

RESOLUCIÓN EXENTA N° 015/0284

REF.: APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE
BODEGA REGIONAL.

VALDIVIA, 12 JUL 2017

VISTOS:

La Ley N° 17.301, que crea la Junta Nacional de Jardines Infantiles; el Decreto Supremo N° 1.574 del Ministerio de Educación; la ley N° 18.575 de 1986, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; Resolución N° 1600 de 2008 de la Contraloría General de la República; Ley N° 20.981 de presupuesto del sector público para el año 2017; Ley N° 18.834, Estatuto Administrativo, en su texto refundido, coordinado y sistematizado, fijado por DFL N° 29 de 2004, del Ministerio de Hacienda; Ley N° 19.880, de 2003 que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado; Ley N° 19.886; Reglamento Ley de bases sobre contratos administrativos de suministro y prestación de servicios; Resolución N° 015/026 del 04 febrero de 2000, Resolución N° 015/172 del 20 agosto de 2001, Resolución Exenta N° 015/822 del 03 de junio de 2004, Resolución TRA 110790/213/2017 de fecha 13 de junio del año 2017, todas de la Vicepresidenta Ejecutiva de la JUNJI; demás antecedentes tenidos a la vista y necesidades de la institución.

CONSIDERANDO:

1.- Que, con fecha 05 de julio del 2017, se suscribió un contrato de arriendo de bodega, entre CHILESPACIOS SPA, RUT N° 76.582.101-0, representada por don CARLOS ROMANOS OCA, y don IÑAKI LARRAZA ALBERDI y la JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES, Dirección Regional de Los Ríos.

2.- Que, es necesario la dictación de un acto administrativo que lo apruebe.

RESUELVO:

1.-**APRUEBESE** el contrato de arriendo de Bodega entre CHILESPACIOS SPA, RUT N° 76.582.101-0, representada por don CARLOS ROMANOS OCA, y don IÑAKI LARRAZA ALBERDI y la JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES, Dirección Regional de Los Ríos, cuyo texto es del siguiente tenor:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BODEGA

CHILESPACIOS SPA

Y

JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES

EN VALDIVIA, REPÚBLICA DE CHILE, 05 de julio año dos mil diecisiete, entre CHILESPACIOS SPA, persona jurídica de derecho privado y del giro de su denominación, RUT N° 76.582.101-0, representada, según se acreditará, por don CARLOS ROMANOS OCA, Español, RUT N° 10.715.037-4 y don IÑAKI LARRAZA ALBERDI, Chileno, RUT N° 8.291.789-6 ambos domiciliados para estos efectos en Avenida Balmaceda N°

6555, sector Collico, comuna de Valdivia, por una parte y en adelante el “arrendador” o “el propietario” indistintamente; y por la otra, la JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES, persona jurídica de derecho público, R.U.T. N° 70.072.600-2, en adelante “la JUNJI” representada por su Director Regional don EDUARDO AUGUSTO ROSAS VARAS, profesor de historia y geografía, Cédula de Identidad N° 9.647.314-1, ambos domiciliados en calle Arauco N° 371-373, comuna y ciudad de Valdivia, Región de Los Ríos, en adelante el “Arrendatario”, se ha celebrado un contrato de arrendamiento de bodegas, que se registrará por las cláusulas que se indican a continuación:

PRIMERO: Chilespacios Spa, arrendador, entrega en arrendamiento a la JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES, la propiedad ubicada en Avenida Balmaceda N° 6501, correspondiente a la bodega 3-123 ubicada en la Comuna de Valdivia, con una superficie de setecientos veinte metros cuadrados (720 M2), que permiten el ejercicio de almacenamiento de material fungible y no fungible de esta Institución Pública.

En el contrato se incluyen, red húmeda en pasillos exteriores, extintores en pasillos exteriores, iluminación exterior, agua hasta un consumo normal el cual se establece en 20 metros cúbicos, por sobre este consumo se cobrará a razón de la tarifa que cobre la empresa de Aguas Decima S.A..

La provisión de energía eléctrica con capacidad limitada en automáticos de 1x10 Amperes, el consumo se registrará en un medidor eléctrico en la propiedad, y deberá pagar los consumos que sean medidos cada mes. A requerimiento del arrendatario, Chilespacios Spa podrá estudiar la factibilidad de ampliación de la capacidad eléctrica, en cuyo caso, se cotizara en función a los requerimientos particulares que indique el arrendatario.

Se deja además, expresamente establecido que el arrendatario no podrá almacenar ni producir o generar, directa o indirectamente, en la propiedad, productos contaminantes y/o productos, sustancias o materiales considerados peligrosos, es decir, productos, sustancias o materiales tóxicos, corrosivos, peligrosos, infecciosos, reactivos, venenosos, explosivos o inflamables, según definición de la Norma Chilena NCh 382 Of2004 del Instituto de Normalización, Sustancias Peligrosas – Clasificación General, o aquella que la suceda o reemplace, y para los cuales se exija o requiera un tipo de almacenamiento especial, de características distintas a las que ofrece la propiedad materia del presente contrato, equivalente para estos efectos a bodega común general, de acuerdo a lo que establece el Manual de Almacenamientos Seguro de Sustancias Químicas Peligrosas del Servicio de Salud del Ambiente de la Región de Los Ríos o la normativa que lo suceda o reemplace. El arrendatario tampoco podrá almacenar, producir o generar en la propiedad, directa o indirectamente, desechos, residuos industriales, líquidos o no, excedentes, u otros residuos, sobrantes, agentes, materias o elementos similares a los anteriores.

SEGUNDO: La renta mensual del arrendamiento será la suma total de 72 UF (setenta y dos unidades de fomento) y un cargo mensual por concepto de gastos comunes que se estima en 10,26 UF (Diez como veintiséis unidades de fomento), ambos valores más el impuesto al valor agregado, en adelante IVA, según lo señalado en el art. 8º, letra “g” del DL 825, de 1974, establece que el Impuesto al Valor Agregado afecta a las ventas y servicios, agregando que para estos efectos serán consideradas también como ventas y servicios, según corresponda:

El arrendamiento de inmuebles que se encuentren amoblados o que posean instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de una actividad industrial o comercial, por lo que la existencia del hecho gravado establecido en la disposición legal precitada, pende de una situación de hecho, a saber, que el



inmueble tenga muebles o bien instalaciones o maquinarias que permitan desarrollar las actividades mencionadas, aun cuando el arrendatario en el hecho no las desarrolle.

Respecto al concepto de inmuebles amoblados, para efectos de la aplicación del impuesto al Valor Agregado, se está refiriendo a que el bien inmueble cuente con bienes de carácter mueble sin distingo alguno acerca de su destino o si éstos permiten o no el desarrollo de una actividad comercial o industrial, bastando su sola existencia para considerar que el inmueble se encuentra amoblado, de acuerdo al inventario Bienes Muebles, de fecha 05 de julio del 2017, que se entiende como parte integral de este contrato y que debe legalizarse al igual que el contrato de arriendo.

El propietario facturar esta suma mensualmente y de manera anticipada al arrendatario, la que deberá ser pagada de acuerdo a lo establecido en la cláusula quinta de este contrato.

Si por cualquier motivo o razón la Unidad de Fomento dejara de ser un patrón de reajustabilidad diaria, en los términos o formas de calcularse actualmente, o su valor se modificara por la autoridad, el valor de la renta mensual y otros cobros del contrato se reducirán a pesos moneda nacional al día anterior de la modificación y se reajustaran desde ese instante en adelante para los efectos del presente contrato, en la misma proporción que varié el índice de Precios al Consumidor, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos o el Organismo que le reemplace, con un mes de desfase y aplicando numerales diarios pero principalmente en términos similares a aquellos con que actualmente se calcula la Unidad de Fomento.

TERCERO: El arrendatario estará obligado a pagar los desembolsos por concepto de gastos comunes mensuales del inmueble, consumo de servicios de electricidad y servicios de agua según corresponda, los cuales se cobraran conjuntamente con la renta mensual de arrendamiento, el no pago en un mes de cualquiera de los pagos indicados, dará derecho al arrendador para suspender el suministro de los servicios respectivos. Los gastos de teléfono e internet, serán de exclusivo cargo del arrendatario y no se entienden incluidos en la renta mensual acordada.

CUARTO: El arrendatario efectuará el pago de la renta mensual y los gastos comunes, a través de mensualidades anticipadas, dentro de los diez primeros días de cada mes, mediante depósito en la cuenta corriente N° 250-14347-10 del Banco Chile, perteneciente a CHILESPACIOS SPA o la que en el futuro se informe por escrito. Para estos efectos el arrendador hará llegar al arrendatario, dentro de los últimos cinco días de cada mes, una factura correspondiente al mes siguiente, la que será emitida por CHILESPACIOS SPA.

Se conviene expresamente que por cada día de atraso en el pago de la renta y los gastos comunes, el arrendatario pagará al arrendador, dentro de los últimos cinco días de cada mes a título de multa, el 0,1% del valor adeudado por renta y gastos comunes, sin perjuicio de lo establecido en el artículo séptimo de este contrato, no obstante lo anterior, y solo por los meses de junio y julio del presente año, el arrendatario quedará exento del pago por concepto de multa. En caso de atraso en el pago de la renta mensual y/o de los gastos comunes por más de un mes, el arrendador podrá en cualquier momento, impedir el ingreso de personas y el ingreso o salida, hacia o desde la propiedad, a cualquier vehículo, sea motorizado o no, a través de los accesos existentes en el recinto. En ningún caso, el arrendatario se verá obligado al pago de suma alguna, por concepto de impuestos territoriales, contribuciones u otro impuesto que tenga causa u origen en la propiedad del inmueble referido en la cláusula primera.



QUINTO: El plazo de vigencia del presente Contrato empezará a regir a contar del tres de Junio del dos mil diecisiete y tendrá una duración de un año. Este plazo será renovable en forma tácita, sucesiva y automáticamente por periodos iguales de un año, salvo que cualquiera de las partes comunique a la otra, mediante notificación por carta certificada dirigida al domicilio del arrendador o arrendatario, su deseo de poner término al contrato, el que deberá ser notificado con cuatro meses de anticipación a lo menos, respecto al término del plazo inicial de este contrato, o de cualquiera de sus eventuales prorrogas.

SEXTO: El arrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias para que el arrendador, o quien lo represente, pueda visitar la propiedad cuando lo desee. Asimismo y durante los cuatro meses anteriores al término del presente contrato, el arrendador puede mostrar a eventuales interesados en la propiedad, a lo menos en tres días a la semana, durante dos horas cada vez, en horario comprendido entre las 9:00 horas a 13:00 horas y de 15:00 horas a 16:30 horas.

SEPTIMO: El arrendador podrá poner término de inmediato al presente contrato, ipso facto y sin necesidad de requerimiento o emplazamiento previo alguno, por las siguientes causales que las partes convienen en elevar a la calidad de cláusulas esenciales o determinantes de este contrato, e inductivas a la celebración del mismo:

- a) Si el arrendatario no paga la renta y los gastos comunes mensuales dentro del plazo indicado en este contrato.
- b) Si destina la propiedad a cualquier otro fin que no sea el indicado en este instrumento.
- c) Si no mantiene la propiedad en buen estado de conservación.
- d) Si hace mejoras o variaciones en la propiedad sin el consentimiento previo por escrito del propietario.
- e) Si introduce y/o produce o genera materiales contaminantes, explosivos, inflamables, corrosivos, oxidantes, reactivos, tóxicos, o de mal olor en la propiedad u otros desechos, residuos industriales, líquidos o no, excedentes, u otros residuos, sobrantes, agentes, materiales o elementos similares a los anteriores.
- f) Si no cumple con las obligaciones establecidas en el Reglamento de Funcionamiento del Centro de Bodegas, referido al artículo decimo del presente contrato, y el cual forma parte integrante de este instrumento. Documento que deberá ser entregado por el arrendador al momento de la firma del presente contrato.

OCTAVO: Convienen las partes que el arrendatario, no podrá efectuar mejoras en la propiedad sin previa autorización por escrito del arrendador y que todas las mejoras que el hiciere en la propiedad serán de su exclusivo costo y sin que el propietario deba reembolsarle suma alguna de dinero por ellas, pasando dichas mejoras a ser del dominio del arrendador, salvo aquellas que el arrendatario pueda retirar sin detrimento de la propiedad, al término de este contrato.

NOVENO: Se obliga al arrendatario a mantener en perfecto estado de funcionamiento los automáticos, enchufes e interruptores de la instalación eléctrica, reparándolos o cambiándolos por su cuenta y costo. Deberá también el arrendatario, conservar la propiedad en perfecto estado de aseo y conservación en general y efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones adecuadas para la conservación de la propiedad.

Será responsabilidad del arrendatario realizar el control de plagas y desratizaciones necesarias al interior de la propiedad materia de este contrato.

DECIMO: El arrendatario declara conocer y aceptar el Reglamento de Funcionamiento Bodegas Chilespacios Spa, y señala expresamente someterse a dicho reglamento para el ejercicio del presente contrato de arrendamiento de bodegas y gastos comunes, el cual forma parte integrante de este contrato para todos los efectos legales a que hubiere lugar.

DECIMO PRIMERO: Es de cargo, responsabilidad y costo del arrendatario, el contratar y mantener los seguros correspondientes para la protección de los bienes guarnecidos en la propiedad objeto de este contrato, como asimismo para amparar su responsabilidad civil respecto de terceros, liberando desde ya al arrendador de toda responsabilidad a causa de la no contratación de dichos seguros, quedando expresamente convenido y entendido que la contratación de los seguros respectivos no libera al arrendatario de ninguna de sus obligaciones y responsabilidades que le corresponden de acuerdo con el presente contrato y la ley.

DECIMO SEGUNDO: El arrendatario asume los riesgos por cualquier accidente producido, derivado o causado por la posesión, utilización, cuidado u operación de los bienes, materias u objetos contenidos o almacenados en la propiedad, que ocasione daños o lesiones en las personas o daños en los bienes de terceros, incluyendo al propio arrendador, los que serán de su entera responsabilidad.

La responsabilidad del arrendatario se extiende a todos los actos u omisiones ejecutados por sus empleados y aun por terceros extraños cuya autorización de ingreso y permanencia en el Centro de Bodegas haya provenido del arrendador.

DECIMO TERCERO: El arrendatario asume y soporta los riesgos de pérdida o daño de los bienes, materias u objetos contenidos o almacenados en la propiedad materia de este contrato y/o en los medios de transporte o traslado utilizados para su destino, despacho, operación o manejo, sea que estos se estén desplazando o se encuentren en espera dentro del Centro de Bodegas, cualquiera que sea la causa a que respondan y sin limitación alguna, incluyendo el caso fortuito o fuerza mayor.

De esta forma, el arrendador no responderá en forma, modo o manera alguna, por robos, hurtos, mermas, faltantes, pérdidas o extravíos que puedan efectuar u ocurrir en la propiedad materia del contrato y/o en los medios de transporte o traslado, en los términos antes señalados, o por perjuicios que puedan producirse, directa o indirectamente, por causa de, incendios, inundaciones, filtraciones, rotura de cañerías, voladura de techos, efectos de humedad, calor y en general, por cualquier caso fortuito o fuerza mayor.

En forma especial se deja constancia de conformidad a lo expuesto en la cláusula tercera precedente, que el arrendador no responderá por problemas de cualquier tipo, causa o naturaleza, originados o derivados, directa o indirectamente de las empresas que proporcionen servicios al Centro de Bodegas, tales como electricidad, agua, teléfono, internet, siendo el arrendador un mero re facturador de los servicios en cuestión, conforme lo indicado en este contrato.

DECIMO CUARTO: Es de cargo, responsabilidad y costo del arrendatario el cumplir con las exigencias tributarias, municipales, laborales, sanitarias y demás pertinentes que correspondan para la utilización y destino de la propiedad y los trabajos que en ella se realicen, así como también para la entrada y salida de los materiales fungibles y no fungibles, bienes muebles equipos informáticos, de la Junta Nacional de Jardines Infantiles.

Es también de cargo, responsabilidad y costo del arrendador, dotar a la propiedad de todos aquellos servicios y condiciones especiales que requiera el arrendatario para el funcionamiento de las actividades que se realizaran en ella.

DECIMO QUINTO: En caso que se produzca algún desperfecto en la propiedad por el cual deba responder el arrendador, el arrendatario dará aviso por escrito de inmediato al arrendador para que lo haga reparar. Si no se tomaran las medidas pertinentes dentro de diez primeros días siguientes después del aviso, el arrendatario tendrá derecho a hacerlo reparar y descontar su valor del pago total de la renta mensual y gastos comunes.

DECIMO SEXTO: La recepción y despacho de material fungible y no fungible de JUNJI, hacia o desde la propiedad, solo podrá efectuarse en el horario de lunes a sábado de 08:00 a 20:00 horas. La atención fuera de estas horas deberá regirse por las normas del Reglamento de Funcionamiento referido en el artículo decimo del presente contrato.

DECIMO SEPTIMO: La propiedad objeto de este contrato se entrega en buen estado de conservación y mantenimiento y el arrendatario se obliga a restituirla inmediatamente que termine el contrato en el mismo estado, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso legítimo de ella. La entrega deberá hacerse mediante la desocupación total de la propiedad a la fecha de terminación, poniéndola a disposición del arrendador, debiendo suscribirse entre las partes un término de contrato, de no efectuarse la entrega y suscripción del término de este, se entenderá por renovado el contrato por un nuevo periodo de un año.

DECIMO OCTAVO: Para todos los efectos que deriven del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Valdivia, sometiéndose a la competencia de sus Tribunales Ordinarios de Justicia.

DECIMO NOVENO: Toda modificación que las partes quisieren realizar al presente contrato deberá constar por escrito, debidamente firmada por apoderados con facultades suficientes, en la forma de Anexo al presente contrato, el cual se considerará parte integrante del contrato al que accede para todos los efectos legales a que hubiere lugar.

VIGESIMO: Los funcionarios y funcionarias públicas del arrendatario "Junta Nacional de Jardines Infantiles", no tendrá vínculo de subordinación o dependencia, ni vínculo laboral alguno con el arrendador, quien en consecuencia no tendrá responsabilidad alguna respecto del cumplimiento de las normas legales, laborales, previsionales o tributarias respecto de dicho personal.

VIGESIMO PRIMERO: La personería del Sr. CARLOS ROMANOS OCA y del Sr. IÑAKI LARRAZA ALBERDI, para representar a "CHILESPACIOS SPA", consta por documento electrónico de fecha 18 de enero 2016, otorgado ante la Subsecretaria de Economía y E.M.T. y por escritura pública de fecha 25 de enero 2016, Repertorio Nº 469, otorgada ante Notario de Valdivia Carmen Podlech, la que no se inserta por ser conocida de las partes.

La personería del Sr. EDUARDO AUGUSTO ROSAS VARAS, para comparecer a nombre de la JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES consta en la Resolución TRA 110790/213/2017 de fecha 13 de junio del año 2017, de la Vicepresidenta Ejecutiva de la Junta Nacional de Jardines Infantiles, que no se inserta por ser conocida de las partes.

VIGESIMO SEGUNDO: El presente contrato se otorga en dos ejemplares del mismo tenor y data, quedando uno en poder de cada una de las partes.

2.- Contabilícese y páguese en su oportunidad al proveedor las sumas acordadas en el contrato antes aprobado, previa recepción conforme del servicio y facturación por parte del proveedor.

3.- **IMPUTESE** los gastos que genere esta resolución al programa 01 Subtítulo 22, ítem 09, asignación 002, del presupuesto vigente para el año 2017, de la Junta Nacional de Jardines Infantiles.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE, REFRENDESE, PUBLIQUESE y ARCHÍVESE



EDUARDO ROSAS VARAS
DIRECTOR REGIONAL DE LOS RÍOS
JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES

ERV/VOS/SRB/PDF/gal/pdf

DISTRIBUCIÓN:

- Chilespace SPA
- Subdirección de Recursos Financieros.
- Subdirección de Planificación.
- Subdirección de Asesoría Jurídica. ✓
- Encargada de control de Gestión.-
- Oficina de Partes.





CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BODEGA

CHILESPACIOS SPA

Y

JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES

EN VALDIVIA, REPÚBLICA DE CHILE, 05 de julio año dos mil diecisiete, entre **CHILESPACIOS SPA**, persona jurídica de derecho privado y del giro de su denominación, RUT N° 76.582.101-0, representada, según se acreditará, por don **CARLOS ROMANOS OCA**, Español, RUT N° 10.715.037-4 y don **IÑAKI LARRAZA ALBERDI**, Chileno, RUT N° 8.291.789-6 ambos domiciliados para estos efectos en Avenida Balmaceda N° 6555, sector Collico, comuna de Valdivia, por una parte y en adelante el “arrendador” o “el propietario” indistintamente; y por la otra, la **JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES**, persona jurídica de derecho público, R.U.T. N° 70.072.600-2, en adelante “la JUNJI” representada por su Director Regional don **EDUARDO AUGUSTO ROSAS VARAS**, profesor de historia y geografía, Cédula de Identidad N° 9.647.314-1, ambos domiciliados en calle Arauco N° 371-373, comuna y ciudad de Valdivia, Región de Los Ríos, en adelante el “Arrendatario”, se ha celebrado un contrato de arrendamiento de bodegas, que se regirá por las cláusulas que se indican a continuación:

PRIMERO: Chilespacios Spa, arrendador, entrega en arrendamiento a la **JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES**, la propiedad ubicada en Avenida Balmaceda N° 6501, correspondiente a la bodega 3-123 ubicada en la Comuna de Valdivia, con una superficie de setecientos veinte metros cuadrados (720 M2), que permiten el ejercicio de almacenamiento de material fungible y no fungible de esta Institución Pública.

En el contrato se incluyen, red húmeda en pasillos exteriores, extintores en pasillos exteriores, iluminación exterior, agua hasta un consumo normal el cual se establece en 20 metros cúbicos, por sobre este consumo se cobrará a razón de la tarifa que cobre la empresa de Aguas Decima S.A..

La provisión de energía eléctrica con capacidad limitada en automáticos de 1x10 Amperes, el consumo se registrará en un medidor eléctrico en la propiedad, y deberá pagar los consumos que sean medidos cada mes. A requerimiento del arrendatario, Chilespacios Spa podrá estudiar la factibilidad de ampliación de la capacidad eléctrica, en cuyo caso, se cotizara en función a los requerimientos particulares que indique el arrendatario.

Se deja además, expresamente establecido que el arrendatario no podrá almacenar ni producir o generar, directa o indirectamente, en la propiedad, productos contaminantes y/o productos, sustancias o materiales considerados peligrosos, es decir, productos, sustancias o materiales tóxicos, corrosivos, peligrosos, infecciosos, reactivos, venenosos, explosivos o inflamables, según definición de la Norma Chilena NCh 382 Of2004 del Instituto de Normalización, Sustancias Peligrosas – Clasificación General, o aquella que la suceda o reemplace, y para los cuales se exija o requiera un tipo de almacenamiento especial, de características distintas a las que ofrece la propiedad materia del presente contrato, equivalente para estos efectos a bodega común general, de acuerdo a lo que establece el Manual de Almacenamientos Seguro de Sustancias Químicas Peligrosas del Servicio de Salud del Ambiente de la Región de Los Ríos o la normativa que lo suceda o reemplace. El arrendatario tampoco podrá almacenar, producir o generar en la propiedad, directa o indirectamente, desechos, residuos industriales, líquidos o no, excedentes, u otros residuos, sobrantes, agentes, materias o elementos similares a los anteriores.

SEGUNDO: La renta mensual del arrendamiento será la suma total de 72 UF (setenta y dos unidades de fomento) y un cargo mensual por concepto de gastos comunes que se estima en 10,26 UF (Diez como veintiséis unidades de fomento), ambos valores más el impuesto al valor agregado, en adelante IVA, según lo señalado en el art. 8º, letra “g” del DL 825, de 1974, establece que el Impuesto al Valor Agregado afecta a las ventas y servicios, agregando que para estos efectos serán consideradas también como ventas y servicios, según corresponda:

El arrendamiento de inmuebles que se encuentren amoblados o que posean instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de una actividad industrial o comercial, por lo que la existencia del hecho gravado establecido en la disposición legal precitada, pende de una situación de hecho, a saber, que el inmueble tenga muebles o bien instalaciones o maquinarias que permitan desarrollar las actividades mencionadas, aun cuando el arrendatario en el hecho no las desarrolle.

Respecto al concepto de inmuebles amoblados, para efectos de la aplicación del impuesto al Valor Agregado, se está refiriendo a que el bien inmueble cuente con bienes de carácter mueble sin distingo alguno acerca de su destino o si éstos permiten o no el desarrollo de una actividad comercial o industrial, bastando su sola existencia para considerar que el inmueble se encuentra amoblado, de acuerdo al inventario Bienes Muebles, de fecha 05 de julio del 2017, que se entiende como parte integral de este contrato y que debe legalizarse al igual que el contrato de arriendo.

El propietario facturar esta suma mensualmente y de manera anticipada al arrendatario, la que deberá ser pagada de acuerdo a lo establecido en la cláusula quinta de este contrato.



Si por cualquier motivo o razón la Unidad de Fomento dejara de ser un patrón de reajustabilidad diaria, en los términos o formas de calcularse actualmente, o su valor se modificara por la autoridad, el valor de la renta mensual y otros cobros del contrato se reducirán a pesos moneda nacional al día anterior de la modificación y se reajustaran desde ese instante en adelante para los efectos del presente contrato, en la misma proporción que varié el índice de Precios al Consumidor, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos o el Organismo que le reemplace, con un mes de desfase y aplicando numerales diarios pero principalmente en términos similares a aquellos con que actualmente se calcula la Unidad de Fomento.

TERCERO: El arrendatario estará obligado a pagar los desembolsos por concepto de gastos comunes mensuales del inmueble, consumo de servicios de electricidad y servicios de agua según corresponda, los cuales se cobraran conjuntamente con la renta mensual de arrendamiento, el no pago en un mes de cualquiera de los pagos indicados, dará derecho al arrendador para suspender el suministro de los servicios respectivos. Los gastos de teléfono e internet, serán de exclusivo cargo del arrendatario y no se entienden incluidos en la renta mensual acordada.

CUARTO: El arrendatario efectuará el pago de la renta mensual y los gastos comunes, a través de mensualidades anticipadas, dentro de los diez primeros días de cada mes, mediante depósito en la cuenta corriente N° 250-14347-10 del Banco Chile, perteneciente a **CHILESPACIOS SPA** o la que en el futuro se informe por escrito. Para estos efectos el arrendador hará llegar al arrendatario, dentro de los últimos cinco días de cada mes, una factura correspondiente al mes siguiente, la que será emitida por **CHILESPACIOS SPA**.

Se conviene expresamente que por cada día de atraso en el pago de la renta y los gastos comunes, el arrendatario pagará al arrendador, dentro de los últimos cinco días de cada mes a título de multa, el 0,1% del valor adeudado por renta y gastos comunes, sin perjuicio de lo establecido en el artículo séptimo de este contrato, no obstante lo anterior, y solo por los meses de junio y julio del presente año, el arrendatario quedará exento del pago por concepto de multa. En caso de atraso en el pago de la renta mensual y/o de los gastos comunes por más de un mes, el arrendador podrá en cualquier momento, impedir el ingreso de personas y el ingreso o salida, hacia o desde la propiedad, a cualquier vehículo, sea motorizado o no, a través de los accesos existentes en el recinto. En ningún caso, el arrendatario se verá obligado al pago de suma alguna, por concepto de impuestos territoriales, contribuciones u otro impuesto que tenga causa u origen en la propiedad del inmueble referido en la cláusula primera.

QUINTO: El plazo de vigencia del presente Contrato empezará a regir a contar del tres de Junio del dos mil diecisiete y tendrá una duración de un año. Este plazo será renovable en forma tácita, sucesiva y automáticamente por periodos iguales de un año, salvo que cualquiera de las partes comunique a la otra, mediante notificación por carta certificada dirigida al domicilio del arrendador o arrendatario, su deseo de poner término al contrato, el que deberá ser notificado con cuatro meses de anticipación a lo menos, respecto al término del plazo inicial de este contrato, o de cualquiera de sus eventuales prorrogas.



SEXTO: El arrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias para que el arrendador, o quien lo represente, pueda visitar la propiedad cuando lo desee. Asimismo y durante los cuatro meses anteriores al término del presente contrato, el arrendador puede mostrar a eventuales interesados en la propiedad, a lo menos en tres días a la semana, durante dos horas cada vez, en horario comprendido entre las 9:00 horas a 13:00 horas y de 15:00 horas a 16:30 horas.

SEPTIMO: El arrendador podrá poner término de inmediato al presente contrato, ipso facto y sin necesidad de requerimiento o emplazamiento previo alguno, por las siguientes causales que las partes convienen en elevar a la calidad de cláusulas esenciales o determinantes de este contrato, e inductivas a la celebración del mismo:

- a) Si el arrendatario no paga la renta y los gastos comunes mensuales dentro del plazo indicado en este contrato.
- b) Si destina la propiedad a cualquier otro fin que no sea el indicado en este instrumento.
- c) Si no mantiene la propiedad en buen estado de conservación.
- d) Si hace mejoras o variaciones en la propiedad sin el consentimiento previo por escrito del propietario.
- e) Si introduce y/o produce o genera materiales contaminantes, explosivos, inflamables, corrosivos, oxidantes, reactivos, tóxicos, o de mal olor en la propiedad u otros desechos, residuos industriales, líquidos o no, excedentes, u otros residuos, sobrantes, agentes, materiales o elementos similares a los anteriores.
- f) Si no cumple con las obligaciones establecidas en el Reglamento de Funcionamiento del Centro de Bodegas, referido al artículo decimo del presente contrato, y el cual forma parte integrante de este instrumento. Documento que deberá ser entregado por el arrendador al momento de la firma del presente contrato.

OCTAVO: Convienen las partes que el arrendatario, no podrá efectuar mejoras en la propiedad sin previa autorización por escrito del arrendador y que todas las mejoras que el hiciere en la propiedad serán de su exclusivo costo y sin que el propietario deba reembolsarle suma alguna de dinero por ellas, pasando dichas mejoras a ser del dominio del arrendador, salvo aquellas que el arrendatario pueda retirar sin detrimento de la propiedad, al término de este contrato.

NOVENO: Se obliga al arrendatario a mantener en perfecto estado de funcionamiento los automáticos, enchufes e interruptores de la instalación eléctrica, reparándolos o cambiándolos por su cuenta y costo. Deberá también el arrendatario, conservar la propiedad en perfecto estado de aseo y conservación en general y efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones adecuadas para la conservación de la propiedad.

Será responsabilidad del arrendatario realizar el control de plagas y desratizaciones necesarias al interior de la propiedad materia de este contrato.



DECIMO: El arrendatario declara conocer y aceptar el Reglamento de Funcionamiento Bodegas Chilespacios Spa, y señala expresamente someterse a dicho reglamento para el ejercicio del presente contrato de arrendamiento de bodegas y gastos comunes, el cual forma parte integrante de este contrato para todos los efectos legales a que hubiere lugar.

DECIMO PRIMERO: Es de cargo, responsabilidad y costo del arrendatario, el contratar y mantener los seguros correspondientes para la protección de los bienes guarnecidos en la propiedad objeto de este contrato, como asimismo para amparar su responsabilidad civil respecto de terceros, liberando desde ya al arrendador de toda responsabilidad a causa de la no contratación de dichos seguros, quedando expresamente convenido y entendido que la contratación de los seguros respectivos no libera al arrendatario de ninguna de sus obligaciones y responsabilidades que le corresponden de acuerdo con el presente contrato y la ley.

DECIMO SEGUNDO: El arrendatario asume los riesgos por cualquier accidente producido, derivado o causado por la posesión, utilización, cuidado u operación de los bienes, materias u objetos contenidos o almacenados en la propiedad, que ocasione daños o lesiones en las personas o daños en los bienes de terceros, incluyendo al propio arrendador, los que serán de su entera responsabilidad.

La responsabilidad del arrendatario se extiende a todos los actos u omisiones ejecutados por sus empleados y aun por terceros extraños cuya autorización de ingreso y permanencia en el Centro de Bodegas haya provenido del arrendador.

DECIMO TERCERO: El arrendatario asume y soporta los riesgos de pérdida o daño de los bienes, materias u objetos contenidos o almacenados en la propiedad materia de este contrato y/o en los medios de transporte o traslado utilizados para su destino, despacho, operación o manejo, sea que estos se estén desplazando o se encuentren en espera dentro del Centro de Bodegas, cualquiera que sea la causa a que respondan y sin limitación alguna, incluyendo el caso fortuito o fuerza mayor.

De esta forma, el arrendador no responderá en forma, modo o manera alguna, por robos, hurtos, mermas, faltantes, pérdidas o extravíos que puedan efectuar u ocurrir en la propiedad materia del contrato y/o en los medios de transporte o traslado, en los términos antes señalados, o por perjuicios que puedan producirse, directa o indirectamente, por causa de, incendios, inundaciones, filtraciones, rotura de cañerías, voladura de techos, efectos de humedad, calor y en general, por cualquier caso fortuito o fuerza mayor.

En forma especial se deja constancia de conformidad a lo expuesto en la cláusula tercera precedente, que el arrendador no responderá por problemas de cualquier tipo, causa o naturaleza, originados o derivados, directa o indirectamente de las empresas que proporcionen servicios al Centro de Bodegas, tales como electricidad, agua, teléfono, internet, siendo el arrendador un mero re facturador de los servicios en cuestión, conforme lo indicado en este contrato.



DECIMO CUARTO: Es de cargo, responsabilidad y costo del arrendatario el cumplir con las exigencias tributarias, municipales, laborales, sanitarias y demás pertinentes que correspondan para la utilización y destino de la propiedad y los trabajos que en ella se realicen, así como también para la entrada y salida de los materiales fungibles y no fungibles, bienes muebles equipos informáticos, de la Junta Nacional de Jardines Infantiles.

Es también de cargo, responsabilidad y costo del arrendador, dotar a la propiedad de todos aquellos servicios y condiciones especiales que requiera el arrendatario para el funcionamiento de las actividades que se realizaran en ella.

DECIMO QUINTO: En caso que se produzca algún desperfecto en la propiedad por el cual deba responder el arrendador, el arrendatario dará aviso por escrito de inmediato al arrendador para que lo haga reparar. Si no se tomaran las medidas pertinentes dentro de diez primeros días siguientes después del aviso, el arrendatario tendrá derecho a hacerlo reparar y descontar su valor del pago total de la renta mensual y gastos comunes.

DECIMO SEXTO: La recepción y despacho de material fungible y no fungible de JUNJI, hacia o desde la propiedad, solo podrá efectuarse en el horario de lunes a sábado de 08:00 a 20:00 horas. La atención fuera de estas horas deberá regirse por las normas del Reglamento de Funcionamiento referido en el artículo decimo del presente contrato.

DECIMO SEPTIMO: La propiedad objeto de este contrato se entrega en buen estado de conservación y mantenimiento y el arrendatario se obliga a restituirla inmediatamente que termine el contrato en el mismo estado, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso legítimo de ella. La entrega deberá hacerse mediante la desocupación total de la propiedad a la fecha de terminación, poniéndola a disposición del arrendador, debiendo suscribirse entre las partes un término de contrato, de no efectuarse la entrega y suscripción del termino de este, se entenderá por renovado el contrato por un nuevo periodo de un año.

DECIMO OCTAVO: Para todos los efectos que deriven del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Valdivia, sometándose a la competencia de sus Tribunales Ordinarios de Justicia.

DECIMO NOVENO: Toda modificación que las partes quisieren realizar al presente contrato deberá constar por escrito, debidamente firmada por apoderados con facultades suficientes, en la forma de Anexo al presente contrato, el cual se considerará parte integrante del contrato al que accede para todos los efectos legales a que hubiere lugar.



VIGESIMO: Los funcionarios y funcionarias públicas del arrendatario "Junta Nacional de Jardines Infantiles", no tendrá vínculo de subordinación o dependencia, ni vínculo laboral alguno con el arrendador, quien en consecuencia no tendrá responsabilidad alguna respecto del cumplimiento de las normas legales, laborales, previsionales o tributarias respecto de dicho personal.

VIGESIMO PRIMERO: La personería del Sr. **CARLOS ROMANOS OCA** y del Sr. **IÑAKI LARRAZA ALBERDI**, para representar a "**CHILESPACIOS SPA**", consta por documento electrónico de fecha 18 de enero 2016, otorgado ante la Subsecretaria de Economía y E.M.T. y por escritura pública de fecha 25 de enero 2016, Repertorio N° 469, otorgada ante Notario de Valdivia Carmen Podlech, la que no se inserta por ser conocida de las partes.


La personería del Sr. **EDUARDO AUGUSTO ROSAS VARAS**, para comparecer a nombre de la **JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES** consta en la Resolución TRA 110790/213/2017 de fecha 13 de junio del año 2017, de la Vicepresidenta Ejecutiva de la Junta Nacional de Jardines Infantiles, que no se inserta por ser conocida de las partes.

VIGESIMO SEGUNDO: El presente contrato se otorga en dos ejemplares del mismo tenor y data, quedando uno en poder de cada una de las partes.

Previa lectura, Firman:



CARLOS ROMANOS OCA
RUT N° 10.715.037-4


IÑAKI LARRAZA ALBERDI
RUT N° 8.291.789-6


EDUARDO AUGUSTO ROSAS VARAS
RUT N° 9.647.314-1

Firmaron ante mi, don **CARLOS ROMANOS OCA**, C.I. PARA EXTRANJEROS N° 10.715.037-4, y don **IÑAKI LARRAZA ALBERDI**, C.I. N° 8.291.789-6, ambos en representacion de **CHILESPACIOS SPA**, RUT N° 76.582.101-0, como el arrendador, y don **EDUARDO AUGUSTO ROSAS VARAS**, C.I. N° 9.647.314-1, en representacion de **JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES**, RUT N° 70.072.600-2, como el arrendatario, Valdivia, 05 de Julio de 2017.



CHILESPACIOS SpA.
BODEGAS Y LOGISTICA

Valdivia, 5 de Julio de 2017.

INVENTARIO BIENES MUEBLES

De nuestra consideración:

Por la presente, nos es grato enviar:

- Inventario Bienes Muebles, arriendo de una Bodega con dependencia habilitada para oficinas, en nuestro recinto ubicado en calle Balmaceda # 6555, de la ciudad de Valdivia.
- El cual cuenta con servicios de guardias 24x7, teniendo acceso controlado al recinto, además de tener una ubicación privilegiada para el acceso de camiones por cuanto se ubica a metros de la actual circunvalación norte – sur de la ciudad, siendo una zona urbana de uso industrial, permitiendo las actividades propias que da el actual plano regulador de la ciudad de Valdivia.
- Bodega de 720mts2 ampliable a 960mts2, con 3 portones de acceso de 4,5mts de ancho y con dependencias habilitadas para oficina a definir de común acuerdo, en base a modelo enviado.

Listado Bienes Muebles:

- ✓ 1 Mueble lava loza.
- ✓ 4 Estaciones de trabajo con mueble adosado
- ✓ 1 Mesa reunión con 6 sillas.

Se hace presente que, de acuerdo a los requerimientos de la Junta Nacional de Jardines Infantiles, Región De Los Ríos, el edificio cuenta con un área dentro del inmueble utilizado para bodegas Regionales y oficinas.

Este edificio contará con las siguientes especificaciones: Aislamiento térmico, aislamiento acústico, redes interiores de alcantarillado, red de agua potable, redes electricidad, líneas y tableros generales, sistemas de iluminación, redes de alimentación especiales para equipo de aire y ventilación, ductos para corrientes débiles como ,sensores de incendio,climatización,aire acondicionado ,sistema de ventilación de baños, sistemas de detección de incendio .



Se indica, además que la Junta Nacional de Jardines Infantiles, esta arrendado con impuesto afecto a IVA, pues el inmueble se arrienda con muebles.

Respecto al concepto de inmueble amoblado, para efectos del Impuesto al Valor Agregado, el Servicio de Impuestos Internos ha establecido en diversos pronunciamientos, que la norma al emplear la palabra "Amoblado", se está refiriendo a que el bien inmueble cuente con bienes de carácter mueble sin distingo alguno acerca de su destino o si éstos permiten o no el desarrollo de una actividad comercial o industrial, bastando su sola existencia para considerar que el inmueble se encuentra amoblado, y, por ende, su arrendamiento esta en conformidad al impuesto gravado con IVA.

El elemento determinante para configurar este hecho gravado especial, está dado por la existencia de muebles o bien de instalación que permitan el desarrollo de una actividad comercial o industrial en el inmueble arrendado y no por el destino que el arrendatario vaya a dar a dicho inmueble, razón por la cual, la sola circunstancias de que el inmueble vaya a destinarse a labores benéficas no limita la configuración del señalado hecho gravado.

Saluda Cordialmente a Ud.

Carlos Romanos Oca
Director Ejecutivo
Chilespacios Spa.

10.715.037-4

Avda. Balmaceda # 6555 – Valdivia Fonos 9 68478331- 9 72422530 romanos.carlos@gmail.com

Firmó ante mi don CARLOS ROMANOS OCA, C.I. PARA EXTRANJEROS
Nº 10.715.037-4, como Director Ejecutivo de CHILESPACIOS SPA,
Rtu Nº 76.582.101-0. Valdivia, 05 de Julio de 2017.

