REF.: **APRUEBA CONTRATO ARRIENDO INMUEBLE PARA DEPENDENCIAS DE SEDE AYSÉN DEL GENERAL CARLOS IBAÑEZ DEL CAMPO DE LA DEFENSORÍA DE LOS DERECHOS DE LA NIÑEZ.**

RESOLUCIÓN EXENTA Nº 81

SANTIAGO, 20 de abril de 2021

VISTOS:

Lo dispuesto en la Ley 21.067, que Crea la Defensoría de los Derechos de la Niñez; el Decreto Supremo N°15, de fecha 5 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 Ley N°21.289 del presupuesto del Sector Público año 2021; la Ley N° 19.886, de Bases sobre Contratos Administrativos de Suministro y Prestación de Servicios; la Resolución Exenta N°78 de fecha 19 de abril de 2021 que Pone Termino al Contrato Arriendo Inmueble para Dependencias de Sede Aysén del General Carlos Ibáñez Del Campo de la Defensoría De Los Derechos De La Niñez; el Oficio N° 508 de 02 de febrero de 2021; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, según los artículos 1° y 2° de la Ley 21.067, la Defensoría de los Derechos de la Niñez es una corporación autónoma de derecho público, con personalidad jurídica y patrimonio propio, que tiene por objeto la difusión, promoción y protección de los derechos de que son titulares los niños, de acuerdo a la Constitución Política de la República, a la Convención Sobre los Derechos del Niño y a los demás tratados internacionales ratificados por Chile que se encuentren vigentes, así como a la legislación nacional, velando por su interés superior.
2. Que, la Defensoría de los Derechos de la Niñez, inicio sus funciones, según los establecido en las disposiciones transitorias de la Ley 21.067, el 29 de junio de 2018 y 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 atención al Considerando N°2, se estableció la macrozona austral con sede en la ciudad de Coyhaique, para lo cual, a través de la Resolución Exenta N°106, de 28 de mayo de 2019, se aprueba contrato Arriendo Inmueble para Dependencias de Sede Aysén del General Carlos Ibáñez Del Campo de la Defensoría De Los Derechos De La Niñez
4. Que, a través de la Resolución Exenta N° 78, de 19 de abril de 2021, se Pone Término al Contrato Arriendo Inmueble para Dependencias de Sede Aysén del General Carlos Ibáñez Del Campo de la Defensoría de los Derechos de la Niñez, en razón que la propiedad no reunía las condiciones mínimas de habitabilidad, incumpliendo, en algunos de los casos descritos, la normativa legal vigente.
5. Que, considerando lo anterior, se solicitó, a través de Oficios N° 825 y N° 113, de 13 de noviembre de 2020 y 19 de febrero de 2021, respectivamente, a la Dirección de Presupuestos autorización para contratar un nuevo arriendo en otra sede, que cumpla con todas las condiciones para el cumplimiento de los objetivos de la Defensoría de la Niñez.
6. Que, a través de Oficio N° 508, de 02 de febrero de 2021, la Dirección de Presupuestos autoriza la contratación del arriendo para la oficina Defensoría de los Derechos de la Niñez en la Sede Macrozona Austral, en calle José Lautaro N°532, comuna de Coyhaique.
7. Que, en conformidad a lo anterior, se suscribe contrato de arriendo entre la **Defensoría de los Derechos de la Niñez** y Doña **Teresa Inés Salas Marzan,** el que se aprueba a través de la presente resolución.

RESUELVO:

1. **Autorízase** la contratación de la Sra. Teresa Inés Salas Marzan RUT: [redacted], para el arriendo de oficina destinada a la Sede de Aysén Del General Carlos Ibáñez Del Campo 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 Coyhaique de la Defensoría de los Derechos de la Niñez.
3. **Apruébese** el siguiente texto de contrato:

CONTRATO DE ARRIENDO ENTRE TERESA INES SALAS MARZAN Y LA DEFENSORIA DE LOS DERECHOS DE LA NIÑEZ

EN SANTIAGO DE CHILE, a 15 de abril de 2021 comparecen: Por una parte doña **Teresa Inés Salas Marzan,** Chilena, [redacted] factor de comercio, cédula nacional de identidad número [redacted], domiciliada en [redacted] comuna de Viña del Mar, región Valparaíso, en adelante también denominado el "Arrendador"; y por la otra parte doña **Patricia Alejandra Muñoz García**, chilena, abogada, [redacted] cédula nacional de identidad número [redacted] 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. **Teresa Inés Salas Marzan,** es la única dueña de la propiedad ubicada en calle Lautaro 532, Comuna de Coyhaique, región de Aysén Del General Carlos Ibáñez del Campo, 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.220v N°274 año 1983, y su rol de avalúo N° 00319-00011, comuna de Coyhaique.

SEGUNDO: ARRENDAMIENTO. En este acto y por el presente instrumento **Teresa Inés Salas Marzan,** da en arrendamiento a DEFENSORÍA DE LOS DERECHOS DE LA NIÑEZ, para quien arrienda su representante doña Patricia Alejandra Muñoz García, la propiedad arrendada 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, funcionando en perfectas condiciones, con sus cuentas domiciliarias y gastos comunes al día, sus llaves y medios de acceso. Lo anterior en conformidad al inventario, el que 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 Aysén Carlos Ibáñez del Campo 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 abril del 2021. 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 seis 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 2021, una renta de arrendamiento equivalente a 37,4 Unidades de fomento, la que será pagada en forma anticipada dentro de los cinco primeros días de cada mes, en el domicilio de la Arrendadora o mediante depósito o transferencia bancaria a nombre del Arrendador, a la cuenta corriente **número 2990035301, del Banco de Chile** o en el domicilio o cuenta corriente que la Arrendadora le solicite por escrito al Arrendatario, en moneda nacional, según el valor de la Unidad de Fomento publicado y vigente para el día de pago efectivo.
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.

En caso de ser suprimida la Unidad de Fomento, la renta de arrendamiento se reajustará conforme a la variación que experimente el sistema de reajuste que las reemplace en defecto de éste, la renta se reajustará mensualmente conforme al alza que experimente el Índice de Precios al Consumidor fijado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos o el organismo que lo reemplace por el período mensual inmediatamente anterior a aquel en que se haga necesario el cambio de procedimiento e el reajuste de la renta.

Si la renta de arrendamiento no se pagara a su vencimiento, se aplicará una multa a la Arrendataria, equivalente a una 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.

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 consumos de luz y agua potable.

El atraso 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.
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 derecho a indemnización alguna para la Arrendataria.

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: DESTINO. La parte ARRENDADORA se obliga a obtener el destino de oficina para el inmueble objeto de la presente contratación, ante el Servicio de Impuestos Internos en un plazo no mayor a tres meses desde el inicio del contrato, si no se llevara a cabo la Modificación de Destino de Bien Raíz, el contrato terminara anticipadamente lo cual será notificado a través de carta certificada.

DECIMO PRIMERO: REPARACIONES Y MEJORAS. Sin perjuicio de las declaraciones y estipulaciones del presente instrumento, la Arrendadora deberá 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 SEGUNDO: 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 entrabe 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 TERCERO: 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 37.4 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 pudiera 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.

En ningún caso se aceptará descontar de la garantía, arreglos cuya estimación conste sólo en presupuestos o cotizaciones

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.

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. -

DECIMO QUINTO: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:
Correo electrónico: tsalasmar@gmail.com
Dirección: Nueva Marina N°330, depto 72, Viña del Mar.-

(ii) a la Arrendataria: Defensoría de los Derechos de la Niñez
Correo: Susana Casas San Miguel: contacto@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 SEXTO. 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 SEPTIMO. 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 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.

4. **Extiéndase Garantía** según lo estipulado en la cláusula Décimo Segunda del contrato suscrito, por un valor de **37,4** Unidades de Fomento.
5. **Páguese** a doña **Teresa Inés Salas Marzan** las sumas mensuales correspondientes al canon de arriendo estipulado en la Cláusula Sexta del contrato suscrito.
6. **Páguese a Inmobiliaria Cuadra & Peters Ltda.,** Rol Único Tributario **N° 76.762.784-K** Corredora de Propiedades, por la intermediación en el arrendamiento del inmueble objeto del presente contrato la suma de **37.4 UF** impuestos incluidos
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

CSL/VDS/MQW
Distribución:
- Archivo, Unidad de Estudios y Gestión, Defensoría de los Derechos de la Niñez.
- Macrozona Austral

PMG/CSL/VDS/MQW

N°:81

Firmado por Patricia Alejandra Muñoz García ABOGADA DEFENSORA DE LA NIÑEZ DEFENSORÍA