INDAP

Ministerio de Agricultura

N° R33140

APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO AGENCIA INDAP AREA CONSTITUCIÓN.

TALCA, 13 JUL 2016

RESOLUCION EXENTA N° 1.10983 / VISTOS: La Resolución Nro. 1600/2008 de la Contraloría General de la República; la Ley Nro. 18.575 Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, la Ley Nro. 18.910/90, Orgánica de INDAP, modificada por la Ley Nro. 19.213/93; La Ley N° 19.880 Ley de Bases de los procedimientos Administrativos, que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado, la necesidad del servicio y, las facultades que me otorga la Resolución N°166/393/2015 del 27 de Abril de 2015, del Nivel Central de nombramiento de Director Regional, y:

CONSIDERANDO:

- Decreto N° 642 de fecha 19 de mayo de 2016 del Ministro de Hacienda, que modifica presupuesto vigente del sector público.
- Ordinario N° 920 de fecha 22 de junio de 2016 del Director de Presupuestos, que autoriza a INDAP el arriendo del inmueble ubicado en calle O'Higgins N° 578, comuna de Constitución a partir del mes de julio de 2016.
- Contrato de arrendamiento entre Inmobiliaria Demetrio Zacarias Ananias Limitada y el Instituto de Desarrollo Agropecuario, suscrito con fecha 30 de Junio de 2016.

RESUELVO:

1. Apruébase y póngase en ejecución contrato de arrendamiento celebrado por escritura pública entre Inmobiliaria Demetrio Zacarias Ananias Limitada y el Instituto de Desarrollo Agropecuario, suscrito con fecha 30 de Junio de 2016, por la propiedad ubicada en calle O'Higgins N° 578, comuna de Constitución, para el funcionamiento de la Agencia de Area Constitución de INDAP, en el siguiente tenor:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

INMOBILIARIA DEMETRIO ZACARIAS ANANIAS LIMITADA

A

INSTITUTO DE DESARROLLO AGROPECUARIO

EN TALCA, REPUBLICA DE CHILE, a treinta de Junio de dos mil dieciséis, ante mí, **TEODORO PATRICIO DURÁN PALMA**, abogado, Notario Público Titular de la Quinta Notaría de Talca, según Decreto número setenta y siete del Ministerio de Justicia, de fecha cinco de febrero de dos mil catorce, con jurisdicción sobre las comunas de Talca, Maule, San Clemente, Pelarco, San Rafael, Río Claro y Pencahue, con oficio en esta ciudad, calle Uno Norte número ochocientos ochenta y ocho; Comparece: la **INMOBILIARIA DEMETRIO ZACARIAS ANANIAS LIMITADA**, persona jurídica del giro de su denominación, rol único tributario número setenta y seis millones doscientos treinta y seis mil trescientos cuarenta y cinco guión tres ,representada por don **DEMETRIO GABRIEL BADER ZACARIAS**, Abogado, soltero, cédula de identidad número [redacted], ambos domiciliados en calle Dos Sur numero mil doscientos cuarenta y ocho, de la ciudad de

Talca y comuna de Talca, en adelante "el arrendador"; y el **INSTITUTO DE DESARROLLO AGROPECUARIO**, persona jurídica de derecho público, rol único tributario sesenta y un millones trescientos siete mil guión uno, representado por su Director Región del Maule don **JAIRO HERNAN IBARRA GONZALEZ**, ingeniero forestal, soltero, cédula nacional de identidad número [redacted], ambos domiciliados en Avenida San Pablo número setecientos ochenta y cinco, de la ciudad y comuna de Talca, en adelante "el arrendatario" o "INDAP", todos chilenos, mayores de edad, y vienen en celebrar el siguiente Contrato de Arrendamiento: **PRIMERO:** La **INMOBILIARIA DEMETRIO ZACARIAS ANANIAS LIMITADA**, ya individualizada, es usufructuaria Edificio denominado "***Don Demetrio***", ubicado en calle O´Higgins N°578, de la comuna de Constitución, entre las calles Cruz y Montt, El referido usufructo a favor de la sociedad arrendadora se encuentra inscrito a su nombre a fojas 2 vuelta Nº2 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 2013 del Conservador de Bienes Raíces de Constitución. El dominio del inmueble sobre el que recae el usufructo rola inscrito a fojas 1323 vuelta N°1652 del Registro de propiedad del año 2011 del mismo Conservador antes indicado, a nombre de don Demetrio Gabriel Bader Zacarías. **SEGUNDO:** Por el presente instrumento, la **INMOBILIARIA DEMETRIO ZACARIAS ANANIAS LIMITADA**, da en arrendamiento al **INSTITUTO DE DESARROLLO AGROPECUARIO**, para quien acepta su Director Regional, don **JAIRO HERNAN IBARRA GONZALEZ,** la planta dos del edificio individualizado en la cláusula primera, la que cuenta con una superficie aproximada de 180 metros cuadrados.- Dicha planta dos, tiene las características de planta libre; no obstante cuenta con una sala de reuniones y un privado. Cuanta además con 4 baños, 4 equipos de climatizadores, citófono para abrir a distancia la puerta principal del edificio, y se encuentra separada del pasillo de circulación mediante un panel vidriado.- Cuenta además con una bodega archivo ubicada en la parte interior del edificio, y el derecho a tres estacionamientos en el mismo sector interior, todos los cuales se entienden formar parte del arrendamiento precedente. El inmueble arrendado será destinado por la arrendataria a Oficinas- **TERCERO:** El arrendamiento empezará a regir el día **primero de julio de 2016** y tendrá una duración de **dos años**, el que será renovado automáticamente por periodos iguales y sucesivos, si ninguna de las partes da aviso a la otra a través de carta certificada enviada al domicilio señalado en este contrato, con una anticipación de a lo menos ciento ochenta días de la fecha de término señalada o de la renovación correspondiente. **CUARTO:** La renta mensual de arrendamiento ascenderá a **treinta y ocho Unidades de Fomento**, en su equivalente en pesos al día de pago, suma que la arrendataria deberá pagar a la arrendadora a través de su mandatario don **Demetrio Gabriel Bader Zacarías**, por meses anticipados dentro de los **cinco primeros días del mes calendario correspondiente a la renta**. Si el quinto día en que finaliza tal plazo cayere en Sábado, Domingo o Festivo, el pago deberá efectuarse el día inmediatamente hábil siguiente. El pago referido deberá efectuarse mediante depósito o transferencia bancaria en la Cuenta Corriente perteneciente a don Demetrio Bader Zacarías, del **Banco BBVA**, Sucursal Talca, **Nº 0008-0100046540**, en la fechas precedentemente indicadas y posteriormente deberá enviarse copia del comprobante de depósito o transferencia al correo electrónico "[redacted]. Para estos efectos, la arrendadora, Sociedad **"Inmobiliaria Demetrio Zacarías Ananías Limitada"** autoriza expresamente a don **Demetrio Gabriel Bader Zacarías** y le confiere mandato irrevocable para que en su nombre y representación, cobre y perciba por la sociedad arrendadora las rentas mensuales de arrendamiento del inmueble objeto del presente contrato. El arrendador deberá enviar mensualmente y en forma anticipada, a más tardar el último día hábil del mes anterior a la correspondiente renta, el respectivo recibo de arriendo, con el objeto de proceder a su giro y pago.- La arrendataria deberá además pagar al arrendador, por concepto de gastos comunes del edificio, la suma equivalente a **dos Unidades de Fomento**, calculadas en pesos al día de pago, suma que se pagará en la misma forma y oportunidad que la renta mensual de arrendamiento. Los gastos comunes referidos corresponden a la mantención y aseo de las áreas comunes, como escaleras, pasillos y

sector de estacionamiento, para lo cual se encuentra contratada por el arrendador una trabajadora encargada del edificio.- **QUINTO:** Las cuentas por servicios de electricidad y agua potable que se generen o devenguen durante la vigencia del presente contrato, deberán ser canceladas por la arrendataria. Atendido el hecho que el edificio ***"Don Demetrio"*** cuenta con solo un medidor oficial de consumo de agua potable, ya que tiene asignado un solo rol, para efectos del consumo generado en la planta Dos se encuentra instalado un remarcador de agua potable que registrará el consumo que corresponderá a dicha planta, por lo que, previo cálculo y registro efectuado de común acuerdo entre las partes, se determinará mensualmente o por otro periodo que se acuerde , el monto que por tal concepto le corresponderá asumir y pagar a la arrendataria.-Para efectos de los servicios de electricidad, se hace presente que la planta dos materia de este arrendamiento cuenta con dos servicios, correspondientes a los números de Clientes y **4349081** y **4349076** , sindicados como O´Higgins **578-B** y **578-C**, respectivamente.- **SEXTO:** El arrendador hará entrega materialmente el inmueble arrendado al arrendatario con fecha **primero de julio de 2016**, con el objeto de realizar los arreglos que correspondan para el funcionamiento de la Agencia de Area Indap Constitución. El inmueble se entrega en buen estado de aseo y conservación, recién pintado, con sus persianas en normal funcionamiento y con sus artefactos y accesorios en similar estado y el arrendatario se obliga a restituirlos al término del arrendamiento en el mismo estado en que lo recibe.- De esta manera, está obligada la arrendataria a la reparación conveniente o al pago de los daños que se causen al inmueble que no sea por el deterioro natural por el paso del tiempo y el uso y goce legítimo del mismo .-Se hará también entrega en ese acto de los controles remotos necesarios para abrir el portón eléctrico del estacionamiento interior, como asimismo los controles correspondientes a los 4 equipos de climatizadores existentes en la planta dos.- Las partes firmarán, al momento de la entrega del inmueble, un inventario con el detalle de los artefactos y estado de la planta arrendada, como asimismo con la lectura de los dos medidores de energía eléctrica y del remarcador de agua potable correspondiente a la Planta Dos, inventario que se entenderá formar parte del presente contrato para todos los efectos legales. **SEPTIMO:** El arrendador declara expresamente que el inmueble arrendado se encuentra a esta fecha, libre de gravámenes, hipotecas , prohibiciones, embargos, litigios y libre de cualquier otro gravamen o derecho limitativo del uso y goce sobre el bien raíz.- **OCTAVO:** La arrendataria podrá remodelar y realizar las adecuaciones y mejoras necesarias para adecuar la planta arrendada a sus necesidades de funcionamiento, siempre que tales obras no produzcan daño o deterioro a las actuales terminaciones o estructuras existentes, y previa comunicación de ellas a la parte arrendadora - Todas las mejoras efectuadas en el inmueble, quedarán a beneficio del arrendador al término del contrato, sin derecho a indemnización alguna por parte de la arrendataria.- Le queda prohibido al arrendatario modificar o alterar, de cualquier forma, la instalación eléctrica de la planta arrendada, sin autorización de la parte arrendadora, y en caso de realizarse aquellas, deberán ser efectuadas por un técnico en electricidad debidamente certificado por el **SEC**.-Le queda igualmente prohibido al arrendatario cambiar el destino o uso al que será destinado el inmueble, referido en la cláusula segunda del presente contrato, sin autorización por escrito de la parte arrendadora. **NOVENO:** El arrendatario se obliga a cuidar los artefactos instalados en su interior, y a dejar cortado el suministro de agua, mediante la llave de paso existente en los mismos, al abandonar la oficina al término de cada jornada laboral, para evitar cualquier consumo desproporcionado proveniente de alguna eventual falla del estanque o del lavamanos. En caso de producirse tales fallas, se obliga a comunicar de ello inmediatamente a la parte arrendadora, a objeto de ser reparadas a la brevedad.- **DECIMO:** A fin de garantizar la conservación de la propiedad arrendada y su restitución en el mismo estado en que la recibe, el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la misma, en sus servicios e instalaciones; y en general para responder al cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones de este contrato, la parte arrendataria se obliga a hacer entrega dentro de los 15 días posteriores a la celebración del presente contrato, a la arrendadora, a través de su representante don

INSTITUTO DE DESARROLLO AGROPECUARIO - VIII REGION - JEFE OPERACIONES

INSTITUTO DE DESARROLLO AGROPECUARIO - VIII REGION - JEFE DEPTO. ADM. Y FINANZAS

INSTITUTO DE DESARROLLO AGROPECUARIO - VIII REGION - ABOGADO REGIONAL

Demetrio Bader Zacarías, la suma equivalente a **treinta y ocho Unidades de Fomento**.- Dicha suma por concepto de garantía será devuelta por la parte arrendadora al arrendatario dentro de los treinta días siguientes a la restitución de la propiedad arrendada, quedando desde luego autorizada la parte arrendadora para descontar de esta cantidad el valor de los perjuicios y deterioros de cargo de la arrendataria que se hayan ocasionado, como asimismo el valor de las cuentas pendientes de energía eléctrica y agua potable hasta el día de la restitución.- Queda prohibido a la arrendataria imputar la garantía a las rentas de arrendamiento, salvo autorización expresa y por escrito de la arrendadora. **UNDECIMO:** La arrendataria hará entrega dentro de los 15 días siguientes a la celebración del presente contrato, a don Demetrio Bader Zacarías, en representación de la sociedad arrendadora, de la suma ascendente a **treinta y ocho Unidades de Fomento**, más **dos Unidades de Fomento** correspondiente a la renta anticipada y gastos comunes, del mes de Julio del año en curso.-**DUODECIMO:** El arrendador hace entrega en este acto a la arrendataria del Reglamento de uso del edificio, el que se entiende formar parte integrante del presente contrato para todos los efectos legales, y que se protocoliza conjuntamente con la presente escritura bajo el mismo número, en el Registro de instrumentos públicos de esta notaría.- **DECIMO TERCERO:** La parte arrendadora queda facultada para inspeccionar la propiedad cuando lo estime conveniente, durante el horario de funcionamiento de la oficina, comprometiéndose el arrendatario a otorgar las facilidades necesarias para ello. **DECIMO CUARTO:** Queda prohibido al arrendatario subarrendar o ceder a cualquier título parte o la totalidad del inmueble arrendado, sin previa autorización por escrito de la arrendadora. **DECIMO QUINTO:** La renta de arrendamiento no comprende los gastos que se produzcan por reparación de desperfectos ocasionados por el uso o por el hecho o culpa de los ocupantes del inmueble arrendado, o de terceros, todos los cuales serán de exclusivo cargo del arrendatario .- **DECIMO SEXTO:** La arrendataria responderá de cualquier daño que su hecho o culpa cause a las propiedades circundantes o al resto del edificio, así como de los causados por cualquiera de los ocupantes del inmueble arrendado.- **DECIMO SEPTIMO:** El arrendatario se obliga a restituir el inmueble arrendado inmediatamente que termine este contrato, o cualquiera de sus prórrogas. La entrega debe hacerse mediante la desocupación total de la propiedad, entregando sus llaves y poniéndolas a disposición del arrendador. Además, el arrendatario deberá entregar los recibos que acrediten el pago de las cuentas por servicios domiciliarios hasta el último día de ocupación del inmueble. **DECIMO OCTAVO:** El arrendador declara que el derecho de usufructo sobre la propiedad es de su exclusivo dominio. **DECIMO NOVENO:** Las partes contratantes acuerdan dejar constancia que en todo lo no estipulado expresamente en el presente arrendamiento, se aplicarán las normas de la Ley 18.101 y sus modificaciones posteriores. **VIGESIMO:** Para todos los efectos legales que provengan del presente contrato, las partes fijan domicilio en la ciudad de Talca y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales. **VIGESIMO PRIMERO:** La personería de don **JAIRO HERNAN IBARRA GONZALEZ** para representar al **INSTITUTO DE DESARROLLO AGROPECUARIO**, consta en Resolución N°166/393/2015 del 27 de abril de 2015 del Director Nacional del Instituto y la autorización para celebrar el presente contrato de arrendamiento consta en Oficio N° 920 de fecha 22 de Junio de 2016 de la Dirección de Presupuesto. A su turno, la personería de don **Demetrio Gabriel Bader Zacarías** para representar a la Sociedad arrendataria consta de la escritura de constitución de la misma, contenida en la escritura pública de fecha 26 de Diciembre de 2012, otorgada ante el Notario Público de Talca don Ignacio Vidal Domínguez.- **VIGESIMO SEGUNDO:** Los gatos originados por la celebración de la presente escritura será de cargo de la arrendataria.- **VIGENCIA TERCERO:** Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir copias autorizadas y las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que correspondan. Los comparecientes, declaran no haber bloqueado sus cédulas nacionales de identidad conforme a la Ley diecinueve mil novecientos cuarenta y ocho.- En comprobante y previa lectura firman los comparecientes conjuntamente con el Notario que autoriza.- Se da copia.- DOY FE.- Conforme minuta presentada por las partes.- La presente escritura ha quedado anotada

en el Repertorio de Instrumentos Públicos bajo el número: cinco mil ochocientos ochenta y cuatro guión dos mil dieciséis.-

INMOBILIARIA DEMETRIO ZACARIAS ANANIAS LIMITADA
p.p. DEMETRIO GABRIEL BADER ZACARIAS

INSTITUTO DE DESARROLLO AGROPECUARIO
p.p. JAIRO HERNAN IBARRA GONZALEZ

2. Los gastos que irrogue el presente contrato, serán imputados con cargo al Subtítulo 22 Ítem 09 Asignación 002 "Arriendo de Edificios".

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.

INSTITUTO DE DESARROLLO AGROPECUARIO
DIRECTOR REGIONAL
VII REGION

JAIRO HERNAN IBARRA GONZALEZ
DIRECTOR REGIONAL
INDAP REGION DEL MAULE

TRANSCRÍBASE A:
Depto. Administración y Finanzas
Archivo Oficina de Partes
JIG/JVV/SAO/RRF/CGG

INSTITUTO DE DESARROLLO AGROPECUARIO JEFE OPERACIONES VIIREGION

INSTITUTO DE DESARROLLO AGROPECUARIO ABOGADO REGIONAL VIIREGION

INSTITUTO DE DESARROLLO AGROPECUARIO JEFE DEPTO. ADM. Y FINANZAS VIIREGION