL 1263 sobre Administración Financiera del Estado, Resolución N° 0026 de fecha 04.02.00 y Resolución N° 172 de fecha 20.08.01 ambas de la Vicepresidenta Ejecutiva; Resolución Exenta N° 015/1519 de fecha 07 de Mayo de 2010, donde se prorroga suplencia como Director Regional de Aysén a don Alexis Poblete Andrade; y demás antecedentes tenidos a la vista

CONSIDERANDO

1.- Que, con fecha 10 de Mayo de 2010 se celebró Contrato de Arrendamiento de Inmueble ubicado en Calle Riquelme N° 395, Ciudad y Comuna de Coyhaique, entre la Junta Nacional de Jardines Infantiles de la Región de Aysén representada por su Director Regional (S) don Alexis Poblete Andrade CI: 8.529.274-9 y la Sociedad Forestal e Inmobiliaria El Verdín Ltda. Representada por doña María de los Dolores Rubio CI: 8.019.779-9, para el uso de sus dependencias que permitirán el funcionamiento de las oficinas de la Dirección Regional de Aysén.

2.- Que, es necesario dictar un acto administrativo que apruebe el mencionado Contrato, por tanto y en virtud de las facultades que me confiere lo dispuesto en la Resolución N° 0026 de fecha 04.02.00, modificada por la Resolución N° 0172 de fecha 20.08.01.

RESUELVO:

1.- APRUÉBASE Contrato de arriendo, para funcionamiento de las Oficinas de la Dirección Regional de Aysén, cuyo texto firmado por sus representantes debidamente acreditados es el siguiente:

CONTRATO DE ARRIENDO

SOCIEDAD FORESTAL E INMOBILIARIA EL VERDIN LTDA.

A

JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES

COYHAIQUE, con fecha diez de mayo del año dos mil diez, ante mí CAMILA JORQUIERA MONARDEZ, Notario Publico Titular de la Primera Notaria de Coyhaique, Abogado, en mi oficio ubicado en calle Doce de Octubre doscientos ochenta y cuatro de la ciudad de Coyhaique, se celebra el siguiente Contrato de Arrendamiento, entre Sociedad Forestal e Inmobiliaria El Verdín Ltda., Rut setenta y nueve millones quinientos cuarenta y cuatro mil cero treinta guión cinco(79.544.030-5), con domicilio en calle Riquelme Nº 395, de la ciudad de Coyhaique, representada por Maria de los Dolores Rubio, cedula de identidad numero ocho millones diecinueve mil setecientos setenta y nueve guión nueve (8.019.779-9) de nacionalidad Argentina, viuda, domiciliada en calle San Carlos sin numero, El Verdín, comuna de Coyhaique, en adelante "La Arrendadora, y por otra parte la **Junta Nacional de Jardines Infantiles**, Rol Único Tributario numero setenta millones cero setenta y dos mil seiscientos guión dos(70.072.600-2), representada por don **Alexis Fabián Poblete Andrade, Director Regional Suplente**, cedula de identidad numero ocho millones quinientos veintinueve mil doscientos setenta y cuatro guión nueve (8.529.274-9), chileno, nacido en Coyhaique, Abogado, con domicilio en calle General Parra trescientos quince, comuna de Coyhaique, en adelante **La parte Arrendataria**, todos quienes exponen lo siguiente; **PRIMERO: Maria de los Dolores Rubio**, declara que su representada, **Sociedad Forestal e Inmobiliaria El Verdín Ltda.**, es propietaria del inmueble ubicado en calle Riquelme trescientos noventa y cinco, de la ciudad de Coyhaique, inscrita a fojas cuatrocientos setenta, vuelta numero cuatrocientos setenta, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique, año 1985. En este acto la arrendadora da en arrendamiento dicho inmueble a **Alexis Fabián Poblete Andrade** en representación de la **Junta Nacional de Jardines Infantiles**, la Arrendataria, quien se obliga a destinarlo exclusivamente para fines de oficinas.

SEGUNDO: El arrendamiento empezará a regir con fecha primero de abril del año dos mil diez y durará hasta el treinta y uno de marzo del año dos mil once, periodo que se renovará tácita y automáticamente, salvo que cualquiera de las partes comunique a la otra, mediante carta certificada, poner termino al presente contrato con a lo menos 90 (noventa) días de anticipación. Se deja estipulado que La arrendadora o propietaria se reserva la facultad unilateral de exigir devolución del inmueble en cualquier momento solo en el evento que se trate de dar término al contrato por no-pago de rentas. La parte arrendataria, se obliga a restituir el inmueble inmediatamente que termine este contrato, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición de la Arrendadora en igual condición a la recibida, entregando las llaves y todas sus copias. Excluyendo los meses de mayo, junio y julio, en tal caso, si se desocupara durante estos meses, la parte solicitante, cancelará el total de las rentas correspondientes a los meses mencionados. La arrendataria autoriza a la Corredora de Propiedades, Eliana Bravo S., que a partir de la fecha de aviso de término de contrato, pueda realizar visitas con potenciales interesados, entre los horarios de oficina 09.a.m. a 13.p.m. y 15 p.m. a 19 p.m., para facilitar el nuevo alquiler de la propiedad. **TERCERO:** La renta de arrendamiento será la suma de \$ 968.000 (novecientos sesenta y ocho mil pesos) mensuales, que deberá pagarse por anticipado entre los diez primeros días de cada mes. Por instrucción de la propietaria, el pago se realizará en el domicilio de la Corredora doña Eliana Waleswka Bravo Soto, casada, chilena, cédula de identidad número ocho millones doscientos veintinueve mil treinta y cinco guión cuatro ubicada en calle General Parra número trescientos treinta y siete de Coyhaique, o mediante transferencia electrónica Cta. Corriente. 8600191-8, Banco Santander, a su nombre Eliana Bravo Soto la cual entregará a la Arrendadora, el cien por ciento del monto deducidos sean sus honorarios correspondientes a apoyo en administración de contrato de arriendo, por un valor de veinte mil pesos, mas IVA, del canon mensual, dicho pago se realizará mediante transferencia electrónica, o depósito en la Cuenta corriente N° 64043843, del Banco de Crédito e Inversiones, a nombre de la Arrendadora, y emitir el informe de administración más boleta o factura de sus servicios. Los costo de envío por correo tradicional son de costo de la propietaria. **En caso de no pago oportuno de las rentas de arrendamiento, dichos pagos deberán hacerse por la parte arrendataria aumentándose con una multa por atraso, equivalente al uno por ciento calculado sobre el valor de renta ,y por cada día que dure la mora, con un máximo de diez días para comenzar con la cobranza judicial pertinente.** Además, si hubiera gastos de cobranzas, sean judiciales o no, la arrendataria deberá pagar dichos gastos sobre la suma reajustada, limitados en el caso de cobro extrajudicial o judicial, al máximo legal permitido. Al momento de hacerse efectivo el pago de arriendo mensual, la arrendataria deberá entregar a la corredora los comprobantes de liquidación del consumo de gastos básicos (luz, extracción de basuras y agua) que correspondan, debiendo estar del inmueble, quedarán en beneficio de la arrendadora, quien nada abonará

éstos al día. El no recibo de las boletas, no exime del pago mensual de estas, por lo que la arrendataria se compromete mensualmente a solicitar sus boletas o facturas y cancelar en las oficinas comerciales de las empresas que entreguen los servicios. **CUARTO:** Como caución de cada una de las obligaciones que le impone el presente contrato y de los perjuicios de cualquier especie, incluso los costos judiciales que pudieran producirse derivadas de su incumplimiento, la parte arrendataria entrega en este acto a la arrendadora la suma \$968.000 (novecientos sesenta y ocho mil pesos), por concepto de garantía. En caso procedente, de no existir cuentas impagas, total pagos de los servicios e instalaciones agua y luz estado optimo, sin daños o pérdidas de especies u artefactos, el total de la garantía recibida, le será devuelta obligatoriamente y debidamente reajustada, a la parte arrendataria por la arrendadora al término del contrato, con plazo máximo de ochos días después de la recepción del inmueble. En el evento que las reparaciones para habilitar el inmueble a su estado original sean mayores al monto de garantía, este costo serán íntegramente asumido por la arrendataria.

No obstante lo anterior, las partes convienen expresamente, que de no cumplir "la parte Arrendataria" con la obligación impuesta por la cláusula segunda (en el sentido de dar aviso oportuno a la arrendadora de su decisión de dar termino al presente contrato), la garantía será considerada como multa para todos los efectos, liberándose desde ya a "La Arrendadora" de la obligación de devolverla. **Dicha garantía, en ningún caso, podrá ser imputada por la parte arrendataria a rentas de arrendamiento, ni aún tratándose de la renta correspondiente al último mes de vigencia del contrato.** Sin perjuicio

de lo establecido anteriormente, la renta de arrendamiento se reajustará anualmente, en la misma proporción en que hubiere variado el Índice de Precios al Consumidor (IPC) en los meses precedentes del pago del respectivo periodo, según datos suministrados por el Instituto Nacional de Estadísticas o por la Institución que eventualmente lo reemplace. Los IPC negativos no serán aplicados a las rentas. **QUINTO:** Será obligación de la parte arrendataria y por consiguiente de su cargo, el pago de los consumos de energía eléctrica, agua, gas, corte de pasto, limpieza de canaletas, proteger las cañerías para evitar rompimientos por bajas temperaturas, aseo de la vivienda, limpieza de calefón cada seis meses, limpieza de caldera a realizar por la empresa Clima Valco (fonos 067-232908- Roberto Valenzuela 98884572), extracciones de basuras y demás que precedieren. Debiendo exhibir al final del arriendo, las últimas lecturas de los servicios, canceladas, mas recibos o boletas por concepto de mantención de calefón, factura de aseo industrial en la propiedad, corte de pasto. **SEXTO:** Cualquier modificación que pretenda hacer la parte arrendataria que implique una alteración estructural, arquitectónica o estética de la propiedad, requerirá de autorización expresa y por escrito de la arrendadora o de quien lo represente. Todo perjuicio producido en el inmueble deberá ser reparado antes de la entrega y termino de contrato. Todas las mejoras que se realicen y que al final del arrendamiento no puedan separarse sin detrimento del inmueble, quedarán en beneficio de la arrendadora, quien nada abonará

por ellas. Salvo que hayan sido autorizadas por la arrendadora y asumidas en su pago, por escrito.

SÉPTIMO: El presente contrato terminará inmediatamente, si la parte arrendataria incurre en otras causales, las que tendrán la calidad de esenciales y determinantes:

a) **Si no cancela las rentas mensuales correspondientes dentro de los plazos convenido en las cláusulas anteriores.**

b) Si el inmueble arrendado lo destinare a cualquier otro fin que no sea el de las actividades propias de oficina.

c) Si causare al inmueble cualquier daño o perjuicio, especialmente provocando el desaseo, su deterioro o destrucción, directa o indirectamente.

d) Sin perjuicio de lo previsto en la ley sobre reparaciones necesarias y locativas, si no mantuviere a su costa y en perfecto estado de conservación y aseo la propiedad, así como si no reparare cualquier desperfecto que experimente éste en sus murallas, cielos, pinturas, empapelados, pisos, cañerías, instalaciones sanitarias, jardines, etc., y que hubieran sido originados por culpa o negligencia suya o de alguno de sus dependientes.

e) Si efectuare modificaciones o innovaciones en la propiedad sin contar con la previa autorización escrita de la arrendadora.

f) Si no estuviese al día en el pago de los consumos básicos.

g) Si subarrendare el Inmueble, y

h) Si destinare el inmueble como morada para sus mascotas. Ya que está prohibida la circulación o alojamiento de mascotas dentro de la propiedad.

OCTAVO: La propiedad arrendada se encuentra en el estado de conservación, que es conocido por la arrendataria, (Según recepción de abril 2007), quien se obliga a restituir al término del presente contrato en igual o mejor condición a la recepcionada. A tal objeto, se firma por ambas partes, anexo que se entiende formar parte integral del presente contrato y que detalla el estado de la propiedad y entre otras cosas, todas sus especies y artefactos, así como estado del sistema eléctrico, agua potable, gas y techumbres. Para amplia ejecución de sus funciones las partes autorizan desde ya a la corredora a realizar visitas en el inmueble previo aviso. La arrendadora **está obligada** a realizar las reparaciones necesarias a la cosa arrendada. Son necesarias aquellas sin las cuales la cosa desaparece, se destruye o no sirve para el uso a que se destina. La arrendadora **no está obligada** a realizar las reparaciones locativas, que son aquellas que por la costumbre general del lugar corresponden a la arrendataria y, en general, aquellas que son motivadas por el hecho, culpa, necesidad del giro o descuido de la parte arrendataria o persona (s) que en la propiedad transiten.

NOVENO: Será de responsabilidad de la propietaria del inmueble sujeto a arrendamiento en este instrumento, la adquisición de seguro de incendio en protección del Bien Raíz, liberando de dicha responsabilidad a la arrendataria,

a quien se le sugiere adquirir un seguro para sus bienes muebles. **DÉCIMO:** La parte arrendataria autorizan que en caso de mora o retardo abusivo en la obligación de este documento, sus datos personales sean ingresados sistema de informes comerciales. **UNDÉCIMO:** La propietaria del inmueble singularizado en cláusulas anteriores sujeto de este contrato, no autoriza, ni se hará responsable de convenios de pago por deudas de consumo (agua, luz, gas, teléfonos, TV cable, Internet, servicios de alarma y otros), adquiridos por la arrendataria, liberando de responsabilidad automáticamente sobre compromiso de la arrendataria con estas empresas.

DUODÉCIMO: La propietaria del inmueble singularizado en cláusulas anteriores sujeto de este contrato, se compromete a cancelar trimestralmente las contribuciones de inmueble en las oficinas de Tesorería de la República o bien en la página de www.sii.cl. A modo de evitar multas y posibles embargos por no pago de estas.

DECIMOTERCERO: La propietaria del inmueble arrendado declara que esta propiedad cuenta con todas las autorizaciones legales de construcción de acuerdo a la norma vigente del Departamento de Obras Municipales, agua potable, alcantarillado y SEG.

DECIMOCUARTO: La personería de don **Alexis Fabián Poblete Andrade** para representar **Junta Nacional de Jardines Infantiles**, consta en Resolución Exenta N° 015/1519, con fecha 07 de Mayo de 2010, del Vicepresidente Ejecutivo (S).-

DECIMOQUINTO: Las partes contratantes fijan su domicilio en la ciudad de Coyhaique, para todos los efectos derivados de este contrato y se someten a la jurisdicción de sus tribunales de justicia. El presente contrato se firma en dos ejemplares quedando uno en poder de la arrendadora, y el otro en poder de la arrendataria

2° AUTORIZASE el gasto que genere la ejecución del presente Contrato.

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



**ALEXIS POBLETE ANDRADE
DIRECTOR REGIONAL(S) JUNJI AYSEN**

**APA/CMA/RPC/apa
DISTRIBUCIÓN:**

- Subdirección de RRFF
- Subdirección de Planificación
- Asesor Jurídico
- Oficina de Partes