



NOTARIA TAVOLARI

NOTARIA cinco mil quinientos veintiséis
LUIS ENRIQUE TAVOLARI OLIVEROS
Av. Libertad 1155-A • Fono: 246 0710
Viña del Mar

e-mail: notaria@notariatavolari.cl

REP. NRO. 1.997/2010

afc



-5.526-

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

INVERSIONES BALDER S.A.

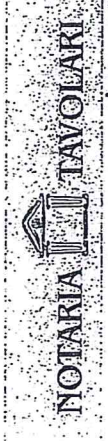
A

POLICÍA DE INVESTIGACIONES DE CHILE



En Viña del Mar, República de Chile, a treinta de abril de dos mil diez, ante mí, **LUIS ENRIQUE TAVOLARI OLIVEROS**, Abogado, Notario Público Titular, con oficio en ésta comuna, Avenida Libertad número mil ciento cincuenta y cinco-A, comparece don **ARMANDO ENRIQUE JOHANNESSEN PARKER**, chileno, empresario, casado, cédula nacional de identidad y Rut número cinco millones ochocientos ochenta y dos mil doscientos noventa y ocho guión uno, en representación de **INVERSIONES BALDER S.A.**, Rol Único Tributario número setenta y ocho millones novecientos diecisiete mil doscientos cincuenta guión uno, ambos domiciliados en calle Los Olmos número doscientos cuarenta y dos, Miraflores Bajo, comuna de Viña del Mar, Quinta Región, en adelante el "**Arrendador**" o el "**Propietario**", por una parte, y por la otra, don **GILBERTO ENRIQUE LOCH REYES**, chileno, casado, Prefecto

Inspector de la Policía de Investigaciones de Chile, Jefe de la V Región Policial Valparaíso, cédula nacional de identidad y Rut número ocho millones doscientos sesenta y nueve mil setecientos cuarenta y nueve guión siete, en representación de la **POLICÍA DE INVESTIGACIONES DE CHILE**, Rol Único Tributario sesenta millones quinientos seis mil guión cinco, ambos domiciliados en Uruguay número ciento setenta y cuatro, Comuna de Valparaíso, de paso en ésta, en adelante e indistintamente el "**Arrendatario**", los comparecientes mayores de edad, que acreditaron sus identidades con las cédulas anotadas y exponen que convienen en celebrar el siguiente Contrato de Arrendamiento, que se registrá por las cláusulas siguientes y, en lo no pactado, por las disposiciones pertinentes de la Ley número dieciocho mil ciento uno sobre "Arrendamiento de Predios Urbanos" y sus modificaciones, y demás normas pertinentes del Código Civil. **PRIMERO: PROPIEDAD.** El Arrendador es dueño del Lote R, ubicado en **Los Olmos Número ciento cuarenta y dos, Miraflores**, comuna Viña del Mar, individualizado en el plano agregado al Registro de Documentos de dos mil ocho con el número cinco mil ochocientos dos, cuyos deslindes, encerrados en el Polígono A-B-C-A, son los siguientes: **AL NORTE:** en sesenta metros con Avenida Los Acacios; **AL ESTE:** en cuarenta metros con propiedad de don Juan O'Connor y en veinte metros con terrenos de la Sociedad Población Miraflores, en todo sesenta metros; y **AL SUROESTE:** en ochenta y cinco metros con Avenida Los Olmos, encerrando una superficie de mil ochocientos metros cuadrados. Este Lote resulta de la FUSION de los siguientes inmuebles: a) Propiedad raíz



NOTARIA cinco mil quinientos veintisiete
LUIS ENRIQUE TAVOLARI OLIVEROS
Av. Libertad 1155-A • Fono: 246 0710
Viña del Mar
e-mail: notaria@notariatavolari.cl



ubicada en la Población Nueva Miraflores, Comuna de Viña

del Mar, de este Departamento y que deslinda: **AL NORTE:**

en veinticinco metros con Avenida Los Acacios; **AL ESTE:**

en cuarenta metros con propiedad de don Juan O'Connor y

en veinte metros con terrenos de la Sociedad Población

Miraflores, en todo sesenta metros; **AL OESTE:** en treinta y

cinco metros con terrenos de la misma Sociedad; y al

SUROESTE, en treinta y cinco metros con Avenida Los

Olmos; con una superficie de mil ciento ochenta y siete

metros cuadrados cincuenta decímetros cuadrados. La

propiedad rola inscrita a nombre de la Propietaria a Fojas

cuatro mil seiscientos cincuenta y cinco Número cinco

mil ochocientos sesenta y cinco del Registro de

Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Viña del

Mar correspondiente al año dos mil siete; y b) Terreno

signado con el número uno de la manzana nueve de la

Población Miraflores de la comuna de Viña del Mar, y que

deslinda: **AL NORTE:** con Avenida de Los Acacios, calle

Tres Norte, en treinta y cinco metros; **AL ORIENTE:** en

treinta y cinco metros con terrenos del señor Isensee; y **AL**

PONIENTE: en cincuenta metros con Avenida Los Olmos,

con una superficie de seiscientos doce metros cincuenta

centímetros cuadrados. La propiedad rola inscrita a Fojas

cuatro mil seiscientos cincuenta y cinco vuelta Número

cinco mil ochocientos sesenta y seis del Registro de

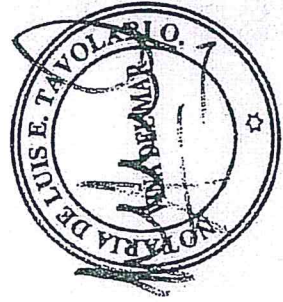
Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Viña del

Mar correspondiente al año dos mil siete. La fusión rola

inscrita a Fojas ocho mil ochocientos cincuenta y ocho

Número diez mil cuatrocientos ochenta y ocho del

Registro de Propiedad del Conservador de Bienes



Raíces de Viña del Mar de dos mil ocho. **SEGUNDO:**

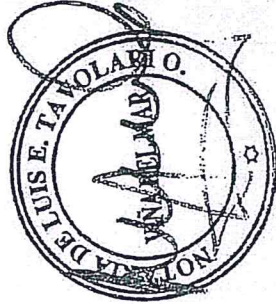
ARRENDAMIENTO. Por el presente instrumento y en este acto el Arrendador da en arrendamiento a **Policía de Investigaciones de Chile**, la propiedad antes individualizada, para quién acepta su representante compareciente. **La propiedad será destinada por el**

Arrendatario a dependencias institucionales, propiamente a Cuartel Policial. El inmueble se entrega con todo lo edificado y construido en él, así como también con las especies adheridas al mismo, que se señalan en la respectiva Acta de Entrega, la que debidamente firmada por las partes forma parte integrante del presente contrato. Se deja expresa constancia que el contrato no incluye bienes muebles ni instalaciones, ni proyectos especiales como corriente trifásica, la que deberá, si lo requiere, obtener en forma directa el Arrendatario de la empresa de servicios competente. Se deja establecido que, en adelante, cada vez que el presente contrato se refiera al Arrendatario, en lo pertinente y en especial en materias de responsabilidad, deberán entenderse incluidos en la misma, todo su personal, agentes, dependientes y terceros autorizados que se encuentren en el lugar del arrendamiento.- **TERCERO:**

PLAZO. El plazo de vigencia del presente contrato de arrendamiento es de **cinco años**, a contar del día de entrega material de la propiedad la que constará en el Acta de Entrega antes indicada. Sin perjuicio de lo anterior, el contrato se renovará automáticamente por periodos iguales y sucesivos de cinco años cada uno, si ninguna de las partes manifiesta su intención de no perseverar en el contrato, lo que deberá realizar con a lo menos seis meses de



anticipación al vencimiento del plazo del contrato su respectiva prórroga, manifestación que deberá realizarse por carta certificada dirigida a la contraparte.- **CUARTO: RENTA DE ARRENDAMIENTO.** La renta mensual del presente contrato de arrendamiento, es la suma equivalente en pesos moneda nacional de **Quinientas veinticinco Unidades de Fomento**, conforme al valor de unidad de fomento que se facturará o al momento del pago efectivo si ello se produce fuera de plazo. La renta se pagará por el Arrendatario en forma anticipada, dentro de los primeros diez días hábiles de cada mes mediante depósito en la cuenta corriente de Inversiones Balder S.A. número sesenta y uno – dos cuatro cinco cuatro siete - dos del Banco Santander. En caso de no poder cumplirse con el depósito indicado, el pago se hará en dependencias de la Policía de Investigaciones de Chile, Cuartel Uruguay, ubicadas en calle Uruguay ciento setenta y cuatro de la comuna de Valparaíso, dentro del plazo antes establecido. Las rentas de las renovaciones posteriores deberán ser acordadas por ambas partes en forma previa al inicio de un nuevo plazo pero no podrán ser nunca inferiores a la última renta. No existiendo acuerdo en la renta de la respectiva renovación, el Arrendador tendrá el derecho unilateral a dar término anticipado ipso facto al contrato con un aviso de doce meses en los que se mantendrá vigente la última renta. **Las facturas de cobro del arrendamiento, por mes anticipado, serán entregadas por el Arrendador o por quien éste designe al efecto, en el Inmueble Arrendado, antes del día treinta del mes anterior al de la mensualidad cobrada y para tal efecto se considerará el valor de la unidad de fomento del último día del mes anterior al del cobro. A**



modo de ejemplo, la renta de octubre de dos mil diez será facturada considerando el valor de la Unidad de Fomento del día treinta de septiembre del mismo año. Las facturas serán exentas a requerimiento del propio Arrendatario por no involucrar el contrato muebles o instalaciones especiales y por ser destinado exclusivamente a Cuartel Policial no teniendo entonces carácter comercial o industrial. Las partes convienen expresamente que si la Unidad de Fomento desapareciere, fuere congelada o eliminada su actual forma de cálculo, la renta de arrendamiento se reajustará, desde el momento que ello ocurra o tenga vigencia, de acuerdo al mecanismo de reajuste que reemplace a la Unidad de Fomento. Si no hubiere mecanismo de reemplazo de la referida Unidad de Fomento, la renta de arrendamiento se reajustará, convirtiéndose la renta de arrendamiento, expresada en Unidades de Fomento, a moneda nacional según el último valor que ésta haya tenido, y la suma determinada se reajustará automáticamente y sin necesidad de requerimiento, cada tres meses, de acuerdo a la variación que haya experimentado el Índice de Precios al Consumidor, informado por el Instituto Nacional de Estadísticas o el organismo que lo reemplace, en los tres meses anteriores a aquel en que deba efectuarse el reajuste. Si durante la vigencia del presente contrato, se eliminare, desapareciere o suprimiere el Índice de Precios al Consumidor y todo otro sistema oficial de reajustabilidad, el reajuste que deba experimentar la renta de arrendamiento será igual al reajuste experimentado por el índice en los últimos doce meses en que haya tenido vigencia. Lo anterior considerando que la voluntad de las partes contratantes es que la renta

NOTARIA TAVOLARI

NOTARIA cinco mil quinientos veintinueve
LUIS ENRIQUE TAVOLARI OLIVEROS
Av. Libertad 1155-A • Fono: 246 0710
Viña del Mar
e-mail: notaria@notariatavolari.cl



-5.529-

convenida mantenga durante la vigencia de este arrendamiento, a lo menos el mismo poder adquisitivo que tiene a la fecha del presente instrumento. Cualquier pago que el Arrendatario realice al Arrendador con posterioridad a la fecha pactada en este contrato, dará derecho al Arrendador a cobrar el interés corriente que la ley permite estipular para operaciones de crédito de dinero reajustables de más de noventa días, sobre el total de la obligación insoluta y hasta la fecha de su pago efectivo, sin perjuicio del reajuste que proceda. Igual regla se aplicará al reembolso de cualquier gasto que el Arrendador realice por cuenta del Arrendatario. Las partes acuerdan que la primera renta de arrendamiento se pagará dentro de los diez primeros días hábiles luego de realizada la entrega material del Inmueble Arrendado y será proporcional al número de días de arrendamiento que correspondan al mismo mes de entrega. Posteriormente los pagos serán por rentas completas y se harán de acuerdo a los meses calendarios en la forma antes establecida. Corresponderá a la Arrendadora el pago del impuesto territorial que grava al Inmueble Arrendado.-

QUINTO: ENTREGA MATERIAL. Se deja constancia que la entrega material del Inmueble Arrendado se efectuará dentro del plazo de noventa días hábiles contados desde la fecha del presente instrumento, levantándose para dichos efectos un Acta de Entrega que será suscrita por el Arrendador y el Arrendatario, y que constituirá prueba suficiente del cumplimiento de esta obligación por parte del Arrendador. La propiedad se entrega materialmente al Arrendatario casi sin uso, en buen estado de aseo, conservación, en normal y buen estado de funcionamiento, con todos sus servicios



domiciliarios funcionando. En caso de existir observaciones o reparos al estado o calidad del Inmueble Arrendado las mismas deberán estamparse en el Acta de Entrega o en carta dirigida al Arrendador por el Arrendatario dentro de los treinta días siguientes de recibido el Inmueble Arrendado. Sin perjuicio de lo anterior, atendidas las necesidades urgentes de instalación que requiere el Arrendatario, las partes están de acuerdo en generar las condiciones para que la entrega y ocupación del Inmueble Arrendado pueda ir cumpliéndose en forma paulatina y parcial, de tal forma que el Arrendatario pueda ir instalando a sus dependientes y bienes en las áreas que el Arrendador irá permitiendo cada vez. Las partes acordarán reglas sobre el pago de las cuentas de servicios que se generen en el tiempo intermedio. Desde la fecha de la entrega material y desocupación total de la propiedad por parte de la Arrendadora, serán de cargo del Arrendatario el pago de los gastos por servicios domiciliarios y otros relacionados al inmueble, salvo impuesto territorial.- **SEXTO: OTROS PAGOS.** El Arrendatario está obligado a pagar a quien corresponda, los gastos por consumo de energía eléctrica, teléfono, agua potable, extracción de basura, televisión por cable, internet y todo otro servicio que afecte directamente al inmueble o al Arrendatario, y que se originen durante el período que permanezca en el Inmueble Arrendado. Se excluye de lo anterior los derechos de aseo que se incluyan en las respectivas cuotas de contribuciones que serán de cargo del Arrendador. El atraso en el pago de cuatro o más cuotas de los servicios que conlleven a la suspensión de dichos servicios, dará derecho al Arrendador a revisar la continuidad

NOTARIA  **TAVOLARI**

NOTARIA cinco mil quinientos treinta
LUIS ENRIQUE TAVOLARI OLIVEROS
Av. Libertad 1155-A • Fono: 246 0710
Viña del Mar
e-mail: notaria@notariatavolari.cl

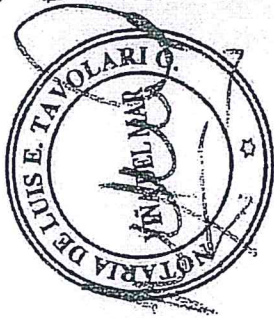


-5.530-

del arrendamiento y a solicitar la terminación del contrato en forma anticipada. El Arrendatario asume como de su entera responsabilidad, cuenta y riesgo, cualquier requisito o exigencia de orden sanitario, ambiental, municipal o fiscal o de cualquiera otra naturaleza y de cualquier organismo o dependencia pública o privada, que diga relación con el uso o servicio de la propiedad arrendada para el destino que le dará. Queda prohibido al Arrendatario concertar acuerdos para diferir pagos con las empresas proveedoras de energía eléctrica, agua potable, gas, teléfono u otros servicios.-

SÉPTIMO: PROHIBICIONES DE CEDER Y SUBARRENDAR. Queda prohibido al Arrendatario ceder o transferir a cualquier título el presente contrato y destinar el Inmueble Arrendado a un objeto diferente del convenido en la cláusula Segundo de este contrato. Igualmente le queda prohibido autorizar el uso o subarrendar a terceros el inmueble, salvo expresa autorización del Arrendador.-

OCTAVO: PERMISOS. Las partes dejan constancia que será de exclusiva responsabilidad del Arrendatario obtener, tramitar y pagar todos los permisos y/o patentes municipales, autorizaciones sanitarias, ambientales y de funcionamiento y, en general, todas las autorizaciones emanadas de la autoridad competente, la ley o reglamentos que sean necesarios para efectuar las habilitaciones en el Inmueble Arrendado y operar en ellos de acuerdo al destino del presente contrato. El Arrendador faculta al Arrendatario para que, por medio de sus apoderados o representantes legales, o a quién ésta designe para estos efectos, pueda realizar todas las gestiones y suscribir los documentos que sean necesarios ante la Ilustre Municipalidad de Viña del Mar, el



Servicio de Impuestos Internos, el Servicio de Salud Metropolitano del Ambiente y cualesquier otra Institución pública o privada, para los efectos antes indicados. Acorde con lo anterior, todos los permisos respectivos serán de tramitación y cargo económico de la parte Arrendataria. Asimismo, la Arrendataria se obliga a responder, reembolsar y/o indemnizar al Arrendador por toda responsabilidad comercial, civil, laboral, tributaria, administrativa o de cualquier naturaleza que se derive en su contra por la indebida utilización que dé el Arrendatario al Inmueble Arrendado, inclusive las que provengan de multas por infracciones de cualquier naturaleza, en que la Arrendataria, sus agentes o dependientes puedan incurrir y que pudieren hacerse efectivas solidaria o subsidiariamente sobre el Arrendador, de acuerdo a la legislación vigente.- **NOVENO:**

RIESGOS DE DAÑOS A DEPENDIENTES O TERCEROS.

El Arrendador no responderá por los daños que puedan ocasionarse a los bienes del Arrendatario o a sus agentes, dependientes o terceros de visita o en custodia en el Inmueble Arrendado o a los bienes de los mismos, los que serán de cuenta y riesgo de la Arrendataria, con ocasión de incendios, terremotos, accidentes, robos, explosiones, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, roturas de vidrios, roturas de cielos, efectos de humedad o calor, desperfectos de equipos o cualquier otro provengan o no del caso fortuito o de fuerza mayor. Por consiguiente, el Arrendatario será el único responsable de dichos daños y perjuicios y releva expresamente al Arrendatario de toda responsabilidad por los referidos conceptos. Conforme a lo anterior, el Arrendatario se obliga a defender, reembolsar y

mantener libre de todo daño o perjuicio al Arrendador, derivado de reclamos, demandas o procedimientos de cualquier naturaleza que pudiese ser intentado en contra de ésta por los agentes o dependientes del Arrendatario o por terceras personas que de alguna forma hayan tenido acceso al Inmueble Arrendado. Si por mandato legal o judicial el Arrendador se viera forzado a afrontar responsabilidades de cualquier naturaleza y efectuare por ello cualquier pago por los conceptos antes indicados, que tengan su fundamento en sentencias definitivas ejecutoriadas, el Arrendador estará facultado para reclamar y demandar tales sumas al

Arrendatario.- **DECIMO: MANTENCIÓN, REPARACIÓN Y MEJORAS.** El Arrendatario mantendrá, de su cargo y costo, el Inmueble Arrendado en buen estado de aseo y conservación, de acuerdo a la calidad y condiciones normales del Edificio, efectuando a su costo las reparaciones locativas, no locativas, y todas aquellas otras que corresponda realizar en virtud del uso normal o indiscriminado o por daños provocados por la propia Arrendataria, sus agentes o dependientes. A mayor abundamiento y sin que la enumeración que sigue sea limitativa, las partes declaran que esta obligación comprende la mantención en perfecto estado de funcionamiento y reemplazo de ser necesario, de las llaves de los artefactos, cerraduras, las llaves de paso, las válvulas y flotadores de los excusados y los enchufes, timbres e interruptores de la instalación eléctrica y demás análogos, medidores, alcantarillado, piso, cielos, puertas, ventanas, tabiques, etcétera. El Arrendatario no tendrá derecho a reembolso ni indemnización alguna por las reparaciones y/o mantenciones

locativas o no que efectúe, ni por los elementos que reemplace o incorpore al Inmueble Arrendado en virtud de dichas mantenciones o reparaciones. Las anteriores deberán ser hechas por el Arrendatario utilizando artículos, productos, bienes, materiales y equipos de igual o mejor calidad de los que actualmente guarnecen el Inmueble Arrendado siempre respetando además la estética del lugar. El Arrendador se obliga a mantener el Inmueble Arrendado en el estado de funcionamiento en que lo entrega sólo desde el punto de vista estructural, siendo de su cargo y costo entonces las reparaciones de daños estructurales, salvo que dichas fallas o daños sean efectivamente imputables al uso, cambios o modificaciones que el Arrendatario o sus agentes o dependientes pudiesen hacer en el Inmueble Arrendado. Le está prohibido al Arrendatario mantener materias explosivas o que produzcan malos olores, peligrosas o corrosivas, o que perjudiquen directa o indirectamente la salud, salubridad e higiene de los ocupantes del Edificio o que afecten al Inmueble Arrendado, las personas o los inmuebles aledaños. Lo anterior salvo el caso de armamento menor de común uso por los dependientes del Arrendatario. A fin de verificar el estado del inmueble arrendado, el Arrendatario faculta al Arrendador para que lo inspeccione a lo menos una vez al año, dando aviso de la visita inspectiva con a lo menos, quince días corridos de anticipación. El Arrendatario queda desde ya autorizado para introducir modificaciones o mejoras menores al interior del Inmueble Arrendado durante la vigencia de este contrato que le permitan la instalación de sus agentes o dependientes en el lugar y que en general no signifiquen

NOTARIA
TAVOLARI

NOTARIA
LUIS ENRIQUE TAVOLARI OLIVEROS
Av. Libertad 1155-A • Fono: 246 0710
Viña del Mar
e-mail: notaria@notariatavolari.cl

Cinco mil quinientos treinta y dos



-5.532-

alteraciones mayores de las oficinas y estructura del edificio, tales como la instalación de tabiquería para dividir módulos de oficina, etcétera. Igualmente estará autorizado para modificar parte del exterior del Inmueble Arrendado de tal forma de instalar en el jardín, los estacionamientos que las autoridades o la propia ley le permitan en virtud del especial destino que se le dará al Inmueble Arrendado. Todas las otras mejoras que el Arrendatario quiera introducir al Inmueble Arrendado o las variaciones o transformaciones de cualquier clase o naturaleza en el mismo, que no sean aquellas comprendidas en el párrafo anterior, tales como aquellas que importen la transformación, variación o modificación de la estructura, no podrá realizarlas sin obtener el consentimiento previo y por escrito del Arrendador. En todo caso, todas las mejoras quedarán siempre a beneficio del Inmueble Arrendado desde el momento mismo en que sean efectuadas, sin derecho a compensación alguna de parte del Arrendador a menos que por su naturaleza puedan ser retiradas por el Arrendatario al término del contrato, sin detrimento para el Inmueble Arrendado.-



UNDECIMO: OPCIÓN DE COMPRA.
Transcurrido el plazo original de vigencia del presente contrato y producida efectivamente la primera renovación del mismo, el Arrendatario tendrá la opción preferente de compra del Inmueble Arrendado, para cuyos efectos deberá comunicar mediante carta certificada dirigida al domicilio del Arrendador dicha intención, señalando en la misma la oferta de precio y las condiciones que propone para el cierre del negocio. El Arrendador tendrá un plazo de sesenta días hábiles para contestar si acepta o no la oferta en los

términos propuestos y, en su caso, comunicar el precio y condiciones que a su vez propone para el cierre del negocio. En caso de no existir acuerdo respecto al precio o cualesquier condición o modo para el cierre del negocio, el contrato de arrendamiento continuará vigente de acuerdo a las reglas establecidas en el mismo y en todo caso el Arrendatario mantendrá en adelante la opción preferente de compra del Inmueble Arrendado, siempre sujeto a la aceptación previa del Arrendador, quién en ningún caso de los anteriores podrá ser obligado a aceptar la venta del Inmueble Arrendado. La opción de compra caducará si el Arrendatario incurre en cualquier incumplimiento de las obligaciones que le corresponden en virtud del presente contrato de arrendamiento.- **DUODÉCIMO: RESTITUCIÓN**

DEL INMUEBLE. El Arrendatario se obliga a restituir el Inmueble Arrendado dentro de los sesenta días siguientes al vencimiento de este contrato, entrega que deberá hacerse mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del Arrendador libre de ocupantes y bienes, entregándole las llaves y recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble de todos los gastos que correspondan a los servicios de su cargo. En dicha ocasión se levantará un acta estableciendo dichas circunstancias. El Arrendatario deberá pagar al Arrendador por la extensión del tiempo de uso del inmueble una suma igual al valor de la última renta de arrendamiento mensual pagada en proporción a los días de ocupación del inmueble después de expirado el plazo para la entrega material, provenga por el término normal o anticipado del contrato. Por cada día de atraso en la entrega deberá pagar además diez Unidades de

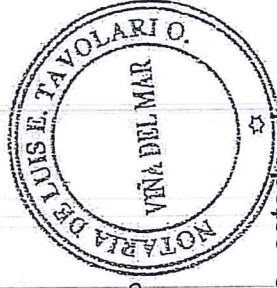
Fomento a título de multa y como evaluación anticipada de los perjuicios causados al Arrendador. Terminado el arrendamiento por cualquier causal, el Arrendatario estará obligado a seguir pagando las rentas de arrendamiento y las cuentas por servicios y consumos domiciliarios hasta la restitución material del Inmueble Arrendado. El recibo por parte del Arrendador de las rentas o pagos que se devenguen en este caso y la permanencia del Arrendatario en el lugar, no significará aquiescencia ni dará derecho o lugar a renovación o prórroga del contrato de arrendamiento ya terminado. La propiedad deberá entregarse en perfecto estado de conservación y en el mismo estado en que fue recibido por la Arrendataria, atendida la calidad y condición del Edificio y considerado su desgaste normal por el uso propio y adecuado. Las partes expresan estar de acuerdo en que la restitución de la propiedad deberá regirse por el principio de que a esa fecha el Inmueble Arrendado deberá mantener las condiciones y una calidad similar o superior a las existentes al momento de su entrega material al Arrendatario y en especial en condiciones de ser usada inmediatamente y en forma legal por el Arrendador sin requerir realizar reparaciones o arreglos previos. Se deja expresamente establecido que si a la fecha de restitución material del Inmueble Arrendado, la propiedad no cumple con alguna norma legal o municipal para su uso en los mismos términos que tenía al momento de su entrega material en virtud de cambios o modificaciones realizados por el Arrendatario que le fuesen permitidos por destinario a Cuartel Policial, deberá velar porque en la restitución el dicho inmueble vuelva a cumplir con las normas exigidas, en

especial su destino municipal actual. A modo de ejemplo, si el Arrendatario ha instalado estacionamientos al interior del bien arrendado y estos no pueden ser mantenidos como tales por parte del Arrendador o futuro usuario, el Arrendatario deberá volver el bien al estado anterior eliminando dichos estacionamientos y recuperando el jardín actualmente existente. Los gastos incurridos por el Arrendatario y que fueren originados con motivo u ocasión de la restitución del Inmueble Arrendado serán de su cargo y costo exclusivo. Asimismo, cuando proceda, configurada una cualquiera de las causales de terminación anticipada estipuladas en el presente contrato o según las normas generales del derecho, el Arrendatario se obliga a restituir de inmediato el Inmueble Arrendado. En caso de mora o simple retardo en dicha restitución, el Arrendatario deberá pagar la multa antes establecida a título de cláusula penal moratoria evaluada anticipadamente y de común acuerdo entre las partes.- **DECIMO TERCERO: ROBOS Y OTROS.** El Arrendador no responderá en manera alguna de hurtos o robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada. Por el contrario, el Arrendatario responderá de los hurtos o robos que puedan ocurrir en el Inmueble Arrendado y que recaigan sobre bienes del Arrendador, sean estos provocados o no por el hecho de sus agentes o dependientes.- **DECIMO**

CUARTO: TERMINACIÓN ANTICIPADA Y CLÁUSULA PENAL. Las partes pactan que en caso de incurrir el Arrendatario en incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que en virtud del presente contrato de arrendamiento le corresponden, tales como la falta de pago de dos o más rentas de arrendamiento sucesivas; la no

NOTARIA TAVOLARI

NOTARIA
LUIS ENRIQUE TAVOLARI OLIVEROS
Av. Libertad 1155-A • Fono: 246 0710
Viña del Mar
e-mail: notaria@notariatavolari.cl



cinco mil quinientos treinta y cuatro

-5.534-

mantención del Inmueble Arrendado en buen estado de conservación o causar a éste daños o perjuicios relevantes, especialmente provocando su deterioro o destrucción; la infracción a prohibiciones estipuladas en el contrato; la no respuesta a subsanar los daños provocados en el Inmueble Arrendado, etcétera, facultará al Arrendador para demandar judicialmente el término del contrato para ante los tribunales de justicia, exigiendo la restitución del Inmueble Arrendado y junto con ello el pago de la totalidad de las rentas de arrendamiento vencidas y, adicionalmente, por concepto de cláusula penal y a título de indemnización de todos los perjuicios evaluados anticipadamente y de común acuerdo por las partes, una suma igual a todas las rentas que falten por vencer hasta el término pactado del contrato durante los cuatro primeros años de su vigencia y una suma igual a doce rentas de arrendamiento durante el último año de vigencia del contrato. Lo anterior se repetirá en la misma forma para los casos de término anticipado de las futuras renovaciones automáticas. En estos casos la restitución tendrá como plazo máximo noventa días renunciando el arrendatario a solicitar una ampliación del plazo para permanecer en el inmueble más allá del tiempo indicado.- **DÉCIMO QUINTO:** **SEGUROS.** El Arrendatario, atendido lo dispuesto en la cláusula Noveno anterior, deberá velar en lo posible por mantener seguros desde la fecha de la entrega material de los mismos y durante todo el período de vigencia del presente contrato contra los siguientes riesgos: **Uno.** Póliza de Incendio y adicionales incluyendo Sismo, donde se asegura el Contenido en General del inmueble arrendado, incluyendo todos aquellos bienes que sean de su propiedad.



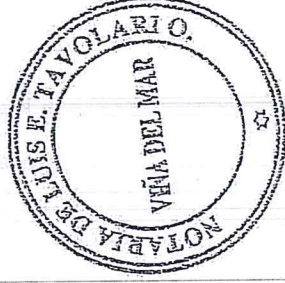
Dos. Un seguro de responsabilidad civil que incluya responsabilidad civil patronal. Esta póliza deberá contener una cláusula adicional, u otra póliza diversa que incluya dentro de la cobertura los trabajos de equipamiento, remodelación, ampliación o construcción y los trabajos en altura que se realicen en cualquier tiempo en el Inmueble Arrendado. Los deducibles serán de su cargo y costo igualmente. En cualquier caso los seguros antes mencionados serán de cargo y costo exclusivo del Arrendatario y la circunstancia de no contratarlos en ningún caso lo relevará del riesgo y responsabilidades del presente contrato. Igual ocurrirá con la existencia de seguros que tenga el propio Arrendador de tal forma que ocurrido un siniestro por culpa, negligencia, dolo, etc. de algún agente o dependiente del Arrendatario, deberá cubrir y pagar al Arrendador aquella parte no cubierta por el seguro en razón de cualesquier deducible que fuese aplicable. Se deja constancia que el Arrendador mantendrá asegurado el edificio contenido en el Inmueble Arrendado contra riesgos determinados, incluyendo entre otros daños causados por incendios, tormentas, inundaciones, terremotos, filtraciones, defectos estructurales o inherentes al diseño y daños causados por caso fortuito o fuerza mayor, los que serán de cargo y costo de la Arrendadora, pero que no excusarán en modo alguno las responsabilidades del Arrendatario respecto a los riesgos asumidos en el presente contrato. El único beneficiario de dichos seguros será el propio Arrendador.-

DÉCIMO SEXTO: GARANTÍA. Se deja expresa constancia que el Arrendatario no entrega suma alguna al Arrendador a fin de caucionar todas y cada una de las obligaciones que

NOTARIA TAVOLARI

NOTARIA cinco mil quinientos treinta y cinco.
LUIS ENRIQUE TAVOLARI OLIVEROS
Av. Libertad 1.155-A • Fono: 246 0710
Viña del Mar

e-mail: notaria@notariatavolari.cl



-5.535-

para ella emanan del presente contrato, sin perjuicio de las efectivas responsabilidades que le corresponden en virtud del presente contrato.- **DÉCIMO SEPTIMO: VISITAS AL INMUEBLE.** Existiendo aviso de término del contrato en conformidad a lo establecido en la cláusula Tercero anterior, durante los tres meses precedentes al vencimiento del plazo del contrato o de sus renovaciones, el Arrendatario deberá permitir y facilitar, al menos tres días a la semana y durante al menos dos horas cada uno de esos días, para que los interesados, debidamente autorizados por escrito por el Arrendador o por el corredor de propiedades a quien ésta haya encargado la venta o arrendamiento, puedan visitar el Inmueble Arrendado, salvo aquellas partes que puedan considerarse reservadas en razón de los servicios y funciones que cumple la Arrendataria. Dichas visitas deberán efectuarse en días hábiles bancarios en horario previamente acordado que no signifiquen un estorbo en las actividades de la Arrendataria, previo aviso formal por parte del Arrendador al Arrendatario con al menos cinco días hábiles de anticipación. **DECIMO OCTAVO: DOMICILIO.** Las partes fijan domicilio para todos los efectos derivados del presente contrato en la ciudad y comuna de Viña del Mar y se someten a la competencia de sus Tribunales de Justicia.- **DÉCIMO NOVENO:** Se faculta al portador de copia autorizada de este instrumento para requerir, practicar y firmar las inscripciones, inscripciones y anotaciones que en derecho sean procedentes. **PERSONERÍA:** La personería de don Armando Johannesen Parker para obrar en representación de Inversiones Balder S.A. consta de escritura pública de fecha siete de marzo de dos mil siete



otorgada ante la Notarío Público doña Antonieta Mendoza Escalas. La personería con que actúa el señor Prefecto Inspector GILBERTO ENRIQUE LOCH REYES, Jefe de la V Región Policial Valparaíso, en representación de la "Policía de Investigaciones de Chile" consta en la Resolución número quinientos nueve de fecha veintiocho de abril de dos mil diez, de la Jefatura del Logística de la Policía de Investigaciones de Chile, en cuya virtud se delega la facultad de firmar el contrato de arriendo del inmueble de Olmos número ciento cuarenta y dos, de la ciudad de Viña del Mar, para ser utilizado por la Prefectura Provincial Viña del Mar, sus Unidades dependientes y el Laboratorio de Criminalística Viña del Mar, de la Policía de Investigaciones de Chile, V Región Policial de Valparaíso, documento que no se inserta por ser conocido de las partes y del Notario que autoriza.

CERTIFICADO DE DEUDA NO VENCIDA.- "Tesorería General de la República. Certificado de Deuda. Nombre INVERSIONES BALDER S.A. Dirección LOS OLMOS ciento cuarenta y dos. Comuna VIÑA DEL MAR. Rol cero treinta y siete - cero cero cuatrocientos veintidós - cero cero uno. Total Deuda No Vencida (CLP) un millón noventa y dos mil doscientos cinco. Formulario treinta. Tipo treinta. Fecha Vcto. Treinta -jun- dos mil diez. Deuda Neta: un millón noventa y dos mil doscientos cinco. Total un millón noventa y dos mil doscientos cinco. Fecha de Emisión del Certificado: treinta-cero cuatro-dos mil diez (Liquidada al: treinta-cero cuatro-dos mil diez) El Tesorero que suscribe certifica que de acuerdo al estado de la Cuenta Única Tributaria del ROL cero treinta y siete - cero cero cuatrocientos veintidós - cero cero uno, este registra deuda por el (los) formulario (s)

NOTARIA  **TAVOLARI**

NOTARIA
LUIS ENRIQUE TAVOLARI OLIVEROS
Av. Libertad 1155-A • Fono: 246 0710
Viña del Mar

e-mail: notaria@notariatavolari.cl



quing mil quinientos treinta y seis

-5.536-

detailed (s) previously. Code Verifier one two zero one zero two zero one two three six nine zero zero". CONFORME. In supporting and previous reading, ratify and sign. Se da copia. **DOY FE.**- Anotada en el registro notarial a mi cargo correspondiente al día de hoy bajo el número mil novecientos noventa y siete/dos mil diez.

Boleta: 56 05 85 \$250.000.-

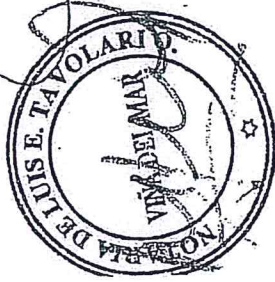
ARMANDO JOHANNESSEN PARKER

Nombre: *ARMANDO ENRIQUE JOHANNESSEN PARKER*

Rut.: 4.892.298-1

Firma: *[Signature]*

pp. INVERSIONES BALDER S.A.



GILBERTO LOCH REYES

PREFECTO INSPECTOR

JEFE V REGIÓN POLICIAL VALPARAISO

Nombre: *GILBERTO ENRIQUE LOCH REYES*

Rut.: 8.269749-7

4 Firma: *[Signature]*



pp. POLICÍA DE INVESTIGACIONES DE CHILE

[Handwritten signature]

FIRMA Y SELLO LA PRESENTE QUE ES TESTIMONIO FIEL DE SU ORIGINAL Y QUE SE OTORGO EN <i>04</i>COPIAS
VIÑA DEL MAR
03 MAYO 2010
LUIS ENRIQUE TAVOLARI OLIVEROS NOTARIO PUBLICO



INUTILIZADO
ACUERDO A LO ESTABLECIDO ART. 404 J

17/11/11