

JUNAEB
DIRECCIÓN REGIONAL

**APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
SUSCRITO ENTRE LA JUNTA NACIONAL DE
AUXILIO ESCOLAR Y BECAS Y CHELECH SPA
SOBRE EL INMUEBLE UBICADO EN CARLOS
BORRERES N°512, DURANTE EL AÑO 2018.**

RESOLUCIÓN EXENTA N°208.

PUNTA ARENAS, 01 DE JUNIO DE 2018.

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°19.886 de Bases sobre Contratos Administrativos de Suministros y Prestación de Servicios; en el Decreto Supremo de Hacienda N° 250 de 2004 y sus modificaciones posteriores, que aprueba Reglamento de Ley N°19.886 de Bases sobre Contratos Administrativos de Suministros y Prestación de Servicios; en la Ley N°21.053 sobre Presupuesto para el Sector Público correspondiente al año 2018; en la Ley N°18.101 que Fija Normas Especiales Sobre Arrendamiento de Predios Urbanos; en la Ley N°20.285 sobre Acceso a la Información Pública; en el Decreto Supremo N°5 del 12 de enero de 2018 del Ministerio de Educación, que nombra a don Jaime Tohá Lavanderos como Secretario General de la Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas; en la Resolución Exenta RA N°173/144/2018 del 22 de enero de 2018 de Junaeb, que encomienda funciones directivas; en la Resolución Exenta RA N°173/145/2018 del 22 de enero de 2018 de Junaeb, que establece orden de subrogación; en la Resolución N°008 del 17 de enero de 1986 y la Resolución Exenta N°464 del 06 de marzo de 2017 de Junaeb referidas a delegación de facultades a los Directores Regionales de la Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas; en la Resolución Exenta N°431 del 15 de septiembre de 2016 que aprueba contrato de arrendamiento celebrado entre la Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas y doña María Verónica Roblero Cum; en la Resolución Exenta N° 605 del 29 de diciembre de 2016 que aprueba prórroga de contrato de arrendamiento para el año 2017; Carta del 06 de noviembre de 2017 emitida por la Sra. Violeta Barría Yutronic; Carta del 27 de noviembre de 2017 emitida por la Sra. Violeta Barría Yutronic; en la Resolución Exenta N° 643 del 29 de diciembre de 2017 que aprueba prórroga de contrato de arrendamiento para el año 2018; en el Certificado de Disponibilidad Presupuestaria N°88 del 31 de mayo de 2018, emitido por el encargado de la Unidad de Recursos, Compras y Personas de esta Dirección Regional; 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; y en los antecedentes que se acompañan.

CONSIDERANDO:

1. Que, la Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas, es una Corporación de Derecho Público, autónoma, cuya finalidad es la de facilitar la incorporación, permanencia y éxito en el sistema educacional de niños y jóvenes en condición de desventaja social, económica, psicológica o biológica, entregando para ello productos



servicios de calidad que contribuyen a la igualdad de oportunidades frente al proceso educacional.

2. Que, mediante Resolución Exenta N°431 del 15 de septiembre de 2016 se aprobó contrato de arrendamiento suscrito el día 12 de septiembre de 2016, entre la Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas suscribió y doña María Verónica Roblero Cum, sobre el inmueble ubicado en calle Bories N°512, cuyo acceso es por calle Croacia, destinado exclusivamente para bodega de archivos.

3. Que, mediante Resolución Exenta N°605 del 29 de diciembre de 2016 se aprobó la prórroga de contrato de arrendamiento celebrado por las partes con fecha 12 de septiembre de 2016, renovado tácitamente hasta el día 31 de diciembre del año 2017, por haberse reunido los requisitos establecidos en el respectivo contrato de arrendamiento.

4. Que, con fecha 08 de noviembre de 2017 se recepcionó por oficina de partes de esta Dirección Regional, misiva de data 06 de noviembre de 2017 firmada por la Sra. Violeta Barría Yutronic quien informó que la propiedad arrendada se encuentra en proceso de venta y que carece de información respecto si el nuevo propietario deseará continuar con los actuales arriendos.

5. Que, con fecha 30 de noviembre de 2017 se recepcionó por oficina de partes de esta Dirección Regional, misiva de data 27 de noviembre de 2017 firmada por la Sra. Violeta Barría Yutronic quien informó la formalización de la venta de la propiedad arrendada y que dicha información la entrega con 60 días de anticipación y manifestó desconocer si el nuevo propietario deseará continuar con los actuales contratos.

6. Que, mediante Resolución Exenta N°643 del 29 de diciembre de 2017 se aprobó la prórroga de contrato de arrendamiento celebrado por las partes con fecha 12 de septiembre de 2016 renovado tácitamente hasta el día 31 de diciembre del año 2018, por haberse reunido los requisitos establecidos en el respectivo contrato de arrendamiento.

7. Que, mediante oficio N°321 del 09 de abril de 2018, la Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas comunicó a la empresa Chelech Spa la vigencia del contrato suscrito el día 12 de septiembre de 2016 con doña María Verónica Roblero Cum, sobre el inmueble ubicado en calle Bories N°512, cuyo acceso es por calle Croacia, y que JUNAEB accede a la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento en la medida que no se alteren las cláusulas originalmente pactadas con el anterior propietario del inmueble, especialmente aquellas referidas al valor de la renta y período de vigencia del contrato.

8. Que, la empresa Chelech Spa reconoció la vigencia del contrato de arrendamiento suscrito el día 12 de septiembre de 2016, entre la Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas y doña María Verónica Roblero Cum, y solicitó la celebración de un nuevo contrato, atendida su calidad de nuevo propietario del inmueble dado en arrendamiento, con observancia a las cláusulas originalmente pactadas con el anterior propietario del inmueble, especialmente aquellas referidas al valor de la renta y período de vigencia del contrato.

9. Que, el día 08 de mayo de 2018 se suscribió contrato de arrendamiento entre la Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas y Chelech Spa, sobre el inmueble ubicado en calle Bories N°512, cuyo acceso es por calle Croacia, el cual será destinado exclusivamente para bodega de archivos.

10. Que, la JUNAEB dispone de recursos financieros para la contratación del servicio requerido, según consta en Certificado de



Disponibilidad Presupuestaria N°88 de fecha 31 de mayo de 2018, emitido por el encargado de la Unidad de Recursos, Compras y Personas de esta Dirección Regional.

En mérito de lo anterior,

RESUELVO:

ARTÍCULO PRIMERO: APRUÉBASE contrato suscrito con fecha 08 de mayo de 2018, entre la Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas y Chelech SpA, cuyo texto se inserta a continuación:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En Punta Arenas, 08 de Mayo del 2018, comparecen por una parte **CHELECH SpA**, Rut N° 89.752.200-4, representada legalmente por don Guillermo Faruk Chelech Velásquez, Cédula de Identidad N° 6.324.026-5, con domicilio en calle Baquedano N° 601, de la comuna de Puerto Natales, en adelante, "EL ARRENDADOR"; y por la otra, **JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS**, RUT N° 60.908.000-0 representado legalmente por Doña Vilma Aedo Bendek, Directora Regional, RUT N° 10.363.955-7, chilena, Ingeniero Industrial e Ingeniero en Alimentos, ambos domiciliados en calle Croacia N° 569, de la ciudad de Punta Arenas, en adelante "EL ARRENDATARIO", quienes exponen que vienen en celebrar el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO: ANTECEDENTES DEL ARRENDADOR.

CHELECH SPA adquirió con fecha 24 de Noviembre del 2017 el inmueble objeto del presente contrato, conforme consta de inscripción de dominio que rola a fojas 52 N° 94 del Registro de Propiedad del año 2018 del Conservador de Bienes Raíces de Punta Arenas del mismo año, situación que el arrendador declara expresamente conocer y aceptar para todos los efectos a que haya lugar.

En virtud de la calidad de dueño antes referida, es que la sociedad Chelech SpA celebra el presente contrato.

SEGUNDO: ARRENDAMIENTO.

Por el presente acto LA ARRENDADORA, debidamente representada en la forma indicada en la comparecencia, da y entrega en arrendamiento al ARRENDATARIO, quién acepta para sí, el inmueble individualizado en la cláusula anterior.

El arrendador entrega en arrendamiento al arrendatario, quien acepta para sí el siguiente inmueble ubicado en calle Carlos Bories N° 512, con acceso por calle Croacia, de la comuna de Punta Arenas, la cual será destinada a Bodega.

TERCERO: RENTA

La renta de arrendamiento mensual será el equivalente a \$ 279.665.- (Doscientos setenta y nueve mil seiscientos sesenta y cinco) y deberá pagarse por mensualidades anticipadas, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, independiente de la fecha del contrato, cobrándose el proporcional que corresponda, con cheque nominativo y cruzado a nombre de Chelech SpA, en el domicilio de Balmaceda N° 521 Punta Arenas, o bien depositar en Cuenta Corriente N° 21368845, del Banco ITAÚ.



Esta renta se reajustará anualmente en el cien por ciento de la variación del Índice de Precios de Consumidor, en el período (12 meses), inmediatamente anterior. En el caso que el IPC experimente un reajuste negativo, la renta permanecerá sin variación hasta el nuevo reajuste.

En caso de mora en el pago de la renta el arrendatario pagará, a título de multa, la suma equivalente al 1% del valor de la renta por cada día de atraso.

El atraso en un mes completo del pago de la renta de arriendo o la mora por un plazo superior a 15 días en dos o más periodos de renta (sean consecutivos o no), dará derecho a la Arrendadora a poner término anticipado e inmediato al presente contrato, sin indemnización alguna en favor del Arrendatario.

CUARTO: VIGENCIA.

El presente contrato de arrendamiento tendrá una vigencia desde el 01 de Junio del 2018 al 31 de diciembre del 2018 sin renovación automática.

Para estos efectos, el arrendatario establece además como su domicilio, el inmueble que se arrienda en virtud del presente contrato.

Sin perjuicio de lo recién señalado, en el caso de que cualquiera de las partes del presente contrato quiera poner término anticipado al mismo, deberá comunicar su decisión en este sentido a la contraparte, mediante aviso remitido por Carta Certificada remitida vía Correos a la dirección que las partes han señalado en la comparecencia, con una anticipación mínima de sesenta días a la fecha del término del contrato.

A este respecto, las partes acuerdan que en el evento de que sea el Arrendatario quien desee poner término anticipado al presente contrato, este quedará igualmente obligado a pagar el cincuenta por ciento (50%) de las rentas correspondientes a los meses que faltan para el vencimiento del plazo originalmente convenido o su respectiva prórroga.

Las partes convienen que el arrendador podrá hacer uso de la facultad señalada en el párrafo precedente, sin que esto genere responsabilidad o derecho a indemnización alguna en favor de la parte Arrendataria.

QUINTO: COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES.

Las notificaciones, avisos y comunicaciones que puedan o deban cursarse en virtud de este contrato, y salvo que para un caso particular se señale algo diverso, podrán realizarse válidamente en el domicilio de las partes o a través de correos electrónicos.

Para estos efectos, el Arrendador fija como domicilio el de Baquedano N° 601, Puerto Natales, casilla electrónica zamira@chelech.cl; secretariagerencia@chelech.cl.

A su turno, el Arrendatario fija como domicilio el inmueble arrendado y casilla electrónica gerardo.mancilla@junaeb.cl

Las direcciones electrónicas entregadas por las partes para los efectos de la presente cláusula son de absoluta y exclusiva responsabilidad de quienes las señalan como tales, así como también lo es la comunicación oportuna de su modificación o sustitución.

En caso de no informar oportunamente a la otra parte de un cambio o modificación en la dirección electrónica entregada, los avisos y notificaciones de cualquier índole que se dirijan al último correo electrónico indicado, surtirán igualmente todos los efectos legales a que haya lugar. Se tendrá por notificada a la parte destinataria el día en que se envía el correo electrónico a la(s) dirección(es) señaladas en el presente instrumento.



SEXTO: GASTOS DE CARGO DEL ARRENDATARIO.

Serán de cargo y responsabilidad del arrendatario, el pago íntegro del servicio de energía eléctrica.

El arrendatario se obliga a pagar los referidos consumos en su totalidad. NO se aceptarán abonos o pagos parciales a los mismos.

El atraso de un mes cualquiera de los pagos indicados se considerará un incumplimiento grave al presente contrato, dando derecho al Arrendador a poner término al mismo, sin derecho alguno en favor del Arrendatario.

En caso de no pago oportuno de los gastos de electricidad, los costos de reposición de estos serán de cargo del arrendatario.

En este sentido, es obligación del Arrendatario entregar conjuntamente con el pago del arriendo, las boletas de consumos y sus respectivos comprobantes de pago que den cuenta del cumplimiento íntegro de la obligación establecida en la presente cláusula.

Es de responsabilidad del Arrendatario, tener extintores y hacerles mantención según normativa vigente.

SÉPTIMO: PROHIBICIONES.

Queda expresamente prohibido al Arrendatario:

1. Subarrendar total o parcialmente, o ceder a cualquier título la propiedad objeto del presente contrato.
2. Hacer variaciones en la propiedad arrendada sin autorización expresa del arrendador.
3. Causar molestias a los vecinos, introducir materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada.
4. Hacer perforaciones en las paredes para instalar muebles de peso.

La infracción de cualquiera de estas prohibiciones importará una multa equivalente a un mes de arrendamiento, a favor del arrendador, sin perjuicio del derecho que le asiste de solicitar el término anticipado al presente contrato.

OCTAVO: EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD.

El ARRENDADOR no responderá por los daños o perjuicios que pudieran producirse en los bienes muebles del ARRENDATARIO con ocasión de robos, hurtos, incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías de agua potable por efecto de la humedad o calor, o por sobrevenir un caso fortuito o fuerza mayor.

De igual manera, el Arrendador no será responsable bajo ningún concepto o circunstancia por los daños, averías, incendios, pérdidas o perjuicios que pudieren afectar a las personas, instalaciones, mercancías o equipos propios del Arrendatario, que existieren en el interior del inmueble arrendado.

NOVENO: VICIOS EN LA CONSTRUCCIÓN.

Se deja convenido que para el evento de que el inmueble arrendado sufriera daños causados por vicios de la construcción o defectos en las obras ocultas, el ARRENDADOR, efectuará todas las reparaciones correspondientes al inmueble, sus accesorios y equipamientos, que sean necesarias por los problemas antes mencionados. Para tal efecto el ARRENDATARIO, está obligado a informar mediante e-mails, carta certificada, pero en ningún caso por teléfono, al



ARRENDADOR, sobre la necesidad de tales reparaciones con un máximo de dos (2) días luego de ocurrido el evento, debiendo éste atender dichas solicitudes dentro de un tiempo prudencial. Se eximirá a la Arrendadora de la obligación consagrada en la presente cláusula, si el Arrendatario no da el aviso referido en el tiempo señalado. Igualmente, el arrendatario deberá adoptar todas las medidas tendientes a evitar la generación de daño superior al estrictamente inevitable.

DÉCIMO: OBLIGACION DE CONSERVACIÓN.

El inmueble objeto del presente contrato se entrega en el buen estado en que actualmente se encuentra, que el arrendatario declara expresamente conocer y aceptar.

Atendido lo anterior, es obligación del Arrendatario conservar en inmueble arrendado en perfecto estado de aseo y conservación, debiendo efectuar oportunamente y a su costo, todas las reparaciones adecuadas para la conservación y buen funcionamiento de la propiedad arrendada, exceptuando lo señalado en la cláusula novena precedente.

Así, el Arrendatario se obliga a mantener en perfecto estado y funcionamiento las llaves de los artefactos, las llaves de paso, las válvulas y flotadores de los excusados, los enchufes, timbres e interruptores de la instalación eléctrica, reparándolos y cambiándolos por su cuenta y costo.

Serán de cargo del Arrendatario las reparaciones y reposiciones que fuere menester efectuar en el inmueble incluyendo vidrios, pisos, paredes, cielos, pinturas, revestimientos, cerraduras, instalaciones eléctricas, como enchufes e interruptores y las demás que procedan denominadas locativas, que hayan sido ocasionados por el mal uso de éstos.

De igual manera, se obliga a utilizar tornillos para vulcanita y tarugos de tipo paloma o araña para colgar cuadros o televisores y a efectuar las reparaciones de normal mantenimiento y limpieza del sistema de calefacción, las que serán de su cargo y costo.

Será obligación del ARRENDATARIO mantener en buen estado las pinturas, vidrios, rejas, portones, aseo y conservación de antejardín y patio del inmueble.

DÉCIMO PRIMERO: PERMISO PARA MUESTRA Y EXHIBICIÓN.

Para el caso que el Arrendador decida vender o arrendar a un tercero el inmueble, el Arrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias al arrendador para que quien lo represente pueda visitar el inmueble junto a los interesados y exhibirlo para los fines antes señalados, previa coordinación con el arrendatario, y autoriza desde ya la instalación de afiches publicitarios con el mismo objeto antes descrito en los ventanales del inmueble.

DÉCIMO SEGUNDO: RESTITUCIÓN.

La restitución del inmueble al término del presente contrato deberá hacerse en el mismo estado en que fue recibido por el Arrendatario, en conformidad a la cláusula décima de este Contrato, habida consideración al desgaste por el normal uso del mismo.

La restitución del inmueble deberá efectuarse mediante la desocupación total del mismo, poniéndola a disposición del arrendador mediante la entrega de las llaves, y entregándola en las mismas condiciones que le fue entregada.

Asimismo, el arrendatario deberá entregar los recibos que acrediten el pago efectivo de los consumos de electricidad, agua, gas, televisión por cable, internet, en el caso que corresponda.

En caso de no efectuar la restitución inmediata del inmueble en los términos antes indicados, el Arrendatario deberá pagar a título de indemnización de perjuicios, y a favor de la Arrendadora,



una pena equivalente a un mes de arriendo por cada 5 días de atraso hasta la desocupación total, además de la renta pactada.

DÉCIMO TERCERO: GARANTÍA.

A fin de garantizar la conservación del inmueble y su restitución en el mismo estado en que lo recibe, la devolución de las especies y artefactos que indican en el inventario, el pago de los deterioros y perjuicios que se causen en la propiedad arrendada e instalaciones, y en general para responder del fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el arrendatario entrega en garantía al arrendador la cantidad de \$ 279.665. (Doscientos setenta y nueve mil seiscientos sesenta y cinco pesos), quedando desde ya autorizado el arrendador para descontar de la garantía el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado.

La garantía a que se hace referencia en la presente cláusula NO se podrá imputar al pago de las cuentas pendientes de gas, energía eléctrica, agua potable u otros gastos que sean de cargo del Arrendador, ni a periodos de rentas impagos o rentas futuros, ni aun la última.

Verificado el íntegro, fiel y oportuno cumplimiento al presente contrato, la arrendadora realizará la devolución de la garantía dentro de los 30 días siguientes al término del contrato de arrendamiento.

DÉCIMO CUARTO: PROHIBICIÓN.

Se prohíbe al ARRENDATARIO tener animales domésticos dentro y fuera de la propiedad arrendada. El incumplimiento de la presente cláusula constituirá una falta grave al contrato, y da derecho al Arrendador a poner término anticipado al mismo, quedando el arrendatario obligado a pagar por todos los daños y/o deterioros que la mascota haya provocado en el inmueble.

DÉCIMO QUINTO: MEJORAS.

Todas las mejoras que introdujere el Arrendatario en el inmueble, que no puedan separarse sin detrimento del mismo al término del contrato, cualquiera sea la causa que lo produzca, quedaran a beneficio exclusivo de la Arrendadora, sin costo alguno para ella.

DECIMO SEXTO: DECLARACIÓN.

Si en cualquier tiempo la ARRENDADORA tolerara cualquier mora u otra infracción contractual o legal en el pago de rentas, si dejara de aplicar al Arrendatario reacio o incumplidor alguna sanción en que el haya incurrido, si condonara o redujera una multa u otra obligación del Arrendatario, si le concediera plazo adicional o espera para el cumplimiento de una obligación, o si practicara o se abstuviera de practicar hechos o actos que impliquen tolerancia a las faltas o condonación de sanciones, nada de ello constituirá modificación de las obligaciones contractuales, precedente o costumbre mercantil que pueda ser invocada por el Arrendatario o por terceros, siendo ello considerado una mera liberalidad de la Arrendadora, de la cual no se origina obligación ni responsabilidad para ella, ni derechos para el Arrendatario o terceros.

DÉCIMO SÉPTIMO: RETENCIÓN.

Todas las mercancías, efectos, valores, bienes muebles e instalaciones que el Arrendatario tenga dentro del inmueble responden del pago de las obligaciones que el Arrendatario tenga a favor de la Arrendadora durante la vigencia del presente contrato y al término de él.

Conforme a lo anterior, el Arrendador tendrá derecho a retener todos o parte de los bienes muebles, especies, mercaderías, frutos y todo otro objeto de propiedad de la Arrendataria que tenga en el inmueble arrendado con el fin de dar fiel cumplimiento a las deudas que el



Arrendatario mantenga con la Arrendadora en virtud del presente contrato, sin perjuicio de los demás derechos que tenga la Arrendadora según lo establecido en las cláusulas precedentes.

DÉCIMO OCTAVO: AUTORIZACIÓN.

El ARRENDATARIO autoriza desde ya y expresamente a CHELECH SpA, para que en caso de incumplimiento, simple retardo o mora en el pago de cualquier obligación a que se refiere el presente documento, sus datos personales y los relacionados con él, sean ingresados en un sistema de información comercial público pudiendo ser procesados, tratados y comunicados en cualquier forma o medio.

El ARRENDATARIO autoriza al ARRENDADOR para que visite la propiedad arrendada cuando lo estime pertinente, comprometiéndose aquél desde ya a dar las facilidades para mostrarla en la oportunidad y horario que de común acuerdo fijen al efecto.

DÉCIMO NOVENO: CONSTANCIA.

Para los efectos previstos en la Ley N° 18.255, se deja constancia que el ARRENDADOR es de nacionalidad chilena, lo mismo que el ARRENDATARIO.

VIGÉSIMO: INVENTARIO.

Se deja expresado que las partes firman y declaran conocer el inventario de la propiedad, y el ARRENDATARIO declara recibir el inmueble en las condiciones que se especifican en dicho inventario, declarando aceptarlo en todas sus partes y que no tiene reclamo alguno que formular al respecto.

VIGÉSIMO PRIMERO: GASTOS

Todos los derechos, gastos e impuestos que demande el otorgamiento del presente contrato serán de cargo exclusivo de la Arrendataria.

VIGÉSIMO SEGUNDO: EJEMPLARES.

El presente contrato se suscribe en dos ejemplares, quedando uno en poder en cada parte, y teniendo ambos el carácter de original para todos los efectos legales.

VIGÉSIMO TERCERO: DOMICILIO Y JURISDICCIÓN.

Para todos los efectos legales derivados del presente contrato, las partes fijan su domicilio en Punta Arenas, y desde ya se someten a la jurisdicción de sus tribunales.

CI:

Arrendador

CI:

Arrendatario

ARTÍCULO SEGUNDO: PUBLÍQUESE, por la Secretaría Administrativa y Documental del SIIAC, la presente resolución una vez tramitada, en la sub sección "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 7° de la ley N° 20.285, sobre Acceso a la Información Pública, como con lo dispuesto en el artículo 51 de su Reglamento.



ARTÍCULO TERCERO: IMPÚTESE el gasto que irrogue la Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas al dar cumplimiento a lo dispuesto en el presente acto administrativo, conforme a la Ley N°21.053 de Presupuestos del Sector Público para el año 2018, al ítem 09.09.01.22.08.007. "Pasajes, Fletes y Bodegajes".



VILMA AEDO BENDEK
DIRECTORA REGIONAL (S.)
MAGALLANES Y DE LA ANTÁRTICA CHILENA
JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS

VAB/GMM/ADR/acr.

DISTRIBUCIÓN:

1. Chelech Spa.
2. Unidad de Recursos, Compras y Personas, Dirección Regional de Magallanes.
3. Asesoría Jurídica, Dirección Regional de Magallanes.
4. Archivo, Dirección Regional de Magallanes.

DOCUMENTO TOTALMENTE TRAMITADO
Fecha: 29-06-2018





CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En Punta Arenas, 08 de Mayo del 2018, comparecen por una parte **CHELECH SpA**, Rut N° 89.752.200-4, representada legalmente por don Guillermo Faruk Chelech Velásquez, Cédula de Identidad N° 6.324.026-5, con domicilio en calle Baquedano N° 601, de la comuna de Puerto Natales, en adelante, "EL ARRENDADOR"; y por la otra, **JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS**, RUT N° 60.908.000-0 representado legalmente por Doña Vilma Aedo Bendek, Directora Regional, RUT N° 10.363.955-7, chilena, Ingeniero Industrial e Ingeniero en Alimentos, ambos domiciliados en calle Croacia N° 569, de la ciudad de Punta Arenas, en adelante "EL ARRENDATARIO", quienes exponen que vienen en celebrar el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO: ANTECEDENTES DEL ARRENDADOR.

CHELECH SPA adquirió con fecha 24 de Noviembre del 2017 el inmueble objeto del presente contrato, conforme consta de inscripción de dominio que rola a fojas 52 N° 94 del Registro de Propiedad del año 2018 del Conservador de Bienes Raíces de Punta Arenas del mismo año, situación que el arrendador declara expresamente conocer y aceptar para todos los efectos a que haya lugar.

En virtud de la calidad de dueño antes referida, es que la sociedad Chelech SpA celebra el presente contrato.

SEGUNDO: ARRENDAMIENTO.

Por el presente acto LA ARRENDADORA, debidamente representada en la forma indicada en la comparecencia, da y entrega en arrendamiento al ARRENDATARIO, quién acepta para sí, el inmueble individualizado en la cláusula anterior.

El arrendador entrega en arrendamiento al arrendatario, quien acepta para sí el siguiente inmueble ubicado en calle Carlos Bories N° 512, con



acceso por calle Croacia, de la comuna de Punta Arenas, la cual será destinada a Bodega.

TERCERO: RENTA

La renta de arrendamiento mensual será el equivalente a \$ 279.665.- (Doscientos setenta y nueve mil seiscientos sesenta y cinco) y deberá pagarse por mensualidades anticipadas, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, independiente de la fecha del contrato, cobrándose el proporcional que corresponda, con cheque nominativo y cruzado a nombre de Chelech SpA, en el domicilio de Balmaceda N° 521 Punta Arenas, o bien depositar en Cuenta Corriente N° 21368845, del Banco ITAÚ.

Esta renta se reajustará anualmente en el cien por ciento de la variación del Índice de Precios de Consumidor, en el período (12 meses), inmediatamente anterior. En el caso que el IPC experimente un reajuste negativo, la renta permanecerá sin variación hasta el nuevo reajuste.

En caso de mora en el pago de la renta el arrendatario pagará, a título de multa, la suma equivalente al 1% del valor de la renta por cada día de atraso.

El atraso en un mes completo del pago de la renta de arriendo o la mora por un plazo superior a 15 días en dos o más periodos de renta (sean consecutivos o no), dará derecho a la Arrendadora a poner término anticipado e inmediato al presente contrato, sin indemnización alguna en favor del Arrendatario.

CUARTO: VIGENCIA.

El presente contrato de arrendamiento tendrá una vigencia desde el 01 de Junio del 2018 al 31 de diciembre del 2018 sin renovación automática.

Para estos efectos, el arrendatario establece además como su domicilio, el inmueble que se arrienda en virtud del presente contrato.

Sin perjuicio de lo recién señalado, en el caso de que cualquiera de las partes del presente contrato quiera poner término anticipado al mismo, deberá comunicar su decisión en este sentido a la contraparte, mediante



aviso remitido por Carta Certificada remitida vía Correos a la dirección que las partes han señalado en la comparecencia, con una anticipación mínima de sesenta días a la fecha del término del contrato.

A este respecto, las partes acuerdan que en el evento de que sea el Arrendatario quien desee poner término anticipado al presente contrato, este quedará igualmente obligado a pagar el cincuenta por ciento (50%) de las rentas correspondientes a los meses que faltan para el vencimiento del plazo originalmente convenido o su respectiva prórroga.

Las partes convienen que el arrendador podrá hacer uso de la facultad señalada en el párrafo precedente, sin que esto genere responsabilidad o derecho a indemnización alguna en favor de la parte Arrendataria.

QUINTO: COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES.

Las notificaciones, avisos y comunicaciones que puedan o deban cursarse en virtud de este contrato, y salvo que para un caso particular se señale algo diverso, podrán realizarse válidamente en el domicilio de las partes o a través de correos electrónicos.

Para estos efectos, el Arrendador fija como domicilio el de Baquedano N° 601, Puerto Natales, casilla electrónica zamira@chelech.cl; secretariagerencia@chelech.cl.

A su turno, el Arrendatario fija como domicilio el inmueble arrendado y casilla electrónica gerardo.mancilla@junaeb.cl

Las direcciones electrónicas entregadas por las partes para los efectos de la presente cláusula son de absoluta y exclusiva responsabilidad de quienes las señalan como tales, así como también lo es la comunicación oportuna de su modificación o sustitución.

En caso de no informar oportunamente a la otra parte de un cambio o modificación en la dirección electrónica entregada, los avisos y notificaciones de cualquier índole que se dirijan al último correo electrónico indicado, surtirán igualmente todos los efectos legales a que haya lugar. Se tendrá por notificada a la parte destinataria el día en que se envía el correo electrónico a la(s) dirección(es) señaladas en el presente instrumento.



SEXTO: GASTOS DE CARGO DEL ARRENDATARIO.

Serán de cargo y responsabilidad del arrendatario, el pago íntegro del servicio de energía eléctrica.

El arrendatario se obliga a pagar los referidos consumos en su totalidad. NO se aceptarán abonos o pagos parciales a los mismos.

El atraso de un mes cualquiera de los pagos indicados se considerará un incumplimiento grave al presente contrato, dando derecho al Arrendador a poner término al mismo, sin derecho alguno en favor del Arrendatario.

En caso de no pago oportuno de los gastos de electricidad, los costos de reposición de estos serán de cargo del arrendatario.

En este sentido, es obligación del Arrendatario entregar conjuntamente con el pago del arriendo, las boletas de consumos y sus respectivos comprobantes de pago que den cuenta del cumplimiento íntegro de la obligación establecida en la presente cláusula.

Es de responsabilidad del Arrendatario, tener extintores y hacerles mantención según normativa vigente.

SÉPTIMO: PROHIBICIONES.

Queda expresamente prohibido al Arrendatario:

1. Subarrendar total o parcialmente, o ceder a cualquier título la propiedad objeto del presente contrato.
2. Hacer variaciones en la propiedad arrendada sin autorización expresa del arrendador.
3. Causar molestias a los vecinos, introducir materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada.
4. Hacer perforaciones en las paredes para instalar muebles de peso.

La infracción de cualquiera de estas prohibiciones importará una multa equivalente a un mes de arrendamiento, a favor del arrendador, sin perjuicio del derecho que le asiste de solicitar el término anticipado al presente contrato.



OCTAVO: EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD.

El ARRENDADOR no responderá por los daños o perjuicios que pudieran producirse en los bienes muebles del ARRENDATARIO con ocasión de robos, hurtos, incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías de agua potable por efecto de la humedad o calor, o por sobrevenir un caso fortuito o fuerza mayor.

De igual manera, el Arrendador no será responsable bajo ningún concepto o circunstancia por los daños, averías, incendios, pérdidas o perjuicios que pudieren afectar a las personas, instalaciones, mercancías o equipos propios del Arrendatario, que existieren en el interior del inmueble arrendado.

NOVENO: VICIOS EN LA CONSTRUCCIÓN.

Se deja convenido que para el evento de que el inmueble arrendado sufriera daños causados por vicios de la construcción o defectos en las obras ocultas, el ARRENDADOR, efectuará todas las reparaciones correspondientes al inmueble, sus accesorios y equipamientos, que sean necesarias por los problemas antes mencionados. Para tal efecto el ARRENDATARIO, está obligado a informar mediante e-mails, carta certificada, **pero en ningún caso por teléfono**, al ARRENDADOR, sobre la necesidad de tales reparaciones con un máximo de dos (2) días luego de ocurrido el evento, debiendo éste atender dichas solicitudes dentro de un tiempo prudencial. Se eximirá a la Arrendadora de la obligación consagrada en la presente cláusula, si el Arrendatario no da el aviso referido en el tiempo señalado. **Igualmente, el arrendatario deberá adoptar todas las medidas tendientes a evitar la generación de daño superior al estrictamente inevitable.**

DÉCIMO: OBLIGACION DE CONSERVACIÓN.

El inmueble objeto del presente contrato se entrega en el buen estado en que actualmente se encuentra, que el arrendatario declara expresamente conocer y aceptar.



Atendido lo anterior, es obligación del Arrendatario conservar en inmueble arrendado en perfecto estado de aseo y conservación, debiendo efectuar oportunamente y a su costo, todas las reparaciones adecuadas para la conservación y buen funcionamiento de la propiedad arrendada, exceptuando lo señalado en la cláusula novena precedente.

Así, el Arrendatario se obliga a mantener en perfecto estado y funcionamiento las llaves de los artefactos, las llaves de paso, las válvulas y flotadores de los excusados, los enchufes, timbres e interruptores de la instalación eléctrica, reparándolos y cambiándolos por su cuenta y costo.

Serán de cargo del Arrendatario las reparaciones y reposiciones que fuere menester efectuar en el inmueble incluyendo vidrios, pisos, paredes, cielos, pinturas, revestimientos, cerraduras, instalaciones eléctricas, como enchufes e interruptores y las demás que procedan denominadas locativas, que hayan sido ocasionados por el mal uso de éstos.

De igual manera, se obliga a utilizar tornillos para vulcanita y tarugos de tipo paloma o araña para colgar cuadros o televisores y a efectuar las reparaciones de normal mantenimiento y limpieza del sistema de calefacción, las que serán de su cargo y costo.

Será obligación del ARRENDATARIO mantener en buen estado las pinturas, vidrios, rejas, portones, aseo y conservación de antejardín y patio del inmueble.

DÉCIMO PRIMERO: PERMISO PARA MUESTRA Y EXHIBICIÓN.

Para el caso que el Arrendador decida vender o arrendar a un tercero el inmueble, el Arrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias al arrendador para que quien lo represente pueda visitar el inmueble junto a los interesados y exhibirlo para los fines antes señalados, previa coordinación con el arrendatario, y autoriza desde ya la instalación de afiches publicitarios con el mismo objeto antes descrito en los ventanales del inmueble.



DÉCIMO SEGUNDO: RESTITUCIÓN.

La restitución del inmueble al término del presente contrato deberá hacerse en el mismo estado en que fue recibido por el Arrendatario, en conformidad a la cláusula décima de este Contrato, habida consideración al desgaste por el normal uso del mismo.

La restitución del inmueble deberá efectuarse mediante la desocupación total del mismo, poniéndola a disposición del arrendador mediante la entrega de las llaves, y entregándola en las mismas condiciones que le fue entregada.

Asimismo, el arrendatario deberá entregar los recibos que acrediten el pago efectivo de los consumos de electricidad, agua, gas, televisión por cable, internet, en el caso que corresponda.

En caso de no efectuar la restitución inmediata del inmueble en los términos antes indicados, el Arrendatario deberá pagar a título de indemnización de perjuicios, y a favor de la Arrendadora, una pena equivalente a un mes de arriendo por cada 5 días de atraso hasta la desocupación total, además de la renta pactada.

DÉCIMO TERCERO: GARANTÍA.

A fin de garantizar la conservación del inmueble y su restitución en el mismo estado en que lo recibe, la devolución de las especies y artefactos que indican en el inventario, el pago de los deterioros y perjuicios que se causen en la propiedad arrendada e instalaciones, y en general para responder del fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el arrendatario entrega en garantía al arrendador la cantidad de \$ 279.665. (Doscientos setenta y nueve mil seiscientos sesenta y cinco pesos), quedando desde ya autorizado el arrendador para descontar de la garantía el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado.

La garantía a que se hace referencia en la presente cláusula NO se podrá imputar al pago de las cuentas pendientes de gas, energía eléctrica, agua potable u otros gastos que sean de cargo del Arrendador, ni a periodos de rentas impagos o rentas futuros, ni aun la última.



Verificado el íntegro, fiel y oportuno cumplimiento al presente contrato, la arrendadora realizará la devolución de la garantía dentro de los 30 días siguientes al término del contrato de arrendamiento.

DÉCIMO CUARTO: PROHIBICIÓN.

Se prohíbe al ARRENDATARIO tener animales domésticos dentro y fuera de la propiedad arrendada. El incumplimiento de la presente cláusula constituirá una falta grave al contrato, y da derecho al Arrendador a poner término anticipado al mismo, quedando el arrendatario obligado a pagar por todos los daños y/o deterioros que la mascota haya provocado en el inmueble.

DÉCIMO QUINTO: MEJORAS.

Todas las mejoras que introdujere el Arrendatario en el inmueble, que no puedan separarse sin detrimento del mismo al término del contrato, cualquiera sea la causa que lo produzca, quedaran a beneficio exclusivo de la Arrendadora, sin costo alguno para ella.

DECIMO SEXTO: DECLARACIÓN.

Si en cualquier tiempo la ARRENDADORA tolerara cualquier mora u otra infracción contractual o legal en el pago de rentas, si dejara de aplicar al Arrendatario reacio o incumplidor alguna sanción en que el haya incurrido, si condonara o redujera una multa u otra obligación del Arrendatario, si le concediera plazo adicional o espera para el cumplimiento de una obligación, o si practicara o se abstuviera de practicar hechos o actos que impliquen tolerancia a las faltas o condonación de sanciones, nada de ello constituirá modificación de las obligaciones contractuales, precedente o costumbre mercantil que pueda ser invocada por el Arrendatario o por terceros, siendo ello considerado una mera liberalidad de la Arrendadora, de la cual no se origina obligación ni responsabilidad para ella, ni derechos para el Arrendatario o terceros.



DÉCIMO SÉPTIMO: RETENCIÓN.

Todas las mercancías, efectos, valores, bienes muebles e instalaciones que el Arrendatario tenga dentro del inmueble responden del pago de las obligaciones que el Arrendatario tenga a favor de la Arrendadora durante la vigencia del presente contrato y al término de él.

Conforme a lo anterior, el Arrendador tendrá derecho a retener todos o parte de los bienes muebles, especies, mercaderías, frutos y todo otro objeto de propiedad de la Arrendataria que tenga en el inmueble arrendado con el fin de dar fiel cumplimiento a las deudas que el Arrendatario mantenga con la Arrendadora en virtud del presente contrato, sin perjuicio de los demás derechos que tenga la Arrendadora según lo establecido en las cláusulas precedentes.

DÉCIMO OCTAVO: AUTORIZACIÓN.

El ARRENDATARIO autoriza desde ya y expresamente a CHELECH SpA, para que en caso de incumplimiento, simple retardo o mora en el pago de cualquier obligación a que se refiere el presente documento, sus datos personales y los relacionados con él, sean ingresados en un sistema de información comercial público pudiendo ser procesados, tratados y comunicados en cualquier forma o medio.

El ARRENDATARIO autoriza al ARRENDADOR para que visite la propiedad arrendada cuando lo estime pertinente, comprometiéndose aquél desde ya a dar las facilidades para mostrarla en la oportunidad y horario que de común acuerdo fijen al efecto.

DÉCIMO NOVENO: CONSTANCIA.

Para los efectos previstos en la Ley N° 18.255, se deja constancia que el ARRENDADOR es de nacionalidad chilena, lo mismo que el ARRENDATARIO.



VIGÉSIMO: INVENTARIO.

Se deja expresado que las partes firman y declaran conocer el inventario de la propiedad, y el ARRENDATARIO declara recibir el inmueble en las condiciones que se especifican en dicho inventario, declarando aceptarlo en todas sus partes y que no tiene reclamo alguno que formular al respecto.

VIGÉSIMO PRIMERO: GASTOS

Todos los derechos, gastos e impuestos que demande el otorgamiento del presente contrato serán de cargo exclusivo de la Arrendataria.

VIGÉSIMO SEGUNDO: EJEMPLARES.

El presente contrato se suscribe en dos ejemplares, quedando uno en poder en cada parte, y teniendo ambos el carácter de original para todos los efectos legales.

VIGÉSIMO TERCERO: DOMICILIO Y JURISDICCIÓN.

Para todos los efectos legales derivados del presente contrato, las partes fijan su domicilio en Punta Arenas, y desde ya se someten a la jurisdicción de sus tribunales.

Ci: 6.324.026 - S

Arrendador



Ci: 570.367.955-7

Arrendatario