



FRANCISCO JAVIER LEIVA CARVAJAL
NOTARIO PUBLICO
2ª NOTARIA DE SANTIAGO
Agustinas N° 1173 - Teléfono: 22 698 3917 - 22 698 7869
Fax: 22 698 1528 - E-mail: contacto@notarialeiva.cl



Repertorio N° 5.872-2016.-

O.T. 15.524.-

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA

ENTRE

INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA

E

IMPERIAL S.A

***** vt

En Santiago, República de Chile, a tres de Febrero del año dos mil dieciséis, ante mí, don **FRANCISCO JAVIER LEIVA CARVAJAL**, Abogado, Notario Titular de la Segunda Notaría de Santiago, con oficio en Agustinas número mil ciento setenta y tres, comparece: la sociedad **INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA**, rol único tributario número setenta y seis millones trescientos veintisiete mil quinientos treinta y cuatro guión cinco, representada, según se acreditará, por don **Enrique Cabo Osmer**, chileno, casado, ingeniero

comercial, cédula nacional de identidad número seis millones doscientos cuarenta y cinco mil doscientos cuarenta y nueve guión ocho, ambos domiciliados en esta ciudad, en calle Estoril número cincuenta oficina setecientos diez, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, en adelante también la "Propietaria" o la "Arrendadora", por una parte; y, por la otra, la sociedad **IMPERIAL S.A.**, rol único tributario número setenta y seis millones ochocientos veintiún mil trescientos treinta guión cinco, representada, según se acreditará, por don **Héctor Alejandro Vera Zuzulich**, chileno, casado, ingeniero civil, cédula nacional de identidad número trece millones doscientos setenta y un mil novecientos ochenta guión dos y por don **Patricio Silva Pérez**, chileno, casado, ingeniero civil, cédula nacional de identidad número ocho millones trescientos cincuenta mil ciento trece guión ocho, todos domiciliados en Avenida Santa Rosa número siete mil ochocientos setenta y seis, comuna de La Granja, Región Metropolitana, en adelante también "Imperial" o la "Arrendataria", y conjuntamente con la Arrendadora, denominadas las "Partes"; los comparecientes exponen que han convenido en la celebración del siguiente contrato de arrendamiento, cuyas cláusulas se exponen a continuación: **PRIMERO: Antecedentes: Uno.uno** De las Partes: **Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Limitada declara y garantiza que:** a) Es una sociedad de responsabilidad limitada, legal y debidamente constituida bajo las leyes chilenas. b) Sus apoderados cuentan con las facultades para ejecutar, otorgar y



FRANCISCO JAVIER LEIVA CARVAJAL
NOTARIO PUBLICO

2ª NOTARIA DE SANTIAGO

Agustinas N° 1173 - Teléfono: 22 698 3917 - 22 698 7869

Fax: 22 698 1528 - E-mail: contacto@notarialeiva.cl



cumplir las obligaciones de este instrumento. c) La ejecución, otorgamiento y cumplimiento de este contrato han sido debidamente autorizados por sus órganos, y no infringe ninguna disposición de ninguna ley o contrato vigente o de sus estatutos. d) Este contrato constituirá una obligación válida y exigible de acuerdo con sus términos. e) Se encuentra al día en el cumplimiento de todas sus obligaciones vencidas; por lo que no se encuentra en estado de insolvencia o cesación de pagos, como tampoco declarada en quiebra. Por su parte, **Imperial S.A. declara y garantiza que:** a) Es una sociedad anónima, legal y debidamente constituida bajo las leyes chilenas, perteneciente al Grupo de empresas "Falabella". b) Sus apoderados cuentan con las facultades para ejecutar, otorgar y cumplir las obligaciones de este instrumento. c) La ejecución, otorgamiento y cumplimiento de este contrato han sido debidamente autorizados por sus órganos, y no infringe ninguna disposición de ninguna ley o contrato vigente, o de sus estatutos. d) Este contrato constituirá una obligación válida y exigible de acuerdo con sus términos. e) Se encuentra al día en el cumplimiento de todas sus obligaciones vencidas; por lo que no se encuentra en estado de insolvencia o cesación de pagos, como tampoco declarada en quiebra. **Uno.dos** Las partes dejan constancia que con fecha cinco de julio de dos mil siete suscribieron un contrato de arrendamiento con opción de compra de las propiedades que conforman el local Mapocho, mediante escritura pública otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash, contrato



que fue objeto de complementación, mediante escritura pública de fecha dieciocho de diciembre de de dos mil catorce, otorgada en la notaría de Santiago de don Francisco Javier Leiva Carvajal e inscritas a fojas mil doscientos diecisiete número mil seiscientos cuarenta y seis en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año dos mil quince y a fojas setenta y siete mil ciento nueve, número ciento dieciséis mil quinientos cincuenta y nueve, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año dos mil catorce. Por el presente instrumento, las partes convienen en poner término de mutuo acuerdo al contrato antes singularizado, respecto del cual las Partes se otorgan recíprocamente el más amplio, total y completo finiquito de cualquier obligación relacionada única y exclusivamente con dicho contrato. En relación a lo anterior, las partes acuerdan cancelar todas y cada una de las inscripciones de los Inmuebles señalados precedentemente, las cuales fueron practicadas en razón del contrato que por este instrumento se finiquita, reemplazando íntegramente dicho contrato por el contenido que consta según el texto del presente contrato de Arrendamiento. De tal forma que, a contar del día uno de mayo de dos mil dieciséis, el presente contrato reemplazará en todos sus términos al citado precedentemente, inscribiéndose dichos inmuebles de conformidad a los términos y condiciones que se establecen en el presente contrato de Arrendamiento.

Uno.tres De los bienes objeto del Arrendamiento: Por este



FRANCISCO JAVIER LEIVA CARVAJAL
NOTARIO PUBLICO

2ª NOTARIA DE SANTIAGO

Agustinas N° 1173 - Teléfono: 22 698 3917 - 22 698 7869

Fax: 22 698 1528 - E-mail: contacto@notarialeiva.cl



acto, la Arrendadora da y entrega en arrendamiento a la Arrendataria, quién toma en arrendamiento para sí las siguientes propiedades que conforman el local Mapocho, en adelante "los Inmuebles": a. La propiedad ubicada en calle Mapocho número cinco mil novecientos seis - cinco mil novecientos dieciséis y cinco mil novecientos cuarenta y cuatro, y también a calle Comandante Chacón números cinco mil ochocientos noventa y uno - cinco mil novecientos cuarenta y uno - cinco mil novecientos sesenta y uno - cinco mil novecientos cuarenta y nueve - cinco mil novecientos treinta y uno - cinco mil novecientos veintiuno y cinco mil novecientos siete, que corresponden a los sitios seis y siete del plano de la manzana uno, de la Población Garín, Comuna de Quinta Normal, Región Metropolitana, que deslinda: NORTE, con Mapocho; SUR, con resto de la propiedad de don José González Cornejo; ORIENTE, con propiedad de don David Núñez Alfaro; PONIENTE, en resto de la propiedad don José González Cornejo. El título de dominio rola **inscrito a fojas mil doscientos diecisiete número mil seiscientos cuarenta y seis en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año dos mil quince.** b. Propiedad ubicada en calle Avenida Mapocho número cinco mil novecientos ochenta y uno, que corresponde al resto del sitio número tres de la manzana ciento dieciséis de la Población Buenos Aires, Comuna de Quinta Normal, Región Metropolitana, que deslinda: NORTE, con sitio número once; SUR, con su frente a la calle Mapocho; ORIENTE, resto sitio de la vendedora hoy



Emilio De La Torre; PONIENTE, con sitios uno y dos. La inscripción de dominio se encuentra inscrita a **fojas setenta y siete mil ciento nueve, número ciento dieciséis mil quinientos cincuenta y nueve, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año dos mil catorce.** **SEGUNDO: Arrendamiento, destino, condiciones de entrega de los Inmuebles, instalaciones y mejoras. Dos.uno** Arrendamiento y condiciones de entrega: Por el presente acto e instrumento, la Arrendadora debidamente representada por don Enrique Cabo Osmer, da en arrendamiento a Imperial S.A. por quien aceptan sus representantes antes individualizados don Patricio Silva Pérez y don Héctor Alejandro Vera Zuzulich, los Inmuebles singularizados en la cláusula precedente. Los Inmuebles objeto de este contrato se entregaron con anterioridad a esta fecha e incluyen los bienes e instalaciones, que han sufrido el desgaste propio del paso del tiempo, los cuales fueron arrendados con fecha cinco de julio del año dos mil siete, de acuerdo a anexo de instalaciones número Dos.tres suscrito con dicho contrato. **Dos.dos.** Destino de los Inmuebles: La Arrendataria destinará los Inmuebles arrendados a sus actividades comerciales de ventas al por mayor y al detalle de bienes y servicios. Será obligación de ambas Partes mantener debidamente informada a la otra acerca de cualquier cambio de domicilio que efectuen. De esta manera, si alguna de ellas no mantiene actualizado su domicilio, la otra no se hará responsable



FRANCISCO JAVIER LEIVA CARVAJAL
NOTARIO PUBLICO

2ª NOTARIA DE SANTIAGO

Agustinas N° 1173 - Teléfono: 22 698 3917 - 22 698 7869

Fax: 22 698 1528 - E-mail: contacto@notarialeiva.cl



por notificaciones en el domicilio equivocado. **Dos.tres**

Instalaciones y mejoras: La Arrendataria estará facultada para introducir mejoras a los Inmuebles y construir sobre ellos a su propio cargo y costo, aquellas obras que estime necesarias para el desarrollo de su giro. En tal caso, deberá verificar siempre que se cumpla como condición previa, para el inicio de cualquier faena de construcción, la obtención de los permisos de edificación, autorizaciones de construcción u otras necesarias para la ejecución de tales obras, las cuales serán de exclusiva responsabilidad y costo de la Arrendataria. Se deja constancia que la construcción de dichas obras o mejoras, en la forma y condiciones que se establecen, no podrán significar un menoscabo o deterioro que importe una disminución del valor de los Inmuebles arrendados, y que todo daño o perjuicio que tales construcciones causen, aún en el caso de que se ejecuten tales trabajos con estricta sujeción a las normas de este contrato o sus anexos, será de responsabilidad exclusiva de la Arrendataria. En todo caso, cualquier modificación o adición que realice la Arrendataria deberá realizarse de acuerdo a la normativa vigente y pasará a formar parte de los Inmuebles arrendados, sin que pueda ser retirado por éste sin previa autorización de la Arrendadora. Las modificaciones deberán ser efectuadas a costo exclusivo de la Arrendataria, salvo acuerdo en contrario, y cumplir con las siguientes condiciones: (a) Que tales trabajos sean efectuados en forma razonable y apropiada, cumpliendo con las leyes y reglamentaciones aplicables que se



encuentren en vigencia a la época en que se inicien los trabajos; y (b) Que los materiales a instalar sean de un estándar igual o superior a aquellos existentes con anterioridad a la modificación. La Arrendataria declara que, en caso que estas obras se realicen, será la única responsable, desligando desde ya a la Arrendadora de toda responsabilidad frente a perjuicios provocados a terceros y/o al local comercial y sus instalaciones, en forma directa o indirecta, y que tengan como causa la ejecución propiamente tal de la remodelación y/o las modificaciones introducidas. Para efectos de poder llevar a cabo las eventuales obras y mejoras antes mencionadas, la Arrendadora otorga mandato especial, pero tan amplio como en derecho se requiera, de manera que la Arrendataria, actuando en su nombre y representación, pueda suscribir las solicitudes, requerimientos, formularios o cualquier otro documento necesario, ya sea ante la Municipalidad u otras autoridades o servicios, para efectos de poder llevar a cabo tales obras y construcciones. Sin perjuicio de lo anterior, la Arrendadora se obliga a colaborar cabalmente con la Arrendataria en todos aquellos trámites y gestiones que correspondan, dada su calidad de propietario de los Inmuebles, en caso que el mandato anterior no sea suficiente, ya sea ante la Municipalidad u otras autoridades o servicios, para efectos de poder llevar a cabo tales obras y construcciones. Todos los trabajos, construcciones, mejoras de cualquier tipo, instalaciones, equipos, maquinarias, y otros similares que la



Arrendataria ejecute o incorpore a los Inmuebles, sea directamente o mediante un tercero con su aprobación, los cuales al finalizar el contrato, ya sea que se trate de una terminación anticipada o no, sean imposibles de separar sin ocasionar perjuicio a la integridad de los Inmuebles, permanecerán como propiedad de la Arrendadora, sin que la Arrendataria tenga derecho a solicitar el reembolso, compensación o pago alguno por la incorporación de tales mejoras. Lo anterior, sin perjuicio de aquellas que la Arrendataria, al término del contrato, pueda separar y retirar sin causar detrimento a los Inmuebles, tales como las estanterías o racks, vitrinas, equipos de extracción de aire y calefacción y otros muebles semejantes. **TERCERO: Vigencia y Término** El presente contrato de arrendamiento rige desde el uno de mayo de dos mil dieciséis y se celebra por un plazo de quince años, contados desde esa fecha. Dicho plazo de vigencia se renovará, tácita, sucesiva y automáticamente por un primer período de quince años, a menos que Imperial manifieste por escrito su voluntad de no perseverar en el contrato, informándolo mediante el envío de carta certificada, despachada a través de notario público con a lo menos veinticuatro meses de anticipación al vencimiento del plazo original en curso. Posteriormente, en caso que dicha primera renovación se produzca, el plazo de vigencia se renovará, tácita, sucesiva y automáticamente por períodos de quince años cada vez, a menos que cualquiera de las Partes manifieste por escrito a la otra su voluntad de no perseverar en el contrato.



informándolo mediante el envío de carta certificada, despachada a través de notario público con a lo menos veinticuatro meses de anticipación al vencimiento del plazo original o de la prórroga que estuviere en curso.

CUARTO: Renta de Arrendamiento. La renta de arrendamiento será anual, a contar del día uno de mayo de dos mil dieciséis, y corresponderá a la cantidad que resulte mayor entre el Valor Mínimo Anual y el Valor Porcentual Anual más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado, debiendo la Arrendadora emitir la factura afecta a IVA correspondiente: **a.- Valor Mínimo Anual:** El valor mínimo anual corresponderá a la suma anual equivalente en pesos, moneda nacional, de dieciocho mil setecientas seis unidades de fomento, renta que se reajustará en un tres por ciento vencido el año quinto, y posteriormente se reajustará de igual manera en un tres por ciento cada cinco años, hasta el término del contrato o cualquiera de sus prórrogas. **b.- Valor Porcentual Anual:** El valor porcentual anual corresponde al equivalente al dos por ciento de la Venta Neta Anual de productos, que se hayan facturado y entregado en los Inmuebles del presente instrumento. La Arrendataria entregará la información de la Venta Neta a más tardar el día quince de mayo del año siguiente al año en que se produjeron dichas ventas. Para los efectos señalados se entenderá como Venta Neta el precio real de venta facturado por el Arrendatario a sus clientes por todas las mercaderías físicas, cuyo proceso fue facturado y despachado en los Inmuebles; excluyendo las devoluciones a proveedores y de clientes, los



descuentos, y el IVA adeudado o abonado, sea cual fuere la modalidad de pago. Las ventas en que el precio ha sido pactado para pagarse en cuotas o las ventas a crédito, se incluirán en las ventas netas del mes calendario en que tienen lugar las ventas y no en el mes en que se reciben los pagos. El Arrendatario proporcionará al Arrendador la información pertinente que éste solicite, de manera de permitirle verificar la información de ventas netas presentada por el Arrendatario. El Arrendador se obliga a no divulgar y mantener bajo obligación de confidencialidad toda la información que con motivo de este Contrato reciba del Arrendatario, en especial aquella relativa a sus ventas. La renta de arrendamiento comenzará a devengarse a contar del día uno de mayo de dos mil dieciséis. Si la Arrendataria retarda el pago de la renta, deberá pagarla recargada con el interés máximo convencional para operaciones reajustables sobre su monto, a partir del día en que se produzca el retardo y hasta el día del pago efectivo. El Valor Mínimo Anual se pagará por mensualidades anticipadas, equivalente a un doceavo del Valor Mínimo Anual, dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes, para lo cual la Arrendadora deberá entregar la factura correspondiente. El pago se efectuará conforme al valor de la Unidad de Fomento, vigente al día de pago efectivo. En caso que proceda realizar el pago del Valor Porcentual Anual, éste deberá efectuarse en un solo pago, dentro de los primeros quince días hábiles del mes de mayo de cada año. Asimismo, las Partes dejan constancia que, según consta



de la escritura pública de fecha cuatro de octubre de dos mil trece, otorgada en la Notaría de Santiago de don Francisco Leiva Carvajal, Imperial S.A. e Inmobiliaria Alameda S.A., celebraron un contrato de arrendamiento respecto de algunos inmuebles, los cuales en conjunto con aquellos entregados en arrendamiento en virtud del presente contrato, conforman parte del local Mapocho. En relación a lo anterior, las Partes acuerdan que, en caso que proceda efectuar el pago del Valor Porcentual Anual conforme se indica en la letra b. precedente, éste deberá considerar el descuento que corresponde a los inmuebles arrendados a Inmobiliaria Alameda S.A., el cual deberá ser asumido íntegramente por parte de la Arrendadora. En consecuencia, para efectos del cálculo del Valor Porcentual Anual, se considerará el monto máximo entre el canon fijo de arrendamiento aumentado en el valor que corresponda a la renta que Imperial paga a Inmobiliaria Alameda S.A. en virtud del contrato anteriormente señalado mientras éste se encuentre vigente. Dichos valores corresponden a quinientos cuarenta y seis coma noventa y dos Unidades de Fomento mensuales durante los primeros diez años de vigencia del contrato referido, a quinientos noventa y seis coma sesenta y cuatro Unidades de Fomento mensuales entre el año once y el año veinte de vigencia del contrato, y finalmente a seiscientos cuarenta y seis coma treinta y seis Unidades de Fomento mensuales desde al año veintiuno en adelante. Si se dejare de determinar el valor de la Unidad de Fomento o se modificare la forma en que actualmente se efectúa dicha determinación, de tal modo



FRANCISCO JAVIER LEIVA CARVAJAL
NOTARIO PUBLICO

2ª NOTARIA DE SANTIAGO

Agustinas N° 1173 - Teléfono: 22 698 3917 - 22 698 7869

Fax: 22 698 1528 - E-mail: contacto@notarialeiva.cl



que su valor no reflejare fielmente las variaciones del índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el organismo que lo reemplace o haga sus veces, la renta anual de arrendamiento se reajustará, en lo sucesivo, en igual proporción que la variación experimentada por el señalado índice en el mes precedente de aquél que corresponda pagar, tomando como base la cantidad correspondiente, según la última equivalente vigente de la Unidad de Fomento, y así sucesivamente. Si existiere duda sobre dicho nuevo índice o sobre el sistema de reajustabilidad que se deberá aplicar, toda controversia sobre el particular será resuelta por el árbitro consagrado en este contrato. Las partes convienen, para todos los efectos legales a que hubiere lugar, que servirá de recibo de pago de las rentas anuales de arrendamiento la factura emitida al efecto con declaración de haber sido cancelada, el comprobante de depósito en la cuenta corriente bancaria de la Arrendadora.

QUINTO: Cesión y Subarrendamiento. La Arrendataria destinará los Inmuebles arrendados a sus actividades comerciales de ventas al por mayor y al detalle de bienes y servicios. Lo anterior, siempre que dichas actividades no contravengan la moral, las buenas costumbres o el orden público, quedándole prohibido expresamente destinar los Inmuebles a un objeto distinto del señalado. A su vez, la Arrendataria, se encuentra facultada para subarrendar los Inmuebles sin limitación alguna, ya sea a empresas relacionadas o no, siempre y cuando éstos no signifiquen



detrimento en las ventas del Arrendatario. La Arrendadora, podrá ceder sus derechos y obligaciones emanados del presente contrato a personas relacionadas (entendiendo por tales aquellas definidas en la Ley de Mercado de Valores), previa autorización de la Arrendataria. Con todo, no será necesaria dicha autorización de la Arrendataria cuando la facultad de cesión sea ejercida con la finalidad específica de que el Arrendador obtenga o respalde financiamiento mediante contratos de leasing, lease back u otro contrato equivalente. El cesionario deberá, en dicha cesión, reconocer el presente contrato, obligándose a respetar íntegramente los derechos y obligaciones establecidos en el presente contrato. Se prohíbe a la Arrendataria, ceder o traspasar, en todo o en parte, y a cualquier título, cualquiera de los derechos y obligaciones que emanen para ella del presente contrato, salvo autorización previa y por escrito de la Arrendadora, a menos que la cesión se realice a otra empresa filial del mismo grupo empresarial de la Arrendataria, de al menos la misma solvencia que la Arrendataria, todo ello producto de alguna reestructuración interna del grupo de empresas al que pertenece la Arrendataria. **SEXTO: Contribuciones y servicios** Será de cargo de la Arrendadora el pago correspondiente al impuesto territorial que gravan los Inmuebles arrendados. En tanto, la Arrendataria se obliga a pagar íntegramente y en forma oportuna todos los gastos que se originen en su calidad de Arrendataria y, especialmente, los consumos de energía eléctrica,



FRANCISCO JAVIER LEIVA CARVAJAL
NOTARIO PUBLICO

2ª NOTARIA DE SANTIAGO

Agustinas N° 1173 - Teléfono: 22 698 3917 - 22 698 7869

Fax: 22 698 1528 - E-mail: contacto@notarialeiva.cl



teléfono, agua potable, gas, derechos, impuestos, patentes, aseo municipal y otros correspondientes a los Inmuebles arrendados. Los gastos de responsabilidad de la Arrendataria serán pagados directamente a las empresas prestadoras de los servicios. En el caso que a uno o más de estos servicios no sea posible de ser facturados directamente a la Arrendataria, la Arrendadora deberá identificar adecuadamente cuál será la empresa que cobre a la Arrendataria estos servicios, además de presentar mensualmente el mayor detalle disponible de los consumos generados para respaldar el cobro. **SÉPTIMO: Primera opción de compra de los Inmuebles.** La Arrendadora, por el presente instrumento otorga a favor de la Arrendataria una primera opción de compra de los Inmuebles. La Arrendataria podrá ser ejercida por sí o por cualquier empresa que forma parte del grupo de empresas al que pertenece la Arrendataria, la que se regirá por las estipulaciones siguientes: (a) En caso que la Arrendadora decida vender, ceder o traspasar la propiedad de los Inmuebles objeto del presente contrato de arrendamiento, a terceros que no tengan relación con los actuales propietarios de los Inmuebles ni con la Arrendadora, ya sea directa o indirectamente, deberá previamente ofrecer a la Arrendataria la opción preferente de compra de los Inmuebles. (b) Oferta de un Tercero: En el evento que, durante la vigencia del presente contrato, la Arrendadora reciba una oferta seria de compra de los Inmuebles, entendiéndose que la oferta es seria cuando se formula en términos formales y vinculantes, en adelante la "Oferta", y



además que ésta no sea rechazada por la Arrendadora, en forma previa a su aceptación y como requisito esencial para poder aceptarla. La Arrendadora deberá ofrecer preferentemente los Inmuebles a la Arrendataria, para que ésta pueda proceder a su compra en el mismo precio y condiciones en que se han formulado en la Oferta. Lo anterior, deberá sujetarse al siguiente procedimiento: Procedimiento.- /i/ Notificación de la Oferta: Dentro de los diez días hábiles siguientes a la fecha en que la Arrendadora haya recibido la Oferta, deberá comunicarlo por escrito y despachado notarialmente al domicilio de la Arrendataria señalado en la comparecencia. La comunicación deberá indicar claramente el precio ofrecido en la Oferta, la forma y plazo para el pago, el plazo para celebrar la compraventa y las demás condiciones generales contenidas en ella. /ii/ Aceptación o Rechazo de la Oferta: La Arrendataria tendrá el plazo de treinta días hábiles contados desde la notificación de la Oferta para enviar una respuesta por escrito y despachada notarialmente a la Arrendadora si ejerce su primera opción de compra de los Inmuebles, optando por comprar los Inmueble en las condiciones de la Oferta. /iii/ Opción de compra: En caso que la Arrendataria opte por comprar los Inmuebles en los términos de la Oferta, la compraventa respectiva se suscribirá en el mismo plazo indicado en la Oferta y si este plazo se hubiere extinguido, dentro de los quince días hábiles siguientes a la extinción del plazo de la Oferta, lo cual deberá ser comunicado por escrito y despachado notarialmente al domicilio de la Arrendadora, dentro del



FRANCISCO JAVIER LEIVA CARVAJAL
NOTARIO PUBLICO

2ª NOTARIA DE SANTIAGO

Agustinas N° 1173 - Teléfono: 22 698 3917 - 22 698 7869
Fax: 22 698 1528 - E-mail: contacto@notarialeiva.cl



plazo de cinco días hábiles a contar del plazo original o prorrogado. El precio de la compraventa deberá pagarse de contado y en dinero efectivo. /iv/ Opción de rechazo de compra: Por el contrario, si la arrendataria opta por no comprar los Inmuebles en los términos de la Oferta y en los plazos ya señalados, la Arrendadora sólo podrá venderlo a quien haya formulado la Oferta y en los términos indicados en dicho documento, en cuyo caso, el adquirente deberá obligarse a respetar los términos de este contrato de arrendamiento, conforme a lo acordado en este instrumento. En caso de venta a cualquier otro tercero, distinto de quien formuló la Oferta, la Arrendadora deberá sujetarse nuevamente al procedimiento descrito en esta cláusula. (c) Opción de Compra de los Inmuebles: La opción conferida en esta cláusula a la Arrendataria, podrá ejercerse al término del periodo inicial de vigencia del presente contrato o de cualquiera de sus renovaciones, para lo cual la Arrendataria deberá comunicar a la Arrendadora su intención de hacer uso de este derecho, mediante carta certificada que deberá despachar por intermedio de notario público, con una anticipación de seis meses al período en curso en que se quiera hacer uso de este derecho. Las Partes dejan constancia que si por cualquier razón el mecanismo de valoración en base a tasaciones descrito en la letra d) precedente no ha finalizado y el período de arriendo ha vencido, la Arrendataria deberá continuar pagando la renta de arrendamiento. (d) En el evento que la Arrendataria ejerza la Opción de compra



antes indicada, el precio de la compraventa será el valor de tasación de mercado de los Inmuebles que se determine al momento de ejercer tal opción. Dicho valor de tasación de mercado de los Inmuebles será determinado de la siguiente manera: i. Ambas partes presentarán una tasación realizada por un tasador independiente, tasación que deberá considerar el valor de mercado o comercial de los Inmuebles. ii. En caso que la diferencia entre ambas tasaciones sea inferior al diez por ciento, se utilizará el promedio entre ambas tasaciones con el objeto de fijar el valor de los Inmuebles. iii. En caso que la diferencia entre ambas tasaciones sea superior al diez por ciento, se solicitará realizar una nueva tasación a un tasador independiente, designado de común acuerdo entre las Partes, en adelante la "Tasación Independiente" iv. En tal caso, el precio final será el promedio del valor sugerido por la Tasación Independiente y la sugerida inicialmente por la Arrendadora o la Arrendataria, la que más se acerque a la Tasación Independiente. v. El precio será pagadero al contado, mediante vale vista o depósito bancario, dentro de los quince días siguientes al vencimiento del plazo de duración del presente contrato, quedando con instrucciones notariales de ser entregado a la vendedora una vez que los Inmuebles se encuentre debidamente inscrito a nombre de la compradora. La venta deberá escriturarse dentro del mismo plazo que la Arrendataria tiene para pagar el precio de la compra, lo que no podrá exceder de sesenta días corridos contados desde la



FRANCISCO JAVIER LEIVA CARVAJAL
NOTARIO PUBLICO

2ª NOTARIA DE SANTIAGO

Agustinas Nº 1173 - Teléfono: 22 698 3917 - 22 698 7869
Fax: 22 698 1528 - E-mail: contacto@notarialeiva.cl



determinación del precio contemplado en la presente cláusula. vi. La oferta no caducará ni será revocable por causal alguna mientras se mantenga vigente este contrato. En caso que la Arrendataria no pague el precio en el plazo estipulado, se entenderá que ha renunciado a la Opción establecida en esta cláusula y pagará una multa igual a una renta anual. **OCTAVO: Derechos, Obligaciones de la Arrendadora y Término Anticipado.** Sin perjuicio de otras obligaciones que constan en el presente contrato, la Arrendadora conviene y garantiza que ella misma es la propietaria verdadera y legítima de los Inmuebles que se entregan en arrendamiento en virtud del presente contrato, y que posee derecho suficiente y plenas facultades para arrendarlos. La Arrendadora se compromete a velar por que la Arrendataria tendrá el goce pacífico y que poseerá y tendrá el uso y goce de los Inmuebles por el plazo completo del presente arrendamiento, sin obstáculo ni molestias por parte de agentes o personas extrañas. Asimismo, la Arrendadora defenderá el derecho de la Arrendataria de usar y ocupar los Inmuebles, contra todo reclamo de cualquier persona. La Arrendadora no tendrá responsabilidad alguna ni responderá bajo ningún concepto por personal, contratos de trabajo, honorarios y otros. Tampoco lo hará por contratos de cualquier naturaleza que la Arrendataria celebre con terceras personas y que trabajen o no al interior de los Inmuebles que se entregan en arrendamiento. A su vez, la Arrendataria será la única responsable del pago y cumplimiento de sus obligaciones



contractuales, laborales y previsionales. De este modo, todos los gastos por concepto de remuneraciones, salarios, imposiciones, leyes previsionales del personal que tenga la Arrendataria serán de su exclusivo cargo y responsabilidad. Será motivo plausible para que la Arrendadora termine el presente contrato que dentro de cada periodo de vigencia anual, la Arrendataria no pague dos o más rentas de arrendamiento. En este caso, la Arrendadora deberá, previo de solicitar la terminación anticipada del contrato, dar a lo menos dos avisos mediante carta certificada despachada por Notario Público al domicilio fijado por la Arrendataria para efectos de las comunicaciones y notificaciones, o al que posteriormente indique por escrito, del hecho de que solicita la terminación del contrato por incumplimiento consistente en el no pago, el segundo de cuyos avisos deberá enviarse con a los menos treinta días de anticipación a la fecha en que vaya a solicitarse el fin de la relación contractual. La Arrendataria tendrá la posibilidad de subsanar dicho incumplimiento dentro de los quince días hábiles siguientes a la recepción de la segunda de dichas cartas en el domicilio antes indicado, pagando las rentas y/o gastos correspondientes, con sus intereses moratorios y las multas pactadas. Habiendo cumplido dentro del plazo señalado con el pago de las rentas y/o gastos adeudados, se entenderá que ha cesado el incumplimiento de la misma, y con ello la facultad de la Arrendadora de solicitar el término al contrato. En todo caso, en el evento que la Arrendadora solicite la terminación del contrato por



FRANCISCO JAVIER LEIVA CARVAJAL
NOTARIO PUBLICO

2ª NOTARIA DE SANTIAGO

Agustinas N° 1173 - Teléfono: 22 698 3917 - 22 698 7869

Fax: 22 698 1528 - E-mail: contacto@notarialeiva.cl



incumplimiento en el pago de las rentas de arrendamiento, la Arrendataria podrá siempre enervar la acción de término pagando las rentas y/o gastos adeudados, los reajustes, intereses y multas pactadas, ejerciendo su correspondiente derecho legal hasta la segunda reconvencción, de acuerdo a los procedimientos legales actualmente vigentes a la fecha de este contrato. Lo anterior, es sin perjuicio de los derechos adicionales que la legislación vigente y este contrato otorguen a la Arrendadora y a la Arrendataria. **NOVENO: Derechos y Obligaciones de la Arrendataria: Reparaciones y Mantenciones y Término Anticipado.** Sin perjuicio de otras obligaciones que constan en el presente contrato, la Arrendataria será responsable de la administración, operación, reparación y mantención de los Inmuebles. Además, la Arrendataria será la única y exclusiva responsable por los daños, perjuicios y lesiones, ya sean directos o indirectos, previstos o no, que puedan llegar a infligirse a sus empleados, clientes y al público en general durante la permanencia de éstos al interior de los Inmuebles, como consecuencia de la operación y desarrollo propias de su giro comercial. Asimismo, de aquellos daños relacionados con cualquier construcción o mejora que se ejecuten en los Inmuebles, liberando de este modo, tanto a la Arrendadora como a su personal y empleados de toda responsabilidad derivada de la ejecución de tales obras. Asimismo, será motivo plausible para que la Arrendataria termine el contrato las siguientes causales: i) aquellos motivos previstos en la ley y



especialmente el evento de una expropiación por causa de utilidad pública que afecte el ejercicio de las actividades comerciales que se desarrollan en los inmuebles arrendados; ii) La insolvencia de la Arrendadora; iii) La destrucción de los inmuebles arrendados; y iv) Pérdida de la titularidad de los derechos de que es titular sobre los inmuebles objeto del presente contrato. En tales casos, la Arrendataria deberá notificar el término anticipado mediante el envío de una carta al domicilio de la Arrendadora, indicando la causal de término aplicable.

DÉCIMO: Permisos. La tramitación para obtener patentes, autorizaciones y permisos de las autoridades pertinentes para el funcionamiento del giro comercial, serán de único cargo y responsabilidad de la Arrendataria. Sin perjuicio de lo cual, la Arrendadora, en su calidad de propietaria de los Inmuebles, deberá suscribir todos los documentos, autorizaciones y permisos que requieran las autoridades competentes, en tanto éstas digan relación con los usos permitidos para los Inmuebles objeto del arrendamiento. Las dificultades que puedan presentarse a este respecto no podrán ser invocadas por la Arrendataria, bajo ninguna circunstancia, como causales que le eximan del oportuno y cabal cumplimiento de este contrato, en especial del pago oportuno de la renta de arrendamiento.

DÉCIMO PRIMERO: Seguros, Daños y Destrucción. La Arrendataria deberá mantener asegurados los Inmuebles arrendados desde la fecha de suscripción del presente contrato. El costo de los seguros será de cargo la Arrendataria. De esta forma, la Arrendataria deberá



FRANCISCO JAVIER LEIVA CARVAJAL
NOTARIO PUBLICO

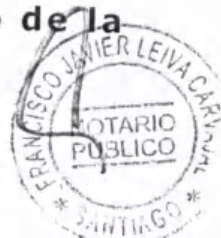
2ª NOTARIA DE SANTIAGO

Agustinas N° 1173 - Teléfono: 22 698 3917 - 22 698 7869

Fax: 22 698 1528 - E-mail: contacto@notarialeiva.cl



mantener vigente al menos dos seguros durante todo el período de vigencia del presente Contrato: (a) Seguro contra el riesgo de daños a terceros. (b) Seguro que proteja al Inmueble y sus enseres contra el riesgo de incendio, terremotos y sus adicionales. **DECIMO SEGUNDO: Restitución de los Inmuebles.** La Arrendataria, al término del contrato de arrendamiento, por cualquier causa que se produzca, se obliga especialmente a restituir los Inmuebles arrendados en buenas condiciones, considerando las mejoras introducidas en los inmuebles y el desgaste natural por su uso legítimo. Asimismo, la Arrendataria se obliga a entregar a la Arrendadora en la misma oportunidad los recibos o comprobantes que acrediten que los Inmuebles no registra deudas por concepto de suministros de energía eléctrica, agua potable o cualquier otro servicio, patentes, tasas, derechos que puedan gravarlo o afectar a la Arrendadora y de cualquier gasto que se haya producido hasta el último día en que ocupó la propiedad. Si al término del plazo del presente contrato de arrendamiento o de cualquiera de sus renovaciones, la Arrendataria, cualquiera fuere la causa, no desocupare o no restituyere materialmente a la Arrendadora el local arrendado en los términos antes previstos, deberá pagar una multa equivalente a treinta Unidades de Fomento por cada día que dure dicho incumplimiento. La aplicación de esta multa se contará desde la fecha en que la parte Arrendataria haya sido notificada mediante carta certificada de su obligación de restituir el local. **DECIMO TERCERO: Cumplimiento de la**



Ley número veinte mil trescientos noventa y tres La Arrendadora declara que, a la fecha, ha dado estricto cumplimiento a las normas de la Ley Numero veinte mil trescientos noventa y tres sobre responsabilidad penal de las personas jurídicas respecto de los delitos a los que dicha ley se refiere; que no ha sido condenado por tales conductas con anterioridad; y que sus representantes no han sido citados de acuerdo con lo señalado en el artículo veintidós de la ley previamente citada, obligándose por el presente instrumento a mantener tal cumplimiento durante toda la vigencia del presente contrato, obligándose, asimismo, a no incurrir en o desarrollar, en caso alguno, a través de cualquiera de sus dueños, directores, administradores, representantes, agentes o trabajadores en general, ningún tipo de actividad o conducta que pudiera afectar el cumplimiento de tales normas por cualquier empresa del Grupo Falabella. Imperial no permite en caso alguno, y prohíbe expresamente a sus contrapartes, efectuar a su nombre o en su beneficio, o en el nombre o beneficio de cualquiera de las empresas integrantes del Grupo Falabella, cualquier especie de pago indebido a funcionarios de gobierno o de cualquier tipo de repartición o institución pública, así como pagar propinas u otro tipo de dádivas en dinero, en especies o en beneficios intangibles, que no sean los precios o tarifas contemplados en la ley. **DÉCIMO CUARTO: Ley aplicable y arbitraje.** El presente contrato se ejecutará e interpretará conforme a las leyes de Chile. Cualquier dificultad o controversia que se produzca entre los



FRANCISCO JAVIER LEIVA CARVAJAL
NOTARIO PUBLICO

2ª NOTARIA DE SANTIAGO

Agustinas N° 1173 - Teléfono: 22 698 3917 - 22 698 7869

Fax: 22 698 1528 - E-mail: contacto@notarialeiva.cl



contratantes respecto de la aplicación, interpretación, duración, validez o ejecución de este contrato o cualquier otro motivo será sometida a arbitraje, conforme al Reglamento Procesal de Arbitraje del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago, vigente al momento de solicitarlo. Las partes confieren poder especial irrevocable a la Cámara de Comercio de Santiago A.G., para que, a petición escrita de cualquiera de ellas, designe a un árbitro mixto de entre los integrantes del cuerpo arbitral del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago. El árbitro queda especialmente facultado para resolver todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción. **DECIMO QUINTO: Integridad.** El presente contrato contiene el total entendimiento entre las Partes sobre la materia objeto del mismo y, en consecuencia, prevalece por sobre todo otro acuerdo previo entre las partes. Cualquier aspecto no detallado en el presente contrato deberá convenirse por escrito, por los representantes autorizados de las partes. **DECIMO SEXTO: Gastos.** Los gastos derivados del otorgamiento del presente contrato serán de cargo de la partes en iguales proporciones. Con todo, aquellos derivados de las inscripciones y anotaciones del contrato en el Conservador de Bienes Raíces respectivo serán de cargo de Imperial S.A. **DÉCIMO SÉPTIMO. Mandato.** Los comparecientes en la presente escritura, en las calidades en que comparecen, otorgan mandato irrevocable a doña Lorena Bruzzone Goldsmith y a don Mauricio Jacob Palma Vera, para que, actuando separada e indistintamente, en su representación, rectifiquen,



complementen y/o aclaren el contenido de la presente escritura respecto de cualquier error u omisión existente en ella. En especial los mandatarios, actuando en la forma antes dicha, quedan facultados para suscribir todos los instrumentos públicos que fueran necesarios para el cumplimiento de su cometido así como para requerir del Conservador de Bienes Raíces, Notarios Públicos, Archivero Judicial, o ante cualquier otra autoridad, todas las inscripciones y subscripciones que procedan. **DECIMO OCTAVO:** Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura para requerir y firmar las anotaciones, inscripciones y subscripciones que procedan en los registros correspondientes del Conservador de Bienes Raíces respectivo. **DECIMO NOVENO: Domicilios.** Para todos los efectos legales derivados del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad y comuna de Santiago. **VIGÉSIMO: Cumplimiento del contrato.** Todas las estipulaciones del presente contrato de arrendamiento deberán ser respetadas íntegra y totalmente por los sucesores o continuadores legales de las partes, ya sea título gratuito u oneroso. **VIGÉSIMO PRIMERO: Personerías.** La personería de don Héctor Alejandro Vera Zuzulich, y de don Patricio Silva Pérez para representar a Imperial S.A. constan en Sesión de Directorio de Imperial S.A, reducida a escritura pública con fecha veintiocho de octubre de dos mil trece, otorgada en la Notaría de La Cisterna de don Armando Arancibia Calderón. La Personería de don Enrique Cabo Osmer para representar a Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Limitada, consta de escritura pública de fecha doce de septiembre de dos mil trece otorgada en la Notaría de Santiago de don Cosme Gomila Gatica.



FRANCISCO JAVIER LEIVA CARVAJAL
NOTARIO PUBLICO
2ª NOTARIA DE SANTIAGO
Agustinas N° 1173 - Teléfono: 22 698 3917 - 22 698 7869
Fax: 22 698 1528 - E-mail: contacto@notarialeiva.cl



Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para realizar las inscripciones pertinentes en el conservador de Bienes Raíces respectivo. En comprobante y previa lectura ratifican y firman los comparecientes.- Se da copia. Anotada en el Repertorio de escrituras públicas con fecha de hoy.- Doy Fe.-



ENRIQUE CABO OSMER

C.I. 6.245.249-8

p.p. INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA

HECTOR **ALEJANDRO VERA ZUZULICH**

C.I. 13.271.980-2

p.p. IMPERIAL S.A.

PATRICIO SILVA PÉREZ

C.I. 8350113-8

p.p. IMPERIAL S.A.

Repertorio número 5.872.-



ES TESTIMONIO FIEL
DE SU ORIGINAL
04 FEB 2016
27
FRANCISCO JAVIER LEIVA CARVAJAL
NOTARIO PUBLICO





CARILLA INUTILIZADA

Art. 404 inciso 2º Código Orgánico de Tribunales