

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

BICE RENTA URBANA S.A.

Y

POLICÍA DE INVESTIGACIONES DE CHILE

En Santiago de Chile, a 01 de diciembre de 2019, entre: "BICE RENTA URBANA S.A.", Rol Único Tributario N° 76.633.240-4, representada por don Mauricio Guasch Brzovic, chileno, cédula de identidad N° _____, y por don Sergio Francisco Ovalle Garcés, chileno, cédula de identidad N° _____, todos de este domicilio, _____, comuna de _____, Región Metropolitana, en adelante el "Arrendador", por una parte; y por la otra parte, POLICÍA DE INVESTIGACIONES DE CHILE Rol Único Tributario N°60.506.000-5, en su representación el Prefecto Don Eduardo Alejandro Cerna Lozano, Jefe Nacional de Logística y Grandes Compras, cédula de identidad número _____, ambos domiciliados en General Mackenna N° 1370, comuna de Santiago, Región Metropolitana, en adelante el "Arrendatario", se suscribe el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO: Antecedentes.

BICE RENTA URBANA S.A., es dueña de la oficina 401-402, ubicada en el cuarto piso del Edificio construido en Avenida Bernardo O'Higgins números 1017, 1035 y 1039 esquina Nororiente de calle Nueva York, de la ciudad y comuna de Santiago, Región Metropolitana, en adelante el "Local" o el "Inmueble" o la "Propiedad Arrendada.

SEGUNDO: Arrendamiento.

Por el presente instrumento, BICE RENTA URBANA S.A., representada en la forma señalada en la comparecencia, da y entrega en arrendamiento a POLICÍA DE INVESTIGACIONES DE CHILE, para quien acepta y recibe su representante, el Inmueble singularizado en la cláusula Primero anterior.

TERCERO: Uso y Destino.

3.1 El Inmueble será destinado exclusivamente para los propósitos de Oficina. El Arrendatario, se obliga a conservar el Inmueble en buen estado de aseo y conservación; mantener en buen estado el sistema de calefacción y aire acondicionado y, en general, efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones locativas adecuadas para la conservación y buen funcionamiento del Inmueble.

3.2 Serán de cargo del Arrendatario los gastos que se puedan originar en el cumplimiento de órdenes o disposiciones que, en cualquier tiempo, pueda impartir



la autoridad debido al uso a que se destinan los inmuebles arrendados, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, municipales o reglamentarias.

CUARTO: Renta de Arrendamiento.

4.1 La renta mensual de arrendamiento mensual será la suma equivalente en pesos a 140 UF (ciento cuarenta Unidades de Fomento).

4.2 La renta deberá pagarse mensualmente por mes adelantado y en pesos equivalentes a la fecha efectiva de su pago, en el domicilio del Arrendador ubicado en _____, comuna de _____, o mediante depósito en la cuenta corriente número _____, del _____ a favor del Arrendador, dentro de los primeros 5 días hábiles del mes correspondiente de pago.

4.3 En el evento de retraso en el pago de la renta de arrendamiento, se devengará una multa moratoria a favor del Arrendador igual al interés máximo convencional que la ley permite estipular para obligaciones de crédito de dinero reajustables, sin perjuicio de otras acciones que se puedan ejercer conforme a las reglas generales de derecho.

4.4 En caso de que la UF pierda su carácter de unidad de reajuste, el valor de la renta de arrendamiento se determinará en base a aquella unidad de reajuste que las partes determinen de común acuerdo o, en subsidio, aquella que en definitiva la reemplace.

QUINTO: Plazo del Arrendamiento.

5.1 El presente contrato rige a contar del día 01° de diciembre del año 2019 y durará hasta el día 31 de noviembre del año 2025, ambas fechas inclusive. Transcurrido este plazo, se renovará por periodos iguales y sucesivos de un año cada uno, salvo que cualquiera de las Partes, comunique por escrito al domicilio de la otra señalado en la comparecencia, mediante carta certificada enviada por Notario Público, su intención de poner término al presente Contrato, con una anticipación de a lo menos 90 días vencimiento del plazo original o de cualquiera de sus prórrogas que se encuentre vigente en ese momento.

5.2 Durante los 90 días corridos precedentes al vencimiento del plazo de duración del Contrato, el Arrendatario deberá permitir y facilitar, al menos 3 (tres) días a la semana, y durante al menos 5 (cinco) horas durante esos días, para que los interesados, debidamente autorizados por escrito por el Arrendador o por el corredor de propiedades a quien esta haya encargado la venta o arrendamiento, visite el inmueble, sin entorpecer la marcha de los negocios y las operaciones del Arrendatario. Dichas visitas deberán efectuarse de lunes a viernes durante el horario de funcionamiento de los inmuebles arrendados, previo aviso formal por parte del Arrendador o del corredor autorizado con al menos un día de anticipación.

SEXTO: Entrega del Inmueble.

Se deja constancia que la entrega material del Inmueble se hace en este acto, en buen estado de conservación en todas sus partes, cielos, pisos, enlucidos de sus muros, pinturas, vidrios, puertas, marcos y artefactos sanitarios de que consta, declarando el Arrendatario recibido a su entera satisfacción y conformidad.

SÉPTIMO: Pago de Cuentas y Gastos Comunes.

7.1 El Arrendatario está obligado a pagar puntualmente y a quien corresponda los gastos comunes, consumos de electricidad, agua potable, extracción de basuras y otros servicios periódicos del Inmueble desde su entrega, debiendo exhibir los recibos correspondientes si fueren solicitados por el Arrendador. El no pago de dichos servicios, facultará al Arrendador a gestionar la suspensión y/o corte de los mismos. Por su parte, el Arrendador tendrá a su cargo el pago del impuesto territorial que afecte al Inmueble.

7.2 Quedará prohibido al Arrendatario causar molestias a los vecinos, introducir animales, materiales explosivos, inflamables o de mal olor en los inmuebles arrendados. Le queda especialmente prohibido destinar los inmuebles a un objeto distinto al señalado en la cláusula Tercero del presente Contrato.

OCTAVO: Reparaciones.

8.1 Serán de cuenta y costo exclusivo del Arrendatario las reparaciones locativas del Inmueble. Se entenderán por reparaciones locativas aquellas que según la costumbre son normalmente de cargo de los arrendatarios.

8.2 Serán de cargo del Arrendador las reparaciones y reposiciones que fuere menester efectuar en el inmueble producto de daños estructurales y, en general, todas aquellas reparaciones necesarias con objeto de mantener la propiedad en estado de servir para el fin al que ha sido arrendada y que, de acuerdo con la Ley y la costumbre, son de cargo del Arrendador. En caso de que se produzca algún desperfecto en la propiedad por la cual deba responder el Arrendador, el Arrendatario dará aviso por escrito de inmediato al propietario para que lo haga reparar. Si no se tomaran las medidas pertinentes dentro de los 10 días siguientes después del aviso, el Arrendatario tendrá derecho a hacerlo reparar y descontarlo del pago del arriendo previa aprobación por parte del Arrendador del presupuesto correspondiente, para lo cual también tendrá 10 días desde que el Arrendatario se lo presente en forma expresa. Si el Arrendador nada dice en relación con el presupuesto señalado, se entenderá que lo aprueba. Con todo, cualquier descuento de la renta que se haga en cumplimiento de lo aquí acordado deberá hacerse contra la presentación al Arrendador de la/s/ respectiva/s/ factura/s/ que respalde/n/ el gasto incurrido por el Arrendatario.

NOVENO: Mejoras.

9.1 El Arrendador no estará obligado a efectuar mejoras en el Inmueble. Sin perjuicio de lo anterior, el Arrendatario previa autorización por escrito del Arrendador, podrá hacer mejoras y remodelaciones que desee, debiendo dichas mejoras y remodelaciones guardar la debida armonía con el resto del inmueble.

9.2 En ningún caso el Arrendatario podrá introducir alteraciones o modificaciones sustantivas al inmueble arrendado, que signifiquen cambios estructurales y/o cambios en los muros divisorios. Ninguna transformación que signifique menoscabo o deterioro de la propiedad o que disminuya su valor podrá llevarse a cabo durante la vigencia del contrato. El Arrendatario se compromete a respetar las especificaciones que la normativa aplicable le imponga, en especial la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

9.3 Será de exclusiva responsabilidad del Arrendatario tramitar y obtener los permisos de obra que sean necesarios y la recepción correspondiente, sin



A large, stylized handwritten signature or mark, possibly a circle with a vertical line through it, located at the bottom left of the page.

responsabilidad alguna para el Arrendador. Con todo, el Arrendador se compromete desde ya con el Arrendatario a prestar su total cooperación para que el Arrendatario pueda obtener dichos permisos y la recepción a que haya lugar para el normal funcionamiento de las instalaciones que conforman los inmuebles.

9.4 Todas las mejoras que se realicen por el Arrendatario quedarán en beneficio del inmueble, sin que el Arrendador deba pagar suma alguna por ellas, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto y sólo podrán ser retiradas de este en la medida que su retiro no produzca detrimento alguno al inmueble arrendado.

DÉCIMO: Responsabilidad.

10.1 Será obligación del Arrendador contratar un seguro que cubra los perjuicios que pueda sufrir el Inmueble o las habitaciones en caso de incendio y terremoto.

10.2 No obstante, el Arrendador no responderá de manera alguna por robos que puedan ocurrir en los inmuebles arrendados, ni por inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor, escapes de gas y otros hechos de análoga naturaleza, cuando éstos no provengan de la mala calidad del inmueble. Será responsabilidad del Arrendatario, contratar los seguros para cubrir los riesgos antes referidos.

10.3 El Arrendatario responderá frente a terceros por los daños por él causados, sus dependientes y las personas que ingresen al Inmueble, mientras se mantenga vigente el presente Contrato y serán de su cargo, los gastos en que pueda incurrir el Arrendador con ocasión de tales hechos. Igualmente el Arrendatario se obliga a responder de toda acción civil que pretenda resarcir los daños y perjuicios ocurridos en los Inmuebles Arrendados en virtud del presente Contrato, ya sean éstos de índole contractual o extracontractual, causados a terceros o a sus bienes, y que tenga relación directa con la tenencia, permanencia y/o explotación del inmueble por parte del Arrendatario, o con hechos ocasionados directamente por ella o por sus dependientes, y que le sean imputables directamente.

10.4 Asimismo, el Arrendador queda liberado de toda responsabilidad comercial, civil, laboral, tributaria o administrativa por la utilización que dé el Arrendatario al Inmueble, responsabilidades que recaerán exclusivamente sobre el Arrendatario, inclusive las que provengan de multas por infracciones de cualquier naturaleza a la legislación vigente en que éste último, o sus agentes o dependientes puedan incurrir.

DÉCIMO PRIMERO: Permisos y Autorizaciones.

Será de exclusiva responsabilidad, cargo y costo del Arrendatario, la gestión y obtención de todas las autorizaciones, permisos y patentes que deban ser recabadas de las autoridades, organismos o servicios que tengan injerencia, control o tuición o de las cuales dependa directa o indirectamente y que sean necesarios el ejercicio de sus actividades, sin que quepa en ello responsabilidad alguna al Arrendador.

DÉCIMO SEGUNDO: Garantía.

12.3 A fin de garantizar la conservación del Inmueble y su restitución en el mismo estado en que se recibió, habida consideración del desgaste natural producido por el transcurso del tiempo y por el uso de acuerdo al destino señalado en la cláusula Tercero precedente; el pago de los gastos comunes, energía, gas,

agua u otras; el pago de los perjuicios y deterioros que se hubiesen causado por hecho o causa imputable al Arrendatario y/o sus dependientes en el Inmueble, sus servicios e instalaciones; y, en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este Contrato, el Arrendatario entrega mediante el presente acto e instrumento al Arrendador la suma equivalente en pesos, de 140 UF (ciento cuarenta Unidades de Fomento), al Arrendador, la que, por medio de sus representantes, declara recibirlo a su entera conformidad y satisfacción.

12.4 Asimismo, el Arrendador, se obliga a restituir dicha garantía por su mismo valor al vencimiento del presente Contrato, en su equivalente en peso al valor de la unidad de fomento del día de la devolución, según se indica en la cláusula siguiente.

DÉCIMO TERCERO: Restitución del Inmueble.

13.1 La restitución de los Inmuebles deberá efectuarse por el Arrendatario al Arrendador una vez terminado el contrato sin más trámites y sin necesidad de requerimiento o notificación previa, poniéndolo a disposición del Arrendador en buen estado, atendida la calidad y condición de ellos, sin más desgaste que el normal de su propio uso y el transcurso del tiempo.

13.2 El Inmueble se deberá entregar libres de todo ocupante a cualquier título, y completamente desocupado, conjuntamente con los recibos que acrediten el pago de los consumos domiciliarios, de gastos comunes y otros que sean de cargo del Arrendatario hasta el último día en que haya ocupado materialmente los inmuebles arrendados. Las Partes acuerdan que al momento de la restitución el Arrendador levantará un "Acta de Restitución", donde se dejará constancia de todo lo anterior.

13.3 En caso de que el Arrendador estime que el Inmueble no se restituye en el estado de conservación y aseo pactado por las Partes, dejará constancia de sus observaciones y/o reparos en dicha Acta. Solamente las observaciones que consten en el Acta de Restitución podrán ser cubiertas con la garantía a que alude la cláusula Décimo Segundo anterior. Dentro de los 10 días siguientes contados desde la restitución de los Inmuebles, y en caso de estimar el Arrendador que deben efectuarse reparaciones en ellos, el Arrendatario realizará con la antelación que corresponda las gestiones administrativas internas que procedan (proceso de licitación) para efectos de subsanar las observaciones plasmadas en el Acta precitada.

13.4 En caso de no existir reparos, el Arrendador deberá hacer devolución de la garantía dentro de los treinta días siguientes de verificada la restitución de los inmuebles arrendados.

13.5 En ningún caso la garantía podrá ser imputada en forma unilateral por el Arrendatario al pago de toda o parte de la renta. Las Partes acuerdan que los gastos incurridos por el Arrendatario y que fueren originados con motivo u ocasión de la restitución serán de su cargo y costo exclusivo. En caso de mora o simple retardo en la restitución, el Arrendatario deberá pagar a título de cláusula penal moratoria avaluada anticipadamente y de común acuerdo entre las partes, una suma equivalente a 5 UF (once Unidades de Fomento) por cada día de retardo en la restitución. Se deja expresa constancia que la permanencia del Arrendatario en los inmuebles arrendados, con posterioridad al vencimiento del plazo del contrato no significará ni le dará derecho, en ningún caso, a la renovación del arrendamiento, ni aún si pagare al Arrendador una suma por tal permanencia.



A large, stylized handwritten mark or signature is located at the bottom left of the page, below the stamp.

DÉCIMO CUARTO: Causales de Terminación Anticipada.

14.1 Las Partes acuerdan que el Arrendador podrá terminar el Contrato inmediatamente en caso de que el Arrendatario incumpla cualquiera de las siguientes obligaciones:

- a) El Arrendatario utilizare los Inmuebles con un fin distinto del señalado en la cláusula Tercero;
- b) El Arrendatario se retrase en el pago de 2 (dos) rentas consecutivas o de 3 (tres) o más rentas de Arrendamiento dentro de un año calendario;
- c) El Arrendatario se retrase en el pago de 2 (dos) meses consecutivos de los servicios que da cuenta la cláusula Séptimo del presente Contrato o de 3 (tres) o más meses dentro de un año calendario;
- d) La no mantención de los Inmuebles en buen estado de conservación, o causar a éste daños o perjuicios relevantes, especialmente provocando su deterioro o destrucción, salvo que el Arrendatario dentro del plazo indicado por el Arrendador, que no será menor de 30 (treinta) días corridos, efectúe todas las reparaciones necesarias para que el Inmueble recupere el mismo estado de conservación a que hace referencia la cláusula Sexto del presente contrato;
- e) Si el Arrendatario subarrienda en todo o parte el Inmueble o cede en todo o parte el presente contrato, o celebra cualquier acto o contrato sobre el Inmueble en virtud del cual se permite el uso o la tenencia del mismo por una persona natural o jurídica diferente del Arrendatario.
- f) Si el Arrendatario introduce mejoras o alteraciones en el Inmueble sin la previa autorización escrita del Arrendador.
- g) Si el Arrendatario incumple cualquiera obligación que emana para él del presente instrumento.

14.2 En cualquiera de los casos señalados en el numeral 14.1 anterior, se facultará al Arrendador para dar por terminado ipso – facto el contrato, sin necesidad de trámite ni declaración judicial alguna y, por lo tanto, a exigir la inmediata restitución de los Inmuebles, el pago de la totalidad de las rentas de arrendamiento vencidas y no pagadas a la fecha de la terminación, las multas moratorias correspondientes y, adicionalmente, y a título de indemnización de perjuicios compensatoria avaluados anticipadamente y de común acuerdo por las Partes, el pago de la totalidad de las rentas que le correspondieren hasta el término de la vigencia del presente Contrato o de su prórroga en caso que corresponda. El pago deberá hacerse en el equivalente en pesos moneda nacional según el valor de la Unidad de Fomento al día de su pago efectivo.

14.3 Las Partes dejan expresa constancia que la falta de ejercicio o el ejercicio tardío o parcial de sus derechos, en caso alguno significará preclusión o término de esos derechos, los que se mantendrán inalterables a pesar de su no ejercicio, ejercicio parcial o tardío en una o más situaciones a lo largo del contrato.

DÉCIMO QUINTO: Subarrendamiento y Cesión.

15.1 El Arrendatario no podrá subarrendar el Inmuebles y/o constituir cualquier derecho sobre el mismo a favor de terceros, ceder de cualquier forma su goce o tenencia y/o ceder los derechos que para ella emanan del mismo o su posición contractual de Arrendatario, sino con la aprobación previa y por escrito del Arrendador.

15.2 En caso de que el Arrendador apruebe el subarrendamiento, el Arrendatario mantendrá su obligación de pago de la renta y cumplimiento de las demás

obligaciones del presente Contrato, entendiéndose que para todos los efectos legales a que hubiere lugar que la responsable única y exclusiva ante el Arrendador será el Arrendatario, estipulación que no admitirá prueba en contrario y que las partes contraen bajo esa exclusiva condición. No obstante, en ningún caso el plazo de los contratos de subarrendamiento podrá ser superior al plazo residual fijo del presente Contrato ni podrá ser inscrito en registro conservatorio alguno. Los contratos de subarrendamiento deben expresar que el subarrendatario no tendrá la facultad de subarrendar los bienes a terceras personas sin autorización previa y escrita del Arrendador.

15.3 El Arrendador se reserva la facultad de ceder a terceros el derecho de cobrar las Rentas de arrendamiento pactadas en este Contrato y/o los demás derechos que para ella emanan del presente Contrato, ya sea en dominio o en garantía; para designar un diputado para su cobro, así como para transferir libremente sus derechos sobre los Inmuebles y sobre los bienes muebles, conjuntamente con la cesión de su posición contractual de Arrendador del mismo, lo que deberá ser informado al Arrendatario por escrito, acompañando copia de los documentos en que consten tales convenciones, de manera que el Arrendatario se entenderá notificada para los efectos artículo 1.903 (mil novecientos tres) del Código Civil, a partir de la fecha de dicha comunicación.

DÉCIMO SEXTO: Visitas.

El Arrendador o las personas que designe tendrán la facultad de inspeccionar el Inmueble entre las 10:00 y las 16:00 horas de lunes a viernes, inspección que se comunicará con una antelación previa de 48 horas obligándose el Arrendatario a facilitarles el acceso para tal finalidad.

DÉCIMO SÉPTIMO: Finiquito.

Con la celebración del presente Contrato, las Partes declaran cumplidas íntegramente cualquier contrato de promesa de arrendamiento y compromisos verbales y escritos que hubieren convenido respecto de los que se dan en arrendamiento por el presente Contrato, conforme a lo ya expresado, otorgándose el más amplio, completo y total finiquito.

DÉCIMO OCTAVO: Domicilio y Competencia.

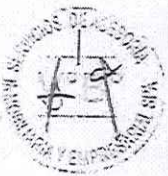
Para todos los efectos legales, las partes fijan su domicilio en la ciudad y comuna de Santiago y se someten a la jurisdicción y competencia de sus Tribunales Ordinarios de Justicia.

DÉCIMO NOVENO: Gastos.

Todos los gastos que se deriven del otorgamiento del presente contrato serán de cargo del Arrendatario.

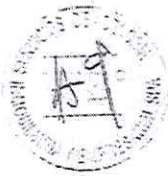
VIGÉSIMO: Ejemplares.

El presente Contrato de Arrendamiento se firma en 3 (tres) ejemplares de igual tenor, quedando 1 (uno) en poder del Arrendatario y 2 (dos) en poder del Arrendador.



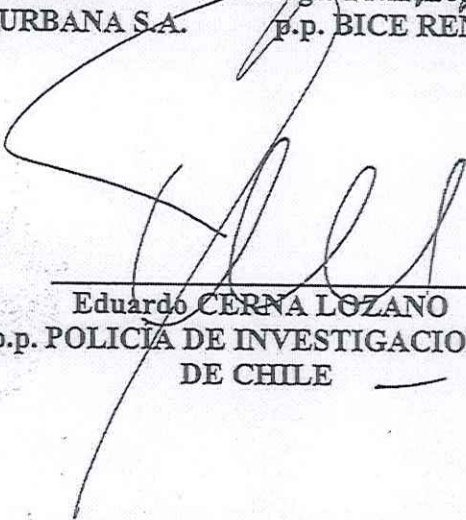
(Handwritten mark or signature)

PERSONERÍAS: La personería de los representantes de BICE RENTA URBANA S.A., consta de las escrituras públicas de fecha 21 de septiembre de 2006 otorgada en la Notaría de Santiago de Alberto Mozo Aguilar y de fecha 17 de enero de 2014 otorgada en la Notaría de Santiago de Pablo González Caamaño. La personería de don Eduardo Cerna Lozano, como Jefe Nacional de Logística y Grandes Compras de la Policía de Investigaciones de Chile, consta en la Resolución Exenta N° 380/806/2018, de fecha 06 de noviembre de 2018, de la Dirección General




Mauricio GUASCH BRZOVIC
p.p. BICE RENTA URBANA S.A.


Sergio Francisco OVALLE GARCÉS
p.p. BICE RENTA URBANA S.A.


Eduardo CERNA LOZANO
p.p. POLICIA DE INVESTIGACIONES
DE CHILE