

REPÚBLICA DE CHILE
MINISTERIO DE PLANIFICACIÓN Y COOPERACIÓN
INSTITUTO NACIONAL DE LA JUVENTUD
DEPTO. DE ASESORÍA JURÍDICA



XI

MAT.: APRUEBA CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO SUSCRITO CON
"INMOBILIARIA PANGAL LIMITADA" RELATIVO
A INMUEBLE SEDE DE LA DIRECCIÓN
REGIONAL DE LA XI REGIÓN DEL INSTITUTO
NACIONAL DE LA JUVENTUD.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 630

SANTIAGO, 30 OCT. 2001
HOY SE RESOLVIO LO QUE SIGUE

VISTOS: Lo dispuesto en la Ley N° 19.702, de Presupuestos del Sector Público para el año 2001; en la Ley 19.042, Orgánica del Instituto Nacional de la Juventud y en el DFL N°01/92, de 30 de enero de 1992, del Ministerio de Planificación y Cooperación, en el Decreto Supremo N°98, de 11 de abril de 2001, del Ministerio de Planificación y Cooperación; Memorándum N°1/653/2001, del Director Nacional del Instituto Nacional de la Juventud; la Resolución N° 520, de 1996, de la Contraloría General de la República y sus modificaciones, y los antecedentes adjuntos.

CONSIDERANDO:

1° Que, en mérito de lo dispuesto en el artículo 9° de la Ley N°19.042, que señala que "En cada una de las Regiones del país existirá una Dirección Regional del Instituto, con sede en la ciudad capital de la respectiva Región", existe la necesidad de contar con un inmueble para el adecuado funcionamiento de la Dirección Regional de la XI Región de este Instituto.

2° Que, mediante Memorándum N°1/737/2001, el Director Nacional autorizó el arrendamiento de un inmueble para la sede de la Dirección Regional de la XI Región de este Servicio.

3° Que, existe disponibilidad presupuestaria suficiente.

4° Que, con fecha primero de octubre de 2001, se ha suscrito el respectivo contrato de arrendamiento con "INMOBILIARIA PANGAL LIMITADA", representada por don Jorge Fernández Castro.

5° Que, estando dentro de las facultades otorgadas por la ley N°19.042, Orgánica del Instituto Nacional de la Juventud, y el DFL N°01/92 del Ministerio de Planificación y Cooperación.

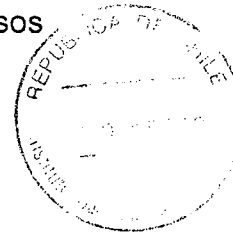
RESUELVO:

1° APRUÉBESE el contrato de arrendamiento suscrito con fecha primero de Octubre de 2001 entre "INMOBILIARIA PANGAL LIMITADA", y este Instituto, cuyas cláusulas son del siguiente tenor: En Santiago, a primero de Octubre de 2001 entre **INMOBILIARIA PANGAL LIMITADA**, RUT número 79.952.920-3, sociedad del giro de su denominación, debidamente representado según se acreditará más adelante por don **JORGE FERNANDEZ CASTRO**, español, casado, factor de comercio, cédula nacional de identidad número 8.775.825-7, ambos domiciliados en calle Lo Martínez 113 comuna de El Bosque, Santiago, en adelante el "Arrendador" y el **INSTITUTO NACIONAL DE LA JUVENTUD**, RUT N°60.110.000-2, representado por su Director Nacional, don **Eugenio Ravinet Muñoz**, ambos domiciliados para estos efectos en calle Agustinas N° 1564, comuna de Santiago Centro, Santiago, Región Metropolitana, en adelante "el Arrendatario", se ha convenido el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO.- PROPIEDAD. Inmobiliaria Pangal Limitada es dueña del inmueble ubicado en calle Colón N°311, Coyhaique, correspondiente a parte del sitio número cinco, manzana cincuenta y ocho, ubicado en Coyhaique, comuna y Provincia de Coyhaique; que adquirió por tradición a la cual sirve de título traslativo de dominio la compraventa hecha a Sociedad Echevarría Rodríguez e Hijos S.A., que consta en escritura pública de fecha 28 de enero de 1997, otorgada ante el Notario Público de Coyhaique, Eduardo Carvajal Herrera, suplente del titular de esa provincia don Julio Mario Angulo Matamala, e inscrita a Fs 140vta., N°90, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique correspondiente al año 1997.

SEGUNDO.- ARRENDAMIENTO: Por el presente instrumento, Inmobiliaria Pangal Limitada, debidamente representada en la forma indicada en la comparecencia da y entrega en arrendamiento al "Instituto Nacional de la Juventud", para quien acepta su representante legal don Eugenio Ravinet Muñoz, la propiedad singularizada en la cláusula primera precedente.

TERCERO.- DESTINO: El arrendatario se obliga a destinar el inmueble materia de este contrato exclusivamente con el objeto de servir para dependencias de las oficinas de la Dirección Regional de la XI Región del Instituto Nacional de la Juventud y para el desarrollo, implementación y ejecución de los diversos proyectos y programas de Instituto Nacional de la Juventud.



CUARTO.- VIGENCIA: El presente contrato de arrendamiento entrará en vigencia a contar del día primero de Octubre del 2001 y vencerá el 31 de Septiembre del 2002. Llegada esta fecha, el arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por períodos iguales y sucesivos de un año, salvo que una de las partes contratantes comunique a la otra su intención de no renovar el presente contrato, comunicación que deberá ser efectuada mediante carta certificada despachada a través de la Empresa de Correos de Chile, a lo menos con 30 días de anticipación a la fecha del vencimiento señalado, al domicilio indicado en la comparecencia.

En todo caso, renovado que sea el presente contrato, cualquiera de las partes podrá siempre poner término anticipado al mismo dando aviso previo a la otra 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 \$ 270.000.- (Doscientos setenta mil pesos).

La renta se pagará por mes anticipado dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes.

La renta se reajustará semestralmente 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.

No obstante, se deja constancia que el primer reajuste se aplicará en el pago de la renta correspondiente al mes de enero del 2002.

SEXTO.- ENTREGA DE LA PROPIEDAD: La entrega de la propiedad se efectuará el día primero de octubre de 2001. El inmueble se entregará con los pagos al día correspondientes a consumos y servicios domiciliarios, contribuciones y gastos comunes, si los hubiere.

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, en el evento que el inmueble esté afecto a dichos servicios y gastos.

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 éste.



NOVENO.- MEJORAS: El Arrendatario queda desde ya facultado por el Arrendador 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 el Arrendador 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 del Arrendador.
- b) Ceder o transferir, en parte o en su totalidad, el presente contrato sin la previa y expresa autorización por escrito del Arrendador.
- c) Infringir las leyes y reglamentos sobre higiene y sanidad ambiental.
- d) Realizar actos contrarios a la moral, el orden público o las buenas costumbres.
- e) Destinar el inmueble arrendado a un objetivo diferente al convenido en este contrato.

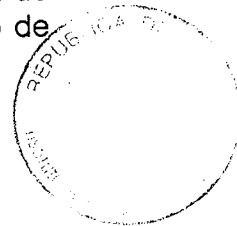
DÉCIMO PRIMERO.- El Arrendador estará obligado a lo siguiente:

- 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 del Arrendador de conformidad a lo señalado en la cláusula décimo segunda siguiente.
- c) A pagar el impuesto territorial o contribuciones de bienes raíces y la totalidad de los servicios y gastos relacionados con el edificio, vigilancia, gastos comunes y en general, cualquier otro pago por consumos que no queden incluidos en los anteriormente señalados y que sean distintos de los indicados en la cláusula séptima.
- 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.

DÉCIMO SEGUNDO.- El Arrendador 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, 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. 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, si los daños ocurridos al inmueble o a las pertenencias del Arrendatario son consecuencia del mal funcionamiento o mala calidad del inmueble arrendado, el arrendador se obliga a pagar las reparaciones necesarias, locativas e indemnizaciones que correspondan.

Asimismo, el Arrendador responderá por cualquier mal funcionamiento sea de las cañerías o de la techumbre 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.



Para los efectos de las reparaciones a que se obliga el Arrendador, el Arrendatario deberá comunicarle en forma oportuna los vicios o defectos que existieren en el inmueble arrendado con el objeto que ellos sean reparados por el Arrendador a su propia costa. Sin perjuicio de lo anterior, si por la gravedad de los daños no se pudiera esperar la respuesta del Arrendador, el Arrendatario siempre podrá realizar las reparaciones que sean pertinentes, a costa del Arrendador, para cuyos efectos deberá entregar las boletas, facturas u otros documentos idóneos para respaldar los costos en que se haya incurrido.

DÉCIMO TERCERO.- OBLIGACIONES IMPUESTAS POR LA AUTORIDAD:

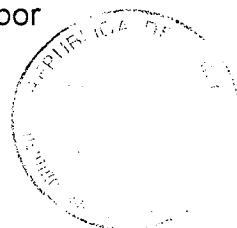
Serán de cargo del Arrendador los gastos que pueda ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad en razón del uso a que destinará el inmueble, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales municipales o reglamentarias. Asimismo serán de cargo del Arrendador aquellos gastos que por la ley o la costumbre sean propios o de cargo del propietario del inmueble. En caso de no poder continuar con el contrato exclusivamente por razones impuestas por la autoridad o que sean por culpa o hecho del Arrendador, el Arrendatario podrá terminar el contrato pagando el arriendo correspondiente al último mes de ocupación y estando obligado a restituir la propiedad al vencimiento de este último período pagado.

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 del Arrendador o de quien la 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 octava, y habida consideración de deterioro natural producido por el uso y goce legítimos y transcurso del tiempo.

En caso de negativa injustificada del Arrendador al recibir el inmueble, la entrega podrá hacerse dejando las llaves en poder de un Notario Público, y comunicando tal hecho por carta certificada al domicilio del Arrendador indicado en la comparecencia, siempre y cuando el Arrendatario haya cumplido con todo lo establecido en este 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 estipulaciones de este contrato, la parte Arrendataria entregará al Arrendador, conjuntamente con el pago de la renta correspondiente al mes de octubre la suma de \$ 270.000.- (Doscientos setenta mil pesos) por concepto de garantía de arriendo.



Esta garantía deberá restituirse 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 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 ambos casos la garantía deberá restituirse 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 del Arrendador 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.

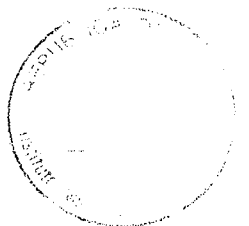
DÉCIMO SEXTO .- PROHIBICIÓN DE IMPUTAR LA GARANTÍA AL PAGO DE LA RENTA: El Arrendatario no podrá en ningún caso imputar la garantía al pago de las rentas insolutas, ni al arriendo de los últimos meses que permanezca en la propiedad.

DÉCIMO SÉPTIMO .-El Arrendador declara que el inmueble arrendado se encuentra libre de hipotecas, gravámenes, prohibiciones, embargos, litigios, servidumbres pasivas, deudas de cualquier naturaleza y, en general, de cualquier limitación o implemento que embarace o entorpezca los derechos del Arrendatario.

El Arrendador, declara además que el inmueble arrendado cuenta con todos los permisos o autorizaciones necesarias para destinarla al uso previsto en el presente contrato. 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.

Por otra parte, si durante la vigencia del presente contrato no fuera posible usar el inmueble arrendado para el objeto señalado en la cláusula tercera, o el Arrendatario fuere privado de la tenencia del inmueble arrendado o sufriera embargos, 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 el Arrendador y sin perjuicio de las acciones legales que le correspondan al Arrendatario.

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 .- La personería de don Jorge Fernández Castro para representar a Inmobiliaria Pangal Limitada consta de escritura de constitución de sociedad de responsabilidad limitada celebrada ante el Notario Público don Eduardo Pinto Peralta a dos días del mes de octubre de 1989, inscrita a Fs. 27379 N° 14857 del Registro de Comercio de Santiago correspondiente al año 1989.

El nombramiento de don Eugenio Ravinet Muñoz como Director Nacional del Instituto Nacional de la Juventud consta en Decreto Supremo N°98, de 11 de abril de 2001, del Ministerio de Planificación y Cooperación el que no se inserta por ser conocido de las partes.

VIGÉSIMO.- El presente contrato, y toda modificación a él no tendrá valor alguno mientras no esté totalmente tramitado el acto administrativo que lo apruebe.

VIGÉSIMO PRIMERO.- 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 SEGUNDO.- 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 del Arrendador.

Hay firmas de ambas partes contratantes

2° IMPÚTESE, el gasto que derive de la presente Resolución al Subtítulo 22, "Bienes y Servicios de Consumo"; Item 17 "Servicios Generales"; Asignación 010 "Arriendo de Inmuebles", del presupuesto vigente del Instituto Nacional de la Juventud.

ANÓTESE, REFRÉNDESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.



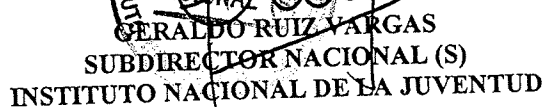
**EUGENIO RAVINET MUÑOZ
DIRECTOR NACIONAL
INSTITUTO NACIONAL DE LA JUVENTUD**



Distribución:

- "Inmobiliaria Pangal Limitada"
- Dirección Nacional
- Subdirección Nacional
- Depto. de Asesoría Jurídica (2)
- Dirección Regional IX Región
- Departamento de Desarrollo Regional
- Departamento de Administración y Finanzas (2)
- Oficina de Partes

LO QUE TRANSCRIBO A U.D. PARA SU CONOCIMIENTO



**GERALDO RUIZ VARGAS
SUBDIRECTOR NACIONAL (S)
INSTITUTO NACIONAL DE LA JUVENTUD**