



**RESOLUCIÓN QUE APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE DON RAUL AMADOR NAZAR NAZAR, CEDULA DE IDENTIDAD N° 2.374.568-2, EN REPRESENTACIÓN DE QUIENES SE INDICA Y EL INSTITUTO NACIONAL DE LA JUVENTUD.**

**RESOLUCIÓN EXENTA N° 1295**

**SANTIAGO, 29 MAY 2015**  
FOY SE RESOLVIO LO QUE SIGUE

**VISTO:**

Lo dispuesto en la Ley N° 19.042, Orgánica del Instituto Nacional de la Juventud; en el DFL N° 1, de 30 de enero de 1992, del Ministerio de Planificación; en la Ley N° 19.880 de Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de la Administración; el Decreto con Fuerza de Ley N° 1/19.653 que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; en la Ley N° 20.798, que fija el presupuesto para el sector público del año 2015; en la Resolución N° 1.600 de 2008, de la Contraloría General de la República y demás antecedentes respectivos.

**CONSIDERANDO:**

1° 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.

2° Que, entre las funciones encomendadas al Director Nacional del Instituto Nacional de la Juventud, conforme al artículo 4° de la Ley Orgánica N° 19.042, le corresponde la "Dirección Superior, Técnica, y Administrativa del Instituto".

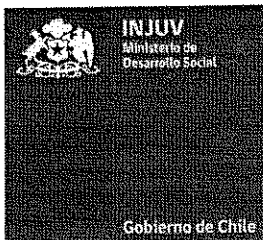
3° Que, con fecha 11 de mayo de 2015, el Instituto Nacional de la Juventud y don Raul Amador Nazar Nazar, cedula de identidad N° 2.374.568-2, en representación de los dueños de la propiedad, doña Myrna Vivian Del Carmen Nazar Zaror, cedula de identidad N° 7.595.475-1, don Raul Jorge Nazar Zaror, cedula de identidad N° 7.658.708-6, y doña Paula Andrea Nazar Zaror, cedula de identidad N° 7.672.536-5, suscribieron contrato de arrendamiento de la propiedad ubicada en calle tres oriente, esquina tres norte, numero 1410, comuna de Talca, región del Maule, para ser ocupado como sede de la Dirección Regional del Maule del Instituto Nacional de la Juventud.

4° Que, mediante Memorando N° 23 de fecha 18 de mayo de 2015, del Departamento de Administración y Finanzas, específicamente del Área de Administración, se solicita la elaboración del acto administrativo que apruebe el contrato de arrendamiento mencionado en el considerando precedente.

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° 1 de 1992 del Ministerio de Planificación, que fija la estructura interna del Servicio, y teniendo presente el Decreto Supremo N° 54 de fecha 17 de abril de 2014, del Ministerio de Desarrollo Social, que nombra en el cargo al Director Nacional don Nicolas Alberto Preuss, del Instituto Nacional de la Juventud.

**RESUELVO:**

1° **APRUEBESE** el contrato de arrendamiento de inmueble entre el Instituto Nacional de la Juventud y don Raul Amador Nazar Nazar, cedula de identidad N° 2.374.568-2, en representación de los dueños de la propiedad, doña Myrna Vivian Del Carmen Nazar Zaror, cedula de identidad N° 7.595.475-1, don Raul Jorge Nazar Zaror, cedula de identidad N° 7.658.708-6, y doña Paula Andrea Nazar Zaror, cedula de identidad N° 7.672.536-5, cuyo texto es el siguiente:



**"CONTRATO ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE**  
**ENTRE**  
**INSTITUTO NACIONAL DE LA JUVENTUD**  
**Y**  
**RAUL AMADOR NAZAR NAZAR**

En la ciudad de Santiago, Republica de Chile a 11 de mayo de 2015, entre don **RAUL AMADOR NAZAR NAZAR**, cedula de identidad N° 2.374.568-2, quien representa en este acto a los dueños de la propiedad, doña **MYRNA VIVIAN DEL CARMEN NAZAR ZAROR**, cedula de identidad N° 7.595.475-1, don **RAUL JORGE NAZAR ZAROR**, cedula de identidad N° 7.658.708-6, y doña **PAULA ANDREA NAZAR ZAROR**, cedula de identidad N° 7.672.536-5, todos con domicilio para estos efectos en calle Quilo N° 695, comuna de Linares, región del Maule, en adelante "arrendador" y el **INSTITUTO NACIONAL DE LA JUVENTUD, RUT N° 60.110.000-2**, representado por su Director Nacional, don **NICOLÁS ALBERTO PREUSS HERRERA**, cedula de identidad N° 15.369.137-1, ambos domiciliados para estos efectos en calle Agustinas N° 1564, comuna de Santiago Centro, Región Metropolitana, en adelante "arrendatario", quienes vienen en convenir el siguiente contrato de arrendamiento.

**PRIMERO - PROPIEDAD:** **MYRNA VIVIAN DEL CARMEN NAZAR ZAROR, RAUL JORGE NAZAR ZAROR Y PAULA ANDREA NAZAR ZAROR** representados convencionalmente por don **RAUL AMADOR NAZAR NAZAR**, son dueños del inmueble ubicado en calle tres oriente, esquina tres norte, numero 1410, comuna de Talca, región del Maule. La propiedad se encuentra inscrita a fojas N° 10412, N° 4286, del Registro de Propiedad del Conservador y Archivo Judicial de Bienes Raíces de Talca, correspondiente al año 2003.

**SEGUNDO - ARRENDAMIENTO:** Por el presente instrumento, **MYRNA VIVIAN DEL CARMEN NAZAR ZAROR, RAUL JORGE NAZAR ZAROR Y PAULA ANDREA NAZAR ZAROR** representados convencionalmente por don **RAUL AMADOR NAZAR NAZAR**, entrega en arrendamiento al **INSTITUTO NACIONAL DE LA JUVENTUD**, quien acepta en este acto por intermedio de su representante legal, don **NICOLÁS ALBERTO PREUSS HERRERA**, el inmueble singularizado en la clausula precedente.

**TERCERO - DESTINO DEL INMUEBLE:** El arrendatario se obliga a destinar el inmueble objeto de este contrato a ser utilizado para dependencias de la **DIRECCION REGIONAL DEL MAULE DEL INSTITUTO NACIONAL DE LA JUVENTUD**.

**CUARTO - VIGENCIA:** El presente contrato de arrendamiento entro en vigencia a partir del 1 de mayo de 2015, y tendrá como duración dos años contados desde esa fecha. Llegada esta fecha el arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por periodos iguales y sucesivos de dos años. En todo caso, renovado que sea el presente contrato, las partes podrán poner término al mismo o a cualquiera de sus prorrogas dando aviso previo a la otra parte con a lo menos 60 días de anticipación, a través de una 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.

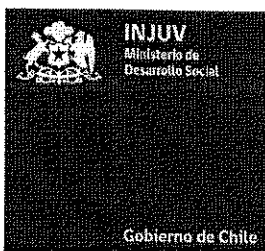
**QUINTO - RENTA:** La renta de arrendamiento será la cantidad de \$900.000 (novecientos mil pesos) mensuales, la cual se pagará anticipado a partir del 1 de mayo de 2015.

La renta se pagará por mes anticipado dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes mediante depósito a la siguiente cuenta bancaria, una vez que se haya dictado el respectivo acto administrativo que respalde el pago efectuado en la cuenta corriente del arrendador:

*Depósito bancario a la siguiente cuenta corriente:*  
*Titular: Raúl Nazar Nazar*  
*Banco: Banco de Chile*  
*Nro. De cuenta corriente: 4179654810*

Asimismo, las partes vienen en declarar expresamente que nada se adeudan respecto a los meses anteriores a los periodos anteriores del pago antes señalado.

La renta de arrendamiento estipulada en esta cláusula del presente contrato será reajustada cada 6 meses de acuerdo a la variación que experimente el índice de precios al consumidor (IPC)



determinado por el instituto nacional de estadísticas o el índice que lo reemplace. Estos reajustes se efectuarán solo cuando el IPC sea positivo, caso contrario se mantendrá la renta original.

**SEXTO – ENTREGA DE LA PROPIEDAD:** La entrega de la propiedad se efectuará al momento de suscribir el presente contrato. El inmueble se entregará con los pagos al día correspondientes a consumos y servicios domiciliarios, gastos comunes, contribuciones y otros impuestos si los hubiere.

**SEPTIMO:** 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 encuentra obligado, durante toda la vigencia del contrato, a pagar oportuna e íntegramente los consumos domiciliarios, como lo son los de energía eléctrica y agua potable, como de cualquier otro servicio de similar naturaleza o características.

El arrendatario deberá entregar los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de las cuentas por los servicios descritos en el inciso anterior.

**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 perfectas condiciones de mantención. Que se detalla en acta adjunta de inventario, la cual formara parte íntegra del contrato y que las partes suscriben conjuntamente al momento de la entrega física de la propiedad.

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

**DECIMO PRIMERO – PROHIBICIONES AL ARRENDATARIO:** Queda estrictamente prohibido al arrendatario lo que se detalla a continuación:

- a).- Subarrendar, ceder o transferir a cualquier título los derechos del presente contrato si no tiene la previa y expresa autorización por escrito del Arrendador.
- b).- Causar molestias a los vecinos o realizar actos contrarios a la moral, el orden público o las buenas costumbres.
- c).- Introducir animales, materiales explosivos, inflamables o de mal olor.
- d).- Destinar el inmueble arrendado a un objeto diferente de lo convenido en este contrato.

**DECIMO SEGUNDO – OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:** El Arrendador 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 servicio 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 del Arrendador.
- 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 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 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 remetida por correos de Chile. La no comunicación en la forma y plazos señalados en este numeral, eximen de cualquier responsabilidad legal al arrendatario, para todos los efectos del inciso segundo de la cláusula cuarta del presente contrato.

**DECIMO TERCERO – RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES:** El Arrendador no responderá en caso alguno por los robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada o por perjuicios que puedan sufrir el arrendatario en sus pertenencias en caso de incendio, terremoto o 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 constancia que el Arrendador se obliga a efectuar las reparaciones necesarias y locativas si los deterioros provienen de la fuerza mayor, caso fortuito, excluyendo cualquier daño o desperfecto causado por el



arrendatario, los que deberán ser reparados por este. Asimismo, el Arrendador responderá por cualquier mal funcionamiento de cañerías, 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 reglen estas materias.

**DECIMO CUARTO - RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE:** El arrendatario se obliga a restituir el inmueble arrendado inmediatamente el día en que termine el contrato. La entrega que deberá hacer en condiciones similares a las que él lo recibió, mediante la desocupación y limpieza total de la propiedad, poniéndola a disposición del Arrendador o de quien la represente y entregándole las llaves o mandos a distancia que corresponda. Además, el arrendatario deberá exhibir 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, teléfono, servicios de aseo domiciliario y otros similares o de similares características. Se considerará restituido el inmueble una vez cumplido lo anterior, levantándose un acta con dicho propósito.

La propiedad se deberá restituir de acuerdo al acta adjunta de inventario señalado en la cláusula novena, y habida consideración del uso y goces ilegítimos y transcurso del tiempo.

En caso de negativa injustificada del Arrendador a recibir el señalado inmueble, la entrega podrá hacerse dejando las llaves en poder de un Notario Público, comunicando tal hecho por carta certificada al domicilio del Arrendador, siempre y 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 y cumplimiento de las obligaciones de este contrato, la parte arrendataria entregará al Arrendador, 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.

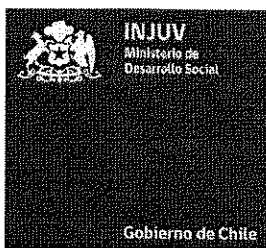
Esta garantía deberá devolverse al arrendatario dentro de los 60 días siguientes a la fecha de la restitución material del inmueble arrendado o en el acto de restitución del mismo en el evento que el arrendatario acredite al Arrendador el pago íntegro y oportuno de las cuentas pendientes de energía eléctrica, 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 caso de mora o simple retardo por parte del Arrendador en la restitución efectiva de la presente garantía se devengará a favor de la arrendataria el máximo de interés penal para operaciones reajustables en moneda nacional que la Ley permita estipular.

**DECIMO SEXTO - PROHIBICIÓN DE IMPUTAR 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 meses que permanezca en la propiedad.

**DECIMO SÉPTIMO - DECLARACIONES FINALES:** El Arrendador 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 del arrendatario.

Declara además el Arrendador 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 cualquier 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 el arrendador. Si el arrendatario fuera 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 enviando una 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 el Arrendador.

**DÉCIMO OCTAVO:** 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.



**DÉCIMO NOVENO – VIGENCIA DEL CONTRATO:** El contrato entró en vigencia el día 1 de mayo de 2015, no obstante la suscripción posterior. Para todos los 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 - PERSONERÍA:** La personería de don **NICOLAS ALBERTO PREUSS HERRERA**, para actuar en representación del **INSTITUTO NACIONAL DE LA JUVENTUD** consta en Decreto Supremo N° 54, de fecha 17 de abril de 2014 del Ministerio de Desarrollo Social.

Hay firmas de ambas partes”.

**2° PAGUESE** a don **RAUL AMADOR NAZAR NAZAR**, la suma de \$900.000.- (novecientos mil pesos), por unica y sola vez, por concepto de mes de garantía.

**3° PAGUESE** a don **RAUL AMADOR NAZAR NAZAR**, la suma de \$900.000. - (novecientos mil pesos), por unica y sola vez por concepto de canon de arrendamiento, mensualmente hasta el término de este contrato, el que deberá reajustarse cada seis meses conforme a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor.

**4° IMPÚTESE** el gasto que derive de la presente Resolución Exenta al Subtítulo N°22, “Bienes y Servicios de Consumo”, Ítem N°09: “Arriendos”, Asignación 002 “Arriendo de Edificios”, del presupuesto vigente del Instituto Nacional de la Juventud.

**ANÓTESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE, NOTIFÍQUESE, REGISTRESE Y ARCHÍVESE.**



**NICOLAS ALBERTO PREUSS HERRERA**  
**DIRECTOR NACIONAL**  
**INSTITUTO NACIONAL DE LA JUVENTUD**



**LO QUE TRANSCRIBO A UD. PARA SU CONOCIMIENTO**



**NATALIE VIDAL DUARTE**  
**SUBDIRECTORA NACIONAL**  
**INSTITUTO NACIONAL DE LA JUVENTUD**

**Distribución:**

- Dirección Nacional.
- Subdirección Nacional
- Departamento de Asesoría Jurídica.
- Departamento de Administración y Finanzas.
- Coordinación Área de Finanzas.
- Coordinación Área de Administración
- Dirección Regional del Maule
- Oficina de Partes.

