REF.: Aprueba Contrato de Arrendamiento entre JUNAEB Dirección Regional –Región de Los Ríos y MIGUEL MATTAR Y CIA.

RESOLUCION EXENTA N° 603/2013

VALDIVIA, 02 de octubre de 2013

VISTO: Lo dispuesto en la Ley Nº15.720; Decreto Supremo de Educación Nº5.311 de 1968; Decreto Ley Nº180 de 1973, Ley Nº20.641 de Presupuesto del Sector Público para el año 2013, Ley N° 19.886 de Compras Públicas y su Reglamento contenido en el Decreto N° 250 del año 2004 del Ministerio de Hacienda, Resolución Nº1.600 de 2008 de la Contraloría General de la República, y, Resolución 008/86 de JUNAEB, Resolución Nro. 204 de JUNAEB DN/2008;

CONSIDERANDO:

Que, tras solicitud emanada por Harald Frey y Cia Ltda. Para hacer entrega de cabaña ocupada como bodega a más tardar el día 05 de Septiembre de 2013, la cual se encontraba en calidad de arrendamiento por JUNAEB Dirección Regional de Los Ríos.
Que, se hace indispensable establecer una Bodega en la ciudad de Valdivia, con el fin de almacenar documentación que debe permanecer al alcance de la Unidad de Becas de esta Dirección Regional.

RESUELVO:

Artículo Primero: Apruébese Contrato suscrito entre JUNAEB y MIGUEL MATTAR Y CIA., para el arrendamiento de una Bodega con sede en la ciudad de Valdivia, con el fin de almacenar documentación que debe permanecer al alcance de la Unidad de Becas de esta Dirección Regional, con Fecha de 30 de Agosto de 2013, cuyo texto se anexa:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En Valdivia a 30 de Agosto de 2013, entre MIGUEL MATTAR Y CIA. , RUT: 78.192.500-4, representada por Don MIGUEL MATTAR ALMAZABAL, cédula de identidad 5.220.118-7, ambos con domicilio en Arauco Nº 340 2º Piso, de la ciudad de Valdivia, que en adelante se denominará "el arrendador" , y JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS Rut Nº 60.908.000-0 representada por Doña Ofelia Vasquez Fernandez cédula de identidad 6.677.985-8 ambas con domicilio en calle camilo Henriquez 155 de la ciudad de Valdivia,, parte que en adelante se denominara "el arrendatario", se ha convenido en el contrato de arrendamiento que consta de las cláusulas siguientes:

1.- El arrendador da en arrendamiento a la parte arrendataria, quien arrienda y acepta para sí una Oficina ubicada en calle Arauco N° 340 Oficina N°201-B 2° Piso en la ciudad de Valdivia Rol SII 00081-00019 , con el objeto de destinarla a: Actividad Comercial.

2.- El arrendamiento empezará a regir el 01 de Septiembre y se entenderá hecho por un plazo de 6 meses renovable por períodos iguales y sucesivos, salvo que alguna de las partes dé aviso de término en cualquier época con 30 días de anticipación. Este aviso debe darse por escrito a través de una notaría de Valdivia o mediante mail a matarycia@hotmail.com.

3.- La renta de arrendamiento será de 7 Unidades de Fomento mensuales, reducidas a moneda nacional al momento de su pago y deberá pagarse de forma anticipada en MIGUEL MATTAR y CIA. En calle Arauco Nº 340 2º Piso, Valdivia, o donde el arrendador lo determine, a más tardar el **día 5 de cada mes en dinero efectivo y antes de las 13.00 hrs., en caso que la cancelación fuera con cheque deberá hacerlo a más tardar el día 3 antes de las 13.00 hrs. o bien mediante transferencia electrónica a nombre de Miguel Mattar Almazabal Rut 5.220.118-7 Cta. Cte. 250-03756-04 Banco de Chile con aviso a email mattarycia@hotmail.com** El arrendador entregará al arrendatario por cada pago de las rentas, una factura exenta, indicando el

período correspondiente, el valor y la fecha. Este documento es lo único que acreditará el pago de la renta.

Los consumos de agua potable y energía eléctrica de la oficina, se pagarán de acuerdo a las lecturas de remarcadores individuales asignados, por períodos correspondientes y en la fecha en que le sea informado al arrendatario.

4.- En el caso, no pago oportuno de la renta de arrendamiento, la parte arrendataria pagará a título de pena la cantidad 0,05 Unidades de Fomento reducidas a moneda nacional al momento de su pago **por cada día de retraso**, sin perjuicio de las acciones legales pertinentes.

5.- Queda prohibido al arrendatario SUBARRENDAR, CEDER O TRANSFERIR, a cualquier título el presente contrato, elevar o agujerear paredes; causar molestias a los vecinos; introducir a la propiedad arrendada, animales, materiales explosivos, inflamables o de mal olor o destinar la oficina arrendada a un objeto diferente al convenido en el Párrafo N°1 de este contrato. . En caso de utilizar música ambiental o realizar propaganda vocalizada, esta deberá realizarse en un volumen moderado, de forma tal que no se escuche en el resto del Edificio, cumpliendo con la normativa sobre ruidos molestos, establecida por Higiene Ambiental.

6.- La oficina arrendada se entrega materialmente al arrendatario en buen estado de aseo y conservación, con sus artefactos, instalaciones y accesorios en normal estado de funcionamiento, todo lo cual es conocido por el arrendatario, quien se obliga a conservarla y mantenerla en iguales condiciones, reparando a su costa en forma oportuna y completa cualquier desperfecto que se produjere en sus cielos, paredes, pinturas, empapelados, artefactos, baños, cierros, vidrios, cañerías, llaves, instalaciones eléctricas, de agua, gas, de calefacción, extracción de aire, techos y murallas. Declara la parte arrendataria que ha recibido a su entera satisfacción la oficina arrendada, obligándose a restituirla al término del arrendamiento en el mismo estado que la recibe. Se incluyen en el arrendamiento las especies, artefactos, muebles, utensilios y demás bienes comprendidos en el inventario firmado por las partes, el cual pasa a ser parte integrante de este contrato. El arrendatario declara que recibe las especies inventariadas en perfecto estado y a su entera satisfacción, obligándose a restituirlas en la misma condición al término del contrato, salvo desgaste por el tiempo y uso legítimo.

7.- La parte arrendadora no tendrá obligación de efectuar mejoras en la oficina, conviniéndose que las que haga el arrendatario quedarán en beneficio del propietario. Le es prohibido al arrendatario efectuar transformaciones o variaciones de cualquier naturaleza en la oficina arrendada, en sus dependencias e instalaciones, salvo expresa autorización por escrito por parte del propietario.

8.- El arrendador no responderá por los robos que puedan afectar la propiedad arrendada, o por perjuicios que puedan producirse por incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor, sismos, etc.

9.- Serán de cargo del arrendatario los gastos que pueda demandar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad, ya sea referente a condiciones sanitarias, higiénicas o reglamentarias de la oficina, en relación al uso que se le de.

10.- El solo retardo de 15 días en el pago de la renta de arrendamiento y/o de los gastos comunes o servicios especiales, contado este plazo desde la fecha de pago convenida, el arrendador queda facultado para poner término ipso facto al contrato de arrendamiento. Debiendo la parte arrendataria pagar las rentas insolutas, hasta el término de la vigencia del contrato.

11.- En este acto y en forma expresa, el arrendatario autoriza a Miguel Mattar y Cia . para que en el caso de simple retardo, mora o incumplimiento del pago de una cualquiera de las rentas convenidas en el presente contrato, queda facultada la arrendadora para ingresar, procesar y publicitar dicho incumplimiento o retardo en la base de datos del Sistema de Morosidades y Protestos DICOM/EQUIFAXCHILE S.A. (SICOM) , Cámara De Comercio u otra Institución. Esta autorización da satisfacción a lo establecido en el artículo 4º de la ley Nº 19.628. Facultando expresamente para que se realice su digitación, procesamiento, tratamiento y comunicación, sea pública o privada, en línea o en cualquier otra forma.

12.- El arrendatario se obliga a restituir la oficina arrendada inmediatamente que termine este contrato, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total de la oficina, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves. Además, deberá entregar los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble; de los servicios especiales no incluidos en dichos gastos. La no entrega oportuna obliga a la parte arrendataria a pagar a título de pena la cantidad de 1 Unidad de Fomento, reducida a moneda nacional al momento de su pago,

por cada día de retraso y sin perjuicio del pago de la renta vigente y de las acciones legales que correspondan.

13.- A fin de garantizar la conservación de la oficina y su restitución en el mismo estado en que la recibe; la devolución y conservación de las especies y artefactos que se indican en el inventario; el pago de los perjuicios y deterioros que causen en la oficina arrendada, sus servicios e instalaciones; y en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, la parte arrendataria entrega en garantía de este al arrendatario la cantidad de Unidades de Fomento reducidas a moneda nacional, al momento de su pago, que ésta(e) se obliga a devolver, a partir de los 30 días siguientes a la restitución de la oficina arrendada quedando desde luego autorizada la parte arrendadora para descontar de la cantidad mencionada el valor efectivo de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado por dolo o culpa del arrendatario o sus moradores, como así el valor de las cuentas pendientes de rentas de arrendamiento , energía eléctrica y agua potable.

14.- El arrendatario no podrá en ningún caso imputar la garantía al pago de rentas insolutas ni al arriendo del último o últimos meses que permanezca en la oficina.

15.- El arrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias para que el arrendador o quien lo represente pueda visitar la oficina. Asimismo, en caso de que el dueño desee vender la propiedad, se obliga a mostrarla a lo menos 3 veces a la semana, durante dos horas cada vez, solo con la exhibición de una orden de visita emitida por MIGUEL MATTAR Y CIA. En caso que la propiedad sea vendida, reconstruida o remodelada, quedarán sin efecto los plazos convenidos en el presente contrato, aceptando desde ya el arrendatario hacer entrega de ésta en un plazo no superior a 60 días a partir de la fecha de firma de promesa de compraventa o compraventa definitiva o contrato simple para remodelar o construir. Si cumplidas estas condiciones la oficina no fuera entregada oportunamente, la parte arrendataria se compromete a pagar a título de pena 1 Unidad de Fomento, reducida a moneda nacional al momento de su pago, por cada día de atraso en la entrega de ésta.

16.- Cualquier dificultad que pueda producirse en las partes en relación a la liquidación de la garantía de arriendo y/o perjuicios ocasionados por el arrendatario en la oficina, serán sometidos a conocimiento de la Justicia Ordinaria.

17.- La parte arrendataria declara expresamente contar en la renta necesaria para pagar la renta pactada y sus reajustes.

18.- Sin perjuicio de lo establecido en las cláusulas anteriores, recuerdan las partes que el incumplimiento de la parte arrendataria de cualquier obligación que emane para ella del presente contrato o de la ley, motivara el término inmediato del contrato, considerándose éste como plazo vencido debiendo el arrendatario pagar las rentas insolutas hasta el vencimiento del contrato, pudiendo el arrendador entablar las acciones legales que correspondan.

Para todos los efectos derivados de este contrato las partes fijan su domicilio en la ciudad de Valdivia.

Se firma este contrato en triplicado quedando dos ejemplares en poder del arrendatario y un ejemplar en poder del arrendador.

ANOTESE Y COMUNIQUESE,

JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS
DIRECTORA REGIONAL
REGION DE LOS RIOS

OFELIA VÁSQUEZ FERNÁNDEZ
DIRECTORA REGIONAL JUNAEB
REGIÓN DE LOS RÍOS

OVF/CBR/mrs
DISTRIBUCION:
1. Unidad de Recursos Regional.
2. Miguel Matar y Cia.
3. Secretaria.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En Valdivia a 30 de Agosto de 2013, entre MIGUEL MATTAR Y CIA. , RUT: 78.192.500-4, representada por Don MIGUEL MATTAR ALMAZABAL, cédula de identidad 05.220.118-7, ambos con domicilio en Arauco Nº 340 2º Piso, de la ciudad de Valdivia, que en adelante se denominará "el arrendador" , y JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS Rut Nº 60.908.000-0 representada por Doña Ofelia Vásquez Fernández Rut 6.677.985-8 ambas con domicilio en Camilo Henríquez N° 155 de la ciudad de Valdivia , parte que en adelante se denominara "el arrendatario", se ha convenido en el contrato de arrendamiento que consta de las cláusulas siguientes:

1.- *El arrendador da en arrendamiento a la parte arrendataria, quien arrienda y acepta para sí una Oficina ubicada en calle Arauco N° 340 Oficina N° 201-B 2° Piso en la ciudad de Valdivia Rol SII 00081-00019 , con el objeto de destinarla a: Actividad Comercial.*

2.- *El arrendamiento empezará a regir el 1 de Septiembre de 2013 y se entenderá hecho por un plazo de 6 meses renovable por períodos iguales y sucesivos, salvo que alguna de las partes dé aviso de término en cualquier época con 30 días de anticipación. Este aviso debe darse por escrito a través de una notaria de Valdivia o mediante email a mattarycia@hotmail.com*

3.- *La renta de arrendamiento será de 7 Unidades de Fomento mensuales, reducidas a moneda nacional al momento de su pago, gastos comunes incluídos y que deberá pagarse de forma anticipada en MIGUEL MATTAR y CIA. en calle Arauco Nº 340 2º Piso , Valdivia, o donde el arrendador lo determine, a mas tardar el* ***día 5 de cada mes en dinero efectivo y antes de las 13.00 hrs., en caso que la cancelación fuera con cheque deberá hacerlo a más tardar el día 3 antes de las 13.00 hrs. o mediante transferencia electrónica a nombre de Miguel Mattar Almazabal Rut 5.220.118-7 Cta. Cte. 250-03756-04 Banco de Chile con aviso a email mattarycia@hotmail.com*** *El arrendador entregará al arrendatario por cada pago de las rentas, una factura exenta, indicando el período correspondiente, el valor y la fecha del pago. Este documento es lo único que acreditará el pago de la renta.*

Los consumos de agua potable y energía eléctrica de la oficina, se pagarán de acuerdo a las lecturas de remarcadores individuales asignados, por períodos correspondientes y en la fecha en que le sea informado al arrendatario.

4.- *En el caso, no pago oportuno de la renta de arrendamiento, la parte arrendataria pagará a título de pena la cantidad 0,05 Unidades de Fomento reducidas a moneda nacional al momento de su pago* ***por cada día de retraso****, sin perjuicio de las acciones legales pertinentes.*

5.- *Queda prohibido al arrendatario SUBARRENDAR, CEDER O TRANSFERIR, a cualquier título el presente contrato, elevar o agujerear paredes; causar molestias a los vecinos; introducir a la propiedad arrendada, animales, materiales explosivos, inflamables o de mal olor o destinar la oficina arrendada a un objeto diferente al convenido en el Párrafo N°1 de este contrato. . En caso de utilizar música ambiental o realizar propaganda vocalizada, esta deberá realizarse en un volumen moderado, de forma tal que no se escuche en el resto del Edificio, cumpliendo con la normativa sobre ruidos molestos, establecida por Higiene Ambiental.*

6.- *La oficina arrendada se entrega materialmente al arrendatario en buen estado de aseo y conservación, con sus artefactos, instalaciones y accesorios en normal estado de funcionamiento, todo lo cual es conocido por el arrendatario, quien se obliga a conservarla y mantenerla en iguales condiciones, reparando a su costa en forma oportuna y completa cualquier desperfecto que se produjere en sus cielos, paredes, pinturas, empapelados, artefactos, baños, cierros, vidrios, cañerías, llaves, instalaciones eléctricas, de agua, gas, de calefacción, extracción de aire, techos y murallas. Declara la parte arrendataria que ha recibido a su entera satisfacción la oficina arrendada, obligándose a restituirla al término del arrendamiento en el mismo estado que la recibe. Se incluyen en el arrendamiento las especies, artefactos, muebles, utensilios y demás bienes comprendidos en el inventario firmado por las partes, el cual pasa a ser parte integrante de este contrato. El arrendatario declara que recibe las especies inventariadas en perfecto estado y a su entera satisfacción, obligándose a restituirlas en la misma condición al término del contrato, salvo desgaste por el tiempo y uso legítimo.*

7.- *La parte arrendadora no tendrá obligación de efectuar mejoras en la oficina, conviniéndose que las que haga el arrendatario quedarán en beneficio del propietario. Le es prohibido al arrendatario efectuar transformaciones o variaciones de cualquier naturaleza en la oficina arrendada, en sus dependencias e instalaciones, salvo expresa autorización por escrito por parte del propietario.*

8.- *El arrendador no responderá por los robos que puedan afectar la propiedad arrendada, o por perjuicios que puedan producirse por incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor, sismos, etc.*

9.- *Serán de cargo del arrendatario los gastos que pueda demandar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad, ya sea referente a condiciones sanitarias, higiénicas o reglamentarias de la oficina, en relación al uso que se le de.*

10.- *El solo retardo de 15 días en el pago de la renta de arrendamiento y/o de los gastos comunes o servicios especiales, contado este plazo desde la fecha de pago convenida, el arrendador queda facultado para poner término ipso facto al contrato de arrendamiento. Debiendo la parte arrendataria pagar las rentas insolutas, hasta el término de la vigencia del contrato.*

11.- *En este acto y en forma expresa, el arrendatario autoriza a Miguel Mattar y Cia . para que en el caso de simple retardo, mora o incumplimiento del pago de una cualquiera de las rentas convenidas en el presente contrato, queda facultada la arrendadora para ingresar, procesar y publicitar dicho incumplimiento o retardo en la base de datos del Sistema de Morosidades y Protestos DICOM/EQUIFAXCHILE S.A. (SICOM) , Cámara De Comercio u otra Institución. Esta autorización da satisfacción a lo establecido en el artículo 4º de la ley Nº 19.628. Facultando expresamente para que se realice su digitación, procesamiento, tratamiento y comunicación, sea pública o privada, en línea o en cualquier otra forma.*

12.- *El arrendatario se obliga a restituir la oficina arrendada inmediatamente que termine este contrato, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total de la oficina, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves. Además, deberá entregar los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble; de los servicios especiales no incluidos en dichos gastos. La no entrega oportuna obliga a la parte arrendataria a pagar a título de pena la cantidad de 1 Unidad de Fomento, reducida a moneda nacional al momento de su pago, por cada día de retraso y sin perjuicio del pago de la renta vigente y de las acciones legales que correspondan.*

13.- *A fin de garantizar la conservación de la oficina y su restitución en el mismo estado en que la recibe; la devolución y conservación de las especies y artefactos que se indican en el inventario; el pago de los perjuicios y deterioros que causen en la oficina arrendada, sus servicios e instalaciones; y en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, la parte arrendataria entrega en garantía de este al arrendatario la cantidad de 7 Unidades de Fomento reducidas a moneda nacional, al momento de su pago, que ésta(e) se obliga a devolver, a partir de los 30 días siguientes a la restitución de la oficina arrendada quedando desde luego autorizada la parte arrendadora para descontar de la cantidad mencionada el valor efectivo de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado por dolo o culpa del arrendatario o sus moradores, como así el valor de las cuentas pendientes de rentas de arrendamiento y energía eléctrica.*

14.- *El arrendatario no podrá en ningún caso imputar la garantía al pago de rentas insolutas ni al arriendo del último o últimos meses que permanezca en la oficina.*

15.- *El arrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias para que el arrendador o quien lo represente pueda visitar la oficina. Asimismo, en caso de que el dueño desee vender la propiedad, se obliga a mostrarla a lo menos 3 veces a la semana, durante dos horas cada vez, solo con la exhibición de una orden de visita emitida por MIGUEL MATTAR Y CIA. En caso que la propiedad sea vendida, reconstruida o remodelada, quedarán sin efecto los plazos convenidos en el presente contrato, aceptando desde ya el arrendatario hacer entrega de ésta en un plazo no superior a 60 días a partir de la fecha de firma de promesa de compraventa o compraventa definitiva o contrato simple para remodelar o construir. Si cumplidas estas condiciones la oficina no fuera entregada oportunamente, la parte arrendataria se compromete a pagar a título de pena 1 Unidad de Fomento, reducida a moneda nacional al momento de su pago, por cada día de atraso en la entrega de ésta.*

16.- *Cualquier dificultad que pueda producirse en las partes en relación a la liquidación de la garantía de arriendo y/o perjuicios ocasionados por el arrendatario en la oficina, serán sometidos a conocimiento de la Justicia Ordinaria.*

17.- *La parte arrendataria declara expresamente contar en la renta necesaria para pagar la renta pactada y sus reajustes.*

18.- *Sin perjuicio de lo establecido en las cláusulas anteriores, recuerdan las partes que el incumplimiento de la parte arrendataria de cualquier obligación que emane para ella del presente contrato o de la ley, motivara el término inmediato del contrato, considerándose éste como plazo vencido debiendo el arrendatario pagar las rentas insolutas hasta el vencimiento del contrato, pudiendo el arrendador entablar las acciones legales que correspondan.*

Para todos los efectos derivados de este contrato las partes fijan su domicilio en la ciudad de Valdivia.

Se firma este contrato en duplicado quedando un ejemplar en poder de arrendatario y un ejemplar en poder del arrendador..

Para constancia firman:

JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR BECAS ★ DIRECTORA REGIONAL ★ REGION DE LOS LAGOS

Miguel Mattar Almazabal
ARRENDADOR

Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas
ARRENDATARIO