EMSA

GOBIERNO DE CHILE
JUNTA NACIONAL DE AUXILIO
ESCOLAR Y BECAS

Aprueba contrato de subarrendamiento celebrado entre la Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas e INMOBILIARIA EMSA LIMITADA, correspondiente a inmueble ubicado en calle Cienfuegos N°509, Local N°103 del Edificio Mediterraneo, de la comuna y ciudad de La Serena.

RESOLUCION EXENTA N°1706

SANTIAGO, 10 de julio de 2009

VISTO: Lo dispuesto en la Ley N°15.720; D.S. N°5311 de 1968, de Educación; D.L. N°180 de 1973; Ley N°18.101 – Arrendamiento de predios urbanos; Ley N°20.314 – Presupuesto del Sector Público año 2009 y Resolución N°1600 de 2009 de Contraloría General de la República,

R E S U E L V O:

JUNAEB
10 AGO 2009
OFICINA DE PARTES

ARTICULO 1°.- Apruébase el contrato de subarrendamiento celebrado entre la Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas e INMOBILIARIA EMSA LIMITADA, correspondiente a inmueble ubicado en calle Cienfuegos N°509, Local N°103 del Edificio Mediterraneo, de la comuna y ciudad de La Serena, cuyo texto es el siguiente:

CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO DE INMUEBLE

INMOBILIARIA EMSA LIMITADA

A

JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS

En SANTIAGO, REPUBLICA DE CHILE, a 30 de Junio de dos mil nueve, comparecen, por una parte, y en adelante indistintamente "la subarrendadora", INMOBILIARIA EMSA LIMITADA, Rol Único Tributario número 78.166.140-6, sociedad del giro de su nombre, representada por don EDUARDO SABA ARACENA, chileno, casado y separado totalmente de bienes, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad número 8.330.849-4, ambos domiciliados en esta ciudad, Avenida Cinco de Abril N°4454; comuna de Estación Central; y por la otra, en adelante indistintamente "la subarrendataria", JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS, Rol Único Tributario número 60.908.000-0, corporación autónoma de derecho público, representada por su Secretario General, don JUAN CARLOS CABEZAS BEROIZA chileno, casado, contador auditor, cédula nacional de identidad 8.101.565-1, ambos domiciliados en Antonio Varas Nº 153, comuna de Providencia, y exponen que han convenido en la celebración de un contrato de subarrendamiento el que se regirá por las estipulaciones contenidas en el presente instrumento y, en subsidio, por las pertinentes del Código Civil, en cuanto le sean aplicables:

PRIMERO: CONSIDERACIONES PREVIAS Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

Por escritura pública de fecha 02 de Diciembre de 2004 otorgada en la Notaría de Santiago de don Iván Tamargo Barros, y por encargo de Saba Inmobiliaria Limitada, hoy Inmobiliaria Emsa Limitada, el BANCO SANTANDER CHILE compró a BANCO DE CREDITO E INVERSIONES (BCI) el inmueble ubicado en local número ciento tres del Edificio denominado Mediterráneo, ubicado en la comuna y ciudad de La Serena, y que tiene su entrada por calle Cienfuegos N°509. Por escritura pública de fecha 02 de Diciembre de 2004 otorgada en la Notaría de Santiago de don Iván Tamargo Barros, el Banco Santander Chile dio en arrendamiento con opción de compra a Saba Inmobiliaria Limitada, hoy Inmobiliaria Emsa Limitada el local número ciento tres del Edificio denominado Mediterráneo, ubicado en la comuna y ciudad de La Serena, y que tiene su entrada por calle Cienfuegos N°509, estipulándose expresamente la facultad de subarrendar por parte de la arrendataria.

SEGUNDO: SUBARRENDAMIENTO.

Por el presente instrumento, INMOBILIARIA EMSA LIMITADA da en subarrendamiento a la JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS, el local número ciento tres del Edificio denominado Mediterráneo, ubicado en la comuna y ciudad de La Serena, y que tiene su entrada por calle Cienfuegos N°509, individualizado en la cláusula primera precedente. La subarrendataria declara que lo destinará única y exclusivamente a oficinas.-

TERCERO: ENTREGA.

La entrega del inmueble arrendado se efectuará en el momento en que la subarrendataria solicita a la subarrendadora la entrega de las llaves para la ocupación del inmueble.

CUARTO: RENTA DE SUBARRENDAMIENTO.

La renta mensual de subarrendamiento es la suma equivalente en pesos, moneda corriente nacional de curso legal de 95 Unidades de Fomento, la que será pagada en forma anticipada por la subarrendataria dentro de los cinco primeros días de cada mes, en el domicilio de la subarrendadora, o bien depositando el monto de la renta en la cuenta corriente de la subarrendadora, en cuyo caso el comprobante de depósito servirá como comprobante de pago de la renta. A partir del 1° de Septiembre de 2010 la renta será de 100 UF, siempre que el presente contrato fuere renovado. Los pagos se efectuarán por el equivalente en pesos, moneda corriente de curso legal, según el valor vigente para la unidad de fomento al día del pago efectivo, determinado por el Banco Central de Chile o la entidad que lo reemplace o subrogue en sus funciones. En caso de mora o simple retardo en el pago de la renta de subarrendamiento y sin perjuicio de otros derechos de la subarrendadora, se aplicará lo dispuesto en la cláusula décima. Corresponderá a la subarrendataria el pago de los gastos comunes o servicios especiales que puedan corresponder al inmueble. Será obligación de la subarrendataria, además del pago de la renta convenida, el pago a quien corresponda de los gastos ordinarios, tales como los consumos de luz, agua potable, extracción de basuras y demás consumos y servicios, siendo de cargo de la subarrendadora el pago de los gastos que de acuerdo a las normas generales contenidas en el Código Civil correspondan al propietario del inmueble. Se deja constancia de lo siguiente: a) La cuenta del agua es común para el local materia del presente contrato y el inmueble de calle Cordovez N°671, Local 101, propiedad ésta última actualmente arrendada a Farmacias Cruz Verde, la que puso un remarcador. En consecuencia, la cuenta de agua que es de cargo de la subarrendataria es la totalidad de la misma menos el consumo que indique el remarcador recién señalado. b) Obligación que asume la subarrendataria: En el techo de la propiedad materia del presente contrato se encuentran instalados equipos de aire acondicionado que sirven a los locales ubicados en Cordovez N°671, Local 101 y Local 102, cuyos actuales arrendatarios, a la vez propietarios de los equipos, son Farmacias Cruz Verde y Banco Scotiabank Sud Americano respectivamente. Con el objeto de poder acceder a los equipos, la subarrendataria se obliga, a favor de estos últimos y de cualquier futuro ocupante de los inmuebles recién señalados o dominantes, a permitir el paso, tránsito y acceso expedito por el inmueble materia del presente contrato. c) Se deja constancia que la obligación de pagar las rentas de subarrendamiento empezará a regir el día 1° de Septiembre de 2009.

QUINTO: CONSERVACIÓN Y MEJORAS.

La subarrendataria mantendrá, de su cargo y costo, el inmueble subarrendado en perfecto estado de aseo y conservación, efectuando todas las reparaciones que fueren necesarias, especialmente las locativas, cualquiera sea la causa que las irrogue. La subarrendataria no tendrá derecho a reembolso ni indemnización alguna por las reparaciones y/o mantenciones que efectúe, ni por elementos que reemplace o incorpore al inmueble arrendado. Las mejoras de cualquier naturaleza que la subarrendataria introduzca al inmueble subarrendado pertenecerán a Inmobiliaria Emsa Limitada desde el momento de

su incorporación sin derecho a reembolso de su valor a la subarrendataria y no podrán ser retiradas ni separadas al término del subarrendamiento, salvo en cuanto hubieren sido expresamente autorizadas por escrito por la subarrendadora y su retiro no causare detrimento a los bienes subarrendados. La subarrendataria no podrá efectuar modificaciones o alteraciones de cualquier naturaleza en el inmueble ni cambiarles la destinación actual para el cual ha sido subarrendado, sin previo consentimiento dado por escrito por la subarrendadora, salvo aquellos arreglos y adaptaciones que sean necesarios para iniciar el funcionamiento del inmueble subarrendado en el giro de la subarrendataria, los cuales son autorizados desde ya por la subarrendadora.

En todo caso cualquier modificación, arreglo o mejora que la subarrendataria haga en el inmueble arrendado será de su único y exclusivo cargo y costo. A fin de verificar el cumplimiento de estas obligaciones, la subarrendataria faculta desde luego la subarrendadora para que inspeccione el inmueble subarrendado, siempre con aviso previo dado con una anticipación razonable. La subarrendataria deberá enviar oportunamente a la subarrendadora el aviso de cobro de contribución de bienes raíces.

SEXTO:

RIESGO DE DESTRUCCIÓN, PÉRDIDA Y DETERIORO Y DAÑOS A TERCEROS.

La subarrendataria responderá por todos los riesgos de destrucción, pérdida o deterioro del inmueble subarrendado, sea total o parcial y cualquiera sea su causa, de hecho o culpa de la subarrendataria, todos los cuales son asumidos y serán soportados por la subarrendataria, salvo que dicha destrucción total o parcial se produzca por caso fortuito o fuerza mayor debidamente calificados. Asimismo, Inmobiliaria Emsa Limitada no tendrá ninguna responsabilidad por los daños y perjuicios, directos o indirectos, previstos o imprevistos que por efectos del uso y goce del inmueble subarrendado puedan causarse en la persona o bienes de la subarrendataria, responsabilidad que corresponderá íntegra y totalmente a la subarrendataria. La subarrendadora tampoco responderá de manera alguna por robos que puedan ocurrir en la propiedad subarrendada.

SEPTIMO: DURACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE.

El presente contrato tendrá una duración de un año y regirá a contar del 1° de Septiembre de 2009 hasta el 31 de Agosto de 2010, ambas fechas inclusive. El presente contrato se entenderá prorrogado por períodos iguales y sucesivos de un (1) año cada uno, si ninguna de las partes manifiesta su intención de ponerle término con una anticipación de a lo menos 60 días corridos al vencimiento del plazo inicial o de cualquiera de sus renovaciones. La subarrendataria deberá restituir el inmueble subarrendado al día hábil siguiente al vencimiento del plazo señalado, incluyendo las mejoras efectuadas en ellos, conforme a lo pactado en la cláusula quinta, en perfecto estado de aseo y conservación, sin más desgaste que el normal de su propio uso, siendo de su cargo exclusivo todos los gastos que se originen con motivo u ocasión de la restitución. En caso de mora o simple retardo en la restitución, la subarrendataria deberá pagar a INMOBILIARIA EMSA LIMITADA, a título de indemnización moratoria por los perjuicios avaluados anticipadamente por las partes, una suma equivalente a un 5% de la última renta de subarrendamiento, por cada día o fracción de día de retraso. La permanencia de la subarrendataria en el inmueble subarrendado con posterioridad al vencimiento del plazo fijo de duración del contrato no significará ni le dará derecho, en ningún caso, a la renovación del subarrendamiento, ni aún si pagare a la subarrendadora una suma por tal permanencia.

OCTAVO: Es de conocimiento de ambas partes la existencia de una plaga de termitas en la propiedad arrendada. Dado lo anterior, ambas partes están concientes que el antes dicho hecho no constituye un vicio redhibitorio ni da acción al subarrendatario para que se termine el contrato o se rebaje proporcionalmente la renta por el vicio mencionado, salvo cuando tal circunstancia le produzca al subarrendatario daños graves y severos en los bienes y especies de su propiedad que se encuentran en el interior del mismo y que le impidan el funcionamiento normal de las actividades institucionales de la subarrendataria en dicho inmueble, en cuyo caso, ésta última quedará facultada desde ya, para poner término anticipado e inmediato al presente contrato. Asimismo, las partes acuerdan que será causal de término del contrato, sin responsabilidad legal para ninguna de ellas, cualquier imposibilidad del subarrendatario de poder funcionar y operar el inmueble como oficina para las actividades que desarrolla normalmente, que haya sido originada por la mencionada plaga.

La subarrendadora no responderá por los daños que puedan causarse en la persona o bienes del subarrendatario o de terceros, derivados de la plaga ya señalada, siempre y cuando haya cumplido, previa y oportunamente con su obligación de fumigar, a su cargo, cada tres meses, el inmueble subarrendado, y haya adoptado oportunamente las medidas preventivas para ello. En caso de no hacerlo, o no haberlo hecho, deberá responder por dichos daños. Las partes acuerdan que si la arrendataria no obtiene los permisos municipales de rigor para poder explotar el inmueble arrendado como oficina regional, el presente contrato terminará automáticamente sin ulterior responsabilidad para ellas. Sin embargo, este derecho deberá, necesariamente, ejercerlo la subarrendataria dentro del plazo de 70 días contados desde la fecha del presente instrumento. Transcurrido este plazo de 70 días, se entenderá que la arrendataria cuenta con los permisos municipales de rigor, por lo que no podrá esgrimir como causal de término la no obtención de la patente municipal.

NOVENO: CADUCIDAD DEL PLAZO.

Sin perjuicio de lo estipulado en la cláusula precedente, en caso que se declare la quiebra de la subarrendataria, o uno o más acreedores formulan proposiciones de convenio judicial o extrajudicial, la subarrendadora podrá optar por declarar la caducidad del plazo de vigencia del arrendamiento y exigir, en consecuencia, la restitución del inmueble subarrendado o exigir el pago anticipado de las rentas sucesivas de subarrendamiento, en los mismos términos indicados en la cláusula décima. Inmobiliaria Emsa Limitada podrá ejercer cualquiera de las opciones indicadas en dicha cláusula sin necesidad de trámite ni declaración judicial alguna, bastando que dirija una comunicación mediante carta certificada a la subarrendataria comunicándole su decisión.

DÉCIMO: PROHIBICIÓN DE SUBARRENDAR.

Sin el consentimiento previo de la subarrendadora, la subarrendataria no podrá subarrendar el inmueble materia del presente contrato, ni constituir cualquier derecho sobre el mismo en favor de terceros, ni ceder de cualquier forma su goce o tenencia o los derechos que para ella emanan del presente contrato.

DÉCIMO PRIMERO: INCUMPLIMIENTO DE LA SUBARRENDATARIA.

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que en virtud del presente contrato de subarrendamiento corresponden a la subarrendataria, especialmente la falta de pago oportuno de una cualquiera de las rentas de subarrendamiento pactadas en la cláusula cuarta, facultará a INMOBILIARIA EMSA LIMITADA a dar por terminado ipso - facto el contrato, sin necesidad de trámite ni declaración judicial alguna y, por lo tanto, a exigir la inmediata restitución del inmueble subarrendado, el pago de la totalidad de las rentas de subarrendamiento vencidas, y como cláusula penal por los perjuicios avaluados anticipadamente y de común acuerdo por las partes, una suma ascendente a 100 unidades de fomento y al 25% de las rentas de subarrendamiento que se encontraban pendientes de vencimiento a la misma fecha. Lo estipulado en esta cláusula es sin perjuicio del derecho de INMOBILIARIA EMSA LIMITADA a cobrar intereses moratorios, en los términos establecidos en la cláusula décimo primera.

DÉCIMO SEGUNDO: INTERESES MORATORIOS.

Cualquier pago a que esté obligada la subarrendataria y que realice con posterioridad a su vencimiento, dará derecho a INMOBILIARIA EMSA LIMITADA para cobrarle el interés máximo que la ley permite estipular para operaciones reajustables, sobre el total de la obligación insoluta y hasta la fecha de su pago efectivo, sin perjuicio del reajuste que proceda, si éste no se hubiere pactado a su respecto, el que se determinará aplicando la variación que hubiere experimentado la unidad de fomento entre la fecha en que el pago debió efectuarse y la fecha en que se haga efectivo o, en su reemplazo, el Índice de Precios al Consumidor, en la misma forma indicada en la cláusula cuarta. Igual regla se aplicará al reembolso de cualquier gasto que INMOBILIARIA EMSA LIMITADA realice por cuenta de la subarrendataria.

Si se modificare, suspendiere o eliminare la forma en que actualmente se efectúa la determinación de la unidad de fomento, en términos que su valor no demostrare fielmente las variaciones del Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o el organismo que lo reemplace o haga sus veces, la renta de subarrendamiento y las demás cantidades expresadas en dicha unidad o que deben reajustarse según la misma, se reajustarán en la misma proporción de la variación experimentada por el señalado índice entre el mes anterior a la fecha del último valor conocido según la equivalencia de la unidad de fomento y el mes anterior a la fecha de pago efectivo de cada una de las rentas o cantidades que deban pagarse, tomando como base la última cantidad en pesos determinada antes de ocurrir alguno de los eventos indicados.

DÉCIMO TERCERO: GASTOS E IMPUESTOS

Serán de cargo de la subarrendataria los gastos, derechos e impuestos derivados del otorgamiento del presente instrumento en el que consta la celebración del presente contrato de subarrendamiento, así como todos los demás gastos, derechos e impuestos que tengan su origen en el.

DÉCIMO CUARTO: GARANTÍA.

A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que la recibe, el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada y en el recinto, sus servicios e instalaciones y, en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, la subarrendataria entrega en este acto en garantía a la subarrendadora, en su equivalente en pesos moneda nacional de curso legal al día de hoy, la cantidad de 95 unidades de fomento, que ésta última se obliga a restituir, en igual cantidad, dentro de los 30 días siguientes a la fecha en que a su satisfacción le haya sido entregada la propiedad, quedando, desde ya, autorizada la subarrendadora para descontar de la garantía el valor de los deterioros y perjuicios de cargo de la subarrendataria, como asimismo para descontar el valor de las cuentas pendientes de gastos comunes, energía eléctrica, gas, agua potable u otros que sean de cargo de esta última. La subarrendataria no podrá en caso alguno imputar la garantía al pago de la renta de subarrendamiento, ni aún tratándose de la renta del último mes de vigencia del contrato.

DÉCIMO QUINTO: EXPROPIACIONES Y ACTOS DE AUTORIDAD.

El presente contrato podrá terminar en forma anticipada a voluntad de cualquiera de las partes y sin derecho a indemnización de ninguna clase, debiendo pagar la subarrendataria las rentas de arrendamiento devengadas hasta el momento de la restitución del inmueble, en los siguientes casos: a) Si el inmueble materia del contrato es expropiado, confiscado o absorbido de cualquier forma a través de una acción legal dictada por la autoridad; b) Si la subarrendataria no puede utilizar el inmueble materia del contrato debido a actos fortuitos o de fuerza mayor por un período de quince días continuos e ininterrumpidos o más.

DECIMO SEXTO: DOMICILIO.

Para todos los efectos de este contrato las partes fijan domicilio en la ciudad y comuna de Santiago y se someten a la competencia de sus Tribunales Ordinarios de Justicia.

PERSONERIA: La personería del representante de "INMOBILIARIA EMSA LIMITADA" consta de la escritura pública de fecha 26 de Agosto del año 2008, otorgada en la Notaría de Santiago de don Cosme Gomila Gatica. La personería de don Juan Carlos Cabezas Beroiza para representar a la JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS, consta de la escritura pública del Decreto del Ministerio de Educación N°111 de fecha 15 de abril del año 2009. Las personarías no se insertan a petición de las partes.

Para constancia firman: EDUARDO SABA ARACENA, C. de Identidad N°8.330.849-4, por INMOBILIARIA EMSA LIMITADA, RUT. N°78.166.140-6, Subarrendadora; JUAN CARLOS CABEZAS BEROIZA, C. de Identidad N°8.101.565-1, Secretario General de la Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas, RUT. N°60.908.000-0, Subarrendataria.

ARTICULO 2°.- Impútese el gasto que irrogue el presente contrato que por este acto se aprueba, como sigue:

09.09.01.22.09.002

ANOTESE Y REFRENDESE.

JUAN CARLOS CABEZAS BEROIZA
SECRETARIO GENERAL
JUNAEB

DISTRIBUCION:

1.- Depto. Gestión de Recursos
2.- Unidad de Auditoría Interna.
3.- Dirección Regional IV Región
4.- Depto. de Gestión de Personas
5.- Unidad de Asesoría Jurídica
6.- Of. de Partes
JCCB/MSG/mia.