REF.: Regularice Anexo Contrato de Arrendamiento, oficinas 1306 y 1308, Inmobiliaria Conosur Ltda.

RESOLUCIÓN EXENTA Nº 265/2015.

Antofagasta, 19 de Mayo de 2015.

VISTOS:

Lo dispuesto en el DFL N° 1/19.653; Ley N° 15.720; Decreto Supremo N° 5.311/68 de Educación; D.L. 180 de 1973 Ley N° 20.798 de presupuesto 2015; la Resolución Nro. 008/1986, de JUNAEB; la Resolución Nro. 472/2015 de JUNAEB la Resolución N° 1.600/2008, de la Contraloría General de la República.

CONSIDERANDO:

Que, con fecha 01 de Enero de 2013 se realizó un anexo de contrato de arrendamiento. Correspondiente a las oficinas N° 1306 y N° 1308, con Inmobiliaria Conosur LTDA el cual no fue validado en su momento vía Resolución Exenta que lo aprueba.

RESUELVO:

1°.- Regularícese anexo contrato de Arrendamiento entre Inmobiliaria Conosur Ltda. Y la Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas, cuyo texto se transcribe a continuación:

ANEXO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
INMOBILIARIA CONOSUR LTDA.
Y
"JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS"

****

En Antofagasta, a **1º de Enero del año 2013**, entre la sociedad **"INMOBILIARIA CONOSUR LTDA."**, sociedad del giro de su denominación, Rol Único Tributario Nº 84.771.900-1 representada en este acto por don **Pedro Yutronic Pincheira**, chileno, casado, cédula nacional de identidad Nº 4.237.698-1, ambos con domicilio en esta ciudad, Arturo Prat Nº 461 Oficina Nº602, en adelante **"la arrendadora"**, por una parte; y por la otra **JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS,** Rol Único Tributario N°60.908.000-0, en adelante "la arrendataria", representada por la Directora Regional de la Segunda Región Doña **Nellie Miranda Eldan,** chilena, soltera, Ingeniero Comercial, cédula nacional de identidad Nº10.113.790-2, ambos domiciliados en calle Arturo Prat N° 461, oficina Nº 1306 y N° 1308, en la ciudad de Antofagasta, se ha pactado el contrato de arrendamiento que consta de las cláusulas que siguen:

PRIMERO: "**INMOBILIARIA CONOSUR LTDA.**" da en arrendamiento a "la arrendataria", quien acepta para sí, las **oficinas N° 1306 y N° 1308,** del 13º Piso del edificio situado en calle A. Prat Nº 461 de la ciudad de Antofagasta, denominado **"EDIFICIO SEGUNDO GÓMEZ"**, con el exclusivo objeto de destinarlo a oficinas y labores comerciales propias de su giro. Rol de avalúo Nº 875-135 y N° 875-137, respectivamente.

Un inventario firmado por las partes en que se señala el estado de las instalaciones y enseres, se considerará como parte integrante de este contrato.

SEGUNDO: El contrato de arrendamiento comenzará a regir con fecha **1º de Enero del año 2013** y tendrá una duración de un año, debiendo terminar en consecuencia el **1º de Enero del año 2014.** no obstante, el contrato se entenderá tácitamente renovado por periodos consecutivos de un año, si ninguna de las partes manifestare su voluntad de ponerle termino mediante carta despachada a través de notario, a lo menos con una anticipación de sesenta días corridos a la fecha de término de cualquiera de las fechas que aparecen en los plazos del contrato en su vencimiento original y/o en sus renovaciones.

TERCERO: La renta mensual de arrendamiento será una suma de dinero equivalente a **U.F. 25 unidades de fomento por oficina**, las que se pagarán en pesos de acuerdo al valor de la UF correspondiente al día de pago efectivo, por mensualidades anticipadas, y dentro de los primeros diez días hábiles de cada mes, en el domicilio de "la arrendadora", para estos efectos ubicado en la ciudad de Antofagasta, calle Arturo Prat Nº 461, oficina Nº 602 Piso 6, o bien mediante transferencia o depósito bancario en la cuenta corriente de la arrendadora abierta en el Banco CorpBanca, Oficina Central N° 01-105409, Oficina Matriz, debiendo remitirse el comprobante respectivo al correo electrónico: pamela.apablaza@inasa.cl Si por cualquier causa la unidad de fomento fuera suprimida o dejara de calcularse como un índice diario de corrección monetaria, el reajuste de la renta mensual será igual a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor (I.P.C.) entre el mes anterior al de la supresión o modificación y el mes anterior al de la renta.

CUARTO: Las partes convienen expresamente que la arrendadora no tendrá ninguna responsabilidad en la obtención de los permisos para el desarrollo de las actividades comerciales de la arrendataria, en los inmuebles arrendados, como tampoco en los pagos de tributos que ello origine. El no otorgamiento o la demora en la obtención de los documentos señalados precedentemente, no será causal para justificar cualquier incumplimiento de las obligaciones de este contrato y, en especial, para poner término anticipado al mismo.

QUINTO: "La arrendataria" estará obligada a pagar con toda puntualidad y a quien corresponda los gastos ordinarios comunes y de administración del edificio y las cuentas por consumos de luz, agua potable, gas, extracción de basuras. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho a "la arrendadora" para poner término anticipado al contrato.

SEXTO: En caso de simple retardo o mora en el pago de las rentas de arrendamiento "la arrendadora" podrá poner término de inmediato al presente contrato y "la arrendataria" deberá pagar el interés máximo legal sobre el total adeudado. Además deberá pagar una multa por la cantidad equivalente a 1 UF por cada día de atraso.

SEPTIMO: Por el presente contrato "la arrendataria" declara conocer, aceptar y comprometerse a dar cumplimiento íntegro a las obligaciones que impone el Reglamento de Copropiedad Inmobiliaria; y que le sean aplicables conforme a lo señalado en los artículos pertinentes de dicho instrumento.

OCTAVO: "La arrendataria" no podrá:

a) Subarrendar, ceder o transferir a cualquier titulo el contrato sin consentimiento escrito de "la arrendadora", sin perjuicio de lo señalado en el párrafo siguiente.

b) Hacer variaciones en las propiedades arrendadas o construir mejoras, o cualquier tipo de construcción que altere su estructura, sin autorización escrita de "la arrendadora", salvo la colocación de muebles modulares, divisiones, e instalaciones menores para su operación.
c) Introducir al inmueble arrendado materiales explosivos o inflamables.
d) Destinar el inmueble a un objeto diferente del convenido en la cláusula primera.

Las prohibiciones establecidas en esta cláusula se considerarán elementos esenciales del presente contrato de arrendamiento y su trasgresión dará derecho a "la arrendadora" para pedir la terminación inmediata de este contrato.

NOVENO: La arrendataria estará obligada a pagar las rentas hasta el día en que los inmuebles sean efectivamente restituidos. En caso de no restituirse los inmuebles en la fecha estipulada, el arrendatario se obliga a pagar una multa de U.F. 1.- por cada día de atraso, hasta la fecha en que se restituyan efectivamente las propiedades.

DECIMO: Serán de cargo de "la arrendataria" los gastos de mantención ordinarios del inmueble y de conservación y aseo.

UNDÉCIMO: Todas las mejoras que introduzca "la arrendataria" en las propiedades arrendadas, quedarán a beneficio de "la arrendadora" sin derecho a reembolso ó indemnización, salvo aquellas que puedan ser retiradas por la arrendataria sin detrimento de las propiedades.

DÉCIMO SEGUNDO: Una vez terminado el contrato, "la arrendataria" deberá restituir los inmuebles en buen estado de conservación, habida consideración al desgaste y uso legítimos. Deberá además, entregar los recibos que acrediten el pago hasta el último día de ocupación del inmueble, de los gastos comunes y de administración del edificio, de los servicios de agua potable, electricidad, luz, gas, extracción de basura.

DECIMO TERCERO: "La arrendadora" no responderá en manera alguna, por los robos que puedan ocurrir en las propiedades arrendadas o por perjuicios que puedan producirse por incendios, inundaciones u otros.

DÉCIMO CUARTO: La arrendadora tendrá la facultad de poner término anticipado e inmediato al presente contrato de arrendamiento en los siguientes casos:

a) Si la arrendataria no paga la renta mensual o los gastos comunes dentro de los plazos fijados, retardando el pago por dos meses consecutivos;
b) Si la arrendataria cambia el destino los inmuebles arrendados;
c) Por insolvencia o quiebra de la arrendataria.
d) Si la arrendataria infringe los Reglamentos Municipales de la Comuna;
e) Si la arrendataria no mantiene las propiedades en buen estado de conservación;
f) Si la arrendataria efectúa mejoras en las propiedades sin el consentimiento previo de la sociedad arrendadora.
g) Si la arrendataria infringe cualquiera de las obligaciones o prohibiciones que asume en virtud del presente contrato.

DECIMO QUINTO: "La arrendataria" se obliga a dar las facilidades necesarias para que un representante de la "sociedad arrendadora" pueda visitar el inmueble, durante toda la vigencia del contrato. Sujeto a que dicha visita no perturbe el normal funcionamiento de las actividades del arrendatario en el inmueble arrendado.

DECIMO SEXTO: GARANTÍA DE ARRIENDO A fin de garantizar la conservación de las propiedades y su restitución en el mismo estado en que las recibe, la devolución y conservación de las especies y artefactos que se indican en el inventario, el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones, y en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, "la arrendataria" entrega en garantía en este acto a "la arrendadora" **50 unidades de fomento equivalentes a un mes de renta de arrendamiento por ambas oficinas**, autorizando expresamente a ésta, para que una vez terminado el contrato, deduzca de la garantía el valor de los perjuicios o deterioros que puedan afectar a los inmuebles arrendados. "La arrendataria", no podrá en ningún caso, imputar la

garantía al pago de rentas de arrendamiento. La devolución de la garantía total o parcialmente al término del contrato, si procediere, se hará efectiva treinta días después de la restitución material del inmueble, y en todo caso, una vez que "el arrendatario", presente todos los certificados que acrediten el pago de los gastos comunes y de administración, servicios por consumo de agua potable, luz, extracción de basura, hasta la fecha de restitución material del inmueble.

DECIMO SEPTIMO: Para todos los efectos legales derivados del presente contrato, las partes fijan domicilio especial en la ciudad de Antofagasta, y se someten a la jurisdicción y competencia de sus Tribunales de Justicia.

DECIMO OCTAVO: El presente contrato se otorga en tres ejemplares, quedando dos ejemplares en poder de "la arrendadora" y uno en poder de "la arrendataria".

PERSONERIA:

La personería de don **PEDRO YUTRONIC PINCHEIRA** para actuar en representación de **"COMERCIAL E INMOBILIARIA NACIONALLIMITADA"**, consta de la escritura pública de fecha 27 de enero del año 2012, otorgada en Notaria de Santiago de Humberto Santelices Narducci.

La personería de doña **NELLIE MIRANDA ELDAN**, en su calidad de Directora Regional de la Región de Antofagasta, para actuar en representación de la **JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS** consta en Resolución N° 204/2008.

2° Impútese el gasto que irrogue el pago de los recursos que se comprometen por este Contrato que se aprueba por este acto, con cargo al Programa 1.

ANÓTESE Y COMUNÍQUESE,

JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS
DIRECTORA REGIONAL
ANTOFAGASTA

YOLANDA TABILO NARBONA
DIRECTORA REGIONAL TP JUNAEB
REGIÓN DE ANTOFAGASTA

PCA/jrs.
DISTRIBUCION:
1.- Unidad de Finanzas.
2.- Inmobiliaria Conosur Ltda.
3.- Archivo contrato

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

INMOBILIARIA CONOSUR LTDA.
Y
"JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS"

****

En Antofagasta, a **01 de Enero del año 2013**, entre la sociedad **"INMOBILIARIA CONOSUR LTDA."**, sociedad del giro de su denominación, Rol Único Tributario Nº 84.771.900-1 representada en este acto por don **Pedro Yutronic Pincheira**, chileno, casado, cédula nacional de identidad Nº 4.237.698-1, ambos con domicilio en esta ciudad, Arturo Prat Nº 461 Oficina Nº602, en adelante **"la arrendadora"**, por una parte; y por la otra **JUNTA NACIONAL DE DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS**, Rol Único Tributario N°60.908.000-0, en adelante "la arrendataria", representada por la Directora Regional de la Segunda Región, Doña **Nellie Miranda Eldan,** chilena, soltera, Ingeniero Comercial, cédula nacional de identidad Nº10.113.790-2, ambos domiciliados en calle Arturo Prat N°461, oficina N° 1306 y N° 1308, en la ciudad de Antofagasta, se ha pactado el contrato de arrendamiento que consta de las cláusulas que siguen:

PRIMERO: "**INMOBILIARIA CONOSUR LTDA.**" da en arrendamiento a "la arrendataria", quien acepta para sí, las **oficinas Nº 1306 y N° 1308,** del 13º Piso del edificio situado en calle A. Prat Nº 461 de la ciudad de Antofagasta, denominado **"EDIFICIO SEGUNDO GÓMEZ"**, con el exclusivo objeto de destinarlo a oficinas y labores comerciales propias de su giro. Rol de avalúo Nº875-135 y N°875-137, respectivamente.

Un inventario firmado por las partes en que se señala el estado de las instalaciones y enseres, se considerará como parte integrante de este contrato.

SEGUNDO: El contrato de arrendamiento comenzará a regir con fecha **1° de enero del año 2013** y tendrá una duración de un año, debiendo terminar en consecuencia el **1° de enero del año 2014**. No obstante, el contrato se entenderá tácitamente renovado por periodos consecutivos de un año, si ninguna de las partes manifestare su voluntad de ponerle término mediante carta despachada a través de notario, a lo menos con una anticipación de sesenta días corridos a la fecha de término de cualquiera de las fechas que aparecen en los plazos del contrato en su vencimiento original y/o en sus renovaciones.

TERCERO: La renta mensual de arrendamiento será una suma de dinero equivalente a **25 unidades de fomento por oficina**, las que se pagarán en pesos de acuerdo al valor de la UF correspondiente al día de pago efectivo, por mensualidades anticipadas, y dentro de los primeros diez días hábiles de cada mes, en el domicilio de "la arrendadora", para estos efectos ubicado en la ciudad de Antofagasta, calle Arturo Prat Nº 461, oficina Nº 602 Piso 6, o bien mediante transferencia o depósito bancario en la cuenta corriente de la arrendadora abierta en el banco CorpBanca, Oficina Central N° 01-105417, Oficina Matriz, debiendo remitirse el comprobante respectivo al correo electrónico: pamela.apablaza@inasa.cl Si por cualquier causa la unidad de fomento fuera suprimida o dejara de calcularse como un índice diario de corrección monetaria, el reajuste de la renta mensual será igual a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor (I.P.C.) entre el mes anterior al de la supresión o modificación y el mes anterior al de la renta.

CUARTO: Las partes convienen expresamente que la arrendadora no tendrá ninguna responsabilidad en la obtención de los permisos para el desarrollo de las actividades comerciales de la arrendataria, en los inmuebles arrendados, como tampoco en los pagos de tributos que ello origine. El no otorgamiento o la demora en la obtención de los documentos señalados precedentemente, no será causal para justificar cualquier incumplimiento de las obligaciones de este contrato y, en especial, para poner término anticipado al mismo

QUINTO: "La arrendataria" estará obligada a pagar con toda puntualidad y a quien corresponda los gastos ordinarios comunes y de administración del edificio y las cuentas por consumos de luz, agua potable, gas, extracción de basuras. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho a "la arrendadora" para poner término anticipado al contrato.

SEXTO: En caso de simple retardo o mora en el pago de las rentas de arrendamiento "la arrendadora" podrá poner término de inmediato al presente contrato y "la arrendataria" deberá pagar el interés máximo legal sobre el total adeudado. Además deberá pagar una multa por la cantidad equivalente a 1 UF por cada día de atraso.

SEPTIMO: Por el presente contrato "la arrendataria" declara conocer, aceptar y comprometerse a dar cumplimiento íntegro a las obligaciones que impone el Reglamento de Copropiedad Inmobiliaria; y que le sean aplicables conforme a lo señalado en los artículos pertinentes de dicho instrumento.

OCTAVO: "La arrendataria" no podrá:

a) Subarrendar, ceder o transferir a cualquier título el contrato sin consentimiento escrito de "la arrendadora", sin perjuicio de lo señalado en el párrafo siguiente.
b) Hacer variaciones en las propiedades arrendadas o construir mejoras, o cualquier tipo de construcción que altere su estructura, sin autorización escrita de "la arrendadora", salvo la colocación de muebles modulares, divisiones, e instalaciones menores para su operación.
c) Introducir a los inmuebles arrendados materiales explosivos o inflamables.
d) Destinar los inmuebles a un objeto diferente del convenido en la cláusula primera.

Las prohibiciones establecidas en esta cláusula se considerarán elementos esenciales del presente contrato de arrendamiento y su trasgresión dará derecho a "la arrendadora" para pedir la terminación inmediata de este contrato.

NOVENO: La arrendataria estará obligada a pagar la renta hasta el día en que los inmuebles sean efectivamente restituidos. En caso de no restituirse los inmuebles en la fecha estipulada, el arrendatario se obliga a pagar una multa de U.F. 1.- por cada día de atraso, hasta la fecha en que se restituyan efectivamente las propiedades.

DECIMO: Serán de cargo de "la arrendataria" los gastos de mantención ordinarios de los inmuebles y de conservación y aseo.

UNDÉCIMO: Todas las mejoras que introduzca "la arrendataria" en las propiedades arrendadas, quedarán a beneficio de "la arrendadora" sin derecho a reembolso ó indemnización, salvo aquellas que puedan ser retiradas por la arrendataria sin detrimento de las propiedades.

DÉCIMO SEGUNDO: Una vez terminado el contrato, "la arrendataria" deberá restituir los inmuebles en buen estado de conservación, habida consideración al desgaste y uso legítimos. Deberá además, entregar los recibos que acrediten el pago hasta el último día de ocupación del inmueble, de los gastos comunes y de administración del edificio, de los servicios de agua potable, electricidad, luz, gas, extracción de basura.

DECIMO TERCERO: "La arrendadora" no responderá en manera alguna, por los robos que puedan ocurrir en las propiedades arrendadas o por perjuicios que puedan producirse por incendios, inundaciones u otros.

DÉCIMO CUARTO: La arrendadora tendrá la facultad de poner término anticipado e inmediato al presente contrato de arrendamiento en los siguientes casos:

a) Si la arrendataria no paga la renta mensual o los gastos comunes dentro de los plazos fijados, retardando el pago por dos meses consecutivos;
b) Si la arrendataria cambia el destino de los inmuebles arrendados;
c) Por insolvencia o quiebra del arrendatario.
d) Si la arrendataria infringe los Reglamentos Municipales de la Comuna;
e) Si la arrendataria no mantiene las propiedades en buen estado de conservación;
f) Si la arrendataria efectúa mejoras en las propiedades sin el consentimiento previo de la sociedad arrendadora.
g) Si la arrendataria infringe cualquiera de las obligaciones o prohibiciones que asume en virtud del presente contrato.

DECIMO QUINTO: "La arrendataria" se obliga a dar las facilidades necesarias para que un representante de la "sociedad arrendadora" pueda visitar los inmuebles, durante toda la vigencia del contrato. Sujeto a que dicha visita no perturbe el normal funcionamiento de las actividades de la arrendataria en los inmuebles arrendados.

DECIMO SEXTO: GARANTÍA DE ARRIENDO A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que la recibe, la devolución y conservación de las especies y artefactos que se indican en el inventario, el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones, y en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, "la arrendataria" entrega en garantía en este acto, a "la arrendadora", **50 unidades de fomento equivalentes a un mes de renta de arrendamiento por ambas oficinas**, autorizando expresamente a esta, para que una vez terminado el contrato, deduzca de la garantía el valor de los perjuicios o deterioros que puedan afectar los inmuebles arrendados. "La arrendataria", no podrá en ningún caso, imputar la garantía al pago de rentas de arrendamiento. La devolución de la garantía total o parcialmente al termino del contrato, si procediere, se hará efectiva treinta días después de la restitución material de los inmuebles, y en todo caso, una vez que "la arrendataria", presente todos los certificados que acrediten el pago de los gastos comunes y de administración, servicios por consumo de agua potable, luz, extracción de basura, hasta la fecha de restitución material de los inmuebles.

DECIMO SEPTIMO: Para todos los efectos legales derivados del presente contrato, las partes fijan domicilio especial en la ciudad de Antofagasta, y se someten a la jurisdicción y competencia de sus Tribunales de Justicia.

DECIMO OCTAVO: El presente contrato se otorga en tres ejemplares, quedando dos ejemplares en poder de "la arrendadora" y uno en poder de "la arrendataria".

PERSONERIA:
La personería de don **PEDRO YUTRONIC PINCHEIRA** para actuar en representación de **"INMOBILIARIA CONOSUR LIMITADA"**, consta de la escritura pública de fecha 27 de enero del año 2012, otorgada en Notaria de Santiago de Humberto Santelices Narducci.

La personería de doña **Nellie Miranda Eldan** en su calidad de Directora Regional de la Región de Antofagasta, para actuar en representación de la **JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS** consta en Resolución N° 204 / 2008

Pedro Antonio Yutronic Pincheira
pp. Inmobiliaria Conosur Limitada

JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS
DIRECTORA REGIONAL
ANTOFAGASTA

Nellie Miranda Eldan
p.Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas