

**GOBIERNO DE CHILE**  
**JUNTA NACIONAL DE AUXILIO**  
**ESCOLAR Y BECAS**

**APRUEBA CONTRATO DE ARRIENDO SUCRITO  
ENTRE LA DIRECCIÓN REGIONAL BIO BIO DE LA  
JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS  
Y DOÑA MÓNICA IRENE DEL CARMEN  
BUSTAMANTE SANHUEZA**

**RESOLUCIÓN EXENTA N° 1106**

**CONCEPCION, 27 de junio de 2017**

**VISTOS:**

Lo dispuesto en la ley N° 15.720 que crea la Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas; en el decreto supremo de educación N° 5.311 de 1968 que reglamenta a la Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas; en el decreto ley N° 180 de 1973 que declara en receso el consejo de JUNAEB cuyas facultades otorga a su secretario general; en la ley N° 18.575 Orgánica constitucional de bases generales de la administración del estado; en la ley N° 19.880, que establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la administración del estado; en la Ley N° 20.981 sobre Presupuesto del Sector Público para el año 2017; en la Resolución Exenta N° 464 de fecha 06 de marzo de 2017, que delega facultades en los Directores Regionales y en el Jefe de Procesos de Compra y Licitaciones de la JUNAEB y Deja Sin Efecto resolución exenta N°882 de 2016; en la Resolución N° 08 de 1986 de JUNAEB, que delega atribuciones a Directores Regionales que indica; en la Resolución N.° 85 de 5 de abril de 2012 que nombra a Directora Regional en calidad de titular; y en la resolución N° 1.600 de 2008 de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas es una Corporación de Derecho Público, autónoma, cuya finalidad es la aplicación de medidas coordinadas de asistencia social y económica a los escolares, conducente a hacer efectiva la igualdad de oportunidades ante la educación.

2. Que, para el cumplimiento de su misión, JUNAEB tiene la responsabilidad de disponer de hogares dirigidos a estudiantes de educación superior, técnico profesional o universitaria pertenecientes a algún pueblo originario, que habiten en zonas aisladas del país, dispongan de un lugar cercano a sus centros de estudios.

3. Que, en virtud de lo señalado en el considerando precedente, JUNAEB suscribió un contrato de arriendo respecto del inmueble ubicado en calle Beltrán Mathieu N.° 270 de la ciudad y comuna de Concepción, con su propietaria doña Mónica Irene del Carmen Bustamante Sanhueza, representada legalmente por doña Nadia Pamela Villagrán Arriagada.

4. Que, por lo señalado,

**RESUELVO:**

**ARTÍCULO PRIMERO: APRUÉBESE** el contrato de arriendo suscrito, con fecha 21 de junio de 2017, entre esta la Dirección Regional y doña Nadia Pamela Villagrán Arriagada en representación de Mónica del Carmen Bustamante Sanhueza, cuyo texto se inserta a continuación:

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
ENTRE  
MÓNICA IRENE DEL CARMEN BUSTAMANTE SANHUEZA Y  
JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS**

En Concepción, a **21 de junio** de 2017, comparecen, por una parte **Nadia Pamela Villagrán Arriagada**, Chilena, Cédula de Identidad N° **10.227.343-5**, domiciliada en **Anibal Pinto N° 672** ciudad de **Concepción**, quien comparece a celebrar el presente contrato por mandato y en representación de doña **MÓNICA IRENE DEL CARMEN BUSTAMANTE SANHUEZA**, educadora de párvulos, cédula nacional de identidad número **5.985.778-9**, en adelante **EI "ARRENDADOR"**, y por la otra la **JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS, JUNAEB**, corporación autónoma de derecho público, RUT N° 60.908.000-0, representada legalmente en este acto por su Directora Regional doña Karina Silva Fernández, de nacionalidad chilena, Cédula de Identidad N° 13.103.261-7, ambos con domicilio en calle Ejército N°355, comuna de Concepción, en adelante **"EI ARRENDATARIO"**, se ha convenido el siguiente Contrato de Arrendamiento:

**PRIMERO: PROPIEDAD.** Doña **Mónica Irene Del Carmen Bustamante Sanhueza**, es dueña del inmueble consistente en casa y sitio, ubicado en calle Beltrán Mathieu número doscientos setenta, de la ciudad y comuna de Concepción, de una superficie irregular de setecientos sesenta y siete metros cuadrados, que presenta los siguientes deslindes particulares: **NORTE**, con sitio número tres del señor Woef, en una extensión de cuarenta y cuatro coma cinco metros; **ORIENTE**, con prolongación de la calle Ongolmo y hoy Beltrán Mathieu, en una extensión de treinta y cuatro coma cincuenta metros; y al **SUR**, con la calle Victoria. La parte arrendadora adquirió el dominio del inmueble por adjudicación, tras la liquidación de la sociedad conyugal habida con su ex cónyuge, don Gustavo Emilio Miguel Díaz Cádiz, al pactar la sustitución de régimen común de bienes, por el de separación total de bienes, por escritura pública de fecha dieciséis (16) de Agosto, del año mil novecientos setenta y nueve (1979), otorgada en la Notaría de Concepción, servida por don **HUMBERTO FAÚDES RIVERA**; El título de dominio se encuentra inscrito a su nombre a fojas tres mil doscientos siete, bajo el número dos mil seiscientos ochenta y dos, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concepción, correspondiente al año mil novecientos ochenta y tres. Al inmueble le corresponde como, rol de avalúo el número diecinueve quíon ocho, de la comuna de Concepción.

**SEGUNDO: ARRIENDO.** Que por este acto doña **NADIA PAMELA VILLAGRÁN ARRIAGADA**, en representación de doña **MÓNICA IRENE DEL CARMEN BUSTAMANTE SANHUEZA**, da en arrendamiento el inmueble individualizado precedentemente, a **JUNTA NACIONAL DE AUXILIO**

**ESCOLAR Y BECAS**, para quien acepta y arrienda su representante legal, doña **KARINA SILVA FERNÁNDEZ**, todas ya singularizadas, en las condiciones que se indican a continuación.

**TERCERO: DESTINO.** La propiedad que se arrienda, será destinada exclusivamente para el funcionamiento del Hogar Indígena Pegun Dugun, para lo cual la arrendadora consiente en las mejoras que se realicen en ese lugar por parte de los ocupantes y que tengan por objeto habilitarlo para el destino por el cual se celebra el presente contrato.

Las mejoras no podrán retirarse, salvo aquellas que sean tipo voluptuoso o decorativo y todas aquellas que puedan retirarse sin detrimento de la propiedad.

**CUARTO: ESTADO DEL INMUEBLE Y CONSERVACIÓN.** El arrendatario se obliga a mantener en perfecto estado de aseo u conservación la propiedad, singularizada en la cláusula primera, y reparar a su costa cualquier desperfecto que experimente en sus cielos, paredes, vidrios, pinturas, instalaciones, etc que resulten necesarias en razón del desgaste producido por el uso del inmueble.

Asimismo el ARRENDATARIO se obliga a costear las mejoras útiles al inmueble según las necesidades de los residentes, siempre que el programa de hogares indígenas cuente con disponibilidad presupuestaria para dicho fin. El ARRENDADOR se compromete a realizar a su costa las siguientes mejoras:

1. Cierre terraza, el que deberá estar ejecutado a más tardar al mes de septiembre de 2017.
2. Reparaciones de enchufes e interruptores y revisión general al sistema eléctrico, conforme le sea requerido por la Dirección Regional de acuerdo a las necesidades de los residentes.
3. Revisión del calefón, conforme le sea requerido por la Dirección Regional de acuerdo a las necesidades de los residentes.
4. Las mejoras útiles que solicite Junaeb acorde a las necesidades de los residentes (en el evento que no tenga presupuesto para costearlas) y siempre que el arrendador consienta en ello.

JUANEB se compromete en todo caso a pagar mensualmente las cuentas de luz eléctrica, gas, agua potable y demás que correspondan.

**QUINTO: PLAZO.** El presente contrato comenzara a regir a contar del 20 de junio de

2017 y su vigencia tendrá una vigencia de tres años. El contrato se renovará automáticamente en forma sucesiva por períodos anuales a menos que una de las partes quiera darle término anticipado, lo que deberá comunicarse mediante carta certificada enviada al domicilio de las partes señalado en el presente contrato, con a lo menos sesenta días de anticipación a la fecha de renovación del contrato, de lo contrario, dicho aviso de término se tendrá por no efectuado.

En el evento que el ARRENDATARIO no restituyere la propiedad al 01 de junio de

2020, continuará obligado a pagar mensualmente la suma correspondiente a la renta convenida hasta que se efectúe la restitución del inmueble.

**SEXTO: RENTA.** La renta de arrendamiento se fija de común acuerdo en la cantidad de \$ 1.500.000 mensuales, renta que será pagadas entre los días 1 y 10 de cada mes por medio de depósito o transferencia electrónica a efectuarse en la cuenta corriente que mantiene el arrendador en el Banco Estado, cuenta corriente número 54600033410, RUT 10227343-5, (por el arrendatario o cualquiera a su nombre, bastando la boleta del depósito o el comprobante de transferencia electrónica efectuado en la individualizada cuenta corriente del arrendador como acreditativo del pago del correspondiente mes de arrendamiento. Asimismo, se acuerda por las partes contratantes que la referida renta de arrendamiento será reajustada cada tres meses de acuerdo a la variación que en dicho lapso de tiempo haya experimentado el Índice de Precios al Consumidor (IPC) y así sucesivamente hasta el término del mismo contrato de arrendamiento.

**SÉPTIMO: RECEPCIÓN DEL INMUEBLE.** La entrega de la propiedad del contrato se efectuará mediante acta de entrega en la cual se consignará el estado actual de la propiedad y su inventario, adjuntándose copia al respectivo contrato.

El inventario será confeccionado por el arrendador dejando constancia de los muebles artefactos, equipos e instalaciones que son parte del inmueble y que el arrendatario deberá firmar al momento de la entrega material, manifestando su conformidad con él. El arrendatario, declara mediante el presente acto, que recibe la propiedad en buenas condiciones y a plena satisfacción sin perjuicio de las mejoras comprometidas en la Cláusula Cuarta del presente contrato.

**OCTAVO: RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE.** El arrendatario se obliga a restituir el inmueble arrendado al término de la vigencia del presente contrato en el mismo estado en que la recibe, habida consideración del desgaste producido por el tiempo y el uso legítimo, dejando las partes constancia del estado y de las condiciones de los inmuebles en el acta de entrega que suscriben y declaran conocer, la cual forma parte integrante del presente contrato para todos los efectos legales.

El ARRENDATARIO deberá hacer entrega del inmueble mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición de la arrendadora o su administrador, entregándole las llaves y los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de los gastos de servicios, tales como luz eléctrica, agua, etc.

**NOVENO: PROHIBICIONES DEL ARRENDATARIO.** Será condición esencial del contrato, la prohibición al arrendatario, subarrendar o ceder en cualquier forma y a cualquier título, todo o parte del inmueble o destinarlo a otro objeto que el indicado en el presente contrato. A su vez, el ARRENDADOR, velará porque los pagos de luz, agua potable, teléfono, y demás que puedan contratarse, se mantengan al día.

**DÉCIMO: VISITAS AL INMUEBLE.** El arrendador tendrá la facultad de inspeccionar la propiedad, por sí o por sus mandatarios, cuando lo estime conveniente, comprometiéndose el arrendatario, a otorgarle las facilidades necesarias para dicho objeto, previa comunicación formal para tal efecto.  
Se deja

**DÉCIMO PRIMERO: OTROS PAGOS.** Serán de cargo de la arrendataria los gastos que pueda demandar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que en cualquier tiempo puedan impartir la

autoridad, ya sea referente a condiciones sanitarias, higiénicas o reglamentarias de la propiedad, en relación al uso que se le dé por el arrendatario.

EL ARRENDATARIO se obliga a efectuar a su costa las reparaciones locativas adecuadas para mantener en buenas condiciones la oficina arrendada. Para efectos del presente contrato, se entenderá como reparaciones locativas, aquellas que se producen por culpa del ARRENDATARIO o de sus dependientes, en los términos señalados en el artículo 1.940 del código civil.

Asimismo, se compromete a cancelar puntualmente las cuentas por los consumos de gas, agua potable y energía eléctrica que se devenguen durante la vigencia del contrato, como toda exigencia impuesta por la autoridad en relación con el uso institucional que se haga de la propiedad; asimismo el arrendatario se obliga en este acto a exhibir al arrendadora a su representante dichos recibos al día, cada vez que le sean exigidos.

**DÉCIMO SEGUNDO:** EL ARRENDADOR no responderá en manera alguna por robos, filtraciones, explosiones, inundaciones, efectos de humedad o calor o desperfectos en las redes de servicios básicos, acto delictuales, terroristas, maliciosos o producto de desórdenes, ni por perjuicios que puedan producirse por cualquier evento de la naturaleza, terremoto, incendio, inundaciones. Sin perjuicio de lo anterior responderá por los desperfectos que la propiedad presente en razón de alguna avería en sus terminaciones. EL ARRENDATARIO responderá por cualquier daño que por su dolo, negligencia o culpa y /o de sus dependientes, se cause en lo arrendado, en el resto del inmueble, o en los circundantes, así como los causados o provocados por cualquiera de los miembros y/o de los ocupantes, o por personas a quienes se le haya autorizado el ingreso.-

**DÉCIMO TERCERO: TÉRMINO ANTICIPADO DEL CONTRATO.** El atraso en el pago de la renta, contados desde la fecha en que debe pagarse el arriendo, así como cualesquiera, infracción o incumplimiento de la arrendataria a las obligaciones, prohibiciones y cláusulas de este contrato, las cuales tienen la calidad de esenciales, originará ipso-facto, de inmediato y de pleno derecho su vencimiento o término anticipado, originándose para la arrendadora los derechos y la indemnización que podrá hacer efectiva por la vía judicial que corresponda y sin perjuicio de los derechos adicionales que la legislación vigente le otorgue.

**DÉCIMO CUARTO: GARANTÍA.** A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que la recibió, la devolución y conservación de especies y artefactos sanitarios, el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones, tomando en consideración el normal deterioro causado por el uso y goce legítimos según lo establecido por legislación vigente para estos efectos y, en general para responder el fiel cumplimiento de las capitulaciones de este contrato, la parte arrendataria pagará la suma de **\$1.500.000 (un millón quinientos mil pesos)**, en la forma indicada en la cláusula décimo quinta, suma que EL ARRENDADOR se obliga a devolver en igual valor en unidades de fomento, dentro de 45 días siguientes a la restitución material de la propiedad arrendada, quedando autorizado el arrendador para descontar de la cantidad mencionada, el valor efectivo de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado, como asimismo el valor de cuentas pendientes, gastos de luz, gas, agua, etc.

Dicha garantía no será devuelta en caso de incumplimiento del presente contrato en cualquiera de sus cláusulas.

**DÉCIMO QUINTO:** Asimismo, el arrendatario pagará al arrendador la suma de **\$450.000 (cuatrocientos cincuenta mil pesos)**, que corresponde al pago anticipado del proporcional correspondiente al primer mes de arrendamiento, esto es, el periodo comprendido entre el 21 y el 30 de junio del año 2017.

En consecuencia el arrendatario pagará al arrendador la suma total de **\$1.950.000 ( un millón novecientos cincuenta mil pesos)**, monto que se obtiene de la suma de un mes de garantía más el mes anticipado, y que el ARRENDADOR se obliga a recibir, suscribiendo el respectivo comprobante de recibo de dinero.

La sumas que por esta cláusula se pactan, deberán ser pagadas en la forma a que se refiere la **cláusula sexta** precedente, a más tardar el día 15 del mes de julio del año 2017 bajo sanción, para el caso de incumplimiento, de resolverse ipso-facto, de inmediato y de pleno derecho el presente contrato, quedando obligado el arrendatario a la restitución inmediata del inmueble arrendado.-

**DÉCIMO SEXTO: INVENTARIO.** Al presente contrato de arrendamiento se adjunta un inventario preliminar, sujeto a modificación, confeccionado por el arrendador, donde constan muebles artefactos, equipos e instalaciones que son parte del inmueble y que el arrendatario deberá firmar al momento de la entrega material, manifestando su conformidad con él.

**DÉCIMO SÉPTIMO:** Cualquier dificultad o controversia que se produzca entre los contratantes respecto de la aplicación, interpretación, duración, validez o ejecución de este contrato o cualquier otro motivo y en general, para todos los efectos legales derivados del presente contrato, las partes fijan como domicilio en la ciudad de

Concepción, y se someten a la competencia de sus Tribunales Ordinarios de Justicia.

**DÉCIMO OCTAVO:** Las partes pactan una comisión equivalente al **50 por ciento de una renta mensual más impuesto al valor** agregado por única vez, la que también se pagará a más tardar el día 15 de julio del año 2017.

**DÉCIMO NÓVENO:** El presente contrato se firma en tres copias, quedando dos en poder del ARRENDATARIO y uno en poder del ARRENDADOR.

Todos los gastos, derechos, honorarios e impuestos que se deriven del presente contrato, serán de cargo exclusivo de las partes según corresponda.

**VIGÉSIMO: PERSONERÍAS.** La personería de doña KARINA SILVA FERNÁNDEZ, para representar a la Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas en su calidad de Directora Regional de Junaeb de la Región del Biobío, consta en la Resolución Nº 85 del 05 de abril del 2012.

La personería de doña **Nadía Pamela Villagrán Arriagada**, para representar a **Mónica Irene del Carmen Bustamante Sanhueza**, dueña de la propiedad, consta en poder otorgado ante el Notario Público de Concepción, Juan Espinoza Bancalari con fecha **6 de junio de 2017**.

**Firmaron doña Karina Silva Fernández y doña Nadia Pamela Villagrán Arriagada.**

**ARTICULO SEGUNDO: IMPÚTESE** el gasto que irrogue la modificación de convenio que por este acto se aprueba, de la siguiente manera **09.09.03.24.01.189.**

**ANÓTESE; REFRÉNDESE Y COMUNÍQUESE**



**KARINA SILVA FERNÁNDEZ  
DIRECTORA REGIONAL  
DIRECCIÓN REGIONAL JUNAEB REGIÓN DEL BÍO BÍO**

**MBB/JCD/cjk  
DISTRIBUCIÓN**

- Unidad de Becas
- Unidad de Recursos
- Oficina de Partes y Archivos

