APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE MARIA VERÓNICA ROBLERO CUM Y LA JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS, DIRECCIÓN REGIONAL DE MAGALLANES Y LA ANTÁRTICA CHILENA.

---/

JUNAEB
DIRECCIÓN REGIONAL

RESOLUCIÓN EXENTA Nº 431.

PUNTA ARENAS, 15 DE SEPTIEMBRE DE 2016.

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 que declara en receso el Consejo de Junaeb cuyas facultades otorga a su Secretario General; en la Ley Nº 19.886 de Bases sobre Contratos Administrativos de Suministros y Prestación de Servicios; en la Ley Nº 18.575 orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; en la Ley Nº 19.880, establece Bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado; en la Ley N° 20.882 de Presupuesto para el Sector Público correspondiente al año 2016; en la Ley N° 18.101 que fija normas especiales sobre Arrendamiento de Predios Urbanos; en la Ley 20.285 sobre Acceso a la Información Pública; en la Resolución N° 182 de fecha 01 de junio del 2015 que designa a don Pablo Oyarzún Contreras como Director Regional de JUNAEB Región de Magallanes y Antártica Chilena; en la Resolución Exenta N°882 de fecha 25 de abril 2016 que delega facultades en Directores Regionales, 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, con fecha 05 de junio del año 2015, esta Dirección Regional suscribió un Contrato de Arrendamiento con la empresa Ríos y Compañía Limitada sobre el inmueble ubicado en calle Croacia N°569 de esta ciudad, cuyas instalaciones son utilizadas actualmente por los funcionarios de la institución para el desarrollo de las labores y prestaciones de servicios en cumplimiento de la misión institucional de JUNAEB.

2.- Que, la dotación de personal de esta Dirección Regional al mes de junio 2015 ascendía a la cantidad de 19 profesionales, la cual a esta fecha se ha visto incrementada en 3 profesionales, lo que provoca que las actuales dependencias sean insuficientes en términos de espacio físico para el desarrollo diario de las tareas encomendadas al personal.

3.- Que, el inmueble arrendado posee una bodega remodelada que se utiliza para la custodia de archivos de documentos, según lo exigido por la normativa legal y reglamentaria vigente, lugar que reúne las condiciones necesarias para ser habilitada con oficinas permitiendo de esta manera brindar mayor espacio físico a los funcionarios para la ejecución de sus funciones; además de ser insuficiente para custodiar la totalidad de cajas de archivos existentes.

4.- Que, en relación al material de archivo, se ha indagado la oferta existente en la comuna de Punta Arenas sobre arriendo de bodegas para la custodia de los documentos, encontrándose disponible un inmueble ubicado a 1 cuadra de distancia desde las actuales dependencias de JUNAEB donde funciona la Dirección Regional de Magallanes.

5.- Que, con el objeto de satisfacer las necesidades planteadas en los numerales precedentes, con fecha 12 de septiembre de 2016 se celebró Contrato de Arrendamiento entre las partes **MARÍA VERÓNICA ROBLERO CUM** y esta **DIRECCIÓN REGIONAL DE JUNAEB**, sobre el inmueble ubicado en calle Bories N°512, cuyo acceso es por calle Croacia, destinado exclusivamente para bodega.

6.- Que el Contrato de Arrendamiento indicado en el punto N°5, comenzará a regir desde el día 20 de septiembre de 2016, y su duración será de 4 meses, procediendo a su terminación el día 31 de diciembre de 2016.

7.- Que según lo establecido en las cláusulas tercera, cuarta y décimo tercera del Contrato de Arrendamiento indicado en el punto N°5, la parte arrendadora faculta a la administradora de la propiedad, doña **VIOLETA SILVANA BARRÍA YUTRONIC**, cédula de identidad Run N° **6.983.688-7**, para cobrar y percibir legalmente las sumas de dinero correspondientes a renta, garantía y comisión respectivamente.

RESUELVO:

ARTÍCULO PRIMERO: APRUÉBESE el Contrato de Arrendamiento celebrado con fecha 12 de septiembre 2016 entre las partes MARÍA VERÓNICA ROBLERO CUM y la JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS, cuyo texto es el siguiente:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

MARIA VERONICA ROBLERO CUM

Y

JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS

En Punta Arenas, a 12 de septiembre de 2016, entre doña **MARIA VERONICA ROBLERO CUM**, chilena, casada, ingeniero, cédula nacional de identidad Run N° 7.431.360-4, domiciliada en calle Simón González N° 8161, CASA G, comuna de La Reina, Santiago, en su calidad de representante de doña **MARIA LUCIA CUM FILIPIC**, chilena, casada, cédula nacional de identidad Run N° 4.007.002-8, domiciliada en Maipú N°553, Punta Arenas, que en adelante se llamara el **"ARRENDADOR"**, y la **JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS,** Rut N°: 60.908.000-0, representada por don **PABLO MAURICIO OYARZÚN CONTRERAS**, chileno, casado, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad Run N° 15.309.424-1, ambos domiciliados en calle Croacia N°569 de la ciudad de Punta Arenas, en adelante el **"ARRENDATARIO"**, todos mayores de edad, vienen por el presente instrumento en celebrar el siguiente contrato de arrendamiento, según las siguientes cláusulas.

PRIMERO: Propiedad. Por el presente instrumento, doña MARIA VERONICA ROBLERO CUM, declara que doña MARIA LUCIA CUM FILIPIC es dueña de la propiedad ubicada en esta ciudad, calle Bories N° 512, inscrita a fojas 325, bajo el N°553 del Registro de Propiedad del año 2012 del Conservador de Bienes Raíces de Punta Arenas, y viene por el presente acto en entregar en arriendo de la bodega del inmueble antes individualizado, cuyo acceso es por calle Croacia, debiendo el arrendatario destinarlo exclusivamente para dicho objeto.

SEGUNDO: Plazo de vigencia del Contrato. El presente contrato comenzará a regir desde el día 20 de septiembre de 2016 y su duración será de cuatro meses, en consecuencia, terminará el día 31 de diciembre de 2016. Este plazo se renovará, tácita y automáticamente por períodos iguales o sucesivos de doce meses, o a definir por ambas partes; salvo que cualquiera de las partes comunique a la otra mediante carta certificada, su deseo de ponerle término, posterior, al vencimiento pactado. El aviso por carta certificada deberá darse con a lo menos 60 (sesenta) días de anticipación. Sin embargo, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que le impone este contrato al **ARRENDATARIO,** dará derecho al **ARRENDADOR,** para hacer cesar el contrato y pedir la restitución anticipada de la propiedad.

TERCERO: Renta de Arrendamiento. La renta mensual de arrendamiento será la suma de **$275.000 (Doscientos setenta y cinco mil pesos),** que se pagarán por adelantado. La renta de arrendamiento deberá ser depositada por anticipado los cinco primeros días de cada mes, en la **Cuenta Corriente N° 08-78-898616 del Banco de Chile, a nombre de la Sra. VIOLETA SILVANA BARRIA YUTRONIC, Rut. 6.983.688-7, mail: violetabarriay@hotmail.com**, administradora de la propiedad, para cuyos efectos la arrendadora concede mandato en este acto con las expresas facultades de cobrar y percibir.

Esta renta se reajustará anualmente en el cien por ciento de la variación del Índice de Precios de Consumidor, en el período (doce meses), inmediatamente anterior. En caso de que el IPC experimente un reajuste negativo, la renta permanecerá sin variación hasta el nuevo reajuste. El simple retardo en el pago de la renta constituye en todo caso, en mora al **ARRENDATARIO** para todos los efectos de este contrato y deberá pagar un 1% de recargo por mes y fracción de mes como indemnización de perjuicios y pena.

CUARTO: Garantía: Para garantizar la conservación de la Propiedad y su restitución oportuna, la conservación y devolución de las especies, el pago de los perjuicios y deterioros que se pudieren causar en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones, y en general para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones del presente Contrato, el **ARRENDATARIO** entrega en garantía en este acto, la suma de **$275.000 (doscientos setenta y cinco mil pesos)**, equivalente a un mes de renta. La suma de dinero antes mencionada deberá ser depositada en la **Cuenta Corriente N° 08-78-898616 del Banco de Chile, a nombre de la Sra. VIOLETA SILVANA BARRIA YUTRONIC, Rut. 6.983.688-7, mail: violetabarriay@hotmail.com**, administradora de la propiedad, para cuyos efectos la arrendadora concede mandato en este acto con las expresas facultades de cobrar y percibir.

El **ARRENDATARIO** se obliga a cancelar el último mes de ocupación de la vivienda no pudiendo imputarlo a la garantía entregada.
Se computan como días de ocupación los que se necesiten para aseo y/o reparaciones de daños imputables al **ARRENDATARIO**.

El **ARRENDADOR** se obliga a su vez, a restituir la garantía, por igual equivalencia dentro de los 30 días siguientes en que se haya hecho efectiva la devolución del inmueble.

El ARRENDADOR, será indemnizado con la suma de las rentas de arrendamiento correspondientes a los meses faltantes hasta la expiración del contrato, si el arrendatario pone término a este con anticipación a la fecha estipulada en la cláusula segunda, como plazo de término. En caso de haberse el contrato renovado por lo menos una vez y la arrendataria avisada con 60 días de anticipación a la fecha de término del plazo del periodo de dicha renovación y por carta certificada, quedará exento de pagar ésta indemnización. Igual indemnización tendrá la arrendataria si por causa imputable al arrendador debe dejar la propiedad con anterioridad al plazo de término del contrato de arrendamiento.

QUINTO: Servicios e Impuestos. El **ARRENDATARIO** se obliga a pagar el servicio de energía eléctrica. El **ARRENDADOR** tendrá a su cargo el pago del Impuesto Territorial y demás impuestos que afecten a la propiedad arrendada.

SEXTO: Ejecución de Obras y Mejoras. El **ARRENDATARIO** queda autorizado para efectuar modificaciones interiores al inmueble que no afecten su estructura, previo consentimiento por escrito del arrendador, siendo todas ellas de costo exclusivo del Arrendatario. Las mejoras que introdujere el arrendatario al inmueble y que no puedan separarse sin detrimento del mismo, quedarán en beneficio de la propiedad desde el momento mismo en que sean ejecutadas, sin que el arrendador deba pagar suma alguna por ellas; cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto, esto sin perjuicio que pueda convenirse otra forma por escrito. El Arrendador no está obligado a hacer mejoras en la propiedad salvo las que sean acordadas de mutuo acuerdo y vayan en directo beneficio de ésta.

SÉPTIMO: Uso de la Propiedad. El **ARRENDATARIO** se obliga a mantener el inmueble en buen estado de aseo, conservación y buen funcionamiento, salvo las originadas por su uso y desgaste natural. **La propiedad se entrega con sistema eléctrico nuevo, cerradura nueva en puerta de ingreso a la propiedad, y se entrega un juego de dos llaves**.

El **ARRENDADOR** no responderá por los daños o perjuicios que pudieran producirse en el inmueble arrendado con ocasión de robos, hurtos, incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías de agua potable por efecto de humedad o calor, o por sobrevenir un caso fortuito o fuerza mayor. Se obliga tanto al Arrendatario como al Arrendador a tomar respectivos seguros sobre sus pertenencias y casa habitación.

OCTAVO: Término del Contrato. Las partes convienen en que el Contrato de Arrendamiento terminará ipso facto por las siguientes causas:

a) Si el **ARRENDATARIO** da al inmueble arrendado un destino diferente al señalado en la cláusula primera.
b) En caso de que el atraso en el pago de las rentas de arrendamiento sea superior a treinta días o se produzca en tres ocasiones, durante el período de vigencia del contrato;
c) Si causa a la propiedad cualquier perjuicio especialmente provocando el desaseo o destrucción de la misma, directa o indirectamente;
d) Si el inmueble se subarrienda sin la autorización previa del **ARRENDADOR.**
e) Si no repara inmediatamente y a su costa, cualquier desperfecto que experimente el inmueble, que hubiese sido causado por un hecho o culpa suya o de algún miembro de su familia o visita;
f) El contrato podrá terminar por el cumplimiento del plazo que fue pactado o por cualquiera de las causales señaladas con anterioridad, pero las obligaciones del **ARRENDATARIO** subsistirán hasta la fecha de la **restitución efectiva del inmueble**, sin perjuicio de la terminación ipso facto.

Las partes convienen en elevar a la calidad de cláusulas esenciales o determinantes del presente contrato, cada una de las indicadas en este numeral, de modo que incurrir en cualquiera de ellas, se entiende de común acuerdo causal suficiente de terminación de contrato.

NOVENO: Restitución de la Propiedad. El **ARRENDATARIO** se obliga a restituir el inmueble arrendado inmediatamente terminado este Contrato, entrega que deberá realizarse mediante la desocupación total de la Propiedad, poniéndola a disposición del **ARRENDADOR** haciendo entrega de las llaves. En caso de no restituir el **ARRENDATARIO** la propiedad en la fecha correspondiente, deberá continuar pagando el arriendo y se establece como cláusula penal, el pago de una indemnización equivalente a **UNA UNIDAD DE FOMENTO,** del mes que corresponda, por cada día de retraso en la entrega del inmueble.

DÉCIMO: Visitas al inmueble. La Administradora de la propiedad, estará facultada para inspeccionar a lo menos dos veces al año, en días y horas hábiles, la propiedad arrendada, comprometiéndose la arrendataria a otorgarle las facilidades del caso para que se cumpla con esta finalidad.

DECIMO PRIMERO: Domicilio. Para los efectos de este contrato las partes fijan su domicilio en la ciudad de Punta Arenas y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales de Justicia.

DECIMO SEGUNDO: Gastos. Los gastos que demanda la celebración del presente contrato, serán cancelados por el **ARRENDATARIO.**

DECIMO TERCERO: Comisión. Las partes dejan constancia que, en la gestión del presente contrato, ha actuado como corredora de propiedades la **Sra. VIOLETA SILVANA BARRIA YUTRONIC, Rut. 6.983.688-7**, quien tendrá derecho a una comisión correspondiente al cincuenta por ciento del primer mes de arriendo por única vez, esto es, la suma de **$ 137.500.- (ciento treinta y siete mil quinientos pesos)**, a cargo de la parte arrendataria, suma de dinero que deberá ser depositada en la **Cuenta Corriente N° 08-78-898616 del Banco de Chile, a nombre de la Sra. VIOLETA SILVANA BARRIA YUTRONIC, Rut. 6.983.688-7, mail: violetabarriay@hotmail.com**, administradora de la propiedad, para cuyos efectos la arrendadora concede mandato en este acto con las expresas facultades de cobrar y percibir.

DECIMO CUARTO: Ejemplares. En comprobante y previa lectura se firma el presente contrato en tres ejemplares y en cada una de sus hojas, quedando dos ejemplares para la parte arrendadora y un ejemplar para la parte arrendataria.

DECIMO QUINTO: El presente contrato se rige por las normas de la Ley de Arrendamiento de Bienes Raíces Urbanos N° 19.866 publicada el 11 de abril de 2003.

DECIMO SEXTO: Personerías. La personería de doña **MARIA VERÓNICA ROBLERO CUM,** para representar a doña MARÍA LUCIA CUM FILIPIC, consta en mandato general otorgado con fecha 31 de enero de 2013, ante don Igor Andres Trincado Urra, abogado, notario público titular de Punta Arenas, repertorio N° 207/2013.

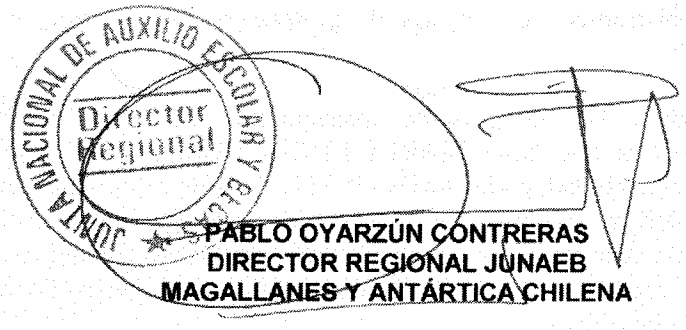
La personería de don **PABLO MAURICIO OYARZÚN CONTRERAS** para representar a la JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS en su calidad de Director Regional de la Región de Magallanes y de la Antártica Chilena, consta de Resolución N°182 de fecha 01 de junio de 2015 de la Dirección Nacional, tomado razón por la Contraloría General de la República con fecha 25 de agosto de 2015.

MARIA VERONICA ROBLERO CUM
Representante Legal de doña María Lucia Cum Filipic
ARRENDADOR

PABLO OYARZÚN CONTRERAS
Director Regional de JUNAEB
ARRENDATARIO

ARTÍCULO SEGUNDO: 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 a lo señalado en la Ley N° 20.882 de Presupuesto para el Sector Público año 2016, al siguiente ítem : 22.09.999.(otros).

ANÓTESE Y PUBLÍQUESE DONDE CORRESPONDA.



PABLO OYARZÚN CONTRERAS
DIRECTOR REGIONAL JUNAEB
MAGALLANES Y ANTÁRTICA CHILENA

POC/ACR/acr.

DISTRIBUCION:
1. Unidad Recursos y Personas Dirección Regional
2. Archivo Secretaría Dirección Regional

DOCUMENTO TOTALMENTE TRAMITADO
Fecha: 16. 09. 2016

HORACIO SILVA REYES NOTARIO PÚBLICO Punta Arenas

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

MARIA VERONICA ROBLERO CUM

Y

JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS

En Punta Arenas, a 12 de septiembre de 2016, entre doña **MARIA VERONICA ROBLERO CUM**, chilena, casada, ingeniero, cédula nacional de identidad Run N° 7.431.360-4, domiciliada en calle Simón González N° 8161, CASA G, comuna de La Reina, Santiago, en su calidad de representante de doña **MARIA LUCIA CUM FILIPIC**, chilena, casada, cédula nacional de identidad Run N° 4.007.002-8, domiciliada en Maipú N°553, Punta Arenas, que en adelante se llamara el **"ARRENDADOR"**, y la **JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS,** Rut N°: 60.908.000-0, representada por don **PABLO MAURICIO OYARZÚN CONTRERAS**, chileno, casado, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad Run N° 15.309.424-1, ambos domiciliados en calle Croacia N°569 de la ciudad de Punta Arenas, en adelante el **"ARRENDATARIO"**, todos mayores de edad, vienen por el presente instrumento en celebrar el siguiente contrato de arrendamiento, según las siguientes cláusulas.

PRIMERO: Propiedad. Por el presente instrumento, doña MARIA VERONICA ROBLERO CUM, declara que doña MARIA LUCIA CUM FILIPIC es dueña de la propiedad ubicada en esta ciudad, calle Bories N° 512, inscrita a fojas 325, bajo el N°553 del Registro de Propiedad del año 2012 del Conservador de Bienes Raíces de Punta Arenas, y viene por el presente acto en entregar en arriendo de la bodega del inmueble antes individualizado, cuyo acceso es por calle Croacia, debiendo el arrendatario destinarlo exclusivamente para dicho objeto.

SEGUNDO: Plazo de vigencia del Contrato. El presente contrato comenzará a regir desde el día 20 de septiembre de 2016 y su duración será de cuatro meses, en consecuencia, terminará el día 31 de diciembre de 2016. Este plazo se renovará, tácita y automáticamente por períodos iguales o sucesivos de doce meses, o a definir por ambas partes; salvo que cualquiera de las partes comunique a la otra mediante carta certificada, su deseo de ponerle término, posterior, al vencimiento pactado. El aviso por carta certificada deberá darse con a lo menos 60 (sesenta) días de anticipación. Sin embargo, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que le impone este contrato al **ARRENDATARIO,** dará derecho al **ARRENDADOR,** para hacer cesar el contrato y pedir la restitución anticipada de la propiedad.

TERCERO: Renta de Arrendamiento. La renta mensual de arrendamiento será la suma de **$275.000 (Doscientos setenta y cinco mil pesos),** que se pagarán por adelantado. La renta de arrendamiento deberá ser depositada por anticipado los cinco primeros días de cada mes, en la **Cuenta Corriente N° 08-78-898616 del Banco de Chile, a nombre de la Sra. VIOLETA SILVANA BARRIA YUTRONIC, Rut. 6.983.688-7, mail:** violetabarriav@hotmail.com, administradora de la propiedad, para cuyos efectos la arrendadora concede mandato en este acto con las expresas facultades de cobrar y percibir.

Esta renta se reajustará anualmente en el cien por ciento de la variación del Índice de Precios de Consumidor, en el período (doce meses), inmediatamente anterior. En caso de que el IPC

experimente un reajuste negativo, la renta permanecerá sin variación hasta el nuevo reajuste. El simple retardo en el pago de la renta constituye en todo caso, en mora al **ARRENDATARIO** para todos los efectos de este contrato y deberá pagar un 1% de recargo por mes y fracción de mes como indemnización de perjuicios y pena.

HORACIO SILVA REYES NOTARIO PÚBLICO Punta Arenas

CUARTO: Garantía: Para garantizar la conservación de la Propiedad y su restitución oportuna, la conservación y devolución de las especies, el pago de los perjuicios y deterioros que se pudieren causar en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones, y en general para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones del presente Contrato, el **ARRENDATARIO** entrega en garantía en este acto, la suma de **$275.000 (doscientos setenta y cinco mil pesos)**, equivalente a un mes de renta. La suma de dinero antes mencionada deberá ser depositada en la **Cuenta Corriente N° 08-78-898616 del Banco de Chile, a nombre de la Sra. VIOLETA SILVANA BARRIA YUTRONIC, Rut. 6.983.688-7, mail:** violetabarriay@hotmail.com, administradora de la propiedad, para cuyos efectos la arrendadora concede mandato en este acto con las expresas facultades de cobrar y percibir.

El **ARRENDATARIO** se obliga a cancelar el último mes de ocupación de la vivienda no pudiendo imputarlo a la garantía entregada.
Se computan como días de ocupación los que se necesiten para aseo y/o reparaciones de daños imputables al **ARRENDATARIO**.

El **ARRENDADOR** se obliga a su vez, a restituir la garantía, por igual equivalencia dentro de los 30 días siguientes en que se haya hecho efectiva la devolución del inmueble.

El ARRENDADOR, será indemnizado con la suma de las rentas de arrendamiento correspondientes a los meses faltantes hasta la expiración del contrato, si el arrendatario pone término a este con anticipación a la fecha estipulada en la cláusula segunda, como plazo de término. En caso de haberse el contrato renovado por lo menos una vez y la arrendataria avisada con 60 días de anticipación a la fecha de término del plazo del periodo de dicha renovación y por carta certificada, quedará exento de pagar ésta indemnización. Igual indemnización tendrá la arrendataria si por causa imputable al arrendador debe dejar la propiedad con anterioridad al plazo de término del contrato de arrendamiento.

QUINTO: Servicios e Impuestos. El **ARRENDATARIO** se obliga a pagar el servicio de energía eléctrica. El **ARRENDADOR** tendrá a su cargo el pago del Impuesto Territorial y demás impuestos que afecten a la propiedad arrendada.

SEXTO: Ejecución de Obras y Mejoras. El **ARRENDATARIO** queda autorizado para efectuar modificaciones interiores al inmueble que no afecten su estructura, previo consentimiento por escrito del arrendador, siendo todas ellas de costo exclusivo del Arrendatario. Las mejoras que introdujere el arrendatario al inmueble y que no puedan separarse sin detrimento del mismo, quedarán en beneficio de la propiedad desde el momento mismo en que sean ejecutadas, sin que el arrendador deba pagar suma alguna por ellas; cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto, esto sin perjuicio que pueda convenirse otra forma por escrito. El Arrendador no está obligado a hacer mejoras en la propiedad salvo las que sean acordadas de mutuo acuerdo y vayan en directo beneficio de ésta.

SÉPTIMO: Uso de la Propiedad. El **ARRENDATARIO** se obliga a mantener el inmueble en buen estado de aseo, conservación y buen funcionamiento, salvo las originadas por su uso

y desgaste natural. **La propiedad se entrega con sistema eléctrico nuevo, cerradura nueva en puerta de ingreso a la propiedad, y se entrega un juego de dos llaves.**

El **ARRENDADOR** no responderá por los daños o perjuicios que pudieran producirse en el inmueble arrendado con ocasión de robos, hurtos, incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías de agua potable por efecto de humedad o calor, o por sobrevenir un caso fortuito o fuerza mayor. Se obliga tanto al Arrendatario como al Arrendador a tomar respectivos seguros sobre sus pertenencias y casa habitación.

OCTAVO: Término del Contrato. Las partes convienen en que el Contrato de Arrendamiento terminará ipso facto por las siguientes causas:

a) Si el **ARRENDATARIO** da al inmueble arrendado un destino diferente al señalado en la cláusula primera.
b) En caso de que el atraso en el pago de las rentas de arrendamiento sea superior a treinta días o se produzca en tres ocasiones, durante el período de vigencia del contrato;
c) Si causa a la propiedad cualquier perjuicio especialmente provocando el desaseo o destrucción de la misma, directa o indirectamente;
d) Si el inmueble se subarrienda sin la autorización previa del **ARRENDADOR.**
e) Si no repara inmediatamente y a su costa, cualquier desperfecto que experimente el inmueble, que hubiese sido causado por un hecho o culpa suya o de algún miembro de su familia o visita;
f) El contrato podrá terminar por el cumplimiento del plazo que fue pactado o por cualquiera de las causales señaladas con anterioridad, pero las obligaciones del **ARRENDATARIO** subsistirán hasta la fecha de la **restitución efectiva del inmueble**, sin perjuicio de la terminación ipso facto.

Las partes convienen en elevar a la calidad de cláusulas esenciales o determinantes del presente contrato, cada una de las indicadas en este numeral, de modo que incurrir en cualquiera de ellas, se entiende de común acuerdo causal suficiente de terminación de contrato.

NOVENO: Restitución de la Propiedad. El **ARRENDATARIO** se obliga a restituir el inmueble arrendado inmediatamente terminado este Contrato, entrega que deberá realizarse mediante la desocupación total de la Propiedad, poniéndola a disposición del **ARRENDADOR** haciendo entrega de las llaves. En caso de no restituir el **ARRENDATARIO** la propiedad en la fecha correspondiente, deberá continuar pagando el arriendo y se establece como cláusula penal, el pago de una indemnización equivalente a **UNA UNIDAD DE FOMENTO,** del mes que corresponda, por cada día de retraso en la entrega del inmueble.

DÉCIMO: Visitas al inmueble. La Administradora de la propiedad, estará facultada para inspeccionar a lo menos dos veces al año, en días y horas hábiles, la propiedad arrendada, comprometiéndose la arrendataria a otorgarle las facilidades del caso para que se cumpla con esta finalidad.

DECIMO PRIMERO: Domicilio. Para los efectos de este contrato las partes fijan su domicilio en la ciudad de Punta Arenas y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales de Justicia.

DECIMO SEGUNDO: Gastos. Los gastos que demanda la celebración del presente contrato, serán cancelados por el **ARRENDATARIO.**

DECIMO TERCERO: Comisión. Las partes dejan constancia que, en la gestión del presente contrato, ha actuado como corredora de propiedades la **Sra. VIOLETA SILVANA BARRIA YUTRONIC, Rut. 6.983.688-7**, quien tendrá derecho a una comisión correspondiente al cincuenta por ciento del primer mes de arriendo por única vez, esto es, la suma de **$ 137.500.-(ciento treinta y siete mil quinientos pesos)**, a cargo de la parte arrendataria, suma de dinero que deberá ser depositada en la **Cuenta Corriente N° 08-78-898616 del Banco de Chile, a nombre de la Sra. VIOLETA SILVANA BARRIA YUTRONIC, Rut. 6.983.688-7, mail:** violetabarriay@hotmail.com, administradora de la propiedad, para cuyos efectos la arrendadora concede mandato en este acto con las expresas facultades de cobrar y percibir.

DECIMO CUARTO: Ejemplares. En comprobante y previa lectura se firma el presente contrato en tres ejemplares y en cada una de sus hojas, quedando dos ejemplares para la parte arrendadora y un ejemplar para la parte arrendataria.

DECIMO QUINTO: El presente contrato se rige por las normas de la Ley de Arrendamiento de Bienes Raíces Urbanos N° 19.866 publicada el 11 de abril de 2003.

DECIMO SEXTO: Personerías. La personería de doña **MARIA VERONICA ROBLERO CUM,** para representar a doña MARÍA LUCIA CUM FILIPIC, consta en mandato general otorgado con fecha 31 de enero de 2013, ante don Igor Andres Trincado Urra, abogado, notario público titular de Punta Arenas, repertorio N° 207/2013.

La personería de don **PABLO MAURICIO OYARZÚN CONTRERAS** para representar a la JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS en su calidad de Director Regional de la Región de Magallanes y de la Antártica Chilena, consta de Resolución N°182 de fecha 01 de junio de 2015 de la Dirección Nacional, tomado razón por la Contraloría General de la República con fecha 25 de agosto de 2015.

MARIA VERONICA ROBLERO CUM
Representante Legal de doña **María Lucia Cum Filipic**
ARRENDADOR

PABLO OYARZÚN CONTRERAS
Director Regional de JUNAEB
ARRENDATARIO

AUTORIZACIÓN NOTARIAL AL DORSO

Autorizo la firma del reverso de don **PABLO MAURICIO OYARZUN CONTRERAS,** C.I. Run Nº15.309.424-1, en representación de **"JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS", como arrendataria.** PUNTA ARENAS, 12 DE Septiembre de 2016.-

HORACIO SILVA REYES NOTARIO PÚBLICO Punta Arenas

FIRMO ANTE MI DOÑA, MARÍA VERÓNICA ROBLERO CUM, C.I. NACIONAL N° 7.431.360-4, COMO ARRENDADORA, QUIEN ACREDITA SU IDENTIDAD CON SU RESPECTIVA CEDULA, SANTIAGO 20 DE SEPTIEMBRE DE 2016.-

EDUARDO DIEZ MORELLO NOTARIO PUBLICO SANTIAGO

MANUEL RAMIREZ ESCOBAR
Notario Suplente
34ª NOTARIA DE SANTIAGO
EDUARDO DIEZ MORELLO