

REPUBLICA DE CHILE  
MINISTERIO DE PLANIFICACIÓN  
INSTITUTO NACIONAL DE LA JUVENTUD

*21e*  
Vº/Bº DEPARTAMENTO DE ASESORÍA JURÍDICA  
RVS/CLC/jrc

MAT.: APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
SUSCRITO ENTRE SOCIEDAD INMOBILIARIA  
TOSCANA LTDA. E INSTITUTO NACIONAL DE LA  
JUVENTUD.

RESOLUCIÓN EXENTA Nº 1355

HOY SE RESOLVIO LO QUE SIGUE  
SANTIAGO, 16 AGO. 2007

VISTOS: Lo dispuesto en la ley 20.141, de 14 de diciembre de 2006 que aprueba el Presupuesto del Sector Público para el año 2007; en la Ley Nº 19.042, Orgánica del Instituto Nacional de la Juventud; en el DFL Nº 1/92, de 30 de enero de 1992, del Ministerio de Planificación; en el Decreto Supremo Nº 106 de 20 de Marzo de 2006, del Ministerio de Planificación; y en la Resolución Nº 520 de 1996, de la Contraloría General de la República y sus modificaciones; y demás antecedentes adjuntos.

**CONSIDERANDO:**

- 1º Que el Instituto Nacional de la Juventud, Servicio Público funcionalmente descentralizado, es un organismo técnico encargado de colaborar con el Poder Ejecutivo en el diseño, planificación y coordinación de las políticas relativas a los asuntos juveniles.
- 2º Que, entre las funciones encomendadas al Director Nacional le corresponde ejecutar y celebrar toda clase de actos y contratos sobre bienes muebles e inmuebles, corporales e incorpales.
- 3º Que, en este contexto se acordó la celebración del contrato de arrendamiento sobre un inmueble, entre la Sociedad Inmobiliaria Toscana Ltda. y el Instituto Nacional de la Juventud.
- 4º Que, con fecha 02 de marzo de 2007, se suscribió el contrato de arrendamiento entre este Servicio y la sociedad Inmobiliaria Toscana Ltda.

5° Que, estando dentro de las facultades que me otorga la Ley 19.042, Orgánica del Instituto Nacional de la Juventud, y el D.F.L. N° 01/92 del Ministerio de Planificación, que fija la estructura interna del Servicio.

#### **RESUELVO:**

**1° APRUEBASE**, la celebración del contrato de arrendamiento suscrito con Sociedad Inmobiliaria Toscana Ltda. y el Instituto Nacional de la Juventud, cuyo tenor es el siguiente:

En Santiago, República de Chile, a 2 de Marzo del 2007, entre **La Sociedad Inmobiliaria Toscana LTDA**, RUT 76.680580-9 representada por sus socios señores **ALFONZO IVANI ZATTERA**, RUT 3.699.174-7, don **PATRICIO CAPPONI MARTÍNEZ**, RUT 6.438.969-6 y don **MARIO CAPPONI MARTÍNEZ** RUT 6128173-8, todos domiciliados para estos efectos en calle Los Carrera N° 580 ciudad de Concepción, región del Bio Bio, en adelante "la parte Arrendadora" o "la Arrendadora", y el **Instituto Nacional de la Juventud**, RUT N° 60.110.000-2, representado por su Director Nacional don **JUAN EDUARDO FAÚNDEZ MOLINA** RUT 13271807-5, ambos domiciliados para estos efectos en calle Agustinas N° 1564, comuna de Santiago Centro, Santiago, Región Metropolitana, en adelante "la parte Arrendataria" o "el Arrendatario" se ha convenido el siguiente contrato de arrendamiento:

**PRIMERO. PROPIEDAD.** La **Sociedad Inmobiliaria Toscana Ltda** es dueña, del inmueble ubicado en calle **Cochrane N° 790, Concepción región del Bio Bio**. La propiedad se encuentra inscrita a fojas, N° 431, N° 293, del Registro de Propiedad del Conservador Gabriel Valdez de Concepción correspondiente al año 2007.

**SEGUNDO. ARRENDAMIENTO.** Por el presente instrumento, la **Sociedad Inmobiliaria Toscana Ltda**, entrega en arrendamiento al Instituto Nacional de la Juventud, para quien acepta por su representante legal don Juan Eduardo Faúndez Molina, la propiedad individualizada en la cláusula primera precedente.

**TERCERO. DESTINO DEL INMUEBLE.** El arrendatario se obliga a destinar el inmueble objeto de este contrato a ser utilizado para dependencias de las oficinas, del **INSTITUTO NACIONAL DE LA JUVENTUD**, de la región del Bio Bio.

**CUARTO. VIGENCIA.** El presente contrato de arrendamiento entrará en vigencia a contar del día 01/03/2007 y vencerá el 01/03/2008. Llegada esta fecha, el arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por períodos iguales y sucesivos de un año.

En todo caso, renovado que sea el presente contrato, las partes podrán poner término al mismo dando aviso previo a la otra parte con a lo menos 60 días de anticipación, a través de carta certificada remitida por Correos de Chile al domicilio indicado en la comparecencia. El término anticipado, conforme a lo señalado precedentemente, no dará derecho a indemnización alguna a la parte desahuciada.

**QUINTO. RENTA.** La renta mensual de arrendamiento es la cantidad de \$ 1.100.000.- (un millón cien mil pesos). La renta se reajustará anualmente conforme a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor, en adelante también "IPC", informado por el Instituto Nacional de Estadísticas, en adelante también "INE", o por el organismo que lo suceda o reemplace, durante el periodo comprendido entre el mes anterior a aquel en que se inicia el semestre que se reajusta y el mes anterior a aquel en que se termina dicho semestre. En caso que deje de calcularse el IPC por el INE, el reajuste se efectuará conforme al índice u otra forma de medida que la reemplace.

La renta se pagará por mes anticipado dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes mediante depósito con cheque efectuado en la Cuenta corriente del arrendador N° 629191-0 del banco Santander Santiago.

**SEXTO.** El arrendatario por este acto declara que la propiedad se encuentra en condiciones adecuadas para cumplir con la finalidad del arrendamiento, objeto de este contrato.

**SÉPTIMO. GASTOS POR CONSUMOS DOMICILIARIOS.** El Arrendatario se obliga a pagar puntual y oportunamente la totalidad de los servicios y gastos que le correspondan relacionados con los servicios domiciliarios tales como energía eléctrica, agua potable, gas, teléfono, servicios de aseo u otros de similar naturaleza.

**OCTAVO. MANTENCIÓN DEL INMUEBLE.** El Arrendatario se obliga a mantener el inmueble arrendado en perfecto estado de conservación, funcionamiento y aseo, el cual se recibe en las condiciones de mantención que se detallan en Acta Adjunta de Inventario, la cual formará parte integrante del presente contrato y que las partes suscriben conjuntamente con este.

**NOVENO. MEJORAS:** El Arrendatario queda desde ya facultado por la Arrendadora para efectuar mejoras en el inmueble con el fin de habilitarlo para el destino u objeto para el cual ha sido arrendado. Las mejoras que no puedan ser separadas sin detrimento o menoscabo del inmueble quedarán a beneficio del mismo sin que la Arrendadora deba pagar por ellas, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto.

**DÉCIMO. PROHIBICIONES AL ARRENDATARIO.** Queda prohibido al Arrendatario lo que se detalla a continuación:

- a) Subarrendar a cualquier título el inmueble objeto de este contrato si no tiene la previa y expresa autorización por escrito de la Arrendadora.
- b) Causar molestias a los vecinos o realizar actos contrarios a la moral, el orden público o las buenas costumbres.
- c) Destinar el inmueble arrendado a un objetivo diferente al convenido en este contrato.

**DÉCIMO PRIMERA. OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA.** La Arrendadora

estará obligada a lo siguiente:

- a) A hacer entrega material del inmueble en la fecha estipulada, libre de todo ocupante y en perfecto estado de aseo y funcionamiento.
- b) A mantener la propiedad en estado de servir para el fin que fue arrendada, siendo de su cargo todas las reparaciones que de conformidad a la ley y al presente contrato son de cargo la Arrendadora.
- c) A pagar el impuesto territorial o contribuciones de bienes raíces y la totalidad de los servicios y gastos relacionados con el edificio, vigilancia, y en general, cualquier otro pago por consumos que no queden incluidos en los señalados en esta cláusula y que sean diversos de los indicados en la cláusula octava.
- d) A liberar al Arrendatario de todo embargo, turbación o molestias, de hecho o de derecho, en el goce de la propiedad arrendada, de acuerdo a los fines para los que fue arrendada.
- e) A comunicar al arrendatario, el cambio de su domicilio particular consignado en lo principal de este contrato, mediante el envío en un plazo no superior a 15 días desde efectuado el cambio, de carta certificada remitida por Correos de Chile. La no comunicación en la forma y los plazos señaladas en este numeral, eximen de cualquier responsabilidad legal al arrendatario, para todos los efectos del inciso segundo del artículo cuarto del presente contrato.

**DÉCIMO SEGUNDA. RESPONSABILIDADES DE LAS PARTES.** La Arrendadora no responderá en caso alguno por robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada o por perjuicios que pueda sufrir el Arrendatario en sus pertenencias en caso de incendio, terremoto e inundaciones, desastres de la naturaleza en general, filtraciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor, actos terroristas maliciosos, delictuales, subversivos o contrarios al orden público, o cualquier otro acto o circunstancias de similares características a los anteriormente señalados.

**DÉCIMO TERCERA. RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE.** El Arrendatario se obliga a devolver el inmueble arrendado inmediatamente terminado el presente contrato, o cualquiera de sus sucesivas renovaciones o prórrogas, o bien en la fecha correspondiente a la terminación anticipada del contrato si así procediere. La entrega se deberá hacer mediante la desocupación y limpieza total de la propiedad, poniéndola a disposición la Arrendadora o de quien lo represente y entregándole todas las llaves. Además, el Arrendatario deberá exhibirle los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, como igualmente de las cuentas de energía eléctrica, agua potable, gas y teléfono. Se considerará restituido el inmueble una vez cumplido lo anterior, levantándose un acta con ese propósito.

La propiedad se deberá restituir de acuerdo al Acta Adjunta de Inventario señalado en la cláusula novena, y habida consideración del uso y goce legítimos y transcurso del tiempo.

**DÉCIMO CUARTO. GARANTÍA DE ARRIENDO.** A fin de garantizar la conservación de la propiedad 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 se causen a la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones, y en general, para responder del fiel cumplimiento de las obligaciones de este contrato, la parte Arrendataria ha entregado, al momento de suscribir el presente contrato la suma de 800.000(ochocientos mil pesos) por concepto de garantía de arriendo.

Esta garantía deberá devolverse al Arrendatario dentro de los 30 días siguientes a la fecha de restitución material del inmueble arrendado o en el acto de restitución del mismo en el evento que el Arrendatario acreditare a la Arrendadora el pago íntegro y oportuno de las cuentas pendientes de energía eléctrica, agua potable, gas y demás consumos y servicios que fueran procedentes en su caso, mediante exhibición de las respectivas boletas, recibos u otros documentos pertinentes. En ambos casos, la garantía deberá devolverse al Arrendatario debidamente reajustada según la variación experimentada por el IPC entre esta fecha y la fecha de su devolución efectiva. En caso de mora o simple retardo por parte de la Arrendadora en la restitución efectiva de la presente garantía se devengará en favor de la Arrendataria el máximo de interés penal para operaciones reajustables en moneda nacional que la Ley permita estipular.

**DÉCIMO QUINTO. PROHIBICIÓN DE IMPUTAR LA GARANTÍA AL PAGO DE LA RENTA.** El Arrendatario no podrá en ningún caso imputar la garantía al pago de las rentas insolutas, ni al arriendo de los últimos meses que permanezca en la propiedad.

**DÉCIMO SEXTO. DECLARACIONES FINALES.** La Arrendadora declara que el inmueble arrendado se encuentra libre de hipotecas, gravámenes, prohibiciones, interdicciones y embargos, así como de litigios, servidumbres pasivas, deudas de cualquier naturaleza y, en general, de cualquier limitación o impedimento que embarace o entorpezca los derechos de Arrendatario.

Declara además la Arrendadora que el inmueble arrendado cuenta con todos los permisos o autorizaciones necesarias para destinarla al uso institucional del mismo. Las partes declaran expresamente que las circunstancias descritas anteriormente han sido consideradas por el Arrendatario como elementos esenciales para la celebración del presente contrato, razón por la que cualquier error, inexactitud o falsedad en cualquiera de tales circunstancias, dará derechos al Arrendatario para poner término en forma anticipada al presente contrato sin necesidad de trámites o notificaciones judiciales de ninguna naturaleza y sin derecho a compensación alguna para la Arrendadora. Si el Arrendatario fuere privado de la tenencia del inmueble arrendado o sufriera embarazos, entorpecimientos, perturbaciones o molestias, de hecho o derecho, que impidan el uso y goce normal y tranquilo del mismo, el Arrendatario estará facultado para poner término en forma anticipada al presente contrato, en cualquier momento, mediante aviso escrito y con expresa indicación de las razones que lo motivan, enviado mediante carta certificada al domicilio indicado en la comparecencia, sin necesidad de trámites o notificaciones judiciales de ninguna naturaleza y sin derecho a indemnización alguna para la Arrendadora.

**DÉCIMO SÉPTIMO.** En todo lo no previsto por este contrato, regirán las disposiciones y normas generales de la ley de arrendamiento de predios urbanos, y las normas del Código Civil que versen sobre la materia.

**DECIMO OCTAVO. VIGENCIA DEL CONTRATO.** El presente contrato, y toda modificación a él no tendrá valor alguno mientras no esté totalmente tramitado el acto administrativo que lo apruebe.

Para todos los efectos legales las partes fijan su domicilio en la comuna y ciudad de Santiago, y acuerdan someterse a la jurisdicción de sus Tribunales de Justicia.

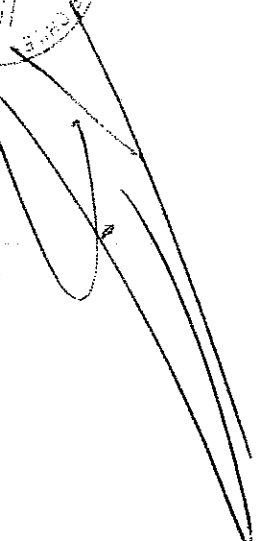
**VIGÉSIMO.** El nombramiento de don Juan Eduardo Faúndez Molina como Director Nacional del Instituto Nacional de la Juventud consta en Decreto Supremo N° 106 de 20 de Marzo de 2006, del Ministerio de Planificación el que no se inserta por ser conocido de las partes y a expresa petición de ellas.

La personería de los señores Alfonso Ivanni Zattera, Patricio Capponi Martínez y Mario Capponi Martínez consta en escritura pública de sociedad de fecha 31 de octubre del 2006 Inscrita a fojas 87vta N° 68 del Registro de Comercio de Chiguayante, región del Bio Bio.

**VIGÉSIMO PRIMERO.** El presente contrato se otorga y suscribe en tres ejemplares de igual data y tenor, quedando dos en poder del Arrendatario y uno en poder la Arrendadora.

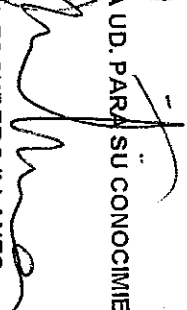
**2º IMPUTESE,** el gasto que derive de la presente Resolución al Subtítulo 22 "Bienes y Servicios de Consumo", Item 09 "Arriendos", Asignación 002 "Arriendo de inmuebles" del presupuesto vigente del Instituto Nacional de la Juventud.

**ANÓTESE, COMUNÍQUESE, REFERÉNDASE Y ARCHÍVESE**

  
JUAN EDUARDO FAÚNDEZ MOLINA  
DIRECTOR NACIONAL  
INSTITUTO NACIONAL DE LA JUVENTUD

- Distribución:
- ARRENDADOR
  - DEPARTAMENTO DE ASESORÍA JURÍDICA
  - DEPARTAMENTO DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS
  - SUDEPARTAMENTO DE FINANZAS.
  - DIRECCIÓN REGIONAL DEL BIO BÍO.
  - OFICINA DE PARTES

LO QUE TRANSCRIBO A UD. PARA SU CONOCIMIENTO

  
MARÍA CRISTINA ESCUDERO ILLANES  
SUBDIRECTORA NACIONAL  
INSTITUTO NACIONAL DE LA JUVENTUD