GOBIERNO DE CHILE
JUNTA NACIONAL DE AUXILIO
ESCOLAR Y BECAS

APRUEBA CONTRATO DE ARRIENDO CELEBRADO ENTRE LA JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS Y LA INMOBILIARIA E INVERSIONES SAN BENITO LIMITADA

RESOLUCION EXENTA Nº 1773

SANTIAGO, 17 SEP 2013

VISTO

Lo dispuesto en la Ley Nº 15.720 que crea la Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas; en el Decreto Supremo de Educación Nº 5311 de 1968 que Reglamenta a la Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas; en el Decreto Ley Nº 180 de 1973; en la Ley Nº 19.880 de Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; en la Ley 20.128 sobre Responsabilidad Fiscal; en la Ley Nº 20.641 de Presupuesto para el Sector Público, correspondiente al año 2013; y en la Resolución Nº 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, en adelante e indistintamente JUNAEB, 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 sus objetivos, JUNAEB requería de un inmueble que cumpliera con las condiciones adecuadas para el funcionamiento de la Dirección Regional Metropolitana, en relación a la de seguridad de los funcionarios y espacios para la atención de los usuarios.

3. Que, JUNAEB mediante Oficio Nº 936, solicita a la Dirección de Presupuestos la autorización para proceder al arriendo del inmueble ubicado en calle Teatinos Nº 340, comuna de Santiago, señalando las condiciones ventajosas que tiene dicha propiedad.

4. Que, la Dirección de Presupuesto a través de oficio Nº 1065 de fecha 30 de Julio de 2013, procede a autorizar el arriendo de la propiedad individualizada en el considerando anterior.

5. Que, con fecha 23 de Agosto del año 2013, las partes contratantes, de común acuerdo, han convenido celebrar el contrato que se aprueba mediante la presente resolución.

RESUELVO:

ARTÍCULO 1°.- APRUÉBESE, el contrato de arriendo celebrado entre la **JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS** y la **INMOBILIARIA E INVERSIONES SAN BENITO LIMITADA**, con fecha 23 de Agosto de 2013, cuyo texto se inserta a continuación:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

SOCIEDAD INMOBILIARIA E INVERSIONES SAN BENITO LIMITADA

A

JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS

En Santiago de Chile, a 23 de Agosto del año 2013, comparecen por una parte la **Sociedad Inmobiliaria e Inversiones San Benito Limitada**, RUT Nº 78.620.350-3, representada por doña **María Beatriz Moreno Hozven**, chilena, casada en separación de bienes, según se acreditará, rentista, cédula nacional de identidad número 6.992.939-7, ambos domiciliados en calle El Roquerio Nº2184 de la comuna de Lo Barnechea, cuidad de Santiago, en adelante la **"Arrendadora",** y por la otra la **Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas,** Corporación Autónoma de Derecho Público, Rut Nº 60.0908.000-0, representada legalmente por su Secretario General don **Jorge Poblete Aedo**, chileno, ingeniero civil industrial, cédula nacional de identidad número 12.862.375-2, ambos con domicilio en calle Antonio Varas Nº 153, de la comuna de Providencia, ciudad de Santiago, en adelante el **"Arrendatario",** los comparecientes mayores de edad quienes acreditan su identidad con las cédulas mencionadas y exponen: Que han convenido en celebrar el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO: Individualización del inmueble: La "Sociedad Inmobiliaria e Inversiones San Benito Limitada", declara a través de su representante ser única y exclusiva dueña del edificio construido en el terreno de calle Teatinos número trescientos cuarenta, Comuna de Santiago, que se encuentra inscrito a **Fojas nueve mil trescientos noventa y nueve número diez mil novecientos treinta y cinco,** del Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año dos mil. El Rol de Avalúo corresponde al Número ciento treinta y ocho guión dieciséis de la comuna de Santiago.

SEGUNDO: **Del objeto del presente contrato:** Por el presente acto e instrumento, la "**Sociedad Inmobiliaria e Inversiones San Benito Limitada"**, da en arrendamiento a la "**Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas"**, el inmueble singularizado en la cláusula primera anterior, el que consta de 4 pisos, en relación a la siguiente superficie:

	Teatinos Nº 340 (Mtrs. Cuadrados)
1ER PISO	56
2DO PISO	448
3ER PISO	448
4TO PISO	448
TOTALES	**1400**

TERCERO: **Giro:** El inmueble arrendado se destinará al funcionamiento de oficinas de la Dirección Regional Metropolitana de la **Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas.**

CUARTO: **Renta Mensual:** La renta mensual de arrendamiento será de **420 Unidades de Fomento**, la que se reajustará anualmente según la variación del IPC (Índice de Precios al Consumidor), la que se reajustará en un 5% cada 2 años de vigencia, de tal forma que el primer reajuste procederá el primer mes del tercer año.
Dicha renta deberá ser pagada por adelantado dentro de los primeros cinco días de cada mes calendario.
La primera renta será pagada proporcionalmente según los días que le resten al mes en que se haya firmado el presente contrato y se pagará en conjunto con el pago correspondiente al segundo mes de arriendo.

Los pagos se efectuarán en pesos moneda corriente según el valor vigente para la Unidad de Fomento al día del pago efectivo. En caso de haber inflación negativa, se mantendrá el arriendo fijo equivalente en pesos del mes anterior.

Si dejare de determinarse el valor de la Unidad de Fomento o se modificare la forma en que actualmente se efectúa su determinación, de tal modo que su valor no reflejare fielmente las variaciones del Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o el organismo que lo reemplace o haga sus veces, las rentas de arrendamiento aún no devengadas se transformarán a pesos conforme al último valor oficial publicado para la Unidad de Fomento, y a contar de esa fecha se reajustarán en igual proporción de la variación experimentada por el señalado índice entre el mes anterior a la fecha de pago de la última renta reajustada de acuerdo con la Unidad de Fomento y el mes anterior a la fecha de pago efectivo de cada una de las rentas, tomando como base la última cantidad en pesos pagada antes de ocurrir algunos de los eventos indicados.-

Las partes convienen, para todos los efectos legales a que hubiere lugar, que servirá de recibo de pago de las rentas mensuales de arrendamiento los documentos que al efecto emita la parte **Arrendadora** como recibos de pago en el acto del pago o, a falta de éstos, se reputará como comprobante de pago el comprobante de depósito en la cuenta corriente bancaria de la **Arrendadora** o la certificación mensual emitida por una institución bancaria en la cual ésta indique haber efectuado un depósito en la cuenta corriente bancaria de la **Arrendadora** o haber emitido un Vale Vista Bancario para esta última.
Para estos efectos la **Arrendadora** viene en indicar la cuenta corriente **N° 93022808, del Banco de Crédito e Inversiones**

QUINTO: Duración del contrato: El contrato de arrendamiento tendrá una duración de cinco años contado desde la fecha de suscripción. Vencido el plazo de cinco años, el contrato se entenderá renovado automáticamente, por dos años cada vez, si las partes así lo estiman conveniente y no hayan dado aviso en contrario con una anticipación, a lo menos de tres meses, al término del plazo, mediante carta certificada dirigida al domicilio señalado en la comparecencia.
Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, tanto el **Arrendatario** como la **Arrendadora** podrán poner término anticipado al presente contrato a contar del **tercer año de vigencia**, previo aviso dado por escrito a la **Arrendadora** o al **Arrendatario** en su caso, con una anticipación de a lo menos seis meses, mediante carta certificada. En caso que el **Arrendatario** haga uso de ésta facultad, deberá pagar a la **Arrendadora** las rentas correspondientes hasta la restitución material de la propiedad.

SEXTO: Entrega Material: La propiedad objeto del presente contrato se entrega en este acto totalmente desocupada y con todos sus consumos básicos y domiciliarios, y sus contribuciones, al día. La **Arrendadora** declara, además, que el inmueble arrendado se encuentra libre de ocupantes, hipotecas, prohibiciones, litigios, embargos e interdicciones y de toda otra prohibición o limitación legal o voluntaria que impida, limite o entrabe el libre ejercicio del derecho de uso que por este acto la **Arrendadora** garantiza al **Arrendatario**.

SEPTIMO: Obligaciones del Arrendatario: Son especiales obligaciones del **Arrendatario** pagar oportunamente la renta mensual de arrendamiento, y los demás que señale la Ley.
El presente contrato terminará en forma anticipada, en el evento que el **Arrendatario** incurriere en mora o simple retardo en el pago de un mes de arrendamiento, bastando para ello que la **Arrendadora** haya comunicado por carta certificada notarial el no pago al **Arrendatario** y éste no lo pagare dentro del plazo de diez días contados desde el envío de dicha comunicación.

OCTAVO: Subarrendamiento, cesión y traspaso: El **Arrendatario** no podrá subarrendar el inmueble arrendado y/o ceder o traspasar el presente contrato, sin consentimiento por escrito de la **Arrendadora**.

NOVENO: Contribuciones y servicios básicos: La **Arrendadora** se obliga a pagar las contribuciones o impuesto territorial que pueda gravar el inmueble arrendado. En el evento, que la **Arrendadora** incumpla la obligación precedentemente expuesta y, este incumplimiento pudiere acarrear para el Arrendatario una perturbación, amenaza o la posibilidad cierta de perder la legítima tenencia material del inmueble arrendado, ésta sola circunstancia, será motivo plausible para que el Arrendatario desahucie el presente contrato de arrendamiento. No obstante lo precedentemente expuesto, el Arrendatario, a su sólo arbitrio, podrá pagar dichos impuestos adeudados, imputando lo efectivamente pagado a las rentas de arrendamiento por devengarse.
Por su parte, el **Arrendatario** se obliga a pagar todos los gastos que origine su calidad de Arrendatario y, especialmente, los consumos de energía eléctrica, teléfono, agua potable, derechos, impuestos, patentes, mantención de equipos de climatización, ascensor, bombas de agua y limpieza de techos en las bajadas de agua, y demás que deriven de las actividades que desarrollará en el inmueble objeto de este arriendo.
El pago de la energía eléctrica será equivalente al 90% del valor de la cuenta mensual de todo el edificio. Asimismo, el pago del agua potable corresponderá al equivalente al 80% del valor de la cuenta mensual de todo el edificio, lo que las partes acuerdan corresponde a la proporción de la superficie arrendada. Todo gasto y valores de consumo o servicio que se encontraren pendientes de pago con anterioridad a la fecha de entrega material y efectiva del inmueble arrendado serán de cargo y costo exclusivo de la Arrendadora.

DECIMO: Mejoras: El **Arrendatario** quedará autorizado para introducir en el inmueble arrendado todas las mejoras e implementaciones indispensables y necesarias para el desarrollo de sus actividades, conviniéndose por las partes que los materiales de estas mejoras quedarán a beneficio de la **Arrendadora** al término de este arrendamiento, sin cargo alguno para ella. Sin embargo, el **Arrendatario** podrá retirar al término del presente contrato los muebles que no se encuentren adheridos al inmueble o que puedan separarse sin detrimento de éste. Por otra parte, con objeto que el **Arrendatario** pueda ejecutar las labores, trabajos e implementación recién descritas, y para que tales labores sean autorizadas y recibidas en conformidad a las disposiciones legales y reglamentarias vigentes por las autoridades competentes, la **Arrendadora** otorga en este acto poder especial al **Arrendatario** para firmar, en su representación, todas las solicitudes, planos, especificaciones y permisos que se requieran en conformidad a las citadas disposiciones para ser presentadas ante la Dirección de Obras Municipales u otras entidades que lo requieran.

UNDECIMO: Autorizaciones especiales: En este mismo acto y sujeto al cumplimiento de la respectiva normativa, reglamentación y a los términos del presente contrato, la **Arrendadora** autoriza al **Arrendatario** para:
A.- Instalar un letrero exterior, de carácter institucional, previa presentación del diseño a la arrendadora para su aprobación. En el interior del inmueble arrendado, el arrendatario podrá disponer la señalética que requiera. Por esta instalación no estará obligado a pagar suma alguna. Asimismo, le otorga al **Arrendatario** poder especial para solicitar y firmar en su representación todas las solicitudes, planos, declaraciones, especificaciones y demás permisos que se requieran presentar ante las autoridades y entidades pertinentes, para tal efecto. Todos los gastos, derechos e impuestos que se generen por el ejercicio de las facultades contenidas en esta cláusula serán de costo y cargo del Arrendatario.

B.- El **Arrendatario** dará las facilidades necesarias, previo permiso, para revisar el buen estado de la techumbre del edificio y la mantención de los equipos de climatización y antena de TV del edificio.

DECIMO SEGUNDO: Visitas: La **Arrendadora**, sea personalmente o a través de mandatario designado mediante carta simple, podrá inspeccionar la propiedad arrendada, cuando lo estime oportuno, con la sola limitación que tales visitas deberán anunciarse con una anticipación de veinticuatro horas, en días y horas hábiles y, no podrán exceder de tres visitas en un año calendario. Para los efectos del presente contrato se considerarán días y horas hábiles, de lunes a viernes, entre las nueve y las dieciocho horas.

DECIMO TERCERO: Restitución del inmueble arrendado: El **Arrendatario** se obliga a restituir el inmueble arrendado al término del presente contrato, o la prórroga del mismo, en su caso, restitución que deberá considerar un aseo general de la propiedad, con sus cielos, muros y puertas pintados en colores similares a los que recibe el arrendatario en este acto, con la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición de la **Arrendadora** y entregándole las llaves al representante de la **Arrendadora** o b) a un Notario Público de la plaza, quien notificará por carta certificada enviada al **Arrendador** al domicilio señalado en la comparecencia, el hecho de la entrega. En ambos casos, el **Arrendatario** deberá exhibir los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de los servicios especiales, como igualmente de los consumos de energía eléctrica, agua potable, mantención de ascensor, bomba de agua, sistemas de climatización y recibo o factura que acredite la pintura interior del inmueble arrendado y otros similares o servicios especiales-. Si el inmueble se entrega de la forma señalada en la letra b) copia del comprobante de pago de los servicios citados deberá quedar en poder del Notario.

DÉCIMO CUARTO: Primera Opción de Compra o Arriendo: Si durante la vigencia del presente contrato y hasta noventa días después de su terminación, la **Arrendadora** ofreciera el inmueble en arrendamiento o en venta, o bien recibiera una oferta de arriendo o de compra de parte de un tercero, deberá, en primer lugar, comunicar por escrito ese hecho al **Arrendatario**, señalando las condiciones comerciales de la oferta que pretende realizar o de la oferta que ha recibido, y en este último caso deberá acompañar copia de la oferta recibida. El **Arrendatario** tendrá la primera opción para tomar en arrendamiento o compra del inmueble objeto del contrato; para ello deberá comunicar su decisión positiva en un plazo de treinta días, contado desde la recepción de dicha comunicación; si nada dijese dentro del plazo señalado, se entenderá que renuncia a ejercer su derecho de opción; habiendo renunciado a su derecho a ejercer la opción, expresa o tácitamente, la Arrendadora podrá ofrecer el inmueble a terceros en las mismas condiciones, y si quisiere cambiar las condiciones de su oferta, nacerá nuevamente el derecho de primera opción del **Arrendatario**, para lo cual la primera deberá comunicar a la segunda la nueva oferta, aplicándose en todo el procedimiento antes señalado, y así sucesivamente. Las comunicaciones que deban realizarse en virtud de lo dispuesto en esta cláusula, se harán a través de carta certificada, dirigida al domicilio señalado en la comparecencia, despachada por Notario Público.

DÉCIMO QUINTO: Daños en el inmueble y cambio de las circunstancias: Si el inmueble fuere dañado o destruido por incendio u otro siniestro que impidiera al **Arrendatario** habitar el inmueble, o sobreviniera cualquier causa o motivo, no imputable al **Arrendatario**, que alteren las condiciones para la habilitación del inmueble en perjuicio del **Arrendatario**, se suspenderá durante el período de reconstrucción o arreglos la obligación de pago de la renta de arrendamiento y el **Arrendatario** podrá optar por: a) poner término al presente contrato debiendo comunicar su decisión en la forma descrita en la cláusula quinta del presente contrato; o b) convenir con la **Arrendadora** nuevas condiciones para la continuidad del presente contrato de arrendamiento.

DÉCIMO SEXTO: Otras responsabilidades. La parte arrendadora no responderá en caso alguno por robos, hurtos u otros delitos o cuasidelitos, que puedan ocurrir en el inmueble arrendado con motivo u ocasión de ellos. Tampoco responderá por los daños o perjuicios a terceros que se produzcan con ocasión de la utilización del bien arrendado en sus actividades propias, ni tendrá responsabilidad alguna frente al **Arrendatario** o a terceros, derivada de

siniestros que puedan producirse como consecuencias de hechos, actos, omisiones **del Arrendatario** o sus dependientes, o de terceros.
El **Arrendatario** se obliga a mantener en perfecto funcionamiento el ascensor y a cambiar los repuestos para su correcto funcionamiento, a mantener las llaves de los artefactos, las llaves de paso y flotadores del excusado y las parrillas de luz fluorescente, enchufes e interruptores de la instalación eléctrica y los equipos de aire acondicionado, haciéndolos arreglar o cambiar por su cuenta.

DÉCIMO SEPTIMO: Mantención. El **Arrendatario** se obliga a mantener el inmueble arrendado en perfecto estado de conservación, aseo y funcionamiento, atendido su uso, debiendo reparar a su costa los desperfectos ocasionados por el uso, por su hecho o culpa, o de sus dependientes o de terceros que visiten o ingresen a la propiedad

DÉCIMO OCTAVO: Resolución de Conflictos: 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, serán sometidos a conocimiento de los Tribunales de Justicia.

DÉCIMO NOVENO: En caso de no renovarse o de terminarse anticipadamente el presente contrato, el **Arrendatario** se compromete a otorgar las facilidades necesarias para que el inmueble sea visitado por interesados, lo que en todo caso se deberá verificar dentro de los últimos treinta días de vigencia del contrato, previo acuerdo entre las partes respecto de los días y horarios en que ello se realizará, teniendo en consideración el régimen de funcionamiento del **Arrendatario** y siempre que tales visitas no alteren o entorpezcan el normal funcionamiento de las labores de sus dependientes.

VIGESIMO: El **Arrendatario** entrega en este acto a la **Arrendadora**, a través de su representante don **Jorge Poblete Aedo**, la suma equivalente a dos rentas de arrendamiento por concepto de garantía, esto es la suma equivalente en moneda nacional a esta fecha a UF 840 (Ochocientas cuarenta Unidades de Fomento) con el objeto de responder de las obligaciones que contrae en virtud del presente contrato. La **Arrendadora** se obliga a restituir la referida suma dentro de los treinta días siguientes a la fecha de restitución de la propiedad arrendada, en el equivalente al valor de la Unidad de Fomento a la fecha de devolución efectiva de la mencionada garantía. Se podrán descontar de dicha suma, el valor de los servicios mencionados en la cláusula décimo tercera anterior y que se encuentren pendientes de pago a la fecha de término del contrato, y también se podrá descontar de dicha suma, el monto de los perjuicios o deterioros que se hubieren producido en el inmueble y que las partes acordaren expresamente que son de cargo de la **Arrendataria**. En ningún caso, la garantía podrá ser imputada al pago de renta de arrendamiento.

El presente contrato se extiende y firma en dos ejemplares de igual tenor y fecha, quedando uno en poder de cada parte. Todos los gastos, derechos, honorarios e impuestos que se deriven del presente contrato, serán de cargo exclusivo del arrendatario.

VIGÉSIMO PRIMERO Domicilio Convencional: Para todos los efectos del presente contrato, las partes fijan domicilio en la ciudad y comuna de Santiago.-

VIGÉSIMO SEGUNDO Inventario: Se acompaña al presente contrato un "inventario de bienes", el cual se entiende conocido por las partes y forma parte integrante del presente documento.

VIGÉSIMO TERCERO Personerías: La personería de doña **María Beatriz Moreno Hozven,** para actuar a nombre de la "**Sociedad Inmobiliaria e Inversiones San Benito Limitada,"** consta de la escritura pública de Rectificación y Modificación de Sociedad fecha 23 de Noviembre de 2009 extendida en la Notaría de Santiago de don Sergio Henriquez Silva. La personería de don **Jorge Poblete Aedo** para representar a la "**Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas,"** en su calidad de Secretario General consta en Decreto número 18 de fecha 17 de enero de 2013, del Ministerio de Educación personerías que no se insertan por ser conocidas de las partes y del notario que autoriza.

Arrendadora
María Beatriz Moreno Hozven
RUT N° 6.992.939-7

pp. Sociedad Inmobiliaria e Inversiones
San Benito Limitada
R.U.T Nº 78.620.350-3

Jorge Poblete Aedo
Secretario General
Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas

ARTICULO 2°.- IMPÚTESE, el gasto que irrogue a la Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas al dar cumplimiento en el presente acto administrativo, conforme lo señalado en la Ley Nº 20.641, de Presupuesto para el sector Público para el año 2013, tendrá la siguiente imputación presupuestaria: **09.09.01.22.09.002**

ARTÍCULO 3: PUBLIQUESE, por la Secretaría Administrativa y Documental del SIAC, la presente Resolución, una vez tramitada en la sub sección de "Actos con efectos Sobre terceros" de la sección "Actos y Resoluciones", ubicado en el mini sitio "Gobierno Transparente ", contenido en el portal web de JUNAEB, a objeto de dar cumplimiento con lo previsto tanto en el artículo 7º de la Ley 20.285, sobre Acceso a la Información Pública, como con previsto en el artículo Nº 51 de su Reglamento.

JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS - SECRETARIO GENERAL

JORGE POBLETE AEDO
SECRETARIO GENERAL
JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS

MAG/LVE/SPT/CVA

DISTRIBUCIÓN:
1- Departamento de Compras
2- Departamento de Gestión de Recursos.
3- Dirección Regional Metropolitana
4.-Departamento de Gestión de Personas
5- Unidad de Asesoría Jurídica.
6- Oficia de Partes.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

INVERSIONES SAN BENITO LTDA.

A

JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS

En Santiago de Chile, a 23 de Agosto del año 2013, comparecen por una parte la sociedad **Inversiones San Benito Ltda.**, RUT Nº 78.620.350-3, representada por doña **María Beatriz Moreno Hozven**, chilena, casada en separación de bienes, según se acreditará, rentista, cédula nacional de identidad número 6.992.939-7, ambos domiciliados en calle El Roquerío Nº2184 de la comuna de Lo Barnechea, cuidad de Santiago, en adelante la **"Arrendadora",** y por la otra la **Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas,** Corporación Autónoma de Derecho Público, Rut Nº 60.0908.000-0, representada legalmente por su Secretario General don **Jorge Poblete Aedo**, chileno, ingeniero civil industrial, cédula nacional de identidad número 12.862.375-2, ambos con domicilio en calle Antonio Varas Nº 153, de la comuna de Providencia, ciudad de Santiago, en adelante el **"Arrendatario",** los comparecientes mayores de edad quienes acreditan su identidad con las cédulas mencionadas y exponen: Que han convenido en celebrar el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO: Individualización del inmueble: La sociedad **"Inversiones San Benito Ltda."**, declara a través de su representante ser única y exclusiva dueña del edificio construido en el terreno de calle Teatinos número trescientos cuarenta, Comuna de Santiago, que se encuentra inscrito a **Fojas nueve mil trescientos noventa y nueve número diez mil novecientos treinta y cinco,** del Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año dos mil. El Rol de Avalúo corresponde al Número ciento treinta y ocho guión dieciséis de la comuna de Santiago.-

SEGUNDO: **Del objeto del presente contrato:** Por el presente acto e instrumento, la sociedad **"Inversiones San Benito Ltda."**, da en arrendamiento a la "**Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas"**, el inmueble singularizado en la cláusula primera anterior, el que consta de 4 pisos, en relación a la siguiente superficie:

	Teatinos Nº 340 (Mtrs. Cuadrados)
1ER PISO	56
2DO PISO	448
3ER PISO	448
4TO PISO	448
TOTALES	**1400**

TERCERO: **Giro:** El inmueble arrendado se destinará al funcionamiento de oficinas de la Dirección Regional Metropolitana de la **Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas.-**

CUARTO: **Renta Mensual:** La renta mensual de arrendamiento será de **420 Unidades de Fomento,** la que se reajustará en un 5% cada 2 años de vigencia, de tal forma que el primer reajuste procederá el primer mes del tercer año.-
Dicha renta deberá ser pagada por adelantado dentro de los primeros cinco días de cada mes calendario.-
La primera renta será pagada proporcionalmente según los días que le resten al mes en que se haya firmado el presente contrato y se pagará en conjunto con el pago correspondiente al segundo mes de arriendo.-

Los pagos se efectuarán en pesos moneda corriente según el valor vigente para la Unidad de Fomento al día del pago efectivo y en caso de haber inflación negativa, se mantendrá el arriendo fijo equivalente en pesos del mes anterior.-
Si dejare de determinarse el valor de la Unidad de Fomento o se modificare la forma en que actualmente se efectúa su determinación, de tal modo que su valor no reflejare fielmente las variaciones del Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o el organismo que lo reemplace o haga sus veces, las rentas de arrendamiento aún no devengadas se transformarán a pesos conforme al último valor oficial publicado para la Unidad de Fomento, y a contar de esa fecha se reajustarán en igual proporción de la variación experimentada por el señalado índice entre el mes anterior a la fecha de pago de la última renta reajustada de acuerdo con la Unidad de Fomento y el mes anterior a la fecha de pago efectivo de cada una de las rentas, tomando como base la última cantidad en pesos pagada antes de ocurrir algunos de los eventos indicados.-

Las partes convienen, para todos los efectos legales a que hubiere lugar, que servirá de recibo de pago de las rentas mensuales de arrendamiento los documentos que al efecto emita la parte **Arrendadora** como recibos de pago en el acto del pago o, a falta de éstos, se reputará como comprobante de pago el comprobante de depósito en la cuenta corriente bancaria de la **Arrendadora** o la certificación mensual emitida por una institución bancaria en la cual ésta indique haber efectuado un depósito en la cuenta corriente bancaria de la **Arrendadora** o haber emitido un Vale Vista Bancario para esta última.-
Para estos efectos la **Arrendadora** viene en indicar la cuenta corriente **N° 93022808, del Banco de Crédito e Inversiones.-**

QUINTO: Duración del contrato: El contrato de arrendamiento tendrá una duración de cinco años contado desde la fecha de suscripción. Vencido el plazo de cinco años, el contrato se entenderá renovado automáticamente, por dos años cada vez, si las partes así lo estiman conveniente y no hayan dado aviso en contrario con una anticipación, a lo menos de tres meses, al término del plazo, mediante carta certificada dirigida al domicilio señalado en la comparecencia.-

Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, tanto el **Arrendatario** como la **Arrendadora** podrán poner término anticipado al presente contrato a contar del **tercer año de vigencia**, previo aviso dado por escrito a la **Arrendadora** o al **Arrendatario** en su caso**,** con una anticipación de a lo menos seis meses, mediante carta certificada. En caso que el **Arrendatario** haga uso de ésta facultad, deberá pagar a la **Arrendadora** las rentas correspondientes hasta la restitución material de la propiedad.-

SEXTO: Entrega Material: La propiedad objeto del presente contrato se entrega en este acto totalmente desocupada y con todos sus consumos básicos y domiciliarios, y sus contribuciones, al día. La **Arrendadora** declara, además, que el inmueble arrendado se encuentra libre de ocupantes, hipotecas, prohibiciones, litigios, embargos e interdicciones y de toda otra prohibición o limitación legal o voluntaria que impida, limite o entrabe el libre ejercicio del derecho de uso que por este acto la **Arrendadora** garantiza al **Arrendatario**.-

SEPTIMO: Obligaciones del Arrendatario: Son especiales obligaciones del **Arrendatario** pagar oportunamente la renta mensual de arrendamiento, y los demás que señale la Ley.
El presente contrato terminará en forma anticipada, en el evento que el **Arrendatario** incurriere en mora o simple retardo en el pago de un mes de arrendamiento, bastando para ello que la **Arrendadora** haya comunicado por carta certificada notarial el no pago al **Arrendatario** y éste no lo pagare dentro del plazo de diez días contados desde el envío de dicha comunicación.-

OCTAVO: Subarrendamiento, cesión y traspaso: El **Arrendatario** no podrá subarrendar el inmueble arrendado y/o ceder o traspasar el presente contrato, sin consentimiento por escrito de la **Arrendadora**.-

NOVENO: Contribuciones y servicios básicos: La **Arrendadora** se obliga a pagar las contribuciones o impuesto territorial que pueda gravar el inmueble arrendado. En el evento, que la **Arrendadora** incumpla la obligación precedentemente expuesta y, este incumplimiento pudiere acarrear para el Arrendatario una perturbación, amenaza o la posibilidad cierta de perder la legítima tenencia material del inmueble arrendado, ésta sola circunstancia, será motivo plausible para que el Arrendatario desahucie el presente contrato de arrendamiento. No obstante lo precedentemente expuesto, el Arrendatario, a su sólo arbitrio, podrá pagar dichos impuestos adeudados, imputando lo efectivamente pagado a las rentas de arrendamiento por devengarse.
Por su parte, el **Arrendatario** se obliga a pagar todos los gastos que origine su calidad de Arrendatario y, especialmente, los consumos de energía eléctrica, teléfono, agua potable, derechos, impuestos, patentes, mantención de equipos de climatización, ascensor, bombas de agua y limpieza de techos en las bajadas de agua, y demás que deriven de las actividades que desarrollará en el inmueble objeto de este arriendo.-
El pago de la energía eléctrica será equivalente al 90% del valor de la cuenta mensual de todo el edificio. Asimismo, el pago del agua potable corresponderá al equivalente al 80% del valor de la cuenta mensual de todo el edificio, lo que las partes acuerdan corresponde a la proporción de la superficie arrendada. Todo gasto y valores de consumo o servicio que se encontraren pendientes de pago con anterioridad a la fecha de entrega material y efectiva del inmueble arrendado serán de cargo y costo exclusivo de la Arrendadora.-

DECIMO: Mejoras: El **Arrendatario** quedará autorizado para introducir en el inmueble arrendado todas las mejoras e implementaciones indispensables y necesarias para el desarrollo de sus actividades, conviniéndose por las partes que los materiales de estas mejoras quedarán a beneficio de la **Arrendadora** al término de este arrendamiento, sin cargo alguno para ella. Sin embargo, el **Arrendatario** podrá retirar al término del presente contrato los muebles que no se encuentren adheridos al inmueble o que puedan separarse sin detrimento de éste. Por otra parte, con objeto que el **Arrendatario** pueda ejecutar las labores, trabajos e implementación recién descritas, y para que tales labores sean autorizadas y recibidas en conformidad a las disposiciones legales y reglamentarias vigentes por las autoridades competentes, la **Arrendadora** otorga en este acto poder especial al **Arrendatario** para firmar, en su representación, todas las solicitudes, planos, especificaciones y permisos que se requieran en conformidad a las citadas disposiciones para ser presentadas ante la Dirección de Obras Municipales u otras entidades que lo requieran.-

UNDECIMO: Autorizaciones especiales: En este mismo acto y sujeto al cumplimiento de la respectiva normativa, reglamentación y a los términos del presente contrato, la **Arrendadora** autoriza al **Arrendatario** para:
A.- Instalar un letrero exterior, de carácter institucional, previa presentación del diseño a la arrendadora para su aprobación. En el interior del inmueble arrendado, el arrendatario podrá disponer la señalética que requiera. Por esta instalación no estará obligado a pagar suma alguna. Asimismo, le otorga al **Arrendatario** poder especial para solicitar y firmar en su representación todas las solicitudes, planos, declaraciones, especificaciones y demás permisos que se requieran presentar ante las autoridades y entidades pertinentes, para tal efecto. Todos los gastos, derechos

Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas
V° B° JURIDICA

e impuestos que se generen por el ejercicio de las facultades contenidas en esta cláusula serán de costo y cargo del Arrendatario.-
B.- El **Arrendatario** dará las facilidades necesarias, previo permiso, para revisar el buen estado de la techumbre del edificio y la mantención de los equipos de climatización y antena de TV del edificio.-

DECIMO SEGUNDO: Visitas: La **Arrendadora**, sea personalmente o a través de mandatario designado mediante carta simple, podrá inspeccionar la propiedad arrendada, cuando lo estime oportuno, con la sola limitación que tales visitas deberán anunciarse con una anticipación de veinticuatro horas, en días y horas hábiles y, no podrán exceder de tres visitas en un año calendario. Para los efectos del presente contrato se considerarán días y horas hábiles, de lunes a viernes, entre las nueve y las dieciocho horas.-

DECIMO TERCERO: Restitución del inmueble arrendado: El **Arrendatario** se obliga a restituir el inmueble arrendado al término del presente contrato, o la prórroga del mismo, en su caso, restitución que deberá considerar un aseo general de la propiedad, con sus cielos, muros y puertas pintados en colores similares a los que recibe el arrendatario en este acto, con la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición de la **Arrendadora** y entregándole las llaves al representante de la **Arrendadora** o b) a un Notario Público de la plaza, quien notificará por carta certificada enviada al **Arrendador** al domicilio señalado en la comparecencia, el hecho de la entrega.-

En ambos casos, el **Arrendatario** deberá exhibir los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de los servicios especiales, como igualmente de los consumos de energía eléctrica, agua potable, mantención de ascensor, bomba de agua, sistemas de climatización y recibo o factura que acredite la pintura interior del inmueble arrendado y otros similares o servicios especiales-. Si el inmueble se entrega de la forma señalada en la letra b) copia del comprobante de pago de los servicios citados deberá quedar en poder del Notario.-

DÉCIMO CUARTO: Primera Opción de Compra o Arriendo: Si durante la vigencia del presente contrato y hasta noventa días después de su terminación, la **Arrendadora** ofreciera el inmueble en arrendamiento o en venta, o bien recibiera una oferta de arriendo o de compra de parte de un tercero, deberá, en primer lugar, comunicar por escrito ese hecho al **Arrendatario**, señalando las condiciones comerciales de la oferta que pretende realizar o de la oferta que ha recibido, y en este último caso deberá acompañar copia de la oferta recibida. El **Arrendatario** tendrá la primera opción para tomar en arrendamiento o compra del inmueble objeto del contrato; para ello deberá comunicar su decisión positiva en un plazo de treinta días, contado desde la recepción de dicha comunicación; si nada dijese dentro del plazo señalado, se entenderá que renuncia a ejercer su derecho de opción; habiendo renunciado a su derecho a ejercer la opción, expresa o tácitamente, la Arrendadora podrá ofrecer el inmueble a terceros en las mismas condiciones, y si quisiere cambiar las condiciones de su oferta, nacerá nuevamente el derecho de primera opción del **Arrendatario**, para lo cual la primera deberá comunicar a la segunda la nueva oferta, aplicándose en todo el procedimiento antes señalado, y así sucesivamente. Las comunicaciones que deban realizarse en virtud de lo dispuesto en esta cláusula, se harán a través de carta certificada, dirigida al domicilio señalado en la comparecencia, despachada por Notario Público.-

DÉCIMO QUINTO: Daños en el inmueble y cambio de las circunstancias: Si el inmueble fuere dañado o destruido por incendio u otro siniestro que impidiera al **Arrendatario** habitar el inmueble, o sobreviniera cualquier causa o motivo, no imputable al **Arrendatario**, que alteren las condiciones para la habilitación del inmueble en perjuicio del **Arrendatario**, se suspenderá durante el período de reconstrucción o arreglos la obligación de pago de la renta de arrendamiento y el **Arrendatario** podrá optar por: a) poner término al presente contrato debiendo comunicar su decisión en la forma descrita en la cláusula quinta del presente contrato; o b) convenir con la **Arrendadora** nuevas condiciones para la continuidad del presente contrato de arrendamiento.-



DÉCIMO SEXTO: Otras responsabilidades. La parte arrendadora no responderá en caso alguno por robos, hurtos u otros delitos o cuasidelitos, que puedan ocurrir en el inmueble arrendado con motivo u ocasión de ellos. Tampoco responderá por los daños o perjuicios a terceros que se produzcan con ocasión de la utilización del bien arrendado en sus actividades propias, ni tendrá responsabilidad alguna frente al **Arrendatario** o a terceros, derivada de siniestros que puedan producirse como consecuencias de hechos, actos, omisiones **del Arrendatario** o sus dependientes, o de terceros.-

El **Arrendatario** se obliga a mantener en perfecto funcionamiento el ascensor y a cambiar los repuestos para su correcto funcionamiento, a mantener las llaves de los artefactos, las llaves de paso y flotadores del excusado y las parrillas de luz fluorescente, enchufes e interruptores de la instalación eléctrica y los equipos de aire acondicionado, haciéndolos arreglar o cambiar por su cuenta.-

DÉCIMO SEPTIMO: Mantención. El **Arrendatario** se obliga a mantener el inmueble arrendado en perfecto estado de conservación, aseo y funcionamiento, atendido su uso, debiendo reparar a su costa los desperfectos ocasionados por el uso, por su hecho o culpa, o de sus dependientes o de terceros que visiten o ingresen a la propiedad.-

DÉCIMO OCTAVO: Resolución de Conflictos: 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, serán sometidos a conocimiento de los Tribunales de Justicia.-

DÉCIMO NOVENO: En caso de no renovarse o de terminarse anticipadamente el presente contrato, el **Arrendatario** se compromete a otorgar las facilidades necesarias para que el inmueble sea visitado por interesados, lo que en todo caso se deberá verificar dentro de los últimos treinta días de vigencia del contrato, previo acuerdo entre las partes respecto de los días y horarios en que ello se realizará, teniendo en consideración el régimen de funcionamiento del **Arrendatario** y siempre que tales visitas no alteren o entorpezcan el normal funcionamiento de las labores de sus dependientes.-

VIGESIMO: El **Arrendatario** entrega en este acto a la **Arrendadora**, a través de su representante don **Jorge Poblete Aedo**, la suma equivalente a dos rentas de arrendamiento por concepto de garantía, esto es la suma equivalente en moneda nacional a esta fecha a UF 840 (Ochocientas cuarenta Unidades de Fomento) con el objeto de responder de las obligaciones que contrae en virtud del presente contrato. La **Arrendadora** se obliga a restituir la referida suma dentro de los treinta días siguientes a la fecha de restitución de la propiedad arrendada, en el equivalente al valor de la Unidad de Fomento a la fecha de devolución efectiva de la mencionada garantía. Se podrán descontar de dicha suma, el valor de los servicios mencionados en la cláusula décimo tercera anterior y que se encuentren pendientes de pago a la fecha de término del contrato, y también se podrá descontar de dicha suma, el monto de los perjuicios o deterioros que se hubieren producido en el inmueble y que las partes acordaren expresamente que son de cargo de la **Arrendataria**. En ningún caso, la garantía podrá ser imputada al pago de renta de arrendamiento.-

El presente contrato se extiende y firma en dos ejemplares de igual tenor y fecha, quedando uno en poder de cada parte. Todos los gastos, derechos, honorarios e impuestos que se deriven del presente contrato, serán de cargo exclusivo del arrendatario.-

VIGÉSIMO PRIMERO Domicilio Convencional: Para todos los efectos del presente contrato, las partes fijan domicilio en la ciudad y comuna de Santiago.-

VIGÉSIMO SEGUNDO Inventario: Se acompaña al presente contrato un "inventario de bienes", el cual se entiende conocido por las partes y forma parte integrante del presente documento.

VIGÉSIMO TERCERO Personerías: La personería de doña **María Beatriz Moreno Hozven,** para actuar a nombre de la sociedad **"Inversiones San Benito Ltda."** consta de la escritura pública de Rectificación y Modificación de Sociedad fecha 23 de Noviembre de 2009 extendida en la Notaría de Santiago de don Sergio Henríquez Silva. La personería de don **Jorge Poblete Aedo** para representar a la "**Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas,"** en su calidad de Secretario General consta en Decreto número 18 de fecha 17 de enero de 2013, del Ministerio de Educación personerías que no se insertan por ser conocidas de las partes y del Notario que autoriza.-

VIGÉSIMO CUARTO Se firma el presente contrato de arriendo en duplicado, quedando un ejemplar en poder de cada una de las partes.-

Arrendadora
María Beatriz Moreno Hozven
Rut N°: 6.992.939-7
pp. Inversiones San Benito Ltda.
Rut Nº: 78.620.350-3

JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS
SECRETARIO GENERAL

Jorge Poblete Aedo
Rut Nº: 12.862.375-2
Secretario General
Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas
Rut Nº: 60.0908.000-0

AUTORIZO LA FIRMA DE DOÑA MARIA BEATRIZ MORENO HOZVEN C.I. 6.992.939-7 EN REPRESENTACION DE "INVERSIONES SAN BENITO LTDA" RUT.78.620.350-3.EN ADELANTE "LA ARRENDADORA" Y DE JORGE CARLOS POBLETE AEDO C.I.12.862.375-2 EN REPRESENTACION DE LA "JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS " RUT.60.908.000-0.EN ADELANTE "EL ARRENDATARIO".SANTIAGO. 23 DE SEPTIEMBRE DE 2013.

Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas
V° B°
JURIDICA

MARIA DEL CARMEN LANG MACQUARRIE
Notario Suplente de Sergio Henríquez Silva
NOTARIA Nº 12 - SANTIAGO