

**APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RELATIVO AL INMUEBLE QUE SIRVE DE SEDE A LA DIRECCIÓN REGIONAL DE LA REGIÓN DE LA ARAUCANÍA DEL INSTITUTO NACIONAL DE LA JUVENTUD, SUSCRITO CON SOCIEDAD INMOBILIARIA PROYECTA 3 LIMITADA, R.U.T. 76.123.547-8**

**RESOLUCIÓN EXENTA N° 2419**

**11 DIC 2013**

**SANTIAGO,**

**11 de diciembre de 2013**

**VISTOS:** 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, hoy Ministerio de Desarrollo Social; Ley N° 20.530, del 13 de octubre de 2011, que crea el Ministerio de Desarrollo Social y modifica cuerpos legales que indica; la Ley Número 20.641, de 22 de diciembre de 2012, que fija el presupuesto para el sector público del año 2013; en la Ley N° 19.886, de Bases sobre Contratos Administrativos; en el D.S. N° 250, de 2004, del Ministerio de Hacienda; en el Decreto Supremo N° 45, de 7 de agosto de 2013 y Decreto Supremo N° 46 de 7 de agosto de 2013, ambos del Ministerio de Desarrollo Social; en el Memorándum N° 03/43/2013 de la Dirección Regional de la Araucanía; en la Resolución N° 1600, de 2008, de la Contraloría General de la República.

**CONSIDERANDO:**

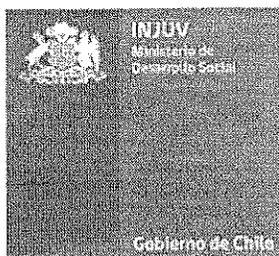
**1°** Que, entre las funciones encomendadas al Director Nacional del Instituto Nacional de la Juventud conforme a lo dispuesto en la letra f) del artículo 5°, de la Ley N° 19.042, que crea el Instituto Nacional de la Juventud, le corresponde "Ejecutar y celebrar toda clase de actos y contratos sobre bienes muebles e inmuebles, corporales e incorporales."

**2°** Que, la Sociedad Inmobiliaria Proyecta 3 Limitada, R.U.T. 76.123.547-8, es propietaria del inmueble ubicado en Avenida Prieto Norte N° 317, comuna y ciudad de Temuco, Región de La Araucanía. La propiedad se encuentra inscrita a fojas N° 7565, N° 4027, del Registro de Propiedad del Conservador y Archivo Judicial de Bienes Raíces de Temuco, correspondiente al año 2011.

**3°** Que, en este contexto y según las necesidades de buen servicio, la Dirección Regional de la Araucanía solicitó al Departamento de Asesoría Jurídica la celebración del contrato de arrendamiento sobre el inmueble individualizado en el considerando tercero de esta Resolución.

**4°** Que, existe disponibilidad presupuestaria para ello, según consta en certificado N° 190-2013, suscrito por el Coordinador del Área de Finanzas, de fecha 20 de noviembre de 2013.

**5°** Que, con fecha 02 de diciembre de 2013, se suscribió el contrato de arrendamiento entre este Servicio y la Sociedad Inmobiliaria Proyecta 3 Limitada, R.U.T. 76.123.547-8, representada legalmente por don Mario Alessandro Garbarini Barra, Cédula Nacional de Identidad N° 7.467.554-9 y por don Roberto Jorge Eugenio Stocker Lagos, Cédula Nacional de Identidad N° 6.509.978-0.



6° 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 N° 1, de 30 de enero de 1992, del Ministerio de Planificación, actual Ministerio de Desarrollo Social, que fija la estructura interna del Servicio.

## RESUELVO

**1° APRUÉBESE**, la celebración del contrato de arrendamiento suscrito entre la Sociedad Inmobiliaria Proyecta 3 Limitada, R.U.T. 76.123.547-8, representada legalmente por don Mario Alessandro Garbarini Barra, Cédula Nacional de Identidad N° 7.467.554-9 y por don Roberto Jorge Eugenio Stocker Lagos, Cédula Nacional de Identidad N° 6.509.978-0 y el Instituto Nacional de la Juventud, cuyo tenor es el siguiente:

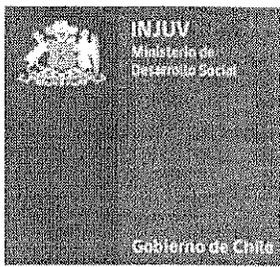
En la ciudad de Santiago, República de Chile a 02 de Diciembre de 2013, entre la Sociedad **Inmobiliaria Proyecta 3 Limitada, RUT: 76.123.547-8**, representada legalmente por don **Mario Alessandro Garbarini Barra**, Cédula Nacional de Identidad N° **7.467.554-9**, chileno, y por don **Roberto Jorge Eugenio Stocker Lagos**, Cédula Nacional de Identidad N° **6.509.978-0**, todos domiciliados en calle Vicuña Mackenna N° 305, oficina N° 104, comuna de Temuco, Región de la Araucanía, 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 Nicolás Esteban Duhalde Correa**, Cédula Nacional de Identidad N° **16.122.199-6**, ambos domiciliados para estos efectos en calle Agustinas N° 1564, comuna de Santiago Centro, Región Metropolitana, en adelante "la parte Arrendataria" o "el arrendatario", quienes vienen en convenir el siguiente contrato de arrendamiento.

**PRIMERO - PROPIEDAD:** La Sociedad Inmobiliaria Proyecta 3 Limitada es dueña del inmueble ubicado en Avenida Prieto Norte N° 317, comuna y ciudad de Temuco, Región de La Araucanía. La propiedad se encuentra inscrita a fojas N° 7565, N° 4027, del Registro de Propiedad del Conservador y Archivo Judicial de Bienes Raíces de Temuco, correspondiente al año 2011.

**SEGUNDO - ARRENDAMIENTO:** Por el presente instrumento, la Sociedad Inmobiliaria Proyecta 3 Limitada, entrega en arrendamiento al Instituto Nacional de la Juventud, quien acepta en este acto por intermedio de su representante legal, don Nicolás Esteban Duhalde Correa, el inmueble singularizado en la cláusula primera precedente.

**TERCERO. - DESTINO DEL INMUEBLE:** El arrendatario se obliga a destinar el inmueble objeto de este contrato al uso como 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 partir del 2 de diciembre de 2013, la que se extenderá hasta el 30 de noviembre de 2014. 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 o a 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 de arrendamiento será la cantidad de 43,5 UF (Cuarenta y tres coma cinco Unidades de Fomento) mensuales. Para efectos del cálculo del monto a pagar mensualmente, se tomará como referencia la Unidad de Fomento del día 25 del mes anterior al del pago del arriendo.

La renta se pagará por mes anticipado dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes mediante depósito con cheque a la orden de o a través de depósito o transferencia electrónica una vez que se haya dictado el respectivo acto administrativo que respalde el pago efectuado en la Cuenta Corriente de la arrendadora N° 6440909 3 - del Banco Santander.

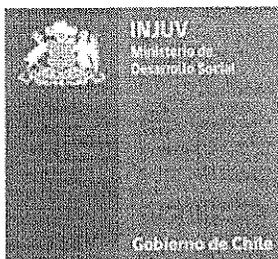
**SEXTO.- ENTREGA DE LA PROPIEDAD:** La entrega de la propiedad se efectuará al momento de suscribir el presente contrato. El inmueble se entregará con los pagos al día correspondientes a consumos y servicios domiciliarios, gastos comunes, contribuciones y otros impuestos si los hubiere.

**SÉPTIMO:** El arrendatario por este acto declara que la propiedad se encuentra en condiciones adecuadas para ser destinada al uso declarado en la cláusula tercera de este instrumento.

**OCTAVO.- GASTOS POR CONSUMOS DOMICILIARIOS:** El arrendatario se obliga a pagar oportunamente a quien corresponda, la totalidad de los servicios y gastos que le correspondan relacionados con los servicios domiciliarios de energía eléctrica, agua potable, gas, teléfono, servicios de aseo u otros 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. Se tendrá como parte de este contrato, un acta de Inventario, las que será suscrita en conjunto por las partes al momento de la entrega material del inmueble.

**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 estrictamente prohibido al arrendatario:

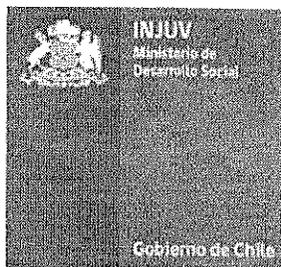
- a).- Subarrendar, ceder o transferir a cualquier título los derechos objeto del presente contrato, a menos que previamente consienta en ello, y de manera expresa la parte arrendadora.
- b).- Causar molestias a los vecinos o realizar actos contrarios a la moral, el orden público o las buenas costumbres.
- c).- Introducir animales, materias explosivas, inflamables o de mal olor.
- d).- Destinar el inmueble arrendado a un objeto diferente del 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 al fin para el que fue arrendada, siendo de su cargo todas las reparaciones a las que, de conformidad a la ley y al presente contrato son de cargo de 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 se encuentren dentro de los señalados en la cláusula octava de este instrumento.
- 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 señalados en este numeral, eximen de cualquier responsabilidad legal al arrendatario, para todos los efectos de lo señalado en el artículo cuarto del presente contrato.

**DÉCIMO TERCERO. - RESPONSABILIDADES DE LAS PARTES:** La arrendadora no responderá en caso alguno por los robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada o por perjuicios que pueda 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 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 restituir el inmueble arrendado inmediatamente el día en que termine 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 que deberá hacer en condiciones similares a las que él lo recibió, mediante la desocupación y limpieza total de la propiedad, poniéndola a disposición de la arrendadora 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 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 natural desgaste que deriva del uso y goces ilegítimos en el transcurso del tiempo.

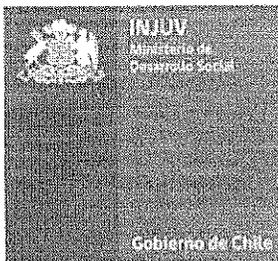
En caso de negativa injustificada de la arrendadora a recibir el inmueble, la entrega podrá realizarse dejando las llaves en poder de un Notario Público, comunicando tal hecho por carta certificada dirigida al domicilio de la arrendadora.

**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.

Esta garantía deberá devolverse al arrendatario dentro de un plazo no superior a 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 a favor de la parte 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 única vez, una comisión total equivalente una renta mensual más IVA, incluidos los impuestos que correspondan, por concepto de corretaje de propiedades. El pago podrá efectuarse mediante la emisión de un cheque cruzado y nominativo 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 del 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 el arrendador. Si el arrendatario fuere privado de la tenencia del inmueble arrendado o sufriera embarazos, entorpecimientos, perturbaciones o molestias, de hecho o de 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 NOVENO --** 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.

**VIGÉSIMO -- DOMICILIO:** para todos los efectos derivados de este contrato 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 -- PERSONERÍAS** El nombramiento de don Nicolás Esteban Duhalde Correa, como Director Nacional del Instituto Nacional de la juventud consta en el Decreto Supremo N° 45, de fecha 7 de agosto de 2013, del Ministerio de Desarrollo Social, y el nombramiento de don Mario Alessandro Garbarini Barra y de don Roberto Jorge Eugenio Stoker Lagos como representantes legales de la Sociedad Inmobiliaria Proyecta 3 Limitada se encuentra en escritura pública de fecha 5 de noviembre de 2010, suscrita en el despacho del Notario Público de la Agrupación de comunas de Temuco, Padre Las Casas, Cunco, Melipeuco, Vilcún y Freire, don Humberto Toro Martínez Coo, el que no se inserta por ser conocido de las partes y a expresa petición de ellas.

**VIGÉSIMO SEGUNDO.-** El presente contrato se otorga y suscribe en tres ejemplares de igual data y tenor, quedando dos en poder de la arrendataria y uno en poder de la arrendadora.

**2º PÁGUESE,** a la arrendataria Sociedad Inmobiliaria Proyecta 3 Limitada, R.U.T. 76.123.547-8, representada legalmente por don Mario



Alessandro Garbarini Barra y por don Roberto Jorge Eugenio Stocker Lagos, **la suma de 43,5 UF (cuarenta y tres coma cinco unidades de fomento)**, por única y sola vez, por concepto de garantía de arriendo del inmueble singularizado.

**3º PÁGUESE**, a la arrendataria Sociedad Inmobiliaria Proyecta 3 Limitada, R.U.T. 76.123.547-8, representada legalmente por don Mario Alessandro Garbarini Barra y por don Roberto Jorge Eugenio Stocker Lagos, **la suma de 43,5 UF (cuarenta y tres coma cinco unidades de fomento)**, por concepto de canon de arriendo, mensualmente hasta el término de este contrato.

**4º IMPÚTESE**, el gasto que se derive de la presente resolución al subtítulo 22; Bienes y servicios de consumo, ítem 09: arriendos; Asignación 001: arriendo de edificios; según Certificado de Disponibilidad Presupuestaria N° 190-2013, de 20 de noviembre de 2013.

**ANÓTESE, REFRÉNDESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.**



**Nicolás Duhalde Correa**  
**Director Nacional**  
**Instituto Nacional de la Juventud**



Departamento de Asesoría Jurídica  
CMP/JMT/jrc

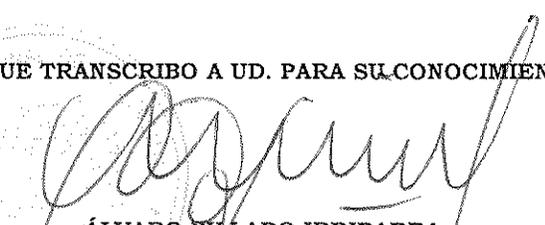
Departamento de Administración y Finanzas  
OMV

Área de Administración

**Distribución:**

- Dirección Nacional
- Departamento de Administración y Finanzas
- Área de Administración
- Departamento de Asesoría Jurídica
- Dirección Regional del Araucanía
- Oficina de Partes

LO QUE TRANSCRIBO A UD. PARA SU CONOCIMIENTO



**ÁLVARO PILLADO IRRIBARRA**  
**SUBDIRECTOR NACIONAL**  
**INSTITUTO NACIONAL DE LA JUVENTUD**

