GOBIERNO DE CHILE
JUNTA NACIONAL DE AUXILIO
ESCOLAR Y BECAS

JUNAEB
DIRECCIÓN REGIONAL

APRUEBA DE CONTRATO DE ARRIENDO CELEBRADO ENTRE LA DIRECCIÓN REGIONAL DE MAGALLANES Y ANTÁRTICA CHILENA DE LA JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS Y RIOS & CIA.LTDA.

RESOLUCION EXENTA Nº 307

PUNTA ARENAS, 23 DE JUNIO DE 2015

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; la Resolución N° 008 de 1986; en la Ley 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos; en la Ley Nº 20.798 de Presupuesto para el Sector Público año 2015 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, JUNAEB, requería de un inmueble con mayor espacio para instalar a sus funcionarios/as para desarrollar sus labores y prestar los servicios necesarios a la ejecución de su misión señalada en la Ley.

2. Que, para tal efecto JUNAEB, con fecha 05 de Junio de 2015, mediante firmas se celebró un contrato de arrendamiento, en virtud del cual, se dio en arrendamiento el inmueble ubicado en calle Croacia N°569, comuna de Punta Arenas, destinado a servir de oficinas de la Dirección Regional de la Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas.

3. Que dicho contrato de Arrendamiento regirá a contar del 01 de Agosto de 2015 y tendrá una vigencia de cinco años, por lo que su fecha de vencimiento es hasta el 01 de Agosto de 2020.

RESUELVO:

ARTÍCULO 1°.- APRUÉBESE, el contrato de Arriendo celebrado entre la **JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS** y **RIOS & CIA.LTDA.**, con fecha 5 de Junio de 2015, cuyo texto se inserta a continuación:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ENTRE

RIOS Y COMPAÑÍA LIMITADA

Y

JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS

En Punta Arenas, a 05 de junio de dos mil quince, comparecen, por una parte, **IVÁN MIRANDA MIRANDA**, Chileno, factor de comercio, Rut **número tres millones ochocientos veintiocho mil setecientos noventa y ocho guion dos**, domicilio en calle Bories, número quinientos diez, comuna de Punta Arenas, ciudad de Punta Arenas, Región de Magallanes y La Antártica Chilena; quien comparece a celebrar el presente contrato por mandato y en representación de la **SOCIEDAD RIOS & CIA. LTDA**, **Rut** número noventa y seis millones setecientos setenta y dos mil novecientos guion cero, en adelante **"EL ARRENDADOR"**, y por la otra **JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS**, Corporación Autónoma de Derecho Público, Rut número sesenta millones novecientos ocho mil guion cero, representada legalmente por su Director Regional, don **PABLO OYARZÚN CONTRERAS**, Chileno, Ingeniero comercial, **Rut quince millones trescientos nueve mil cuatrocientos veinticuatro guion uno** ambos con domicilio en calle Ignacio Carrera Pinto, número mil treinta y ocho, comuna de Punta Arenas, ciudad de Punta Arenas, Región de Magallanes y La Antártica Chilena, en adelante **"El ARRENDATARIO",** se ha convenido el siguiente Contrato de Arrendamiento:

PRIMERO: PROPIEDAD. RIOS & CIA. LTDA son dueños del inmueble ubicado en calle Croacia número quinientos sesenta y nueve de la ciudad y comuna de Punta Arenas, **Rol de avalúo 0763-006**.

SEGUNDO: DESTINO. El presente contrato el arrendador entrega en arrendamiento, al arrendatario la propiedad ya singularizada, la cual se utilizará como oficina Institucional de la **JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS**, en la ciudad y comuna de Punta Arenas.

TERCERO: RENTA. El valor de la renta de arrendamiento mensual por la propiedad señalada precedentemente será el equivalente a cien Unidades de Fomento, que se pagarán en forma anticipada dentro de los primeros cinco días de cada mes, en el domicilio del arrendador. El valor de la Unidad de Fomento será el correspondiente a la fecha de pago de la renta.

Las partes de común acuerdo, pactan en este acto lo siguiente:

El primer canon de renta será efectivamente cancelado por el arrendatario dentro de los primeros cinco días del mes o quincena de mes calendario, correspondientes al año 2015, que preceden a la entrega efectiva que debe efectuar el arrendador al arrendatario de las llaves del inmueble individualizado en la cláusula primera de este contrato, hecho que deberá ser debidamente certificado por medio de Resolución Fundada del Director Regional de la Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas, Dirección Regional de Magallanes y Antártica Chilena; acto en el que se determinará con precisión, el día, hora y lugar en que efectivamente se dará cabal cumplimiento a las obligaciones voluntariamente pactadas por las partes en ésta cláusula del contrato.

CUARTO: PLAZO. El presente contrato regirá a contar del uno de agosto del año dos mil quince y tendrá una vigencia de cinco años. El contrato se renovará automáticamente en forma sucesiva por periodos anuales a menos que una de las partes quiera darle termino anticipado, lo que deberá comunicarse mediante carta certificada con a lo menos noventa días de anticipación a la fecha de renovación del contrato, de lo contrario, dicho aviso de término se tendrá por no efectuado.

En el evento que el **ARRENDATARIO** no restituyere la propiedad al treinta y uno de julio del año dos mil veinte, continuará obligado a pagar mensualmente la suma correspondiente a la renta convenida hasta que se efectúe la restitución del inmueble, sin perjuicio que se deberá pagar además, a título de multa, una cantidad equivalente al veinticinco por ciento de la referida suma. En consecuencia, el **ARRENDATARIO** que no restituye la propiedad a la fecha de expiración del plazo de su contrato de arrendamiento deberá pagar mes a mes la renta de arrendamiento convenida, aumentada en un veinticinco por ciento sin perjuicio de los derechos del **ARRENDADOR** para exigir la restitución del inmueble.

QUINTO: RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE.

El arrendatario se obliga a restituir la propiedad arrendada al término de la vigencia del presente contrato en el mismo estado en que la recibe, habida consideración del desgaste producido por el tiempo y el uso legítimo, dejando las partes constancia del estado y de las condiciones de los inmuebles en el acta de entrega que suscriben y declaran conocer, la cual forma parte integrante del presente contrato para todos los efectos legales.

El arrendatario, declara mediante el presente acto, que recibe la propiedad en condiciones óptimas, esto es, pintada y limpia.

SEXTO: OTROS PAGOS. El arrendatario se obliga a efectuar a su costa las reparaciones locativas adecuadas para mantener en buenas condiciones la oficina arrendada.

Asimismo, se compromete a cancelar puntualmente las cuentas por los consumos de gas, agua potable, extracción de basura y energía eléctrica que se devenguen durante la vigencia del contrato, como toda exigencia impuesta por la autoridad en relación con el uso institucional que se haga de la propiedad; asimismo el arrendatario se obliga en este acto a exhibir al arrendador o a su representante dichos recibos al día, cada vez que le sean exigidos.

Serán de cargo del arrendador las reparaciones que provengan de caso fortuito o fuerza mayor, y de la mala calidad de la propiedad.

Para efectos del presente contrato, se entenderá como reparaciones locativas, aquellas que se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, en los términos señalados en el artículo mil novecientos cuarenta del Código Civil.

SEPTIMO: MEJORAS. El arrendatario no podrá hacer en el bien arrendado mejoras de ninguna especie, ni, adiciones y cambios en la estructura de éste, sin previo consentimiento por escrito del arrendador; el arrendatario sí podrá hacer las instalaciones que estime convenientes dentro del "bien arrendado", y que no afectan los elementos esenciales del presente contrato.

Todas las mejoras que sean materializadas en la propiedad, desde el momento en que sean ejecutadas, quedarán a beneficio exclusivo y sin costo alguno para el arrendador.

NOVENO: GARANTIA. 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 pueden producirse en la propiedad arrendada, imputable al arrendatario, el arrendatario entrega en garantía en este acto a la arrendadora la suma equivalente a la renta estipulada (cien 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, a su entera satisfacción, la propiedad arrendada, quedando desde ahora autorizado el arrendador para descontar de la garantía el valor de las cuentas pendientes de gastos de energía eléctrica, agua u otros, que sean de su cargo, situación que de ocurrir, el arrendador deberá rendir cuenta de ello, pudiendo el arrendatario reclamar si lo estima pertinente.

DECIMO: VISITAS AL INMUEBLE. El arrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias para que el arrendador o quien lo represente, pueda visitar la propiedad, particularmente, previo al término del presente contrato, en día y hora a convenir.

DECIMO PRIMERO: ESTADO DEL INMUEBLE. El arrendatario se obliga a mantener el bien arrendado en perfecto estado de aseo y conservación, reparando a su costo cualquier desperfecto que experimente en sus cielos, paredes, pisos, vidrios, cristales, cierros, pinturas, empapelados, servicios higiénicos, instalaciones, etc.

DECIMO SEGUNDO: TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO. El retardo de diez días a contar del quinto día de cada mes, en el pago de la renta, dará derecho al **ARRENDADOR** para hacer cesar inmediatamente el arrendamiento en la forma que determina expresamente la ley.

Sin perjuicio de la obligación del **ARRENDATARIO** de pagar, a título de indemnización de perjuicios, la renta total del período de acuerdo a lo prescrito en el artículo mil novecientos cuarenta y cinco del Código Civil.

DECIMO TERCERO: PROHIBICIONES DEL ARRENDATARIO. Queda expresamente prohibido al arrendatario ceder, subarrendar o transferir total o parcialmente y a cualquier título el presente contrato sin autorización

DECIMO CUARTO: Para todos los efectos legales derivados del presente contrato las partes fijan su domicilio en la ciudad de Punta Arenas, sometiéndose a la jurisdicción de sus Tribunales de Justicia.

DECIMO QUINTO: Las partes pactan una comisión equivalente al cincuenta por ciento de una renta mensual más impuesto al valor agregado por una única vez.

DECIMO SEXTO: EJEMPLARES DE ESTE CONTRATO. El presente contrato se firma en tres copias, quedando dos en poder del arrendatario y uno en poder del arrendador.

Todos los gastos, derechos, honorarios e impuestos que se deriven del presente contrato, serán de cargo exclusivo de las partes según corresponda.

La personería de don **PABLO OYARZÚN CONTRERAS**, para representar a la Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas en su calidad de Director Regional, consta de Resolución número ciento ochenta y dos de fecha uno de junio de del año dos mil quince.

La personería de don **IVÁN MIRANDA MIRANDA**, para representar a **RÍOS & CIA. LTDA,** dueño de la propiedad, consta en mandato especial celebrado ante el Notario Público de Magallanes, con fecha 4 de Noviembre del año 2005, bajo el repertorio N°3.322-05.

PABLO OYARZÚN CONTRERAS
C.I: 15.309.424-1

IVÁN MIRANDA MIRANDA
C.I: 3.828.790-2

ARTICULO 2°.- IMPÚTESE, el gasto que irrogue a la Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas al dar cumplimiento a lo dispuesto en el presente acto administrativo, conforme lo señalado en la Ley Nº 20.798 de Presupuesto para el Sector Público año 2015, al siguiente ítem: **22.09.002 (Arriendo de edificios).**

ARCHÍVESE Y PUBLÍQUESE

JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS
Director Regional

PABLO OYARZÚN CONTRERAS
DIRECTOR REGIONAL DE MAGALLANES Y LA ANTÁRTICA CHILENA
JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS

POC/GPH/GMM/gmm
DISTRIBUCIÓN:
1- Departamento de Gestión de Recursos.
2- Unidad de Asesoría Jurídica.
3- Oficia de Partes.

DOCUMENTO TOTALMENTE TRAMITADO
Fecha: 24/06/2015