

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

INVERSIONES E INMOBILIARIA LAS PALMAS S.A.

A

SOCIEDAD COMERCIALIZADORA DE REPUESTOS S.A.

EN SANTIAGO DE CHILE, a uno de Agosto del dos mil catorce, ante mí, GUSTAVO MONTERO MARTI, Notario Público Suplente del Titular de la Cuadragésimo Octava Notaría de Santiago don JOSE MUSALEM SAFFIE, con domicilio en esta ciudad, calle Huérfanos setecientos setenta, tercer piso, según Decreto número cuatrocientos setenta - dos mil catorce, de la Presidencia de la Corte de Apelaciones de fecha veintiocho de Julio de dos mil catorce, protocolizado al final de los Registros del mes de Julio del mismo año, Comparecen: La sociedad "INVERSIONES E INMOBILIARIA LAS PALMAS S.A.", del giro de su denominación, rol único tributario número setenta y seis millones trescientos sesenta y dos mil quinientos noventa y uno guión cinco, representada por doña MARGARITA VIRGINIA CABO OSMER, chilena, divorciada, diseñadora, cédula nacional de identidad número seis millones doscientos cuarenta y cinco mil doscientos cuarenta y nueve guión ocho, ambas con domicilio, para estos efectos, en la ciudad de Santiago, calle Cerro El Plomo número cinco mil seiscientos treinta oficina doscientos uno, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, en adelante también "la Arrendadora" o "el Arrendador"; y por la otra parte SOCIEDAD COMERCIALIZADORA DE REPUESTOS S.A., sociedad del giro de su denominación, rol único tributario numero setenta y seis millones setecientos sesenta y dos mil setecientos cuarenta guión ocho, representada por don JAVIER ORUETA ARREGUI, chileno, casado, ingeniero, cédula nacional de identidad numero ocho

millones ciento noventa mil ciento treinta y ocho guión cuatro y don **ANDREAS SCHEK FERRER**, alemán, casado, ingeniero, cédula de identidad número doce millones ciento treinta y cuatro mil ochocientos ochenta y dos guión nueve, todos domiciliados en Avenida Américo Vespucio número mil ochocientos cuarenta y dos, comuna de Quilicura, Santiago, Región Metropolitana, en adelante indistintamente también "**la Arrendataria**" o "**el Arrendatario**" o "**Autoplanet**", los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan sus respectivas identidades con las cédulas citadas y exponen que han convenido en el siguiente Contrato de Arrendamiento: **Primero: Antecedentes de la Propiedad.** La sociedad **INVERSIONES E INMOBILIARIA LAS PALMAS S.A.** es dueña del Sitio Número A tres, ubicado en Avenida Santa Rosa número siete mil novecientos uno, de una superficie de mil seiscientos cuatro coma veinte metros cuadrados, conforme al Plano de Fusión archivado con el número ocho mil novecientos treinta y nueve, Comuna de San Ramón, Rol de Avalúo número mil setecientos diecinueve - trece, que deslinda: al Norte, en cincuenta y seis metros con Avenida El Parrón; al Sur, en trece metros con sitio número ochenta y seis, en trece metros con sitio número ochenta y cinco y en treinta y cinco metros con sitio número ochenta y dos; al Oriente, en diecisiete metros veinte centímetros con sitio número ochenta y dos y en catorce metros con Avenida Santa Rosa; y al Poniente, en treinta y nueve metros veinte centímetros con sitio número ciento cuatro. Lo adquirió por asignación como consecuencia de la división de Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara Limitada, del mismo domicilio, según escritura otorgada en la Notaría Pública de la Comuna de La Cisterna, Ciudad de Santiago, de don Armando Arancibia Calderón, el doce de junio de dos mil catorce, bajo el Repertorio Notarial número mil trescientos veintiséis /dos mil catorce. El inmueble individualizado precedentemente se encuentra inscrito a fojas once mil seiscientos noventa y nueve vuelta número nueve mil ciento ochenta y nueve del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel de dos mil catorce y que en adelante se denominará indistintamente al inmueble referido "El Inmueble" o "La Propiedad". La superficie del Inmueble, es de mil seiscientos cuatro coma veinte (mil seiscientos cuatro coma veinte metros cuadrados) aproximados, lo que las partes elevan al carácter de esencial para efectos de celebración del contrato.



**Segundo: Arrendamiento.** En este acto y por el presente instrumento, el Arrendador da en arrendamiento al Arrendatario, el Inmueble individualizado en la cláusula primera. En El Inmueble, el Arrendatario, construirá el Proyecto de Local Comercial Autoplanet, en adelante indistintamente el Local. La construcción del Local Comercial será financiada y construida exclusivamente por el Arrendatario. El plano preliminar del proyecto se adjunta **en los Anexos uno y dos, los cuales firmados por ambas partes se entiende formar parte integrante del presente contrato.** El Arrendador se obliga a efectuar la entrega material de La Propiedad dentro de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de inscripción del presente contrato de arrendamiento en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo. El plazo indicado se cuenta desde la fecha en que el Arrendatario envíe un correo electrónico al Arrendador con copia de la inscripción referida. El Inmueble deberá entregarse en las siguientes condiciones: a. Libre de gravámenes, salvo el presente contrato de arrendamiento; y b. Libre de ocupantes. En caso de cumplirse el plazo y condiciones referidas sin que el Arrendador haya entregado La Propiedad al Arrendatario, el Arrendatario podrá poner término de inmediato al presente contrato bastando para ello una simple comunicación al Arrendador por cualquier medio fehaciente. **Tercero: Destino del Inmueble y restricciones.** El objeto del presente contrato es el arrendamiento del Inmueble para que el Arrendatario pueda desarrollar su giro. Esto es: i) la venta y comercialización de repuestos, accesorios e insumos para automóviles, camiones y motocicletas, ii) la prestación de servicios de asesoría y testeo relacionados con la venta de repuestos, accesorios e insumos, iii) todo otro servicio relacionado con los anteriores, iv) la venta de golosinas y bebidas gaseosas en máquinas dispensadoras o en mesón de pago. A su vez, el Arrendador autoriza al Arrendatario para que en el Inmueble, éste último construya el Local Comercial Autoplanet. **Cuarto: Autorizaciones administrativas.** El Arrendatario se hará cargo de la gestión y obtención de todas las autorizaciones, de cualquier naturaleza que sean, y que deban ser recabadas de las autoridades, organismos o servicios que tengan injerencia o control o de las cuales dependa el funcionamiento del rubro a operar, asociados al nuevo proyecto de local comercial AutoPlanet. Sin perjuicio de lo anterior

el Arrendador se obliga a colaborar diligentemente en todas aquellas gestiones necesarias y conducentes a la obtención de las autorizaciones referidas, incluido las firmas de expedientes a ser presentados en la Dirección de Obras Municipales, empresas de servicio o cualquier tramitación que requiera la firma del propietario. El Arrendador se obliga, como propietario, a firmar los permisos y solicitudes a organismos externos (Dirección de obras municipales, empresa de electricidad, empresa sanitaria, Serviu, etc.) y a otorgar un poder al Arrendatario para que pueda gestionar directamente los permisos referidos. En caso de no obtenerse estos permisos o las autorizaciones administrativas que correspondan, el Arrendatario podrá poner término al contrato de acuerdo a lo expresado en la cláusula octava. Se hace presente que el Arrendador no ha efectuado los trámites tendientes a obtener el certificado de recepción final de las obras actualmente existentes en el inmueble objeto del contrato. El certificado referido, es otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de San Ramón. Por este motivo, el Arrendatario presentará la solicitud de modificación de proyecto de dichas obras a la cual se acompañarán los antecedentes necesarios para obtener la recepción final de las obras existentes y de las obras que el Arrendatario construirá en el Inmueble para el nuevo proyecto del Local comercial Autoplanet. En caso que la Municipalidad o la autoridad respectiva, establezca como condición necesaria de la obtención de la recepción final de las obras, la construcción de obras o la demolición de alguna parte de los locales ya existentes en La Propiedad, el Arrendador deberá ejecutarlas o en su defecto, proveer de fondos necesarios al Arrendatario para que éste las lleve a cabo. Quinto: Renta. La renta fija mensual de arrendamiento será de ciento cuarenta y cinco Unidades de Fomento, que se pagará por mensualidades anticipadas dentro de los cinco primeros días de cada mes, en dinero efectivo, en las oficinas de El Arrendador o mediante depósito en la cuenta corriente número cero nueve guión cero uno cinco uno seis dos seis guión cuatro del Banco Santander Chile, a nombre de Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara Limitada, Rol único tributario número setenta y ocho millones trescientos noventa y un mil setecientos guión nueve. En caso que el Arrendatario opte por el pago de la renta mensual mediante su depósito en la cuenta corriente señalada, deberá hacerlo en



dinero efectivo o vale vista girado a nombre de Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara Limitada, quedando desde ya autorizado el Arrendatario para depositar en la mencionada cuenta y siendo suficiente respaldo de la cancelación del arriendo, los vales de depósito bancario La renta indicada se reajustará en un diez por ciento cada cinco años. El pago de la renta de arrendamiento comenzará a regir y será exigible por **El Arrendador** sólo después de cumplidos ciento veinte (ciento veinte) días contados desde la fecha de la inscripción del presente contrato de arrendamiento en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo, todo según los términos de la cláusula segunda del presente instrumento. Si por cualquier causa la Unidad de Fomento se suprimiera, el cálculo de la renta de cada uno de los meses siguientes se hará sobre la base del índice de reajuste que por disposición legal la sustituya y, en caso de no haber tal disposición legal, se pagará reajustada en el mismo porcentaje de variación del Índice de Precios al Consumidor [I.P.C.] del mes inmediatamente anterior al último mes de pago. La unidad de fomento de que se trata en este instrumento, es la que se contempla en el Artículo tercero de la Ley dieciocho mil diez y en el Capítulo II B tres número tres del compendio de Normas Financieras del Banco Central de Chile. **Sexto: Plazo del Contrato.** El presente contrato de arrendamiento se pacta a un plazo fijo y determinado de veinte (veinte) años, que se inicia a partir de la entrega material del Inmueble cumplidas las condiciones señaladas en la cláusula segunda. El contrato podrá ser renovado si así lo acordaran el Arrendador y el Arrendatario. **Séptimo: Cláusula de exclusividad:** Desde la firma del presente contrato hasta la entrega material del Inmueble, el Arrendador se obliga a no aceptar otra oferta de cualquier interesado en el arrendamiento de la Propiedad. Lo anterior, se efectúa con el fin de resguardar el derecho del Arrendatario, quien no podrá desarrollar actividad comercial alguna en la Propiedad durante: a) el plazo que tome la desocupación de los Inmuebles y la entrega libre de ocupantes; b) el plazo que tome regularización de permisos administrativos; c) en caso que corresponda, el plazo que tome el alzamiento de gravámenes; d) el plazo que tome la demolición de las construcciones existentes en el Inmueble y e) la construcción de Local Autoplanet, tendientes a dar cumplimiento de las condiciones establecidas en la cláusula segunda.

**Octavo: Término Anticipado:** El **Arrendatario** podrá poner término anticipado al presente contrato en los siguientes casos: **Uno)** Si la Dirección de Obras Municipales respectiva no aprobara el proyecto de construcción de un local para las actividades previstas en el presente contrato, en un plazo no superior a doce meses contado desde el ingreso del expediente respectivo a la Dirección de Obras Municipales respectiva. En este caso el Arrendatario podrá poner término anticipado al presente contrato. Para lo anterior, deberá notificarlo mediante una carta certificada enviada o entregada por notario público al Arrendador indicándole que se pondrá término anticipado al presente contrato y que éste tendrá efecto en un plazo no superior a treinta días contado desde la fecha del envío de la carta, a lo cual el Arrendador no podrá oponerse, salvo que la no aprobación del proyecto de construcción y de los permisos administrativos necesarios para que el Arrendador pueda cumplir el fin del contrato, se deba a negligencia comprobada del Arrendatario en la obtención de los permisos referidos. El Arrendatario se compromete a ingresar el expediente de anteproyecto o el expediente de permiso de obra a la Dirección de Obras Municipales, hasta sesenta días después de firmado el presente contrato de arrendamiento. **Dos)** Si el **Arrendatario**, no lograra obtener la correspondiente patente comercial o municipal, para el desempeño de su actividad en un plazo de doce meses contado desde la entrega de la Propiedad, podrá poner término anticipado al presente contrato, sin derecho a reclamar indemnización alguna a favor de ninguna de las partes. Para lo anterior, deberá notificarlo mediante una carta certificada enviada o entregada por notario público al Arrendador indicándole que se pondrá término anticipado al presente contrato y que éste tendrá efecto en un plazo no superior a treinta días contado desde la fecha de envío de la carta, a lo cual el Arrendador no podrá oponerse. **Tres)** Una vez transcurridos cinco años desde la firma del contrato de arrendamiento, caso en el cual el aviso de término deberá ser notificado con una anticipación de ciento ochenta días, mediante carta certificada enviada o entregada por notario público al domicilio del Arrendador. En tal caso, toda construcción o dependencia construida a costa de **El Arrendatario**, quedará en beneficio y de propiedad de **El Arrendador**, salvo aquellas que puedan ser retiradas sin detrimento. **Cuarto)** Si **El Arrendador** incurriere en mora en el pago de las contribuciones de los



inmuebles, **El Arrendatario** tendrá el derecho de pagarlas y para ello deducir su monto de la renta de arrendamiento, previa notificación al Arrendador por medio del envío de una carta certificada. En el caso que se adeudaran cuatro o más cuotas de contribuciones, el Arrendatario podrá poner término anticipado al presente contrato, sin derecho a reclamar indemnización alguna a favor de ninguna de las partes. El término anticipado del contrato, indicado precedentemente, tendrá efecto en un plazo no superior a treinta días contado desde que se notifique al Arrendador mediante carta certificada enviada o entregada por notario público **Cinco)** En caso que el Inmueble sufriera una expropiación, sea total o parcialmente, la compensación o indemnización por la expropiación se dividirá en partes proporcionales, perteneciendo al Arrendador lo que corresponde al Inmueble sin edificaciones y al Arrendatario lo que corresponde a lo edificado, si se trata de parte del local comercial construido por el arrendatario y no a parte de las obras edificadas existentes al momento de la firma del presente contrato de arrendamiento. Si la expropiación fuere parcial y afectare parte del Inmueble arrendado, **El Arrendatario** tendrá la opción de poner término al contrato de arrendamiento para lo cual deberá enviar una carta certificada enviada o entregada por notario público con al menos dos meses de anticipación a la fecha de término o reducir el arrendamiento a la superficie que no haya sido expropiada con una disminución de renta proporcional a los metros cuadrados efectivamente arrendados, todo a partir del momento en que ya no le fuere posible, sea jurídica o materialmente, usar el Inmueble o parte de él. **Seis)** Si no fuere posible inscribir o subinscribir el presente contrato en el Registro de Gravámenes y Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, el Arrendatario podrá poner término anticipado al presente contrato, sin derecho a reclamar indemnización alguna a favor de ninguna de las partes, una vez que el Conservador de Bienes Raíces haya rechazado definitivamente la solicitud de inscripción, considerando la gestión del Arrendador que se indica más adelante. El aviso de término que se refiere esta cláusula deberá ser notificado mediante carta certificada enviada con treinta días de anticipación, al domicilio del Arrendador. Con todo, el Arrendador deberá iniciar las gestiones tendientes a solucionar la negativa del Conservador de Bienes Raíces de inscribir el contrato, dentro del plazo de treinta días contado desde que haya tomado

conocimiento del rechazo. **Siete)** Si al Arrendatario no le fuera entregada La Propiedad arrendada en los términos y condiciones expresados en la cláusula siguiente. El aviso de término que se refiere esta cláusula deberá ser notificado mediante carta certificada enviada con treinta días de anticipación, al domicilio del Arrendador. **Ocho)** Si el inmueble o el Arrendatario fueren objeto de perturbaciones de cualquier naturaleza que tengan su origen en la negligencia, culpa o dolo del Arrendador, y no cuando las perturbaciones provengan de un tercero ajeno al Arrendador o de la negligencia del Arrendatario o de un hecho ocurrido por su propia culpa o dolo, y que estas perturbaciones le impidan al Arrendatario, desarrollar normalmente el negocio y explotar el inmueble sin afectar su patrimonio y/o imagen. En este caso el Arrendatario podrá poner término anticipado al presente contrato, sin derecho a reclamar indemnización alguna a favor de ninguna de las partes. Para lo anterior, deberá enviar una carta certificada al Arrendador indicándole que se pondrá término anticipado al presente contrato y que éste tendrá efecto en un plazo no superior a treinta días contado desde que se envíe la carta, a lo cual el Arrendador no podrá oponerse. **Nueve)** Si la Dirección de Obras Municipales o la autoridad respectiva no otorgase el certificado de recepción final de los Locales actualmente existentes en el inmueble objeto del contrato, o en caso que lo otorgase con la condición de efectuar obras adicionales, de habilitación y mitigación, o de cualquier naturaleza, asociadas a las obras originales, y el Arrendador no se haga responsable de éstas, en los términos expresados en la cláusula cuarta precedente, el Arrendatario podrá, a su opción, poner término anticipado al presente contrato. El aviso de término que se refiere esta cláusula deberá ser notificado mediante carta certificada enviada con treinta días de anticipación, al domicilio del Arrendador. Si desea perseverar en el arrendamiento, el Arrendatario podrá descontar de las rentas de arrendamiento futuras el monto invertido en tales obras adicionales a los locales originales, ejecutadas por el Arrendatario, siempre y cuando el costo de tales obras adicionales, sea aprobado por el Arrendador y Arrendatario y que tales obras hayan sido ordenadas por la Dirección de Obras Municipales o por la autoridad respectiva. En el evento que las partes no lleguen a un acuerdo para el ejercicio de este derecho dentro del plazo de noventa días contados



desde la comunicación del Arrendatario de su intención de perseverar en el contrato, éste último podrá hacer efectivo su derecho de poner término anticipado al mismo en los términos que establece este numeral. **Noveno: Condiciones de Entrega del Inmueble.** La Propiedad que se da en arrendamiento se entregará materialmente al **Arrendatario**, en un plazo máximo de veinte días hábiles siguientes a la fecha de inscripción del presente contrato de arrendamiento en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo. El plazo indicado se cuenta desde la fecha en que el Arrendatario envíe un correo electrónico al Arrendador con copia de la inscripción referida, de acuerdo a lo indicado en la cláusula segunda de este contrato, y libre de ocupantes y de gravámenes, con la excepción del presente arrendamiento. Sólo en virtud de lo anterior se habrá cumplido con las condiciones de entrega del Inmueble. El día de la entrega material las partes firmarán un acta formal de entrega. **Décimo: Servicios.** Las partes acuerdan que el Arrendatario no deberá pagar la renta pactada en la cláusula cuarta, hasta ciento veinte días contados desde la fecha de inscripción del presente contrato de arrendamiento en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo. A contar de la entrega material del Inmueble, **El Arrendatario** estará obligado a pagar oportunamente y a quien corresponda todos los gastos que genere por consumos de servicios que afecten al Inmueble arrendado. Los gastos por consumo de servicios anteriores a la entrega material del Inmueble deberán ser pagados por el Arrendador y los comprobantes de pago serán presentados al Arrendatario al momento de la entrega material del Inmueble. **Undécimo: Subarrendamiento.** Independiente del objeto del contrato expresado en la cláusula tercera, **el Arrendatario** queda autorizado a contar desde la fecha de celebración del presente contrato de arrendamiento para subarrendar a terceros todo o parte del Inmueble. La vigencia de estos contratos no podrá exceder la vigencia del presente contrato de arrendamiento. Sin perjuicio de lo anterior, cualquier subarrendamiento celebrado por el Arrendatario con un tercero deberá ser comunicado al Arrendador. Se deja establecido que el Arrendatario no podrá entregar el local al Arrendador, al término del arrendamiento, mientras existan contratos de subarrendamientos vigentes. Se prohíbe el subarrendamiento de locales para

desarrollar actividades o comercio del giro ferretero. **Duodécimo: Cesión del Contrato.**

El Arrendador y el Arrendatario, podrán ceder, en todo o parte, el presente contrato a otra persona jurídica del mismo grupo empresarial o sociedad relacionada del Arrendador o del Arrendatario, los términos "grupo empresarial" y/o "sociedad relacionada", se deben interpretar de acuerdo a lo establecido en los artículo noventa y seis y siguientes de la Ley de Mercado de Valores, Ley dieciocho mil cuarenta y cinco.

En caso que el Arrendador o Arrendatario cedieran el contrato, en todo o en parte, mantendrán sus obligaciones respecto del cumplimiento de las obligaciones emanadas del presente instrumento para aquella parte que persistió en el contrato. **Décimo**

**Tercero: Demoliciones, reparaciones y mejoras.** Serán de cargo de **El Arrendatario**

todas las demoliciones de locales existentes, las reparaciones y mejoras que fuera menester efectuar en los Inmuebles arrendados, así como también las modificaciones de empalmes eléctricos, sanitarios, accesos y todo lo necesario para la correcta operación del giro del Arrendatario. **Décimo Cuarto: Mejoras.** Los trabajos, obras o

mejoras cualquiera sea su monto, carácter o naturaleza, que efectúe el Arrendatario y que no puedan retirarse sin detrimento del Inmueble arrendado y del local a construirse, quedarán a beneficio del bien raíz y pasarán a formar parte del mismo a la fecha de término definitivo del contrato, sin costo alguno para **El Arrendador**. La construcción

del Local Comercial y futuras mejoras que se hagan en el Inmueble, quedan a beneficio de la propiedad, salvo aquellos que puedan retirarse sin detrimento. Con el objeto de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en buen estado, el Arrendatario entrega en este acto, al Arrendador, la suma equivalente a un mes de renta, es decir ciento cuarenta y cinco ciento cuarenta y cinco Unidades de Fomento.

Por su parte, el Arrendador se obliga a restituir la suma referida, dentro de los sesenta días de efectuada la devolución del Inmueble por parte del Arrendatario al Arrendador.

Se autoriza al Arrendador para descontar de la garantía mencionada el valor de los deterioros y perjuicios que el Arrendatario haya causado en la propiedad, como asimismo el valor de las cuentas pendientes por gastos comunes, servicios especiales, energía eléctrica, agua, y otras que sean de cargo del Arrendatario. **Décimo Quinto:**

**Derecho de opción preferente:** El Arrendador se obliga a: a) no enajenar, a cualquier



título, en todo o en parte la Propiedad; b) no desarrollar proyectos inmobiliarios propios o de terceros; c) no limitar el derecho de uso y goce del arrendatario de ninguna forma; d) no perturbar el derecho de uso y goce del arrendatario. Las obligaciones contempladas en las letras c y d, deberán cumplirse durante toda la vigencia del contrato. Las obligaciones contempladas en las letras a y b, deberán cumplirse durante los trece primeros años de vigencia del presente contrato, contados desde la entrega material de la Propiedad. A contar del vencimiento del año trece, el Arrendatario tendrá el derecho de opción preferente a que se refiere esta cláusula. Las obligaciones indicadas precedentemente se exceptuarán en el caso que se efectúe a otra persona jurídica del mismo grupo empresarial o persona jurídica controlada por el Arrendador. Se establece a favor del Arrendatario un derecho de opción preferente, conforme al cual el Arrendador se obliga a no enajenar, a cualquier título, en todo o en parte la Propiedad, sin previa oferta al Arrendatario, el que tendrá la opción preferente de compra o adquisición, total o parcial del Inmueble, sin perjuicio de las demás cláusulas que se establece en el presente contrato. En el caso anterior, como asimismo si el Arrendador recibiera de un tercero una oferta destinada a adquirir el dominio de la Propiedad o a constituir cualquier derecho real sobre la misma, deberá ofrecerla previamente al Arrendatario, el que tendrá la opción preferente de adquirirla, en las mismas condiciones que la oferta del tercero y según como se describe a continuación. En los casos contemplados precedentemente, el Arrendador deberá enviar por carta certificada una comunicación al Arrendatario, a fin de que éste manifieste, dentro del plazo de noventa días, si ejercerá su opción preferente. La comunicación del Arrendador, en su caso, deberá contener toda la información, tales como precio de oferta, si ésta ha sido hecha por un tercero o precio de venta en el que ofrece el Inmueble el Arrendador, en su caso; plazo y forma de pago del precio, y el envío de todos los antecedentes y títulos del Inmueble que acrediten que éstos se encuentran ajustados a derecho, libres de gravamen, prohibición, embargo o litigio, sin perjuicio del derecho del Arrendatario a renunciar a su derecho de hacer exigible alguna calidad del inmueble, el Arrendatario tendrá derecho a solicitar documentación adicional en el plazo de quince días contados desde la recepción de la carta certificada ya mencionada en esta cláusula. Si el Arrendatario no ejerce su derecho de opción preferente, en ningún caso el

Arrendador podrá ofrecer el Inmueble a terceros en un precio y condiciones más favorables a aquellas bajo las cuales lo ofreció al Arrendatario. Si el Arrendatario decide ejercer su opción, deberá hacerlo dentro del plazo de noventa días contado desde la recepción de la comunicación del Arrendador, o del envío de la documentación adicional que fuere solicitada por el Arrendatario, según corresponda. Los derechos del Arrendatario en virtud de esta cláusula serán exigibles frente a cualquier cesionario o sucesor del Arrendador o de sus accionistas, socios o continuadores legales en los derechos en el Inmueble. Sin perjuicio de lo establecido anteriormente en esta cláusula, se acuerda que el Arrendador podrá enajenar, a cualquier título, el todo o parte la Propiedad, a otra persona jurídica del mismo grupo empresarial o sociedad relacionada al Arrendador, los términos "grupo empresarial" y/o "sociedad relacionada", todo de acuerdo a lo establecido en los artículo noventa y seis y siguientes de la Ley de Mercado de Valores, Ley dieciocho mil cuarenta y cinco. Asimismo el Arrendador podrá celebrar contratos de hipoteca, leasing y leaseback, respecto de el todo o parte de la Propiedad. En el caso que Arrendador haga uso de los derechos establecidos en los dos casos señalados precedentemente, mantendrá todas sus obligaciones emanadas del presente contrato para con el Arrendatario. **Décimo Sexto:** A contar del décimo tercer año de vigencia del presente contrato, el Arrendador podrá poner término al contrato, para lo cual deberá comunicar previamente la terminación al Arrendatario mediante el envío de carta certificada con una anticipación no inferior a dieciocho meses. Para los efectos del presente contrato se entiende que el Arrendador debe poner término al presente contrato si en su calidad de dueño decide realizar o ejecutar sobre El Inmueble, cualquier acto, sea este material o jurídico, que resulte incompatible con los derechos que el Arrendatario ejerce sobre La Propiedad, ya sea que estos impliquen o no un acto de enajenación. **Décimo Séptimo:** En el caso que el Arrendador, su cesionario o continuador legal ponga término al contrato según lo estipulado en la cláusula décimo sexta precedente, deberá pagar al Arrendatario, una suma cuyo monto dependerá del año de vigencia del contrato en que el Arrendador comunique la terminación, todo según la siguiente tabla: Año trece: UF seis mil ochenta y ocho Año catorce: UF cinco mil trescientos veintisiete Año quince: UF cuatro mil quinientos sesenta y seis Año dieciséis: UF tres mil ochocientos cinco Año



diecisiete: UF tres mil cuarenta y cuatro Año dieciocho: UF dos mil doscientos ochenta y tres Año diecinueve: UF mil quinientos veintidós Año veinte: UF setecientos sesenta y un Final Año veinte: cero. El pago deberá efectuarse dentro del plazo de treinta días contado desde la fecha en que la terminación se haga efectiva y si solo en caso que el arrendatario no le adeude nada al arrendador por cualquier concepto, en cuyo caso se deben hacer las deducciones correspondientes y luego proceder al pago. **Décimo**

**Octavo: Domicilio:** Este contrato se registrá e interpretará en conformidad a las leyes de la República de Chile. Para todos los efectos de este contrato, las partes fijan domicilio especial en la ciudad y comuna de Santiago. **Décimo Noveno: Arbitraje:** Cualquier dificultad o controversia que se produzca entre los contratantes respecto de la aplicación, interpretación, duración, validez o ejecución de este contrato o cualquier otro motivo será sometida a Arbitraje Mixto, conforme al Reglamento Procesal de Arbitraje vigente del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago. Para estos efectos, las partes confieren poder especial irrevocable a la Cámara de Comercio de Santiago A.G., para que, a solicitud escrita de cualquiera de ellas, designe al árbitro mixto de entre su cuerpo arbitral. Las partes se reservan el derecho de recusar la designación del árbitro que realice la Cámara de Comercio de Santiago A.G., hasta dos veces, y sin expresión de causa. El árbitro queda especialmente facultado para resolver todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción. En contra de la sentencia o laudo arbitral, así como respecto de sus demás resoluciones, no procederá recurso alguno, renunciando las partes en este acto a todo y cualquier recurso a que pudiere haber lugar. **Vigésimo: Inscripciones:** Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura para requerir y firmar las anotaciones, cancelaciones, inscripciones y subinscripciones que fueren pertinentes en los Registros Públicos que corresponda. Lo anterior, en especial relativo a la inscripción de este contrato de arrendamiento como un gravamen que afecte la inscripción de dominio del Inmueble a nombre del Arrendador. Las partes confieren poder a doña Marcela Ortiz Reyes y a don Rodrigo Sánchez Costa para que actuando uno cualquiera de ellos conjuntamente con uno cualquiera de las representantes del Arrendador, doña Nazira Nara Rumie o don Alfredo Alonso Villanueva, puedan complementar, enmendar, ratificar y/o corregir la presente escritura en todo cuando sea necesario en derecho.

**Vigésimo Primero: Gastos Notariales:** Los gastos notariales que ocasione el otorgamiento de este contrato, así como los gastos de anotaciones, inscripciones y subinscripciones en los Registros Públicos competentes, relativas al bien sobre que versa el presente Contrato, serán de cargo de ambas partes por mitades. **Vigésimo Segundo:**

**Notificaciones:** A menos que se diga otra cosa, cualquier aviso o comunicación que se deba entregar a la Arrendadora o a la Arrendataria según los términos de este contrato se efectuará por correo electrónico, pero para que esta notificación se considere válida deberá existir constancia de recepción o una respuesta por el mismo medio, de lo contrario las notificaciones se efectuarán por carta certificada notarial en o a las direcciones respectivas indicadas para tal efecto en este instrumento. Para los efectos de los avisos a la Arrendadora, ésta señala la siguiente dirección: Calle Estoril número cincuenta, oficina setecientos diez, comuna de Las Condes. Para los efectos de los avisos a la Arrendataria ésta señalará la siguiente dirección: Américo Vespucio mil ochocientos cuarenta y dos, comuna de Quilicura. Se estimará que un aviso es debidamente recibido: (a) Si es entregado por mano o por courier privado, en la fecha en que fue entregado en la dirección del receptor o, si esa fecha no es un día hábil, en el día hábil siguiente; y (b) De ser enviado por correo certificado notarial, en la fecha de confirmación de recibo. **Vigésimo Tercero: ANEXOS.** El presente contrato de

arrendamiento tendrá los siguientes anexos, los cuales, firmados por las partes, deberán ser considerados como parte integrante del mismo: Anexo uno: emplazamiento de La Propiedad Anexo dos: planta preliminar del local proyectado por el Arrendatario.

**PERSONERÍAS.** La personería de doña **MARGARITA VIRGINIA CABO OSMER** para representar a **INVERSIONES E INMOBILIARIA LAS PALMAS S.A.**, consta en Acta de Primera Sesión de Directorio **INVERSIONES E INMOBILIARIA LAS PALMAS S.A. reducida** a escritura pública con fecha diez de febrero de dos mil catorce en la Notaría de don Cosme Gomila Gatica. La personería de don **JAVIER ORUETA ARREGUI** y de don **ANDREAS SCHEK FERRER** para representar a **SOCIEDAD COMERCIALIZADORA DE REPUESTOS S.A.**, consta en escritura pública de fecha veinticinco de julio de dos mil catorce, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie. Las personerías antes citadas no se insertan por ser conocidas de las partes y haberlas tenido a la vista el Notario que autoriza. En





comprobante y previa lectura, firman los comparecientes el presente instrumento. Se otorga copia. Esta hoja corresponde a la escritura de CONTRATO DE ARRENDAMIENTO entre INVERSIONES E INMOBILIARIA LAS PALMAS S.A. a SOCIEDAD COMERCIALIZADORA DE REPUESTOS S.A.. Doy fe.



*[Signature]*

REPRESENTANTE INVERSIONES E INMOBILIARIA LAS PALMAS S.A.

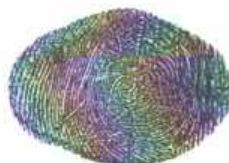
C.N.I. Nº 6.245.249-8



*[Signature]*

REPRESENTANTE SOCIEDAD COMERCIALIZADORA DE REPUESTOS S.A.

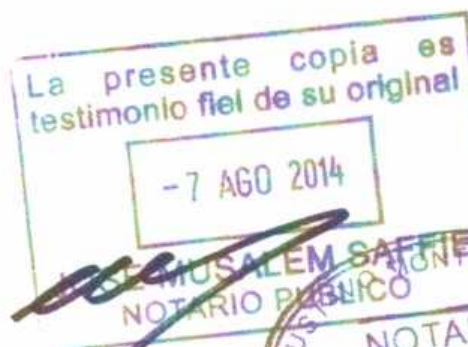
C.N.I. Nº 12 134 882-9



*[Signature]*

REPRESENTANTE SOCIEDAD COMERCIALIZADORA DE REPUESTOS S.A.

C.I. Nº 8.190.138-4

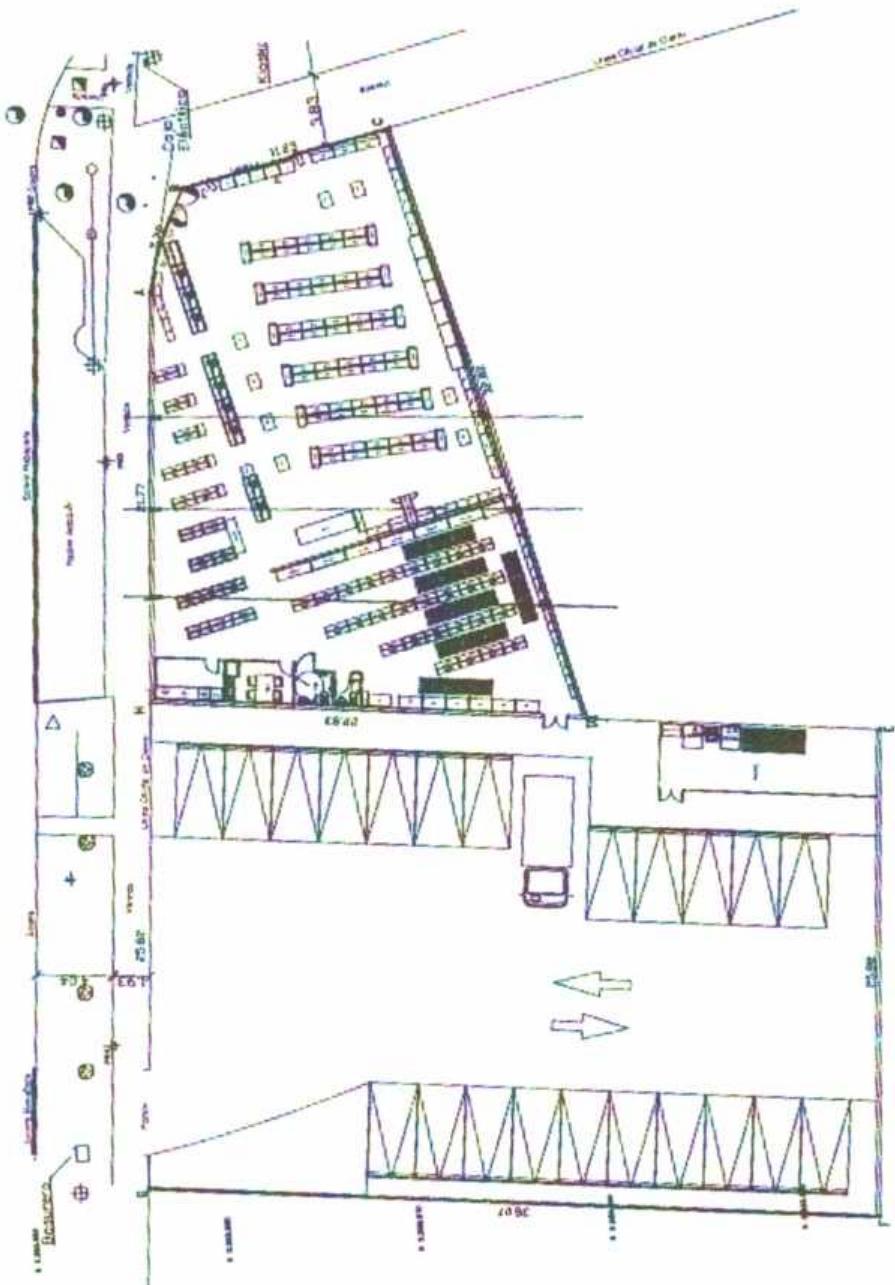


*[Signature]*

1.831  
NOTARIO  
SUFLENTE  
2014  
ANEXO

01 AGO 2014

## ANEXO N° 1: PLANTA DE EMPLAZAMIENTO





## ANEXO N° 2: PLANTA PROYECTADA LOCAL AUTOPLANET



| FICHA CONTRATO INMOBILIARIO |  |                            |            |
|-----------------------------|--|----------------------------|------------|
| PROYECTO:                   | SANTA ROSA                               | INICIO NEGOCIACIÓN:        | 10-02-2014 |
| DIRECCIÓN:                  | AV. SANTA ROSA 7901                      | APROBACIÓN DIRECTORIO:     | 27-03-2014 |
| COMUNA:                     | SAN RAMÓN                                | CIERRE NEGOCIACIÓN:        | 17-03-2014 |
| CIUDAD:                     | SANTIAGO                                 | FECHA DE FIRMA NOTARIAL:   |            |
| PROPIETARIO:                | INVERSIONES E INMOBILIARIA LAS PALMAS SA | FECHA DE ARCHIVO CONTRATO: |            |
| TIPO DE OPERACIÓN:          | ARRIENDO TERRENO                         | FECHA DE INSCRIPCIÓN CBR:  |            |

| ANTECEDENTES DEL TERRENO                   |           | OBS                           |
|--|-----------|-------------------------------|
| SUPERFICIE                                 | 1604,2    |                               |
| FORMATO CAJA PROYECTADA                    | WIDE-BACK | Caja existente modifica AP    |
| ESTACIONAMIENTOS EXCLUSIVOS                | 22        | Construye AP                  |
| ESTACIONAMIENTOS COMUNES CERCANOS AL LOCAL | N/A       |                               |
| ESTACIONAMIENTO CAMIÓN DESCARGA            | Si        | Construye AP                  |
| TOTEM EXCLUSIVO                            | Si        | Sujeto a aprobación municipal |
| TOTEM MULTIMARCA                           | No        |                               |

| CONDICIONES CONTRACTUALES ESTRUCTURANTES |                   |  |
|--|-------------------|--|
| CANON DE ARRIENDO                        | UF 145            |  |
| REAJUSTE ARRIENDO                        | 10% cada 5 años   | a contar del inicio año 6                          |
| PLAZO DEL CONTRATO                       | 20 AÑOS           | desde entrega material de la propiedad             |
| RENOVACIÓN CONTRATO                      | Si                | al año 20 si ambas partes lo acuerdan              |
| GARANTÍA                                 | 1 mes de arriendo | devolución al término del contrato                 |
| GASTOS COMUNES                           | No                | no aplica  |
| SALIDA PARA EL ARRENDATARIO              | a partir AÑO 5    | inmueble construido queda para Propietario         |
| SALIDA PARA EL ARRENDADOR                | a partir AÑO 13   | con indemnización al arrendatario según cuadro     |
| DERECHO DE SUBARRENDAR                   | Si                | Responsable del arriendo es AP ante el propietario |
| OPCIÓN PREFERENTE DE COMPRA              | Si                | a partir del año 14                                |
| PLAZO PARA FIRMA DE CONTRATO             | 60 días           | desde cierre de la negociación                     |
| ENTREGA MATERIAL DEL LOCAL               | 20 días           | desde inscripción CBR del contrato                 |
| INICIO PAGO DE ARRIENDO                  | 120 días          | desde inscripción CBR del contrato                 |

| CONDICIONES PARTICULARES Y RESTRICCIONES   |  |                                      |
|--|--|--------------------------------------|
| I.- MOTIVOS DE DISOLUCIÓN Y TÉRMINO ANTICIPADO DEL CONTRATO                                  |  |                                      |
| 1. No aprobación de anteproyecto y permiso de edificación en la DOM, en un plazo de 12 meses |  | Responsable Arrendatario. Sin multas |
| 2. No obtención de la patente comercial, en un plazo de 12 meses                             |  | Responsable Arrendatario. Sin multas |
| 3. Transcurridos 5 años del contrato, sin indemnización                                      |  | Responsable Arrendatario. Sin multas |
| 4. No pago de las contribuciones por más de 4 periodos. Pueden descontarse de los arriendos  |  | Responsable Propietario. Sin multas  |
| 5. Expropiación que impida la operación de la tienda   |  | Responsable un tercero. Sin multas   |
| 6. No poder inscribir contrato en el CBR como gravamen                                       |  | Responsable Propietario. Sin multas. |
| 7. No entrega de la propiedad en las condiciones y plazos establecidos                       |  | Responsable Propietario. Sin multas  |
| 8. Por perturbaciones atribuibles al Propietario que impidan la libre operación de la tienda |  | Responsable Propietario. Sin multas  |
| 9. No ejecución de eventuales obras adicionales originadas en construcción existente         |  | Responsable Propietario. Sin multas  |

|  |                |              |
|--|----------------|--------------|
| II.- OTROS MOTIVOS DE TÉRMINO ANTICIPADO DEL CONTRATO (A partir de año 13)                           |                |              |
| a) OPCIÓN PREFERENTE DE COMPRA   |                |              |
| Posibilidad de igualar condiciones de venta del inmueble a un tercero. Primera prioridad ante venta. |                |              |
| b) OPCIÓN BUYOUT   | UF             | \$ 23.495,04 |
| Inicio año 13  | \$ 143.040.000 | 6088         |
| Inicio año 14  | \$ 125.160.000 | 5327         |
| Inicio año 15  | \$ 107.280.000 | 4566         |
| Inicio año 16  | \$ 89.400.000  | 3805         |
| Inicio año 17  | \$ 71.520.000  | 3044         |
| Inicio año 18  | \$ 53.640.000  | 2283         |
| Inicio año 19  | \$ 35.760.000  | 1522         |
| Inicio año 20  | \$ 17.880.000  | 761          |
| Final año 20   | \$ 0           | 0            |



Certifico que a solicitud de Rodrigo Lóchez E.  
protocolicé este documento  
con el N° 9.851 al final  
de mi Registro Corriente de  
Escrituras Públicas.

3 SANTIAGO, 01 AGO 2014 R



CERTIFICO Que este documento es  
copia fiel del protocolizado bajo el  
N° 9.851 al final de mi Registro  
de escritura públicas del presente  
mes Consta de 3 hojas  
SANTIAGO, 7 AGO 2014

