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

RESOLUCIÓN EXENTA N° 121/2025

SANTIAGO, 07 de mayo de 2025

VISTOS:

Lo dispuesto en la Ley N°21.067 de 2018 que crea la Defensoría de los Derechos de la Niñez; la de Presupuestos N°21.722, del año 2025, publicada en el Diario Oficial el 13 de diciembre de 2024; la Ley N°19.886, de Compras y Contratación Pública y su Reglamento, contenido en el Decreto N°250, de 2004 del Ministerio de Hacienda; 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 Yamil Quesille Vera como Defensor de la Niñez y director y representante legal de la institución, el Decreto Supremo N°15 del Ministerio Secretaria 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 este por el Decreto Supremo N° 01 del Ministerio Secretaria 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 inició sus funciones el 29 de junio de 2018, según lo establecido en las disposiciones transitorias de la Ley 21.067. Según el artículo 1° de dicha ley, la Defensoría tiene su domicilio en la Región Metropolitana y busca establecer representación en todas las regiones del país.
3. Que, desde el 1 de octubre de 2018, la Defensoría suscribió un contrato de arriendo para su Sede Central, ubicada en Carmen Sylva N° 2449, con un canon de arrendamiento de 250 UF mensuales. El 25 de junio de 2024, el propietario del inmueble notificó un incremento en el canon, que ascendería a 275 UF mensuales a partir del 1 de octubre del mismo año.
4. Que la Defensoría se constituyó en 2018 con un total de 18 funcionarios, y ha experimentado un aumento progresivo en su dotación, alcanzando actualmente 68 personas en la Sede Central.

5. Que, en virtud de lo anterior, se solicitó, mediante el oficio N°1 del 2 de enero de 2025, autorización a la Dirección de Presupuesto para realizar un cambio de inmueble, acorde a las nuevas necesidades del servicio.
6. Que, según el oficio N° 54 del 14 de enero de 2025, la Subsecretaria de Presupuesto autorizó a la Defensora de los Derechos de la Niñez el arriendo del inmueble ubicado en Teatinos N° 340, en la comuna de Santiago, para albergar a los profesionales de la Sede Central.
7. Que, en conformidad a lo anterior, se suscribe contrato de arriendo entre la Defensoría de los Derechos de la Niñez e Inversiones San Benito Limitada.

RESUELVO

I. **APRUÉBESE** la contratación a Inversiones San Benito Limitada RUT: 78.620.350-3, para el arriendo de las oficinas destinadas a la Sede Central de la Defensoría de la Niñez, cuyo texto es el siguiente:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

INVERSIONES SAN BENITO LIMITADA
A
DEFENSORÍA DE LOS DERECHOS DE LA NIÑEZ

comparecen: La sociedad **INVERSIONES SAN BENITO LIMITADA**, del giro de su denominación, rol único tributario número setenta y ocho millones seiscientos veinte mil trescientos cincuenta guión tres, representada, según se acreditará, por doña **MARÍA BEATRIZ MORENO HOZVEN**, chilena, casada y separada totalmente de bienes, rentista, cédula de identidad número [redacted] ambas domiciliadas en [redacted], de en adelante "el arrendador" o "la parte arrendadora" y por la otra, en calidad de "parte arrendataria", **DEFENSORÍA DE LOS DERECHOS DE LA NIÑEZ,** servicio público, del rubro de su denominación, rol único tributario número sesenta y dos millones cuatrocientos diez guión tres, representada, según se acreditará, por don **ANUAR YAMIL QUESILLE VERA**, chileno, soltero, abogado, cédula de identidad número [redacted] ambos domiciliados en calle Carmen Sylva número dos mil cuatrocientos cuarenta y nueve, comuna de Providencian, Región Metropolitana, los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas citadas y exponen: **PRIMERO:** La sociedad **INVERSIONES SAN BENITO LIMITADA**, es dueña de la propiedad ubicada en calle Teatinos número trescientos cuarenta, comuna de Santiago, Región Metropolitana, con una superficie de mil trescientos metros cuadrados y que tiene los siguientes deslindes particulares según su título: **al Norte**, en línea quebrada de diez metros cincuenta centímetros, catorce metros cuarenta centímetros con otros propietarios; **al Sur,** en treinta y nueve metros diez centímetros con calle peatonal Rosa Rodríguez Riquelme**; al Oriente** en quince metros veinte centímetros con calle Teatinos, y al **Poniente,** en doce metros quince centímetros con otros propietarios. La propiedad se encuentra enrolada para efectos del impuesto territorial bajo el rol número ciento treinta y ocho guion dieciséis del Servicio del Impuestos Internos de la comuna de Santiago. El título de dominio a su nombre, rola inscrita a fojas nueve mil trescientos noventa y nueve, bajo el número diez mil novecientos treinta y cinco, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año dos mil. Declara además, ser dueña de los estacionamientos números cuatrocientos nueve, rol número ciento sesenta y dos guión ciento setenta y ocho y quinientos dos, rol número ciento sesenta y dos guión doscientos tres, ubicados en Compañía mil trescientos cincuenta y siete, comuna de Santiago. **SEGUNDO:** Por

este acto, la compareciente doña **MARÍA BEATRIZ MORENO HOZVEN,** en la representación que inviste, entregar en arriendo a **DEFENSORÍA DE LOS DERECHOS DE LA NIÑEZ**, quien mediante su apoderado, acepta para su representada, en tal carácter, los inmuebles singularizados en la cláusula anterior. **TERCERO**: La renta de arrendamiento es la suma de doscientas sesenta unidades de fomento mensuales, más una suma de doscientas sesenta unidades de fomento a título de garantía que se pagará por única vez al momento de realizar el primer pago. Estos montos se pagarán de forma anticipada dentro de los primeros cinco días de cada mes, mediante transferencia bancaria o depósito en la cuenta corriente siete cero siete nueve nueve dos ocho seis del Banco Santander a nombre de Inversiones San Benito Limitada. Las partes precisan que entienden por Unidad de Fomento el concepto definido por el Decreto Supremo número cuarenta del Ministerio de Hacienda, publicado en el Diario Oficial de fecha veintisiete de enero de mil novecientos setenta y siete y se someten a la fijación del valor de esta unidad que realiza periódicamente la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras. Con todo, si a la fecha del pago efectivo de cualquier renta no existe una fijación para el valor de la Unidad de Fomento, cualquiera que sea el motivo, en lo sucesivo y para determinar el valor de las futuras rentas se considerarán las respectivas Unidades de Fomento según su último valor conocido y a este le aplicará el porcentaje de variación del índice de precios al consumidor entre la fecha que aquel correspondiere y el mes anterior al que se haga el pago. **CUARTO**: El plazo del contrato de arrendamiento será de cinco años, a contar del uno de febrero del año dos mil veinticinco. Este plazo de arrendamiento será prorrogable automáticamente, por periodos tácitos y sucesivos de un año, cada uno, si ninguna de las partes diera aviso de término a la otra con una anticipación de a lo menos tres meses anteriores al vencimiento del plazo original o de la respectiva prórroga. **QUINTO**: La parte arrendadora se compromete a entregar el inmueble a la arrendataria en buen estado de conservación, libre de arrendatarios o cualquier otra ocupación, y con los sistemas de luz y agua funcionando adecuadamente. Asimismo, las cuentas domiciliarias deberán estar al día, y las llaves y medios de acceso deberán encontrarse en perfecto estado. Además, como parte de las condiciones de entrega, los ascensores deberán estar en funcionamiento y contar con la certificación correspondiente que acredite que se han realizado las mantenciones necesarias. La propiedad arrendada se entregará en su totalidad, como cuerpo cierto, incluyendo todas las construcciones existentes, así como los derechos, usos, costumbres y servidumbres que le correspondan. **SEXTO**: La arrendataria declara y se compromete a destinar la propiedad arrendada exclusivamente para el funcionamiento de la Defensoría de los Derechos de la Niñez como servicio público, incluyendo tanto las oficinas como las dependencias necesarias para la atención de los usuarios y la realización de actividades relacionadas con los fines de la institución. **SEPTIMO:** Durante la vigencia del presente contrato, queda prohibido a la arrendataria: a) Subarrendar o ceder a cualquier título el presente contrato; b) Introducir materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad, sin cumplir con las precauciones que correspondan para evitar molestias o daños como consecuencias de los mismos; c) Hacer variaciones en la propiedad sin previa autorización de la parte arrendadora; d) Elaborar, procesar o almacenar a cualquier líquido, sustancia o materia que esté prohibida por la autoridad sanitaria o que sea contraria a las normas ambientales vigentes; e) y le queda especialmente prohibido destinar el inmueble a un objeto distinto al señalado en este contrato. **OCTAVO:** La arrendadora se obliga especialmente durante la vigencia del contrato a: a) 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 el presente contrato; b) Liberar a la arrendataria de toda turbación o embarazo en el goce del inmueble. 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 perjuicios que pueda sufrir la arrendataria en caso de filtraciones, efectos de la humedad, viento o calor y otros hechos fortuitos de análoga naturaleza de fuerza mayor. En caso de sobrevenir alguna de las circunstancias mencionadas, y la propiedad arrendada sufra deterioros que hagan menester reparaciones necesarias a aquellas que se refiere el artículo mil novecientos veintisiete del Código Civil, la arrendadora se obliga a reparar los daños que sufra la propiedad previo

requerimiento formal del arrendatario. **NOVENO**: La arrendataria se obliga adicionalmente, a: a) Mantener en perfecto estado de funcionamiento las llaves de paso, válvulas y flotadores de los excusados y los enchufes, timbres e interruptores de la instalación eléctrica de la propiedad, reparando y cambiándolo por su cuenta. b) Realizar, a costo de la arrendataria, las mantenciones mensuales del ascensor, bombas de agua y sistemas de climatización, y tener disponibles los comprobantes de estas mantenciones. c) Mantener limpios los techos y bajadas de agua del edificio. d) 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. e) Dar aviso inmediato a la arrendadora en caso de que se produzca un desperfecto que sea de su responsabilidad con el fin de que procesa a su reparación. f) Dar facilidades para que el arrendador o quien lo represente, pueda visitar la propiedad, siempre y cuando ello no entrabe significativamente las actividades del arrendatario y se verifique en horas y días previamente acordados. g) 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 actividades que el arrendatario desarrollará en la propiedad arrendada, sean estas exigencias relativas o condiciones sanitarias, higiénicas, de seguridad, laborales o reglamentarias. **DÉCIMO:** El Arrendatario se obliga a pagar todos los gastos que origine su calidad de Arrendatario, en particular los consumos de Agua Potable, Electricidad, Teléfono, Internet, Patentes, Retiro de Basura, gastos comunes de los estacionamientos, etc. El pago de la Luz eléctrica será equivalente al noventa por ciento del valor de la cuenta mensual de todo el edificio. Asimismo, el pago del agua potable corresponderá al ochenta por ciento del valor de la cuenta mensual de todo el edificio, lo que las partes acuerdan corresponde a la proporción de la superficie arrendada. En caso de que los otros locales del edificio (Teatinos trescientos treinta y dos y Teatinos trescientos cuarenta y dos) estén desocupados, el Arrendatario deberá pagar el cien por ciento de ambas cuentas. **DÉCIMO PRIMERO:** 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 corresponden a la arrendataria. **DÉCIMO SEGUNDO:** En cuanto a la garantía a la que se hace referencia en la cláusula TERCERO, está tendrá por objeto garantizar el fiel cumplimiento del contrato y especialmente responder por cualquier daño o perjuicio que se pudiera producir en la propiedad que sea imputable a la parte arrendataria, como para asegurar la restitución del inmueble en el mismo estado en que se recibe. Este dinero no podrá en caso alguno imputarse al pago de la renta de arrendamiento. La arrendadora se obliga a devolver la garantía dentro de los sesenta días siguientes a la restitución del inmueble debidamente reajustado en su equivalente al último mes de arriendo quedando desde ya autorizada la arrendadora de esta garantía para pagar las cuentas que pudiera quedar pendiente tales como energía eléctrica, agua potable y alcantarillado y otras. **DÉCIMO TERCERO:** En caso de terminación del presente contrato, cualquiera sea la 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 este termine, la que se produce mediante la desocupación total de la propiedad arrendada, poniéndola a disposición de la arrendadora y entregando las llaves. En el caso de realizar habilitaciones o transformaciones en el edificio, al restituir el inmueble, la Arrendataria deberá entregar a la Arrendadora una copia de la Recepción Final emitida por la Municipalidad de Santiago, donde estén incorporados todos los cambios que se hayan realizado durante el periodo de arrendamiento. 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 del mismo, la renta de arrendamiento convenida, aumentada a un cincuenta por ciento, sin perjuicio del derecho del arrendado para dar inicio a los procedimientos judiciales correspondientes. **DÉCIMO CUARTO:** Todos los avisos y notificaciones que se realicen con motivo u ocasión de este contrato de arrendamiento deberán efectuarse por escrito, por carta certificada o por correo electrónico, a los siguientes domicilios o

casillas electrónicas: Uno) A la arrendadora: Inversiones San Benito Limitada Correo: inversionessb@gmail.com Dirección: Fray León once mil novecientos noventa y nueve, Depto treinta y uno B, Las Condes, Santiago. Dos) A la arrendataria: Defensoría de los Derechos de la Niñez Correo: cstenger@defensorianinez.cl Dirección: Teatinos trescientos cuarenta. Todo cambio de información 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. **DÉCIMO QUINTO:** 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. **DÉCIMO SEXTO:** La personería de doña MARÍA BEATRIZ MORENO HOZVEN, para representar a INVERSIONES SAN BENITO LIMITADA, se acredita mediante certificado emitido por el Registro de Comercio de Santiago, en relación a la vigencia de la administración de la sociedad inscrita a fojas cincuenta y seis mil ochocientos sesenta número treinta y nueve mil cuatrocientos noventa y cinco del año dos mil nueve. La personería de don ANUAR YAMIL QUESILLE VERA, para actuar en representación de la Defensoría de los Derechos de la Niñez, consta del Decreto Supremo número dieciocho, de fecha seis de noviembre de dos mil veintitrés, del Ministerio de la Secretaría General de la Presidencia, documentos que no se insertan por ser conocidos de las partes y del notario que autoriza. **DÉCIMO SÉPTIMO**: De conformidad con el artículo veinte de la Ley dieciocho mil ciento uno, modificado por la Ley número veintiún mil cuatrocientos sesenta y uno de fecha treinta de junio del año dos mil veintidós, se deja constancia que la parte arrendadora ha exhibido al notario que autoriza el presente instrumento, los títulos respectivos que la habilita para ceder el uso de los inmuebles objeto de este contrato, liberando ambas partes, de toda responsabilidad al respecto, al notario que autoriza. Escritura redactada conforme a la minuta presentada por los comparecientes. En comprobante y previa lectura ratifican y firman los comparecientes. Se da copia. Anotada en el repertorio de escrituras públicas con fecha de hoy. Doy fe.

II. **EXTIENDASE** Garantía según lo estipulado en la Clausula tercera del contrato suscrito, por un valor de 270 UF

III. **PAGUESE** a INVERSIONES SAN BENITO LIMITADA las sumas mensuales correspondientes al canon de arrendamiento estipulado en la cláusula tercera del contrato suscrito,

IV. **IMPÚTESE** el gasto al presupuesto vigente de la Defensoría de los Derechos de la Niñez a la cuenta presupuestaria 22.09.002.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE,

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

Distribución:

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

GAS

121

Firmado Electrónicamente por:		
	Nombre	ANUAR QUESILLE VERA
	Cargo	Defensor
	Fecha y Hora	miércoles, 07 mayo 2025 16:28:40
	Autorizado	GAS