

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE

INMOBILIARIA RAMSI Y CAR LIMITADA



A

POLICÍA DE INVESTIGACIONES DE CHILE

En Concepción, a doce de Diciembre de dos mil doce, comparecen: de una parte, don CARLOS RUBEN ULLOA ALVIAL, chileno, [redacted], factor de comercio, cédula nacional de identidad número [redacted], con domicilio en [redacted]

[redacted], en representación de INMOBILIARIA RAMSI Y CAR LIMITADA, compañía del giro de su nombre, rol único tributario número setenta y seis millones setecientos ochenta y cinco mil novecientos treinta guión nueve, del mismo domicilio precitado, ésta en adelante "la arrendadora"; y, de la otra parte, don MAX FERNÁNDEZ GAGO, chileno, Subprefecto, Jefe Subrogante de la VIII Región Policial del Bío Bío, cédula nacional de identidad número [redacted] en representación de la POLICÍA DE INVESTIGACIONES DE CHILE, rol único tributario número sesenta millones, quinientos seis mil guión cinco, ambos domiciliados en Concepción, calle Angol, número ochocientos quince, ésta en adelante "la arrendataria"; los comparecientes acreditaron sus identidades mediante la exhibición de sus cédulas precitadas y exponen:

PRIMERO: OBJETO DEL CONTRATO:

INMOBILIARIA RAMSI Y CAR LIMITADA es dueña del inmueble ubicado en la ciudad de Concepción, Calle Maipú N° 583, Oficinas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 y Estacionamientos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, y 14, de la comuna de Concepción.

SEGUNDO: ARRENDAMIENTO:

Por este acto, la arrendadora da en arrendamiento a la arrendataria, quien acepta

para sí, a ese título de mera tenencia, el bien inmueble singularizado en la cláusula precedente. La obtención de todo tipo de patentes, permisos, etc. ante la autoridad que corresponda, y de cualquier tipo de autorización o permiso que se requiera para su funcionamiento de cualquier autoridad competente, será únicamente de cargo, costo y responsabilidad exclusiva del arrendatario, liberando al arrendador de cualquier responsabilidad al respecto. La no obtención de dichas autorizaciones, patentes o permisos ya referidos no será causal para poner término al presente contrato.



TERCERO: PLAZOS, RENTAS Y GARANTÍA:

El presente contrato es de plazo fijo. Iniciaré su vigencia con fecha 12 de Diciembre de 2012 y durará sesenta meses para vencer el 12 de Diciembre de 2017; se renovará en su vigencia por lapsos iguales y sucesivos de dos años cada uno, a menos que cualquiera de las partes comunique a la otra su voluntad de no renovarlo mediante carta entregada por notario público, que se dirigirá al domicilio de la otra parte indicado en la comparecencia de este instrumento con una antelación mínima de tres meses respecto del vencimiento del período que se encuentre en curso. El contrato terminará también por cualquiera de las demás circunstancias establecidas en el presente contrato y/o en las normas legales que le sean aplicables.

La renta mensual de arrendamiento será la suma de ciento noventa y siete coma setenta y dos Unidades de Fomento, en su equivalente en moneda nacional de curso legal a la fecha del pago efectivo, pagadera en el domicilio de la arrendadora por mes anticipado, con vencimiento los días cinco de cada mes o el día hábil inmediatamente si el día pactado para el pago fuere festivo. No se consideran hábiles los días sábados.

CUARTO: DESTINO DE LA PROPIEDAD:

La arrendataria deberá usar y destinar el inmueble arrendado, única y exclusivamente a su actividad propia. Su utilización en cualquier otro uso o destino, será considerado un incumplimiento grave del presente contrato.

La arrendataria no podrá transformar y/o alterar el inmueble arrendado sin autorización escrita de la arrendadora.



La arrendataria declara recibir en buen estado de conservación y a su entera satisfacción la propiedad arrendada. Se obliga la arrendataria a mantener el inmueble en buen estado de conservación y aseo, sus instalaciones, 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 con su aprobación, ejecute o incorpore a las instalaciones ya existentes en los inmuebles 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 de la propietaria, sin que la arrendataria tenga derecho a solicitar a la arrendadora 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 restituído al menos en el mismo estado en que se entrega.

En el evento que en algún mes la Unidad de Fomento tuviese variación negativa, la renta de arrendamiento mantendrá su valor en pesos vigente en el mes anterior y se reajustará nuevamente hasta el mes en que la Unidad de Fomento experimente una variación positiva.

Es obligación esencial del presente contrato, que el arrendatario pague oportunamente las cuentas de consumo de luz, agua, gas, si procediere y los gastos comunes, que equivalen a 24 Unidades de Fomento o el valor mayor o menor que resulte de la liquidación que se efectúe mes a mes. Fotocopia de los comprobantes pagados de estos gastos correspondientes al periodo inmediatamente anterior

deberán ser entregadas al arrendador, en el momento de cancelar la renta mensual de arrendamiento. Si no lo hiciera, se considerará que el arrendatario se ha constituido en mora pudiendo el arrendador requerir la inmediata restitución del inmueble.-

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 caso de siniestro, la arrendadora tendrá derecho a ingresar al inmueble con el objeto de precaver mayores daños, y la arrendataria no tendrá derecho a formular reclamación alguna en contra de la arrendadora por los perjuicios causados con ocasión del siniestro o por quienes acudan a intervenir en el mismo, tanto en lo relativo a los elementos e instalaciones que en él se encuentre.

QUINTO: 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.

SEXTO: 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 o de la persona natural o jurídica con que aquél se relacione individualmente, la arrendataria debe, en todo momento, adoptar todas las medidas para evitar toda perturbación del dominio del dueño, debiendo dar noticia escrita a éste 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 o la persona natural o jurídica aludida tiene sobre el "bien arrendado".-



SÉPTIMO: DERECHO A INSPECCIÓN:

Durante la vigencia de este contrato, el arrendador tendrá derecho a inspeccionar el "bien arrendado" cuando lo estimase conveniente por intermedio de la o las personas que al efecto comisione, de manera de fiscalizar el adecuado cumplimiento, por el arrendatario de las disposiciones de este contrato.- En estas inspecciones el arrendatario deberá mostrar todos los recibos de gastos tales como luz, agua y gas debidamente cancelados. El arrendatario se obliga por su parte a dar acceso a tales personas al bien y a prestar todas las facilidades del caso para el adecuado cumplimiento de su cometido por aquellos.

OCTAVO: INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO:

El arrendatario incumplirá especialmente el contrato en los siguientes casos: a) si no paga oportunamente la renta mensual de arrendamiento o no efectúa oportunamente cualquier otro pago que deba hacer de acuerdo a los términos del presente contrato; b) si no cumple oportuna y totalmente cualquier obligación establecida en el presente contrato, o que en el futuro contrajere con la Arrendadora; y, c) en caso de ocurrir hechos constitutivos de apartamiento de la moral y/o de las buenas costumbres, o constitutivos de escándalo público, que no hubieren podido ocurrir sino en caso de actitud pasiva o negligente de la arrendataria y/o de personas que de ella dependan. Ocurrido que sea uno y/o más de cualquiera de estos casos, el contrato de arrendamiento se entenderá terminado anticipadamente, ipso facto y de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, debiendo tener lugar inmediatamente la restitución del inmueble arrendado, en la forma prevista en este instrumento.

NOVENO: NOTIFICACIONES:

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

DECIMO SEGUNDO: JURISDICCION 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.-



DECIMO TERCERO: GARANTIA

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 los inmuebles arrendados, sus servicios o instalaciones, y en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones del presente contrato, "el arrendatario" entrega en garantía en este acto al arrendador la cantidad de 197,72 Unidades de Fomento, en su equivalente en moneda nacional de curso legal a la fecha del presente contrato y que éste 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, quedando desde luego el arrendador para descontar de la cantidad mencionada el valor efectivo de los deterioros o perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado, como asimismo el valor de gastos pendientes de gastos comunes y/o energía eléctrica, agua, gas, extracción de basuras etc. El arrendatario declara estar en conocimiento que la garantía de arriendo queda en poder del propietario del inmueble. La propiedad se entrega en buen estado de conservación.

DECIMO CUARTO: Las partes declaran expresamente que por este contrato se deja sin efecto cualquier otro celebrado con anterioridad sobre el mismo inmueble.

DECIMO QUINTO: GASTOS.

Los gastos del presente instrumento serán de cargo de la arrendataria.

PERSONERIAS:

La personería de don CARLOS RUBEN ULLOA ALVIAL para obrar en representación de INMOBILIARIA RAMSI Y CAR LIMITADA consta de escritura pública otorgada con fecha fecha 29 de Julio de 1997 otorgada en la Notaría de Concepción de don Mario Patricio Aburto Contardo.

La personería de don MAX FERNÁNDEZ GAGO para obrar en representación de la POLICÍA DE INVESTIGACIONES DE CHILE consta de delegación de facultades otorgadas por Resolución (R) N° 280 de fecha 06.DIC.012 de la Jefatura de Logística.

