



REF.: APRUEBA CONTRATO ARRIENDO
INMUEBLE PARA DEPENDENCIAS
DE SEDE ARICA Y PARINACOTA
DE LA DEFENSORÍA DE LOS
DERECHOS DE LA NIÑEZ.

RESOLUCIÓN EXENTA N°096/2019

SANTIAGO, 22 DE MAYO DE 2019

VISTOS:

Lo dispuesto en la Ley 21.067 que crea la Defensoría de los Derechos de la Niñez; el Decreto N°1104 de 2018 del Ministerio de Hacienda mediante el cual se financia el mayor gasto fiscal que representa la aplicación de la Ley N°21.067; Visto lo prescrito en la Ley N°19.886 y sus modificaciones; el Decreto Supremo N°8, que Designa a Patricia Alejandra Muñoz García como Defensora de la Niñez, Directora y representante legal de la institución.

CONSIDERANDO:

1. Que la Defensoría de los Derechos de la Niñez ha iniciado sus funciones, según lo 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, de acuerdo a lo anterior, la Defensoría de los Derechos de la Niñez, requiere de un inmueble destinado para la ciudad de Arica, 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.
4. 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.
5. Que, para la correcta selección de oficina, debió recurrirse por urgencia a los servicios de una corredora de propiedades.
6. Que se ha seleccionado un inmueble definitivo para la operación de la Defensoría de los Derechos de la Niñez en su sede Arica y Parinacota.
7. Que, en conformidad a lo anterior, se suscribe contrato de arriendo entre la Defensoría de los Derechos de la Niñez y **Sociedad Orden Inversiones Limitada**, representada por el Señor **Luis Alberto Olcay Cárdenas**, el que se aprueba a través de la presente resolución.

RESUELVO:

1. **Autorízase** la contratación de la empresa “Sociedad Orden Inversiones Limitada” RUT: 76.017.869-1, representada por el Señor Luis Alberto Olcay Cárdenas, RUT: 9.963.313-1 para el arriendo de oficina destinada a la Sede de Arica y Parinacota 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 Arica de la Defensoría de los Derechos de la Niñez.
3. **Apruébese** el siguiente texto de contrato:

CONTRATO DE ARRIENDO ENTRE ORDEN INVERSIONES LIMITADA Y LA DEFENSORIA DE LOS DERECHOS DE LA NIÑEZ

EN SANTIAGO DE CHILE, a primero de Mayo de 2019 comparecen: Por una parte don **Luis Alberto Olcay Cárdenas**, Chileno, Ingeniero Civil, casado, cédula nacional de identidad número 9.963.313-1, en representación de la sociedad **Orden Inversiones Limitada**, RUT N° 76.017.869-1, ambos domiciliados en Diego de Almagro 5210 de la comuna de Ñuñoa, Región Metropolitana, 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 La sociedad **ORDEN INVERSIONES LIMITADA**, sociedad de giro de su denominación, Rol Único Tributario número Setenta y seis millones diecisiete mil ochocientos sesenta y nueve guion uno, representado en este acto por don **Luis Alberto Olcay Cárdenas**, es dueño de la oficina número ciento cuarenta y tres, del piso décimo cuarto, ubicado en el Edificio de calle Arturo Prat número trecientos noventa y uno, comuna de Arica, 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.2806v N°2072 año 2014, del Conservador de Bienes Raíces de la ciudad de Arica, y su rol de avalúo es el N°50-124, ciudad de Arica.

SEGUNDO: ARRENDAMIENTO En este acto y por el presente instrumento **Luis Alberto Olcay Cárdenas**, en representación de **Orden Inversiones Limitada**, 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 Sede Región Arica y Parinacota 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 por la arrendataria.

QUINTO: PLAZO DEL CONTRATO El plazo del arrendamiento será de tres años, a contar del 15 de mayo del 2019. Dicho plazo de arrendamiento se prorrogará automáticamente, por períodos tácitos 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 párrafo precedente.

SEXTO: RENTA MENSUAL DE ARRENDAMIENTO La Arrendataria pagará mensualmente a la Arrendadora, a partir del mes de mayo del año 2019, una renta de arrendamiento equivalente a 25,30 UF, 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 10652191, del Banco BCI o en el domicilio o cuenta corriente que el Arrendador le solicite por escrito al Arrendatario, en su equivalente en moneda nacional al día de pago efectivo. 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.

Si dejare de existir una fijación oficial de la unidad de fomento, o si ésta dejare de existir, las rentas de arrendamientos pendientes de vencimiento serán iguales a la última suma pagada bajo el régimen de dicha unidad y se reajustarán en igual porcentaje a la variación experimentada por el Índice de Precios al Consumidor, que determine el Instituto Nacional de Estadísticas o el organismo que haga sus veces, entre la fecha de pago de la citada suma y la fecha de pago efectivo de cada una de las rentas.

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, los gastos comunes y 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 a lugar este incumplimiento.

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

- i) 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,
- ii) 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:

- i) 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, reparándolos o cambiándolos por su cuenta;
- ii) 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;
- iii) 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;
- iv) 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 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 25,30 UF Unidades de Fomento.

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 la parte arrendadora se obliga a pagar a Eduardo Galleguillos Calderón, rol único tributario nueve millones doscientos noventa y siete mil quinientos treinta y siete guion uno, la cantidad de 25,30 UF equivalentes en pesos al día de firma del presente contrato, más el 10 % de la boleta de honorarios. Dicha suma deberá ser depositada, a su nombre, en la cuenta vista número 20880651del banco BCI NOVA.

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: Orden Inversiones Ltda.
Correo electrónico: raquel.arboe@standard.cl
Dirección: Vitacura N°2950, Las Condes, Santiago

(ii) a la Arrendataria: Defensoría de los Derechos de la Niñez.
Correo: Víctor Osorno Iribarren: vosorno@defensorianinez.cl
Dirección: Carmen Silva 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, las 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.

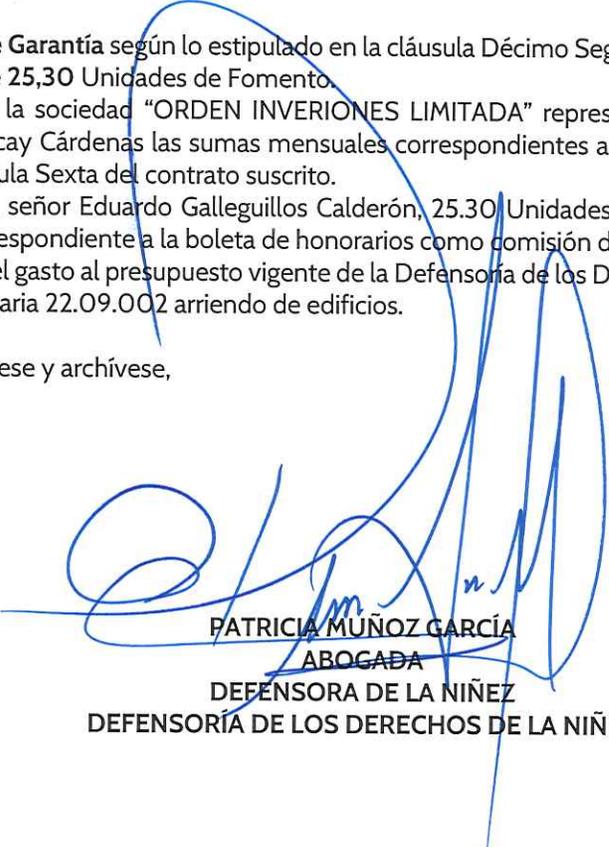
1) La personería de doña Patricia Alejandra Muñoz García para representar a la Corporación Defensoría de los Derechos de la Niñez, consta en Decreto N°08 de fecha 23 de abril de 2018 del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, mediante el cual se la designa a contar del 1 de junio de 2018, en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

2) La personería de don Luis Alberto Olcay Cárdenas para representar a Orden Inversiones Limitada consta en la escritura pública de fecha 28 de febrero de 2008 otorgada en la Notaría de Santiago de don Sergio Jara Catalán.

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

4. **Extiéndase Garantía** según lo estipulado en la cláusula Décimo Segunda del contrato suscrito, por un valor de 25,30 Unidades de Fomento.
5. **Páguese** a la sociedad "ORDEN INVERIONES LIMITADA" representada por el Señor don Luis Alberto Olcay Cárdenas las sumas mensuales correspondientes al canon de arriendo estipulado en la Cláusula Sexta del contrato suscrito.
6. **Páguese** al señor Eduardo Galleguillos Calderón, 25.30 Unidades de Fomento, más el diez por ciento correspondiente a la boleta de honorarios como comisión de intermediación.
7. **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 MUÑOZ GARCÍA
ABOGADA
DEFENSORA DE LA NIÑEZ
DEFENSORÍA DE LOS DERECHOS DE LA NIÑEZ

VBO/VOI/MMV/mdg

Distribución:

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