



RESOLUCION EXENTA N° 015/ 448

**MAT: APRUEBA CONTRATO DE
ARRIENDO DE LA DIRECCION REGIONAL
DE LA ARAUCANIA.-**

TEMUCO, 10 MARZO 2011

VISTOS:

La Ley N° 17.301, que crea la Corporación denominada Junta Nacional de Jardines Infantiles, el D.F.L. N° 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, de 1971 del Ministerio de Educación, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 17.301; la Resolución N° 1600 Contraloría General de la República del 30 de Octubre de 2008; Resolución N° 015/26 de 4 de Febrero de 2000; Resolución 015/129 de 8 de Octubre de 2008 todas de la Vicepresidenta Ejecutiva, que delega en los Directores Regionales De la Junta Nacionales Infantiles la facultades que indican; Resolución 015/06 de 12 de Enero de 2011, que nombra Directora Regional del Vicepresidente (TP) Ejecutivo de la Junta Nacional de Jardines Infantiles.

CONSIDERANDO:

1.- Que, con fecha 15 de Febrero del 2011, se firmo un Contrato de Arriendo, entre La Junta Nacional de Jardines Infantiles y la Sociedad Inversiones MSA Limitada, por el inmueble ubicado en calle Vicuña Mackenna esquina San Martín, de la comuna de Temuco, ante el notario publico don Jorge Elías Tadres Hales.

2.- El presente contrato de Arriendo regirá a contar de la entrega material del inmueble y tendrá vigencia por el periodo de 05 años, la propiedad individualizada en el considerando precedente, consistentes en una superficie de 1018,07 metros cuadrados, donde se desarrollaran las actividades de la Dirección Regional de La Araucanía.

RESUELVO:

1.- **APRUEBESE** el Contrato de arriendo entre la Junta Nacional de Jardines Infantiles y la Sociedad Inversiones MSA Limitada, de fecha 15 de Febrero del año 2011, y cuyo tenor es el siguiente:

CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO

SOCIEDAD INVERSIONES MSA LIMITADA

A

JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES

EN TEMUCO, REPUBLICA DE CHILE, a quince de Febrero del año dos mil once, ante mí **JORGE ELIAS TADRES HALES, Abogado**, Notario Público Titular de la Agrupación de las comunas de Temuco, Padre las Casas, Cunco,



Vilcún, Freire y Melipeuco, con oficio en calle Antonio Varas número novecientos setenta y seis, comparecen: por una parte la

SOCIEDAD INVERSIONES MSA LIMITADA, rol único tributario número 76.947.170-7, sociedad del giro de su denominación, representada legalmente - según se acreditará - por don **RODRIGO IGNACIO TORREALBA MAASS** chileno, casado, rol único tributario número quince millones doscientos cuarenta y tres mil cuarenta y tres guión cuatro, ambos con domicilio en Camino a Misión Araucana, sin número, Padre Las Casas, en adelante **la subarrendadora o la sociedad**; y de la otra parte, la **JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES**, rol único tributario número setenta millones setenta y dos mil seiscientos guión dos, representada legalmente según se acreditará por su Directora Regional de la Novena Región de la Araucanía, doña **SAMIRA GUZMAN HERRERA**, Chilena, soltera, administrador público, cédula nacional de identidad número diez millones quinientos cuarenta mil veintiséis guión ocho, ambas con domicilio en calle Phillipi seiscientos setenta y dos guión C, ciudad de Temuco, en adelante **la subarrendataria o la JUNJI**; todos los comparecientes mayores de edad, quienes han acreditado sus identidades con las cédulas anotadas y exponen haber convenido en el siguiente contrato de arriendo: **PRIMERO: Antecedentes. La SOCIEDAD INVERSIONES MSA LIMITADA** es tenedora material y legal del inmueble ubicado en calle Vicuña Mackenna esquina San Martín, de la Comuna y Ciudad de Temuco, y que deslinda según sus títulos: AL NORTE, calle San Martín en diecinueve metros cincuenta centímetros; AL SUR, con propiedad de la Sucesión Amador León en diecinueve metros cincuenta centímetros; AL ORIENTE, con calle Vicuña Mackenna en veinticinco metros y AL PONIENTE, con propiedad de Germán Aroca, en veinticinco metros.- A dicha propiedad conforme al certificado de fecha veinticinco de enero de dos mil siete emitido por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Temuco le corresponde el número seiscientos ochenta y ocho por calle San Martín, de la Comuna y Ciudad de Temuco. En dicho inmueble actualmente se encuentra en construcción un edificio de cuatro pisos formado por locales comerciales y oficinas, estas últimas en planta libre. Dicho inmueble es de dominio del Banco de Chile pero a su respecto existe un leasing con la **SOCIEDAD MUEBLES SANTA ANA LIMITADA**, rol único tributario número setenta y siete millones seiscientos veinticuatro mil doscientos setenta guión cinco, sociedad del giro de su denominación, y esta a su vez lo ha subarrendado a la **SOCIEDAD INVERSIONES MSA LIMITADA** debidamente autorizado por el titular del dominio. La propiedad a favor del Banco de Chile rola inscrito a fojas cuatro mil ciento ochenta y siete vuelta bajo el número dos mil quinientos cuarenta y ocho del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Temuco del año dos mil siete. **SEGUNDO: Arriendo.** Por el presente acto, **SOCIEDAD INVERSIONES MSA LIMITADA** debidamente representada, da en subarriendo a la **JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES (JUNJI)**, para quien acepta y arrienda su representante doña **SAMIRA GUZMAN HERRERA**, parte del edificio construido en el referido inmueble, parte que tiene una superficie aproximada de mil dieciocho coma cero siete metros cuadrados todo lo que se divide en : hall de acceso primer piso, cuarenta coma veintisiete metros cuadrados aproximadamente; segundo piso o nivel en planta libre de trescientos veintiuno coma dieciséis metros cuadrados; tercer piso o nivel en planta libre de trescientos veintiocho coma diez metros cuadrados aproximadamente y el cuarto piso o nivel de trescientos veintiocho coma diez metros cuadrados aproximadamente.



JUNTA Nacional de Jardines Infantiles



A o a terior se debe considerar q e el arriendo contempla además una te raza de una superficie aproximada de ciento cuarenta y iete coma treinta y siete metros cuadrados. Asimismo, será obligación de la SOCIEDAD INVE SIONES MSA LIMITADA el dotar - y a su exclusivo costo - a la JUNJI, de un estacionamiento de uso exclusivo de dicho organismo el que deberá estar ubicado en las cercanías del inmueble arrendado y por el período de duración de este contrato. Para una mejor singularización del inmueble objeto del presente instrumento las partes d común acuerdo levantan plano del mismo y se achura aquello que es materia de este contrato, plano que protocolizado bajo el números trescientos sesenta y cinco; trescientos sesenta y seis; trescientos sesenta y siete; trescientos sesenta y ocho y trescientos sesenta y nueve al final del presente registro con esta misma fecha y ante el Notario que autoriza se considera conocido de las partes y se entiende formar parte del presente contrato para todos los efectos a que hubi re lugar. El Inmueble, ya individualizado, para efectos del impuesto territorial po ee el Rol de Avalúo Fiscal número doscientos cuarenta y siete guión dieciséis de la comuna de Temuco. Se deja expresa constancia que, la JUNJI no está facultada para subarrendar o ceder el presente ontrato. A su turno, la sociedad podrá, en cualquier tiempo, ceder el presente contrato a cualquier título unilateralmente.- **TERCERO: Vigencia.** El presente contrato de arrendamiento se celebra por un plazo de **cinco años**, comenzando su vigencia desde la fecha de entrega material de la propiedad, la que deberá verificarse el día dos de mayo de dos mil once, expirando, en consecuencia el presente contrato el día treinta de abril del año dos mil dieciséis, sin perjuicio que las partes, de común acuerdo, prorroguen su vigencia. **CUARTO: Renta.** La renta de arrendamiento del presente contrato se regirá por las siguientes estipulaciones: **Uno.** La renta mensual de arrendamiento del presente contrato ascenderá a la suma ú ica y total de **CIENTO NOVENTA Y CINCO** unidades de fomento, en su equivalente en pesos o mone a corriente de curso legal a la época del pago efectivo. En todo caso se deja expresa constancia que de modo alguno la renta de arrendamiento será inferior a la suma de Cuatro millones ciento cincuenta mil pesos. **Dos.** La renta de arrendamiento, **se pagará dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes. Tres.** Si se dejare de determinar el valor de la Unidad de Fomento o se modificare la forma en que actualmente se efectúa dicha determinación, de tal modo que su valor no reflejare fielmente las variaciones del Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el organismo que lo reemplace o haga sus veces, la renta de arrendamiento se reajustará, en lo sucesivo, en igual proporci n que la variación experimentada por el señalado índice enel mes precedente de aquél que corresponda pagar, tomando como base la cantidad correspondiente, según la última equivalente vigente de la Unidad de Fomento, y así sucesivamente. Si existiere duda sobre dicho nuevo índice o sobre el sistema de reajustabilidad que se deberá aplicar, toda controversia sobre el particular será resuelta por el árbitro consagrado en este contrato. **Cuatro.** Las partes convienen, para todos los efectos legales a que hubiere lugar, que servirá de recibo de pago de las rentas mensuales de arrendamiento os documentos que al efecto emita la parte arrendadora como recibos de pago en el acto del pago o, a falta de éstos, se reputará como comprobante de pago el comprobante de depósito en la cuenta corriente bancaria de **la sociedad** por parte de la **JUNJI. Cinco.** La cuenta corriente bancaria de **la sociedad** para los fines del pago de la cuota mensual de arrendamiento será aquella que designe esta



última mediante instrumento público o privado dirigido a la JUNJI, dentro de los treinta días siguientes

a la entrega material del inmueble. **QUINTO: Giro.** La JUNJI deberá destinar el inmueble arrendado al funcionamiento de sus oficinas administrativas.- **SEXTO: Entrega material.** La entrega material del inmueble se efectuará una vez obtenida la recepción definitiva del edificio en actual construcción y en todo caso a más tardar el día primero de mayo del año dos mil once, totalmente desocupado y con todos sus consumos básicos y domiciliarios al día, en buen estado, entregándole las llaves y poniéndolo a su disposición. Cualquier deuda por concepto de servicios básicos o de cualquiera otra naturaleza que se encuentren impagos a esa fecha, será de cargo y costo exclusivo de **la sociedad**. Lo arrendado corresponde a plantas libres, considerando pavimento terminado, cielo americano, pintura, baños, canalización eléctrica pero no incluye sistema de corrientes débiles, mobiliario ni divisiones, salvo aquellas de estas últimas que aparecen en el plano suscrito por las partes.-**SEPTIMO: Obligaciones de la JUNJI.** Son especiales obligaciones de **la JUNJI** las siguientes: a) Pagar oportunamente la renta mensual de arrendamiento, los gastos de consumos básicos y de que den cuenta los respectivos marcadores o remarcadores correspondientes al inmueble arrendado, los gastos comunes, si procediere y, los gastos relativos a la mantención y todo desgaste del ascensor del inmueble pues su uso es exclusivo de la arrendataria debiendo coordinar las respectivas revisiones -ordinarias y/o extraordinarios - y reparaciones, directamente la JUNJI con los técnicos autorizados; b) Mantener el inmueble en buen estado de funcionamiento y aseo, sin perjuicio de las reparaciones necesarias, aquellas indispensables para mantener el inmueble en estado de servir, que son de cargo del arrendador; c) hacer las reparaciones de los daños provenientes de su uso; d) tomar un seguro contra incendio, terremotos y demás riesgos y tendiente a cubrir toda pérdida, deterioro o daño que pudieren sufrir los bienes muebles que guarnecen el inmueble que arrienda. Serán motivos plausibles para que **la sociedad** desahucie el contrato de arrendamiento, los generales previstos en la ley, especialmente, el no pago de dos o más rentas mensuales de arrendamiento consecutivas; el dedicar la propiedad a un fin distinto al previsto en este contrato; el no mantener el inmueble en buen estado de conservación y aseo; el atraso grave y reiterado en el pago de cuentas de consumo y gastos comunes. En el evento de ponerse término al contrato por alguna de las causales anteriormente referidas o si la JUNJI desea poner término anticipado al contrato por cualquier circunstancia, deberá pagar a la sociedad la totalidad de las rentas de arrendamiento que se devenguen hasta el plazo fijado para su término original o el de alguna de sus prórrogas y, en el último caso referido además, al pago de una multa equivalente a la renta de un año. **OCTAVO: Contribuciones y servicios básicos.** La sociedad se obliga a pagar las contribuciones o impuesto territorial que puedan gravar el inmueble arrendado. **NOVENO: Accesorios, maquinarias y equipos comerciales.** La sociedad deja expresamente establecido que ningún accesorio, maquinaria, equipo, mobiliario u otros bienes personales de cualquier naturaleza o clase que sean, depositados o instalados en la propiedad arrendada por **la JUNJI**, podrán pasar al dominio de **la sociedad** o ser parte del bien raíz arrendado, no importando cuan adherido esté a la propiedad arrendada, pudiendo ser retirados éstos por **la JUNJI** en cualquier oportunidad; lo



anterior, durante toda la vigencia del presente contrato. Lo anterior es sin perjuicio de que se decrete el derecho legal de retención, por resolución judicial, ante el incumplimiento de la JUNJI de sus obligaciones. **DECIMO : Autorizaciones especiales.** En este mismo acto y sujeto al cumplimiento de la respectiva

normativa, reglamentación y a los términos del presente contrato, **la sociedad** autoriza a **la JUNJI** para instalar letreros y otras propagandas, luminosas o no, en el inmueble arrendado, tanto en su fachada como en el interior de los mismos y en los espacios que se indican en plano suscrito por las partes al efecto y que es parte integrante de este instrumento para todos los efectos. A su turno, las partes acuerdan que la sociedad podrá instalar, para sí o en virtud de contratos suscritos con terceros y en la azotea del inmueble, antenas de televisión por cable u otras; telefonía celular e instalar allí o en el frontis del edificio pantallas led u otras de publicidad en general.- **DECIMO PRIMERO: Visitas. La sociedad**, sea personalmente o a través de mandatario designado mediante carta simple, podrá inspeccionar la propiedad arrendada, cuando lo estime oportuno, con la sola limitación que tales visitas deberán anunciarse con una anticipación de veinticuatro horas, en días y horas hábiles. Para los efectos del presente contrato se considerarán días y horas hábiles, de lunes a viernes, entre las nueve y las dieciocho horas. **DECIMO SEGUNDO:** Se acuerda expresamente por las partes que la sociedad a través de su representante, de alguno de sus dependientes debidamente acreditado o trabajadores por su encargo podrán ingresar a la azotea del edificio por las dependencias que ocupa en virtud de este contrato la subarrendataria, debiendo en todo caso anunciar lo anterior con la debida antelación y dentro de los horarios que convengan en cada caso.- **DECIMO TERCERO: Responsabilidad especial para JUNJI.** Serán de cargo de **la JUNJI** los gastos que pueda ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que, en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad en razón del uso a que destinará el inmueble, sean ésta exigencias relativas a condiciones sanitarias e higiénicas. Adicionalmente, será de cargo de **la JUNJI** el pago de cualquier multa que deba pagar con ocasión de la trasgresión o incumplimiento de cualquier normativa que le sea imputable. **DECIMO CUARTO: Restitución del inmueble. La JUNJI** se obliga a restituir el inmueble arrendado inmediatamente que expire o termine este contrato. Se obliga a efectuar dicha restitución mediante la desocupación total del inmueble, poniéndolo a disposición de **la sociedad** y entregándole las llaves. Se obliga, asimismo, a entregar a **la sociedad** en la misma oportunidad los recibos o comprobantes que acrediten que el inmueble no registra deudas por concepto de suministros de energía eléctrica, agua potable, cualquier otro servicio, patentes, tasas, derechos que puedan grabarlo o afectar a **la sociedad** y de cualquier gasto que se haya producido hasta el último día en que ocupó la propiedad. Deberá restituir la propiedad en igual estado que la recibió habida consideración del desgaste natural por su uso legítimo. **DECIMO QUINTO: Garantía.** Con el fin de garantizar el fiel y oportuno cumplimiento de este contrato y de todas las obligaciones que de él emanen, **la JUNJI** entregará a **la sociedad** contra entrega material del inmueble objeto del presente instrumento la cantidad de **CIENTO NOVENTA Y CINCO unidades de fomento**, en su equivalente en pesos a esa fecha, suma que **la sociedad** declarará, en su momento, recibir a entera conformidad. Esta garantía deberá restituirse a **la JUNJI** dentro de los treinta días siguientes al término de éste contrato, si procede y, en ningún caso, podrá ser



imputado al pago de rentas mensuales de arrendamiento, salvo con consentimiento expreso y escrito de las partes. **DECIMO SEXTO:**

Arbitraje. Las partes acuerdan someter cualquier conflicto, duda o dificultad nacido de la interpretación de este contrato, de su ejecución, aplicación, cumplimiento o incumplimiento, resolución, resciliación, nulidad o de otra causa cualquiera, a la jurisdicción y competencia de un juez árbitro, que tendrá las prerrogativas y deberes de un árbitro arbitrador,

quien conocerá en única instancia y sin forma de juicio, breve y sumariamente; y en contra de cuyas resoluciones no procederá recurso alguno, a los cuales, a mayor abundamiento, renuncian expresa y formalmente en este acto. Las partes deberán designar al árbitro de consuno o a falta de acuerdo sobre la persona del árbitro, éste será nombrado por la Justicia Ordinaria, caso en el cual el árbitro será de derecho, debiendo recaer el nombramiento en un abogado que sea o haya sido integrante de Corte de Apelaciones o se desempeñe o haya desempeñado como profesor de las cátedras universitarias de Derecho Civil o Comercial. En todo caso, el juicio arbitral deberá substanciarse en la ciudad y comuna de Temuco. **DECIMO SEPTIMO:** No serán de responsabilidad de la sociedad los daños o deterioros que por culpa o acto de la JUNJI o del personal de su dependencia u otros que realicen faenas, tareas o trabajos en general para él, se produzcan en las personas o bienes de vecinos o en el inmueble arrendado. La sociedad no responderá, en manera alguna, por los perjuicios que puedan producirse a la JUNJI con ocasión de robos, incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías de agua o gas, efectos de la humedad o del calor, etc. Se deja expresa constancia que el uso del ascensor del edificio es exclusivo de la JUNJI.-

DECIMO OCTAVO: Declaración representaciones. Las comparecientes declaran y aseguran que sus respectivas representadas son entidades legalmente constituidas y vigentes; que son ellos personeros debidamente investidos por aquellas para celebrar el presente contrato y que, por consiguiente, es plenamente eficaz y válido conforme al derecho positivo. La exactitud de los hechos de que da cuenta la precedente declaración, es considerada una condición esencial y determinante para las partes en la celebración del presente contrato. **DECIMO NOVENO: Domicilio convencional.** Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes fijan como domicilio la ciudad y comuna de Temuco, en las direcciones referidas en el encabezamiento de este instrumento. **VIGÉSIMO: Gastos.** Los gastos notariales derivados del otorgamiento del presente instrumento, serán de cargo de ambas partes por mitades iguales, salvo la inscripción conservatoria del mismo, los que serán de cargo exclusivo de la JUNJI. **VIGÉSIMO PRIMERO:** Se deja expresa constancia por las partes que, si por cualesquier circunstancia, el inmueble no fuere entregado total o parcialmente a la JUNJI a más tardar el día dos de mayo del año dos mil once, la obligación de la entrega material se prorrogará hasta por el plazo de noventa días corridos a contar de la fecha antes dicha sin que ello involucre pago o indemnización de suma alguna por parte de la sociedad a la JUNJI y, por cierto, sin que la JUNJI esté obligada a efectuar pago alguno durante ese período por concepto de renta. Si ocurrido el plazo dicho y no se pudiere llevar a cabo la entrega material del inmueble por cualesquier circunstancia, las partes se obligan a suscribir la respectiva escritura pública de resciliación de este contrato sin indemnización alguna.- **VIGÉSIMO SEGUNDO:** Se deja constancia que la sociedad o el propietario del inmueble gestionara, oportunamente,



el someter el inmueble al régimen de copropiedad inmobiliaria si así lo estimare.- **VIGESIMO TERCERO: Personerías.** La personería de don **RODRIGO IGNACIO TORREALBA MAASS** para actuar en nombre y

representación de la **SOCIEDAD INVERSIONES MSA LIMITADA** consta de escritura de constitución social de fecha uno de agosto de dos mil siete ante el Notario Público de Temuco don Sergio San Martín Henríquez suplente del titular don Claudio González Rosas. La personería de doña **SAMIRA GUZMAN HERRERA**, Directora Regional Novena Región de la Araucanía para actuar en representación de la **Junta Nacional de Jardines Infantiles** consta en Resolución número cero quince ciento cuarenta y nueve del diecisiete de Agosto de dos mil diez de la Vicepresidenta Ejecutiva de la Junta Nacional de Jardines Infantiles. Estas personerías, no se insertan, a ruego de las partes y por ser conocidas de éstas y del notario que autoriza. Escritura publica anotada en el Repertorio de Instrumentos Públicos con el numero mil ciento cincuenta.-

ANOTESE, COMUNIQUESE, Y ARCHIVASE.



Samira Guzman Herrera
SAMIRA GUZMAN HERRERA
DIRECTORA REGIONAL JUNJI
REGION DE LA ARAUCANIA

SGH/AML/pbf

Distribución:

- Sociedad MSA Ltda.
- Subdirección de Recursos Financieros.
- Unidad Jurídica JUNJI
- Oficina de Partes Regional