

OSVALDO PEREIRA GONZALEZ
NOTARIO PÚBLICO DE SANTIAGO

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



Cruz 901

Q

1 REPERTORIO Nº 3154-06

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 emanan 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 ochocientos 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 modificare 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
cc - 37174 INV. E INMOB. STA. CLARA LTDA. 3

96/UF=899,69

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 detrimento 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)** Corresponderá 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 fueron
28 contratados, si lo fueron sólo de manera parcial, o lo fueron 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 impagas, 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.
24 **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

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 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 encontraren 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 802
Fono 6881351 – Fax 6881279
E-mail: notariapereira@tie.cl



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

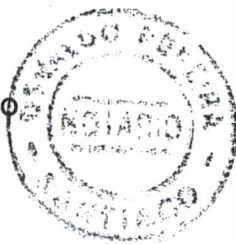
OSVALDO PEREIRA GONZALEZ
NOTARIO PÚBLICO DE SANTIAGO

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 emanan 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

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

[Signature]
Fernán Barrios Larrañaga

p.p. Banco de Crédito e Inversiones

c.n.i. 1.664.342.21

[Signature]
Francisco Javier Goycoolea Brucher

p.p. Banco de Crédito e Inversiones

c.n.i. 9.099.232-5

[Signature]
Enrique Alejandro Cabo Osmer

p.p. Inversiones E Inmobiliaria Santa Clara Limitada

c.n.i. 6.245.248-K

[Signature]
Margarita Virginia Cabo Osmer

p.p. Inversiones E Inmobiliaria Santa Clara Limitada

c.n.i. 6.245.249-8



[Signature]
c.c. E-37174 INY E INMOB. STA. CLARA LTDA.