



APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RELATIVO AL INMUEBLE QUE SIRVE DE SEDE A LA DIRECCIÓN REGIONAL DE LA REGIÓN DEL MAULE DEL INSTITUTO NACIONAL DE LA JUVENTUD, SUSCRITO CON SOCIEDAD QUEZADA & SILES S.A. RUT 99.588.550-6.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 1605

SANTIAGO, 16 SEP 2010

HOY SE RESOLVIÓ LO QUE SIGUE

VISTOS: Lo dispuesto en la Ley N° 19.042, Orgánica del Instituto Nacional de la Juventud; en el Decreto con Fuerza de Ley N° 1, de 30 de enero de 1992, del Ministerio de Planificación; la Ley Número 20.407, del 16 de diciembre de 2009, que fija el presupuesto para el sector público del año 2010; el Decreto Supremo N° 67 del 16 de Abril de 2010 del Ministerio de Planificación; en el memorando N° 564/2010 de fecha 24 de agosto del 2010 del Instituto Nacional de la Juventud y en la Resolución N° 1600 de 2008, de la Contraloría General de la República; y demás antecedentes adjuntos.

CONSIDERANDO:

- 1° Que, el Instituto Nacional de la Juventud, conforme a su Ley Orgánica N° 19.042, es un Servicio Público funcionalmente descentralizado, encargado de colaborar con el Poder Ejecutivo en el diseño, planificación y coordinación de las políticas relativas a los asuntos juveniles, dotado de personalidad jurídica y patrimonio propio.
- 2° Que, entre las funciones encomendadas al Director Nacional del Instituto Nacional de la Juventud conforme a lo dispuesto en la letra f) del artículo 5º, de la Ley N° 19.042, que Crea el Instituto Nacional de la Juventud, le corresponde "*Ejecutar y celebrar toda clase de actos y contratos sobre bienes muebles e inmuebles, corporales e incorporales.*"
- 3° Que, Sociedad Quezada & Siles S.A., Rol Único Tributario 99.588.550-6, es dueña del inmueble ubicado en Uno Poniente N° 1610, Comuna de Talca, ciudad de Talca, región del Maule y que se encuentra inscrita en el Registro de Propiedad a Fojas 26.170, N° 2.097, del Conservador de Bienes Raíces de Talca, del Año 2010.
- 4° Que, en este contexto, la Dirección Nacional del Instituto Nacional de la Juventud instruyó al Departamento de Asesoría Jurídica mediante memorando N° 564/2010, de fecha 24 de agosto del 2010, para la celebración del contrato de arrendamiento sobre el inmueble individualizado en el considerando tercero de esta Resolución, entre Sociedad Quezada & Siles S.A. y el Instituto Nacional de la Juventud.

5º Que, existe disponibilidad presupuestaria para ello según consta en certificado No 243-2010, suscrito por el Jefe del Departamento de Administración y Finanzas (S.) de fecha 03 de septiembre 2010.

6º Que, con fecha 05 de septiembre del 2010, se suscribió el contrato de arrendamiento entre este Servicio y Sociedad Quezada & Siles S.A.

7º Que, Sociedad Quezada & Siles S.A. entregó el inmueble objeto de este contrato en administración al corredor de propiedades don Jorge Imas Urrea, Rut: 3.417.228-5, quien prestó efectivamente dichos servicios por lo cual el Instituto Nacional de la Juventud esta obligado a pagar una comisión equivalente a \$ 375.000 (trescientos setenta y cinco mil), por una única y sola vez, por concepto de corretaje de propiedades.

8º Que, estando dentro de las facultades que me otorga la Ley 19.042, Orgánica del Instituto Nacional de la Juventud, y el Decreto con Fuerza de Ley No 1, de 30 de enero de 1992, del Ministerio de Planificación, que fija la estructura interna del Servicio.

RESUELVO:

APRUEBASE, la celebración del contrato de arrendamiento suscrito con Sociedad Quezada & Siles S.A. y el Instituto Nacional de la Juventud, cuyo tenor es el siguiente:

CONTRATO No 0002-2010

Tipo de Contrato		Nombre Contrato	
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO		SOCIEDAD QUEZADA & SILES S.A. A INSTITUTO NACIONAL DE LA JUVENTUD	
Acto Administrativo	Fecha Suscripción	Fecha cumplimiento	Año Término
	05 de septiembre de 2010	04 de septiembre de 2011	2011
Arrendador	Giro	Rut	Domicilio
SOCIEDAD QUEZADA & SILES S.A.	Comercialización de Artículos Ópticos.	99.588.550-6	1 Pontiente 1610, Talca.
Representante Arrendador	Profesión/Organo	Rut	Domicilio
LUIS OSVALDO QUEZADA FERNÁNDEZ	Factor De Comercio	4.626.162-3	1 Pontiente 1610, Talca.
Instrumento	Fecha	Ministerio de la	Inscripción CC
Acta Sesión Ordinaria de Directorio	11 de mayo de 2009	HECTOR MANUEL FERRADA ESCOBAR	
Arrendatario	Giro	Rut	Domicilio
INSTITUTO NACIONAL DE LA JUVENTUD	Gobierno Central	60.110.000-2	Agustinas N° 1564, Santiago Centro, Santiago.
Representante Arrendatario	Calidad	Rut	Domicilio
IGNACIO NAUDON DELL'ORO	Director Nacional	10.961.550-1	Agustinas N° 1564, Santiago Centro, Santiago.
Acto administrativo	Organismo	Fecha	
Decreto Supremo N° 67	INSTITUTO NACIONAL DE LA JUVENTUD	16 de abril de 2010	
Ubicación del inmueble	Registro del OBR	Fecha entrega propiedad	
UNO PONIENTE N° 1610, COMUNA DE TALCA	Fojas 26.170 N° 2.097 Año 2010	05 de septiembre de 2010	
Referencia	Cuenta	N°	Banco
\$750.000 (setecientos cincuenta mil pesos)	Corriente	03-87307-2	Santander
Corredor de Propiedades	Giro	Rut	Domicilio
JORGE IMAS URREA	Corredor de Propiedades	3.417.228-5	1 Norte 963, Talca
Representante del Corredor de Propiedades	Calidad	Rut	Domicilio
No	No	No	No
Comisión	Cuenta	N°	Banco
\$375.000 (trescientos setenta y cinco mil pesos), pagaderos por una sola vez, cuando se encuentre totalmente tramitada la Resolución que aprueba este contrato.	Corriente	26023653	Santander

Al presente contrato se entenderán incorporadas las Condiciones Generales de Contratación establecidas por el Instituto Nacional de la Juventud, así como las modificaciones posteriores a que el se realicen en atención a requerimientos del Estado de Chile, las cuales se entenderán formar parte de este contrato para todos los efectos legales.

El presente contrato se otorga y suscribe en tres ejemplares de igual data y tenor, quedando dos en poder del Instituto Nacional de la Juventud y uno en poder de la otra parte.

CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN
CONTRATO DE ARRIENDO
INMUEBLES
INSTITUTO NACIONAL DE LA JUVENTUD

PRIMERO - PROPIEDAD: el arrendador declara ser dueño, del inmueble objeto del contrato y que La propiedad se encuentra inscrita a en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

SEGUNDO - ARRENDAMIENTO: en virtud del contrato suscrito el arrendador entrega en arrendamiento al Instituto Nacional de la Juventud, para quien acepta por su representante legal, la propiedad individualizada en el respectivo contrato.

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

CUARTO - VIGENCIA: El contrato de arrendamiento respectivo entrará en vigencia a contar del día de suscripción y **vencerá el 04 septiembre de 2011.** Llegada esta fecha, el arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por períodos iguales y sucesivos de un año. En todo caso, las partes podrán poner término al mismo o cualquiera de sus prórrogas 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 indicada en el contrato. 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 período 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 la emisión de una cheque a la orden de o a través de depósito o transferencia electrónica una vez que se haya dictado el respectivo acto administrativo que sanciona el contrato y se haya recepcionado el correspondiente documento que respalde el pago.

SEXTO: - ENTREGA DE LA PROPIEDAD: La entrega de la propiedad se efectuó el día indicado en el contrato. El inmueble debe encontrarse a esa fecha, con los pagos al día correspondientes a consumos y servicios domiciliarios, gastos comunes, contribuciones y otros impuestos,

SÉPTIMO: - 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.

OCTAVO: 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.

NOVENO: 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 contrato y que las partes suscriben conjuntamente al momento de la entrega física de la propiedad.

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

- a) Subarrendar a cualquier título el inmueble objeto del 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 convertido en el contrato.

DÉCIMO SEGUNDO: 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 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 embarazo, 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 del 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 a forma y los plazos señaladas en este numeral, eximen de cualquier responsabilidad legal al arrendatario, para todos los efectos del inciso segundo del cláusula cuarta del contrato.

DÉCIMO TERCERO: 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, actos terroristas maliciosos, delictuales, subversivos o contrarios al orden público. Por su parte, el Arrendatario no será responsable por perjuicios producidos en la propiedad con ocasión de los mismos actos o circunstancias descritas precedentemente. Sin embargo, se deja expresa constancia que la Arrendadora se obliga a efectuar las reparaciones necesarias y locativas si los deterioros provienen de fuerza mayor, caso fortuito, excluyendo cualquier daño o desperfecto causado por el Arrendatario, los que deberán ser reparados por este. Asimismo, la Arrendadora responderá por cualquier mal funcionamiento sea de las cañerías, de la techumbre o murallas del inmueble, asumiendo los costos de reparación de los mismos, y sin perjuicio de las demás reparaciones que sean de su cargo de conformidad a las leyes y costumbres que regulen estas materias.

DÉCIMO CUARTO: RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE: El Arrendatario se obliga a devolver el inmueble arrendado inmediatamente terminado el 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 restituído 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.

En caso de negativa injustificada de la arrendadora a recibir en inmueble, la entrega podrá hacerse dejando las llaves en poder de un Notario Público, comunicando tal hecho por carta certificada al domicilio de la arrendadora, siempre cuando el arrendatario haya cumplido con todo lo establecido en el contrato.

DÉCIMO QUINTO: 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 entregará a la Arrendadora, al momento de efectuar el pago de la renta del primer mes, una suma equivalente a un mes de renta 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 SEXTO: 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 SÉPTIMO: COMISIÓN DE ARRIENDO en caso de que la propiedad haya sido entregada en administración a un corredor de propiedades u otro profesional equivalente, el arrendatario se obliga a pagar, por una única vez, una comisión total equivalente a media renta mensual, incluidos los impuestos que correspondan, por concepto de corretaje de propiedades. El pago podrá efectuarse mediante la emisión de un cheque cruzado Y nominativo o a través de depósito o transferencia electrónica, una vez que se haya dictado el respectivo acto administrativo que sanciona el contrato Y se haya recepcionado el correspondiente documento que respalde el pago.

DÉCIMO OCTAVO: 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 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 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 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 NOVENO: En todo lo no previsto por el 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.

VIGÉSIMO: VIGENCIA DEL CONTRATO: El contrato entrará a regir en la fecha de suscripción del mismo. 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 PRIMERO: CLÁUSULAS O CRITERIOS DE AHORRO DE ENERGÍA: La arrendataria se obliga a respetar dentro del inmueble y durante la vigencia del arriendo los siguientes criterios de ahorro de energía:

a) **Sistema de iluminación:** La mayoría de las lámparas utilizadas en la iluminación de oficinas corresponderán a lámparas fluorescentes, adquiridas a través de portal electrónico de compras del Estado, Chilecompra; El arrendatario velará por el pronto recambio de los tubos fluorescentes de 20 y 40 W por tubos más eficientes de 18 y 36 W, y el recambio de balastos electromagnéticos compensados de 1x20, 1x40 y 2x40 por balastos electrónicos, que presentan bajas pérdidas; El recambio de lámparas incandescentes de 60, 75, 100, 150 y 300 W por lámparas fluorescentes compactas de 13, 15, 20, 32 y 40 W respectivamente.

b) **Aire Acondicionado/Calefacción:** El sistema de aire acondicionado/calefacción contará principalmente de equipos de aire acondicionado de Ventana y Split, con doble función (frío/calor), los cuales se irán renovando periódicamente a través de portal electrónico de compras del Estado, Chilecompra.

c) **Computadores:** La instalación de computadores en el inmueble se realizará privilegiando a los computadores eficientes es decir con pantallas planas de cristal líquido, los cuales se configuraran con el modo de ahorro de energía.

VIGÉSIMO SEGUNDO: - CONTROL MENSUAL DE LA HABILIDAD DE LOS PROVEEDORES CON LOS QUE POSEE CONTRATOS, EN CHILEPROVEEDORES, Que el arrendador, estará obligado a inscribirse en el Registro de Proveedores del Sistema de Compra al momento de firmar el contrato y, de la misma forma, se obliga a mantenerse habilitado en dicho Registro.

VIGÉSIMO TERCERO: TRANSPARENCIA Y DERECHO DE ACCESO A LA INFORMACIÓN, El arrendatario autoriza a publicar el contenido del contrato en el Sistema de Compras y Contrataciones Públicas, sitio www.chilecompra.cl, conforme a los requerimientos del Estado de Chile.

VIGÉSIMO CUARTO: El contrato se otorgará y suscribirá en tres ejemplares de igual data y tenor, quedando dos en poder del Arrendatario y uno en poder la Arrendadora.

Hay firma de ambas partes


2º PÁGUESE, a la **SOCIEDAD QUEZADA & SILES S.A., R.U.T: 99.588.550-6,** la suma de \$750.000 (setecientos cincuenta mil pesos), por una única y sola vez, por concepto de mes de garantía.

3º PÁGUESE, a la **SOCIEDAD QUEZADA & SILES S.A., R.U.T: 99.588.550-6,** la suma de \$750.000 (setecientos cincuenta mil pesos), por concepto de canon de arriendo, mensualmente hasta el término de este contrato, el que deberá reajustarse anualmente conforme a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor.

4º **PÁGUESE**, a **JORGE IMAS URREA**, R.U.T: **3.417.228-5**, la suma de \$375.000, impuesto incluido (trescientos setenta y cinco mil), por una única y sola vez, los servicios de corretaje de propiedades.


5º **IMPÚTESE**, el gasto que derive de la presente Resolución al Subtítulo 22 "Bienes y Servicios de Consumo", Item 09 "Arriendos", Asignación 002 "Arriendo de Edificios" del presupuesto vigente del Instituto Nacional de la Juventud.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE, REFRÉNDASE Y ARCHÍVESE


IGNACIO NAUDON DELL'ORO
DIRECTOR NACIONAL
INSTITUTO NACIONAL DE LA JUVENTUD

- Distribución:
- ARRENDADOR
 - DEPARTAMENTO DE ASESORÍA JURÍDICA (2)
 - DEPARTAMENTO DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS
 - SUDEPARTAMENTO DE FINANZAS
 - DIRECCIÓN REGIONAL DE LA REGIÓN DEL MAULE
 - OFICINA DE PARTES

LO QUE TRANSCRIBO A UD. PARA SU CONOCIMIENTO


MANUEL ACEVEDO AGUIJERA
SUBDIRECTOR NACIONAL (S)
INSTITUTO NACIONAL DE LA JUVENTUD

