



RESOLUCIÓN EXENTA N°015/048

REF.: APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, DE BODEGA, UBICADA EN AVENIDA LOS FLAMENCOS N° 0901, PUNTA ARENAS, SUSCRITO ENTRE DON ZIVKO BABAIC BARTULOVIC Y LA JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES XII REGIÓN

PUNTA ARENAS, 04 DE MARZO DE 2016

VISTOS:

La Ley N° 17.301, que crea a la Junta Nacional de Jardines Infantiles; el Decreto Supremo N° 1.574 del Ministerio de Educación; la Resolución N° 1.600 de 2008, de La Contraloría General de la República, sobre “Normas sobre Exención del Trámite de Toma de Razón”; la Ley N° 18.575 de 1986, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; la Resolución 015/0216 del 11 de Diciembre de 2015, que nombra en el cargo de Directora Regional de la Junta Nacional de Jardines Infantiles con carácter transitorio y provisorio a doña Rosalía Elgueda Villalobos; la Resolución N°0026, de fecha 04 de febrero del año 2000, emitida por la Junta Nacional de Jardines Infantiles que Delega facultades que indica en Directoras Regionales; el contrato de arrendamiento suscrito el 03 de Marzo de 2016, entre don Zivko Babaic Bartulovic y la Junta Nacional de Jardines Infantiles; los demás antecedentes tenidos a la vista y las necesidades de la Institución.

CONSIDERANDO:

1° Que, la JUNJI es una Institución del Estado de Chile creada por la Ley N° 17.301, la cual, la definió como una corporación autónoma, con personalidad jurídica de derecho público, funcionalmente descentralizada y que tendrá a su cargo crear y planificar, coordinar, promover, estimular y supervigilar la organización y funcionamiento de jardines infantiles.

2° Que, su misión consiste en otorgar educación parvularia pública de calidad y bienestar integral a niños y niñas preferentemente menores de cuatro años, priorizando en aquellos que provienen de familias que requieren mayores aportes del Estado tendiendo a la universalización, a través de diversos programas educativos con una perspectiva de territorialidad; desde una visión de sociedad inclusiva y de niños y niñas como sujetos de derechos; y que reconoce las potencialidades educativas de sus contextos familiares, sociales y culturales incorporándolas para dar mayor pertinencia a sus aprendizajes.

3° Que en razón de aquello, la Junta Nacional de Jardines Infantiles en la Región de Magallanes y la Antártica Chilena, requiere para el almacenaje, depósito, distribución y resguardo tanto de materiales de oficina, bienes muebles e insumos propios de su actividad, una bodega de mayor dimensión, a fin de que los distintos bienes que se resguarden, queden en un espacio físico más amplio y cómodo y que permita con ello, una mejor labor por parte de los funcionarios a cargo.

4° Que, con fecha 03 de Marzo de 2016, se suscribió entre don **ZIVKO BABAIC BARTULOVIC**, Cédula de Identidad N° 08.879.376-5, chileno, con domicilio en calle Chiloé N° 715, de la ciudad de Punta Arenas XII Región (arrendador) y la Junta Nacional de Jardines Infantiles XII Región (arrendadora), un contrato de arrendamiento de Bodega de 150 mts² de media

superficie y 900 mts2 techado, ubicada en Avenida Los Flamencos N° 0901 de la ciudad de Punta Arenas, XII Región.

5° Que, la renta mensual convenida por las partes será la cantidad de 126,75 UF (ciento veintiséis coma setenta y cinco) Unidades de Fomento al valor en pesos del día del pago. La renta de arrendamiento se pagará por mensualidades anticipadas, dentro de los 10 (diez) primeros días de cada mes.

6° Que, el presente contrato de arrendamiento comenzara a regir a contar del día 04 de Marzo de 2016 y tendrá una vigencia de 12 meses a contar de la misma fecha, renovable por períodos iguales o a definir por las partes, tácita, sucesiva y automáticamente

7° Que, en el contrato de arrendamiento suscrito por las partes se deja establecido que, aquel mes en el cual se diere aviso del término del contrato, se pagara el arrendamiento proporcionalmente al número de días efectivamente que fue usada la bodega.

8° Que dicho contrato resulta necesario sancionarlo a fin de evitar vicios o nulidades en el proceso administrativo

RESUELVO:

1° **TENGASE POR APROBADO**, el Contrato de Arrendamiento suscrito con fecha 03 de Marzo de 2016, entre don Zivko Babaic Bartulovic y la Junta Nacional de Jardines Infantiles XII Región, cuyo texto del contrato es de tenor siguiente:

“CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE ENTRE

ZIVKO BABAIC BARTULOVIC

Y

LA JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES XII REGIÓN

En Punta Arenas, a 03 de Marzo de 2016 comparece por una parte don **ZIVKO BABAIC BARTULOVIC**, Cédula de Identidad N° 08.879.376-5, chileno, con domicilio en calle Chiloé N° 715, de la ciudad de Punta Arenas XII Región, en adelante el **“ARRENDADOR”** y por la otra parte, la **JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES REGIÓN DE MAGALLANES Y ANTARTICA CHILENA**, R.U.T. N° 70.072.600-2, persona jurídica de Derecho Público, representada legalmente por su Directora Regional (T y P) de la Región de Magallanes y la Antártica Chilena, doña **ROSALÍA ELGUEDA VILLALOBOS**, chilena, profesora y educadora de párvulos, Cédula de Identidad N° 06.373.706-2, ambos con domicilio en calle Lautaro Navarro N° 1111, segundo piso, de la ciudad de Punta Arenas XII Región, en adelante el **“ARRENDATARIO”**, han convenido en celebrar el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO: El **ARRENDADOR**, es dueño exclusivo del inmueble ubicado en esta ciudad, que corresponde a la **PARCELA E - CINCO A UNO B**, individualizado en el plano que se archiva al final del Registro de Propiedad del año dos mil diez con el número cuarenta y ocho, cuyos deslindes y dimensiones son los siguientes: **NORTE**, tramo J _ I en treinta y nueve coma setenta metros con Parcela E - cinco A uno A del Certificado de Subdivisión y Fusión; **SUR**, tramo G - H en treinta y nueve coma ochenta y cinco metros con Parcela E - cinco B tres del Certificado de Subdivisión y Fusión; **ORIENTE**, tramo G - J en sesenta metros con Parcela E - cinco B tres del Certificado de

Subdivisión y Fusión; **PONIENTE**, tramo H -I en sesenta metros con otros propietarios,. Superficie: dos mil trescientos ochenta y seis coma cincuenta metros cuadrados. Además es dueño del inmueble contiguo que corresponde a la Parcela E-CINCO B TRES, cuyos deslindes son los siguientes: NORTE, trazo G - H en treinta y nueve coma ochenta y cinco metros con Parcela E - cinco A uno B del Certificado de Subdivisión y Fusión, trazo O - N en diez coma cincuenta metros con Avenida Los Flamencos, trazo K - L en veintinueve metros con Parcela E - cinco B dos del presente Certificado de Subdivisión y Fusión; SUR, trazo A - B en ochenta metros con camino público y otros propietarios; ORIENTE, trazo A-K en ciento treinta y cinco coma ochenta metros con otros propietarios, trazo L-O en cincuenta y nueve metros con Parcela E-CINCO B dos del presente certificado de subdivisión y Fusión; y **PONIENTE**, trazo B - H en sesenta metros con otros propietarios, Trazo G - J en sesenta metros con Parcela E - cinco A uno B del presente Certificado de Subdivisión y Fusión, trazo J - N en setenta y cuatro coma ochenta metros con Parcela E - cinco A uno A del presente Certificado de Subdivisión y Fusión.- Superficie: ocho mil cuatrocientos veintinueve coma diez metros cuadrados.-

Adquirió el dominio de este inmueble según consta de escritura pública otorgada en la Notaría de esta ciudad de don Jorge Patricio Saa Díaz, el once de Enero de mil novecientos noventa y uno, por escritura pública otorgada el primero de Diciembre de mil novecientos noventa y cinco y su declaración y ratificación otorgada por escritura pública el veinticinco de Enero de mil novecientos noventa y seis, ambas en la Notaría de esta ciudad de don José Gerardo Bambach Echazarreta.- **AMBOS INMUEBLES SE FUSIONARON**, en un solo inmueble denominado **PARCELA E CINCO C**, ubicado en Avenida Los Flamencos sin número, individualizado en el plano que se encuentra archivado al final del Registro de Propiedad del año dos mil diez con el número cuarenta y ocho, cuyos deslindes son los siguientes: NORTE, Tramo I - J en treinta y nueve coma setenta metros con Parcela E - cinco A uno A del Certificado de Subdivisión y Fusión, Tramo N - O en diez coma cincuenta metros con Avenida Los Flamencos y tramo L - K en veintinueve metros con Parcela E - cinco B dos del Certificado de Subdivisión y Fusión; SUR, Tramo A - B en ochenta metros con camino público y otros propietarios; ORIENTE, Tramo A - K en ciento treinta y cinco coma ochenta metros con otros propietarios; y Tramo L - O en cincuenta y nueve metros con Parcela E - cinco B dos del presente Certificado de Subdivisión y Fusión; y **PONIENTE**, Tramo B - I en ciento veinte metros con otros propietarios, y Tramo J - N en setenta y cuatro coma ochenta metros con Parcela E - cinco A uno A del Certificado de Subdivisión y Fusión.-Superficie aproximada: diez mil ochocientos quince coma sesenta metros cuadrados. Todo lo anterior consta de escritura pública de fusión otorgada en la Notaría de esta ciudad de don José Vergara Villarroel, el nueve de Julio del año dos mil ocho.- Los títulos anteriores en mayor porción rolan a fojas 220 vuelta, número 327 del Registro de Propiedad del año 1996, y a fojas 144 144 vuelta, número 268 del Registro, de Propiedad del año 2010.

SEGUNDO: Por el presente acto, el **ARRENDADOR**, entrega en arrendamiento la Bodega de 150 mts2 de media superficie y 900 mts2 techado, ubicada en Avenida Los Flamencos N° 0901 de la ciudad de Punta Arenas, XII Región, terreno individualizado en la cláusula anterior.

Por su parte, el **ARRENDATARIO**, acepta para sí el inmueble individualizado anteriormente, el que se destinará única y exclusivamente para bodega de almacenamiento y acopio seco, según necesidades de la JUNJI.

TERCERO: La renta mensual de arrendamiento será la cantidad de 126,75 UF (ciento veintiséis coma setenta y cinco) Unidades de Fomento al valor en pesos del día del pago. La renta de arrendamiento se pagará por mensualidades anticipadas, dentro de los 10 (diez) primeros días de cada mes, en las oficinas de Master's Propiedades, ubicadas en calle Pedro Montt N° 919, mediante cheque nominativo girado a nombre de **MASTER'S LTDA.**, RUT N° 77.187.660-9 y depositado a la cuenta corriente N° 74-0028082-1, del Banco Santander. Transcurridos los primeros diez días y si el **ARRENDATARIO** incurriere en mora, se le recargará a la renta de arrendamiento el interés máximo convencional por cada día de atraso.

Ambas partes dejan establecido que **MASTER'S LTDA.**, es la corredora de propiedades del **ARRENDADOR**, para todos los efectos legales.

CUARTO: Las notificaciones, avisos y comunicaciones que puedan o deban cursarse en virtud de éste contrato, podrán realizarse válidamente indistintamente en el domicilio de las partes

mediante carta certificada o bien a través de correos electrónicos. Para éstos efectos, la Arrendadora fija como domicilio el de Pedro Montt N°919, Punta Arenas, casilla electrónica info@masterspropiedades.cl gerencia@masterspropiedades.cl.

A su turno, el Arrendatario fija como domicilio calle Jose Menéndez N° 786 Punta Arenas o bien las casillas de correo electrónico bwalkins@junji.cl y stoledo@junji.cl

QUINTO: El presente contrato comienza a regir a contar del día 04 de Marzo de 2016 y tendrá una vigencia de 12 (doce) meses a contar de la misma fecha, renovable por períodos iguales o a definir por las partes, tácita, sucesiva y automáticamente.

Respecto del mes de Marzo de 2016 el **ARRENDATARIO**, se encontrará obligado al pago proporcional del período de días que efectivamente utilizó el inmueble arrendado.

Si en cualquier momento, luego de cumplido el plazo de vigencia establecido en el presente documento y renovado el contrato, alguna de las partes determinare ponerle término, la decisión deberá ser comunicada, con un plazo mínimo de 60 (sesenta) días corridos, **mediante única y exclusivamente carta certificada**, dirigida al domicilio registrado por las partes comparecientes en la cláusula cuarta del presente convenio. En este evento, el **ARRENDATARIO** estará obligado a pagar la renta sólo hasta el día en que el inmueble sea efectivamente restituído, es decir, estará obligado al pago proporcional del período de días que utilizó el inmueble.

En caso que el **ARRENDADOR o ARRENDATARIO** no cumplieren con éste aviso en la forma y plazo precedentemente señalado, estarán obligados a indemnizar a la otra parte, según corresponda, con el equivalente en dinero a dos meses de arriendo.

SEXTO: La entrega del bien raíz arrendado materia del presente contrato, para todos los efectos legales a que haya lugar, se hace con fecha 01 de Marzo de 2016. Se deja constancia sin embargo, que el **ARRENDADOR** entrega la propiedad arrendada desocupada de moradores, según inventario que se adjunta, limpia, con todos sus artefactos y redes de gas, agua potable, alcantarillado y energía eléctrica funcionando debidamente, y con todas las cuentas de servicio de luz y agua potable al día. Por lo tanto el **ARRENDATARIO**, al final del contrato deberá devolver el inmueble en el mismo buen estado general indicado.

Por otra parte, el **ARRENDATARIO**, acepta las condiciones de seguridad de la propiedad y su contenido para las personas que habiten el inmueble.

SEPTIMO: El atraso en un mes completo del pago de la renta de arriendo o el reiterado atraso en el pago de éstas, independiente del período en que se encuentre la vigencia del contrato, será causal suficiente para que el propietario o quien lo represente pida la restitución inmediata del bien raíz, en la forma prescrita por la ley.

OCTAVO: Se prohíbe al **ARRENDATARIO** efectuar modificaciones en el inmueble que alteren su distribución o en las instalaciones de los servicios básicos sin autorización por escrito del **ARRENDADOR**. Todas las mejoras que el **ARRENDATARIO** realice y que sean de su responsabilidad en la propiedad arrendada, serán de su exclusivo cargo y quedarán a beneficio del inmueble, desde el momento mismo de ser ejecutadas, sin que el **ARRENDADOR** deba pagar suma alguna por ellas, sin perjuicio de poder convenir otras formas por escrito. Sin embargo, para realizar cualquier reparación mayor en el inmueble arrendado, el **ARRENDATARIO** deberá contar con autorización expresa y por escrito del **ARRENDADOR**.

El **ARRENDADOR** no responderá por los daños o perjuicios que pudieran producirse en los bienes muebles del **ARRENDATARIO** con ocasión de robos, hurtos, incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías de agua potable por efecto de humedad o calor, o por sobrevenir un caso fortuito o fuerza mayor.

NOVENO: Se deja convenido que en caso que el Inmueble arrendado sufriera daños causados por vicios de la construcción o defectos en las obras ocultas, el **ARRENDADOR** deberá efectuar todas las reparaciones correspondientes al inmueble, sus accesorios y equipamiento, que sean necesarias por los problemas antes mencionados. Para tal efecto, el **ARRENDATARIO** está obligado por la vía más expedita, a informar al **ARRENDADOR**, sobre la necesidad de tales reparaciones con un máximo de CINCO (5) días hábiles luego de ocurrido el evento, debiendo

éste atender dichas solicitudes dentro un tiempo breve y prudencial desde su notificación. Las reparaciones de normal mantenimiento y limpieza, quedarán a cargo del **ARRENDATARIO**, entendiéndose por estas últimas aquellas que no sean derivadas de vicios o problemas de construcción o defectos en las obras ocultas.

DECIMO: El **ARRENDATARIO** no está autorizado para subarrendar esta propiedad, ni traspasarla a cualquier título a terceros.

UNDECIMO: Garantía: El **ARRENDATARIO** pagará por única vez, la cantidad de 126,75 UF (ciento veintiséis coma setenta y cinco) Unidades de Fomento, al valor en pesos del día del pago, equivalente a un mes de arrendamiento, mediante cheque nominativo girado a nombre de **MASTER'S LTDA.**, RUT N° 77.187.660-9, el que permanecerá en custodia del **ARRENDADOR** en carácter de garantía, para responder de posibles perjuicios o deterioros que pudieran existir en la propiedad al finalizar el presente contrato. El **ARRENDADOR** podrá hacer uso de la garantía en caso de que el **ARRENDATARIO** no cubra los perjuicios o deterioros antes mencionados. De no existir los problemas planteados, la devolución de la garantía deberá realizarse dentro de los 30 días siguientes al término del contrato de arrendamiento. En el caso que hubiera deterioros o perjuicios en la propiedad, el **ARRENDATARIO** se obliga a repararlos a entera satisfacción del **ARRENDADOR**.

DUODECIMO: El **ARRENDATARIO** se obliga a pagar oportunamente los consumos de agua potable, luz, gas, retiro de basura y cualquier otro servicio que contratare obligándose al término del contrato a hacer entrega de los respectivos comprobantes de pago incluyendo los consumos hasta el último día en que sea ocupada la propiedad arrendada. El atraso en dichos pagos será causal de término anticipado del presente contrato. La obligación de pago abarca la primera lectura de medidores posterior a la devolución del inmueble por parte del **ARRENDATARIO**.

DECIMO TERCERO: El **ARRENDATARIO** no podrá en ningún caso imputar la garantía al pago de rentas insolutas, ni al arriendo del último mes.

DECIMO CUARTO: Será obligación del **ARRENDATARIO** mantener en buen estado de pinturas, vidrios, rejas, portones, aseo y conservación del patio del inmueble.

DECIMO QUINTO: Se prohíbe al **ARRENDATARIO** tener animales que puedan producir daños irreparables dentro y fuera de la propiedad arrendada.

DECIMO SEXTO: El **ARRENDATARIO** autoriza al **ARRENDADOR** para que visite la propiedad arrendada cuando lo estime pertinente, comprometiéndose aquél desde ya a dar las facilidades para mostrarla en la oportunidad y horario que de común acuerdo fijen al efecto.

DECIMO SEPTIMO: Los gastos que demanda la celebración del presente contrato serán cancelados por el **ARRENDATARIO**.

DECIMO OCTAVO: Para los efectos previstos en la ley N° 18.255, se deja constancia que el **ARRENDADOR** es de nacionalidad Chilena, lo mismo que el **ARRENDATARIO**. En todo aquello que no estuviere expresamente previsto en este contrato de arriendo, serán aplicables las disposiciones contenidas en la Ley N° 18.101, del 29 de Enero de 1982; las del Título vigésimo sexto del Libro IV del Código Civil y las comunes a todo contrato establecidas en dicho cuerpo legal.

DECIMO NOVENO: Para todos los efectos legales, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Punta Arenas y se someten a la jurisdicción de sus tribunales de justicia. Para constancia y en señal de aceptación y conformidad, el presente contrato se firma en cuatro copias, quedando una copia en poder del **ARRENDADOR** y las 3 copias restantes en poder del **ARRENDATARIO**.

VIGESIMO: Comisión. Las partes declaran que a cada una de ellas les corresponde pagar a **MASTER'S SERVICIOS LIMITADA**, gestora de este negocio, una comisión que asciende al 50% más IVA de un mes de arriendo, dejando en la oficina de MASTER'S LTDA., un documento por esa cantidad a la firma del contrato de arriendo.

VIGESIMO PRIMERO: La personería de Doña **ROSALIA ELGUEDA VILLALOBOS**, para representar a la Junta Nacional de Jardines Infantiles en la Región de Magallanes y Antártica Chilena, consta en la Resolución N° 015/0216 de fecha 11 de Diciembre de 2016, la que no se inserta por ser conocidas por las partes y a expresa petición de ella.
Prevía lectura firman los comparecientes.”

3° **IMPÚTESE** El gasto que genere el presente convenio al Subtitulo 22, Ítem 09, Asignación 002, Subasignación 000, rubro 0, Programa 01 del Presupuesto vigente de la Junta Nacional de Jardines Infantiles (arriendo de edificios).

4° **IMPÚTESE** el pago del gasto de electricidad que genere el arriendo del inmueble al Subtitulo 22, Ítem 05, Asignación 001, Subasignación 000, rubro , Programa 01 del Presupuesto vigente de la Junta Nacional de Jardines Infantiles; Impútese el pago del gasto de agua que genere el arriendo del inmueble al Subtitulo 22, Ítem 05, Asignación 002, Subasignación 000, rubro 0, Programa 01 del Presupuesto vigente de la Junta Nacional de Jardines Infantiles; Impútese el pago del gasto de gas que genere el arriendo del inmueble al Subtitulo 22, Ítem 05, Asignación 003, Subasignación 000, rubro 0, Programa 01 del Presupuesto vigente de la Junta Nacional de Jardines Infantiles.

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


ROSALIA ELGUEDA VILLALOBOS
DIRECTORA REGIONAL (T Y P)
JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES
REGION DE MAGALLANES Y LA ANTÁRTICA CHILENA


REV/FMF/BWT/fmf

DISTRIBUCIÓN:
Interesado
Subdirección de Recursos Financieros y Físicos (2)
Subdirección de Planificación
Unidad Jurídica
Oficina de Partes

Junta Nacional de Jardines Infantiles
Dirección Regional de Magallanes y la Antártica Chilena
Lautaro Navarro Nº1111, 2º Piso, Punta Arenas, Chile
+56 (61) 274 8200 - <http://www.junpicil/>

JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES REGION DE MAGALLANES Y LA ANTARTICA CHILENA	
PUNTA ARENAS	16 - Mar 2017
PROGRAMA	01
CUENTA	2205002
MONTO EN \$	37.544.397.-
FIRMA	

