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 EUREKA S.A.

RESOLUCION EXENTA Nº 2251

SANTIAGO, 29 NOV 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 18.101 que fija normas especiales sobre Arriendo de Predios Urbanos; 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 requiere de un inmueble que cumpla con las condiciones adecuadas para el traslado de 45 funcionarios de la Dirección Nacional, que actualmente se desempeñan en otros inmuebles cuya capacidad se encuentra excedida.

3. Que, JUNAEB mediante Oficio Nº 1372, solicita a la Dirección de Presupuestos la autorización para proceder al arriendo del inmueble ubicado en calle General del Canto Nº 367, comuna de Providencia, ciudad de Santiago.

4. Que, la Dirección de Presupuesto a través de oficio Nº 1513 de fecha 18 de Octubre de 2013, procede a autorizar el arriendo de la propiedad individualizada en el considerando anterior.

5. Que, con fecha 19 de Noviembre 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 EUREKA S.A.**, cuyo texto se inserta a continuación:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

INMOBILIARIA E INVERSIONES EUREKA S.A.,

A

JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS

En Santiago de Chile, a 19 de Noviembre del año 2013, comparecen por una parte la **Sociedad Inmobiliaria e Inversiones Eureka S.A.**, RUT Nº 76.036.255-7, representada según se acreditará por don **JOEL BENDERSKY ALTER**, chileno, ingeniero, casado y separado de bienes, cédula de identidad número nueve millones cuatrocientos setenta y cinco mil setenta y nueve guión dos, y por don **PABLO ALFREDO BRANCOLI SOTO**, chileno, ingeniero, casado y separado de bienes, cédula de identidad número ocho millones cuatrocientos ochenta y cuatro mil setecientos veintinueve guión uno, todos con domicilio en esta ciudad, calle Carmencita veinticinco, oficina número sesenta y uno, comuna de Las Condes, Santiago, en adelante la **"Arrendadora",** y por la otra la **Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas,** Corporación Autónoma de Derecho Público, Rut Nº 60.908.000-0, 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 Eureka S.A", declara a través de sus representantes ser única y exclusiva dueña del inmueble ubicado en calle General del Canto Nº 367, Comuna de Providencia, ciudad de Santiago, que se encuentra inscrito a **Fojas diez mil doscientos noventa y siete, número dieciséis mil cuatrocientos veintiocho,** del Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año dos mil 2009. El Rol de Avalúo corresponde al Número quinientos diecisiete guión veintiséis de la Comuna de Providencia

SEGUNDO: **Del objeto del presente contrato.** Por el presente acto e instrumento, la "**Sociedad Inmobiliaria e Inversiones Eureka S.A"**, da en arrendamiento a la "**Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas"**, el inmueble singularizado en la cláusula primera anterior.

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

CUARTO: **Renta Mensual.** La renta mensual de arrendamiento será de **250 Unidades de Fomento**

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.

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° 26510310, del Banco de Corpbanca.**

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

Sin perjuicio de lo anterior, en caso que JUNAEB no cuente con la disponibilidad presupuestaria, o que por causas de interés público o de seguridad nacional se vea afectada la continuidad del contrato, las partes acuerdan desde ya buscar una salida alternativa que irrogue el menor perjuicio para ambas.

SEXTO: Garantía. Para los efectos de garantizar, por parte del arrendatario el cumplimiento de las obligaciones que le impone el presente contrato y de los eventuales daños que puedan producirse en la propiedad arrendada, imputables al él; el arrendatario entrega en garantía, en este acto a la arrendadora la suma equivalente a dos meses de la renta de arrendamiento estipulada, esto es **500 Unidades de Fomento**, quien se obliga a restituir por igual equivalencia, dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que le haya sido entregada la propiedad arrendada, a su entera satisfacción. El arrendador tendrá derecho a descontar de la garantía señalada, el valor de las cuentas pendientes de gastos de energía eléctrica, agua u otros, que sean de su cargo, en cuyo caso, deberá rendir cuenta al arrendatario, quien en caso de disconformidad podrá ejercer las acciones legales pertinentes.

SEPTIMO: 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**.

OCTAVO: 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.

NOVENO: 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**.

DECIMO: 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.

UNDECIMO: 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.

DECIMO SEGUNDO: 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 del inmueble, en especial el estado de la techumbre del edificio y la mantención de los equipos de climatización y antena de TV del edificio.

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, siempre que éstos se encuentren en mal estado de pintura. Dicha restitución la hará 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, solo en caso que proceda y otros similares o servicios especiales-. Si el inmueble se entrega de la forma señalada en la letra b), deberá exhibir copia del comprobante de pago de los servicios citados, la cual quedará en poder del Notario.

DECIMO CUARTO: 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 QUINTO: 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.

DÉCIMO SEXTO: 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 SÉPTIMO: 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 al conocimiento de los Tribunales de Justicia.

DÉCIMO OCTAVO: 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.

DÉCIMO NOVENO: 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 500 (Quinientas 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: Domicilio Convencional: Para todos los efectos del presente contrato, las partes fijan domicilio en la ciudad y comuna de Santiago.-

VIGESIMO PRIMERO: 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 SEGUNDO: Personerías. . La personería de los representantes de la sociedad INMOBILIARIA E INVERSIONES EUREKA S.A., consta de la escritura pública de fecha diecisiete de octubre del año dos mil ocho, otorgada en la notaría de Santiago de don Raúl Perry Pefaur. 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.

Joel Bendersky Alter

Pablo Alfredo Brancoli Soto

p.p Inmobiliaria e Inversiones Eureka S.A.

RUT N° 76.036.255-7

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/ETR//SPT/CVA

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

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

INMOBILIARIA E INVERSIONES EUREKA S.A.,

A

JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS

En Santiago de Chile, a 19 de Noviembre del año 2013, comparecen por una parte la **Sociedad Inmobiliaria e Inversiones Eureka S.A.**, RUT Nº 76.036.255-7, representada según se acreditará por don **JOEL BENDERSKY ALTER**, chileno, ingeniero, casado y separado de bienes, cédula de identidad número nueve millones cuatrocientos setenta y cinco mil setenta y nueve guión dos, y por don **PABLO ALFREDO BRANCOLI SOTO**, chileno, ingeniero, casado y separado de bienes, cédula de identidad número ocho millones cuatrocientos ochenta y cuatro mil setecientos veintinueve guión uno, todos con domicilio en esta ciudad, calle Carmencita veinticinco, oficina número sesenta y uno, comuna de Las Condes, Santiago, en adelante la **"Arrendadora",** y por la otra la **Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas,** Corporación Autónoma de Derecho Público, Rut Nº 60.908.000-0, 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 Eureka S.A", declara a través de sus representantes ser única y exclusiva dueña del inmueble ubicado en calle General del Canto Nº 367, Comuna de Providencia, ciudad de Santiago, que se encuentra inscrito a **Fojas diez mil doscientos noventa y siete, número dieciséis mil cuatrocientos veintiocho,** del Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año dos mil 2009. El Rol de Avalúo corresponde al Número quinientos diecisiete guión veintiséis de la Comuna de Providencia

SEGUNDO: **Del objeto del presente contrato.** Por el presente acto e instrumento, la **"Sociedad Inmobiliaria e Inversiones Eureka S.A"**, da en arrendamiento a la **"Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas"**, el inmueble singularizado en la cláusula primera anterior.

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

CUARTO: **Renta Mensual.** La renta mensual de arrendamiento será de **250 Unidades de Fomento**

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.

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°26510310, del Banco de Corpbanca.**

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

Sin perjuicio de lo anterior, en caso que JUNAEB no cuente con la disponibilidad presupuestaria, o que por causas de interés público o de seguridad nacional se vea afectada la continuidad del contrato, las partes acuerdan desde ya buscar una salida alternativa que irrogue el menor perjuicio para ambas.

SEXTO: Garantía. Para los efectos de garantizar, por parte del arrendatario el cumplimiento de las obligaciones que le impone el presente contrato y de los eventuales daños que puedan producirse en la propiedad arrendada, imputables al él; el arrendatario entrega en garantía, en este acto a la arrendadora la suma equivalente a dos meses de la renta de arrendamiento estipulada, esto es **500 Unidades de Fomento**, quien se obliga a restituir por igual equivalencia, dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que le haya sido entregada la propiedad arrendada, a su entera satisfacción. El arrendador tendrá derecho a descontar de la garantía señalada, el valor de las cuentas pendientes de gastos de energía eléctrica, agua u otros, que sean de su cargo, en cuyo caso, deberá rendir cuenta al arrendatario, quien en caso de disconformidad podrá ejercer las acciones legales pertinentes.

SEPTIMO: 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**.

OCTAVO: 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.

NOVENO: 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**.

DECIMO: 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.

UNDECIMO: 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.

DECIMO SEGUNDO: 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 del inmueble, en especial el estado de la techumbre del edificio y la mantención de los equipos de climatización y antena de TV del edificio.

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, siempre que éstos se encuentren en mal estado de pintura. Dicha restitución la hará 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, solo en caso que proceda y otros similares o servicios especiales-. Si el inmueble se entrega de la forma señalada en la letra b), deberá exhibir copia del comprobante de pago de los servicios citados, la cual quedará en poder del Notario.

DECIMO CUARTO: 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 QUINTO: 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.

DÉCIMO SEXTO: 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 SÉPTIMO: 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 OCTAVO: 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.

DÉCIMO NOVENO: 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 500 (Quinientas 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: Domicilio Convencional: Para todos los efectos del presente contrato, las partes fijan domicilio en la ciudad y comuna de Santiago.-

VIGESIMO PRIMERO: 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 SEGUNDO: Personerías. . La personería de los representantes de la sociedad INMOBILIARIA E INVERSIONES EUREKA S.A., consta de la escritura pública de fecha diecisiete de octubre del año dos mil ocho, otorgada en la notaría de Santiago de don Raúl Perry Pefaur. 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.

Joel Bendersky Alter **Pablo Alfredo Brancoli Soto**

p.p. Inmobiliaria e Inversiones Eureka S.A.

RUT N°76.036.255-7

JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS
SECRETARIO GENERAL

Jorge Poblete Aedo

Secretario General

Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas