Corporación Municipal de Educación de Maipú

"CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CONCESIÓN O ADJUDICACIÓN DE KIOSCOS"

ENTRE

CORPORACIÓN MUNICIPAL DE SERVICIOS Y DESARROLLO DE MAIPÚ (CODEDUC)
Y

MARGARITA ELIANA TORRES DÍAZ

En Santiago a 28 de febrero de 2013, entre doña Margarita Eliana Torres Díaz, en adelante la "arrendataria", cédula nacional de identidad N° 10.610.730-0, domiciliada en Fundo El Bosque Camino Vecinal Sitio Nº5 comuna de Maipú, Región Metropolitana, y por la otra, la Corporación Municipal de Servicios y Desarrollo de Maipú, Corporación de Derecho Privado, Rut Nº 71.309.800-0, representada por su Secretario General, don Jonathan Patricio Fernández Figueroa, cédula nacional de identidad Nº 12.452.660-4, ambos domiciliados para estos efectos en Avenida Pajaritos Nº 2756, comuna de Maipú, Región Metropolitana, en adelante, "la Corporación", acuerdan suscribir el siguiente contrato de arrendamiento de acuerdo a las cláusulas que se mencionan a continuación:

PRIMERO: OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del presente contrato es la instalación, mantención y explotación de kioscos saludables para el establecimiento educacional "Colegio Alcázar", ubicado en Avenida Parque Central Nº 500, comuna de Maipú. El Kiosco saludable debe contar con las características y equipamiento señalados en las especificaciones técnicas y sus documentos anexos, como preguntas, respuestas, aclaraciones, etc. Además la concesionaria deberá cumplir con las instrucciones que emanen de la Corporación.

SEGUNDO: PRECIO Y FORMA DE PAGO

La Arrendataria pagará a la Corporación la cantidad total y única de **$ 90.000.- (noventa mil pesos) mensuales.**

El arriendo se pagará por la arrendataria **mediante estados de pago por mes vencido, en la tesorería de la Corporación.**

Los Estados de Pago, serán pagados por la arrendataria de forma mensual dentro de los 5 días hábiles del mes siguiente.

El monto de las multas, sean estas de cualquier naturaleza, será sumada en el estado de pago correspondiente al mes en que se está cancelando.

Se exceptuará de esta situación, el último estado de pago en que se deberán descontar todas las multas pendientes.

TERCERO: GARANTIA DE FIEL CUMPLIMIENTO Y CORRECTA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

La arrendataria en garantía por el fiel cumplimiento y correcta ejecución del contrato, hace entrega la letra de cambio número 1, Legalizada ante Notario Público don Hernán Guzmán Iturra, a nombre de la Corporación Municipal de Servicios y Desarrollo de Maipú, es decir la suma de $ 90.000.- (noventa mil pesos), la cual no deberá exceder hasta el 28 de febrero de 2013.

CUARTO: PLAZO DEL CONTRATO.-

El plazo del presente contrato es de un año calendario, el que finalizará el 28 de febrero de 2013. El contrato puede ser renovado hasta por un año más, siempre que las partes manifiesten por escrito su voluntad en perseverar en él, y esta renovación constará de la pertinente modificación de contrato.

Sólo podrá ampliarse el plazo del contrato a petición de la arrendataria, en caso de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente fundamentados y acreditados por ésta, lo que se verificará por la Unidad Técnica.

En los casos que la Corporación solicite un aumento del plazo de contrato, podrá aumentarse la duración del contrato según sea conveniente para la corporación previa revisión del contrato vigente. Pudiéndose modificar las disposiciones del nuevo contrato, una vez informado a la arrendataria.

QUINTO: MULTAS

Por incumplimiento de contrato la Arrendataria se arriesga a las siguientes multas:

- El no pago oportuno de la renta de arrendamiento devengara a titulo de multa, una cantidad equivalente al 1% de la renta pactada por cada día de atraso en el pago.

Además el incumplimiento de algunas de las siguientes restricciones significará primero el pago de una multa equivalente al 5% del valor del mes de arriendo:

- Incumplimiento de las condiciones básicas de higiene al interior del kiosco

- Inadecuada conducta y vocabulario para con los alumnos, docentes, paradocentes y administrativos del establecimiento educacional
- Vender alimentos a los alumnos en horarios de clases

Si se reiterasen las faltas en uno o más puntos de estas restricciones, se consideraran causales de término anticipado de contrato por incumplimiento grave.

Lo anterior, es sin perjuicio del derecho de la Corporación para dar término ipso facto del arrendamiento, debiendo la Arrendataria pagar la renta en su totalidad o proporcional al tiempo en que ha seguido utilizando el kiosco o el lugar destinado al mismo, sea que haya no comercializado.

SEXTO: TERMINACIÓN ANTICIPADA Y ADMINISTRATIVA DEL CONTRATO.
La Corporación podrá poner término anticipado y administrativamente al contrato en los siguientes casos:

a) El expendio de bebidas alcohólicas
b) La venta de cigarrillos
c) La venta de fármacos
d) No respetar la cadena de frio de los alimentos
e) Vender productos vencidos
f) Resciliación o mutuo acuerdo entre los contratantes.
g) Por incumplimiento grave de la arrendataria que amerite, a juicio de la Unidad Técnica, poner término anticipado al contrato, tales como el no pago o pago extemporáneo del precio de la concesión, entre otros, mencionadas en las especificaciones técnicas.
h) Si la arrendataria fuera condenada por delito que merezca pena aflictiva.
i) Estado de notoria insolvencia de la arrendataria o cuando las cauciones sean insuficientes para garantizar el cumplimiento del contrato, a menos que la Arrendataria mejore las garantías oportunamente.
j) Por exigirlo el interés público o la seguridad nacional.
k) Por la ocurrencia de una causal de término, establecida en el Código de Comercio, Código Civil y normativa aplicable.

La Corporación, por indicación de la U.T., podrá poner término anticipado y administrativo al contrato en cualquier momento, por causales ajenas a la responsabilidad de la Arrendataria, fundamentando por escrito su decisión, dando aviso por escrito a éste, con a lo menos 30 días de anticipación y sin indemnización de ninguna especie de perjuicios ni responsabilidad ulterior para la Corporación.

Cuando las causales que dan origen al término anticipado sean imputables a la responsabilidad de la Arrendataria, se pondrá término al contrato de inmediato, administrativamente y sin forma de juicio. En este caso, se efectuará una liquidación. Esta liquidación se hará sin perjuicio de que la Corporación haga efectivas las garantías y retenciones que existan y sin perjuicio de las acciones judiciales que procedan.

SEPTIMO: OBLIGACIONES

La Arrendataria deberá ceñirse a las siguientes condiciones:

a) El kiosco debe contar con agua potable, energía eléctrica (instalación debidamente autorizada) y un refrigerador.
b) El kiosco podrá vender alimentos perecibles, pero no está autorizado para elaborar ningún tipo de alimento al interior del local, como sándwich, completos, sopaipillas u otros que contengan salsas o aderezos.
c) El kiosco deberá contar con Resolución Sanitaria vigente para los giros autorizados.
d) El kiosco deberá contar con lavamanos, dispensador de jabón y toalla de papel.
e) El kiosco deberá contar con equipos de refrigeración y termómetro para control de temperatura.
f) Mantener libro de registro diario de temperaturas.
g) Mantener plastificado y en lugar visible la Resolución Sanitaria y su patente municipal.
h) Destinar el espacio sólo para publicitar alimentos saludables y colaborar en la promoción del día de la colación saludable.
i) La manipulación y el manejo de los alimentos, será de exclusiva responsabilidad de la arrendataria, por tanto, se libera de toda responsabilidad a la Dirección del establecimiento educacional y consecuentemente a la Corporación.
j) En Relación a las colaciones que venderá los kiosco a partir del 2012 (INTA):

Kilocalorías: Hasta 130 por porción.

Lípidos o grasas totales: No más de 3 gramos por porción.

Hidratos de carbono disponibles: No más de 20 gramos por porción.
Además se deberá considerar que no tengan Ácidos grasos "trans" y que sean bajos en sal (porción de consumo no debe sobrepasar los 140 mg. de sodio).

El envase de los productos elaborados solo podrá contener una porción del alimento, no 2 o 3 ya que el niño se come la totalidad del contenido del envase y no calcula que es una porción.

Frutas y hortalizas: Se considerará una porción estándar de frutas y hortalizas que no supere los 150 gramos por porción.

Maní, nueces almendras, avellanas y pistachos: Se considerará una porción estándar de 30 gramos.

Productos lácteos como leche, yogurt, leches cultivadas y postres de leche: Estos alimentos deberán ser elaborados con leche descremada o semidescremada sin adición de azúcar.

Jugos, bebidas y aguas con sabor: A los jugos naturales de fruta no se les deberá agregar azúcar. Sólo se podrán vender néctares que no sobrepasen los 20 gramos de azúcares por 200 ml.

Jugos, bebidas y aguas con sabor: Se recomienda que sean del tipo Light o Diet

Sandwiches: Elaborados con pan molde o pan pita no deben superar los 40 gramos por porción. En caso de utilizar pan corriente, deberá ser medio pan, sin superar los 50 gramos. Para el relleno se pueden utilizar los siguientes elementos que pueden combinar entre sí: queso fresco, palta, tomate, ave, pimentón.

EN RELACION CON LA INFRAESTRUCTURA

1. Los kioscos deberán contar con lavamanos, (instalación por parte del concesionario). De todas formas el colegio deberá facilitarles el acceso a las redes de agua potable y alcantarillado, para que ellos puedan conectarse.

2. Deberán estar alejados de los servicios sanitarios, y de cualquier foco de contaminación. Por lo tanto es de vital importancia que los Directores ubiquen los Kioscos de acuerdo a estas 2 condiciones.

3. Los equipos de refrigeración deberán contar con termómetros y un cuaderno de registro.

k) Los concesionarios tendrán que registrar cada día, al menos una vez la temperatura de su equipo, deberá permanecer entre 0º a 4º grados Celsius.

Queda prohibido a la Arrendataria introducir por iniciativa propia modificaciones o alteraciones al contrato, debiendo deshacer a su costo aquellos cambios que no hayan sido establecidos en las bases de la licitación o que no hayan sido autorizados por el mandante.

La Arrendataria asume toda la responsabilidad por los daños y perjuicios ocasionados a terceros, que se produzcan con motivo de la ejecución del contrato, siendo de su cargo todo gasto que ello signifique. Asimismo, será de cargo de la Arrendataria tomar los seguros por riesgo del contrato.

Deberá confeccionarse de parte de la Arrendataria un inventario conjunto con la Dirección del establecimiento educacional, señalando el numero y el estado de los bienes que se entregan en arrendamiento.

OCTAVO: DE LOS ALIMENTOS

Los alimentos que deberá comercializar la Arrendataria deben constituir al menos el 70% del volumen total de productos ofrecidos en el kiosco, como los que se detallan a continuación:

- Agua mineral con o sin gas en envase individual
- Yogurt bajo en grasa y sin azúcar
- Lácteos de larga vida en envase individual, con bajo contenido graso y sin azúcar.
- Jugos de frutas frescas sin azúcar
- Néctares light en envase individual
- Galletas integrales, de agua o soda, envasadas de fabricas autorizadas
- Galletas y queques en envase individual, sin rellenos ni recubiertos, envasados en fabricas autorizadas, bajos en grasa y sin azúcar
- Queques con fruta, envasados de fabricas autorizadas, bajo en grasas y sin azúcar
- Frutas deshidratadas (pasas, ciruelas, manzanas, peras, ciruelas, higos, duraznos, damascos), sin problemas fitosanitarios.
- Semillas (almendras, nueces, pistachos, etc. 2 a 3 cucharadas) sin sal, envasados, sin problemas fitosanitarios, publicitando mensajes saludables
- Cereales inflados de envases individuales (quinoa, arroz inflado, etc.) sin azúcar (25 a 30 grs.) envasados de fabricas autorizadas
- Fruta o verdura fresca, entera, previamente higienizada o preparada, envasada de fabricación autorizada
- Sándwich proveniente de fabricas autorizadas y debidamente rotulados, en pan integral (1 rebanada) o (1/2) marraqueta, con agregado de pavo, pollo, atún, jamón, queso bajo en grasa, palta, tomate, porotos verdes, lechuga o dulce de membrillo
- Helados de paleta o vasito, provenientes de fabricas autorizadas, mantenidos en las condiciones que indica el fabricante.

El Kiosco Saludable no podrá expender completos, pizzas, sopaipillas, papas fritas u otros alimentos con alto contenido en calorías, grasas o sodio.

NOVENO: DE LA HIGIENE

Para cumplir con las normas de higiene, la arrendataria debe cumplir con los siguientes requisitos:

a) El Kiosco Saludable debe ubicarse alejado de lugares que emitan olores o posibles fuentes de contaminación.
b) Eliminar los desechos y basuras, tantas veces como sea necesario.
c) Los basureros deben usarse con bolsas plásticas, ser lavados y desinfectados, al menos dos veces a la semana o cuando sea necesario
d) El lugar de acumulación de basura debe estar alejado del kiosco y mantener los receptáculos con tapa en forma permanente
e) Una vez terminada la jornada de atención deberá limpiarse con detención el recinto sin dejar desechos para el día siguiente y cuidando el almacenamiento de los alimentos del ataque de roedores, otros animales u otros insectos.
f) Es necesario inspeccionar regularmente a lo menos dos veces por semana la zona circundante del kiosco para identificar posibles plagas.

DECIMO: DEL PERSONAL

El personal que se encuentre operando dentro del kiosco se entenderá como manipulador de alimentos y deberá tener un estado de salud compatible con la función que desempeña, además de conocer y dar cumplimiento a cabalidad a la normativa sanitaria vigente.

El personal que opere en el Kiosco deberá contar con uniforme corporativo (adquisición por cuenta de la arrendataria), el que deberá utilizarse durante su desempeño.

La arrendataria deberá apoyar las actividades de promoción organizadas por el establecimiento o la Administración Central de la Corporación en torno a la alimentación saludable.

La arrendataria deberá procurar el lavado de manos del personal que se encuentra manipulando alimentos, especialmente después de ir al baño y todas las veces que sea necesario, mantener alcohol gel en el baño.

UNDECIMO: DE LA VENTA

El personal que manipule alimentos no deberá atender pagos del público, sea recibiendo o entregando dinero, no deberá realizar tareas que puedan contaminar sus manos y ropas de trabajo.

Si el kiosco cuenta con una sola persona, ésta deberá lavarse las manos cada vez que manipule dinero, para estos efectos deberá hacer uso de jabón sanitizante o alcohol gel.

DUODÉCIMO: UNIDAD TÉCNICA

La Unidad Técnica será la **Departamento de Administración y Finanzas de Codeduc**, a través de la **Nutricionista (I.T)**

La U.T. se reserva el derecho de supervisar la correcta ejecución de los servicios, por lo que la Arrendataria quedara obligada a dar todas las facilidades que la U.T. requiere para el desempeño de su cometido, sin que ello signifique liberar a la Arrendataria de ninguna de las obligaciones y responsabilidades que le incumben.

DÉCIMO TERCERO: COMPETENCIA JUDICIAL: Para todos los efectos legales derivados del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago, y se someten a la competencia de sus Tribunales Ordinarios de Justicia.

DÉCIMO CUARTO: La personería de don Jonathan Fernández Figueroa para comparecer en representación de la Corporación Municipal de Servicios y Desarrollo de Maipú, en su calidad de Secretario General, consta de acta de directorio celebrada con fecha 24 de diciembre de 2012, otorgada ante Notario Público Sr. Manuel C.P Cammas Montes.

DÉCIMO QUINTO: El presente contrato se firma en tres ejemplares del mismo tenor, quedando uno en poder de las partes y el otro en el del Director del establecimiento.

JONATHAN FERNÁNDEZ FIGUEROA
GERENTE GENERAL
CODEDUC
ARRENDADOR

MARGARITA TORRES DÍAZ
ARRENDATARIA