



1 REPERTORIO N° 973 - 2018

2 K.C.G.

3
4 **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE**

5
6
7 **INVERSIONES SAN JOSÉ SPA**

8 **A**

9 **POLICÍA DE INVESTIGACIONES DE CHILE**

10
11
12
13 En Santiago, Republica de Chile a uno de marzo de dos
14 mil dieciocho, ante mí, **PATRICIO HERNAN CATHALIFAUD**
15 **MOROSO**, Notario Público Titular de la Duodécima Notaría
16 de Santiago, con oficio y domicilio en calle Teatinos
17 número trescientos treinta y uno, comparecen: de una
18 parte, don **JOSÉ AMADOR NAZAR OLATE**, chileno, ingeniero
19 civil, casado y separado totalmente de bienes, cédula de
20 identidad número diez millones cuatrocientos cuarenta mil
21 quinientos treinta y nueve guión ocho, en representación,
22 según se acreditará, de la sociedad denominada "**INVERSIONES**
23 **SAN JOSÉ SpA.**", persona jurídica del giro de su
24 denominación, rol único tributario número setenta y seis
25 millones cuatrocientos ochenta mil veintisiete guión tres,
26 ambos domiciliados en Los Conquistadores número mil
27 setecientos, oficina veinticinco B, Providencia,
28 Santiago, en adelante "**la arrendadora**"; y, de la otra
29
30

N° 496301
60.000

1 parte, don **ALEX ESPINOZA VALDÉS**, chileno, Subprefecto,
2 cédula de identidad número once millones cuatrocientos
3 setenta y cinco mil novecientos seis guión seis, Jefe de
4 la Jefatura de Logística, en representación de la
5 **POLICÍA DE INVESTIGACIONES DE CHILE**, rol único
6 tributario número sesenta millones, quinientos seis mil
7 guión cinco, ambos domiciliados en Concepción, calle
8 Angol, número ochocientos quince, de paso en esta, en
9 adelante "**la arrendataria**"; los comparecientes mayores
10 de edad quienes acreditaron sus identidades mediante la
11 exhibición de sus cédulas precitadas y exponen: **PRIMERO:**
12 **OBJETO DEL CONTRATO INVERSIONES SAN JOSÉ SPA** es dueña
13 del inmueble ubicado en la comuna de San Pedro de la
14 Paz, calle Enrique Soro número mil quinientos veinte,
15 Huertos Familiares, cuyo deslindes son los siguientes:
16 **NORTE**, con Avenida Enrique Soro, en cincuenta y cinco
17 metros; **SUR**, con lote A en cincuenta y cinco metros;
18 **ORIENTE**, con Huerto veintinueve en cuarenta y siete
19 metros; y **PONIENTE**, con Huerto veintisiete en cuarenta y
20 siete metros, la superficie del inmueble es de dos mil
21 quinientos setenta y tres metros cuadrados y que
22 corresponde a un edificio de oficinas en dos niveles y
23 un galpón en estructura metálica, bodegas menores y
24 casino de personal en metalcon. La propiedad se
25 encuentra inscrita a favor de **INVERSIONES SAN JOSÉ SPA** a
26 fojas doscientos veinticuatro número ciento cincuenta y
27 uno del Registro de Propiedad del año dos mil dieciséis del
28 Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la
29
30



1 Paz. **SEGUNDO: ARRENDAMIENTO** Por el presente instrumento,
2 el arrendador entrega en arrendamiento a la
3 arrendataria, para quien acepta su representante ya
4 individualizado, el inmueble señalado en la cláusula
5 precedente, el que es recibido por la arrendataria a su
6 entera satisfacción. El inmueble se entrega como cuerpo
7 cierto y en el estado que actualmente se encuentra, con
8 todo lo construido, edificado, plantado o adherido a él,
9 con todos sus usos, derechos, costumbres y servidumbres,
10 activas o pasivas, libre de todo gravamen, litigio,
11 embargo, medida precautoria o derechos a favor de
12 terceras personas. **TERCERO: PLAZOS y RENTAS** El presente
13 contrato es de plazo fijo. Iniciará su vigencia el
14 quince de marzo de dos mil dieciocho. El plazo de
15 duración del presente contrato de arrendamiento será de
16 cinco años, contados desde la fecha de su suscripción,
17 pudiendo renovarse en forma tácita, sucesiva y
18 automática, por períodos de un año, si ninguna de las
19 partes manifestare por escrito a la otra, mediante aviso
20 escrito con acuse de recibo de la otra o mediante carta
21 certificada dirigida al domicilio señalado en la
22 comparecencia, o en el que se indique en instrumento
23 posterior, su intención de no renovar el contrato de
24 arrendamiento, enviado con a lo menos seis meses de
25 anticipación al término del plazo primitivo o de la
26 prórroga vigente y, en tal caso, el contrato terminará
27 sin necesidad de requerimiento o declaración judicial
28 alguna. La renta mensual de arrendamiento será la suma
29
30

1 de **ciento ochenta UNIDADES DE FOMENTO**, en su equivalente
2 en moneda nacional de curso legal a la fecha del pago
3 efectivo. Las rentas deberán pagarse mediante depósito
4 bancario en la cuenta corriente número dos cero dos tres
5 cuatro dos uno cero uno, del Banco Security por mes
6 anticipado, con vencimiento los días cinco de cada mes o
7 el día hábil inmediatamente si el día pactado para el
8 pago fuere festivo. No se consideran hábiles los días
9 sábados. El simple retardo en el pago de la renta de
10 arrendamiento, constituirá en mora a la arrendataria,
11 debiendo pagar sobre la renta adeudada, el uno por
12 ciento de la misma por cada día de retraso, sin
13 perjuicio de otros derechos que asisten al arrendador.
14 Se deja constancia que el presente contrato de
15 arrendamiento no se encuentra afecto al impuesto al
16 valor agregado toda vez que no se encuentra amoblado ni
17 cuenta con instalaciones ni maquinarias que permitan el
18 ejercicio de una actividad comercial o industrial.
19 **CUARTO: DESTINO DE LA PROPIEDAD** La arrendataria
20 destinará el inmueble arrendado a fines propios de la
21 Institución. Su utilización en cualquier otro uso o
22 destino, será considerado un incumplimiento grave del
23 presente contrato. Se obliga la arrendataria a mantener
24 el inmueble en buen estado de conservación y aseo, sus
25 artefactos y bienes muebles que hubiere en él. Deberá
26 arreglar por su cuenta cualquier clase de desperfecto
27 que se origine por el uso o acción del tiempo en cuanto
28 esos desperfectos sean detectados. Se deja constancia
29
30



1 que el inmueble cuenta con una red de agua, radiadores y
2 caldera para la habilitación de un sistema de
3 calefacción central, que actualmente no funciona, lo
4 que es conocido por la arrendataria por lo que en caso
5 de querer habilitarlo, no será de cargo del arrendador
6 los gastos necesarios para su reparación y/o cambio de
7 este sistema. Todos los trabajos, construcciones,
8 mejoras de cualquier tipo, instalaciones, equipos,
9 maquinarias, y otros similares que la arrendataria, sea
10 directamente o mediante un tercero con su aprobación,
11 ejecute o incorpore a las instalaciones ya existentes en
12 los inmuebles y que al finalizar el Contrato, sea que se
13 trate de una terminación anticipada o no, sea imposible
14 separar sin ocasionar perjuicio a la integridad
15 estructural del Edificio, permanecerán como propiedad de
16 la propietaria, sin que la arrendataria tenga derecho a
17 solicitar a la arrendadora reembolso, compensación o
18 pago alguno, bajo ningún concepto, derivado de aquellos.
19 No obstante lo anterior, la arrendataria podrá retirar
20 los inmuebles por adherencia del inmueble, propios de su
21 actividad y que sean de su propiedad, siempre que repare
22 todo daño que se produzca al inmueble arrendado como
23 consecuencia de dicha extracción. A mayor abundamiento,
24 se deja expresa constancia que el inmueble deberá
25 siempre ser restituido al menos en el mismo estado en
26 que se entrega. **QUINTO: RESPONSABILIDAD** Es obligación
27 esencial del presente contrato, que el arrendatario
28 pague oportunamente las cuentas de consumo de luz, agua,
29
30

1 gas, teléfono si procediere. La arrendadora no
2 responderá en caso alguno por robos que puedan ocurrir
3 en la propiedad o por los perjuicios que pueda sufrir la
4 arrendataria en caso de sismos, incendio, inundación,
5 filtración, rotura de cañerías, efectos de humedad o
6 calor, y otros hechos de análoga naturaleza,
7 constitutivos de caso fortuito o fuerza mayor. En estos
8 casos, la arrendadora tendrá derecho a ingresar al
9 inmueble con el objeto de precaver mayores daños y
10 efectuar las reparaciones necesarias de conformidad al
11 artículo mil novecientos veintisiete del Código Civil. En
12 los casos de reparaciones que priven al arrendatario del
13 goce de una parte de la cosa arrendada, se estará a lo
14 establecido en el artículo 1928 del Código Civil. **SEXTO:**

15 **PROHIBICIÓN DE SUBARRENDAMIENTO Y DE CESIÓN DE CONTRATO**

16 La arrendataria no podrá subarrendar el inmueble
17 arrendado y no podrá tampoco ceder el presente contrato
18 de arrendamiento, ni podrá constituir derecho de ninguna
19 especie sobre el inmueble arrendado; ni en forma total,
20 ni en forma parcial; todo lo anterior, en la medida que
21 no exista autorización escrita de la arrendadora. Esta
22 autorización podrá ser negada por la arrendadora a su
23 juicio exclusivo. **SÉPTIMO: DOMINIO DEL BIEN ARRENDADO** La
24 arrendataria reconoce que el dominio del bien arrendado
25 no le pertenece.- Atendido que la propiedad del bien
26 arrendado es de la arrendadora o de la persona natural o
27 jurídica con que aquél se relacione individualmente, la
28 arrendataria debe, en todo momento, adoptar todas las
29 arrendataria debe, en todo momento, adoptar todas las
30

PATRICIO CATHALIFAUD MOROSO

Notario Público

Duodécima Notaria Santiago

Teatinos N° 331 Fono 226998516

notariacathalifaud@gmail.com



1 medidas para evitar toda perturbación del dominio del
2 dueño, debiendo dar noticia escrita a este de cualquier
3 situación que pueda afectar su derecho.- La arrendataria
4 deberá cooperar con la arrendadora cuando proceda
5 reafirmar ante cualquier contingencia el título de
6 dominio, que la arrendadora o la persona natural o
7 jurídica aludida tiene sobre el "bien arrendado".-

8 **OCTAVO: INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO** El arrendador tendrá

9 la facultad de poner término anticipado al contrato de
10 arrendamiento, entre otras, por las siguientes causales:

11 a) El atraso en más de treinta días en el pago de las

12 rentas de arrendamiento; b) Si la arrendataria tuviere

13 retraso en más de treinta días en el pago de los

14 consumos que fueren de su cargo y c) Si la arrendataria

15 causa deterioros a la propiedad o sus instalaciones, que

16 no fueren oportunamente reparados; si no reparare

17 inmediatamente y a su costa, cualquier desperfecto que

18 experimente el inmueble, que hubiese sido causado por un

19 hecho o culpa suyo. A su turno, la arrendataria podrá

20 poner término anticipado al presente contrato, si por

21 caso fortuito o fuerza mayor, el inmueble arrendado

22 quede en un estado que deje de servir para el objeto

23 para el cual se destina por la Policía de

24 Investigaciones de Chile. Convienen las partes que en el

25 evento de un caso fortuito o fuerza mayor, la

26 arrendataria tendrá un plazo de seis meses para

27 restituir el inmueble al arrendador, en dicho período no

28 se pagará renta mensual alguna. **NOVENO: GARANTÍA** A fin

29
30

1 de garantizar la conservación de propiedad y su
2 restitución en el mismo estado en que la recibe, el
3 pago de los perjuicios y deterioros que se causen en
4 los inmuebles arrendados, sus servicios o
5 instalaciones, y en general, para responder al fiel
6 cumplimiento de las estipulaciones del presente
7 contrato, "el arrendatario" entregará en garantía al
8 arrendador en la fecha de entrega material de la
9 propiedad, la cantidad de doscientas setenta Unidades
10 de Fomento, que este se obliga a devolver reajustada de
11 la misma forma y/o en los mismos porcentajes en que se
12 reajuste la renta de arrendamiento, dentro de los
13 sesenta días siguientes a la restitución de la
14 propiedad arrendada. El arrendatario declara estar en
15 conocimiento que la garantía de arriendo queda en poder
16 del propietario del inmueble. **DECIMO: ENTREGA MATERIAL**
17 Las partes acuerdan que la entrega material de la
18 propiedad arrendada se hará el 15 de marzo de 2018, ello
19 con la finalidad que la arrendataria pueda realizar las
20 implementaciones para las necesidades propias requeridas
21 por la Policía de Investigaciones de Chile. **DECIMO**
22 **PRIMERO: MEJORAS NECESARIAS** La arrendadora efectuará en
23 el inmueble las mejoras necesarias para el cumplimiento
24 de las funciones de la Policía de Investigaciones de
25 Chile dentro del plazo de sesenta días corridos contado
26 desde la suscripción del presente instrumento y que se
27 consideran esenciales para el presente contrato. Dichas
28 mejoras están constituidas por obras civiles, eléctricas
29
30

PATRICIO CATHALIFAUD MOROSO
Notario Público
Duodécima Notaría Santiago
Teatinos N° 331 Fono 226998516
notariacathalifaud@gmail.com



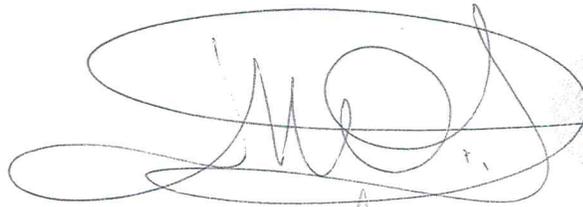
1 e instalación de cámaras de seguridad, ejecutadas en
2 conformidad a requerimientos técnicos del Departamento
3 de infraestructura y Propiedades, además de 59 puntos de
4 red con canalización y certificación, de acuerdo a las
5 especificaciones técnicas de la Jefatura Nacional de
6 Informática y Telecomunicaciones, las que las partes
7 declaran conocer y aceptar en todas sus partes. La
8 arrendadora comunicará a la arrendataria la designación
9 de la persona natural o jurídica que ejecutará los
10 trabajos, pudiendo la Policía de Investigaciones de
11 Chile observarlo en consideración a motivos técnicos
12 fundados o de seguridad que estime de acuerdo a la
13 reglamentación interna. Las referidas mejoras
14 permanecerán en todo caso como propiedad de la
15 arrendadora dueña del inmueble sin derecho a reembolso.
16 Las mejoras necesarias descritas en los párrafos
17 anteriores se consideran esenciales para la firma del
18 presente contrato. **DÉCIMO SEGUNDO:** Se deja constancia
19 que la Policía de Investigaciones de Chile fue
20 autorizada a celebrar el presente contrato por la
21 Dirección de Presupuesto del Ministerio de Hacienda,
22 mediante Ordinario número cero doscientos cuarenta y
23 nueve, de fecha cero ocho febrero dos mil ocho. **DÉCIMO**
24 **TERCERO: NOTIFICACIONES** Todas las notificaciones o
25 avisos relacionados con el presente contrato, deberán
26 ser practicados por carta certificada dirigida a los
27 domicilios de cada una de las partes, indicados en la
28 comparecencia de este instrumento.- **DECIMO TERCERO:**
29
30

1 **JURISDICCIÓN Y PLAZOS** Las partes para todos los efectos
2 legales de este contrato, fijan domicilio en la comuna y
3 ciudad de Concepción, y se someten a la jurisdicción de
4 sus tribunales ordinarios de justicia.- Todos los plazos
5 indicados en el presente contrato, se entienden que son
6 días corridos, a menos que se haya indicado expresamente
7 lo contrario.- **DECIMO CUARTO: GASTOS** Los gastos del
8 presente instrumento serán de cargo del arrendador. La
9 comisión de corretaje por las gestiones realizadas por
10 doña Rina Ester Morales Ortiz para la celebración de
11 este contrato será pagada íntegra, única y
12 exclusivamente por el arrendador y será el equivalente
13 en pesos a setenta y cinco Unidades de Fomento brutos.
14 **DÉCIMO QUINTO: FACULTAD AL PORTADOR.** Se faculta al
15 portador de copia autorizada de este Contrato para
16 requerir del Conservador de Bienes Raíces que
17 corresponda, las inscripciones, sub inscripciones, y
18 anotaciones a que haya lugar. **PERSONERÍAS** La personería
19 de don José Amador Nazar Olate para obrar en representación
20 de "INVERSIONES SAN JOSÉ SpA.", consta de escritura pública
21 de fecha treinta de septiembre de dos mil quince, otorgada
22 ante el Notario Interino de la Cuadragésimo de Santiago don
23 Víctor Olguín Peña y que no se inserta por ser conocida
24 de las partes y del Notario a su pedido expreso. La
25 personería con que actúa el Subprefecto Alex ESPINOZA
26 VALDÉS, en su calidad de Jefe de Logística, en
27 representación de PDI, emana de la Resolución Exenta RA
28 número trecientos ochenta/ochenta y cuatro/dos mil
29
30

PATRICIO CATHALIFAUD MOROSO
Notario Público
Duodécima Notaria Santiago
Teatinos N° 331 Fono 226998516
notariacathalifaud@gmail.com



1 diecisiete, del cuatro de octubre del año dos mil
2 diecisiete, de la Jefatura de Personal de la Policía de
3 Investigaciones de Chile, acto administrativo que no se
4 inserta por ser conocido de las partes. En comprobante y
5 previa lectura así lo otorgan y firman los
6 comparecientes.-

7 
8 

10 **P.P. INVERSIONES SAN JOSÉ SPA**

12 
13 
14 
15 **P.P. POLICÍA DE INVESTIGACIONES DE CHILE**

16 
17
18
19 **PATRICIO HERNAN CATHALIFAUD MOROSO**
20 **NOTARIO PÚBLICO**
21 **DUODÉCIMA NOTARIA DE SANTIAGO**

22 **LA PRESENTE COPIA ES TESTIMONIO**
23 **FIEL DE SU ORIGINAL**
24 **SANTIAGO 06 MAR 2018**
25 **PATRICIO CATHALIFAUD MOROSO**
26 **NOTARIO PÚBLICO SANTIAGO 12ª NOTARIA**



INUTILIZADA ESTA PAGINA CONFORME ART 404
INCISO. 3° DEL CODIGO ORGANICO DE TRIBUNALES

