GOBIERNO DE CHILE
JUNTA NACIONAL DE AUXILIO
ESCOLAR Y BECAS

APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA DEPENDENCIAS DE LA DIRECCION REGIONAL DE LA JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS DE LA REGION DE LOS RIOS.

RESOLUCION EXENTA Nº 400.

VALDIVIA, 11 de Julio de 2014.

VISTO:

Lo dispuesto en la Ley Nº 15.720; Decreto Supremo Nº 5311 de 1968, de Educación: Decreto Ley Nº 180 de 1973 que declara en receso el Consejo de JUNAEB cuyas facultades otorga a su Secretario General; Decreto Supremo de Hacienda Nro. 1.312 de 1999 y Nro. 826 de 2002, Resolución Nro. 1.600 de 2008 de la Contraloría General de la República, y Ley de Presupuesto N° 20.713 del Sector Público 2014; Teniendo presente la Resolución Nº 008/86 que delega funciones a los Directores Regionales de JUNAEB; y la Resolución Afecta N° 258 de fecha 28 de mayo de 2014 emitida por el Secretario General JUNAEB (TP) que nombra transitoria y provisionalmente al Director Regional JUNAEB, Región de Los Ríos.

CONSIDERANDO:

Que, JUNAEB es el organismo del estado que tiene por misión favorecer la mantención y éxito en el sistema educacional de niñas, niños y jóvenes en condición de desventaja social, económica, psicológica y/o biológica, entregando para ello productos y servicios integrales de calidad, que contribuyan a hacer efectiva la igualdad de oportunidades, el desarrollo humano y la movilidad social.

Que, resulta necesario para el desarrollo de las funciones de JUNAEB en la Región de Los Ríos, arrendar dependencias en un inmueble que reúna las características adecuadas para la dotación de personal.

Que, la Dirección Regional de Los Ríos JUNAEB, se encuentra facultada mediante Resolución Exenta N° 008/86, emitida por la Dirección Nacional donde se delega la facultad a los Directores Regionales para celebrar contratos de arrendamientos de bienes inmuebles.

Que, por lo anterior se debe proceder a aprobar contrato de arrendamiento con HARALD FREY Y CIA. LTDA., RUT 96.701.480-K para instalar las dependencias de la JUNAEB Dirección Regional de Los Ríos.

Que, se debe reflejar que el contrato de arrendamiento de las dependencias regirá desde el 01 de junio de 2014 hasta el tiempo que fija el contrato según párrafo tercero.

Que, el inmueble está siendo arrendado por la Dirección Regional desde el 01 de Junio de 2007, contrato aprobado por Resolución N°263 del 27 de Abril del 2007.

Que, las dependencias de esta Dirección Regional fueron remodeladas y ampliadas por parte del arrendatario, razón por la cual se emite el presente, como nuevo contrato para ambas partes.

RESUELVO:

ARTÍCULO 1°.- APRUÉBASE el contrato de arrendamiento del inmueble para dependencias de la Dirección Regional de JUNAEB, suscrito con fecha 01 de Junio de 2014, entre la Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas y Harald Frey y Cia. Ltda., cuyo texto se transcribe a continuación:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En Valdivia a 1 de Junio del 2014 entre Harald Frey y Cía. Ltda., domiciliado en Lord Cochrane N°375 de la cuidad de Valdivia, Rut: 96.701.480-k, representada por Harald Frey Exss Rut: 3.416.174-7 mismo domicilio, que en adelante se llamara el Arrendador y como Arrendatario Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas, en adelante 'JUNAEB', representada por Don: Eduardo Augusto Rosas Varas, Director Regional, Run: 9.647. 314-7, en adelante se llamara el Arrendatario, se ha convenido en el siguiente contrato de arriendo:

PRIMERO: Harald Frey y Cía. Ltda., domiciliado en Lord Cochrane N°375 de la cuidad de Valdivia, Rut: 96.701.480-k, dueño de una propiedad ubicada en la ciudad de Valdivia, calle Camilo Henríquez N° 155 e inscrita en fojas 1608 N° 2372, en el Registro de propiedades del Conservador de Bienes Raíces en Valdivia, del año 1994. Esta propiedad tiene una de 584 m2 y la edificación de 610,21 m2 en dos roles 40-6 y 40-7, ambos del mismo propietario

SEGUNDO: Harald Frey y Cía. Ltda., da en arrendamiento JUNAEB, la propiedad individualizada en la cláusula anterior.

TERCERO: El arrendamiento empezara a regir el 01 de Junio del 2014 y será por tres años, renovable por periodos anuales, según las disponibilidades presupuestarias de Junaeb. No obstante cualquiera de las partes le podrá dar término con el aviso por escrito mediante carta certificada dirigida a su domicilio con al menos 3 meses de anticipación, tanto por parte del Arrendador como por parte del Arrendatario.

CUARTO: La propiedad que se arrienda se encuentra en excelente estado de conservación, que es conocido por arrendatario, obligándose a restituirla al termino del presente contrato en el mismo estado, habida consideración del desgaste por tiempo y uso legítimo, quedando incluidos en el contrato las especies y artefactos de que da cuenta el inventario que el arrendador deja en el inmueble y que el arrendatario acepta y que firman con esta misma fecha. Este inventario se entiende parte integrante de este contrato. El arrendatario se obliga a restituir el inmueble arrendado inmediatamente que termine este contrato, entrega que deberá hacer mediante la desocupación y limpieza total de la propiedad, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves.

QUINTO: La renta mensual de arrendamiento es de $1.983.445.- (un millón novecientos ochenta y tres mil cuatrocientos cuarenta y cinco pesos) reajustables según la variación del IPC cada seis (6) meses, pagaderos los primeros diez días del mes, mediante depósito en cuenta corriente del arrendador.

a) El Arrendador tendrá facultad para inspeccionar la propiedad material del presente contrato, en el momento que lo desee, obligándose el arrendatario a dar las facilidades necesarias al mismo o persona que se comisione, también deberá exhibir el arrendatario los recibos de luz y agua potable.

b) Queda prohibido al arrendatario, subarrendar, ceder o transferir a cualquier título el presente contrato; entregar la tenencia material del inmueble a terceros; hacer variaciones en la propiedad sin el consentimiento del arrendador; causar molestias a los vecinos; introducir en la propiedad arrendada materiales explosivos, inflamables o de mal olor, tener mascotas en el inmueble como: perros, gatos etc. Hacer ruidos molestos, desordenes y/o cualquier tipo de actividad que atenta contra la privacidad, tranquilidad, moral y buenas costumbres de los vecinos y demás personas que habitan en el ambiente en inmueble. El incumplimiento de eso por cualquiera de los motivos que se citan, es motivo de término de contrato inmediato.

SEXTO: Se obliga el arrendatario a mantener en perfecto funcionamiento las llaves de los artefactos, las llaves de paso, las válvulas y flotadores de lo excusados y los enchufes e interruptores de la instalación eléctrica, haciéndolos arreglar o cambiar por su cuenta; a conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación y en general a efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones adecuadas para la conservación y buen funcionamiento de la propiedad arrendada.

El arrendatario se obliga a dar aviso al arrendador ante cualquier desperfecto que experimente la propiedad en sus cielos, paredes, instalaciones de caldera e instalaciones sanitarias, provocados por factores climáticos y/o desgaste normal de la propiedad; siendo de cargo del arrendador dichas mantenciones.

SEPTIMO: La parte arrendadora no tendrá obligación de efectuar mejoras en el inmueble, conviniéndose que las que haga el arrendatario quedaran en beneficio de la propiedad desde el momento mismo que sea ejecutadas, sin que el dueño deba pagar suma alguna por ellas, salvo común acuerdo, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto, pudiendo el arrendatario retirar aquellas mejoras que hayan sido de su exclusivo costo, siempre que no causen daño o deterioro al inmueble.

OCTAVO: El arrendador no responderá en manera alguna por robos que pueden ocurrir en la propiedad arrendada, o por perjuicios en los bienes del arrendatario que puedan producirse por incendio, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor, actos terroristas, maliciosos o producto de desórdenes.

NOVENO: El no cumplimento de cualquiera de las cláusulas del presente contrato dará derecho al arrendador para poner término inmediato al arriendo por incumpliendo grave dela obligaciones, en conformidad a la Ley.

DECIMO: El presente contrato se firma en dos ejemplares del mismo, quedando uno en poder de cada parte.

UNDECIMO: Para los efectos del presente Contrato, las partes fijan su domicilio en calle Camilo Henríquez N°155, de Valdivia. El presente contrato consta en tres ejemplares, quedando uno para el arrendador y los restantes para el arrendatario.

ARTÍCULO 2º.- 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 dispuesto en la Ley Nº 20.713 del Presupuestos de Sector Público para el Año 2014, al siguiente ítem:

09.09.01.22.09.002

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y ARCHÍVESE

JUNAEB REGION DE LOS RIOS DIRECTOR REGIONAL

EDUARDO ROSAS VARAS
DIRECTOR REGIONAL DE LOS RIOS (TP)
JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS

ERV/mrs
Distribución:
1.- Secretaria
2.- Unidad de Recursos Región de Los Ríos
3.- Arrendatario

400
11-07-14

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En Valdivia a 1 de Junio del 2014 entre **Harald Frey y Cía.** Ltda., domiciliado en Lord Cochrane N°375 de la cuidad de Valdivia, Rut: 96.701.480-k, representada por Harald Frey Exss Rut: 3.416.174-7 mismo domicilio, que en adelante se llamara el **Arrendador y como Arrendatario Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas, en adelante 'JUNAEB'**, representada por **Don: Eduardo Augusto Rosas Varas, Director Regional, Run: 9.647. 314-7**, en adelante se llamara el Arrendatario, se ha convenido en el siguiente contrato de arriendo:

PRIMERO: **Harald Frey y Cía. Ltda.**, domiciliado en Lord Cochrane N°375 de la cuidad de Valdivia, Rut: 96.701.480-k, dueño de una propiedad ubicada en la ciudad de Valdivia, calle Camilo Henríquez N° 155 e inscrita en fojas 1608 N° 2372, en el Registro de propiedades del Conservador de Bienes Raíces en Valdivia, del año 1994.

Esta propiedad tiene una de 584 m2 y la edificación de **610,21** m2 en dos roles 40-6 y 40-7, ambos del mismo propietario

SEGUNDO: **Harald Frey y Cía. Ltda.,** da en arrendamiento JUNAEB, la propiedad individualizada en la clausula anterior.

TERCERO: El arrendamiento empezara a regir el 01 de Junio del 2014 y será por tres años, renovable por periodos anuales, según las disponibilidades presupuestarias de Junaeb. No obstante cualquiera de las partes le podrá dar término con el aviso por escrito mediante carta certificada dirigida a su domicilio con al menos 3 meses de anticipación, tanto por parte del Arrendador como por parte del Arrendatario.

CUARTO: La propiedad que se arrienda se encuentra en excelente estado de conservación, que es conocido por arrendatario, obligándose a restituirla al termino del presente contrato en el mismo estado, habida consideración del desgaste por tiempo y uso legitimo, quedando incluidos en el contrato las especies y artefactos de que da cuenta el inventario que el arrendador deja en el inmueble y que el arrendatario acepta y que firman con esta misma fecha. Este inventario se entiende parte integrante de este contrato. El arrendatario se obliga a restituir el inmueble arrendado inmediatamente que termine este contrato, entrega que deberá hacer mediante la desocupación y limpieza total de la propiedad, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves.

QUINTO: La renta mensual de arrendamiento es de $1.983.445.- (un millón novecientos ochenta y tres mil cuatrocientos cuarenta y cinco pesos) reajustables según la variación del IPC cada seis (6) meses, pagaderos los primeros diez días del mes, mediante depósito en cuenta corriente del arrendador.

a) El Arrendador tendrá facultad para inspeccionar la propiedad material del presente contrato, en el momento que lo desee, obligándose el arrendatario a dar las facilidades necesarias al mismo o persona que se comisione, también deberá exhibir el arrendatario los recibos de luz y agua potable.

b) Queda prohibido al arrendatario, subarrendar, ceder o transferir a cualquier titulo el presente contrato; entregar la tenencia material del inmueble a terceros; hacer variaciones en la propiedad sin el consentimiento del arrendador; causar molestias a los vecinos; introducir en la propiedad arrendada materiales explosivos, inflamables o de mal olor, tener mascotas en el inmueble como: perros, gatos etc. Hacer ruidos molestos, desordenes y/o cualquier tipo de actividad que atenta contra la privacidad, tranquilidad, moral y buenas costumbres de los vecinos y demás personas que habitan en el ambiente en inmueble. El incumplimiento de eso por cualquiera de los motivos que se citan, es motivo de término de contrato inmediato.

SEXTO: Se obliga el arrendatario a mantener en perfecto funcionamiento las llaves de los artefactos, las llaves de paso, las válvulas y flotadores de lo excusados y los enchufes e interruptores de la instalación eléctrica, haciéndolos arreglar o cambiar por su cuenta; a conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación y en general a efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones adecuadas para la conservación y buen funcionamiento de la propiedad arrendada.

El arrendatario se obliga a dar aviso al arrendador ante cualquier desperfecto que experimente la propiedad en sus cielos, paredes, instalaciones de caldera e instalaciones sanitarias, provocados por factores climáticos y/o desgaste normal de la propiedad; siendo de cargo del arrendador dichas mantenciones.

SEPTIMO: La parte arrendadora no tendrá obligación de efectuar mejoras en el inmueble, conviniéndose que las que haga el arrendatario quedaran en beneficio de la propiedad desde el momento mismo que sea ejecutadas, sin que el dueño deba pagar suma alguna por ellas, salvo

común acuerdo, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto, pudiendo el arrendatario retirar aquellas mejoras que hayan sido de su exclusivo costo, siempre que no causen daño o deterioro al inmueble.

OCTAVO: El arrendador no responderá en manera alguna por robos que pueden ocurrir en la propiedad arrendada, o por perjuicios en los bienes del arrendatario que puedan producirse por incendio, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor, actos terroristas, maliciosos o producto de desordenes.

NOVENO: El no cumplimento de cualquiera de las clausulas del presente contrato dará derecho al arrendador para poner término inmediato al arriendo por incumpliendo grave dela obligaciones, en conformidad a la Ley.

DECIMO: El presente contrato se firma en dos ejemplares del mismo, quedando uno en poder de cada parte.

UNDECIMO: Para los efectos del presente Contrato, las partes fijan su domicilio en calle Camilo Henríquez N°155, de Valdivia. El presente contrato consta en tres ejemplares, quedando uno para el arrendador y los restantes para el arrendatario.

Leído, se ratifica y para constancia firman por **Harald Frey y Cía. Ltda,** don Harald Frey Exss y **Don: Eduardo Augusto Rosas Varas, Director Regional JUNAEB Región de los Ríos.**

JUNAEB REGION DE LOS RIOS DIRECTOR REGIONAL

Firma arrendatario
Eduardo A. Rosas Varas
Director Regional
Representante legal JUNAEB Los Ríos

Firma arrendador
Harald Hans Frey Exss
Run 3.416.174-7
Por
Harald Frey y Cia Ltda