**APRUEBA CONTRATO DIRECTO "ARRENDAMIENTO PROPIEDAD LAUTARO 105 Y/O RAMÓN FREIRE 195 DE TEMUCO" ENTRE DIRECCION REGIONAL JUNAEB DE LA ARAUCANIA E INVERSIONES BONANZA SPA, PARA DESTINO HOGAR INDIGENA PEHUENCHE.**

**RESOLUCIÓN N°** 297 ,

**TEMUCO,** 17 FEB 2017

**VISTO:**

Lo dispuesto en la Ley Nº 15.720 que crea la Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas, 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, Resolución Exenta N°2054 de 25 de septiembre de 2015 de la Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas, que modifica Resolución Exenta N° 1592 de 2015 que aprueba nuevo Organigrama Funcional en la estructura interna de la Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas, Ley Nº 19.886 de Bases sobre Contratos Administrativos de Suministros y Prestación de Servicios, Decreto Supremo de Hacienda Nº 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, Ley Nº 20.981 de Presupuesto para el Sector Público correspondiente al año 2017 y Resolución Nº 1.600 de 2008 de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de Toma de Razón; resolución N° 008 de 1986, Resolución Nº 882 del 25 de abril de 2016 que delega facultades en los Directores Regionales de JUNAEB y Resolución Exenta N° 136 de fecha 9 de abril de 2015 de la Dirección Nacional de JUNAEB, que nombra Directora Regional a la suscrita;

**CONSIDERANDOS:**

1.- Que la Dirección Regional JUNAEB de La Araucanía para dar funcionamiento normal y de continuidad para el Hogar Indígena Pehuenche requiere contratar el Arriendo de la Propiedad ubicada en calle Lautaro 105 y/o Ramón Freire 195 de Temuco.

2.- Que la Arrendadora declara ser única y exclusiva dueña de la propiedad ubicada en calle Lautaro 105, también con numeración por calle Ramón

Freire 195 de la ciudad de Temuco, cuyo rol de avalúo fiscal es 22-4, la que se encuentra inscrita a su nombre a fojas 3077 vta., bajo el Número 2786 del Registro de Propiedad del año 2014, correspondiente al Primer Conservador de Bienes Raíces de Temuco.

3.- Que, el artículo 8° de la ley 19.886, previendo precisamente circunstancias como las que se han descrito en los considerandos precedentes, enumera una serie de situaciones para las cuales establece la procedencia de la modalidad denominada "trato o contratación directa, el cual se ha definido en el artículo 7° letra c) de dicho cuerpo legal como un procedimiento de contratación que, por la naturaleza de la negociación que conlleva, deba efectuarse sin la concurrencia de los requisitos señalados para la licitación o propuesta pública y para la privada".

4.- Que, el artículo 10° del Decreto Supremo N° 250 de 2004 que aprueba Reglamento de Ley N°19.886 de Bases sobre Contratos Administrativos de Suministros y Prestación de Servicios, establece las causales de procedencia de la modalidad de trato o contratación directa, señala entre otras, en la número 7. "Cuando por la naturaleza de la negociación existan circunstancias o características del contrato que hagan del todo indispensable acudir al Trato o Contratación Directa,... en específico en la letra e) Cuando la contratación de que se trate sólo pueda realizarse con los proveedores que sean titulares de los respectivos derechos de propiedad intelectual, industrial, licencias, patentes y otros".

**R E S U E L V O:**

1. **APRUÉBESE** el Contrato Directo para el periodo desde 01 de enero de 2017 hasta el 31 de diciembre de 2018 del Servicio de Arriendo del bien inmueble ubicado en calle Lautaro 105 y/o Ramón Freire 195 de Temuco, de propiedad de Bonanza Spa, RUT 76.365.387-0.

2. **IMPÚTESE** el gasto que irrogue el dar cumplimiento a lo dispuesto en el presente acto administrativo al ítem 09.03.24.01.189 del Presupuesto de la Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas, Región de La Araucanía

JUNTA NACIONAL AUX. ESC. Y BECAS
Direcoción Regional
Región de la
Araucanía

CAROLA RODRÍGUEZ FERRADA
DIRECTORA REGIONAL
JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS

CRF/JIF/SOM/PBM/pbm

Distribución:

1. Unidad de Personas
2. Unidad de Recursos

# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

**INVERSIONES BONANZA SpA**

**A**

**JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS; JUNAEB**

**Propiedad Lautaro 105 y/o Ramón Freire 195, Temuco**

PABLO SEPULVEDA GUZMAN
NOTARIO PUBLICO INTERINO
TEMUCO

En Temuco, a 02 de Diciembre del año 2016, comparecen por una parte don **Tomás Francisco Puig Echávarri,** factor de comercio, Cédula Nacional de Identidad y R.U.T. N° **5.675.616-8**, en representación de la Sociedad Comercial que gira en esta plaza bajo la razón social de **"INVERSIONES BONANZA SPA"** empresa privada del giro de su denominación, ambos con domicilio en Avenida España, Pasaje Melipidén N° 0655 de la ciudad de Temuco, en adelante **"La Arrendadora"** por una parte y por la otra la **"JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS", Dirección Regional de la Araucanía,** en adelante **"JUNAEB",** Corporación Autónoma de Derecho Público, RUT. **60.908.000-0,** dependiente del Ministerio de Educación, representada por su Directora Regional (PT) doña **Laura Carola Rodríguez Ferrada,** Socióloga, cédula nacional de identidad N° **8.569.023-K,** ambas con domicilio en calle Vicuña Mackenna N° 214 de la ciudad de Temuco, en adelante **"La Arrendataria",** quienes por este acto vienen en suscribir el siguiente **Contrato de Arrendamiento**.-

**PRIMERO.-** La **Arrendadora** declara ser única y exclusiva dueña de la propiedad ubicada en calle Lautaro N° 105, también con numeración por calle Ramón Freire N° 195 de la ciudad de Temuco, cuyo rol de avalúo fiscal es 22-4, la que se encuentra inscrita a su nombre a fojas 3077 vta., bajo el Número 2786 del Registro de Propiedad del año 2014, correspondiente al Primer Conservador de Bienes Raíces de Temuco.

**SEGUNDO.-** Por el presente instrumento la **Arrendadora** da en arriendo a la **Arrendataria,** quien recibe y acepta para sí, la propiedad individualizada en la cláusula primera del presente contrato.

**TERCERO.-** El presente contrato tendrá una duración de **dos años (2 años)** y comenzará a regir el día 01 **de Enero del año 2017 hasta el 31 de Diciembre del año 2018,** plazo que se entenderá prorrogado por periodos de un año, en caso de que ninguna de las partes contratantes manifieste su intención de darle término, previo aviso mediante carta certificada enviada al domicilio de la **Arrendadora o Arrendataria,** según corresponda, a lo menos con **sesenta días (60 Días),** antes a la fecha del término o de alguna de sus prórrogas del Contrato de Arrendamiento.
En el evento de que por cualquier circunstancia la **Arrendataria**, abandone antes de los 60 días citados la propiedad, será de su exclusiva responsabilidad el pago de la renta de arrendamiento por la totalidad de esos días y el pago de las cuentas de consumos y gastos por el mismo periodo. En el evento que la **Arrendataria** no restituya la propiedad a la fecha de término las partes se regirán por los mismos términos del presente contrato hasta la restitución efectiva del inmueble.

**CUARTO.-** La renta inicial de arrendamiento mensual será la suma equivalente en pesos a **U.F. 95.- (Noventa y cinco Unidades de Fomento),** pagaderos mensualmente, por periodos adelantados, dentro de los **diez días** siguientes al día en que la **Arrendadora** hubiere entregado a la **Arrendataria** el recibo correspondiente al mes

que se desea cobrar, todo ello, de preferencia dentro de los primeros quince días de cada mes, todo lo anterior supeditado a que en dichos plazos se encuentre vigente el sistema financiero institucional.
El pago en cuestión se realizara mediante cheque nominativo a nombre de la **Arrendadora** ó mediante depósito en la cuenta corriente del **Banco ITAU Nº 0206251030**, a nombre de la sociedad comercial, "**Inversiones Bonanza SPA".**

**QUINTO.-** El no pago oportuno de la renta de arrendamiento, en la forma establecida en la cláusula anterior, y/o de los gastos de servicios básicos, dará derecho a la **Arrendadora** a poner término de inmediato al arrendamiento y exigir la restitución de la propiedad, toda vez que los atrasos aludidos sean determinantes y causen perjuicio a la **Arrendadora.** En la eventualidad de que la **Arrendadora** tenga que recurrir a los Tribunales de Justicia para el cobro de la renta o rentas de arrendamientos, multa, indemnizaciones, cuentas de servicios o cualquier valor relacionado con el arrendamiento de la propiedad objeto de este contrato, las costas serán de cargo de la **Arrendataria,** cuando así lo determine la sentencia respectiva.

**SEXTO.-** La parte Arrendataria está obligada a pagar los gastos de todos los servicios básicos existentes en el inmueble objeto de este contrato. El pago deberá acreditarlo al propietario o a quien lo represente cuando esto lo exija. Queda expresamente prohibido a la **Arrendataria** suscribir convenios para el pago de estas cuentas o servicios especiales.

**SÉPTIMO.-** La **Arrendataria** se obliga a mantener en perfecto estado de aseo y conservación la propiedad arrendada, la **Arrendadora** no quedará obligada a reembolsar ningún tipo de mejoras, salvo acuerdo en contrario y expreso entre las partes.

**OCTAVO.-** La **Arrendataria** se obliga a dar las facilidades necesarias para que la **Arrendadora** o quien la representa pueda visitar el inmueble. Asimismo, en caso de que el dueño desee vender o arrendar en los últimos meses de vigencia del contrato, previa notificación referida en la cláusula TERCERA del presente contrato, la **Arrendataria** se obliga a mostrarla semanalmente en horas previamente acordadas entre las partes.

**NOVENO.-** Queda prohibido a la **Arrendataria**, y su infracción acarreara el término inmediato del presente contrato, lo siguiente:

- Pagar la renta de arrendamiento fuera del plazo estipulado en este contrato.
- Destinar la propiedad a cualquier otro fin, que no sea el indicado en la siguiente de este contrato.
- No mantener la propiedad en buen estado de conservación
- Atrasarse en el pago de las cuentas de agua, luz u gas.

Todo lo anterior, en la medida que las faltas acarrearan perjuicios a la **Arrendadora.**

**DECIMO.-** La propiedad objeto de este Contrato, será destinada a Hogar Indígena, es decir a dar cobijo, alojamiento, alimentación y todo cuanto el hogar pueda otorgar a sus alumnos internos.

**DECIMO PRIMERO.-** La **Arrendadora** deberá mantener en buen estado el sistema eléctrico, grifería, techumbre y en general, el inmueble objeto del presente contrato, toda vez que los deterioros puedan ser producto del paso del tiempo o del uso normal de la propiedad.

**DECIMO SEGUNDO.-** Las mejoras que pueda efectuar la **Arrendataria** quedarán en beneficio de la propiedad desde el momento mismo en que sean ejecutadas, sin que la **Arrendadora** deba pagar suma alguna por ellas, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto, salvo acuerdo entre las partes.

**DECIMO TERCERO.-** La **Arrendataria** no está autorizada para subarrendar.

**DECIMO CUARTO.-** Al término del presente Contrato la **Arrendataria** deberá hacer entrega de la propiedad mediante la desocupación total, en la fecha de término del mismo. En caso contrario, continuará obligada a pagar mensualmente la suma correspondiente a la renta pactada y su reajuste, y los gastos que sean de su cargo hasta que se efectúe la restitución de la propiedad, sin que por ello se produzca la renovación del Contrato.-

**DECIMO QUINTO.-** Se deja constancia que la **Arrendataria** paga el primer mes de arriendo a la firma del presente contrato, es decir, en este acto.

**DECIMO SEXTO.-** A fin de garantizar la conservación de La Propiedad arrendada y su restitución en el mismo estado en que se le recibe, el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, siempre y cuando estos no se produzcan por caso fortuito, fuerza mayor o cualquier fenómeno de la naturaleza y en general, para responder así del cumplimiento de las estipulaciones de este Contrato, la **Arrendataria,** entrega en este acto a la **Arrendadora,** en garantía, la suma equivalente en pesos a **U.F. 55.- (Cincuenta y cinco Unidades de Fomento),** que la **Arrendadora,** en su caso, se obliga a devolver en un plazo máximo de 30 días siguientes a la fecha del término del contrato, debidamente reajustada. Queda desde luego autorizada la **Arrendadora** para descontar de la cantidad mencionada el valor efectivo de los deterioros y perjuicios que la **Arrendataria** hubiere causado y que no se encontraran reparadas, como asimismo para cubrir el valor de los pagos pendientes de servicios básicos al término del contrato. No le está permitido a la **Arrendataria** imputar la garantía al pago de las rentas insolutas ni al arriendo del último o últimos meses que permanezcan en la propiedad.

**DECIMO SEPTIMO.-** La propiedad arrendada se entrega en buen estado de conservación y aseo, con sus artefactos, instalaciones y accesorios en buen estado de funcionamiento, todo lo cual es conocido por la **Arrendataria**. Consecuentemente, esta deberá mantener en buen estado de funcionamiento de la grifería, la instalación eléctrica, mantención y limpieza de cámaras de alcantarillados, y en general efectuar oportunamente todas las reparaciones adecuadas para la conservación y buen funcionamiento de la propiedad. Sin perjuicio de lo anterior, la **Arrendataria** responderá solamente de los daños que por su culpa o negligencia se causen al inmueble arrendado, a las propiedades circundantes, sea que los cause él personalmente o los causen sus familiares, dependientes o asociados o personas que le haya permitido el acceso al inmueble arrendado.

**DÉCIMO OCTAVO.- La Arrendadora** no responderá de manera alguna por robos u otros delitos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada o por perjuicios que puedan producirse en los bienes de los arrendatarios por incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, efectos de la humedad o calor, y de cualquier otro perjuicio que no sea producto del paso del tiempo y/o del uso normal del inmueble.

**DÉCIMO NOVENO.-** Para todos los efectos legales las partes fijan su domicilio en la ciudad de Temuco y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales de Justicia

**VIGÉSIMO.-** La personería de doña Laura Carola Rodríguez Ferrada, para representar a la Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas, JUNAEB, consta de Resolución N° 447 de fecha 14 de Noviembre del año 2014, que renueva el nombramiento transitorio y provisional, emitida por la Dirección Nacional de la JUNAEB.

**VIGÉSIMO PRIMERO.-** La personería de don **Tomás Francisco Puig Echávarri**, en su calidad de representante de la Sociedad Comercial **"Inversiones Bonanza SPA"**, consta de constitución de escritura e Inscrita en el Registro de Comercio del Primer Conservador de Bienes Raíces de Temuco, a fojas 267 vta. Número 406 del año 2014.

**VIGÉSIMO SEGUNDO.** En señal de conformidad se firma este contrato de arrendamiento en dos ejemplares del mismo tenor y forma, quedando una copia en cada una de las partes.

**VIGESIMO TERCERO:** El presente contrato sustituye y reemplaza, para todos los efectos legales, cualquier contrato o acuerdo anterior entre las partes relativo a la propiedad singularizada en este instrumento, sea oral o escrito y de cualquier naturaleza. En consecuencia, este instrumento es el único que regula las relaciones entre las partes.

**"ARRENDADORA"**
**Tomás Francisco Puig Echávarri**
**RUT. 5.675.610.-**
**Inversiones Bonanza SPA**

**"ARRENDATARIA"**
**Laura Carola Rodríguez Ferrada**
**RUT. 8.569.023-K**
**Junta Nacional de Auxilio Escolar**
**Y Becas, JUNAEB**
**RUT. 60.908.000-0**

AUTORIZO LA FIRMA EN LA CALIDAD DE COMPARECE
05 DIC. 2016
RODRIGO SEPÚLVEDA GÓMEZ NOTARIO PUBLICO INTERINO TEMUCO
RODRIGO SEPÚLVEDA GÓMEZ
Notario Público
INTERINO
Temuco

AUTORIZO LA FIRMA EN LA CALIDAD DE COMPARECE
Temuco
06 ENE. 2017
RODRIGO SEPÚLVEDA GÓMEZ NOTARIO PUBLICO INTERINO TEMUCO
RODRIGO SEPÚLVEDA GÓMEZ
Notario Público
INTERINO
Temuco