REF.: APRUEBA CONTRATO DE ARRIENDO DE INMUEBLE PARA DEPENDENCIAS DE SEDE REGIONAL DE TARAPACÁ DE LA DEFENSORÍA DE LOS DERECHOS DE LA NIÑEZ.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 217/2024

SANTIAGO, 01 de septiembre de 2024

VISTOS:

Lo dispuesto en la Ley N°21.067 de 2018 que crea la Defensoría de los Derechos de la Niñez; la Ley N°21.640 de Presupuestos del Sector Público año 2024, publicada en el Diario Oficial el 18 de diciembre de 2023; la Ley N°19.886 de Compras y Contratación Pública, su Reglamento y modificaciones; el Libro II del Título II del DFL N°1 que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado del Código del Trabajo; el Decreto Supremo N°18, de fecha 06 de noviembre de 2023 que designa a Anuar Quesille Vera como Defensor de la Niñez, Director y representante legal de la institución; el Decreto Supremo N°15 del Ministerio Secretaría General de La Presidencia, publicado en el Diario Oficial el 18 de marzo de 2019, que aprueba Estatutos de Funcionamiento de la Defensoría de los Derechos de la Niñez, y las modificaciones introducidas en éste por el Decreto Supremo N°01 del Ministerio Secretaría General de la Presidencia publicado en el Diario Oficial el día 11 de marzo de 2022; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, según Artículo 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, de acuerdo a lo anterior, la Defensoría de los Derechos de la Niñez, requiere de un inmueble destinado para albergar la Sede Regional de Tarapacá en la ciudad de Iquique, 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 funcionamiento.
4. Que, considerando lo anterior, se solicitó, a través de Oficio N°1163, de fecha 26 de julio de 2024, a la Dirección de Presupuestos autorización para contratar un arriendo para la Sede Regional de Tarapacá, que cumpla con todas las condiciones Para el cumplimiento de los objetivos de la Defensoría de la Niñez.
5. Que, a través del Oficio N°2595, de fecha 12 de agosto de 2024, la Dirección de Presupuestos autoriza la contratación del arriendo para la oficina de la Defensoría de los Derechos de la Niñez en la Sede Regional de Tarapacá en calle Bolívar N°352, oficina N°404, Ciudad de Iquique.
6. Que, en conformidad a lo anterior, se suscribe contrato de arriendo entre la **Defensoría de los Derechos de la Niñez** y **Franitza Del Rosario Mitrovic Varela,** el que se aprueba a través de la presente resolución.

RESUELVO:

I. **AUTORIZASE** la contratación a Franitza Del Rosario Mitrovic Varela. RUT: [redacted], para el arriendo de oficina destinada a la Sede Regional de Tarapacá de la Defensoría de los Derechos de la Niñez.
II. **APRUÉBESE** el contrato de arriendo del inmueble correspondiente a las dependencias de la ciudad de Iquique de la Defensoría de los Derechos de la Niñez.
III. **APRUÉBESE** el siguiente texto de contrato:

CONTRATO DE ARRIENDO FRANITZA DEL ROSARIO MITROVIC VARELA A LA DEFENSORIA DE LOS DERECHOS DE LA NIÑEZ

EN IQUIQUE, a quince de agosto de dos mil veinte cuatro comparecen: Por una parte, doña **FRANITZA DEL ROSARIO MITROVIC VARELA**, Chilena, Arquitecta, [redacted] cédula nacional de identidad número [redacted] domiciliada en calle [redacted] comuna de Iquique, Región de Tarapacá, en adelante también denominado el "Arrendador"; y por la otra parte don **Anuar Yamil Quesille Vera**, chileno, abogado, [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 N°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 OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO
Doña **FRANITZA DEL ROSARIO MITROVIC VARELA**, persona natural, Rol Único Tributario número [redacted] dueña de la Oficina **N°404 y N°405, piso 4 y un box de estacionamiento N°18**, ambos ubicados en **Edificio Humberstone, calle Bolívar N°352, en la comuna de Iquique, Ciudad de Iquique**. El título de dominio de la Propiedad Arrendada, a nombre del Arrendador, se encuentra inscrito a **fs.2506 N°4409 año 2012**, del Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de la ciudad de Iquique.

SEGUNDO: ARRENDAMIENTO
En este acto y por el presente instrumento Doña **FRANITZA DEL ROSARIO MITROVIC VARELA**, Rut [redacted] da en arrendamiento a la **DEFENSORÍA DE LOS DERECHOS DE LA NIÑEZ** la propiedad singularizada en la cláusula anterior, cuyo representante don **Anuar Yamil Quesille Vera**, 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
El Arrendador, 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 Regional de Tarapacá, de la Defensoría de los Derechos de la Niñez. Esta

obligación de la Arrendataria, ha sido consideración como 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 1° de Septiembre de 2024. 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 al Arrendador, a partir del mes de septiembre de 2024, una renta de arrendamiento equivalente a 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 de **FRANITZA DEL ROSARIO MITROVIC VARELA**, **RUT N°** [redacted] a la cuenta corriente **número 81057024, del BANCO DE CRÉDITO E INVERSIONES** 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 o factura exenta 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 arrendamiento 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.

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 (que incluyen el suministro de agua) 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 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.

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 y equipos de aire acondicionado, 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 lo 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 acordados 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 **30 UF** Unidades de Fomento, equivalentes a un mes de arrendamiento.

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 y arrendataria se obligan a pagar a María Eugenia Sandoval Peña, rol único tributario [redacted] la cantidad cincuenta por ciento de un canon de arriendo más IVA, equivalentes en pesos al día de firma del presente contrato. Dicha suma deberá ser depositada, a nombre de María Eugenia Sandoval Peña, RUT N° [redacted], correo electrónico msandoval@sandoval-asociados.com en la cuenta corriente número 67957792 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.

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: Franitza Del Rosario Mitrovic Varela
Correo electrónico: franitza@vtr.net
Dirección: Bolivar N°352 of. 609, comuna de Iquique, Región de Tarapacá.

(ii) a la Arrendataria: Defensoría de los Derechos de la Niñez.
Correo: Claudia Stenger Araneda: cstenger@defensorianinez.cl
Dirección: Carmen Silva N° 2449, Providencia, Ciudad de Santiago, Región Metropolitana.

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, la Arrendadora fija su domicilio en la ciudad y comuna de Iquique, y la Arrendataria fija su domicilio en la ciudad y comuna de Santiago, 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 don Anuar Quesille Vera para representar a la Corporación Defensoría de los Derechos de la Niñez, consta en Decreto N°18 de fecha 06 de noviembre de 2023, mediante el cual se le designa en el cargo de Defensor de los Derechos de la Niñez de Chile.

La personería de doña Franitza Del Rosario Mitrovic Varela consta de la escritura pública de fecha 30 de mayo de 2012, otorgada en la Notaría de Iquique de doña María Antonieta Niño de Zepeda Parra.

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

IV. **EXTIÉNDASE** Garantía según lo estipulado en la Cláusula Décimo Segunda del contrato suscrito, por un valor de 30 UF ($1.129.834 pesos).

V. **PÁGUESE** a FRANITZA DEL ROSARIO MITROVIC VARELA las sumas mensuales correspondientes al canon de arriendo estipulado en la Cláusula Sexta del contrato suscrito.

VI. **PÁGUESE** a María Eugenia Sandoval Peña, Rol Único Tributario N°[redacted], Corredora de Propiedades, por la intermediación en el arriendo del inmueble objeto del presente contrato, la suma de 15 Uf más IVA ($672.251 pesos).

VII. **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,

ANUAR QUESILLE VERA
ABOGADO
DEFENSOR DE LA NIÑEZ
DEFENSORÍA DE LOS DERECHOS DE LA NIÑEZ

CEC/ GAS/CSA/EPR
Distribución:
- Archivo, Unidad de Gestión Institucional, Defensoría de los Derechos de la Niñez.
- Sede Regional de Antofagasta, Defensoría de los Derechos de la Niñez.

GAS/CSA/EPR

217

Firmado Electrónicamente por:		
DEFENSORÍA DE LA NIÑEZ	Nombre	ANUAR QUESILLE VERA
	Cargo	Defensor
	Fecha y Hora	domingo, 01 septiembre 2024 20:44:36
	Autorizado	GAS/CSA/EPR