



RESOLUCIÓN EXENTA:015/ 803

MAT: APRUEBA CONTRATO DE ARRIENDO

RANCAGUA, 31 DE MAYO DEL AÑO 2010

VISTOS:

La Ley N°17.301; La Ley N°19.653; D.S.N°1.574/1971 del MINEDUC; ley 20407 presupuesto para el año 2010; la Res.N°1600/2008 de Contraloría General de la República; la Res.N°015/026/2000; la Res.N°015/172/2001; la Res. Ex. N° 015/822/2004; la Res.N°015/140/2008, todas de la Vicepresidencia Ejecutiva; y los antecedentes tenidos a la vista.

CONSIDERANDO

1.-Que con fecha 31 de Mayo del año 2010 se suscribió entre la Junta Nacional de Jardines Infantiles y doña **CARMEN ELICENA GOMEZ ESPIN** un contrato de arriendo sobre inmueble de calle Juan Jiménez esquina de Membrillar Número ciento diez de la ciudad de San Fernando, cuyos deslindes son: Norte, con calle Membrillar; Sur, Aurelio Cordero; Oriente, con Juan Sanhueza, Poniente, con calle Juan Jiménez. Actualmente tiene las siguientes medidas y deslindes: Norte, calle Membrillar en veinte metros; Sur, Aurelio Cordero en veinte metros; Oriente, Juan Sanhueza en veintidós metros y al Poniente, con calle Juan Jiménez en veintidós metros. Su rol de avalúos es el N°92-4 de la comuna de San Fernando.

2.-Que el inmueble será destinado exclusivamente oficinas de la Junta Nacional de Jardines Infantiles, en la ciudad de San Fernando

3.-Que es necesario dictar el respectivo acto administrativo que aprueba el contrato de arriendo suscrito con fecha 31 de Mayo del año 2010.

RESUELVO:

1.- **APRUEBASE** el contrato de arriendo suscrito con fecha 31 del año 2010 entre la Junta Nacional de Jardines Infantiles y doña **CARMEN ELICENA GOMEZ ESPIN** cuyo texto es del siguiente tenor:

**CONTRATO ARRENDAMIENTO INMUEBLE
CARMEN ELICENA GOMEZ ESPIN
A
JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES.**

En Rancagua, a 31 de Mayo de 2010, entre la **JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES** de la Región de O'Higgins, corporación autónoma, con personalidad jurídica de Derecho Público, RUT N°70.072.600-2, representada por

su Directora Regional, doña **CLAUDIA PAZ REAL RISSETTI**, Psicóloga; Cédula de Identidad N°12.222.122-9, ambas domiciliadas en calle Estado N°531 de la ciudad de Rancagua, Comuna de Rancagua, en adelante la "JUNJI", o la "ARRENDATARIA" por una parte; y por la otra parte doña **CARMEN ELICENA GOMEZ ESPIN**, chilena, independiente, casada y separada totalmente de bienes, cédula de identidad número catorce millones seiscientos cuatro mil ochocientos cuarenta y tres guión nueve domiciliada en calle Membrillar número ciento diez de la ciudad de San Fernando en adelante "parte arrendadora"; se ha convenido en lo siguiente:

PRIMERO: Doña **CARMEN ELICENA GOMEZ ESPIN** es dueña del inmueble ubicado en calle Juan Jiménez esquina de Membrillar Número ciento diez de la ciudad de San Fernando, cuyos deslindes son: Norte, con calle Membrillar; Sur, Aurelio Cordero; Oriente, con Juan Sanhueza, Poniente, con calle Juan Jiménez. Actualmente tiene las siguientes medidas y deslindes: Norte, calle Membrillar en veinte metros; Sur, Aurelio Cordero en veinte metros; Oriente, Juan Sanhueza en veintidós metros y al Poniente, con calle Juan Jiménez en veintidós metros. Su rol de avalúos es el **N°92-4** de la comuna de San Fernando

SEGUNDO: En este acto y por el presente instrumento la parte arrendadora da en arriendo a la JUNJI, para quien acepta doña su Directora Regional, doña **CLAUDIA PAZ REAL RISSETTI**, el inmueble descrito en las cláusula PRIMERO de este instrumento.

TERCERO: La propiedad arrendada será destinada exclusivamente para oficinas de la Junta Nacional de Jardines Infantiles, provincia de Colchagua Región del LIB. GRAL BDO. O'Higgins.

CUARTO: El presente contrato de arrendamiento regirá a contar del día 1 de Junio del año 2010 y su vigencia será de un año a contar de esa misma fecha. Si la parte arrendadora deseara poner término al presente contrato, deberá solicitar judicialmente la restitución del inmueble con una anticipación no inferior a cuatro meses en relación a la fecha de término del contrato. De no mediar este aviso, el arrendamiento se entenderá prorrogado por períodos iguales y sucesivos de un año. Si el arrendatario deseara poner término al contrato en la fecha de la expiración de éste, deberá notificarlo, por carta certificada, al arrendador, con una anticipación no inferior a cuatro meses a la época fijada para el término.

Sin perjuicio de lo anterior, la JUNJI podrá poner término en cualquier momento y sin expresión de causa, mediante notificación enviada la arrendadora con una anticipación mínima de sesenta días. Este término anticipado no dará derecho a indemnización alguna ni autoriza para retener bienes ni cantidades de ninguna especie.

QUINTO: La renta mensual es la suma de \$550.000(quinientos cincuenta mil de pesos), la renta se reajustará durante toda la vigencia del arrendamiento, reajuste que se hará cada 3 meses, en la misma proporción o porcentaje en que haya podido variar el Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el Organismo que lo reemplace, en relación al período que medie entre el último día del segundo mes que precede al del último reajuste y el último día del segundo mes que precede al de su pago.

El arrendatario estará obligado a pagar puntualmente los consumos de luz, agua potable, gas y teléfono si procediere, y demás que puedan corresponderle. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho al arrendador para solicitar la suspensión de los servicios respectivos. Con todo, el pago del Impuesto Territorial o Contribuciones que afecta a los inmuebles objeto

del contrato será de cargo de la parte arrendadora y el arrendatario deberá enviar oportunamente al domicilio de la parte arrendadora el respectivo aviso de cobro.

SEXTO: La renta se pagará por mensualidades anticipadas, dentro de los primeros diez días de cada mes, en calle Estado N° 531, Rancagua. El Pago se hará mediante cheque del Banco Estado, nominativo a nombre de **CARMEN GOMEZ ESPIN**, el cual será depositado en la cuenta corriente N° 79043976, del Banco Crédito e Inversiones.

SEPTIMO. A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que la recibe; la devolución y conservación de las especies y artefactos que se indicarán en el inventario; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y, en general, para responder del fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el arrendatario entrega en garantía, en este acto, al arrendador, la suma de \$ 550.000(quinientos mil pesos) equivalentes a un mes(es) de la renta estipulada, que el arrendador se obliga a restituírle reajustada y por igual equivalencia dentro de los 30 días siguientes a la fecha en que le haya sido entregada, a su satisfacción, la propiedad arrendada; quedando el arrendador, desde ahora, autorizado para descontar de la garantía, el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado, como, asimismo, el valor de las cuentas pendientes de energía eléctrica, gas, agua, teléfono, u otros que sean de cargo del arrendatario.

El arrendatario no podrá, en caso alguno, imputar la garantía al pago de la renta de arrendamiento, ni aun tratándose de la renta del último mes.

OCTAVO: Las propiedad se encuentra en buenas condiciones de uso, condición que es conocida y aceptada por la parte arrendataria. Quedan incluidas, en el arrendamiento, las especies y artefactos de que da cuenta el inventario anexo que las partes firman en este acto y que se tiene como parte integrante del presente contrato. El estado de dichas especies está indicado en el mismo inventario.

NOVENO: Queda prohibido, expresamente, al arrendatario, subarrendar o ceder, en cualquiera forma y a cualquier título, todo o parte del inmueble o destinarlo a otro objeto que el indicado.

DECIMO: Se prohíbe, al arrendatario, ejecutar obra alguna, en las propiedades, sin previa autorización de la parte arrendadora. Sin perjuicio de lo anterior, todas las mejoras hechas en el inmueble, con o sin autorización, que no puedan separarse de él sin detrimento de las propiedades, quedarán a beneficio de los inmuebles, salvo pacto escrito en contrario.

DECIMO PRIMERO: El arrendatario se obliga a mantener en perfecto estado de funcionamiento las llaves de los artefactos, las de paso, las válvulas y flotadores de los excusados; los enchufes, interruptores del sistema eléctrico; timbres y portones eléctricos; mantener en buen estado el sistema de agua y calefacción, debiendo repararlos o cambiarlos por su cuenta y costo, y cada vez que sea necesario. En general, deberá conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación, sin perjuicio del deterioro normal por uso y envejecimiento. Se deja constancia que la piscina y sus accesorios existentes en el lugar se encuentran inhabilitadas y en desuso, según da cuenta el inventario. La parte de arrendadora se compromete a extraer el agua acumulada y colocar una cubierta sobre la sección de la piscina dentro del plazo de 3 meses.

Con todo, será de cargo y costo de la Arrendadora la reparación o reposición por toda falla estructural de los inmuebles así como también las fallas en techumbres,

filtraciones, cañerías y cualquier desperfecto que se produzcan en el inmueble por efectos de temblores, terremotos, lluvias y vientos fuertes etc.

De producirse desperfectos en el inmueble cuya reparación correspondan al arrendador de conformidad a la ley, el arrendatario deberá darle aviso inmediato de lo sucedido. Si los arreglos no se efectuaren dentro de 10 días, el arrendatario estará facultado para reparar los desperfectos él mismo, y descontar los gastos del pago de la renta de arrendamiento del mes siguiente.

DECIMO SEGUNDO: Serán motivos plausibles para que el arrendador desahucie el contrato de arrendamiento, los generales previstos en la ley, y especialmente los siguientes:

1.- Si el arrendatario se atrasa en el pago de la renta, en los términos dichos en la cláusula quinta de este contrato.

2.- Si dedica la propiedad a un fin distinto del indicado en este contrato; si subarrenda o cede todo o parte de la propiedad- sin consentimiento escrito del arrendador.

3.- Si no mantiene la propiedad en perfecto estado de conservación y aseo, así como si no repara, inmediatamente, y a su costa, los desperfectos ocasionados por el uso o por el hecho o culpa de sus dependientes.

4.- Si se atrasa en el pago de los consumos de agua potable, electricidad, teléfono y gas si correspondiere.

5.- Si hace variaciones de cualquier especie en la propiedad, sin consentimiento del arrendador.

DECIMO TERCERO: El arrendador no responderá, en manera alguna, por los perjuicios que puedan producirse al arrendatario con ocasión de robos, incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías de agua o gas, efectos de la humedad o del calor, etc. Y que se deban a hecho o culpa del arrendatario o sus dependientes.

DECIMOCUARTO: El arrendatario se obliga a restituir los inmuebles en los plazos legales según la duración del contrato. La entrega se deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves y todas sus copias dentro de los diez días siguientes de la fecha fijada para el término del contrato. Además, el arrendador podrá exigirle la exhibición de los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de todos los consumos básicos. El inmueble deberá ser restituido en las mismas condiciones en que se entregó, y que se especifican en la cláusula octava, siendo cargo del arrendatario todo costo necesario para restituir la propiedad en ese estado, todo ello sin perjuicio del deterioro normal del edificio por uso o envejecimiento.

DECIMOQUINTO: Forman parte integrante del presente contrato el inventario de bienes de el inmueble ubicado en calle Juan Jiménez esquina de Membrillar Número ciento diez de la ciudad de San Fernando. Asimismo se firman por ambas partes una serie de 76 fotos que dan cuenta del estado interior y exterior de la propiedad arrendada

DECIMO SEXTO: El arrendador tendrá la facultad para inspeccionar la propiedad, por sí o por sus mandatarios, cuando lo estime conveniente, comprometiéndose, el arrendatario, a otorgarle las facilidades necesarias y dentro de los horarios de funcionamiento de la JUNJI.

DECIMO SEPTIMO: Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Rancagua, prorrogando la competencia para ante sus tribunales.

DECIMO OCTAVO: La personería de doña **CLAUDIA PAZ REAL RISSETTI**, Directora Regional Región de O'Higgins, para representar a la JUNJI, consta en Resolución 015/172 del año 2001 que modifica la Resolución N°015/26 de del año 2000 y Resolución 015/140 del año 2008, todas de la Vicepresidenta Ejecutiva, que delega facultad a los Directores Regionales para suscribir contratos. Y que no se insertan por ser conocidas de las partes.

DECIMO NOVENO: De los ejemplares. El presente contrato se firma en tres ejemplares, quedando dos ejemplares en poder de la JUNJI y uno en poder de la ARRENDADORA.

3.-**CANCELESE** la suma de \$550.000(quinientos cincuenta mil pesos) fijos mensuales, a doña **CARMEN ELICENA GOMEZ ESPIN**, por concepto de Arriendo de inmueble.

4.- **CANCELESE** la suma de \$550.000(quinientos cincuenta mil pesos), por una sola vez a doña **CARMEN ELICENA GOMEZ ESPIN**, por concepto de mes de garantía.

5.-**IMPUTESE**, el gasto antes mencionado al Subtítulo 22, Ítem 09 asignación 002, del Programa 01, del presupuesto vigente del servicio.

**ANOTESE, COMUNIQUESE Y REFRENDESE
POR ORDEN DE LA
VICEPRESIDENTA EJECUTIVA**



CLAUDIA PAZ REAL RISSETTI,
DIRECTORA REGIONAL
JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES
REGION DEL LIB. GRAL. BDO. O'HIGGINS

CRR/MMZ/FRM/

-Interesada

-Asesor Jurídico D.R.

-Subdirección de RR.FF y Físicos D.R

-Oficina de Partes.