



RESOLUCIÓN EXENTA N° 015/ 42

MATERIA: APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA FUNCIONAMIENTO DE DEPENDENCIAS DE OFICINA PROVINCIAL DEL EQUIPO TECNICO TERRITORIAL PETORCA.

Viña del Mar, 05 ENE. 2018

VISTOS: La Ley N° 17.301 de 1970, del Ministerio de Educación que crea la Junta Nacional de Jardines Infantiles; Ley 21.053 Ley de Presupuestos del año 2018; Decreto Supremo N° 1.574 de 1971, del Ministerio de Educación, que "Aprueba Reglamento de la Ley 17.301, que Crea la Junta Nacional de Jardines Infantiles"; Resolución N° 1.600 de 2008, de la Contraloría General de la República, que "Fija Normas Sobre Exención del Trámite de Toma de Razón"; Ley 19.800 de 2003 Ley de Procedimiento Administrativo que rige los Actos de la Administración del Estado, Ley 18.575 Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; Ordinario N° 1893 de fecha 6 de Noviembre de 2017 emitido por la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda y suscrito por el Director de Presupuestos don Sergio Granados Aguilar; Resolución N° 11 de fecha 19 de mayo de 2017, de la Junta Nacional de Jardines Infantiles que Aprueba y refunde en un único texto delegación de facultades de la Vicepresidenta Ejecutiva de la Junta Nacional de Jardines Infantiles y en la Resolución TRA. 214 de fecha 13 de junio de 2017 que nombra a doña Carolina Morales Navarro como Directora Regional de JUNJI Región de Valparaíso; y demás antecedentes tenidos a la vista y necesidades de la institución.

CONSIDERANDO:

- 1.- Que, la Junta Nacional de Jardines Infantiles es una institución cuya misión es otorgar educación parvularia pública de calidad y bienestar integral a niños y niñas preferentemente menores de cuatro años, tendiendo a la universalización, a través de diversos programas educativos, desde una visión de sociedad inclusiva que reconoce las potencialidades educativas de sus contextos familiares, sociales y culturales, incorporándolas para dar mayor pertinencia a sus aprendizajes.
- 2.- Que en el desarrollo de su misión institucional resulta necesario contar los espacios óptimos para el desarrollo de sus funciones incluyendo en lo expuesto las dependencias de oficinas territoriales provinciales.
- 3.- Que por existir necesidades institucionales impostergables y conforme lo ya referido en la cláusula anterior, mediando autorización conforme dispone el

Ordinario N° 1893 de fecha 6 de Noviembre de 2017, emitido por la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda y suscrito por el Director de Presupuestos don Sergio Granados Aguilar, se suscribió con fecha 27 de diciembre de 2017 ante el Abogado, Notario Público de la Ciudad de Viña del Mar don Luis Enrique Fischer Yavar entre la **JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES**, corporación autónoma, con personalidad jurídica de derecho público, RUT N° 70.072.600-2, representada por doña **Carolina Morales Navarro** cedula de identidad N° [REDACTED] Directora Regional JUNJI V Región, con domicilio en Álvarez 646, 3° piso Edificio Alcázar de la ciudad de Viña del Mar, por una parte; y por la otra, [REDACTED] chilena, casada en Sociedad conyugal con [REDACTED] Médico Cirujano, de su mismo domicilio, Cédula de identidad y Rut N° [REDACTED], empresaria, con domicilio en Calle [REDACTED], Región de Valparaíso con fecha 27 de diciembre de 2017 un contrato de arrendamiento de inmueble para el funcionamiento de la Oficina Territorial Provincial de Petorca de la Junta Nacional de Jardines Infantiles, V Región de Valparaíso.

4.- Que, existen recursos disponibles conforme da cuenta Certificado de Disponibilidad Presupuestaria suscrito por la Subdirectora de Planificación de la Dirección Regional de JUNJI Valparaíso con fecha 4 de enero de 2018.

5.- Que, resta por dictar acto administrativo de rigor a fin aprobar el contrato de arrendamiento para funcionamiento de dependencias de Oficina Provincial del Equipo Territorial de Petorca dependiente de la Junta Nacional de Jardines Infantiles Dirección Regional de Valparaíso.

RESUELVO:

1.- **APRÚEBESE CONTRATO DE ARRIENDO** cuyo texto es del siguiente tenor:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES

-Y-

[REDACTED]

.....

En Viña del Mar, República de Chile, a veintisiete de diciembre de dos mil diecisiete, ante mí, **PATRICIA BAHAMONDE VEGA**, Abogado, Notario Público Suplente del Titular, don **LUIS ENRIQUE FISCHER YAVAR**, con oficio en calle doce Norte número setecientos ochenta y cinco, piso tres, según consta de Decreto Judicial Protocolizado, comparecen: entre la **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, representada por doña **Carolina Morales Navarro**, chilena, casada, traductora, cedula de identidad número [REDACTED]

[REDACTED] como Directora Regional JUNJI Región de Valparaíso, con domicilio en Álvarez seiscientos cuarenta y seis, tercer piso Edificio Alcázar de la ciudad de Viña del Mar, en adelante "LA ARRENDATARIA", por una parte; y por la otra, [REDACTED], chilena, casada en Sociedad conyugal con [REDACTED], Médico Cirujano, de su mismo domicilio, Cédula de identidad y Rut número [REDACTED]

[REDACTED], empresaria, con domicilio en Calle [REDACTED], en adelante también "EL ARRENDADOR",

ambas mayores de edad, quienes exponen lo siguiente: **PRIMERO: ANTECEDENTES DEL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO.** La parte arrendadora es dueña del inmueble situado en calle Pasaje Urbina N° ciento veintinueve de la ciudad de La Ligua, según certificado domiciliario Numero mil cincuenta y nueve otorgado por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de La Ligua de fecha veinte de Diciembre de dos mil diecisiete. La propiedad se encuentra inscrita a fojas dos mil cuarenta y ocho N° dos mil cuatrocientos cuarenta y cinco del Registro de Propiedad del año dos mil trece del Registro Conservador de Bienes Raíces de La Ligua, con rol de avalúo N° cincuenta y cuatro guión quince, la cual corresponde conforme al título inscrito Lote número tres, Rol tres, de la Población Remodelación La Ligua I, de la ciudad de La Ligua, Provincia de Petorca, plano Número veintidós del año mil novecientos setenta y nueve del Registro Conservador referido cuyos deslindes generales son: Norte con lote cuatro; al Sur con parte lote uno y dos; al Oriente con pasaje sin nombre y al Poniente con Área libre. **SEGUNDO: OBJETO DEL CONTRATO.** Por el presente instrumento, el arrendador, da en arrendamiento a la Junta Nacional de Jardines Infantiles, el inmueble singularizado en la cláusula anterior, siendo este el situado en Pasaje Urbina N° ciento veintinueve de la ciudad de La Ligua, según certificado domiciliario Numero mil cincuenta y nueve otorgado por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de La Ligua, de fecha veinte de Diciembre de dos mil diecisiete, de la Ciudad de La Ligua, Región de Valparaíso. **TERCERO: DESTINO DEL INMUEBLE** El arrendador declara que el inmueble se encuentra en condiciones de ser utilizado para los fines de funcionamiento de la Oficina Provincial de Petorca de la Junta Nacional de Jardines Infantiles. A su vez, la parte arrendataria se obliga a destinar el inmueble exclusivamente para el funcionamiento de las oficinas del personal de la Junta Nacional de Jardines Infantiles. **CUARTO: VIGENCIA DEL CONTRATO** El presente contrato tendrá una vigencia de tres años, a contar de esta fecha, renovables, (a partir del día que se cumpla dicho plazo), por periodos anuales sucesivos, a menos que alguna de las partes contratantes comunique a la otra, mediante carta certificada remitida al domicilio señalado en la cláusula décimo séptima de este instrumento, su intención de no renovar automáticamente el presente contrato, con una antelación de a lo menos sesenta días. Al término del contrato de arrendamiento JUNJI deberá restituir el inmueble en las mismas condiciones de conservación en las cuales fue entregada originalmente en arriendo la propiedad, a excepción del desgaste normal y natural que pueda sufrir el inmueble a consecuencia del uso y del tiempo. **QUINTO: RENTA DE ARRENDAMIENTO** La renta mensual de arrendamiento por las dependencias indicadas en la cláusula segunda del presente contrato, será equivalente, a seiscientos mil pesos mensuales. Dicha renta se pagará dentro de los diez primeros días hábiles de cada mes vencido,

mediante depósito en la cuenta corriente bancaria, del Banco de Chile [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], RUT [REDACTED]

[REDACTED] correo electrónico

[REDACTED], sirviendo el respectivo comprobante de

depósito como suficiente recibo de dinero para acreditar el pago efectuado. La

renta mensual de arrendamiento se reajustará transcurrido el primer año de

vigencia del presente contrato, de acuerdo a la variación experimentada por el

señalado índice de precios de consumidor, determinado por el Instituto Nacional

de Estadísticas, en el mes precedente de aquél que corresponda pagar, tomando

como base el valor total de la renta. El plazo de un año se contará a la fecha de

celebración del presente contrato. Los reajustes posteriores considerarán como

base el último monto de renta pagado, esto es el ya reajustado. **-SEXTO: OTROS**

PAGOS La parte arrendataria pagará oportunamente los servicios de electricidad,

gas, telecomunicaciones durante todo el tiempo que se encuentre vigente el

contrato. Las cuentas deberán ser emitidas a nombre de la Junta Nacional de

Jardines Infantiles, por lo que ambas partes facultan en este acto a portador de

copia del presente instrumento a presentarlo en las sucursales de dichos

servicios de consumos básicos, a fin que actualice el nombre del destinatario en

la cuenta correspondiente. Asimismo, una vez que se dé por finiquitado el

presente contrato de arriendo, deberá el arrendatario realizar el cambio

nuevamente de destinatario a nombre del dueño de la propiedad. A la fecha de

restitución del inmueble arrendado, el arrendatario deberá exhibir al

arrendador, las boletas o facturas con los comprobantes de los pagos efectuados

por los gastos y servicios mencionados, acreditando que no existe deuda

pendiente. Además, el arrendatario pagará lo que corresponda a los días

ocupados por él en el mes de la entrega del inmueble. El arrendador entregará

el inmueble con los gastos y servicios descritos anteriormente, con fecha

anterior a la suscripción del presente contrato, debidamente pagados.

Corresponde al arrendador el pago de las contribuciones por impuesto

territorial. **SÉPTIMO: OBLIGACIONES IMPUESTAS POR LA AUTORIDAD** Si por

decisiones definitivas de la autoridad, ajenas a la voluntad de la parte

arrendataria, se modifican las condiciones para el desarrollo de la actividad de

este último en la propiedad arrendada, tales como modificaciones del plano

regulador, cambio de uso de suelo o declaración de inhabitabilidad entre otras,

darán derecho al arrendatario para desahuciar el contrato de arrendamiento de

forma inmediata y sin forma de juicio, en cuyo caso el arrendatario sólo pagará

las rentas devengadas hasta la fecha de restitución de la propiedad arrendada

sin derecho a indemnización alguna para el arrendador. **OCTAVO: OBLIGACIONES**

DEL ARRENDADOR El arrendador deberá: uno.- Efectuar el cambio de destinación

del bien raíz. dos.- Mantener la propiedad en estado de servir para el fin

señalado en el presente contrato obligándose durante la vigencia del

arrendamiento a realizar las reparaciones para tal objeto, a excepción de las

locativas que serán de cargo del arrendatario. Excepcionalmente, estas

reparaciones locativas corresponderán al arrendador si provienen del caso

fortuito o fuerza mayor y si las señaladas se han hecho necesarias ya que

provienen de la mala calidad de la cosa arrendada. tres.- Mantener en óptimas

condiciones de seguridad y accesibilidad el inmueble objeto del presente

contrato. cuatro.-No alterar la posesión tranquila del inmueble durante el

periodo pactado, como liberar al arrendatario de toda perturbación en el uso

legítimo del inmueble o superficie otorgada en arriendo individualizada en la

cláusula primera del presente contrato. cinco.- Entregará la propiedad con suministros de luz, agua y gas funcionando y al día en el pago de sus cuentas. seis.-Se hará cargo de los desperfectos que presente la propiedad de carácter de reparación mayor, como, por ejemplo rotura de cañerías subterráneas. **NOVENO: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO** uno.-Pagar la renta de arrendamiento en el plazo establecido en este contrato. dos.-Destinar la propiedad solo para el fin indicado en este contrato. tres.-No ceder en todo o parte el contrato de arrendamiento a cualquier título o subarrendar en forma total o parcial el inmueble. cuatro.-Mantener la propiedad arrendada en buen estado de conservación tanto el inmueble, jardines y construcciones exteriores. cinco.-Efectuar pago oportuno de las cuentas de agua, luz, teléfono y gas. seis.-No hacer variaciones estructurales alguna en ninguna parte del inmueble arrendado sin el consentimiento previo del arrendador. siete.- Reservar un estacionamiento de la propiedad que será utilizado por el propietario. **DECIMO: MANTENCIÓN DEL INMUEBLE** La parte arrendataria se obliga a mantener en buen estado y funcionamiento la totalidad de los implementos del inmueble, tales como enchufes, llaves de paso, de agua, interruptores, artefactos sanitarios, chapas y otros, reparándolos a su cuenta y costo. **DÉCIMO PRIMERO: GARANTÍA** A fin de garantizar el fiel cumplimiento de todas las obligaciones de este contrato el arrendatario entrega en garantía al arrendador la suma de \$ seiscientos mil las cuales deben ser pagadas contra firma de contrato, que el arrendador se obliga a devolver 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 producidos y/o pérdidas producidas por el arrendatario, como también el valor de cuentas pendientes de luz y agua. Se deja constancia que JUNJI entrega como única garantía la señalada anteriormente. Se deja constancia que el inmueble se da en arriendo sin mobiliario. **DÉCIMO SEGUNDO: CLÁUSULAS ESENCIALES DEL CONTRATO** Para todos los efectos legales, las partes convienen en señalar que las obligaciones de los contratantes contenidas en el presente instrumento, son cláusulas esenciales y/o determinantes del contrato. **DÉCIMO TERCERO: AUTORIZACIÓN MINISTERIO DE HACIENDA** Las partes dejan expresa constancia que, la Junta Nacional de Jardines Infantiles cuenta con la autorización del Ministerio de Hacienda, para celebrar el presente contrato de arrendamiento de inmueble para uso fiscal ya individualizado, según consta en Ordinario N°mil ochocientos noventa y tres de fecha seis de Noviembre de dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda y suscrito por el Director de Presupuestos don Sergio Granados Aguilar. Dicho ordinario constituye parte integrante del presente contrato. **DÉCIMO CUARTA: DAÑOS Y PERJUICIOS** La arrendadora no responderá por daño o perjuicio causado por la arrendataria o terceros, con motivos de hurtos, robos y otros delitos contra la propiedad. La arrendataria no responderá por daños causados por la fuerza de la naturaleza, tales como terremotos, derrumbes, inundaciones, incendios u otros sucesos no imputables a su acción o voluntad. La parte arrendataria responderá de los daños que por su culpa o negligencia se causen al inmueble arrendado, así como los causados por el personal que trabaje bajo su dependencia. **DÉCIMO QUINTA: DEL INVENTARIO** Se hace presente que el inmueble objeto del presente contrato se entrega sin bienes muebles. Asimismo, el arrendatario tendrá derecho a retirar del inmueble todo bien mueble que sea de su propiedad, así como toda mejora efectuada sin detrimento del inmueble objeto del presente contrato. **DÉCIMO SEXTA: DEL TERMINO ANTICIPADO** Las partes señalan que el incumplimiento de

alguna de las cláusulas del presente contrato, así como todo acto o hecho que pudiere afectar el objeto del mismo señalado en la cláusula segunda del cuerpo del escrito, dará derecho al arrendatario a rescindir el presente contrato, debiendo pagar el arrendatario las rentas hasta la fecha de restitución del inmueble sin derecho a indemnización alguna al arrendador. Sin perjuicio de ello, la arrendataria se reserva el derecho de poner término anticipado al contrato, sin previo juicio y con la sola comunicación formal, mediante carta certificada dirigida al domicilio del arrendador, y con una antelación de al menos sesenta días de dicho cese. El ejercicio de esta facultad no dará derecho alguno al arrendador a indemnización de ningún tipo, ni lo facultará para exigir el pago de los cánones futuros. **DÉCIMO SEPTIMA: JURISDICCIÓN** Para todos los efectos del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Viña del Mar. Para efectos de cualquier notificación, las partes señalan como direcciones las que se indican a continuación: uno.- La JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES fija a su domicilio Álvarez seiscientos cuarenta y seis, tercer piso Edificio Alcázar de la ciudad de Viña del Mar. dos.- La señora [REDACTED]

[REDACTED] fija para estos efectos domicilio en [REDACTED]. **DECIMO**

OCTAVA: Para todos los efectos legales, forman parte integrante del presente contrato; uno) Ordinario N° mil ochocientos noventa y tres, de fecha seis de noviembre de dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda y suscrito por el Director de Presupuestos don Sergio Granados Aguilar. dos) Certificado de Hipotecas y Gravámenes relativo a la propiedad inscrita a fojas dos mil cuarenta y ocho N° dos mil cuatrocientos cuarenta y cinco del Registro de Propiedad del año dos mil trece del Registro Conservador de Bienes Raíces de La Ligua, con rol de avalúo N° cincuenta y cuatro guión quince. tres) Certificado de Numero emitido por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de La Ligua. **DÉCIMO NOVENA: PERSONERÍA** La personería de doña Carolina Morales Navarro cedula de identidad N° [REDACTED]

[REDACTED] Directora Regional JUNJI Región de Valparaíso, para representar a la JUNJI, consta en la, Resoluciones TRA N° doscientos catorce, de trece de junio de dos mil diecisiete y Resolución Exenta N° once, de diecinueve de mayo de dos mil diecisiete, que aprueba y refunde en un único texto delegación de facultades, ambas de la Vicepresidenta Ejecutiva de la Junta Nacional de Jardines Infantiles todas de la Vicepresidenta ejecutiva de la Junta Nacional de Jardines Infantiles. La señora [REDACTED], RUT [REDACTED]

[REDACTED], empresaria, actúa en el particular como persona natural, propietaria del inmueble individualizado en la cláusula primera del presente contrato. Minuta redactada por la abogada doña Isabel Pavez Díaz. En comprobante y previa lectura firman los comparecientes junto al Notario que autoriza. Se dio copia. **DOY FE.-**

2.- **IMPÚTESE** el gasto que irrogue el presente contrato al Programa Presupuestario 01, subtitulo 22, ítem 09, asignación 002, subasignación 000, rubro 0, denominado arriendo de edificios del presupuesto vigente servicio año 2018.

3.- **PAGUESE** en virtud de lo establecido en el contrato de arrendamiento para funcionamiento de dependencias del Equipo Técnico Territorial de Petorca suscrito entre las partes el monto de \$ 600.000 mensuales, dentro de los diez primeros días hábiles de cada

mes vencido, mediante depósito a la cuenta corriente bancaria, del Banco de Chile
correo electrónico [redacted] sirviendo el respectivo
comprobante de depósito como suficiente recibo de dinero para acreditar el
pago efectuado sirviendo el respectivo comprobante de depósito como suficiente para acreditar
el pago efectuado.

Asimismo, **PAGUESE** por única vez y conforme lo dispuesto en la cláusula DECIMO PRIMERA del
contrato en referencia y por concepto de garantía la suma total y única de \$ 600.000 al arrendador
y en la cuenta ya individualizada en párrafo anterior.

Junto a lo expuesto, **PAGUESE** por única vez la suma de \$ 300.000, al Corredor de Propiedades
[redacted] en la Cuenta Vista Banco
Crédito e Inversiones N° [redacted] correo electrónico [redacted] sirviendo el
respectivo comprobante de depósito como suficiente para acreditar el pago efectuado.

4.- **DÉJESE ESTABLECIDO** que forma parte integrante del
presente instrumento el Certificado de Disponibilidad presupuestaria emitido con fecha 4 de enero de
2018, por la Subdirectora de Planificación de JUNJI Valparaíso y el Ordinario número mil
ochocientos noventa y tres de fecha seis de Noviembre de dos mil diecisiete, emitido
por la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda y suscrito por el Director
de Presupuestos don Sergio Granados Aguilar.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHIVESE



CAROLINA MORALES NAVARRO
DIRECTORA REGIONAL
JUNJI VALPARAISO

CMN/JRB/CRB/TCC/IPD/

DISTRIBUCION:

- Unidad Jurídica.
- Subdirección de Recursos Físicos y Financieros.
- Subdirección Técnica.
- Subdirección de Planificación.
- Oficina de Partes (originales).