REF: APRUEBA CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO PARA HOGAR INDIGENA ENTRE ELIANA CASTILLO QUIROGA Y JUNTA NACIONAL AUXILIO ESCOLAR Y BECAS.

RESOLUCION EXENTA N°**447.**--

CONCEPCION, 27 de Mayo de 2013.-

VISTO: Lo dispuesto en la Ley Nº 15.720/1964; el Art. 114° del Decreto de Educación Nº 5.311/68; Art. 104° de la Ley N°799/1974; DFL N°29/2004 del Ministerio de Hacienda que fija texto refundido, coordinado y sistematizado sobre el Estatuto Administrativo de la Ley N°18.834/89; Resolución Nº 1.600 del 06.11.2008 de la Contraloría General de la República; Ley N° 20.641 de 22 de Diciembre de 2012, Presupuesto para el Sector Publico año 2013; Resolución Afecta N°25 de fecha 01 de Marzo de 2013; que aprueba convenio de Transferencia entre CONADI y JUNAEB; Resolución N°85 de 05 de Abril de 2012 de Dirección Nacional; Resolución Nº 008/86 de JUNAEB y documentos adjuntos,

RESUELVO:

Autorizase contrato de subarrendamiento con fecha 16 de Mayo de 2013, de Hogar Indígena Pedun Dugun, entre la Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas y Eliana Castillo Quiroga, como sigue:

Contrato de subarrendamiento

En Concepción, a 16 de Mayo de 2013 entre, doña ELIANA DEL CARMEN CASTILLO QUIROGA, de nacionalidad chilena, cédula nacional de identidad Nº 8.160.914-4, en adelante **"Subarrendadora"**, y por otra la **JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS, Dirección Regional, Región del Bío Bío, en adelante "JUNAEB",** Corporación Autónoma de Derecho Público Rut Nº 60.908.000-0, dependiente del Ministerio de Educación, representada por su Directora Regional doña **KARINA SILVA FERNÁNDEZ,** cédula nacional de identidad Nº 13.103.261-7, ambos con domicilio de calle Ejercito Nº355, de la ciudad de Concepción, en adelante **"La subarrendataria"**, los cuales por este acto vienen a suscribir el siguiente Contrato de Arrendamiento:

PRIMERO.- Por el presente acto e instrumento, doña Eliana del Carmen Castillo Quiroga, da en arrendamiento a la Junta Nacional de Auxilio Escolar Y Becas, quien acepta y recibe por medio de su representante individualizado en la comparecencia, el inmueble ubicado en calle Rozas N°1614, Concepción, Provincia de Concepción, Región del Bío Bío.

SEGUNDO.- El presente contrato tendrá una duración de 1 AÑO y comenzará a regir desde el día 25 de Mayo de 2013 hasta el día 25 de Mayo de 2014. En caso de que la arrendataria dejase el inmueble antes de lo señalado, en un periodo inferior al estipulado en el presente Contrato de Subarrendamiento, se tomará la totalidad de la garantía por concepto de INDEMNIZACIÓN al incumplimiento de éste.
Al vencimiento del plazo fijado en el párrafo anterior, este contrato se entenderá automáticamente renovado por el mismo periodo, a menos que algunas de la partes se opusiere a tal renovación. Se deberá avisar por escrito mediante carta certificada enviada al domicilio del Subarrendador o Subrrendatario, según corresponda, a lo menos 60 días antes a la fecha de término del Contrato de Subarrendamiento.
En el evento de que por cualquier circunstancia la arrendataria abandone antes de 60 días la propiedad, será de su exclusiva responsabilidad el pago de la renta de subarrendamiento por la totalidad de estos días y el pago de las cuentas de consumos y gastos por el mismo periodo.

Por otra parte, si la subarrendataria no restituye la propiedad a la fecha de término las partes se regirán por los mismos términos del presente contrato hasta la restitución efectiva del inmueble.

TERCERO.- La renta inicial de subarrendamiento será la suma de **$650.000** (seiscientos cincuenta mil pesos) pagaderos mensualmente por adelantado, dentro de los diez días siguientes al día en que la subarrendataria hubiere entregado al subarrendador 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 queda supeditado a que dichos plazos se encuentren vigentes en el sistema financiero institucional. El pago en cuestión se realizará mediante depósito en la Cuenta del Banco Estado N° 52100219395, a nombre de doña ELIANA DEL CARMEN CASTILLO QUIROGA, debiendo dar aviso del depósito al email efamilyroom.eliana@hotmail.com.
La renta de subarrendamiento se reajustará cada 6 meses en proporción a la variación experimentada por el Índice de Precio del Consumidor, fijado por el Instituto Nacional de Estadística o quien haga sus veces en el mismo periodo. En ningún caso la renta se reducirá. Al cumplimiento de cada año se reajustará en un 2% sobre el último canon reajustado.

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

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

SEXTO.- La subarrendataria se obliga a mantener en perfecto estado de aseo y conservación la propiedad subarrendada, el subarrendador no quedará obligado a rembolsar ningún tipo de mejoras, salvo acuerdo en contrario y expreso entre las partes.

SEPTIMO.- La subarrendataria se obliga a dar las facilidades necesarias para que la subarrendadora o quien la represente pueda visitar el inmueble. Asimismo, en caso de que el dueño desee vender o subarrendar la propiedad en los últimos meses de vigencia del Contrato, previa notificación referida en la cláusula TERCERA del presente contrato, la subarrendataria se obliga a mostrarla semanalmente en horas previamente acordadas entre las partes.

OCTAVO.- Queda prohibido a la subarrendataria, y su infracción acarreará el término inmediato del presente contrato lo siguiente:

- Pagar la renta de subarrendamiento fuera de plazo estipulado en este contrato.
- Destinar la propiedad a cualquier otro fin, que no sea el indicado en la cláusula siguiente de este contrato.
- Atrasarse en el pago de las cuentas de agua, luz y gas.

Todo lo anterior, en la medida que las faltas acarreen perjuicios a la subarrendadora.

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

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

DÉCIMO PRIMERO.- Las mejoras que puedan efectuar La Subarrendataria quedaran en beneficio de la propiedad desde el momento mismo en que sean ejecutadas, sin que el subarrendador deba pagar suma alguna por ellas cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto, salvo acuerdo a las partes.

DÉCIMO SEGUNDO.- La Subarrendataria no está autorizada para subarrendar.

DÉCIMO TERCERO.- Al término del presente Subcontrato la subarrendataria deberá hacer entrega de la propiedad mediante la desocupación total, en la fecha de término del mismo. En caso contrario, continuará obligado 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 Subontrato.

DÉCIMO CUARTO.- Se deja constancia que la subarrendataria paga el primer mes de arriendo a la firma del presente subcontrato es decir, en este acto.

DÉCIMO QUINTO.- A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su retribución en el mismo estado en que lo reciba, el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad subarrendada, siempre y cuando estos no se produzcan por caso fortuito, fuerza o cualquier fenómeno de la naturaleza, la subarrendadora entregará en garantía, junto con el pago de la primera renta, la suma de **$650.000.-** (seiscientos cincuenta mil pesos). Por su parte la subarrendadora, en su caso, se obliga a devolver dicha suma, en su plazo máximo de 30 días desde la fecha del término del subcontrato, debidamente reajustada. Queda desde luego autorizada la subarrendadora para descontar de la cantidad mencionada el valor efectivo de los deterioros y perjuicios que la subarrendataria hubiere causado y no se encontraran reparadas, como asimismo para cubrir el valor de los pagos pendientes de servicios básicos al término del subcontrato. No le está permitido a la subarrendataria imputar la garantía al pago de las rentas insolutas ni el arriendo del último o últimos meses que permanezcan en la propiedad.

DÉCIMO SEXTO.- La propiedad subarrendada 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 subarrendataria. Consecuencialmente, ésta deberá mantener en buen estado el funcionamiento de la grifería, la instalación eléctrica, mantención y limpieza de cámara de alcantarillado, y en general efectuar oportunamente todas las reparaciones adecuadas para la conservación y buen funcionamiento de la propiedad subarrendada. Sin perjuicio de lo anterior, la subarrendataria responderá solamente de los daños que por su culpa o negligencia se causen al inmueble subarrendado a las propiedades circundantes, sea que los cause él personalmente o los causen sus familiares, dependientes o asociados o personas que les haya permitido el acceso al inmueble subarrendado.

DÉCIMO SEPTIMO.- El subarrendador no responderá de manera alguna por robos u otros delitos que puedan ocurrir en la propiedad subarrendada o por perjuicios que puedan producirse en los bienes de los subarrendatarios por incendios e inundaciones.

DÉCIMO OCTAVO.- Para todos los efectos legales las partes fijan su domicilio en la ciudad de Concepción.

DÉCIMO NOVENO.- La personería de doña KARINA SILVA FÉRNANDEZ en su calidad de Directora Regional de JUNAEB Región del Bío Bío, para actuar en representación de JUNAEB, consta en la Resolución Nº 85 del 05 de abril del año 2012 emitida por la Dirección Nacional de JUNAEB.

VIGESIMO.- En señal de la conformidad se firma este contrato de Subarrendamiento en dos ejemplares quedando una copia en poder de cada parte.

II.- Impútese el gasto que irrogue el pago de los recursos que se comprometen en el contrato que se aprueba por este acto, como sigue: 09.09.03.24.01.189.

ANOTESE Y COMUNIQUESE

JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS
DIRECTORA REGIONAL BIO - BIO
CONCEPCION

KARINA SILVA FERNANDEZ
DIRECTORA REGIONAL
JUNAEB REGION DEL BIOBIO

DISTRIBUCIÓN:
- Un. Administración
- Un. Partes y Archivos
KSF/MSB/PBR/pbr.