

REF.: APRUEBA CONTRATO ARRIENDO
INMUEBLE PARA DEPENDENCIAS
DE MACROZONA CENTRO NORTE
REGIÓN DE COQUIMBO DE LA
DEFENSORÍA DE LOS DERECHOS
DE LA NIÑEZ.



RESOLUCIÓN EXENTA N° 000 08

SANTIAGO, 09 de enero de 2020

VISTOS:

Lo dispuesto en la Ley N°21.067 que crea la Defensoría de los Derechos de la Niñez; la Ley de Presupuestos N°21.192 del año 2020; el Decreto Supremo N°8, que Designa a Patricia Alejandra Muñoz García como Defensora de la Niñez, directora y representante legal de la institución, el Decreto Supremo N°15, de fecha 05 de septiembre de 2018, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, publicado en el Diario Oficial el 18 de marzo de 2019, que aprueba los Estatutos de funcionamiento de la Defensoría de los Derechos de la Niñez; la Resolución Exenta N°270 de la Defensoría de los Derechos de la Niñez que delega facultades en funcionarios que indica de fecha 20 de diciembre de 2019.

CONSIDERANDO:

1. Que la Defensoría de los Derechos de la Niñez ha iniciado sus funciones, según los establecido en las disposiciones transitorias de la Ley 21.067 el 01 de julio de 2018.
2. Que según indica el Artículo 1° de dicha Ley, la Defensoría tendrá su domicilio en la Región Metropolitana, y procurará su presencia estableciendo su representación en todas las regiones del país.
3. Que, en virtud del ORD. N°1811 de fecha 22 de agosto de 2019, De La Dirección De Presupuestos, se retoma planificación inicial de implementación de cinco Macrozonas.
4. Que, de acuerdo a lo anterior, la Defensoría de los Derechos de la Niñez, requiere de un inmueble destinado para la ciudad de La Serena, que permita el cumplimiento de los objetivos y funciones definidas por Ley, y que por sus características admita la instalación de sus funcionarios con todos los servicios necesarios para su correcto desempeño.
5. Que a la entrada en vigencia de la Ley que crea la Defensoría de los Derechos de la Niñez, no existía inmueble fiscal ni recursos administrativos que permitieran su correcto funcionamiento en dicha ciudad.
6. Que se ha seleccionado un inmueble definitivo para la operación de la Defensoría de los Derechos de la Niñez en su sede Macrozona Centro Norte, ubicada en la ciudad de La Serena.
7. Que, en conformidad a lo anterior, se suscribe contrato de arriendo entre la Defensoría de los Derechos de la Niñez y doña Verónica Lucía Abbott Matus, el que se aprueba a través de la presente resolución.

RESUELVO:

1. Autorízase la contratación con doña Verónica Lucía Abbott Matus, cédula nacional de identidad número 8.440.287-7, para el arriendo de oficina destinada a la Macrozona Centro Norte, Región de Coquimbo, de la Defensoría de los Derechos de la Niñez.
2. Apruébese el contrato de arriendo del inmueble correspondiente a las dependencias de la ciudad de La Serena de la Defensoría de los Derechos de la Niñez, cuyo tenor literal es el siguiente:

"CONTRATO DE ARRIENDO

VERÓNICA LUCÍA ABBOTT MATUS A LA DEFENSORÍA DE LOS DERECHOS DE LA NIÑEZ

EN SANTIAGO DE CHILE, a tres de enero de dos mil veinte comparecen: Por una parte doña Verónica Lucía Abbott Matus, Chileno, docente, soltera, cédula nacional de identidad número 8.440.287-7, domiciliada en Avenida Coraceros 50, Edificio Mar Adriático, departamento 56, de la comuna de Viña del Mar, Región de Valparaíso, en adelante también denominado el "Arrendador"; y por la otra parte doña **PATRICIA ALEJANDRA MUÑOZ GARCÍA**, chilena, abogada, soltera, cédula nacional de identidad número 13.321.950-1, quien comparece en representación de **DEFENSORÍA DE LOS DERECHOS DE LA NIÑEZ**, Rol Único Tributario N°62.000.410-3, según se acreditará, ambos con domicilio en calle Carmen Sylva 2449, comuna de Providencia, ciudad de Santiago, en adelante también denominada la "Arrendataria"; y en conjunto, también denominadas "LAS PARTES", los comparecientes, mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas citadas y exponen que han convenido el siguiente contrato de arriendo:

PRIMERO: ANTECEDENTES DEL INMUEBLE doña Verónica Lucía Abbott Matus, es dueño de la propiedad ubicada en calle Henry Ford #875, La Serena, en adelante denominada la "Propiedad Arrendada y/o el INMUEBLE". El título de dominio de la Propiedad Arrendada, a nombre del Arrendador, se encuentra inscrito a fs. 4.359 bajo el número N° 2.963 del año 2012, del Conservador de Bienes Raíces de la ciudad de La Serena, y su rol de avalúo es el N°307-25, de la comuna de La Serena.

SEGUNDO: ARRENDAMIENTO En este acto y por el presente instrumento Verónica Lucía Abbott Matus da en arrendamiento a **DEFENSORÍA DE LOS DERECHOS DE LA NIÑEZ**, para quien arrienda su representante doña Patricia Alejandra Muñoz García, la propiedad singularizada en la cláusula anterior.

Doña Patricia Alejandra Muñoz García, en la representación que conduce, declara que conoce la ubicación, dimensión y características del inmueble por lo que acepta expresamente su actual estado y condiciones, señalando, asimismo, que este es idóneo y apto para los fines a los que lo destinará y que cuenta con las autorizaciones y permisos municipales y fiscales correspondientes.

Las PARTES declaran que el presente contrato no incluye bienes muebles, por lo cual no se encuentra afecto a IVA.

TERCERO: ENTREGA DE LA PROPIEDAD ARRENDADA La Arrendadora, con esta fecha hace entrega a la Arrendataria del INMUEBLE, en buen estado de conservación y libre de arrendatarios y ocupantes a cualquier título, con sus sistemas de luz y agua, con sus cuentas domiciliarias y gastos comunes al día, sus llaves y medios de acceso. Lo anterior en conformidad al inventario, el que es firmado por LAS PARTES en señal de conocimiento y aceptación, se entiende formar parte integrante del presente instrumento.

La Propiedad Arrendada se da en arrendamiento como cuerpo cierto, con todo lo edificado, con todos sus usos y costumbres, derechos y servidumbres activas y pasivas.

CUARTO: DESTINO DE LA PROPIEDAD ARRENDADA La Arrendataria declara y se obliga a destinar la Propiedad Arrendada exclusivamente a oficinas para funcionamiento de la Macrozona Centro Norte ubicada en la Región de Coquimbo de la Defensoría de los Derechos de la Niñez. Esta obligación de la Arrendataria, ha sido consideración esencial para la celebración del presente contrato.

Serán de cargo de la arrendataria los gastos que pueda demandar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad, ya sea referente a condiciones sanitarias, higiénicas o reglamentarias del local, en relación al uso que se le dé al inmueble por parte de la arrendataria.

QUINTO: PLAZO DEL CONTRATO El plazo del arrendamiento será de tres años, a contar del 06 de enero de 2020. Dicho plazo de arrendamiento se prorrogará automáticamente, por períodos iguales y sucesivos de un año, cada uno, si ninguna de las partes diere aviso de término a la otra con una anticipación de a lo menos tres meses anteriores al vencimiento del plazo original o de la prórroga respectiva. El aviso de término deberá darse por medio de carta certificada expedida al domicilio de los contratantes indicado en la comparecencia. Para todos estos efectos, cualquier cambio de domicilio de una de las partes de este contrato, deberá ser informado a la otra mediante comunicación escrita dirigida al último domicilio informado por escrito por la otra parte.

Una vez, transcurrido el plazo de tres años y habiéndose prorrogado el presente contrato, la Arrendadora, podrá en cualquier momento y antes del vencimiento de la prórroga, poner término al contrato sin expresión de causa, para lo cual deberá dar un aviso en la forma y plazo estipulada en el inciso precedente.

SEXTO: RENTA MENSUAL DE ARRENDAMIENTO La Arrendataria pagará mensualmente a la Arrendadora, a partir del mes de enero de 2020, una renta de arrendamiento equivalente a \$1.000.000.-, la que será pagada en forma anticipada dentro de los cinco primeros días de cada mes, en el domicilio del Arrendador o mediante depósito o transferencia bancaria a nombre del Arrendador, a la cuenta corriente número 47-20652-07 del banco Scotiabank a nombre de Verónica Lucía Abbott Matus, o en el domicilio o cuenta corriente que el Arrendador le solicite por escrito al Arrendatario. Al pagar la renta de arrendamiento el Arrendatario no podrá efectuar descuentos, reducciones, ni compensaciones de ninguna naturaleza.

Contra el pago de la renta, la Arrendataria podrá solicitar a la Arrendadora que ésta emita un recibo de dinero a favor de la Arrendataria, el que servirá como documento hábil para acreditar el pago de la renta mensual de arrendamiento.

Las rentas de arrendamiento se reajustará durante toda la vigencia del arrendamiento, reajuste que se hará cada 12 meses, en la misma proporción o porcentaje en que haya podido variar el Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el organismo que lo reemplace, en la relación al periodo que medie entre el último día del mes que anteprecede al que empieza a regir este contrato y el último día del mes anteprecedente a aquel en que debe comenzar a regir el reajuste respectivo. Así, el primer reajuste corresponderá a la renta del mes de enero del año 2021 y se calculará en base a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor de los meses de: enero de 2020 a diciembre del año 2020, todos dichos meses inclusive.

Si la renta de arrendamiento no se pagara a su vencimiento, se aplicará una multa a la Arrendataria, equivalente a Unidad de Fomento por cada día de atraso. Si como consecuencia del retraso se le encargara a un abogado la cobranza extrajudicial, la Arrendataria deberá pagar además de la renta y la multa antes señalada, el honorario y los gastos asociados a esta cobranza. Asimismo, en caso de atraso en el pago de

la renta de arrendamiento, ésta devengará el interés máximo legal permitido estipular para operaciones de crédito de dinero reajustables para operaciones de menos de 90 días, los que se calcularán sobre la cantidad que represente la renta al momento de su pago efectivo, por cada mes de atraso sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula séptima.

Además, de la renta mensual de arrendamiento estipulada precedentemente, la Arrendataria dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes, deberá pagar a quien corresponda, las cuentas domiciliarias del inmueble arrendado.

El atraso en el pago en un mes de cualquiera de los gastos indicados dará derecho a la Arrendadora para solicitar la suspensión del o de los servicios respectivos. Junto con el pago de la renta mensual la Arrendataria deberá exhibir a la Arrendadora, cuando ésta lo solicite, los comprobantes de pago correspondientes.

Los gastos derivados del pago de las cuotas cuatrimestrales del Impuesto Territorial de con que se encuentre gravada la Propiedad Arrendada, serán de cargo de la Arrendadora.

SEPTIMO: PROHIBICIONES Durante la vigencia del presente contrato, queda prohibido a la Arrendataria:

- a) Ceder el arrendamiento a cualquier título o en cualquier forma, transferirlo y/o subarrendar todo o parte de la Propiedad Arrendada.
- b) Destinar la Propiedad Arrendada para objetos distintos para el que fue arrendada.
- c) Guardar y manipular en la Propiedad Arrendada materiales inflamables, explosivos, corrosivos, contaminantes o es o que produzcan mal olor, sin cumplir con las precauciones que correspondan para evitar molestias o daños como consecuencia de los mismos.
- d) Producir ruidos molestos, sobre los permitidos por la autoridad.
- e) Hacer modificaciones o mejoras en el inmueble sin previa autorización por escrito de la Arrendadora. Sin embargo, todas las mejoras hechas en la Propiedad Arrendada por la Arrendataria, con o sin autorización, que no puedan separarse de la Propiedad Arrendada sin detrimento del INMUEBLE, quedarán a beneficio del propietario, salvo pacto previo por escrito autorizado ante Notario, en contrario. La arrendataria responderá de todos los perjuicios que se ocasionen a terceros con ocasión de las mejoras, reparaciones o modificaciones que introduzca al inmueble objeto del arrendamiento.
- f) Elaborar, procesar o almacenar cualquier líquido, sustancia o materia que esté prohibido por la autoridad sanitaria o que sean contrarias a las normas ambientales en ese sector.

La infracción de una cualquiera de estas prohibiciones, así como el retraso por más de treinta días en el pago de una cualquiera de las rentas mensuales de arrendamiento o de las cuentas que gravan el inmueble, facultará a la Arrendadora para poner término inmediato anticipado a presente contrato de arrendamiento, sin necesidad de declaración judicial alguna, comunicando este hecho a la arrendataria mediante carta certificada. Por este solo hecho, la arrendataria deberá restituir el inmueble arrendado en forma inmediata y pagar al arrendador el monto de las rentas de arrendamiento que correspondían a ser pagadas hasta el vencimiento del plazo del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, estos sin perjuicio de la indemnización a que dé lugar este incumplimiento.

OCTAVO: OBLIGACIONES ADICIONALES DE LA ARRENDADORA La Arrendadora se obliga adicionalmente, durante la vigencia de este contrato, a:

1. Mantener la Propiedad Arrendada en estado de servir para el fin para el que ha sido arrendada, efectuando las reparaciones a que es obligado de acuerdo a la ley y al presente contrato; y,
2. liberar a la Arrendataria de toda turbación o embarazo en el goce del inmueble individualizado en la cláusula segunda del presente contrato. Sin perjuicio de lo anterior se deja expresa constancia que la Arrendadora no responderá en caso alguno por robos, hurtos o daños que puedan ocurrir en la Propiedad Arrendada, o por los perjuicios que pueda sufrir la Arrendataria en caso de filtraciones, efectos de humedad, viento o calor y otros hechos fortuitos de análoga naturaleza de fuerza mayor. En caso de sobrevenir alguna de las circunstancias antes mencionadas, y la Propiedad Arrendada sufra deterioros que hagan menester reparaciones necesarias de aquellas a que se refiere el artículo mil novecientos veintisiete del Código Civil, la Arrendadora se obliga solo a reparar los daños que sufra la Propiedad Arrendada después de recibir un reclamo por escrito del Arrendatario.

En ningún caso, la Arrendadora responderá por las reparaciones locativas o por los perjuicios ocasionados con motivo de ellas, salvo que los deterioros que las hagan necesarias provengan de la mala calidad de la Propiedad Arrendada.

La Arrendadora no será responsable por los daños y perjuicios que pueda experimentar cualquier tercero, resultantes de la tenencia, uso o goce de la Propiedad Arrendada.

NOVENO: OBLIGACIONES ADICIONALES DE LA ARRENDATARIA La Arrendataria se obliga adicionalmente a:

1. Mantener en perfecto estado de funcionamiento las llaves de paso, las válvulas y flotadores de los excusados y los enchufes, timbres e interruptores de la instalación eléctrica de la Propiedad Arrendada, el sistema de riego automático del jardín de la propiedad y equipos de aire acondicionado, reparándolos o cambiándolos por su cuenta;
2. Mantener la Propiedad Arrendada en perfecto estado de aseo y conservación, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimos y en general, efectuar oportunamente y a su costo las reparaciones locativas que correspondan en la Propiedad Arrendada, según lo estipulado en el presente instrumento;
3. Dar aviso de inmediato a la Arrendadora si se produce algún desperfecto que sea de su responsabilidad con el fin que éste proceda a su reparación;
4. Asumir los gastos que pueda ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que efectúe la autoridad tanto a la Propiedad Arrendada como a la Arrendataria, en razón a los materiales a almacenar y/o a las actividades que el Arrendatario desarrollará en la Propiedad Arrendada, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, de seguridad, laborales o reglamentarias.

DECIMO: REPARACIONES Y MEJORAS Sin perjuicio de las declaraciones y estipulaciones del presente instrumento, la Arrendadora podrá realizar las reparaciones necesarias que requiera la Propiedad Arrendada, que se presenten o tengan su origen en hechos ocurridos con posterioridad a esta fecha, a excepción de las reparaciones locativas, las cuales corresponderán a la Arrendataria.

Las partes acuerdan que las mejoras que realice la Arrendataria a la Propiedad Arrendada quedarán a beneficio de la Arrendadora, sin que éste deba pagar suma alguna por ellas, salvo que dichas mejoras puedan ser retiradas sin causar detrimento a la Propiedad Arrendada.

DECIMO PRIMERO: VISITAS A LA PROPIEDAD ARRENDADA El Arrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias para que el Arrendador o quien o represente, pueda visitar la Propiedad Arrendada, siempre y cuando ello no entorpezca significativamente las actividades del Arrendatario y se verifique en las horas y días previamente acordadas para ello. Asimismo, en caso que el propietario del inmueble desee enajenar la Propiedad Arrendada, el Arrendatario se obliga a entregar las facilidades para que el arrendador o a quien delegue dicha función, pueda mostrarlo durante la vigencia del contrato, a lo menos dos veces en la semana, durante dos horas cada vez, en el horario comprendido entre las 17.00 y 20.00 horas.

DECIMO SEGUNDO: GARANTIA Para garantizar el fiel cumplimiento del contrato de arrendamiento y en especial para responder por cualquier daño o perjuicio que pudiera producirse en la Propiedad Arrendada, como garantizar su conservación y restitución en el mismo estado en que lo recibe, la Arrendataria entrega en garantía en este acto al Arrendador, quien declara recibir a su entera satisfacción, la suma de **\$1.000.000.-**

El monto establecido como garantía no podrá ser en ningún caso imputado al pago de renta de arrendamiento.

La Arrendadora se obliga a devolver la garantía dentro de los sesenta días siguientes a la restitución del inmueble debidamente reajustada en su equivalente al último mes de arriendo quedando desde ya autorizada la Arrendadora, para descontar de esta garantía las cuentas que pudieran quedar pendientes tales como las de electricidad, agua, alcantarillado, gastos comunes y otras.

Las partes acuerdan desde ya que la arrendadora queda facultada para descontar de la garantía el valor de los deterioros producidos por uso indebido o negligencia y perjuicios de cargo de la arrendataria que se hubiesen ocasionado, así como también el valor de las cuentas pendientes, consumos y demás gastos que sean de cargo de la arrendataria, y sin perjuicio del derecho a cobrar de acuerdo a las reglas generales los daños y perjuicios derivados de cualquier otro incumplimiento de la arrendataria.

Se deja constancia que en caso alguno podrá la arrendataria imputar esta garantía al pago de la renta de arrendamiento, ni aun tratándose de la renta del último mes de vigencia del presente contrato.

DECIMO TERCERO: COMISIÓN DE INTERMEDIARIO: Se deja constancia que ambas partes se obligan a pagar a Property Partners La Serena Spa, rol único tributario 76.876.719-K, la cantidad del 50% del valor mensual acordado más IVA, equivalentes en pesos al día de firma del presente contrato. Dicha suma deberá ser depositada, a nombre de Property Partners La Serena Spa., RUT N°76.876.719-K, en la cuenta corriente número 73420768 del Banco Santander.

DECIMO CUARTO RESTITUCION: En caso de terminación del presente contrato, cualquiera sea su causa, la Arrendataria se obliga a restituir el inmueble en las mismas condiciones que fue recibido, habida consideración del desgaste natural propio del uso legítimo de la Propiedad Arrendada, inmediatamente que éste termine, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total de la Propiedad Arrendada, poniéndola a disposición de la Arrendadora y entregando las llaves.

Además, deberá hacer entrega de los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupe el inmueble de los servicios de agua, electricidad, extracción de basuras u otros que correspondan.

Si la Arrendataria no restituyere la Propiedad Arrendada a la fecha de terminación del presente contrato de arrendamiento, deberá pagar mes a mes y fracción de mes, la renta de arrendamiento convenida, aumentada en un veinticinco por ciento, sin perjuicio de los derechos de la Arrendadora para exigir el lanzamiento de la Arrendataria. La permanencia del arrendatario no significará en ningún caso la mantención o renovación del contrato.

El no ejercicio oportuno por parte de la Arrendadora del derecho que se le reconoce en esta cláusula, no significará de manera alguna la renuncia del mismo, reservándose la facultad de ejercicio cuando lo estime conveniente.

En caso de restitución anticipada del local, la arrendataria, deberá pagar las rentas íntegras hasta el vencimiento efectivo del presente contrato.

DÉCIMO QUINTO: USO DE DATOS En conformidad a lo dispuesto en la ley 19.628 sobre protección de datos de carácter personal, la Arrendataria autoriza a la Arrendadora para que en el caso de incumplimiento, simple retardo o mora en el pago de las obligaciones a que se refiere el presente Contrato, sus datos sean ingresados en un sistema de información comercial público pudiendo ser procesados, tratados y comunicados en cualquier forma o medio, para lo cual la Arrendataria otorga en este acto poder especial, gratuito e irrevocable, relevando el arrendatario al arrendador y al administrador de cualquier responsabilidad que se pudiera derivar al efecto. Los costos inherentes a aclarar la información en el evento de pago serán de cargo de la Arrendataria. Para tal efecto, la Arrendadora otorgará certificados de pago sólo una vez cumplidas las obligaciones por parte de la Arrendataria.

DECIMO SEXTO: NOTIFICACIONES Todos los avisos y notificaciones que se realicen con motivo u ocasión de este contrato de arrendamiento deberán efectuarse por escrito, por carta certificada y por correo electrónico, a las Partes, a los siguientes domicilios y direcciones:

(i) a la Arrendadora: Verónica Lucía Abbott Matus

Correo electrónico: vabbott65@hotmail.com

Dirección: Avenida Coraceros 50, Edificio Mar Adriático, departamento 56, Viña del Mar

(ii) a la Arrendataria: Defensoría de los Derechos de la Niñez.

Correo: Susana Casas San Miguel: scasas@defensorianinez.cl

Dirección: Carmen Silva N°2449, Providencia. -

Todo cambio en la información precedente deberá comunicarse oportunamente y por escrito a la otra parte, según procediere y, en su defecto, tendrá pleno valor el aviso enviado a los destinatarios y domicilios antes mencionados.

DECIMO SÉPTIMO: Para todos los efectos derivados de este Contrato, ambas partes fijan su domicilio en la ciudad y comuna de Santiago, y se someten a la competencia de sus Tribunales de Justicia.

DECIMO OCTAVO: Todos los gastos notariales que se produzcan a raíz de este Contrato serán de cargo de ambas partes por mitades.

La personería de doña Patricia Alejandra Muñoz García para representar a la Corporación Defensoría de los Derechos de la Niñez, consta en Decreto N°08 de fecha 23 de abril de 2018 del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, mediante el cual se la designa a contar del 1 de junio de 2018, en el cargo de Defensora de la Niñez.

El presente contrato se firma en 3 ejemplares quedando uno en poder de la arrendadora, y dos en poder de la arrendataria."

SE REGISTRAN FIRMAS.

3. **Extiéndase Garantía** según lo estipulado en la cláusula Décimo Segunda del contrato suscrito, por un valor de **\$1.000.000.-**
4. **Páguese** a Property Partners La Serena Spa, la suma correspondiente al 50% más IVA, del valor mensual del arriendo estipulado en la Cláusula Décimo Tercera del contrato suscrito.
5. **Páguese** a Verónica Lucía Abbott Matus las sumas mensuales correspondientes al canon de arriendo estipulado en la Cláusula Sexta del contrato suscrito.
6. **Impútese** el gasto al presupuesto vigente de la Defensoría de los Derechos de la Niñez a la cuenta presupuestaria 22.09.002 arriendo de edificios.

Anótese, comuníquese y archívese,



PATRICIA ALEJANDRA MUÑOZ GARCÍA
DEFENSORA DE LA NIÑEZ
DEFENSORÍA DE LOS DERECHOS DE LA NIÑEZ


CSL/SCS
Distribución:

- Archivo, Unidad de Estudios y Gestión, Defensoría de los Derechos de la Niñez.

CONTRATO DE ARRIENDO

VERÓNICA LUCÍA ABBOTT MATUS

A

LA DEFENSORÍA DE LOS DERECHOS DE LA NIÑEZ

EN SANTIAGO DE CHILE, a tres de enero de dos mil veinte comparecen: Por una parte doña Verónica Lucía Abbott Matus, Chileno, docente, soltera, cédula nacional de identidad número 8.440.287-7, domiciliada en Avenida Coraceros 50, Edificio Mar Adriático, departamento 56, de la comuna de Viña del Mar, Región de Valparaíso, en adelante también denominado el "Arrendador"; y por la otra parte doña **PATRICIA ALEJANDRA MUÑOZ GARCÍA**, chilena, abogada, soltera, cédula nacional de identidad número 13.321.950-1, quien comparece en representación de **DEFENSORÍA DE LOS DERECHOS DE LA NIÑEZ**, Rol Único Tributario N°62.000.410-3, según se acreditará, ambos con domicilio en calle Carmen Sylva 2449, comuna de Providencia, ciudad de Santiago, en adelante también denominada la "Arrendataria"; y en conjunto, también denominadas "LAS PARTES", los comparecientes, mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas citadas y exponen que han convenido el siguiente contrato de arriendo:

PRIMERO: ANTECEDENTES DEL INMUEBLE doña **Verónica Lucía Abbott Matus**, es dueño de la propiedad ubicada en calle **Henry Ford #875, La Serena**, en adelante denominada la "Propiedad Arrendada y/o el INMUEBLE". El título de dominio de la Propiedad Arrendada, a nombre del Arrendador, se encuentra inscrito a fs. **4.359** bajo el número **N° 2.963** del año **2012**, del Conservador de Bienes Raíces de la ciudad de La Serena, y su rol de avalúo es el N°307-25, de la comuna de La Serena.

SEGUNDO: ARRENDAMIENTO En este acto y por el presente instrumento **Verónica Lucía Abbott Matus** da en arrendamiento a **DEFENSORÍA DE LOS DERECHOS DE LA NIÑEZ**, para quien arrienda su representante doña Patricia Alejandra Muñoz García, la propiedad singularizada en la cláusula anterior.

Doña Patricia Alejandra Muñoz García, en la representación que conduce, declara que conoce la ubicación, dimensión y características del inmueble por lo que acepta expresamente su actual estado y condiciones, señalando, asimismo, que este es idóneo y apto para los fines a los que lo destinará y que cuenta con las autorizaciones y permisos municipales y fiscales correspondientes.



Handwritten signature in blue ink.

Las PARTES declaran que el presente contrato no incluye bienes muebles, por lo cual no se encuentra afecto a IVA.

TERCERO: ENTREGA DE LA PROPIEDAD ARRENDADA La Arrendadora, con esta fecha hace entrega a la Arrendataria del INMUEBLE, en buen estado de conservación y libre de arrendatarios y ocupantes a cualquier título, con sus sistemas de luz y agua, con sus cuentas domiciliarias y gastos comunes al día, sus llaves y medios de acceso. Lo anterior en conformidad al inventario, el que es firmado por LAS PARTES en señal de conocimiento y aceptación, se entiende formar parte integrante del presente instrumento.

La Propiedad Arrendada se da en arrendamiento como cuerpo cierto, con todo lo edificado, con todos sus usos y costumbres, derechos y servidumbres activas y pasivas.

CUARTO: DESTINO DE LA PROPIEDAD ARRENDADA La Arrendataria declara y se obliga a destinar la Propiedad Arrendada exclusivamente a oficinas para funcionamiento de la Macrozona Centro Norte ubicada en la Región de Coquimbo de la Defensoría de los Derechos de la Niñez. Esta obligación de la Arrendataria, ha sido consideración esencial para la celebración del presente contrato.

Serán de cargo de la arrendataria los gastos que pueda demandar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad, ya sea referente a condiciones sanitarias, higiénicas o reglamentarias del local, en relación al uso que se le dé al inmueble por parte de la arrendataria.

QUINTO: PLAZO DEL CONTRATO El plazo del arrendamiento será de tres años, a contar del 06 de enero de 2020. Dicho plazo de arrendamiento se prorrogará automáticamente, por períodos iguales y sucesivos de un año, cada uno, si ninguna de las partes diere aviso de término a la otra con una anticipación de a lo menos tres meses anteriores al vencimiento del plazo original o de la prórroga respectiva. El aviso de término deberá darse por medio de carta certificada expedida al domicilio de los contratantes indicado en la comparecencia. Para todos estos efectos, cualquier cambio de domicilio de una de las partes de este contrato, deberá ser informado a la otra mediante comunicación escrita dirigida al último domicilio informado por escrito por la otra parte.

Una vez, transcurrido el plazo de tres años y habiéndose prorrogado el presente contrato, la Arrendadora, podrá en cualquier momento y antes del vencimiento de la prórroga, poner término al contrato sin expresión de causa, para lo cual deberá dar un aviso en la forma y plazo estipulada en el inciso precedente.

SEXTO: RENTA MENSUAL DE ARRENDAMIENTO La Arrendataria pagará mensualmente a la Arrendadora, a partir del mes de enero de 2020, una renta de arrendamiento equivalente a



Handwritten signature in blue ink.

\$1.000.000.-, la que será pagada en forma anticipada dentro de los cinco primeros días de cada mes, en el domicilio del Arrendador o mediante depósito o transferencia bancaria a nombre del Arrendador, a la cuenta corriente **número 47-20652-07** del banco Scotiabank a nombre de Verónica Lucía Abbott Matus, o en el domicilio o cuenta corriente que el Arrendador le solicite por escrito al Arrendatario. Al pagar la renta de arrendamiento el Arrendatario no podrá efectuar descuentos, reducciones, ni compensaciones de ninguna naturaleza.

Contra el pago de la renta, la Arrendataria podrá solicitar a la Arrendadora que ésta emita un recibo de dinero a favor de la Arrendataria, el que servirá como documento hábil para acreditar el pago de la renta mensual de arrendamiento.

Las rentas de arrendamiento se reajustará durante toda la vigencia del arrendamiento, reajuste que se hará cada 12 meses, en la misma proporción o porcentaje en que haya podido variar el Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el organismo que lo reemplace, en la relación al periodo que medie entre el último día del mes que antecede al que empieza a regir este contrato y el último día del mes antecesor a aquel en que debe comenzar a regir el reajuste respectivo. Así, el primer reajuste corresponderá a la renta del mes de enero del año 2021 y se calculará en base a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor de los meses de: enero de 2020 a diciembre del año 2020, todos dichos meses inclusive.

Si la renta de arrendamiento no se pagara a su vencimiento, se aplicará una multa a la Arrendataria, equivalente a Unidad de Fomento por cada día de atraso. Si como consecuencia del retraso se le encargara a un abogado la cobranza extrajudicial, la Arrendataria deberá pagar además de la renta y la multa antes señalada, el honorario y los gastos asociados a esta cobranza. Asimismo, en caso de atraso en el pago de la renta de arrendamiento, ésta devengará el interés máximo legal permitido estipular para operaciones de crédito de dinero reajustables para operaciones de menos de 90 días, los que se calcularán sobre la cantidad que represente la renta al momento de su pago efectivo, por cada mes de atraso sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula séptima.

Además, de la renta mensual de arrendamiento estipulada precedentemente, la Arrendataria dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes, deberá pagar a quien corresponda, las cuentas domiciliarias del inmueble arrendado.

El atraso en el pago en un mes de cualquiera de los gastos indicados dará derecho a la Arrendadora para solicitar la suspensión del o de los servicios respectivos. Junto con el pago de la



A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized letters.

renta mensual la Arrendataria deberá exhibir a la Arrendadora, cuando ésta lo solicite, los comprobantes de pago correspondientes.

Los gastos derivados del pago de las cuotas cuatrimestrales del Impuesto Territorial de con que se encuentre gravada la Propiedad Arrendada, serán de cargo de la Arrendadora.

SEPTIMO: PROHIBICIONES Durante la vigencia del presente contrato, queda prohibido a la Arrendataria:

- a) Ceder el arrendamiento a cualquier título o en cualquier forma, transferirlo y/o subarrendar todo o parte de la Propiedad Arrendada.
- b) Destinar la Propiedad Arrendada para objetos distintos para el que fue arrendada.
- c) Guardar y manipular en la Propiedad Arrendada materiales inflamables, explosivos, corrosivos, contaminantes o es o que produzcan mal olor, sin cumplir con las precauciones que correspondan para evitar molestias o daños como consecuencia de los mismos.
- d) Producir ruidos molestos, sobre los permitidos por la autoridad.
- e) Hacer modificaciones o mejoras en el inmueble sin previa autorización por escrito de la Arrendadora. Sin embargo, todas las mejoras hechas en la Propiedad Arrendada por la Arrendataria, con o sin autorización, que no puedan separarse de la Propiedad Arrendada sin detrimento del INMUEBLE, quedarán a beneficio del propietario, salvo pacto previo por escrito autorizado ante Notario, en contrario. La arrendataria responderá de todos los perjuicios que se ocasionen a terceros con ocasión de las mejoras, reparaciones o modificaciones que introduzca al inmueble objeto del arrendamiento.
- f) Elaborar, procesar o almacenar cualquier líquido, sustancia o materia que esté prohibido por la autoridad sanitaria o que sean contrarias a las normas ambientales en ese sector.

La infracción de una cualquiera de estas prohibiciones, así como el retraso por más de treinta días en el pago de una cualquiera de las rentas mensuales de arrendamiento o de las cuentas que gravan el inmueble, facultará a la Arrendadora para poner término inmediato anticipado a presente contrato de arrendamiento, sin necesidad de declaración judicial alguna, comunicando este hecho a la arrendataria mediante carta certificada. Por este solo hecho, la arrendataria deberá restituir el inmueble arrendado en forma inmediata y pagar al arrendador el monto de las rentas de arrendamiento que correspondían a ser pagadas hasta el vencimiento del plazo del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, estos sin perjuicio de la indemnización a que dé a lugar este incumplimiento.

OCTAVO: OBLIGACIONES ADICIONALES DE LA ARRENDADORA La Arrendadora se obliga adicionalmente, durante la vigencia de este contrato, a:



1. Mantener la Propiedad Arrendada en estado de servir para el fin para el que ha sido arrendada, efectuando las reparaciones a que es obligado de acuerdo a la ley y al presente contrato; y,
2. liberar a la Arrendataria de toda turbación o embarazo en el goce del inmueble individualizado en la cláusula segunda del presente contrato. Sin perjuicio de lo anterior se deja expresa constancia que la Arrendadora no responderá en caso alguno por robos, hurtos o daños que puedan ocurrir en la Propiedad Arrendada, o por los perjuicios que pueda sufrir la Arrendataria en caso de filtraciones, efectos de humedad, viento o calor y otros hechos fortuitos de análoga naturaleza de fuerza mayor. En caso de sobrevenir alguna de las circunstancias antes mencionadas, y la Propiedad Arrendada sufra deterioros que hagan menester reparaciones necesarias de aquellas a que se refiere el artículo mil novecientos veintisiete del Código Civil, la Arrendadora se obliga solo a reparar los daños que sufra la Propiedad Arrendada después de recibir un reclamo por escrito del Arrendatario.

En ningún caso, la Arrendadora responderá por las reparaciones locativas o por los perjuicios ocasionados con motivo de ellas, salvo que los deterioros que las hagan necesarias provengan de la mala calidad de la Propiedad Arrendada.

La Arrendadora no será responsable por los daños y perjuicios que pueda experimentar cualquier tercero, resultantes de la tenencia, uso o goce de la Propiedad Arrendada.

NOVENO: OBLIGACIONES ADICIONALES DE LA ARRENDATARIA La Arrendataria se obliga adicionalmente a:

1. Mantener en perfecto estado de funcionamiento las llaves de paso, las válvulas y flotadores de los excusados y los enchufes timbres e interruptores de la instalación eléctrica de la Propiedad Arrendada, el sistema de riego automático del jardín de la propiedad y equipos de aire acondicionado, reparándolos o cambiándolos por su cuenta;
2. Mantener la Propiedad Arrendada en perfecto estado de aseo y conservación, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimos y en general, efectuar oportunamente y a su costo las reparaciones locativas que correspondan en la Propiedad Arrendada, según lo estipulado en el presente instrumento;
3. Dar aviso de inmediato a la Arrendadora si se produce algún desperfecto que sea de su responsabilidad con el fin que éste proceda a su reparación;
4. Asumir los gastos que pueda ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que efectúe la autoridad tanto a la Propiedad Arrendada como a la Arrendataria, en razón a los materiales a almacenar y/o a las actividades que el Arrendatario desarrollará en la



A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops.

Propiedad Arrendada, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, de seguridad, laborales o reglamentarias.

DECIMO: REPARACIONES Y MEJORAS Sin perjuicio de las declaraciones y estipulaciones del presente instrumento, la Arrendadora podrá realizar las reparaciones necesarias que requiera la Propiedad Arrendada, que se presenten o tengan su origen en hechos ocurridos con posterioridad a esta fecha, a excepción de las reparaciones locativas, las cuales corresponderán a la Arrendataria.

Las partes acuerdan que las mejoras que realice la Arrendataria a la Propiedad Arrendada quedarán a beneficio de la Arrendadora, sin que éste deba pagar suma alguna por ellas, salvo que dichas mejoras puedan ser retiradas sin causar detrimento a la Propiedad Arrendada.

DECIMO PRIMERO: VISITAS A LA PROPIEDAD ARRENDADA El Arrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias para que el Arrendador o quien o represente, pueda visitar la Propiedad Arrendada, siempre y cuando ello no entrase significativamente las actividades del Arrendatario y se verifique en las horas y días previamente acordadas para ello. Asimismo, en caso que el propietario del inmueble desee enajenar la Propiedad Arrendada, el Arrendatario se obliga a entregar las facilidades para que el arrendador o a quien delegue dicha función, pueda mostrarlo durante la vigencia del contrato, a lo menos dos veces en la semana, durante dos horas cada vez, en el horario comprendido entre las 17.00 y 20.00 horas.

DECIMO SEGUNDO: GARANTIA Para garantizar el fiel cumplimiento del contrato de arrendamiento y en especial para responder por cualquier daño o perjuicio que pudiera producirse en la Propiedad Arrendada, como garantizar su conservación y restitución en el mismo estado en que lo recibe, la Arrendataria entrega en garantía en este acto al Arrendador, quien declara recibir a su entera satisfacción, la suma de **\$1.000.000.-**

El monto establecido como garantía no podrá ser en ningún caso imputado al pago de renta de arrendamiento.

La Arrendadora se obliga a devolver la garantía dentro de los sesenta días siguientes a la restitución del inmueble debidamente reajustada en su equivalente al último mes de arriendo quedando desde ya autorizada la Arrendadora, para descontar de esta garantía las cuentas que pudieran quedar pendientes tales como las de electricidad, agua, alcantarillado, gastos comunes y otras.



A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized letters.

Las partes acuerdan desde ya que la arrendadora queda facultada para descontar de la garantía el valor de los deterioros producidos por uso indebido o negligencia y perjuicios de cargo de la arrendataria que se hubiesen ocasionado, así como también el valor de las cuentas pendientes, consumos y demás gastos que sean de cargo de la arrendataria, y sin perjuicio del derecho a cobrar de acuerdo a las reglas generales los daños y perjuicios derivados de cualquier otro incumplimiento de la arrendataria.

Se deja constancia que en caso alguno podrá la arrendataria imputar esta garantía al pago de la renta de arrendamiento, ni aun tratándose de la renta del último mes de vigencia del presente contrato.

DECIMO TERCERO: COMISIÓN DE INTERMEDIARIO: Se deja constancia que ambas partes se obligan a pagar a Property Partners La Serena Spa, rol único tributario 76.876.719-K, la cantidad del 50% del valor mensual acordado más IVA, equivalentes en pesos al día de firma del presente contrato. Dicha suma deberá ser depositada, a nombre de Property Partners La Serena Spa., RUT N°76.876.719-K, en la cuenta corriente número 73420768 del Banco Santander.

DECIMO CUARTO RESTITUCION: En caso de terminación del presente contrato, cualquiera sea su causa, la Arrendataria se obliga a restituir el inmueble en las mismas condiciones que fue recibido, habida consideración del desgaste natural propio del uso legítimo de la Propiedad Arrendada, inmediatamente que éste termine, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total de la Propiedad Arrendada, poniéndola a disposición de la Arrendadora y entregando las llaves.

Además, deberá hacer entrega de los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupe el inmueble de los servicios de agua, electricidad, extracción de basuras u otros que correspondan.

Si la Arrendataria no restituyere la Propiedad Arrendada a la fecha de terminación del presente contrato de arrendamiento, deberá pagar mes a mes y fracción de mes, la renta de arrendamiento convenida, aumentada en un veinticinco por ciento, sin perjuicio de los derechos de la Arrendadora para exigir el lanzamiento de la Arrendataria. La permanencia del arrendatario no significará en ningún caso la mantención o renovación del contrato.

El no ejercicio oportuno por parte de la Arrendadora del derecho que se le reconoce en esta cláusula, no significará de manera alguna la renuncia del mismo, reservándose la facultad de ejercicio cuando lo estime conveniente.



En caso de restitución anticipada del local, la arrendataria, deberá pagar las rentas íntegras hasta el vencimiento efectivo del presente contrato.

DÉCIMO QUINTO: USO DE DATOS En conformidad a lo dispuesto en la ley 19.628 sobre protección de datos de carácter personal, la Arrendataria autoriza a la Arrendadora para que en el caso de incumplimiento, simple retardo o mora en el pago de las obligaciones a que se refiere el presente Contrato, sus datos sean ingresados en un sistema de información comercial público pudiendo ser procesados, tratados y comunicados en cualquier forma o medio, para lo cual la Arrendataria otorga en este acto poder especial, gratuito e irrevocable, relevando el arrendatario al arrendador y al administrador de cualquier responsabilidad que se pudiera derivar al efecto. Los costos inherentes a aclarar la información en el evento de pago serán de cargo de la Arrendataria. Para tal efecto, la Arrendadora otorgará certificados de pago sólo una vez cumplidas las obligaciones por parte de la Arrendataria.

DECIMO SEXTO: NOTIFICACIONES Todos los avisos y notificaciones que se realicen con motivo u ocasión de este contrato de arrendamiento deberán efectuarse por escrito, por carta certificada y por correo electrónico, a las Partes, a los siguientes domicilios y direcciones:

(i) a la Arrendadora: Verónica Lucía Abbott Matus

Correo electrónico: vabbott65@hotmail.com

Dirección: Avenida Coraceros 50, Edificio Mar Adriático, departamento 56, Viña del Mar

(ii) a la Arrendataria: Defensoría de los Derechos de la Niñez.

Correo: Susana Casas San Miguel: scasas@defensorianinez.cl

Dirección: Carmen Silva N°2449, Providencia. -

Todo cambio en la información precedente deberá comunicarse oportunamente y por escrito a la otra parte, según procediere y, en su defecto, tendrá pleno valor el aviso enviado a los destinatarios y domicilios antes mencionados.

DECIMO SÉPTIMO: Para todos los efectos derivados de este Contrato, ambas partes fijan su domicilio en la ciudad y comuna de Santiago, y se someten a la competencia de sus Tribunales de Justicia.

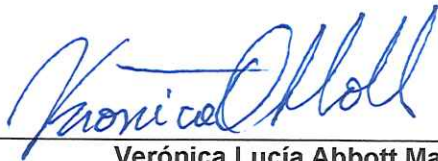
DECIMO OCTAVO: Todos los gastos notariales que se produzcan a raíz de este Contrato serán de cargo de ambas partes por mitades.



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' followed by a flourish.

La personería de doña Patricia Alejandra Muñoz García para representar a la Corporación Defensoría de los Derechos de la Niñez, consta en Decreto N°08 de fecha 23 de abril de 2018 del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, mediante el cual se la designa a contar del 1 de junio de 2018, en el cargo de Defensora de la Niñez.

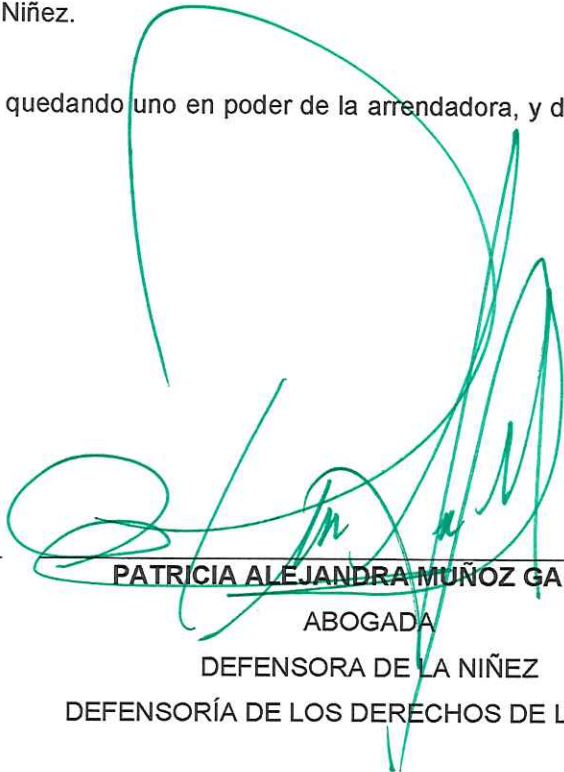
El presente contrato se firma en 3 ejemplares quedando uno en poder de la arrendadora, y dos en poder de la arrendataria.



Verónica Lucía Abbott Matus

PSICÓLOGA

RUT 8.440.287-7



PATRICIA ALEJANDRA MUÑOZ GARCÍA

ABOGADA

DEFENSORA DE LA NIÑEZ

DEFENSORÍA DE LOS DERECHOS DE LA NIÑEZ

4



Registro de Propiedad

Copia Autorizada

El Conservador de Bienes Raíces de La Serena certifica que la inscripción de fojas 4359 número 2963 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2012, adjunta al presente documento, está conforme con su original.

Los derechos registrales correspondientes a esta actuación ascienden a la suma de \$3.000.

CBRLS
Conservador de Bienes Raíces La Serena

Carátula 818615

La Serena, 3 de Enero de 2020



Código de verificación:
0000015458
www.cbrls.cl

Documento incorpora firma electrónica avanzada conforme a Ley N°19.799. La vigencia de la firma electrónica en el documento, al igual que la integridad y autenticidad del mismo, deben ser verificados en www.cbrls.cl, donde estará disponible por 90 días contados desde la fecha de su emisión. Documento impreso es sólo una copia del documento original.

JAIME MORANDE MIRANDA
Conservador y Archivero Judicial
La Serena

1 N° 2.963 C.S. C-364260
2 **COMPRAVENTA**
3 **VERÓNICA LUCÍA ABBOTT MATUS**
4 **= A =**
5 **MARÍA URIBE Y COMPAÑÍA LIMITADA**
6 **CALLE HENRY FORD N° 875, SITIO N° 81**
7 **MANZANA 4, POBLACIÓN HUANHUALI**
8 **REPERTORIO: FS. 259 N° 9.130.-**
9 %%%%%%%%%%%
10 La Serena, veintidós de Mayo de dos mil doce.- Por
11 escritura pública de fecha diecinueve de Abril de dos mil
12 doce, otorgada ante el Notario de esta comuna doña Elena
13 Leyton Carvajal, doña María del Carmen Uribe Ramos,
14 casada, labores de casa, C.N.I. N° 5.284.023-6, en
15 representación de **MARÍA URIBE Y COMPAÑÍA**
16 **LIMITADA**, R.U.T. N° 76.199.009-8, ambas con domicilio
17 en calle Henry Ford número ochocientos setenta y cinco,
18 comuna de La Serena, vendió, cedió y transfirió a doña
19 **VERÓNICA LUCÍA ABBOTT MATUS**, psicóloga,
20 soltera, domiciliada en calle Los Jardines número cincuenta,
21 comuna de La Serena, C.N.I. N° 8.440.287-7, quien compró,
22 y aceptó para sí, la propiedad compuesta de sitio y casa
23 ubicado en la ciudad de La Serena, **CALLE HENRY FORD**
24 **NÚMERO OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO**, que
25 corresponde al **SITIO NÚMERO OCHENTA Y UNO** de la
26 **MANZANA CUATRO**, del plano de loteo de la
27 **POBLACIÓN HUANHUALI**, que tiene los siguientes
28 deslindes particulares, según sus títulos: **AL NORTE**, en
29 **diecisiete metros con calle seis hoy Henry Ford**; **AL SUR**,
30 **en catorce metros con lote setenta y ocho**; **AL ORIENTE**, en

Hipoteca
2962-1570
2012

Prohibición
2622-1753
2012

D
05749

SCBR



1 veinticuatro metros cincuenta centímetros con lote ochenta;
2 y AL PONIENTE, en veintidós metros ochenta centímetros,
3 con calle cinco, hoy Woodrow Wilson.- El precio de venta
4 ascendente a la cantidad de cuatro mil seiscientas cincuenta
5 y tres (4.653) Unidades de Fomento, fue pagado en la forma
6 indicada en la escritura citada al comienzo.- El título de
7 dominio anterior consta de la inscripción de fojas
8 novecientos treinta y nueve (939) número ochocientos
9 noventa y cinco (895) del Registro de Propiedad del año mil
10 novecientos noventa y nueve (1.999).- El inmueble referido
11 tiene asignado el rol N° 307-25 y se encuentra al día en el
12 pago de las contribuciones de bienes raíces según se
13 acreditó.- Requirente: Angélica Iriarte Alfaro.-

Anotada
Derechos
\$322204

