

NOTARIA
JOSE
MUSALEM S.

REPERTORIO N° 432

Venture1.con

LEASING INMOBILIARIO

* * * * *

BHIF LEASING S.A.

- A -

MADERAS JAIME VENTURELLI Y COMPAÑÍA LIMITADA

EN SANTIAGO DE CHILE, a trece de Enero de mil novecientos noventa y siete, ante mí, JOSÉ MUSALEM SAFFIE, Notario Público, Titular de la Cuadragésima Octava Notaría de Santiago, domiciliado en esta ciudad, calle Huérfanos número setecientos setenta, tercer piso, comparecen por una parte, Don Eduardo Boizard Piwonka, chileno, casado, ingeniero, cédula nacional de identidad número

seis millones seiscientos noventa y cinco mil treinta y uno guión K, en representación, según se acreditará, de **BHIF LEASING S.A.**, Rol Único Tributario número noventa y seis millones seiscientos cincuenta y tres mil setecientos treinta guión dos, ambos domiciliados en Avda número mil noventa y seis, quinto piso, Santiago, en adelante también denominada "la arrendadora"; don **Jaime Armando Venturelli González**, chileno, casado, cédula nacional de identidad número cinco millones novecientos once mil novecientos cuarenta guión cero, en representación, según se acreditará, de **EMPRESAS JAIME VENTURELLI Y COMPAÑÍA LIMITADA**, sociedad del giro de su denominación, Rol Único Tributario número **setenta y ocho millones seiscientos dos mil trescientos treinta guión cero** ambos domiciliados en esta ciudad, calle La Victoria número cero doscientos treinta y cinco de La Granja, en adelante también denominada "el arrendatario"; los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas respectivas y exponen: Que han convenido en la celebración del presente Contrato, sujeto a las siguientes estipulaciones:

ARTICULO PRIMERO: BIENES ARRENDADOS. Bhif Leasing S.A. es dueño y propietario inscrito de la propiedad consistente en el inmueble denominado Lote B de la parcela número seis del Fundo Viña la Victoria, ubicada en calle Linares número cero doscientos treinta y seis, Comuna de La Granja y que deslinda: Norte en sesenta metros veinte centímetros con lote A, adjudicado a don Jaime Fernando Venturelli González; Sur: en sesenta metros con veinte centímetros con calle Linares; Oriente: en setenta y siete metros trescientos setenta y cinco milímetros con otros propietarios de la parcela ocho; Poniente: en setenta y siete metros trescientos setenta y cinco milímetros con otros propietarios de la parcela número cuatro. Lo adquirió por compra

a Maderas Vichuquén Compañía Limitada, según escritura otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem S. el treinta y uno de Julio de mil novecientos noventa y cinco. El título se encuentra inscrito a fojas siete mil novecientos veintiuno número nueve mil setecientos treinta y cinco del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel correspondiente al año mil novecientos noventa y cinco. **Dos)** Por el presente instrumento, BHIF LEASING S.A. da en arrendamiento a "Maderas Jaime Venturelli y Compañía Limitada", el inmueble individualizado en la cláusula precedente, para quien acepta su representante ya individualizado y declara que lo destinará a la explotación de sus propias actividades comerciales.- **ARTICULO SEGUNDO: RENTA DE ARRENDAMIENTO.** Uno) **Monto y Forma de Pago.** El monto de la primera renta de arrendamiento a la número cincuenta y uno, ambas inclusive, será la cantidad de **ciento veintiuno coma cuatro mil ciento treinta y nueve** Unidades de Fomento; el monto de la renta de arrendamiento número cincuenta y dos será la cantidad de **dos mil seiscientos noventa y nueve coma cinco mil quinientos noventa y dos** Unidades de Fomento mensuales. Las rentas de arrendamiento deberán ser pagadas en dinero efectivo, en días hábiles bancarios entre las nueve horas y las catorce horas. Sin perjuicio de lo anterior, podrá aceptarse documentos de la plaza, pero la renta de arrendamiento sólo se entenderá pagada cuando sea percibido efectivamente el producto de los documentos. Las rentas de arrendamiento serán expresadas como se indicó anteriormente y se pagarán por su equivalente en pesos moneda nacional, de acuerdo al valor oficial de la Unidad de Fomento determinada por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras al día del pago efectivo de las respectivas rentas. Si deja

de existir la Unidad de Fomento o se modifica su forma de cálculo o cualquier otro elemento que sirva para determinarla, salvo disposición legal imperativa diferente, BHIF LEASING S.A. estará facultado para aplicar como reajuste en reemplazo de la Unidad de Fomento, la variación que haya experimentado el Índice de Precios al Consumidor o el que haga sus veces, entre el mes inmediatamente anterior al de la alteración de la Unidad de Fomento y el mes inmediatamente precedente al del pago respectivo. Dos) Fecha y Lugar de Pago. Las cincuenta y dos rentas estipuladas, se pagarán por períodos mensuales vencidos en el domicilio de BHIF LEASING S.A. o en cualquier oficina del Banco BHIF u otra oficina que se designe oportunamente, como diputados para el cobro, si la arrendadora opta por entregar a un tercero su cobranza, lo que en todo caso se comunicará oportunamente al arrendatario por escrito. Las rentas de arrendamiento serán pagadas por el arrendatario todos los días diecisiete de cada mes a contar del diecisiete de Abril de mil novecientos noventa y siete, o al día hábil bancario siguiente si aquel no lo fuera.- CLÁUSULA CUENTA CORRIENTE CLIENTE BHIF En este acto el arrendatario faculta y otorga mandato especial e irrevocable a BHIF Leasing S.A. para debitar de su cuenta corriente que tenga en la actualidad o tuviese en el futuro, cualesquiera que esta sea, el monto de las rentas de arrendamiento, sus intereses y gastos originados por el presente contrato o su cumplimiento incluso judicial o extrajudicial, liberando al mandatario desde ya de rendir cuenta de estas gestiones. Se deja expresa constancia, que este mandato tiene el carácter de irrevocable, ya que es de interés de ambas partes. Sin perjuicio de lo cual, podrá ser revocado, pero en ese caso, tal revocación deberá constar por escritura pública, en la que

deberá comparecer BHIF Leasing S.A. aceptando dicha revocación de manera expresa. **Tres) Impuestos.** La renta de arrendamiento estipulada anteriormente no incluye Impuestos, por lo que si en el futuro le afecta alguno, ellos serán pagados por el arrendatario, caso en el cual queda BHIF Leasing S.A. facultado a su arbitrio, para prorratear esa suma en las rentas de arrendamiento u opción de compra pendientes de pago, o exigir su solución por el arrendatario al contado, dentro de un plazo de cinco días contados desde que BHIF LEASING S.A. le informe su monto.- **Cuatro) Retardo o Mora en el pago de la Renta.** Sin perjuicio de otros derechos de BHIF LEASING S.A., el retardo o mora del arrendatario en el pago de las rentas de arrendamiento, o cualquier otro pago adeudado por éste, hará devengar, a título de pena moratoria, el interés máximo convencional para operaciones reajustables o no reajustables según corresponda, vigente en cada uno de los períodos del retardo, a contar del retardo o mora y hasta el pago efectivo y total de lo adeudado. La circunstancia de que BHIF LEASING S.A. acepte el pago retrasado de uno o más períodos de renta de arrendamiento o demás obligaciones, sin ejercer sus demás derechos, constituirá sólo un acto de mera tolerancia. **Cinco) Documentación de las Rentas de Arrendamiento.** A objeto de facilitar el cobro de la renta de arrendamiento, la opción de compra, la indemnización de perjuicios, y demás penas pactadas, y sin ánimo de novar, BHIF LEASING S.A. podrá girar contra el arrendatario y aceptar en representación de éste último una o mas letras de cambio, por un monto equivalente a la suma de las rentas vencidas e impagas, o por el total de las rentas y/o más la correspondiente indemnización compensatoria que se trata mas adelante e incluso por el monto de la opción de compra,

además de los otros recargos pactados o legales, en ambos casos adicionando la indemnización moratoria de que trata este contrato. Dichas letras de cambio serán giradas, aceptadas, pagadas y protestadas, en el evento de no ser solucionadas, en la ciudad y comuna de Santiago. En este acto el arrendatario otorga poder especial, gratuito e irrevocable, a BHIF Leasing S.A. para que actuando en su nombre y representación acepte la o las letras de cambio ya referidas, con expresa facultad para delegar y autocontratar. Se deja expresa constancia, que este mandato tiene el carácter de irrevocable, por ser de interés de ambas partes, ya que ha sido una de las causas del presente contrato. Sin perjuicio de lo anterior, podrá ser revocado, pero en ese caso, ello deberá constar por escritura pública, en la que comparezca BHIF Leasing S.A. aceptando dicha revocación de manera expresa.-Seis) Pago anticipado de la Renta.

El arrendatario podrá pagar anticipadamente una o más rentas de arrendamiento. En todo caso, el pago anticipado no dará derecho al arrendatario a ninguna rebaja del valor de la renta por concepto alguno.-Siete) Tasa. Las partes dejan constancia que el valor de la renta de arrendamiento se ha determinado considerando la tasa TAS para ciento ochenta días, publicada por la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras de igual forma, dejan constancia que dicha renta se revisará semestralmente, la primera vez se hará seis meses después del pago de la primera renta; la segunda transcurrido seis meses contados desde la primera revisión, y así para el futuro. Para estos efectos se considerará la tasa vigente al primer día hábil de la primera o segunda quincena de los meses así determinados, esto es, de cada uno de los semestres. El valor de las rentas para el semestre siguiente y hasta que se efectúe la nueva

revisión, será el que resulte de considerar la tasa vigente, de acuerdo a la tabla y al procedimiento de uso de la misma que como anexo a este contrato, se protocoliza al final de los registros de escrituras públicas del mes en curso bajo el mismo número de repertorio de la presente escritura y se entiende formar parte integrante de él para todos los efectos a que hubiera lugar o legales. La primera revisión de la rentas de arrendamiento, conforme a este procedimiento, será efectuada en el mes establecido precedentemente. Si la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras no publicara o certificara su valor, se considerará aquella que indique el Banco BHIF. ARTICULO TERCERO: DURACIÓN DEL ARRENDAMIENTO. El arrendamiento tendrá una duración de **cincuenta y seis** meses contados desde la entrega de los bienes arrendados según se expresa en el artículo cuarto. Los compromisos adquiridos tanto por el arrendatario como por BHIF LEASING S.A. no podrán ser dejados sin efecto unilateralmente durante la vigencia del contrato.- ARTICULO CUARTO: ENTREGA DE LOS BIENES ARRENDADOS. Uno) La entrega del inmueble arrendado se efectúa en este acto, a conformidad del arrendatario, por lo que se da finiquito a este respecto. Dos) La entrega se efectúa en el estado en que actualmente se encuentra, que es conocido del arrendatario.- ARTICULO QUINTO: SANEAMIENTO. Uno) Habiendo sido seleccionado libremente por el arrendatario el inmueble arrendado y siendo éste adquirido por BHIF LEASING S.A. conforme a las instrucciones del arrendatario con el único y exclusivo objeto de entregárselo en arrendamiento, aquel declara: a) Que BHIF LEASING S.A. no responderá al arrendatario por las turbaciones que pueda sufrir en el goce del bien arrendado por vías de hecho de terceros aunque éstos justifiquen algún derecho sobre la cosa arrendada,

cualquiera sea la causa de dicho derecho, anterior o posterior a la celebración del presente contrato y haya sido o no conocida por la arrendadora y cualquiera sea también la privación que, como consecuencia de ello sufra el arrendatario. b) Que BHIF LEASING S.A. no tendrá responsabilidad alguna por el mal estado o calidad del inmueble arrendado, cualquiera sea su causa y haya o no existido al tiempo de celebrarse el presente contrato, incluso cuando haya sido conocido del arrendatario o hubiese debido conocerlo. Se pacta especialmente por las partes, que para el evento que resultase discutida, impugnada, objetada, o se intentasen acciones de cualquier tipo, como las de nulidad absoluta, relativa, inexistencias jurídicas, inoponibilidad u otras, por los antecesores en el dominio de las propiedades, incluido la parte arrendadora del arrendador, si no estuviesen impedidos legalmente de hacerlo, el arrendatario mantendrá íntegramente su obligación de pagar las rentas de arrendamiento, hasta la última de las rentas pactadas en el presente contrato, ello aún en el evento de perder la posesión material de los inmuebles, sea total o parcialmente, caso en el cual, se considerará las rentas como la obligación de pagar una multa. La anterior convención se ha pactado por las partes, como un hecho de la esencia del presente contrato y tomando en especial consideración que la parte arrendataria ha efectuado un estudio jurídico de los títulos de la propiedad, y de la capacidad y legalidad de los antecesores en el dominio, y ha estimado que estos se ajustan plenamente a derecho, de manera tal que renuncia desde ya a cualquier reclamación a este respecto. Dos) El arrendatario renuncia a efectuar a BHIF LEASING S.A. cualquier reclamación por alguno de los conceptos indicados, cuya responsabilidad no le corresponde según se pacta y a pedir la

terminación del contrato o a excepcionarse del cumplimiento íntegro y oportuno de sus obligaciones emanadas del mismo, especialmente del pago del valor total de la renta de arrendamiento, fundada en los mismos hechos.- ARTICULO SEXTO: GARANTÍA DEL INMUEBLE ARRENDADO. Uno) BHIF LEASING S.A. garantiza al arrendatario exclusivamente que el inmueble objeto de este arrendamiento se conforma a la descripción suministrada por el mismo y que consta en la individualización realizada precedentemente en el presente contrato. Se deja expresa y especial constancia que BHIF LEASING S.A. no garantiza ni contraerá responsabilidad alguna respecto de la calidad, cabida, idoneidad y aptitud técnica del inmueble arrendado para el que será destinado, o de cualquier otro hecho que eventualmente pudiese afectar al inmueble arrendado, ya que éste ha sido escogido por el propio arrendatario, para que le sea arrendado. El arrendatario declara conocer y asumir por su cuenta cualquier riesgo y defecto relacionado con o derivado de las aptitudes y cualidades técnicas del inmueble arrendado y por consiguiente, estas circunstancias no eximirán al arrendatario del cumplimiento de todas las obligaciones asumidas con BHIF LEASING S.A. por este contrato.- ARTICULO SÉPTIMO: USO Y MANTENCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO. Uno) Uso y Mantenición. El arrendatario se obliga a mantener y conservar el inmueble arrendado en perfectas condiciones y a realizar a su propia costa, durante la vigencia de este contrato, todas las reparaciones y servicios de mantención que fuesen necesarios con este objeto. En consecuencia, será de cargo del arrendatario el pago y realización de toda mejora en la propiedad, sean esta necesarias, útiles o voluptuarias. Igualmente se obliga a pagar a su vencimiento, las cuotas de contribuciones de bienes raíces que

gravan a la propiedad, y todo otro derecho o gravamen de orden legal o reglamentaria, sea por las características de la propiedad o por el fin que se le dará.- Dos) Reparaciones, Alteraciones y Mejoras. El arrendatario podrá hacer alteraciones o mejoras en los bienes arrendados con el consentimiento previo dado por escrito por BHIF LEASING S.A. No requerirán esta autorización previa las reparaciones que sean estrictamente necesarias. Toda reparación, mejora o alteración de los bienes arrendados deberá hacerse con sujeción a las normas y procedimientos dispuestos en la ley y reglamentos. El arrendatario no tendrá derecho o reembolso ni indemnización alguna por las modificaciones o mejoras, las que quedarán a beneficio de BHIF LEASING S.A. desde el momento de su incorporación y no podrán ser retiradas al término del arriendo; con la sola excepción de aquellas que a juicio de BHIF Leasing S.A. deban ser retiradas, para restablecer el inmueble al estado en que se encontraba antes de las alteraciones, lo que deberá hacerse por cargo y cuenta del arrendatario, a solicitud escrita del arrendador, trabajos que deberán ejecutarse dentro del plazo de treinta días de hecha la solicitud.- ARTICULO OCTAVO: SEGUROS. Uno) Seguros para el inmueble arrendado. Todo los riesgos de destrucción, pérdida o deterioro del bien raíz arrendado son asumidos y serán soportados por el arrendatario. Por lo anterior, si un siniestro, total o parcial, afectase al inmueble arrendado, el arrendatario deberá seguir pagando a la arrendadora las rentas de arrendamiento y demás cantidades estipuladas precedentemente y en las mismas condiciones pactadas, hasta el término estipulado para el arrendamiento. Sin perjuicio de lo anterior, durante la vigencia del arrendamiento, los bienes serán asegurados por BHIF LEASING S.A. en su propio beneficio,

conforme a la póliza para incendio con cobertura para: Incendio Ordinario.- Daños materiales causados por aeronaves.- Daños materiales causados por rotura de cañerías o desbordamiento de estanques matrices.- Incendio o explosión a consecuencia directa de huelga, desorden popular.- Daños materiales a consecuencia directa de huelga o desorden popular.- Saqueo durante huelga o desorden popular.- Daños materiales causados por viento.- Incendio a consecuencia de fenómenos de la naturaleza, excepto sismo.- Daños materiales causados por filtración de lluvias, inundación y desbordamiento de cauces.- Daños materiales causados por salida de mar.- Daños materiales causados por vehículos motorizados.- Daños materiales causados por peso de nieve o hielo.- Daños materiales a consecuencia de explosión.- Colisión con objetos fijos o flotantes.- Daños materiales causados por avalanchas, aluviones y deslizamientos.- Combustión espontánea.- Remoción de escombros, hasta un límite máximo indemnizable de quinientas Unidades de Fomento por ubicación y evento.- Daños materiales por humo a consecuencia de incendio.- Colapso de edificios.- Daños materiales a consecuencia de Sismo.- Incendio a consecuencia de Sismo.: Deducible: Diez por ciento sobre el monto de la pérdida, con la excepción de Sismo. Sismo: Dos por ciento del monto asegurado con mínimo de cincuenta Unidades de Fomento en toda y cada pérdida y máximo de cinco mil Unidades de Fomento.- Exclusiones: Se excluyen todos los contenidos al aire libre y para la cobertura de terremoto, los edificios de adobe, por un monto equivalente al valor comercial de los bienes en que las partes están de acuerdo y que asciende a **tres mil seiscientos noventa** Unidades de Fomento, quedando BHIF LEASING S.A. expresamente facultado por el arrendatario para ajustar dicha cantidad si

variasen las actuales condiciones. Las partes dejan expresa constancia que las señaladas coberturas fueron acordadas por ellas y que, aún cuando el seguro será tomado por la arrendadora y a su nombre, ésta obra con expreso consentimiento del arrendatario en la materia, sin perjuicio de que dichas coberturas o las condiciones generales de los seguros sean modificadas por determinación de la autoridad correspondiente. El arrendatario deberá respetar las condiciones de las pólizas de seguros e informar de inmediato a la arrendadora el siniestro que hubiese afectado al inmueble, indicando su fecha, lugar y circunstancias, la naturaleza y monto estimado de los daños. Si el siniestro fuese total y sin perjuicio de lo ya estipulado, la indemnización que pague el asegurador a BHIF LEASING S.A. será destinada al pago de cantidades vencidas y/o pendientes de vencimientos a esa fecha que el arrendatario deba efectuar una vez ocurrido el siniestro y hasta el término del contrato, más el equivalente al precio de venta del inmueble arrendado. Si no hubiese indemnización o su monto no alcanzase a cubrir el total de lo que el arrendatario deba pagar, cualesquiera sea la causa por la que no se haga el pago, como el que la compañía aseguradora no acepte pagar la indemnización, él arrendatario deberá enterar de contado la diferencia a la arrendadora. En caso contrario el exceso pertenecerá al arrendatario. Si el siniestro fuese parcial y por cualquier causa el asegurador no pagase la indemnización o la que pagase fuere insuficiente para reparar íntegramente los bienes arrendados, el valor de la reparación no cubierto por el seguro. Igualmente, si el asegurador no pagase la indemnización para reparar el daño causado a terceros, por cualquier causa, o la que pagase fuese insuficiente, el arrendatario deberá pagar

a BHIF LEASING S.A. cualquier suma que hubiese debido desembolsar a su solo requerimiento. La rehabilitación de todos los seguros después de ocurrido un siniestro será de cargo y costo exclusivo del arrendatario.- ARTICULO NOVENO: DERECHO DE INSPECCIÓN. BHIF LEASING S.A. tendrá derecho a inspeccionar el inmueble arrendado en cualquier tiempo.- ARTICULO DÉCIMO: DERECHO A INFORMACIÓN. BHIF LEASING S.A. podrá requerir al arrendatario, cuando lo estime oportuno, un informe detallado y actualizado sobre sus estados financieros. En todo caso, deberá proporcionar dicha información cada seis meses contados desde el inicio del período del arrendamiento. Por su parte BHIF LEASING S.A. mantendrá estricta reserva sobre la información que el arrendatario le proporcione, la que no será revelada a terceros sin la autorización expresa de éste.- ARTICULO UNDÉCIMO: PROHIBICIONES. Queda expresamente prohibido al arrendatario, salvo autorización previa y por escrito de BHIF LEASING S.A.: **Uno)** Ceder el arrendamiento, subarrendar, traspasar o entregar a cualquier título el uso, goce o tenencia del inmueble arrendado a otra persona cualquiera. **Dos)** Vender, transferir, gravar y en general, enajenar en cualquier forma el inmueble arrendado. **Tres)** Variar o alterar el destino, ubicación y elementos identificatorios del inmueble arrendado.- ARTICULO DUODÉCIMO: DOMINIO DEL INMUEBLE ARRENDADO. El arrendatario deberá dar aviso inmediato a BHIF LEASING S.A de todo hecho o acto de terceros de que tome conocimiento y que pudiese afectar el dominio o posesión del arrendador sobre los bienes arrendados o afectase la tenencia material del arrendatario, casos en los cuales deberá formular oposición conforme a la ley y ejercer, en su caso y a su propio cargo, las competentes acciones o reclamaciones para acreditar el dominio de BHIF LEASING S.A. sobre tales bienes. Sin perjuicio

de lo anterior, el arrendatario estará obligado a notificar por escrito a BHIF Leasing S.A. dentro de las veinticuatro horas siguientes de ocurrida la perturbación. - ARTICULO DÉCIMO TERCERO:

INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO. Producido el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones del presente contrato, BHIF LEASING S.A. tendrá derecho a hacer exigible en forma anticipada la totalidad de las rentas de arrendamiento del contrato o poner término ipso facto al presente contrato y en este último caso, a exigir inmediatamente, y a título de valuación anticipada de perjuicios, una indemnización compensatoria, que corresponderá al pago de una suma igual al valor de las rentas de arrendamiento correspondientes al período total del contrato; y en ambos casos más un treinta por ciento del monto de las rentas que se encontraban pendientes de vencimiento a la época del incumplimiento, sin perjuicio de poder ejercer los demás derechos que le confiere la ley. Lo anterior, en caso de incumplimiento por el arrendatario de cualquiera de las obligaciones asumidas por este instrumento y en especial, en los siguientes eventos: **Uno)** Incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones pactadas en este contrato. **Dos)** Retardo o mora en el pago de una o más rentas de arrendamiento, de los impuestos que las graven, de los intereses estipulados por la mora, y en general, de toda y cualquiera cantidad que, por cualquier concepto, deba hacer el arrendatario conforme a este contrato. **Tres)** Negativa o retardo en documentar, a requerimiento de BHIF LEASING S.A. las rentas de arrendamiento. **Cuatro)** Negativa o retardo en proporcionar la información relacionada con los estados financieros. **Cinco)** Contravención a cualquiera de las prohibiciones consignadas en este instrumento. **Seis)** Quiebra, insolvencia, estado de suspensión o cesación de pagos

del arrendatario. La terminación de este contrato o la exigibilidad de las rentas mensuales, en su caso, conforme a lo anterior, será comunicada por BHIF LEASING S.A. al arrendatario por carta certificada, o bien, por carta entregada por Notario Público y regirá y producirá sus efectos a contar desde el tercer día hábil de la fecha de expedición por correo de dicha carta o en la misma fecha de notificación por Notario, según el caso. Adicionalmente, BHIF LEASING S.A. estará facultada para proceder de inmediato al desalojo de los bienes arrendados en poder del arrendatario, sin necesidad de orden judicial previa, ya que desde ya lo autoriza expresamente para ello el arrendatario. En el evento que el arrendatario pagase a BHIF LEASING S.A. dentro de tercero día hábil siguiente de ocurrido el incumplimiento, el valor íntegro de las rentas de arrendamiento pendientes de pago por el plazo total que reste de duración del contrato, las indemnizaciones estipuladas y las demás cantidades que aquél le adeudase, de acuerdo a los términos de este instrumento, podrá éste ejercer los derechos relacionados con la opción de compra que se pacta en este instrumento, previo pago del respectivo precio de ésta. - ARTICULO DÉCIMO CUARTO: TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO. Terminado el contrato de arrendamiento y si el arrendatario hubiese cumplido con todas las obligaciones del presente contrato, éste podrá ejercer los siguientes derechos: a) Devolver el bien arrendado a la arrendadora. b) Celebrar un nuevo contrato de arrendamiento; o c) Comprar el inmueble arrendado. Uno) Si el arrendatario decidiera hacer uso de la primera opción, deberá entregar el inmueble dentro de los cinco días hábiles siguientes al vencimiento del plazo de la duración del contrato, en perfecto estado de aseo y conservación, sin más desgaste que el normal

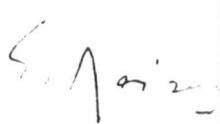
de su propio uso. Todos los gastos que se originen con motivo u ocasión de la restitución serán de cargo exclusivo del arrendatario. En caso de mora o simple retardo en la restitución, el arrendatario deberá pagar a BHIF LEASING S.A. a título de indemnización moratoria por los perjuicios, avaluados anticipadamente por las partes, una suma equivalente a un diez por ciento de la última renta de arrendamiento, por cada día o fracción de día de retraso. Dos) Si el arrendatario opta por la celebración de un nuevo contrato, de acuerdo con lo indicado en la letra b), éste se regirá por las estipulaciones que oportunamente acordó con BHIF LEASING S.A. A falta de acuerdo, deberá restituir el inmueble arrendado en los términos expresados precedentemente. Será requisito para el ejercicio de esta opción por parte del arrendatario haber dado íntegro y oportuno cumplimiento a las obligaciones emanadas del contrato que termina. La posesión del arrendatario en el inmueble con posterioridad del término del contrato no significará en modo alguno la renovación del mismo, ni aún en los casos contemplados en el artículo mil novecientos cincuenta y seis del Código Civil. Tres) En el evento que el arrendatario ejerza la opción indicada en la letra c), para cuyo efecto BHIF LEASING S.A. le formula en este acto una oferta irrevocable, el precio de la compraventa será la cantidad de ciento veintiuna coma cuatro mil ciento treinta y nueve unidades de Fomento. En caso de aceptación de la oferta, la venta se perfeccionará mediante el otorgamiento y suscripción de la respectiva escritura pública, dentro del plazo de treinta días siguientes al vencimiento del plazo de duración del arrendamiento. La oferta caducará si el arrendatario incurre en cualquier incumplimiento de las obligaciones que le corresponden en virtud del presente contrato

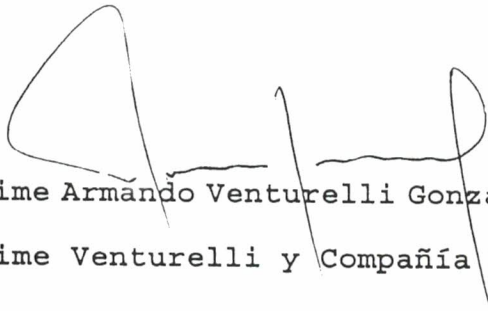
de arrendamiento leasing. Los gastos, derechos e impuestos que se ocasionen con motivo de la compraventa y de la posterior transferencia del dominio al arrendatario, serán de su cargo y costo exclusivo. Cuatro) El arrendatario deberá comunicar por escrito a BHIF LEASING S.A. la opción que hubiese decidido ejercer dentro de los treinta últimos días de vigencia del contrato de arrendamiento. Si omite la comunicación, se entenderá que ha optado por la alternativa indicada en la letra c). Con todo, tanto la aceptación expresa como la tácita de la oferta de venta se entenderán hechas bajo la condición que el arrendatario pague oportunamente el precio de la compraventa y concurra al otorgamiento del instrumento respectivo en que ésta conste. En caso contrario, se entenderá que ha optado por la alternativa de devolución de los bienes arrendados indicados en la letra a) de esta cláusula, debiendo proceder a este efecto en la forma allí señalada.- ARTICULO DÉCIMO QUINTO: CESIÓN DE LOS DERECHOS POR BHIF LEASING S.A. Los derechos de BHIF LEASING S.A. que emanan de este contrato podrán ser transferidos, prendados, gravados o cedidos por ésta a terceros, en cuyo caso el cesionario gozará de todos los derechos, privilegios y garantías del cedente y subsistirán íntegramente las obligaciones y derechos del arrendatario. Convienen las partes, que para los efectos de la notificación que se hará de tales actos jurídicos al arrendatario, éste confiere poder especial irrevocable y gratuito a uno cualquiera de los apoderados de BHIF Leasing S.A. para que el mandatario, actuando en representación del arrendatario sea emplazado y notificado validamente de los actos jurídicos antes referidos.- ARTICULO DÉCIMO SEXTO: GASTOS E IMPUESTOS. Serán de cargo del Arrendatario todos los gastos, derechos e impuestos que ocasione el presente

contrato, sus anexos y demás documentos que se suscriban por las partes, el pago de las rentas de arrendamiento o su recibo, la opción de compra, todas ellas con las tasas y/o recargos vigentes al momento en que deban pagarse, así como los impuestos, tasas, derechos que graven a la propiedad o uso de los bienes. Igualmente serán de cargo del arrendatario, las costas procesales o personales que genere la cobranza de las obligaciones pactadas en este instrumento, como los gastos de la cobranza administrativa o extrajudicial de cualquiera de las sumas que se originen en el presente instrumento. - ARTICULO DÉCIMO SÉPTIMO:
ARBITRAJE. Cualquier dificultad que se produzca entre las partes y que encuentre su causa u origen en la aplicación, interpretación o cumplimiento del presente contrato, será resuelta por un árbitro arbitrador, sin forma de juicio y sin que contra su fallo proceda recurso alguno, incluso los de casación de forma por incompetencia o ultrapetita y de queja por supuestas falencias o abusos. El árbitro podrá actuar cuantas veces sea requerido para ello, de modo que cada actuación se mirará como un compromiso independiente y, en consecuencia, el término establecido en el artículo doscientos treinta y cinco del Código Orgánico de Tribunales se computara separadamente respecto de cada compromiso. Las contiendas se someterán a las normas de procedimiento que establezcan las partes en el acto constitutivo y, en defecto de tal acuerdo, a las que establezca el propio árbitro, sin otra limitación que la de oír a las partes verbalmente o por escrito y darles citación de las actuaciones y diligencias que se produzcan. Las notificaciones se practicarán mediante carta certificada despachada al domicilio indicado por las partes en su comparecencia y los plazos respectivos comenzarán a correr dos días después del despacho de la carta

respectiva. La primera notificación se practicará en la forma prevista en el Título Sexto del Libro Primero del Código de Procedimiento Civil. Para desempeñar el cargo de árbitro se designa desde luego a don Alejandro Cooper Salas y si éste no pudiese o no quisiese desempeñar el cargo, o después de aceptado no pudiese desempeñarlo, lo reemplazará don Miguel Leighton Puga. A falta de las personas designadas, el árbitro arbitrador será designado de común acuerdo por ambas partes. En defecto de este acuerdo, el que deberá lograrse dentro de un plazo máximo de cinco días de que así fuere requerido por cualquiera de las partes a la otra, a través de Notario Público, el árbitro será designado por la justicia ordinaria, debiendo recaer el nombramiento en una persona que se haya desempeñado como abogado de la Excelentísima Corte Suprema o de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago por un período no inferior a cinco años; pero, en este caso, el árbitro tendrá la calidad de mixto, arbitrador en lo relativo al procedimiento y de derecho en cuanto al fondo. No obstante lo anterior, quedan especialmente excluidos de este arbitraje las cuestiones que dicen relación con las acciones de cobro de las rentas y demás prestaciones pecuniarias que pueda adeudar el arrendatario a BHIF LEASING S.A., así como los juicios de terminación del contrato de arrendamiento a que pudiese haber lugar por incumplimiento del arrendatario de su obligación de pagar las rentas de arrendamiento.- ARTICULO DÉCIMO OCTAVO: DOMICILIO. Para todos los efectos que se deriven de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad y comuna de Santiago de Chile, y se someten a la competencia de sus Tribunales Ordinarios de Justicia. Sin perjuicio de lo anterior, el acreedor podrá, a su sola elección y arbitrio demandar sus acciones o derechos, incluso judicialmente, ante

los Tribunales de la ciudad y comuna donde tenga su residencia uno o cualquiera de los obligados al pago, que suscriben el presente instrumento.- Lo anterior con la excepción de las materias sometidas a arbitraje expresadas en la cláusula anterior.- PERSONERIAS. La personería de don Eduardo Boizard Piwonka, para actuar en representación de **BHIF LEASING S.A.**, consta de escritura pública otorgada en Santiago ante el Notario don José Musilek Alfie, con fecha diecinueve de junio de mil novecientos noventa y seis; La personería de don Jaime Armando Venturelli González, para representar a **Maderas Jaime Venturelli y Compañía Limitada**, consta de la escritura pública de fecha quince de Diciembre de mil novecientos noventa y cuatro, ante el Notario de Santiago, Karel Saquel Zaror, personerías todas que no se insertan por ser conocidas de las partes y del Notario que autoriza. En comprobante y previa lectura, firman los comparecientes el presente instrumento.- Escritura exenta de impuesto fiscal de conformidad a la Ley.- Se otorga copia.- DOY FE.-


Eduardo Boizard Piwonka en representación de
BHIF LEASING S.A.



Jaime Armando Venturelli Gonzalez, en representación de Maderas
Jaime Venturelli y Compañía Limitada arrendatario.



Complementa la escritura: CONTRIBUCIONES: "Tesorería General
de la República. Aviso Recibo. Bhif Leasing S.A.. Linares cero
doscientos treinta y seis. La Granja. Cuota cuatro - año
noventa y seis. Número de Rol: dos mil doscientos dieciséis
guión veintiocho. Total a pagar: ciento cincuenta y nueve mil
ochocientos doce pesos. Hay firma y timbre." CONFORME. Doy
fe.-



REPERTORIO Nº 432



REVERSO INUTILIZADO CONFORME
ART. 404 INC. 3° C.O.T.
48° MARIA JOSE MUSALEM SAFFIE
Notario Público
SANTIAGO
E.

