APRUEBA CONTRATO DELEGACIÓN PROVINCIA DEL RANCO ENTRE JUNAEB Y MARIA GABRIELA MANZANO MANZANO.

RESOLUCION EXENTA Nº 855/2014

Valdivia, __ de diciembre de 2014.

29 DIC. 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° 20.798 del Sector Público 2015; Teniendo presente la Resolución Nº 008/86 de JUNAEB; y la Resolución Afecta N° 448 de fecha 14 de Noviembre de 2014 emitida por el Secretario General JUNAEB (TP) que nombra transitoria y provisionalmente al Director Regional JUNAEB, Región de Los Ríos.

CONSIDERANDO:

1. Que, la Delegación Provincial del Ranco informó a través de correo electrónico el 17 de noviembre de 2014 que el arrendador con quien se mantenía contrato de arriendo de la oficina ubicada en la ciudad de La Unión realizó contrato de compraventa de dicha propiedad con la Sra. Gabriela Manzano Manzano.

2. Que, por razones de buen servicio se debe mantener operativas las instalaciones de la Delegación del Ranco en la Ciudad de La Unión para la Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas.

3. Que, es necesario regularizar la situación administrativa a objeto de no afectar el normal funcionamiento de la oficina de la Delegación Provincial del Ranco y para el cumplimiento de los objetivos de los planes y programas.

RESUELVO:

Artículo Primero: APRUÉBESE el Contrato de Arriendo suscrito entre la JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS y el Arrendador Doña GABRIELA MANZANO MANZANO, RUT 4.203.543-2, cuyo texto se anexa:

"

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
LA UNION
MARIA GABRIELA MANZANO MANZANO
A
JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS

En La Unión, a 17 de Diciembre de 2014 entre Doña **MARIA GABRIELA MANZANO MANZANO**, Chilena, Cédula de Identidad número cuatro millones doscientos tres mil quinientos cuarenta y tres guión dos, jubilada, casada, domiciliada para estos efectos en calle Esmeralda número setecientos diez, Departamento número veintitrés, de la ciudad de La Unión, en adelante también denominados el "El

Arrendador", y por otra parte JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS, Rol Único Tributario número sesenta millones novecientos ocho mil guión cero, representada por Don EDUARDO AUGUSTO ROSAS VARAS, Chileno, casado, Profesor de Estado en Historia Geografía, cédula de identidad número seis millones setecientos ochenta y nueve mil setecientos cincuenta y tres guion seis, domiciliado en Camilo Henríquez número ciento cincuenta y cinco, Valdivia, en adelante también denominado "el arrendatario", quienes exponen que han convenido en celebrar el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO: Doña **MARIA GABRIELA MANZANO MANZANO** es dueña de la siguiente propiedad: **Del LOCAL COMERCIAL NÚMERO CUATRO**, de una superficie neta de sesenta y nueve coma treinta y cinco metros cuadrados, situado en el primer piso del Edificio Don Cayetano de la referida edificación y el estacionamiento número siete construido en el LOTE NÚMERO UNO, resultante de la Subdivisión de un inmueble ubicado en la ciudad de la Unión, comuna del mismo nombre, que deslinda especialmente según sus títulos: NORTE, calle Letelier, donde mide treinta y uno coma cincuenta metros; SUR, con **Ernesto Siegel,** en treinta y uno coma cincuenta metros; ESTE, aproximadamente en treinta y ocho coma diez metros, con Lote número Dos; y OESTE, con calle Ramirez, en Treinta y seis como ochenta metros. El Local comercial antes señalado, Registro de propiedad del conservador de Bienes Raíces de La Unión del año mil novecientos noventa y cinco, con el número doscientos cincuenta. Se incluyeron en la compra los derechos de dominio, uso y goce de los bienes comunes, en la forma y proporciones que corresponde de conformidad a la Ley.- El título está inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión.

SEGUNDO: Por el presente instrumento, Doña **MARIA GABRIELA MANZANO MANZANO** por sí da en arrendamiento al Arrendatario, para quién acepta en la comparecencia el local número 4 que tienen su acceso por calle Letelier número 225, los que serán destinados a oficinas en el cual se desarrollarán las actividades propias del giro de la Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas.

TERCERO: El arrendador declara que los inmuebles aludidos pueden ser destinado a oficinas y para atención de público, conforme a la reglamentación y Plan regulador Comunal vigente, declaración que constituye una condición esencial y determinante en la voluntad de contratar de Junaeb, razón por la cual Junaeb podrá dar por terminado ipso facto el presente contrato, sin necesidad de declaración judicial alguna, en caso que en definitiva no resulte posible destinar el inmueble arrendado a los fines declarados en la presente cláusula.

CUARTO: El arrendamiento regirá desde esta fecha y hasta el día treinta y uno de diciembre de 2017 Vencido dicho plazo, el contrato se renovará automática, tácita y sucesivamente por periodos iguales y sucesivos de un año cada uno, a menos que alguna de las partes manifieste a la otra su intención de no perseverar en el contrato mediante carta expedida a través de un notario público al domicilio de la otra parte, con sesenta días de anticipación al vencimiento del plazo original o cualquiera de sus prórrogas. No

obstante el plazo antes referido, a contar de segundo año de vigencia del presente contrato Junaeb tendrá el derecho de poner término anticipado al contrato, en cualquier tiempo, debiendo para tal efecto comunicar su intención a la Arrendadora mediante carta certificada o notarial enviada con treinta días de anticipación a la fecha en la que se desee poner término anticipado al contrato y sin que tal determinación genere la obligación de pagar rentas, indemnizaciones ni multas de ninguna naturaleza. No obstante lo anterior, en caso que por disposición de la Junta Nacional de Auxilio escolar y Becas, Dirección Nacional u otro organismo del gobierno Central o regional, Junaeb se vea en la obligación de cerrar su sucursal en la ciudad de **LA UNIÓN,** el aviso de término de contrato se deberá despachar con treinta días de anticipación y éste no generará obligación de pagar renta, indemnización o multa de ninguna naturaleza.

QUINTO: La renta mensual de arrendamiento será la cantidad de cuatrocientos veinte mil pesos, suma que se pagará por mes anticipado, dentro de los diez primeros días de cada mes, mediante su **depósito de la cuenta bancaria, denominada "Cuenta Rut", número cuatro millones doscientos tres mil quinientos cuarenta y tres del Banco Estado** abierta a nombre del Arrendador. El arrendatario deberá enviar el aviso de haberse efectuado el depósito a través de carta remitida a través de correo normal. En cualquier tiempo el arrendador podrá disponer que el pago sea efectuado mediante su depósito en otra cuenta bancaria de ella misma o bien mediante su pago directo mediante cheque, circunstancia que deberá ser informada por escrito a Junaeb al menos, con treinta días de anticipación. La renta de arrendamiento se expresará en pesos, reajustándose la renta de arrendamiento conforme la variación del Índice de Precios al consumidor de manera anual. Adicional a la renta mensual el arrendador deberá cancelar los gastos comunes que se le entregara mediante recibo por la Administración del edificio.

SEXTO: Los inmuebles arrendados se entregan a la Arrendataria en este acto totalmente desocupado, libre de moradores u ocupantes a cualquier título, con sus instalaciones y artefactos funcionando y en normal estado de conservación, con sus cuentas de consumo de servicios, gastos comunes e impuesto territorial al día, y con el respectivo inventario que, suscrito por las partes, forma parte integrante del presente contrato. Junaeb queda expresamente facultada para reacondicionar interior y exteriormente la propiedad arrendada, de acuerdo a sus necesidades, sin afectar la estructura del inmueble. Queda asimismo autorizada Junaeb para instalar letreros y señales identificadoras, respetando el estilo de la fachada del inmueble y dentro de lo permitido por las normas legales y reglamentarias. Las mejoras que introduzca Junaeb en el inmueble cederán en beneficio de la propiedad, sin cargo alguno para el arrendador, con excepción de aquellas tales como estanterías, muebles, lámparas y artefactos de iluminación y otros similares que puedan retirarse sin detrimento del inmueble, los que podrán ser llevados por el arrendatario al término del arrendamiento.

SÉPTIMO: El Arrendatario se obliga a mantener el inmueble arrendado en buen estado de aseo y conservación y, en general, a efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones necesarias para la mantención y buen funcionamiento de la propiedad; siempre y cuando estos arreglos no tengan la calidad de estructurales, siendo en este caso cargo de arrendatario. El arrendatario se obliga a restituir el inmueble materia de este contrato una vez terminado el arrendamiento, en condiciones similares a las de su recepción, habida consideración de su desgaste por el uso normal de la propiedad.

OCTAVO: Son de cargo exclusivo del Arrendatario, los pagos de consumos de energía eléctrica, gas, gastos comunes ordinarios, siendo de su obligación exhibir los respectivos recibos cancelados una vez finalizado el contrato. El arrendador se obliga a mantener al día de su cargo, los pagos por gastos de contribuciones de bienes raíces como asimismo los gastos mayores de manera que el inmueble siempre esté en condiciones de servir para los fines del presente contrato los que han sido expresamente declarados por las partes. En el evento que el Arrendador no pague en cualquier tiempo las Contribuciones de Bienes Raíces que graban a la propiedad, el Arrendatario podrá efectuar dicho pago, el cual será descontado de las rentas de Arrendamiento de los meses siguientes. El Arrendador podrá, sin embargo, reembolsar el monto pagado por Junaeb por concepto de contribuciones de Bienes Raíces de manera tal que no se efectúen descuentos en las rentas de arrendamiento.

NOVENO: Por el presente acto, al arrendador confiere mandato especial, irrevocable y gratuito al Arrendatario y la facultad expresamente para que, en su nombre y representación, efectúe las presentaciones y suscrita los documentos y planos ante la Municipalidad respectiva, Dirección de Obras Municipales, Empresa eléctrica, de gas, agua potable y otros servicios y cualquier otro servicio y cualquier otro organismo correspondiente, público o privado, que se necesite para la obtención de permisos o para la ejecución de cualquier construcción, mejora y ampliación de obras civiles, , sanitarias o eléctricas, que deba realizar para destinar el inmueble arrendado a los objetos señalados en el presente contrato. Sin perjuicio de lo anterior y de ser así requerido, el Arrendador faculta también al Arrendatario para que suscriba, aquellas presentaciones y solicitudes ante los organismos pertinentes en aquellas situaciones en que le presente mandato no fuere suficiente, y en la medida que fueren necesarias para la consecución de los fines expuestos. Todas estas presentaciones y gestiones y el costo de ellas serán de cargo exclusivo de Junaeb, y de sola responsabilidad de ésta.

DÉCIMO: Para todos los efectos legales y convencionales, las partes fijan domicilio en la ciudad y comuna de La Unión y se someten a la competencia de sus tribunales Ordinarios de Justicia.

PERSONERIAS: La personería del representante de Junaeb consta en Resolucion N°448 del 14 de noviembre de 2014 de Junaeb.

MARIA GABRIELA MANZANO MANZANO

EDUARDO ROSAS VARAS
DIRECTOR REGIONAL (TP) DE JUNAEB
REGION DE LOS RIOS"

ANOTESE, COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE,

JUNAEB DIRECTOR REGIONAL REGIÓN DE LOS RÍOS

EDUARDO ROSAS VARAS
DIRECTOR REGIONAL (TP) JUNAEB
DIRECCION REGIONAL DE LOS RIOS

ERV/CBO/cbo
Distribución:
- Sra. Gabriela Manzano Manzano.
- Unidad de Recursos y Personas JUNAEB Región de Los Ríos.
- Unidad de Salud del Estudiante JUNAEB Región de Los Ríos.
- Archivo Secretaria Dirección Regional.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

LA UNION

MARIA GABRIELA MANZANO MANZANO

A

JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS

En La Unión, a 17 de Diciembre de 2014 entre Doña **MARIA GABRIELA MANZANO MANZANO**, Chilena, Cédula de Identidad número cuatro millones doscientos tres mil quinientos cuarenta y tres guión dos, jubilada, casada, domiciliada para estos efectos en calle Esmeralda número setecientos diez, Departamento número veintitrés, de la ciudad de La Unión, en adelante también denominados el "El Arrendador", y por otra parte JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS, Rol Único Tributario número sesenta millones novecientos ocho mil guión cero, representada por Don EDUARDO AUGUSTO ROSAS VARAS, Chileno, casado, Profesor de Estado en Historia Geografía, cédula de identidad número seis millones setecientos ochenta y nueve mil setecientos cincuenta y tres guion seis, domiciliado en Camilo Henríquez número ciento cincuenta y cinco, Valdivia, en adelante también denominado "el arrendatario", quienes exponen que han convenido en celebrar el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO: Doña **MARIA GABRIELA MANZANO MANZANO** es dueña de la siguiente propiedad: **Del LOCAL COMERCIAL NÚMERO CUATRO**, de una superficie neta de sesenta y nueve coma treinta y cinco metros cuadrados, situado en el primer piso del Edificio Don Cayetano de la referida edificación y el estacionamiento número siete construido en el LOTE NÚMERO UNO, resultante de la Subdivisión de un inmueble ubicado en la ciudad de la Unión, comuna del mismo nombre, que deslinda especialmente según sus títulos: NORTE, calle Letelier, donde mide treinta y uno coma cincuenta metros; SUR, con **Ernesto Siegel,** en treinta y uno coma cincuenta metros; ESTE, aproximadamente en treinta y ocho coma diez metros, con Lote número Dos; y OESTE, con calle Ramirez, en Treinta y seis como ochenta metros. El Local comercial antes señalado, Registro de propiedad del conservador de Bienes Raíces de La Unión del año mil novecientos noventa y cinco, con el número doscientos cincuenta. Se incluyeron en la compra los derechos de dominio, uso y goce de los bienes comunes, en la forma y proporciones que corresponde de conformidad a la Ley.- El título está inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión.

SEGUNDO: Por el presente instrumento, Doña **MARIA GABRIELA MANZANO MANZANO** por sí da en arrendamiento al Arrendatario, para quién acepta en la comparecencia el local número 4 que tienen su acceso por calle Letelier número 225, los que serán destinados a oficinas en el cual se desarrollarán las actividades propias del giro de la Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas.

TERCERO: El arrendador declara que los inmuebles aludidos pueden ser destinado a oficinas y para atención de público, conforme a la reglamentación y Plan regulador Comunal vigente, declaración que constituye una condición esencial y determinante en la voluntad de contratar de Junaeb, razón por la cual Junaeb podrá dar por terminado ipso facto el presente contrato, sin necesidad de declaración judicial alguna, en caso que en definitiva no resulte posible destinar el inmueble arrendado a los fines declarados en la presente cláusula.

CUARTO: El arrendamiento regirá desde esta fecha y hasta el día treinta y uno de diciembre de 2017 Vencido dicho plazo, el contrato se renovará automática, tácita y sucesivamente por periodos iguales y sucesivos de un año cada uno, a menos que alguna de las partes manifieste a la otra su intención de no perseverar en el contrato mediante carta expedida a través de un notario público al domicilio de la otra parte, con sesenta días de anticipación al vencimiento del plazo original o cualquiera de sus prórrogas. No obstante el plazo antes referido, a contar de segundo año de vigencia del presente contrato Junaeb tendrá el derecho de poner término anticipado al contrato, en cualquier tiempo, debiendo para tal efecto comunicar su intención a la Arrendadora mediante carta certificada o notarial enviada con treinta días de anticipación a la fecha en la que se desee poner término anticipado al contrato y sin que tal determinación genere la obligación de pagar rentas, indemnizaciones ni multas de ninguna naturaleza. No obstante lo anterior, en caso que por disposición de la Junta Nacional de Auxilio escolar y Becas, Dirección Nacional u otro organismo del gobierno Central o regional, Junaeb se vea en la obligación de cerrar su sucursal en la ciudad de **LA UNIÓN,** el aviso de término de contrato se deberá despachar con treinta días de anticipación y éste no generará obligación de pagar renta, indemnización o multa de ninguna naturaleza.

QUINTO: La renta mensual de arrendamiento será la cantidad de cuatrocientos veinte mil pesos, suma que se pagará por mes anticipado, dentro de los diez primeros días de cada mes, mediante su **depósito de la cuenta bancaria, denominada "Cuenta Rut", número cuatro millones doscientos tres mil quinientos cuarenta y tres del Banco Estado** abierta a nombre del Arrendador. El arrendatario deberá enviar el aviso de haberse efectuado el depósito a través de carta remitida a través de correo normal. En cualquier tiempo el arrendador podrá disponer que el pago sea efectuado mediante su depósito en otra cuenta bancaria de ella misma o bien mediante su pago directo mediante cheque, circunstancia que deberá ser informada por escrito a Junaeb al menos, con treinta días de anticipación. La renta de arrendamiento se expresará en pesos, reajustándose la

renta de arrendamiento conforme la variación del Índice de Precios al consumidor de manera anual. Adicional a la renta mensual el arrendador deberá cancelar los gastos comunes que se le entregara mediante recibo por la Administración del edificio.

SEXTO: Los inmuebles arrendados se entregan a la Arrendataria en este acto totalmente desocupado, libre de moradores u ocupantes a cualquier título, con sus instalaciones y artefactos funcionando y en normal estado de conservación, con sus cuentas de consumo de servicios, gastos comunes e impuesto territorial al día, y con el respectivo inventario que, suscrito por las partes, forma parte integrante del presente contrato. Junaeb queda expresamente facultada para reacondicionar interior y exteriormente la propiedad arrendada, de acuerdo a sus necesidades, sin afectar la estructura del inmueble. Queda asimismo autorizada Junaeb para instalar letreros y señales identificadoras, respetando el estilo de la fachada del inmueble y dentro de lo permitido por las normas legales y reglamentarias. Las mejoras que introduzca Junaeb en el inmueble cederán en beneficio de la propiedad, sin cargo alguno para el arrendador, con excepción de aquellas tales como estanterías, muebles, lámparas y artefactos de iluminación y otros similares que puedan retirarse sin detrimento del inmueble, los que podrán ser llevados por el arrendatario al término del arrendamiento.

SÉPTIMO: El Arrendatario se obliga a mantener el inmueble arrendado en buen estado de aseo y conservación y, en general, a efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones necesarias para la mantención y buen funcionamiento de la propiedad; siempre y cuando estos arreglos no tengan la calidad de estructurales, siendo en este caso cargo de arrendatario. El arrendatario se obliga a restituir el inmueble materia de este contrato una vez terminado el arrendamiento, en condiciones similares a las de su recepción, habida consideración de su desgaste por el uso normal de la propiedad.

OCTAVO: Son de cargo exclusivo del Arrendatario, los pagos de consumos de energía eléctrica, gas, gastos comunes ordinarios, siendo de su obligación exhibir los respectivos recibos cancelados una vez finalizado el contrato. El arrendador se obliga a mantener al día de su cargo, los pagos por gastos de contribuciones de bienes raíces como asimismo los gastos mayores de manera que el inmueble siempre esté en condiciones de servir para los fines del presente contrato los que han sido expresamente declarados por las partes. En el evento que el Arrendador no pague en cualquier tiempo las Contribuciones de Bienes Raíces que graban a la propiedad, el Arrendatario podrá efectuar dicho pago, el cual será descontado de las rentas de Arrendamiento de los meses siguientes. El Arrendador podrá, sin embargo, reembolsar el monto pagado por Junaeb por concepto de contribuciones de Bienes Raíces de manera tal que no se efectúen descuentos en las rentas de arrendamiento.

NOVENO: Por el presente acto, al arrendador confiere mandato especial, irrevocable y gratuito al Arrendatario y la facultad expresamente para que, en su nombre y representación, efectúe las presentaciones y suscrita los documentos y planos ante la Municipalidad respectiva, Dirección de Obras Municipales, Empresa eléctrica, de gas, agua potable y otros servicios y cualquier otro servicio y cualquier otro organismo correspondiente, público o privado, que se necesite para la obtención de permisos o para la ejecución de cualquier construcción, mejora y ampliación de obras civiles, , sanitarias o eléctricas, que deba realizar para destinar el inmueble arrendado a los objetos señalados en el presente contrato. Sin perjuicio de lo anterior y de ser así requerido, el Arrendador faculta también al Arrendatario para que suscriba, aquellas presentaciones y solicitudes ante los organismos pertinentes en aquellas situaciones en que le presente mandato no fuere suficiente, y en la medida que fueren necesarias para la consecución de los fines expuestos. Todas estas presentaciones y gestiones y el costo de ellas serán de cargo exclusivo de Junaeb, y de sola responsabilidad de ésta.

DÉCIMO: Para todos los efectos legales y convencionales, las partes fijan domicilio en la ciudad y comuna de La Unión y se someten a la competencia de sus tribunales Ordinarios de Justicia.

PERSONERIAS: La personería del representante de Junaeb consta en Resolucion N°448 del 14 de noviembre de 2014 de Junaeb.

JUNAEB DIRECTOR REGIONAL * REGIÓN DE LOS RÍOS *

MARIA GABRIELA MANZANO MANZANO
4.203.543-2

EDUARDO ROSAS VARAS
DIRECTOR REGIONAL (TP) DE JUNAEB
REGION DE LOS RIOS