



RESOLUCIÓN EXENTA N°

015/ 876

ANT.: Contrato de arrendamiento de inmueble.

MAT.: TÉNGASE POR APROBADO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE INDICA.

LA SERENA,

28 DIC 2016

VISTOS:

Lo dispuesto en la Ley N° 17.301, que crea a la Junta Nacional de Jardines Infantiles; el D.F.L. 1/19.653, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; el Decreto Supremo N° 1574, del año 1971, del Ministerio de Educación, que aprueba Reglamento de la JUNJI; la Resolución N° 1600 del año 2008 de la Contraloría General de la República; la ley N° 20.882 de 2015, del Ministerio de Hacienda que aprueba presupuesto del sector público para el año 2016; Resolución Exenta N° 015/204 de 29.03.2016 que designa subrogante de la Directora Regional; Ordinario N°0548 de fecha 20.05.2016 del Director de Presupuestos – Min. De Hacienda, que autoriza el arriendo de inmuebles; las facultades conferidas por la Resolución N° 015/26, del 04 de febrero de 2000, sus modificaciones; y demás normas pertinentes;

CONSIDERANDO

1° Que al inmueble ubicado en Cordovez N° 535, comuna de La Serena, se trasladó la Dirección Regional de JUNJI, Región de Coquimbo, estableciendo sus oficinas en dicho inmueble.

2° Con fecha 03 de junio de 2106 se suscribió el respectivo contrato de arrendamiento entre JUNJI, Region de Coquimbo, y don Pedro Ricardo Flores Diaz.

3° Que, existe la necesidad de regularizar administrativamente la suscripción del respectivo contrato, y cumplir con los procedimientos establecidos para mantener actualizado el catastro de inmuebles de la institución.

RESUELVO:

1° TÉNGASE por aprobado la suscripción del contrato de arrendamiento suscrito entre la JUNJI, Región de Coquimbo y Pedro Ricardo Flores Diaz, con fecha 03 de junio de 2016, que es del siguiente tenor:

“CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

PEDRO RICARDO ALBERTO FLORES DÍAZ

A

JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES

EN LA SERENA, a 03 de Junio del 2016, ante mí, RUBEN REINOSO HERRERA Abogado, Notario Titular de la Cuarta Notaría de La Serena, con oficio en Cordovez N° 405 de esta ciudad, comparecen: don PEDRO RICARDO ALBERTO FLORES DÍAZ, chileno, casado y separado totalmente de bienes, según se acreditará, ingeniero, cédula nacional de identidad número cuatro millones novecientos cincuenta y tres mil doscientos cuatro guion cero, domiciliado en calle Vial Recabarren número ciento treinta y uno, comuna de Illapel, de paso por esta ciudad, en adelante e indistintamente “el arrendador” y; por JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES, corporación autónoma, con personalidad jurídica de derecho público, Rol Único Tributario número setenta millones setenta y dos mil seiscientos guion dos, funcionalmente descentralizada, representada legalmente por doña MARÍA ANGÉLICA ROMERO ZULETA, Trabajadora Social, Directora Regional de JUNJI, Región de Coquimbo, cedula nacional de identidad número nueve millones doscientos treinta y tres mil cuarenta y siete guion ocho, ambas domiciliadas en calle Cristóbal Colon número seiscientos cuarenta y uno, comuna de La Serena, en adelante e indistintamente “la arrendataria”, ambos comparecientes mayores de edad, quienes acreditan mediante la exhibición de sus cédulas de identidad, exponen que han convenido en celebrar el siguiente contrato de Arrendamiento:

PRIMERO: Antecedentes:

Don PEDRO RICARDO ALBERTO FLORES DÍAZ, en adelante también “el propietario”, es dueño de las siguientes propiedades ubicados en la ciudad de La Serena, consistentes en: *a)* El inmueble ubicado en calle Eduardo de la Barra número quinientos cincuenta, que deslinda: **NORTE:** en veinticuatro metros con don César Germain, hoy Hotel Berlín; **SUR:** en veintiún metros sesenta centímetros con la calle Eduardo de la Barra; **ORIENTE:** con sitio y casa de la sucesión de don Pedro José Aracena en treinta y dos metros veinte centímetros, hoy Ema Alvarez y la vendedora María Isabel Egaña Rojas; y **PONIENTE:** en treinta y dos metros con propiedad que fue del Banco de Valparaíso, hoy sucesión Lino Naranjo y Clara Alvarez. Dicho inmueble lo adquirió por compraventa en remate realizada por doña Erika cecilia Schmidt Chepillo, don Axel Max Schmidt Chepillo y doña Claudia Carolina Herrera Schmidt, en virtud de escritura pública suscrita con fecha siete de octubre de dos mil once, otorgada ante Notario Público, don Oscar Fernández Mora. El título de dominio de la propiedad, precedentemente señalada, rola inscrito a fojas ocho mil trescientos ochenta y ocho número seis mil seiscientos cuarenta y tres, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año dos mil once.

b) El inmueble ubicado en calle Cordovéz número quinientos treinta y cinco, que deslinda: **NORTE:** calle Cordovéz, antes Catedral; **SUR:** con predio de don Lino Naranjo, antes de Pedro José Aracena, José Ramón Astaburuaga y Banco de Valparaíso; **ORIENTE:** con predio de don Alberto Devia, Sucesión Olmos y Sucesión Clemente Toro, antes de don Santiago Vicuña; y **PONIENTE:** con predio de don Guillermo de Motta, antes de don Luis Hernández. Dicho inmueble lo adquirió por compraventa en remate realizada por doña Erika cecilia Schmidt Chepillo, don Axel Max Schmidt Chepillo y doña Claudia Carolina Herrera Schmidt, en virtud de escritura pública suscrita con fecha siete de octubre de dos mil once, otorgada ante Notario Público, don Oscar Fernández Mora. El título de dominio de la propiedad, precedentemente señalada, rola inscrito a fojas ocho mil trescientos ochenta y siete número seis mil seiscientos cuarenta y dos, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año dos mil once.

SEGUNDO: Arrendamiento. En este acto y por el presente instrumento, el arrendador, da en arrendamiento a la arrendataria, por quién acepta su representante legal, las propiedades ubicadas en Eduardo de la Barra número quinientos cincuenta, y Gregorio Cordovéz número quinientos treinta y cinco, ambas de la comuna de La Serena, Región de Coquimbo, individualizadas en la cláusula primera del presente instrumento.-

TERCERO: Destino del inmueble arrendado.

La arrendataria destinará el inmueble arrendado única y exclusivamente a la instalación de oficinas, con el objeto de desarrollar actividades propias de su giro y/o relacionadas o conexas a él.

El arrendador declara que la propiedad cuenta con factibilidad para servir al fin con el cual se arrienda y será de cargo y responsabilidad del arrendador realizar el cambio de destino a oficina, realizando todos los trámites y las instalaciones necesarias para tal efecto, conforme a lo dispuesto por el Oficio Ordinario número setecientos cuarenta y tres, de fecha veinte de mayo de dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Presupuestos de la Junta Nacional de Jardines Infantiles.-

CUARTO: Vigencia del arrendamiento.

El presente contrato tendrá una duración de tres años, a partir de la fecha de entrega del inmueble. La entrega se materializará luego de que el dueño efectuó las respectivas reparaciones y obtenga la Recepción Final de Obras otorgada por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de La Serena (D.O.M.). Dichas reparaciones se efectuarán conforme al Informe Técnico elaborado por la Subdirección de Cobertura e Infraestructura de JUNJI, Región de Coquimbo, el que forma parte integrante del presente contrato.

Se deja expresa constancia que al vencimiento del plazo citado, el presente contrato se entenderá renovado tácita y sucesivamente por períodos iguales de un año.

Las partes podrán poner término al contrato dando aviso a la otra parte, por carta certificada, dirigida al domicilio indicado, con una anticipación de a lo menos **ciento ochenta días**, a la fecha de vencimiento del plazo de sus prórrogas, respecto de su intención de no perseverar en el contrato. Se hace presente que dicho aviso no podrá ser efectuado antes del vencimiento del plazo original del contrato, es decir, de los 3 años de vigencia.

Terminado el arrendamiento, la arrendataria deberá entregar el inmueble al día hábil siguiente del vencimiento del plazo, sin ocupantes, sin más desgaste que el normal de su propio uso, incluyendo todas las mejoras que le hubiese introducido y que no puedan ser retiradas conforme a lo estipulado en la cláusula octava.- Todos los gastos que se originen con motivo u ocasión de la restitución, serán de cargo exclusivo de la arrendataria.- Junto con la entrega del inmueble, la arrendataria deberá entregar las llaves del mismo y exhibir los recibos que acrediten el pago, hasta el último día que ocupó el inmueble de los servicios de energía eléctrica, agua y otros similares.-

QUINTO: Renta de arrendamiento.

La renta mensual de arrendamiento será de **700 U.F. (setecientas unidades de fomento)** mensuales, las cuales se pagarán por mensualidades anticipadas dentro de los cinco primeros días de cada mes, mediante transferencia bancaria electrónica en la cuenta corriente del Banco de Chile N°1200175810, a nombre de don **Pedro Díaz Flores**.

La mora o simple atraso en el pago de la renta de dos meses consecutivos, faculta también al arrendador para poner término inmediato al contrato, sin perjuicio a su derecho de cobrar lo adeudado.-

Se deja expresa constancia que los pagos por concepto de canon de arriendo se efectuarán a contar de la fecha de entrega material del inmueble, la que se contempla en la cláusula Cuarta.

SEXTO: Entrega del Inmueble.

La entrega material del inmueble objeto del arrendamiento se efectuará una vez que se realicen todos los trabajos de reparaciones, los que serán de cargo del arrendador, otorgándosele un plazo de ciento veinte

días corridos, contados desde la suscripción del presente instrumento para realizar dichos trabajos, sin perjuicio de que si las reparaciones culminen en un plazo inferior, la entrega del inmueble se materialice en la fecha de término de los trabajos, suscribiéndose un anexo al presente contrato que dé cuenta del término de las obras, como asimismo el inicio de la vigencia del presente contrato, generándose el derecho a pago del canon de arriendo. El inmueble se restituirá al término del contrato totalmente desocupado, con sus cuentas de consumos domiciliarias y demás servicios al día, en buen estado. Sin perjuicio de ello, previo al ingreso del inmueble, por la arrendataria, las partes, confeccionaran un inventario que detallará las condiciones en que se recibe el inmueble, su estado de conservación e instalaciones, agregándose a dicha acta registros fotográficos del inmueble.

SÉPTIMO: Mantenición y Conservación del inmueble arrendado.- La arrendataria deberá mantener a su cargo y costo el inmueble arrendado en buen estado de aseo y conservación, efectuando todas las reparaciones locativas que fuesen necesarias. A mayor abundamiento y sin que la enumeración que sigue sea limitativa, las partes declaran que esta obligación comprende la mantención en perfecto estado de funcionamiento de las llaves de los artefactos, las llaves de paso, las válvulas y flotadores de los excusados y los enchufes, timbre e interruptores de la instalación eléctrica, entre otras.- La arrendataria no tendrá derecho a reembolso ni indemnización alguna por las reparaciones y/o mantenciones que efectúe, ni por los elementos que reemplace o incorpore al inmueble arrendado, por este concepto.-

A excepción de las reparaciones locativas, señaladas en el punto anterior, serán de cargo y costo del arrendador todas las reparaciones necesarias para mantener el inmueble arrendado en buen estado, tales como las reparaciones de daños estructurales, pisos, cambio y reparación de cañerías, desagües, filtraciones de cañerías y techos y otra de similar naturaleza.- El arrendador deberá efectuar la (s) reparación(es) inmediatamente informado el hecho por parte de la arrendataria, comunicación que se expedirá mediante vía correo electrónico al correo: aflores@ingchoapa.cl; y/o rflores@ingchoapa.cl. En caso de no recibir respuesta dentro del plazo de 24 horas o si conforme a la naturaleza de la reparación requerida, urge su reparación, la arrendataria queda irrevocablemente facultada para hacer ejecutar los arreglos por un tercero, a cuenta del arrendador, pudiendo rebajar de las rentas de arrendamiento las sumas dadas o pagadas por dichas reparaciones, debidamente reajustadas conforme a la variación de la unidad de fomento entre la fecha de pago y la fecha en que se efectúe el descuento.-

La arrendataria estará obligada a pagar con toda puntualidad y a quien corresponda, los consumos de luz, agua potable, y demás consumos.- Será de cargo del arrendador el pago de las contribuciones de bienes raíces, correspondientes al impuesto territorial.-

El arrendador no responderá por robos que puedan ocurrir en la propiedad o por los perjuicios que pueda sufrir la arrendataria en caso de incendios, terremotos, actos terroristas y otros hechos de análoga naturaleza.-

OCTAVO: Mejoras.

La arrendataria podrá, previo acuerdo y aprobación por escrito del arrendador, efectuar las obras de refacción y remodelación necesarias para el cómodo uso del inmueble de acuerdo con el destino acordado. Asimismo podrá, previo acuerdo, introducir mejoras en el inmueble.- Las mejoras de cualquier naturaleza que sean, serán de su cargo y costo exclusivo y deberá retirarlas al final del arrendamiento, siempre que con ello no se cause perjuicio o detrimento al inmueble arrendado.

En caso que el contrato de arrendamiento termine por causas imputables al arrendador antes del vencimiento del plazo o de la prórroga que estuviese en curso, éste conjuntamente con recibir la propiedad, deberá reembolsar a la arrendataria el valor íntegro de las mejoras introducidas a la propiedad que por no poder ser retiradas sin detrimento, deban permanecer en ella debidamente reajustado de acuerdo con la

variación experimentada por la unidad de fomento entre la fecha en que se efectuó la mejora y la fecha de su reembolso efectivo.-

NOVENO: Prohibiciones a la arrendataria.

Queda prohibido a la arrendataria ejecutar los siguientes actos en el inmueble arrendado: a) Introducir modificaciones o alteraciones sustanciales y/o estructurales de cualquier clase o naturaleza, sin previa autorización del arrendador. b) Cambiar el destino estipulado en la cláusula tercera. c) Subarrendar, constituir cualquier derecho sobre el mismo a favor de terceros, ceder de cualquier forma su goce o tenencia y/o ceder los derechos que para ella emanan del presente contrato. d) Causar molestias a los vecinos. e) Introducir en la propiedad arrendada materiales explosivos, inflamables o de mal olor o animales.

DÉCIMO: Garantía.

A fin de garantizar el fiel cumplimiento de todas las obligaciones de este contrato, la arrendataria entrega en garantía al arrendador el equivalente a 700 U.F. (setecientas unidades de fomento), que éste se obliga a devolver reajustado al valor correspondiente al último mes de arriendo, dentro de los treinta 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 de la Arrendataria que se hayan ocasionado, así como también el valor de los consumos de luz, agua potable, y demás consumos. La arrendataria no podrá en caso alguno imputar la garantía al pago de la renta de arrendamiento, ni aun tratándose de la renta del último mes.

Dicha garantía será entregada una vez que entre en vigencia el contrato de arriendo, conforme a lo establecido en la cláusula cuarta del presente documento.

DÉCIMO PRIMERO: Domicilio. Para todos los efectos del presente contrato, las partes fijan domicilio en la comuna y ciudad de La Serena, sometiéndose desde ya a la jurisdicción de sus tribunales de justicia.

DÉCIMO SEGUNDO: Gastos. Los gastos derivados de la presente escritura pública serán de cargo de ambas partes, el gasto de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces será de cargo de la arrendataria.-

DÉCIMO TERCERO: Poder especial. Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura pública para requerir las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que sean pertinentes en los registros respectivos del Conservador de Bienes Raíces competente.-

DÉCIMO CUARTO: Declaración. Ni el arrendador ni la arrendataria podrán modificar el presente contrato de arrendamiento ni subarrendar, ceder o transferir sus derechos, ni hacer variaciones en la propiedad arrendada sin autorización previa, expresa y escrita.

DÉCIMO QUINTO: Personerías. La personería de doña **MARÍA ANGÉLICA ROMERO ZULETA**, Directora Regional para actuar en nombre y representación de la JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES, consta Resolución N° 015/26, de fecha 04.02.2000, y sus modificaciones, y su designación en calidad de Directora Regional consta en la Resolución N° 015/000018, de fecha 23.01.2015, las que no se insertan por ser conocidas de las partes y del Notario que autoriza.-

DECIMO SEXTO: Poder especial. En este acto, las partes confieren mandato especial a los Abogados doña Paola Prat Aguirre y don Pablo Galleguillos Carvajal para que en su nombre y representación realicen las correcciones, modificaciones, enmiendas o rectificaciones que fueren procedentes a la presente escritura y su respectiva inscripción.

Minuta redactada por los abogados doña Paola Prat Aguirre y don Pablo Galleguillos Carvajal”

ANOTESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVESE
POR ORDEN DE LA VICEPRESIDENTA EJECUTIVA



ANP/PBA/ppa.

- Unidad Jurídica.
- Sub Dirección de Recursos Financieros.
- Subdirección de Planificación. (Ivan Cortés)
- Oficina de Partes.

