

# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE

JOSÉ ARRIAZA PÉREZ

A

## POLICÍA DE INVESTIGACIONES DE CHILE

En \_\_\_\_\_, a 1 día del mes de diciembre comparecen: de una parte, don **José Guillermo ARRIAZA PÉREZ**, chileno, \_\_\_\_\_, cédula nacional de identidad número \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_ en adelante indistintamente "el arrendador" o "la arrendadora"; y, de la otra parte, don **Eduardo Alejandro CERNA LOZANO**, chileno, Prefecto, cédula nacional de identidad número \_\_\_\_\_

Jefe de la Jefatura Nacional de Logística y Grandes Compras, en representación de la **POLICÍA DE INVESTIGACIONES DE CHILE**, rol único tributario número sesenta millones, quinientos seis mil guión cinco, \_\_\_\_\_, en adelante "la arrendataria"; quienes exponen:

### PRIMERO: OBJETO DEL CONTRATO

**JOSÉ GUILLERMO ARRIAZA PÉREZ** es dueño del inmueble ubicado en la comuna de Los Ángeles, calle Los Carrera N° 592 esquina Eleuterio Ramírez, y cuyo deslindes son los siguientes: **NORTE**, con Sonia Elena Muñoz Rivera y José Mario Bravo Rodríguez; **SUR**, calle Eleuterio Ramírez; **ORIENTE**, con lote número 2 o resto de la propiedad; y **PONIENTE**, con calle Los Carrera. La propiedad se encuentra inscrita a favor de **JOSÉ GUILLERMO ARRIAZA PÉREZ** a fojas 806 N° 636 del Registro de Propiedad del año 1989 del Conservador de Bienes Raíces de Los Ángeles. Rol de avalúo N° 504-24, de la comuna de Los Angeles.

### SEGUNDO: ARRENDAMIENTO

Por el presente instrumento, el arrendador entrega en arrendamiento a la arrendataria, el inmueble señalado en la cláusula precedente, el que es recibido por la arrendataria a su entera satisfacción. El inmueble se entrega como cuerpo cierto y en el estado que actualmente se encuentra, con todo lo construido, edificado, plantado o adherido a él, con todos sus usos, derechos, costumbres y servidumbres, activas o pasivas, libre de todo gravamen, litigio, embargo, medida precautoria o derechos a favor de terceras personas.

### TERCERO: PLAZOS y RENTAS

El presente contrato es de plazo fijo. Iniciará su vigencia el 1 de diciembre de 2018. El plazo de duración del presente contrato de arrendamiento será de **tres años**, contados desde la fecha de su suscripción, pudiendo renovarse en forma tácita, sucesiva y automática, por períodos de **dos años**, si ninguna de las partes manifestare por escrito a la otra, mediante carta certificada dirigida al domicilio señalado en la comparecencia, o en el que se indique en instrumento posterior, su intención de no renovar el contrato de arrendamiento, enviado con a lo menos tres meses de anticipación al término del plazo primitivo o de la prórroga vigente y, en tal caso, el contrato terminará sin necesidad de requerimiento o declaración judicial alguna.

La renta mensual de arrendamiento será la suma de **2.380.000 pesos**. Las rentas deberán pagarse mediante depósito bancario o transferencia electrónica en la cuenta corriente por mes anticipado, con vencimiento los días cinco de cada mes o el día hábil inmediatamente siguiente si el día pactado para el pago fuere festivo. No se consideran hábiles los días sábados.

Dicha renta se reajustará anualmente en la misma proporción o porcentaje en que haya podido variar el Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto de Estadísticas o por el organismo que lo reemplace, en dicho período.

El simple retardo en el pago de la renta de arrendamiento, constituirá en mora a la arrendataria, debiendo pagar sobre la renta adeudada, el uno por ciento de la misma por cada cinco días de retraso, sin perjuicio de otros derechos que asisten al arrendador.

Se deja constancia que el presente contrato de arrendamiento no se encuentra afecto al impuesto al valor agregado toda vez que no se encuentra amoblado ni cuenta con instalaciones ni maquinarias que permitan el ejercicio de una actividad comercial o industrial.

### CUARTO: DESTINO DE LA PROPIEDAD

La arrendataria destinará el inmueble arrendado a fines propios de la Institución. Su utilización en cualquier otro uso o destino, será considerado un incumplimiento grave del presente contrato.

Se obliga la arrendataria a mantener el inmueble en buen estado de conservación y aseo, sus artefactos y bienes muebles que hubiere en él. Deberá arreglar por su cuenta cualquier

clase de desperfecto que se origine por el uso o acción del tiempo en cuanto esos desperfectos sean detectados. Todos los trabajos, construcciones, mejoras de cualquier tipo, instalaciones, equipos, maquinarias, y otros similares que la arrendataria, sea directamente o mediante un tercero, ejecute o incorpore a las instalaciones ya existentes en el inmueble y que al finalizar el Contrato, sea que se trate de una terminación anticipada o no, sea imposible separar sin ocasionar perjuicio a la integridad estructural del Edificio, permanecerán como propiedad del arrendador, sin que la arrendataria tenga derecho a solicitar reembolso, compensación o pago alguno, bajo ningún concepto, derivado de aquellos. No obstante lo anterior, la arrendataria podrá retirar los inmuebles por adherencia del inmueble, propios de su actividad y que sean de su propiedad, siempre que repare todo daño que se produzca al inmueble arrendado como consecuencia de dicha extracción. A mayor abundamiento, se deja expresa constancia que el inmueble deberá siempre ser restituido al menos en el mismo estado en que se entrega.

#### **QUINTO: RESPONSABILIDAD**

Es obligación esencial del presente contrato, que el arrendatario pague oportunamente las cuentas de consumo de luz, agua y gas. Se deja constancia que la mantención del sistema de climatización será de cargo del arrendador.

*Primer*  
*[Handwritten signature]*

La arrendadora no responderá en caso alguno por robos que puedan ocurrir en la propiedad o por los perjuicios que pueda sufrir la arrendataria en caso de sismos, incendio, inundación, filtración, rotura de cañerías, efectos de humedad o calor, y otros hechos de análoga naturaleza, constitutivos de caso fortuito o fuerza mayor. En estos casos, la arrendadora tendrá derecho a ingresar al inmueble con el objeto de precaver mayores daños y efectuar las reparaciones necesarias de conformidad al artículo 1927 del Código Civil.

En los casos de reparaciones que priven al arrendatario del goce de una parte de la cosa arrendada, se estará a lo establecido en el artículo 1928 del Código Civil.

#### **SEXTO: PROHIBICIÓN DE SUBARRENDAMIENTO Y DE CESIÓN DE CONTRATO**

La arrendataria no podrá subarrendar el inmueble arrendado y no podrá tampoco ceder el presente contrato de arrendamiento, ni podrá constituir derecho de ninguna especie sobre el inmueble arrendado; ni en forma total, ni en forma parcial; todo lo anterior, en la medida que no exista autorización escrita de la arrendadora. Esta autorización podrá ser negada por la arrendadora a su juicio exclusivo.

### **SÉPTIMO: DOMINIO DEL BIEN ARRENDADO**

La arrendataria reconoce que el dominio del bien arrendado no le pertenece.- Atendido que la propiedad del bien arrendado es de la arrendadora, la arrendataria debe, en todo momento, adoptar todas las medidas para evitar toda perturbación del dominio del dueño, debiendo dar noticia escrita a este de cualquier situación que pueda afectar su derecho.- La arrendataria deberá cooperar con la arrendadora cuando proceda reafirmar ante cualquier contingencia el título de dominio, que la arrendadora tiene sobre el "bien arrendado".-

### **OCTAVO: INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

El arrendador tendrá la facultad de poner término anticipado al contrato de arrendamiento, entre otras, por las siguientes causales: a) El atraso en más de treinta días en el pago de las rentas de arrendamiento; b) Si la arrendataria tuviere retraso en más de treinta días en el pago de los consumos que fueren de su cargo y c) Si la arrendataria causa deterioros a la propiedad o sus instalaciones, que no fueren oportunamente reparados; si no reparare inmediatamente y a su costa, cualquier desperfecto que experimente el inmueble, que hubiese sido causado por un hecho o culpa suyo. A su turno, la arrendataria podrá poner término anticipado al presente contrato, si por caso fortuito o fuerza mayor, el inmueble arrendado quede en un estado que deje de servir para el objeto para el cual se destina por la Policía de Investigaciones de Chile. Convienen las partes que en este último caso, la arrendataria tendrá un plazo de tres meses para restituir el inmueble al arrendador y en dicho período no se pagará renta mensual alguna.

### **NOVENO: GARANTÍA**

A fin de garantizar la conservación de propiedad y su restitución en el mismo estado en que la recibe, el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en el inmueble arrendado, y en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones del presente contrato, "el arrendatario" entregará en garantía al arrendador en la fecha de entrega material de la propiedad, la cantidad de **2.380.000 pesos**, que este se obliga a devolver reajustada de la misma forma y/o en los mismos porcentajes en que se reajuste la renta de arrendamiento, dentro de los sesenta días siguientes a la restitución de la propiedad arrendada. El arrendatario declara estar en conocimiento que la garantía de arriendo queda en poder del propietario del inmueble.

### **DÉCIMO: MEJORAS NECESARIAS**

La arrendadora efectuará en el inmueble las mejoras necesarias para el cumplimiento de las funciones de la Policía de Investigaciones de Chile, mejoras que se consideran esenciales para el presente contrato. Dichas mejoras están constituidas por obras civiles, eléctricas e

instalación de cámaras de seguridad ejecutadas en conformidad a requerimientos técnicos del Departamento de Infraestructura y Propiedades, además de los puntos de red con canalización y certificación, de acuerdo a las especificaciones técnicas de la Jefatura Nacional de Informática y Telecomunicaciones, las que las partes declaran conocer y aceptar en todas sus partes.

La arrendadora comunicará a la arrendataria la designación de la persona natural o jurídica que ejecutará los trabajos, pudiendo la Policía de Investigaciones de Chile observarlo en consideración a motivos técnicos fundados o de seguridad que estime de acuerdo a la reglamentación interna.

Las referidas mejoras permanecerán en todo caso como propiedad de la arrendadora dueña del inmueble sin derecho a reembolso.

#### **DÉCIMO PRIMERO: ENTREGA MATERIAL**

Las partes acuerdan que la entrega material de la propiedad arrendada se hará el 1 de diciembre de 2018 y ejecutadas las mejoras descritas en la cláusula anterior. En caso de retraso en la ejecución de las mejoras, el arrendatario podrá descontar de la renta mensual, el valor equivalente a 1/30 de renta mensual por cada día de retraso.

El incumplimiento completo en la ejecución de las mejoras necesarias dará derecho al arrendatario para terminar el arrendamiento sin derecho a indemnización a favor del arrendador.

#### **DÉCIMO SEGUNDO: NOTIFICACIONES**

Todas las notificaciones o avisos relacionados con el presente contrato, deberán ser practicados por carta certificada dirigida a los domicilios de cada una de las partes, indicados en la comparecencia de este instrumento.-

#### **DÉCIMO TERCERO: JURISDICCIÓN Y PLAZOS**

Las partes para todos los efectos legales de este contrato, fijan domicilio en la comuna y ciudad de Concepción, y se someten a la jurisdicción de sus tribunales ordinarios de justicia.- Todos los plazos indicados en el presente contrato, se entienden que son días corridos, a menos que se haya indicado expresamente lo contrario.-

#### **DÉCIMO CUARTO: GASTOS**


Los gastos del presente instrumento serán de cargo del arrendador.

**DÉCIMO QUINTO: PERSONERÍAS**

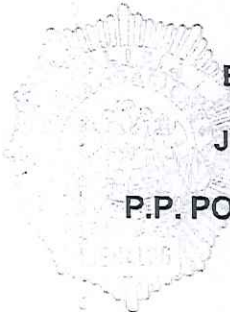
La personería con que actúa el Prefecto Eduardo Alejandro CERNA LOZANO para comparecer en representación de la PDI, consta en la Resolución Exenta RA N° 380/806/2018, del 06.NOV.018, de la Dirección General, que lo designa como Jefe de la Jefatura Nacional de Logística y Grandes Compras, resolución que no se inserta en el presente contrato por ser conocido por las partes.

*Así Perteneciente*

En comprobante y previa lectura así lo otorgan y firman los comparecientes.-



Eduardo CERNA LOZANO  
Prefecto  
Jefe Nacional de Logística  
y Grandes Compras  
P.P. POLICÍA DE INVESTIGACIONES DE CHILE  
Rut:60.506.000-5  
Arrendataria



José ARRIAZA PÉREZ  
Arrendador

*[Handwritten mark]*