

REPÚBLICA DE CHILE
MINISTERIO DE PLANIFICACIÓN
INSTITUTO NACIONAL DE LA JUVENTUD



DEPARTAMENTO DE ASESORÍA JURÍDICA

MAT.: APRUEBA CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE LUIS
ALBERTO GONZÁLEZ Y COMPAÑÍA LTDA. E
INSTITUTO NACIONAL DE LA JUVENTUD.

2228

RESOLUCIÓN EXENTA N°

SANTIAGO, **28 DIC. 2007**
HOY SE RESOLVIÓ LO QUE SIGUE

VISTOS: Lo dispuesto en la ley 20.232, de 01 de diciembre de 2007 que aprueba el Presupuesto del Sector Público para el año 2008; en la Ley N° 19.042, Orgánica del Instituto Nacional de la Juventud; en el DFL N° 1/92, de 30 de enero de 1992, del Ministerio de Planificación; en Decreto Supremo N° 151, de 07 de Abril de 2006, del Ministerio de Planificación; y en la Resolución N° 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 incorporales.
- 3º Que, en este contexto se acordó la celebración del contrato de arrendamiento, suscrito entre Luis Alberto González y Compañía Ltda. y el Instituto Nacional de la Juventud.
- 4º Que, con fecha 20 de diciembre de 2007, se suscribió el contrato de arrendamiento entre este Servicio y Luis Alberto González y Compañía Ltda.
- 5º Que, existe disponibilidad presupuestaria para financiar el gasto según certificado de disponibilidad presupuestaria N° 585 /2007.

6º Que, 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° 33279-8 del Banco Santander

7º 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:

1º APRUÉBASE, la celebración del contrato de arrendamiento suscrito con Luis Alberto González y Compañía Ltda. y el Instituto Nacional de la Juventud, cuyo tenor es el siguiente:

En Santiago, República de Chile, a 20 de Diciembre de 2007, entre **LUIS ALBERTO GONZÁLEZ Y COMPAÑÍA LTDA.**, RUT 77.714.840-0, quien actúa debidamente representada por don Luis Alberto González Villalobos, chileno, comerciante, casado, cédula nacional de Identidad N° 2.450.139-6, ambos domiciliados en calle Manuel Montt, número 1098, comuna y ciudad de Temuco, Región de La Araucanía, en adelante "la parte Arrendadora" o "la Arrendadora", y el **INSTITUTO NACIONAL DE LA JUVENTUD**, RUT N° 50.110.000-2, representado por su Director Nacional (S) doña María Cristina Escudero Illanes, ambos domiciliados para estos efectos en calle Agustinas N° 1564, comuna de Santiago Centro, Región Metropolitana, en adelante "la parte Arrendataria" o "el Arrendatario" se ha convenido el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO - PROPIEDAD: Luis Alberto González y Compañía Ltda., es dueña, del inmueble ubicado en calle General Mackenna N° 825, comuna y ciudad de Temuco, Región de La Araucanía. La propiedad se encuentra inscrita a fojas, N° 205, N° 296, del Registro de Propiedad del Conservador y Archivo Judicial de Bienes Raíces de Temuco, correspondiente al año 2006.

SEGUNDO - ARRENDAMIENTO: Por el presente instrumento, Luis Alberto González y Compañía Ltda, representada por su representante legal don Luis Alberto González Villalobos, entrega en arrendamiento al Instituto Nacional de la Juventud, quien acepta por su representante legal doña María Cristina Escudero Illanes, 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 de La Araucanía.

CUARTO - VIGENCIA: El presente contrato de arrendamiento entrará en vigencia a contar del día 20/12/2007 y vencerá el 20/12/2008. Llegada esta fecha, el arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por periodos 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 comparencia. 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 será la cantidad de \$650.000.- (seiscientos cincuenta 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 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 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 No 33279-8 del Banco Santander

SEXTO: ENTREGA DE LA PROPIEDAD: La entrega de la propiedad se efectuará el día 22 de Diciembre de 2007. El inmueble se entregará con los pagos al día correspondientes a consumos y servicios domiciliarios, gastos comunes, contribuciones y otros impuestos, si los hubiere.

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 presente contrato y que las partes suscriben conjuntamente con este.

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 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 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 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 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 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 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 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 QUINTO: GARANTÍA DE ARIENDO: 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, para Arrendataria entregará a la Arrendadora, al momento de efectuar el pago de la renta del mes de Diciembre de 2007, la suma de \$ 650.000.- (seiscientos cincuenta 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 acredite 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 SÉXTO: PROHIBICIÓN DE IMPUTAR LA GARANTÍA AL PAGO DE LA RENTA: El Arrendatario no podrá en ningún caso imputar la garantía al permanezca en la propiedad.

DÉCIMO SEPTIMO: 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 sufriendo 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 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.

DECIMO NOVENO: 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 doña María Cristina Escudero Illanes como Director Nacional (S) del Instituto Nacional de la Juventud consta en el Decreto Supremo N° 151, de 07 de Abril 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 don Luis Alberto González Villalobos para representar a "Luis Alberto González y Compañía Ltda", consta en escritura pública de fecha 4.. de enero de 2002 , de la Notaría de Temuco, ante Notario titular Juan Antonio Loyola Opaso

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 Subtitulo 22 "Bienes y Servicios de Consumo", Item 09 "Servicio Financieros y de Seguros"; Asignación 002 "Arriendo de Edificios" del presupuesto vigente del Instituto Nacional de la Juventud

ANÓTESE, COMUNÍQUESE, REFRÉNDESE Y ARCHÍVESE



MARÍA CRISTINA ESCUDERO ILLANES
DIRECTOR NACIONAL (S)
INSTITUTO NACIONAL DE LA JUVENTUD

Distribución:

- ARRENDADOR
- DEPARTAMENTO DE ASESORÍA JURÍDICA (2)
- DEPARTAMENTO DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS
- DIRECCIÓN REGIONAL DE LA ARAUCANÍA
- OFICINA DE PARTES

