

Guz 901

OSVALDO PEREIRA GONZALEZ  
NOTARIO PÚBLICO DE SANTIAGO

Amunátegui 277, oficina 602  
Fono 6881351 – Fax 6881279  
E-mail: notariapereira@tie.cl



1 REPERTORIO N° 3164-06

2

3 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

4

\*\*\*\*\*

5 BANCO DE CREDITO E INVERSIONES

6

CON

7

INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA

8

\*\*\*\*\*

9 EN SANTIAGO DE CHILE, a tres de febrero del dos mil seis  
10 ante mí, OSVALDO PEREIRA GONZALEZ, Notario Público de Santiago, con oficio  
11 en calle Amunátegui número doscientos setenta y siete, oficina seiscientos dos,  
12 sexto piso, comparecen: BANCO DE CREDITO E INVERSIONES, División  
13 Leasing, del giro de su denominación, rol único tributario número noventa y siete  
14 millones seis mil guión seis, en adelante también e indistintamente "la arrendadora",  
15 representada, según se acreditará, por don Fernán Barrios Larrañaga, chileno,  
16 casado, ingeniero civil, cédula nacional de identidad número siete millones ciento  
17 sesenta y siete mil trescientos setenta y ocho guión dos y por don Francisco Javier  
18 Goycoolea Brücher, chileno, casado, ingeniero ejecución, cédula nacional de  
19 identidad número nueve millones noventa y nueve mil doscientos treinta y dos guión  
20 cinco, todos domiciliados en Pasaje Miguel Cruchaga número novecientos veinte,  
21 octavo piso, Santiago, por una parte, y por la otra, INVERSIONES E INMOBILIARIA  
22 SANTA CLARA LIMITADA, rol único tributario número setenta y ocho millones  
23 trescientos noventa y un mil setecientos guión nueve, en adelante también e  
24 indistintamente "la arrendataria", representada según se acreditará por don Enrique  
25 Alejandro Cabo Osmer, chileno, casado y separado totalmente de bienes,  
26 ingeniero comercial, cédula nacional de identidad número seis millones doscientos  
27 cuarenta y cinco mil doscientos cuarenta y ocho guión K y por doña Margarita  
28 Virginia Cabo Osmer, chilena, casada y separada totalmente de bienes,  
29 diseñadora, cédula nacional de identidad número seis millones doscientos cuarenta  
30 y cinco mil doscientos cuarenta y nueve guión ocho, todos con domicilio en calle  
cc - 37174 INV. E INMOB. STA. CLARA LTDA.

**OSVALDO PEREIRA GONZALEZ**

**NOTARIO PÚBLICO DE SANTIAGO**

Amunátegui 277, oficina 602

Fono 6881351 – Fax 6881279

E-mail: notariapereira@tie.cl

1      Santa Rosa número siete mil ochocientos setenta y seis, Comuna de La Granja,  
2      Santiago, los comparecientes mayores de edad quienes acreditan su identidad con  
3      las cédulas mencionadas y exponen que han convenido en la celebración de un  
4      contrato de arrendamiento de bien inmueble, el que se regirá por las estipulaciones  
5      contenidas en el presente instrumento y en subsidio por las pertinentes del Código  
6      Civil, en cuanto le sean aplicables. **PRIMERO: Descripción del inmueble**  
7      **arrendado.- Uno)** Por instrucciones de la arrendataria y con el preciso y exclusivo  
8      objeto de dárselo en arrendamiento, conforme a las estipulaciones contenidas en las  
9      cláusulas que siguen, BANCO DE CREDITO E INVERSIONES procederá a adquirir  
10     para sí a ING SEGUROS DE VIDA S.A., **la propiedad consistente en un terreno**  
11     **ubicado en calle Cruz, Tucapel, Prieto y Castellón, hoy calle Cruz número**  
12     **novecientos uno, de la ciudad de Concepción. Dos)** Cualquier modificación en  
13     relación con la especificación del inmueble arrendado, de su vendedor u otra deberá  
14     ser aceptada expresamente y por escrito por BANCO DE CREDITO E  
15     INVERSIONES. **Tres)** Se deja expresa constancia que la arrendataria ha autorizado  
16     a BANCO DE CREDITO E INVERSIONES, para requerir de sus filiales o empresas  
17     coligadas de la anterior, como también de cualquier otra fuente de información, los  
18     antecedentes legales, financieros, comerciales y personales que se requieren para  
19     el otorgamiento del presente contrato. La arrendataria ratifica lo actuado hasta ahora  
20     por BANCO DE CREDITO E INVERSIONES y mantiene irrevocablemente dicha  
21     autorización hasta la extinción de las obligaciones que emanen de este instrumento.  
22     **SEGUNDO: Arrendamiento.-** Por el presente instrumento, BANCO DE CREDITO E  
23     INVERSIONES da en arrendamiento a INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA  
24     CLARA LIMITADA, el inmueble individualizado en la cláusula precedente. La  
25     arrendataria acepta para sí el inmueble arrendado y declara que lo destinará a la  
26     explotación de sus propias actividades comerciales. **TERCERO: Entrega.-** La  
27     entrega del inmueble arrendado se entiende efectuada con esta fecha. **CUARTO:**  
28     **Renta de Arrendamiento.- Uno)** Las rentas de arrendamiento son **noventa y seis,**  
29     cada una por la suma equivalente en pesos, moneda corriente nacional de curso  
30     legal, de **ochocientas noventa y nueve coma sesenta y nueve** unidades de

OSVALDO PEREIRA GONZALEZ  
NOTARIO PÚBLICO DE SANTIAGO

Amunátegui 277, oficina 602  
Fono 6881351 – Fax 6881279  
E-mail: notariapereira@tie.cl



1 fomento, las que serán pagadas por la arrendataria mensual y sucesivamente todos  
2 los días **cinco**, de cada mes, a contar del **cinco de Marzo del año dos mil seis**.  
3 **Dos)** Los pagos se efectuarán por el equivalente en pesos, moneda corriente de  
4 curso legal, según el valor vigente para la unidad de fomento al día del pago  
5 efectivo, determinado por el Banco Central de Chile. Si dejare de determinarse el  
6 valor de la unidad de fomento o se modifique la forma en que actualmente se  
7 efectúa su determinación, de tal modo que su valor no reflejare fielmente las  
8 variaciones del Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto  
9 Nacional de Estadísticas o el organismo que lo reemplace o haga sus veces, las  
10 rentas pendientes de vencimiento se reajustarán en igual proporción de la variación  
11 experimentada por el señalado índice entre el mes anterior a la fecha de pago de la  
12 última renta reajustada de acuerdo con la unidad de fomento y el mes anterior a la  
13 fecha de pago efectivo de cada una de las rentas, tomando como base la última  
14 cantidad en pesos pagada antes de ocurrir alguno de los eventos indicados.

15 **QUINTO: Duración del arrendamiento.**- El presente contrato tendrá una duración  
16 de **noventa y seis** meses, contados desde esta fecha. No obstante lo anterior, la  
17 arrendataria podrá adquirir el bien arrendado, pudiendo terminar el contrato de  
18 arrendamiento anticipadamente, a partir del mes sesenta y uno de vigencia del mismo,  
19 en cuyo caso el precio de la compraventa será una suma equivalente en pesos al total  
20 de las rentas pendientes originalmente pactadas más el precio indicado en la cláusula  
21 octava. A dichas cantidades se aplicará una tasa de descuento de un cuatro como  
22 setenta y cinco por ciento anual, considerando la fecha de pago efectivo y la  
23 inicialmente pactada para los vencimientos. **SEXTO: Mantención y conservación**  
24 **del inmueble arrendado y otras obligaciones de la arrendataria.**- **Uno)** La  
25 arrendataria deberá mantener, de su cargo y costo, el terreno arrendado en  
26 perfecto estado de aseo y conservación, efectuando todas las reparaciones que  
27 fueren necesarias. La arrendataria no tendrá derecho a reembolso ni indemnización  
28 alguna por las reparaciones y/o mantenciones que efectúe, ni por los elementos que  
29 reemplace o incorpore al inmueble arrendado. **Dos)** Las mejoras de cualquier  
30 naturaleza que la arrendataria introduzca al inmueble arrendado pertenecerán a

**OSVALDO PEREIRA GONZALEZ  
NOTARIO PÚBLICO DE SANTIAGO**

Amunátegui 277, oficina 602  
Fono 6881351 – Fax 6881279  
E-mail: notariapereira@tie.cl

1    BANCO DE CREDITO E INVERSIONES desde el momento de su incorporación y  
2    sin derecho a reembolso de su valor a la arrendataria y no podrán ser retiradas ni  
3    separadas al término del arrendamiento, salvo en cuanto hubieren sido  
4    expresamente autorizadas por escrito por la arrendadora y no causare detrimiento al  
5    inmueble arrendado. **Tres)** BANCO DE CREDITO E INVERSIONES no tendrá  
6    ninguna responsabilidad por los daños y perjuicios, directos o indirectos, previstos o  
7    imprevistos que por efectos del uso y goce del terreno arrendado, puedan causarse  
8    en la persona o bienes de la arrendataria, de sus dependientes o familiares o de  
9    terceros, responsabilidad que corresponderá íntegra y totalmente a la arrendataria.  
10   **Cuatro)** Correspondrá a la arrendataria el pago del impuesto territorial del  
11   inmueble arrendado, el de las cuentas por consumos de servicios domiciliarios y el  
12   de todos los otros gastos que lo graven, debiendo acreditar a BANCO DE CREDITO  
13   E INVERSIONES el oportuno cumplimiento de su obligación. **Cinco)** La arrendataria  
14   deberá informar a BANCO DE CREDITO E INVERSIONES sus estados financieros al  
15   treinta y uno de Diciembre de cada año, mientras se encuentre vigente el presente  
16   contrato. Dicha información deberá ser proporcionada a más tardar dentro del mes de  
17   Abril siguiente a dicha fecha. Sin perjuicio de lo anterior, BANCO DE CREDITO E  
18   INVERSIONES podrá requerir a la arrendataria información adicional, en cualquier  
19   momento de la duración del contrato, en cuyo caso ella deberá ser entregada dentro  
20   de los quince días siguientes de efectuado el requerimiento. **SEPTIMO:**  
21   **Consentimiento previo de la arrendadora.-** La arrendataria requerirá del  
22   consentimiento previo y por escrito de BANCO DE CREDITO E INVERSIONES para  
23   ejecutar uno cualquiera de los siguientes actos en relación con el inmueble  
24   arrendado: a) introducirle modificaciones, mejoras o alteraciones de cualquier clase  
25   en su estructura o funcionamiento; b) subarrendar, constituir cualquier derecho  
26   sobre el inmueble arrendado en favor de terceros y ceder los derechos que para ella  
27   emanan del presente contrato. Sin perjuicio de lo anterior se autoriza a la  
28   arrendataria a subarrendar el terreno arrendado debiendo comunicar e informar a  
29   Banco de Crédito e Inversiones    **OCTAVO: Dominio del inmueble arrendado.-**  
30   **Uno)** La arrendataria reconoce la posesión que tiene la arrendadora, respecto del

OSVALDO PEREIRA GONZALEZ  
NOTARIO PÚBLICO DE SANTIAGO

Amunátegui 277, oficina 602  
Fono 6881351 – Fax 6881279  
E-mail: notariapereira@tie.cl



1 inmueble arrendado, como asimismo, tiene conocimiento de que BANCO DE  
2 CREDITO E INVERSIONES, ha comprado el inmueble motivo de ésta,  
3 encontrándose pendiente la tradición del mismo y por lo tanto, se compromete a no  
4 ejecutar acto alguno que pueda alterar la titularidad del dominio o que tienda a su  
5 enajenación, transferencia o gravamen o que tenga por resultado uno cualquiera de  
6 estos actos. **Dos)** Si la arrendataria tuviere conocimiento de hechos o acciones  
7 mediante las cuales se impugnare o desconociere el título de dominio de BANCO  
8 DE CREDITO E INVERSIONES o derivaren o pudieren derivar en situaciones que  
9 amenacen o turben el ejercicio de su derecho, deberá ponerlo en su conocimiento  
10 de inmediato y ejercitar de su propio cargo cuantas acciones, excepciones o  
11 reclamaciones fueren necesarias, ante cualquier autoridad administrativa, política o  
12 judicial que corresponda, para acreditar el dominio de la arrendadora sobre el  
13 inmueble arrendado. **Tres)** La arrendataria permitirá el acceso al arrendador sus  
14 agentes o dependientes dentro de su horario de funcionamiento, para que  
15 inspeccionen el inmueble arrendado, siempre con aviso previo dado con una  
16 anticipación razonable. **NOVENO: Riesgo de destrucción, pérdida y deterioro.-**  
17 **Uno)** En el evento que la arrendataria construyere sobre el terreno arrendado,  
18 todos los riesgos de destrucción, pérdida o deterioro del inmueble arrendado, sea  
19 total o parcial o cualquiera sea su causa, sea que se trate de caso fortuito o fuerza  
20 mayor, de hecho o culpa de la arrendataria, de sus dependientes o de terceros, son  
21 asumidos y serán soportados por la arrendataria. **Dos)** En mérito de lo anterior, si  
22 por efectos de un siniestro se destruyere totalmente el inmueble arrendado, o lo que  
23 en él se construyere, y como consecuencia de ello el contrato de arrendamiento  
24 celebrado a su respecto terminare, la arrendataria deberá continuar pagando al  
25 arrendador las mismas cantidades estipuladas en la cláusula cuarta y en las mismas  
26 oportunidades allí señaladas, hasta el término estipulado para el arrendamiento, sin  
27 perjuicio que, si el siniestro se hallare cubierto por un seguro, se aplique lo  
28 dispuesto en la cláusula siguiente. **Tres)** Si el siniestro que afectare al inmueble  
29 arrendado produjere su pérdida parcial, el contrato de arrendamiento continuará  
30 plenamente vigente y la arrendataria deberá pagar la renta de arrendamiento

OSVALDO PEREIRA GONZALEZ  
NOTARIO PÚBLICO DE SANTIAGO  
Amunátegui 277, oficina 602  
Fono 6881351 – Fax 6881279  
E-mail: notariapereira@tie.cl

1 pactada, sin rebaja de ninguna especie, sin perjuicio asimismo que, si el siniestro se  
2 hallare cubierto por un seguro, se aplique lo dispuesto en la cláusula siguiente.  
3 **DECIMO: Seguro del inmueble arrendado.- Uno)** En el evento que la arrendataria  
4 construya en el inmueble arrendado y hasta la restitución de éste, o hasta la  
5 transferencia del mismo a la arrendataria según el caso, deberá mantenerse  
6 asegurado por la arrendataria contra todo riesgo normal y asegurable que pudiera  
7 afectarle, incluyendo la siguiente cobertura: **INCENDIO:** Ella comprenderá "incendio  
8 ordinario más los adicionales de daños materiales causados por aeronaves,  
9 vehículos motorizados, roturas de cañerías o desbordamiento de estanques  
10 matrices, huelga o desorden popular, viento, filtración de lluvias, inundación y  
11 desbordamiento de cauces, salida de mar, avalanchas, aluviones, deslizamientos de  
12 tierra, sismo e incendio a consecuencia de sismo, explosión, peso de nieve o hielo;  
13 remoción de escombros hasta dos mil quinientas unidades de fomento, colapso de  
14 edificios con honorarios profesionales hasta dos mil quinientas unidades de  
15 fomento, incendio y explosión a consecuencia directa de huelga, desorden popular o  
16 actos terroristas, incendio a consecuencia de fenómenos de la naturaleza, excepto  
17 sismo". **Dos)** El costo de dichos seguros será de cargo exclusivo de la arrendataria y  
18 serán tomados a favor de BANCO DE CREDITO E INVERSIONES, debiendo  
19 enviársele oportunamente las pólizas correspondientes y los comprobantes de pago de  
20 las primas. El valor de lo asegurado será el valor comercial de los bienes arrendados.  
21 Si la arrendataria no tomare o no renovare oportunamente los seguros, o lo hiciere sólo  
22 en forma parcial, o no pagare las primas, o las pagare sólo parcialmente, BANCO DE  
23 CREDITO E INVERSIONES queda desde ya facultada para hacerlo por su cuenta,  
24 debiendo reembolsarle todos los gastos en que hubiere incurrido, bastando un simple  
25 requerimiento por escrito en tal sentido. **Tres)** La arrendataria deberá respetar todas  
26 las cláusulas y condiciones de las pólizas de seguro contratadas, cuidando de evitar  
27 que pueda producirse su resolución o caducidad. **Cuatro)** Si los seguros no fueren  
28 contratados, si lo fueren sólo de manera parcial, o lo fueren con franquicia o deducible,  
29 los perjuicios que por dicha causa no indemnice la aseguradora serán cubiertos por la  
30 arrendataria. **Cinco)** La arrendataria deberá informar a BANCO DE CREDITO E

OSVALDO PEREIRA GONZALEZ  
NOTARIO PÚBLICO DE SANTIAGO

Amunátegui 277, oficina 602  
Fono 6881351 – Fax 6881279  
E-mail: notariapereira@tie.cl



1 INVERSIONES, dentro del plazo de tres días hábiles, el siniestro que hubiere afectado  
2 a los bienes arrendados, indicando su fecha, lugar y circunstancias, así como la  
3 naturaleza y monto estimado de los daños. **Seis)** La rehabilitación de todos los  
4 seguros después de ocurrido un siniestro será de cargo y costo exclusivo de la  
5 arrendataria. **Siete)** Si el siniestro fuere total y sin perjuicio de lo estipulado en la  
6 cláusula décimo segunda, la indemnización que pague el asegurador a BANCO DE  
7 CREDITO E INVERSIONES será destinada al pago de las cantidades vencidas y/o  
8 pendientes de vencimiento a esa fecha que la arrendataria deba efectuar una vez  
9 ocurrido el siniestro y hasta el término del contrato, más el precio de venta de los  
10 bienes arrendados establecido en la cláusula octava. Si no hubiere indemnización o  
11 su valor no alcanzare a cubrir el monto total de lo que la arrendataria deba pagar,  
12 deberá enterar de contado la diferencia a BANCO DE CREDITO E INVERSIONES.  
13 **Ocho)** Si el siniestro fuere parcial y por cualquier causa el asegurador no pagare la  
14 indemnización, o la que pagare fuere insuficiente para reparar íntegramente los bienes  
15 arrendados, la arrendataria deberá asumir de su cargo el valor de la reparación no  
16 cubierto por el seguro. Con todo, en caso de siniestro parcial, BANCO DE CREDITO  
17 E INVERSIONES sólo entregará la indemnización pagada por el asegurador una vez  
18 que los bienes siniestrados hayan sido íntegramente reparados a su satisfacción.  
19 **Nueve)** Igualmente, si el asegurador no pagare la indemnización para reparar el daño  
20 causado en la persona o propiedad de un tercero, por cualquier causa, o si la que  
21 pagare fuere insuficiente, la arrendataria deberá pagar a BANCO DE CREDITO E  
22 INVERSIONES cualquier suma que hubiere debido desembolsar, a su sólo  
23 requerimiento. **Diez)** BANCO DE CREDITO E INVERSIONES, cederá y restituirá a la  
24 arrendataria el excedente que se produzca entre, por una parte, la indemnización que  
25 pague el asegurador en caso de producirse el o los siniestros asegurados, y, por otra,  
26 los débitos y gastos a que dicha indemnización debe imputarse o destinarse en  
27 conformidad a este contrato, los que comprenden, en especial, según se indica en el  
28 párrafo siete de esta cláusula, el valor de las rentas vencidas e impagadas, sus intereses  
29 moratorios, las rentas pendientes de vencimiento, la opción de compra, y, en su caso,  
30 la reparación de daños causados en los bienes arrendados y la reparación de los

OSVALDO PEREIRA GONZALEZ  
NOTARIO PÚBLICO DE SANTIAGO  
Amunátegui 277, oficina 602  
Fono 6881351 – Fax 6881279  
E-mail: notariapereira@tie.cl

1 daños sufridos en la persona o bienes de un tercero, cualquiera sea el motivo que los  
2 origine. **DECIMO PRIMERO: Saneamiento.- Uno)** Habiendo sido seleccionado  
3 libremente por la arrendataria el inmueble arrendado y siendo éste adquirido por  
4 BANCO DE CREDITO E INVERSIONES, conforme a las instrucciones de la  
5 arrendataria y con el único y exclusivo objeto de entregárselo en arrendamiento,  
6 aquella declara que BANCO DE CREDITO E INVERSIONES no responderá a la  
7 arrendataria por las turbaciones que pueda sufrir en el goce del inmueble arrendado  
8 por vías de hechos de terceros o por terceros que justifiquen algún derecho sobre la  
9 cosa arrendada, cualquiera sea la causa de dicho derecho, anterior o posterior a la  
10 celebración del presente contrato y haya sido o no conocida por la arrendadora y  
11 cualquiera sea también la privación que, como consecuencia de ello, sufra la  
12 arrendataria; . **Dos)** La arrendataria renuncia a efectuar a BANCO DE CREDITO E  
13 INVERSIONES cualquier reclamación por algunos de los conceptos indicados, cuya  
14 responsabilidad no le corresponde y a pedir la terminación del contrato o a  
15 excepcionarse del cumplimiento íntegro y oportuno de sus obligaciones emanadas  
16 del mismo, especialmente del pago del valor total de la renta de arrendamiento,  
17 fundada en los mismos hechos. **Tres)** La arrendataria declara expresamente  
18 conocer y según da cuenta certificados número J mil seiscientos cuarenta y tres y J  
19 mil seiscientos cuarenta y cuatro, emitidos con fecha treinta de Diciembre del año  
20 dos mil cinco por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Concepción, el  
21 inmueble objeto de este contrato se encuentra afecto a expropiación y por ensanche  
22 de calle Tucapel en cuatro metros por su frente predial. En atención a lo anterior  
23 renuncia en éste acto a efectuar cualquier reclamación derivado de lo anterior.  
**DECIMO SEGUNDO: Opciones al término del arrendamiento.- Uno)** El presente  
25 contrato finalizará irrevocablemente al término del plazo que se estipula en la cláusula  
26 quinta, sin necesidad de requerimiento previo alguno. **Dos)** Al término del  
27 arrendamiento la arrendataria podrá optar por alguna de las siguientes alternativas: a)  
28 Devolver el inmueble arrendado a la arrendadora, b) Celebrar un nuevo contrato de  
29 arrendamiento, o bien, c) Comprar el inmueble arrendado. **Tres)** Si la arrendataria  
30 decidiera hacer uso de la primera opción, deberá entregar, dentro de los cinco días

OSVALDO PEREIRA GONZALEZ  
NOTARIO PÚBLICO DE SANTIAGO

Amunátegui 277, oficina 602  
Fono 6881351 – Fax 6881279  
E-mail: notariapereira@tie.cl



1    hábiles siguientes al vencimiento del plazo de la duración del contrato, el inmueble en  
2    el lugar que le indique BANCO DE CREDITO E INVERSIONES, en perfecto estado de  
3    mantención y funcionamiento, sin más desgaste que el normal de su propio uso. Todos  
4    los gastos que se originen con motivo u ocasión de la restitución del inmueble serán de  
5    cargo exclusivo de la arrendataria. **Cuatro)** Si la arrendataria opta por la celebración de  
6    un nuevo contrato, de acuerdo con lo indicado en la letra b), éste se regirá por las  
7    estipulaciones que oportunamente acuerde con BANCO DE CREDITO E  
8    INVERSIONES. A falta de acuerdo, deberá restituir el inmueble arrendado en los  
9    términos expresados precedentemente. Será requisito para el ejercicio de esta opción  
10   por parte de la arrendataria haber dado íntegro y oportuno cumplimiento a sus  
11   obligaciones emanadas del contrato que termina. **Cinco)** En el evento que la  
12   arrendataria ejerza la opción indicada en la letra c), para cuyo efecto BANCO DE  
13   CREDITO E INVERSIONES le formula en este acto una oferta irrevocable, **el precio**  
14   **de la compraventa será una cantidad equivalente a la última renta estipulada**  
15   **en la cláusula cuarta**, pagadero de contado, dentro de los cinco días siguientes al  
16   vencimiento del plazo de duración del arrendamiento, **bajo apercibimiento de**  
17   **caducidad del derecho a ejercer la opción de compra**. En caso de aceptación de  
18   la oferta, la venta se perfeccionará mediante la entrega o el otorgamiento y  
19   suscripción del instrumento que corresponda, a opción de BANCO DE CREDITO E  
20   INVERSIONES, dentro del plazo de cinco días hábiles siguientes contado desde la  
21   fecha en que se hubiere efectuado el pago del precio. La oferta caducará si la  
22   arrendataria incurre en cualquier incumplimiento de las obligaciones que le  
23   corresponden en virtud del presente contrato de arrendamiento o de cualquier otro  
24   que suscriba o haya suscrito con **Banco de Crédito e Inversiones**. Es condición  
25   para que la arrendataria pueda ejercer la opción de compra, que ésta se encuentre  
26   a la fecha o plazo que corresponda, con la totalidad de las obligaciones de que da  
27   cuenta el presente contrato o de cualquier otro, anterior o posterior a éste, suscrito  
28   con BANCO DE CREDITO E INVERSIONES, cumplidas y no registre deuda  
29   pendiente o insoluta. Los gastos, derechos e impuestos que se ocasionen con  
30   motivo de la compraventa y de la transferencia del dominio a la arrendataria, serán

**OSVALDO PEREIRA GONZALEZ**  
**NOTARIO PÚBLICO DE SANTIAGO**  
Amunátegui 277, oficina 602  
Fono 6881351 – Fax 6881279  
E-mail: notariapereira@tie.cl

1 de su cargo y costo exclusivo. **Seis)** La arrendataria deberá comunicar por escrito a  
2 BANCO DE CREDITO E INVERSIONES la opción que hubiere decidido ejercer, dentro  
3 de los treinta últimos días de vigencia del contrato de arrendamiento. Si omitiere la  
4 comunicación se entenderá que ha optado por la alternativa indicada en la letra a).  
5 Con todo, la aceptación expresa de la oferta de venta se entenderá hecha bajo la  
6 condición que la arrendataria haya cumplido en forma y plazo sus obligaciones y  
7 concurra al otorgamiento del instrumento respectivo. **Siete)** En caso de retardo en la  
8 restitución del inmueble o atraso en el pago del precio de opción de compra,  
9 superior a los cinco días estipulados en el contrato, la arrendataria pagará a BANCO  
10 DE CREDITO E INVERSIONES, por concepto de uso del inmueble, la suma  
11 equivalente al tres coma treinta y tres por ciento de la última renta de  
12 arrendamiento, por cada día o fracción de día, a contar del día siguiente de  
13 terminación del plazo del contrato. **DECIMO TERCERO: Incumplimiento de la**  
14 **arrendataria.- Uno)** El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que en  
15 virtud del presente contrato corresponden a la arrendataria, especialmente la falta  
16 de pago oportuno de una renta de arrendamiento, facultará al BANCO DE CREDITO  
17 E INVERSIONES para ejercer, a su opción uno cualquiera de los siguientes  
18 derechos: **a)** Dar por terminado el contrato y, por lo tanto, a exigir la inmediata  
19 devolución del bien arrendado, a exigir copulativamente el pago de la totalidad de  
20 las rentas de arrendamiento vencidas, y las que se devenguen hasta el retiro o  
21 restitución material del bien, y en concepto de cláusula penal, por los perjuicios  
22 evaluados anticipadamente y de común acuerdo por las partes, una suma  
23 equivalente en pesos al treinta por ciento de las rentas que se encontraban  
24 pendientes de vencimiento a la época del primer incumplimiento, o bien, **b)** exigir de  
25 inmediato y sin sujeción a trámite ni declaración alguna el pago de todas las cuotas  
26 vencidas y el pago anticipado de todas las cuotas pendientes de vencimiento hasta  
27 la terminación del contrato, todas las cuales se considerarán de plazo vencido. En el  
28 caso de la alternativa indicada en la letra a), el arrendador estará facultado para  
29 entrar a los lugares en que se encuentren los bienes a fin de hacerse cargo de los  
30 mismos y retirarlos, sin autorización judicial ni intervención de autoridad alguna, ya

OSVALDO PEREIRA GONZALEZ  
NOTARIO PÚBLICO DE SANTIAGO

Amunátegui 277, oficina 602  
Fono 6881351 – Fax 6881279  
E-mail: notariapereira@tie.cl



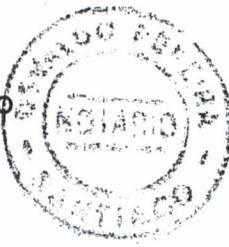
que el arrendatario le presta desde ya su autorización para tal efecto, en términos irrevocables. En el segundo caso, si todas las cuotas fueren pagadas, el arrendatario conservará su derecho a ejercer una de las opciones pactadas en la cláusula **décima segunda**, en los mismos términos, plazos y condiciones allí mencionadas. **Dos)** Lo estipulado en esta cláusula es sin perjuicio del derecho del BANCO DE CREDITO E INVERSIONES a cobrar intereses moratorios, en los términos establecidos en la cláusula decimoquinta. **DECIMO CUARTO: Caducidad del plazo.- Uno)** Sin perjuicio de lo estipulado en la cláusula precedente, en caso que se solicite la quiebra de la arrendataria, o si ella o más acreedores formulaan proposiciones de convenio judicial o extrajudicial, la arrendadora podrá optar por declarar la caducidad del plazo de vigencia del presente contrato y exigir la restitución del inmueble arrendado o exigir el pago anticipado de las sumas que correspondieren, de acuerdo a lo preceptuado en las letras a) y b) de la cláusula anterior. **Dos)** BANCO DE CREDITO E INVERSIONES podrá ejercer una de las opciones indicadas sin necesidad de trámite ni declaración judicial alguna, bastando que dirija una comunicación mediante carta certificada a la arrendataria comunicándole su decisión. **DECIMO QUINTO: Intereses moratorios.- Uno)** Cualquier pago que la arrendataria realice con posterioridad a la fecha pactada en el presente contrato, dará derecho a BANCO DE CREDITO E INVERSIONES para cobrar a la arrendataria el interés máximo que la ley permite estipular para operaciones reajustables, sobre el total de la obligación insoluta y hasta la fecha de su pago efectivo, sin perjuicio del reajuste que proceda, si éste no se hubiere pactado a su respecto, el que se determinará aplicando la variación que hubiere experimentado la unidad de fomento entre la fecha en que el pago debió efectuarse y la fecha en que se haga efectivo o en su reemplazo, el Índice de Precios al Consumidor, en la misma forma indicada en la cláusula cuarta. **Dos)** Igual regla se aplicará al reembolso de cualquier gasto que BANCO DE CREDITO E INVERSIONES realice por cuenta de la arrendataria. **DECIMO SEXTO: Cesión de contrato.- Uno)** La arrendadora se reserva la facultad de ceder a terceros el derecho de cobrar las rentas de arrendamiento pactadas en la cláusula cuarta y/o

**OSVALDO PEREIRA GONZALEZ**  
**NOTARIO PÚBLICO DE SANTIAGO**  
Amunátegui 277, oficina 602  
Fono 6881351 – Fax 6881279  
E-mail: notariapereira@tie.cl

1 los demás derechos que para ella emanan del presente contrato, ya sea en dominio  
2 o en garantía, o bien para designar un diputado para su cobro. **Dos)** En este acto, la  
3 arrendataria, representada en la forma ya indicada en la comparecencia, otorga  
4 mandato especial, irrevocable y gratuito a don Augusto Alejandro Alvarado Vásquez  
5 y/o a don Carlos Alberto Figueroa Vera, para que en su nombre y representación  
6 sea notificado de la constitución de prendas mercantiles que recaigan sobre los  
7 créditos que del presente instrumento emanan en favor de la arrendadora, en  
8 cumplimiento a lo dispuesto en el artículo dos mil trescientos ochenta y nueve del  
9 Código Civil. El mandatario estará obligado a informar a la arrendataria, por medio  
10 de carta certificada, la constitución de dichas garantías dentro del más breve plazo  
11 posible, debiendo a la vez entregar copia de dicha carta al acreedor prendario, en el  
12 plazo que se convenga en el contrato a que acceda la garantía. La cuenta de la  
13 gestión se entenderá rendida a satisfacción de la mandante con el despacho de la  
14 carta indicada. **DECIMO SEPTIMO:** Arbitraje.- **Uno)** Toda y cualquier duda o  
15 dificultad que surja entre las partes con motivo u ocasión del presente contrato o de  
16 otro instrumento que acceda a él, de su interpretación, cumplimiento, incumplimiento,  
17 validez, ejecución, terminación, resolución, nulidad y el cobro de toda suma, multa,  
18 indemnización, reembolsos o rentas de arrendamiento que deriven de este contrato, y  
19 cualquier otra, de cualquier clase que sea, será resuelta cada vez de acuerdo con el  
20 procedimiento que más adelante se conviene, por un árbitro arbitrador en contra de  
21 cuyas resoluciones no procederá recurso alguno, renunciando desde luego las partes  
22 a ello. **Dos)** Las partes designan en calidad de árbitro arbitrador a don Miguel Leighton  
23 Puga y si el anterior no quisiere o no pudiere aceptar o ejercer el cargo, aún por una  
24 causal sobreviniente a don Rafael Gómez Balmaceda. **Tres)** A falta de los árbitros, la  
25 designación corresponderá a la justicia ordinaria, debiendo en tal caso recaer en un  
26 abogado que se desempeñe como un profesor titular de la cátedra de derecho civil o  
27 comercial en una de las facultades de derecho con sede en Santiago de la Universidad  
28 de Chile o Universidad Católica de Chile o se desempeñe o haya desempeñado como  
29 abogado integrante en la Corte Suprema por dos períodos consecutivos a lo menos.  
30 **Cuatro)** La notificación, aceptación o rechazo para el ejercicio del cargo de árbitro será

OSVALDO PEREIRA GONZALEZ  
NOTARIO PÚBLICO DE SANTIAGO

Amunátegui 277, oficina 602  
Fono 6881351 – Fax 6881279  
E-mail: notariapereira@tie.cl



1 efectuada y certificada por medio de un notario público de la ciudad y comuna de  
2 Santiago quien dejará testimonio de ello en una acta por él suscrita. **Cinco)** Las partes  
3 convienen en que el arbitraje antes convenido se sujetará a las normas procesales que  
4 al efecto regulan el artículo seiscientos siete y siguientes del Código de Procedimiento  
5 Civil. **Seis)** Sin perjuicio de lo anterior, las acciones que correspondan a BANCO DE  
6 CREDITO E INVERSIONES por las materias antes señaladas, podrán ser deducidas  
7 ante la justicia ordinaria o ante el árbitro, a opción unilateral de BANCO DE CREDITO  
8 E INVERSIONES **Siete)** Para cualquier evento en que deba recurrirse a la justicia  
9 ordinaria las partes fijan domicilio en la ciudad y comuna de Santiago y se someten a la  
10 competencia de sus tribunales. **DECIMO OCTAVO: Gastos e impuestos.** - a) Serán  
11 de cargo de la arrendataria los gastos, derechos e impuestos derivados de la  
12 celebración del presente contrato de arrendamiento, incluidos aquellos que graven o  
13 afecten a los documentos que deban suscribirse o aceptarse, así como también los  
14 que tengan su causa en el incumplimiento de las obligaciones que para ella emanen  
15 del mismo, incluidas las costas procesales y personales, y b) Asimismo la  
16 arrendataria autoriza expresamente al Banco de Crédito e Inversiones para cargar  
17 en su cuenta corriente, que mantenga en el mismo Banco, todas las sumas  
18 derivadas del o los incumplimientos de las obligaciones que emanen del presente  
19 contrato, conjuntamente con las costas y gastos pertinentes. El cargo se podrá  
20 efectuar por el Banco de Crédito e Inversiones a contar desde el día hábil siguiente  
21 al estipulado en el presente instrumento para el cumplimiento de la respectiva  
22 obligación. Con todo, el presente mandato se entenderá otorgado el día en que  
23 efectivamente se haya logrado efectuar el cargo respectivo. **PERSONERIAS:** **Uno)**  
24 La personería de don Fernán Barrios Larrañaga y de don Francisco Javier Goycoolea  
25 Brücher para representar al BANCO DE CREDITO E INVERSIONES División Leasing,  
26 consta de escritura pública de fecha seis de Abril del año dos mil cinco otorgada en la  
27 Notaría de Santiago de don Alberto Mozó Aguilar. **Dos)** La personería de don Enrique  
28 Alejandro Cabo Osmer y de doña Margarita Virginia Cabo Osmer para representar a  
29 INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA, consta de escritura  
30 pública de fecha veintinueve de Agosto del año dos mil cinco otorgada en la Notaría  
cc - 37174 INV. E INMOB. STA. CLARA LTDA. 13



OSVALDO PEREIRA GONZALEZ  
NOTARIO PÚBLICO DE SANTIAGO  
Amunátegui 277, oficina 602  
Fono 6881351 – Fax 6881279  
E-mail: notariapereira@tie.cl

1 de La Cisterna de don Armando Arancibia Calderón. En comprobante y previa lectura,  
2 ratifican y firman. Anotada en el repertorio con el número tres mil ciento-  
3 sesenta y cuatro guion cero seis. Di copia. Doy fe. 

7 Fernán Barrios Larrañaga  
8 p.p. Banco de Crédito e Inversiones  
9 c.n.i. 1.167.322-2

10  
11  
12  
13 Francisco Javier Goycoolea Brúcher  
14 p.p. Banco de Crédito e Inversiones  
15 c.n.i. 9.099.232-5

16  
17  
18  
19 Enrique Alejandro Cabo Osmer  
20 p.p. Inversiones E Inmobiliaria Santa Clara Limitada  
21 c.n.i. 6.245.248-K

22  
23  
24  
25 Margarita Virginia Cabo Osmer  
26 p.p. Inversiones E Inmobiliaria Santa Clara Limitada  
27 c.n.i. 6.245.249-R

