

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

INVERSIONES SAN JORGE S.A.

A

POLICÍA DE INVESTIGACIONES DE CHILE

En Santiago de Chile, a 23 de Enero de 2015, 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, [REDACTED] cédula nacional de identidad [REDACTED], por una parte, ambos domiciliados para estos efectos en calle

[REDACTED] Santiago, Región Metropolitana, que en adelante se denominará LA ARRENDADORA, y por la otra parte POLICÍA DE INVESTIGACIONES DE CHILE, Rol Único Tributario N° 80.506.000-5, persona jurídica de derecho público, representada por el Jefe de la Jefatura de Logística Subprefecto Eduardo Rodríguez-Peña Troncoso, empleado público, cédula nacional de identidad N° [REDACTED], 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 Williams Rebolledo número 1799 letras A a la G, 1805, 1817, 1833, 1845 y 1853, que corresponde al lote número 2 del plano respectivo, comuna de Ñuñoa, Región



Metropolitana que rola inscrita a su favor a fojas 51496, número 56476 y fojas 52346 número 57315, ambas correspondientes al Registro de Propiedad del año 2002, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

En el referido inmueble Inversiones San Jorge S.A. ha desarrollado un complejo industrial compuesto principalmente por bodegas y oficinas.

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, que tiene una superficie total aproximada de 2624,22 metros cuadrados, de los cuales 1407 metros cuadrados se encuentran edificados, en adelante el "inmueble", conforme a plano adjunto.

El arrendamiento incluye la utilización exclusiva de 50 Estacionamientos internos, cuyo acceso estará por calle Williams Rebolledo N° 1717, Ñuñoa.

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, solamente en oficinas de jefatura equivalente a 520 mts² aproximadamente. El inmueble no cuenta con instalaciones necesarias para el desarrollo de alguna actividad comercial.

El inmueble arrendado será entregado en su totalidad a la Arrendataria con apego a los planos, a las especificaciones técnicas y a las modificaciones acordadas por las partes, a mas tardar el 30 de Enero de 2015.

Dicho plazo se extenderá, en el caso que existan modificaciones de mutuo acuerdo entre las partes al proyecto de habitación inicial adjunto, por el tiempo que demore la ejecución de las mencionadas modificaciones.

La Arrendataria solo podrá rechazar la suscripción del acta de entrega por causas o razones fundadas, basadas en el no cumplimiento sustancial por parte de la Arrendadora de los planos y especificaciones técnicas del proyecto, que impidan en forma absoluta la utilización de la propiedad.

Si la entrega material del inmueble se retarda por un hecho imputable a la



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 permita 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 sesenta meses contados desde la fecha del presente instrumento. Dicho plazo se renovará automática y sucesivamente por períodos iguales de veinticuatro meses cada una, salvo que una de las partes manifieste su intención de poner término al contrato este, con a lo menos doce meses de anticipación a su término del plazo original o a de cualquiera de sus renovaciones, cuestión que deberá comunicar 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 continuare 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 handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text, possibly a date or a reference number. The signature appears to be a stylized name.

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, y siempre de acuerdo a lo indicado por el Departamento de

A handwritten signature in dark ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text, possibly a date or official seal. The signature appears to be a stylized name.

Arquitectura del ARRENDADOR, la cual deberá aprobar por escrito el cumplimiento de lo establecido en este párrafo.

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, especies que podrán ser llevadas a una Casa de Martillo, bajo inventario y por cuenta del arrendatario, para



subastarlas en su favor.

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

La propiedad será entregada con un estándar de habilitación equivalente a ocho coma tres Unidades de Fomento por metro cuadrado, con IVA incluido. Dicho costo será asumido por el propietario, conforme a informe técnico y planos que se firman como anexos adjuntos al presente.

OCTAVO: DESTINO DEL INMUEBLE. El ARRENDATARIO destinará al inmueble objeto del presente Arrendamiento al establecimiento de un cuartel Policial. 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 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

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text, possibly a date or a reference number. The signature is written in a cursive style.

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.-

DÉCIMO 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. 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 al 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.

DECIMO QUINTO: 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 SEXTO: 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 SÉPTIMO: SUBARRENDAMIENTO. Queda expresamente prohibido a la ARRENDATARIA 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. Queda prohibido al ARRENDATARIO bloquear o entorpecer el tránsito de vehículos por la calle interior del condominio que queda frente al acceso de su recinto.

DECIMO OCTAVO: RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE. Conjuntamente con la recepción material por parte de la ARRENDATARIA 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, extracción de basuras y demás que correspondan.

DECIMO NOVENO: 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.-

VIGÉSIMO: RESPONSABILIDAD

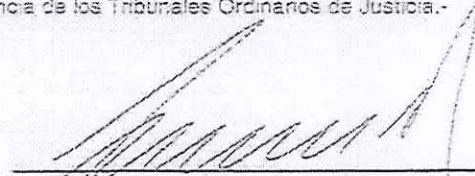
El arrendador no responderá, en manera alguna, por los perjuicios que puedan producirse al arrendatario con ocasión de robos, hurtos, incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías de agua o gas, uso de ascensores, si los hay, efectos de la humedad o del calor, desperfectos en instalaciones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

VIGÉSIMO PRIMERO: 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 seiscientos catorce 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

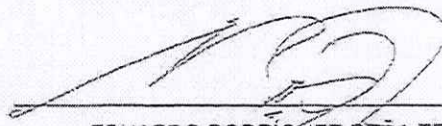
A handwritten signature in dark ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text, possibly a date or a reference number. The signature appears to be a stylized name.

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 deriven de su desgaste por su uso natural y legítimo. El ARRENDATARIO no podrá, en ningún caso, imputar la garantía al pago de rentas absolutas de arrendamiento.-

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.-



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



EDUARDO RODRÍGUEZ-PEÑA TRONCOSO
P.P. POLICÍA DE INVESTIGACIONES DE CHILE
ARRENDATARIA

