

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

INVERSIONES SAN JORGE S.A.

A

POLICIA DE INVESTIGACIONES DE CHILE

En Santiago de Chile, a 01 de febrero del año 2017, comparecen: **INVERSIONES SAN JORGE S.A.**, sociedad comercial, Rol único tributario número noventa y seis millones ochocientos treinta y nueve mil cuatrocientos guión dos, representada por don **JOSE MIGUEL MANZUR YANINE**, chileno, divorciado, Ingeniero Comercial, cédula nacional de identidad número ocho millones novecientos sesenta y tres mil novecientos dieciocho guión dos, por una parte, ambos domiciliados para estos efectos en calle Don Carlos número dos mil ochocientos noventa y ocho, piso dos, oficina uno, Las Condes, Santiago, Región Metropolitana, que en adelante se denominará **LA ARRENDADORA**, y por la otra parte **POLICIA DE INVESTIGACIONES DE CHILE**, Rol Único Tributario N° 60.506.000-5, representada por el Jefe de la Jefatura de Logística Prefecto **EDUARDO RODRÍGUEZ-PENA TRONCOSO**, chileno, casado, empleado público, cédula nacional de identidad N° 10.576.877-K, ambos domiciliados en esta ciudad, calle General Mackenna N° 1370, comuna de Santiago, en lo sucesivo **EL ARRENDATARIO**, los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas referidas y exponen lo siguiente:

**PRIMERO: DECLARACIONES.** La sociedad Inversiones San Jorge S.A. es única y exclusiva dueña del inmueble de su propiedad ubicada en calle Augusto Matte N° 1888, que corresponde al Lote "A" del plano respectivo, Comuna de Quinta Normal, Región Metropolitana, que rola inscrita a su favor a fojas 25983, número



40860 correspondientes al Registro de Propiedad del año 2008, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

**SEGUNDO: BIEN ARRENDADO.** En este acto, don JOSE MIGUEL MANZUR YANINE, en representación de la sociedad INVERSIONES SAN JORGE S.A., da y entrega en arrendamiento a la arrendataria, una parte del inmueble individualizado en la cláusula precedente, correspondiente a los denominados Sectores A1 y A2 que tiene su entrada principal por calle Augusto Matte N° 1888, comuna de Quinta Normal, y que tiene una superficie total aproximada de 1135 m<sup>2</sup> aprox. correspondiente a oficinas y estacionamientos, en adelante el "Inmueble". Todo lo anterior conforme a plano denominado "Anexo 1" y que firmado por las partes, pasa a formar parte integrante del presente contrato, para todos los efectos legales.

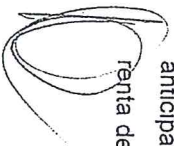
Por su parte, POLICÍA DE INVESTIGACIONES DE CHILE, representada en la forma señalada en la comparecencia, toma en este acto en arrendamiento el inmueble señalado.

El inmueble cuenta con corriente eléctrica trifásica con empalme directo en la propiedad, asimismo cuenta con empalme de agua potable directo a la propiedad y equipos de Aire Acondicionado para servir a las instalaciones. El inmueble no cuenta con instalaciones necesarias para el desarrollo de alguna actividad comercial.

**TERCERO: RENTA DE ARRENDAMIENTO.** La renta mensual de Arrendamiento será de 400 Unidades de Fomento mensual.

La primera renta de arrendamiento se devengará a partir del 1° de febrero del 2017.

Las Rentas de arrendamiento deberán pagarse en pesos al día del pago efectivo, cantidad que el ARRENDATARIO deberá pagar al ARRENDADOR en forma anticipada, dentro de los cinco primeros días hábiles de cada mes. El pago de la renta de Arrendamiento debe ser realizado directamente en la cuenta corriente del



Banco Santander N° 12-133226-3, además, en su defecto podrá realizar dicho pago, con cheque nominativo y cruzado a nombre de Inversiones San Jorge S.A., en las oficinas ubicadas en Don Carlos N° 2898, Piso N°2, Of. N°3, comuna de Las Condes. En horario de oficina de Lunes a Jueves de 8:30 a 13:00 y de 15:30 a 18:30 hrs., y el día Viernes de 8:30 a 13:00. Para efectos de la debida contabilización y registro del pago, deben hacer llegar al arrendador copia de la boleta de depósito bancario.

Se entenderá que se ha producido mora, por el simple retardo en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones del presente contrato o si el ARRENDATARIO no paga la renta, mes a mes, en el plazo convenido. El no pago, mora o simple atraso en el pago de la renta mensual, dará derecho a la arrendadora para cobrar, sobre la renta adeudada, el interés máximo convencional, que la Ley permite estipular para operaciones reajustables de dinero, sin perjuicio de otros derechos que le asistan.

Las partes convienen, para todos los efectos legales a que hubiere lugar, que servirá de recibo de pago de la renta mensual de Arrendamiento los documentos que al efecto emita la parte ARRENDADORA como recibos de pago en el acto del pago o, a falta de éstos, se reputará como comprobante de pago el comprobante de depósito en la cuenta corriente bancaria de la ARRENDADORA.

**CUARTO: INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE LA RENTA.** Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, que el incumplimiento por parte del ARRENDATARIO, de la obligación de pagar, en tiempo oportuno, la renta correspondiente a dos períodos de renta consecutivos o no, autoriza al ARRENDADOR para solicitar la terminación ipso facto del presente contrato. Además, deberá pagar, a título de multa, las rentas que queden por devengar hasta el término del período original de vigencia del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, así como el interés máximo que la ley permite estipular, por todo el tiempo en que esté en mora o simple atraso de pagar cada cuota y las costas judiciales del caso.



**QUINTO: PLAZO DEL CONTRATO.** El presente contrato de Arrendamiento se extenderá por el lapso de 60 meses contados desde el pago de la primera renta de arrendamiento. Dicho plazo se renovará automática y sucesivamente por periodos iguales de 12 meses cada una, salvo que una de las partes manifieste su intención de poner término al contrato, con a lo menos 6 meses de anticipación a su término del plazo original o a de cualquiera de sus renovaciones, cuestión que deberá comunicarse a la contraparte, mediante carta certificada, despachar al domicilio señalado en la comparecencia en el plazo señalado.

Al término del Arrendamiento, por vencimiento del plazo contractual o terminación anticipada, el ARRENDATARIO se obliga a cesar en su explotación y a restituir el inmueble objeto del presente contrato a la Arrendadora conforme más adelante se señala. El hecho de que el ARRENDATARIO o un tercero continúe con la explotación del inmueble objeto del presente contrato después de finalizada la vigencia del Arrendamiento, no podrá ser interpretado como prórroga o tácita reconducción.

Una vez terminada la vigencia del presente contrato, ya sea por vencimiento de su plazo de vigencia o por su terminación anticipada ipso facto, la restitución del inmueble objeto del presente contrato se realizará con sujeción a lo siguiente:

- a) EL ARRENDATARIO se obliga a cesar inmediatamente en la ocupación del inmueble objeto del presente contrato. Si una vez vencido el plazo indicado en el párrafo anterior, el ARRENDATARIO continuare con la ocupación del inmueble objeto del presente Arrendamiento, el ARRENDADOR podrá solicitar, a los Tribunales Ordinarios de Justicia que se designan más adelante, que ordene materializar el inmediato cierre y restitución del inmueble objeto del presente contrato, por cuenta y cargo del ARRENDATARIO. En caso que sea necesario recurrir al Tribunal para obtener el cierre y/o la restitución del inmueble objeto del presente contrato, dicha restitución se entenderá materializada, para efectos de la multa que se pacta más adelante, en la fecha en la cual la Arrendadora pueda



disponer libremente del inmueble objeto del presente contrato y se encuentre en condiciones de ser arrendado nuevamente a terceros.

b) Al término del contrato de Arrendamiento, por cualquier causa, el ARRENDATARIO deberá restituir al ARRENDADOR el inmueble objeto del presente contrato en las mismas condiciones en que lo recibió, levantando ambas partes un acta a ese respecto tal como se señala en la letra d) siguiente, salvo que el ARRENDADOR aceptare la restitución con las mejoras, transformaciones e instalaciones que hubiere efectuado el Arrendatario, sin que le asista a este último derecho en cuanto al cobro de contraprestación ni indemnización alguna.

En virtud de lo anterior, si el ARRENDADOR no acepta la restitución con mejoras, transformaciones e instalaciones de acuerdo a lo señalado en el párrafo precedente, el Arrendatario deberá restituir el inmueble objeto del presente contrato Arrendado libre de todas las instalaciones de su propiedad que hayan sido introducidas por éste. El retiro de las instalaciones señalado precedentemente deberá ser realizado sin detrimento para el inmueble objeto del presente contrato y sin detrimento para las instalaciones y mobiliario incorporados por la Arrendadora.

c) El mero retardo en la restitución del inmueble objeto del presente contrato, hará incurrir al ARRENDATARIO en una multa diaria en favor del ARRENDADOR de un monto equivalente a 4/30 de renta de arrendamiento, la que deberá pagarse conjuntamente con la restitución, entendiéndose que ésta no se ha producido en tanto los respectivos pagos no se hubieren realizado.

d) Con ocasión de la restitución se levantará acta, haciendo constar las condiciones de entrega y las reservas de derechos que las partes estimaren pertinentes.

e) La utilización de alguno de los procedimientos indicados precedentemente, no implicará renuncia al ejercicio de otras vías que tuviere el ARRENDADOR para



obtener la restitución del inmueble objeto del presente contrato.

Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, que, en caso de abandono del inmueble objeto del presente contrato, por parte del ARRENDATARIO, acarreará - en contra de éste- las siguientes consecuencias:

- 1º Responderá de todo perjuicio de daño emergente, de lucro cesante y de daño moral que ocasione con tal acción;
- 2º Autorizará al ARRENDADOR para tomar de inmediato posesión del inmueble dado en Arrendamiento, y para disponer de inmediato del bien raíz.
- 3º Perderá la parte de renta de Arrendamiento que haya pagado, cualquiera que sea el tiempo que falte por cumplir.
- 4º Perderá todo derecho a que se le restituya parte alguna de la garantía, aunque no se hayan producido perjuicios en el inmueble.
- 5º El arrendador no responderá, en forma alguna, de las cosas dejadas en el inmueble por el arrendatario que lo abandona.

**SEXTO: DOMICILIO CONTRACTUAL.** En caso que una de las partes cambie el domicilio indicado en la comparecencia de este instrumento durante la vigencia del presente contrato de arrendamiento, deberá notificar formalmente y por escrito a la otra parte su nuevo domicilio, mediante carta certificada, despachada con una anticipación mínima de treinta días corridos a la fecha en que se realice dicho cambio.-

**SÉPTIMO: CONDICIONES DE ENTREGA DEL INMUEBLE**

El Arrendatario acepta el inmueble en las condiciones en que se encuentra actualmente y que son conocidas por este.

**OCTAVO: DESTINO DEL INMUEBLE.** El ARRENDATARIO destinará el inmueble objeto del presente Arrendamiento, al establecimiento de Unidades



Institucionales del Arrendatario. Queda expresamente prohibido introducir a la propiedad arrendada elementos que produzcan malos olores, conforme dispone el párrafo final de la cláusula décimo novena.

**NOVENO: PAGO DE SERVICIOS.** Sin perjuicio de la renta del Arrendamiento estipulada en la cláusula tercera, el ARRENDATARIO se obliga a pagar con toda puntualidad y a quien corresponda, los consumos propios y directos de luz, agua, gas, telefonía, internet, etc. El no pago oportuno de las cuentas por consumos propios, dará derecho al ARRENDADOR a solicitar el corte de los suministros relativos al recinto del ARRENDATARIO, una vez que hayan transcurrido treinta días de atraso en los pagos indicados.

**DECIMO: TERMINACIÓN DE CONTRATO.** Serán causales de terminación inmediata del Arrendamiento, además de las establecidas en la ley, las siguientes:

- a) Destinar el inmueble a un objeto distinto al indicado en la cláusula octava.- b) El incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones pactadas en este instrumento,
- y c) Por la inhabilitación total de la propiedad, por causas naturales, no imputables al ARRENDADOR ni al ARRENDATARIO.-

**DECIMO PRIMERO: PERMISOS Y AUTORIZACIONES.** Será responsabilidad y obligación del ARRENDATARIO, solicitar y obtener los correspondientes permisos, patentes municipales y demás autorizaciones administrativas necesarias para el funcionamiento del inmueble arrendado, de acuerdo a los fines indicados en este contrato. La falta de permisos, patentes y demás autorizaciones necesarias para el funcionamiento de la Arrendataria no la eximirá del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que asume en virtud del presente contrato, en especial del pago de la renta de arrendamiento en los plazos y condiciones convenidas.

**DÉCIMO SEGUNDO: GASTOS.** Sin perjuicio de la renta del Arrendamiento



estipulada en la cláusula tercera, el ARRENDATARIO se obliga a pagar con toda puntualidad y a quien corresponda, los consumos propios y directos de energía eléctrica, agua potable y alcantarillado. El no pago oportuno de las cuentas por consumos propios, dará derecho al ARRENDADOR a solicitar el corte de los suministros relativos al recinto del ARRENDATARIO, una vez que hayan transcurrido treinta días de atraso en los pagos indicados.

Asimismo, serán de cargo de la ARRENDATARIO los gastos que puedan ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que durante la vigencia del presente contrato, pueda impartir la autoridad en razón del uso que se destinará el inmueble arrendado, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas o reglamentarias.

Las partes convienen que si por cualquier motivo, hecho o circunstancia el suministro de energía eléctrica y/o agua potable, se vea interrumpido, la Arrendataria no tendrá derecho a indemnización de ninguna naturaleza o monto, renunciando desde ya a todo reclamo, sea judicial o extrajudicialmente por este concepto, siendo esta cláusula esencial del presente contrato.

**DÉCIMO TERCERO: CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE.** El ARRENDATARIO se obliga a mantener la propiedad en perfecto estado de conservación, realizando las reparaciones locativas, que sean de su cargo no obligándose a la reparación de las que provengan de fallas estructurales, de su uso legítimo, caso fortuito o fuerza mayor, las cuales serán de cargo del ARRENDADOR.

El ARRENDATARIO, en caso de presentarse algún desperfecto del tipo antes indicado, deberá dar aviso inmediato al ARRENDADOR, con la finalidad de que estos sean reparados con prontitud.

**DÉCIMO CUARTO: MEJORAS.** Toda mejora que efectúe el ARRENDATARIO en la propiedad quedará como beneficio de la propiedad, sin que el ARRENDADOR deba pagar por esto en forma alguna, salvo que el ARRENDATARIO pueda separar y retirar tal mejora y restaurar la propiedad a la condición en la que se



encontraba al momento que el ARRENDATARIO tomó la posesión de ella. El desgaste y uso ordinario quedan exceptuados del costo de la ARRENDATARIA.

**DECIMO QUINTO: RESPONSABILIDAD POR DEPENDIENTES.** El ARRENDATARIO no podrá eludir la responsabilidad que emana de actos propios de sus empleados, trabajadores o dependientes que produzcan daños al inmueble arrendado o a terceras personas.

**DECIMO SEXTO: SUBARRENDAMIENTO.** Queda expresamente prohibido a la ARRENDATARIO subarrendar, ceder o transferir a cualquier título el presente contrato, salvo autorización previa y escrita del ARRENDADOR otorgada ante notario. Tampoco podrá el ARRENDATARIO causar molestias a los vecinos, introducir en la propiedad arrendada animales, materiales que produzcan malos olores, destinar el inmueble arrendado a un objeto distinto de aquel para el cual se entrega en arrendamiento, hacer modificaciones a los desagües, instalaciones de gas o energía eléctrica u otras modificaciones de la misma naturaleza al inmueble, instalar letreros y elementos publicitarios en áreas distintas a las autorizadas por el ARRENDADOR, salvo su autorización escrita.

**DECIMO SÉPTIMO: RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE.** Conjuntamente con la recepción material por parte de la ARRENDATARIO del inmueble arrendado, de sus artefactos y correspondientes instalaciones, el ARRENDATARIO se obliga a restituir la propiedad arrendada en las condiciones recibidas, habida consideración de su uso legítimo y desgaste natural, mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del ARRENDADOR y entregándole las llaves. Además, deberá exhibirle los recibos que acrediten el pago hasta el último día de ocupación material del inmueble, de los servicios de agua potable, electricidad, y demás que correspondan.

**DECIMO OCTAVO: INSPECCIÓN DEL INMUEBLE.** El ARRENDADOR queda

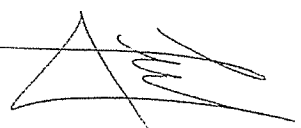
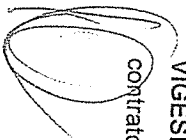


facultada para designar por escrito y bajo su firma a una persona que pueda visitar e inspeccionar el estado del inmueble, debiendo el ARRENDATARIO otorgarle las facilidades del caso, conviniendo las partes las horas en que dichas visitas se efectúen, de modo que no perturben el normal funcionamiento de las actividades del ARRENDATARIO.-

**DÉCIMO NOVENO: RESPONSABILIDAD.** El arrendador no responderá, en manera alguna, por los perjuicios que puedan producirse al arrendatario con ocasión de robos, hurtos, incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías de agua o gas, efectos de la humedad o del calor, desperfectos en instalaciones tales como montacargas, mesas tijeras y otros hechos de análoga naturaleza.

**VIGÉSIMO: GARANTÍA.** Con el fin de garantizar la adecuada conservación de la propiedad arrendada, y en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el ARRENDATARIO entrega, en este mismo acto y en garantía al ARRENDADOR, el equivalente en pesos, moneda nacional, de 400 Unidades de Fomento, cantidad igual a un mes neto de la renta mensual de arrendamiento del inmueble, suma que el ARRENDADOR declara recibir a su entera satisfacción y que se obliga a devolver a la ARRENDATARIO dentro de los treinta días siguientes a la restitución del inmueble arrendado, debidamente reajustada en su equivalente en pesos a la fecha de pago y restitución. El ARRENDADOR queda facultado para descontar de esta suma las cuentas que pudieren quedar impagas derivadas de los consumos de electricidad y agua potable y de los pagos pendientes por concepto de alcantarillado, además de los deterioros ocasionados a la propiedad arrendada y que no derivan de su desgaste por su uso natural y legítimo. El ARRENDATARIO no podrá, en ningún caso, imputar la garantía al pago de rentas insolutas de arrendamiento.-

**VIGÉSIMO PRIMERO: ANEXOS.** Se entenderán formar parte del presente contratos, para todos los efectos a que haya lugar, se adjunto Anexo 1: Planta de

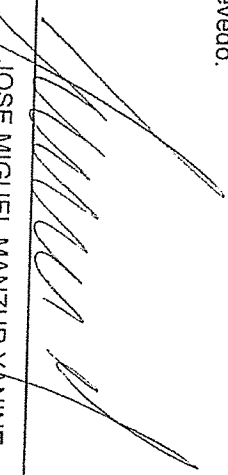


superficie arrendada;

**VIGÉSIMO SEGUNDO: DOMICILIO.** Para todos los efectos legales y contractuales, las partes fijan domicilio en la Comuna de Santiago, prorrogando competencia para ante sus tribunales, respecto de aquellas materias que sean de competencia de los Tribunales Ordinarios de Justicia.-

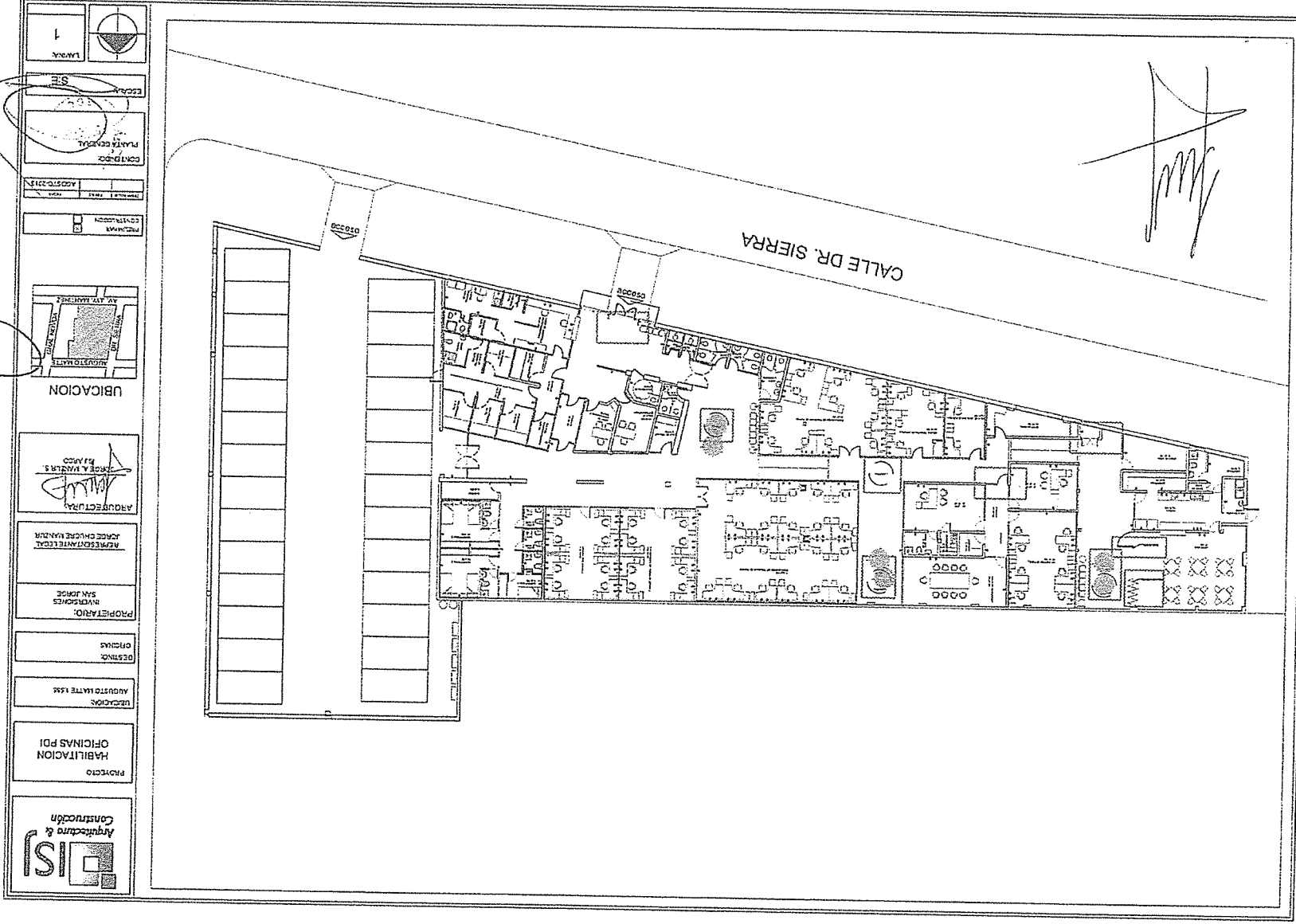
**VIGÉSIMO CUARTA: PERSONERÍAS.** La personería de don Eduardo RODRIGUEZ-PENA TRONCOSO, para comparecer en representación de la POLICIA DE INVESTIGACIONES DE CHILE consta en la Resolución N° 245, de fecha 16 de Enero del año 2013, de la Jefatura del Personal, que lo designa como Jefe de Logística.

La personería de don JOSE MIGUEL MANZUR YANINE para comparecer en representación de INVERSIONES SAN JORGE S.A. consta de la escritura pública de fecha 23 de Diciembre de 2013, otorgada en la Notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo.

  
\_\_\_\_\_  
JOSE MIGUEL MANZUR YANINE  
P.P. INVERSIONES SAN JORGE S.A.  
ARRENDADOR

  
\_\_\_\_\_  
EDUARDO RODRIGUEZ-PENA TRONCOSO  
P.P. POLICIA DE INVESTIGACIONES DE CHILE  
ARRENDATARIA





**ISI**  
 Arquitectos &  
 Constructores

PROYECTO  
 HABILITACION  
 OFICINAS PDI

UBICACION  
 AGUSTO LAITTE 1446

DESTINO

PROPIETARIO:  
 INVERSIONES  
 SAN JORGE

INTERMEDIARIO LOCAL  
 JORGE CHURRUARIN

ARQUITECTURA  
 MORA Y VALDES  
 S. R. L.



PROGRAMA  
 CONSTRUCCION

CONTRATO  
 N° 1  
 FECHA  
 14/05/2013

1  
 LAMINA