

NOTARIA
JOSE
MUSALEM S.

SIETE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO



A. REPERTORIO N° 1321

20-595/07.-

LEASE-BACK INMOBILIARIO

* * * * *

BHIF LEASING S.A.

- A -

MADERAS VICHUQUEN COMPAÑIA LIMITADA

* * * * *

EN SANTIAGO DE CHILE, a treinta y uno de Julio de mil novecientos
noventa y cinco, ante mí, **JOSE 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 **Francisco Bustamante Del Río**, chileno,
casado, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad
número nueve millones seiscientos ocho mil trescientos
cuarenta guión ocho; y don **Carlos Balladares Toledo**,
chileno, casado, ingeniero comercial, cédula nacional de
identidad número siete millones trescientos diecinueve mil
ochocientos uno guión uno, ambos en representación, según



se acreditará, de **BHIF LEASING S.A.**, Rol Unico Tributario

número noventa y seis millones seiscientos cincuenta y tres mil setecientos treinta guión dos, ambos domiciliados en esta ciudad, calle Ahumada número ciento setenta y nueve, sexto piso, en adelante también denominada "la compradora",

y además "la arrendadora": y por la otra, don Gabriel Valenzuela Gamboa, chileno, casado, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad número seis millones trescientos cuarenta y cinco mil trescientos treinta y

siete guión cuatro, quien comparece en representación según se acredita al final de la sociedad **"MADERAS VICHUQUEN**

COMPAÑIA LIMITADA", Rol Unico Tributario número setenta y nueve millones quinientos ochenta y un mil setecientos noventa guión cinco, ambos domiciliados en esta ciudad,

calle Avenida Linares número cero doscientos treinta y seis, Comuna de la Granja, en adelante "el vendedor" y-o

"la arrendataria"; los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas respectivas

y exponen: Que han convenido en la celebración del presente

Contrato de Arrendamiento, sujeto a las siguientes estipulaciones: **ARTICULO PRIMERO: BIEN ARRENDADO. Uno)**

Compraventa: Por instrucciones de la arrendataria y con el preciso y exclusivo objeto de dárselo en arrendamiento,

conforme a las estipulaciones contenidas en las cláusulas que siguen, **BHIF LEASING S.A.** compra en este acto, a

Maderas Vichuquén Compañía Limitada, quien vende, cede y transfiere la propiedad de que es dueña y poseedora

inscrita, consistente en el inmueble 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



NOTARIA
JOSE
MUSALEM S.

SETE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS



Granja, en la ciudad de Santiago, el que deslinda según sus
títulos del modo siguiente: **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
propietario de la parcela ocho; y al **Poniente**, en setenta y
siete metros trescientos setenta y cinco milímetros con
otros propietarios de la Parcela número cuatro.- Adquirió
el dominio por compra a don Fernando Valenzuela Melo, según
consta en la escritura pública otorgada con fecha
veintiséis de Marzo de mil novecientos ochenta y seis,
otorgada en la Notaría de Santiago de don Patricio Zaldívar
Mackenna.- El dominio rola inscrito a fojas mil doscientas
número mil quinientas noventa y tres del Registro de
Propiedad del año mil novecientos ochenta y seis, del
Conservador de Bienes Raíces de San Miguel.- **Precio:** El
precio de esta compraventa es la cantidad de siete mil
quinientas trece coma veinte Unidades de Fomento, que se
pagan en su equivalente en pesos del día de hoy, que BHIF
Leasing S.A. paga en este acto, al contado, en dinero, a
Maderas Vichuquén Compañía Limitada, para quien recibe y
acepta su representante ya señalado y quien declara
recibirlos y aceptarlos a su total y entera conformidad,
otorgando el más amplio finiquito respecto del precio de la
compraventa. **Entrega:** La entrega de la propiedad vendida se
efectúa en este acto, poniendo el vendedor a disposición de
la compradora de los medios necesarios para el uso y goce
de la propiedad que adquiere.- **Gravámenes y prohibiciones:**
La propiedad se vende ad corpus, en el estado en que



1 actualmente se encuentra, libre de gravámenes,
2 prohibiciones, embargos y litigios pendientes, con todos
3 sus usos, costumbres y servidumbres tanto activas como
4 pasivas, respondiendo el vendedor del saneamiento y la
5 evicción en conformidad a la ley. Inscripción de dominio:

6 se faculta al portador de copia autorizada de la presente
7 escritura para requerir las inscripciones y anotaciones
8 procedentes en el Conservador de Bienes Raíces de San
9 Miguel.- Dos) Por el presente instrumento, BHIF LEASING
10 S.A. da en arrendamiento a "Maderas Vichuquén Compañía
11 Limitada", para quien acepta su representante, el inmueble
12 individualizado en la cláusula precedente. El arrendatario
13 acepta para sí el inmueble arrendado y declara que lo
14 destinará a la explotación de sus propias actividades
15 comerciales.- ARTICULO SEGUNDO: RENTA DE ARRENDAMIENTO.

16 Uno) Monto y Forma de Pago. El monto de las rentas de
17 arrendamiento, será la cantidad de doscientas cuarenta y
18 cinco coma tres mil ciento treinta y cuatro Unidades de
19 Fomento la primera renta, y de ciento dieciséis coma dos
20 mil ciento noventa y dos Unidades de Fomento desde la renta
21 número dos a la número setenta y uno, ambas incluidas; y de
22 dos mil quinientas ochenta y cuatro coma cero quinientas
23 Unidades de Fomento la renta número setenta y dos.- Las
24 rentas de arrendamiento deberán ser pagadas en efectivo, en
25 días hábiles bancarios entre las nueve horas y las catorce
26 horas. Sin perjuicio de lo anterior, podrá aceptarse
27 documentos de la plaza, pero la renta sólo se entenderá
28 pagada cuando sea percibido efectivamente el producto de
29 los documentos. Las rentas serán expresadas en unidades de
30 fomento, y se pagarán por su equivalente en moneda



NOTARIA
JOSE
MUSALEM S.

SISTE MII DOSCIENTOS NOVENTA Y SISTE



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 dejare de existir la Unidad de Fomento o se modificare 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 setenta y un rentas estipuladas, excluyendo la que se paga en este acto, 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. La primera renta se paga en este acto y las setenta y una siguientes serán pagadas por el arrendatario todos los días diecisiete de cada mes a contar del diecisiete de Septiembre de mil novecientos noventa y cinco, o al día hábil bancario siguiente si aquel no lo fuera.- Tres) 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, o cualquier otro pago adeudado por éste, hará devengar, a título de pena moratoria, el interés máximo convencional que corresponda, tasa variable, a



1 contar del retardo o mora y hasta el pago efectivo del

2 total adeudado. La circunstancia de que BHIF LEASING S.A.

3 acepte el pago retrasado de uno o más períodos de renta,

4 sin ejercer sus demás derechos, constituirá sólo un acto de

5 mera tolerancia. Cuatro) Documentación de las rentas de

6 arrendamiento. - A objeto de facilitar el cobro de la renta

7 de arrendamiento o la indemnización de perjuicios, BHIF

8 LEASING S.A. podrá girar contra el arrendatario una letra

9 de cambio contra aceptación, por un monto equivalente a la

10 suma de las rentas vencidas e impagas o por el total de las

11 rentas o por el correspondiente a la indemnización

12 compensatoria que trata la cláusula décimo cuarta, en ambos

13 casos adicionando la indemnización moratoria de que trata

14 dicha cláusula, quedando el arrendatario obligado a aceptar

15 dicho título tan pronto le sea presentado para ello. En

16 este acto el arrendatario otorga poder especial, gratuito e

17 irrevocable, a BHIF Leasing S.A., para que actuando en su

18 nombre y representación acepte la letra de cambio ya

19 referida, con expresa facultad para delegar y

20 autocontratar. Las letras de cambio indicadas podrán ser

21 protestadas y deberán ser pagaderas en la Comuna de

22 Santiago. Cinco) Pago anticipado de la renta. - El

23 arrendatario podrá pagar anticipadamente una o más rentas

24 de arrendamiento. En todo caso, el prepago del contrato

25 dará derecho al arrendatario a un descuento en el valor de

26 las rentas equivalente a la tasa TAB del día del pago

27 efectivo. - Seis) Tasa. Las partes dejan constancia que el

28 valor de la renta de arrendamiento se ha determinado

29 considerando la tasa TAB para ciento ochenta días,

30 publicada por la Asociación de Bancos e Instituciones



NOTARIA
JOSE
MUSALEM S.

SETE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO



Financieras, la que asciende a cinco coma noventa y ocho por ciento. De igual forma, dejan constancia que dicha renta se revisará semestralmente durante los meses de Febrero y Agosto de cada año de vigencia del contrato, considerando la tasa vigente al primer día hábil de la primera quincena de los meses señalados. 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 durante el mes de Febrero de mil novecientos noventa y seis. Si la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras no publicara o certificara su valor, se considerará aquella que indique el Banco BHIF.-

ARTICULO TERCERO: DURACION DEL ARRENDAMIENTO. El arrendamiento tendrá una duración de setenta y dos 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. Tampoco podrá ponerse término de mutuo acuerdo sin causa justificada, a menos que se haya cumplido un cincuenta por ciento o más del plazo pactado, salvo que se ejerza la opción de compra.- **ARTICULO CUARTO: ENTREGA DE LOS BIENES ARRENDADOS.** Uno) La entrega del



1 inmueble arrendado se efectuará una vez inscrito el dominio
2 a nombre de BHIF Leasing S.A., en el Conservador de Bienes
3 Raíces. **Dos)** La entrega se efectuará poniendo el inmueble
4 arrendado a disposición del arrendatario, totalmente
5 desocupado, en el estado en que actualmente se encuentra,
6 que es conocido del arrendatario. **Tres)** Si el arrendatario
7 se negare a recibir el inmueble arrendado, BHIF LEASING
8 S.A. podrá ejercer algunos de los derechos establecidos en
9 su favor en la cláusula décimo tercera y, además, exigirle
10 el reembolso de todos los gastos en que hubiere incurrido
11 con motivo de la negativa del arrendatario. **Cuatro)** Sin
12 perjuicio de lo estipulado precedentemente, si llegare a
13 ser cierto que la entrega no podrá efectuarse por cualquier
14 causa ajena a BHIF LEASING S.A., ésta tendrá derecho a
15 pedir la terminación del contrato y el reembolso de los
16 gastos incurridos en la adquisición del inmueble arrendado
17 y de todos los gastos causados con motivo u ocasión de su
18 celebración.- **ARTICULO QUINTO: SANEAMIENTO. Uno)** Habiendo
19 sido seleccionado libremente por el arrendatario el
20 inmueble arrendado y siendo éste adquirido por BHIF LEASING
21 S.A. conforme a las instrucciones del arrendatario con el
22 único y exclusivo objeto de entregárselo en arrendamiento,
23 aquel declara: a) Que BHIF LEASING S.A. no responderá al
24 arrendatario por las turbaciones que pueda sufrir en el
25 goce del bien arrendado por vías de hecho de terceros o por
26 terceros que justifiquen algún derecho sobre la cosa
27 arrendada, cualquiera sea la causa de dicho derecho,
28 anterior o posterior a la celebración del presente contrato
29 y haya sido o no conocida por la arrendadora y cualquiera
30 sea también la privación que, como consecuencia de ello,



NOTARIA
JOSE
MUSALEM S.

SIETE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE



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. Dos) El arrendatario renuncia a
efectuar a BHIF LEASING S.A. cualquier reclamación por
alguno de los conceptos indicados, cuya responsabilidad no
le corresponde 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: GARANTIA DEL INMUEBLE
ARRENDADO. Uno) BHIF LEASING S.A. garantiza al arrendatario
exclusivamente que el inmueble objeto de este arrendamiento
se conformará a la descripción suministrada por el
arrendamiento en el artículo primero, número uno, del
presente contrato. Se deja expresa y especial constancia
que BHIF LEASING S.A. no garantiza ni contraerá
responsabilidad alguna respecto de la calidad, idoneidad y
aptitud técnica del inmueble arrendado, o de cualquier otro
hecho que eventualmente pudiere afectar al inmueble
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 SEPTIMO: USO Y MANTENCION DEL
INMUEBLE ARRENDADO. Uno) Uso y Mantención. 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 fueren

necesarios con este objeto. Igualmente se obliga a pagar a

su vencimiento, las cuotas de contribuciones de bienes

raíces que gravan a la propiedad.- 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. 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.- 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, afectare al inmueble arrendado, el arrendatario

deberá seguir pagando a la arrendadora las cantidades

estipuladas en el artículo segundo y en las mismas

condiciones allí señaladas, 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,



NOTARIA
JOSE
MUSALEM S.

SISTE MIL TRESCIENTOS



conforme a la póliza para incendio con cobertura para:

1 Incendio Ordinario.- Daños materiales causados por
2 aeronaves.- Daños materiales causados por rotura de
3 cañerías o desbordamiento de estanques matrices.- Incendio
4 o explosión a consecuencia directa de huelga, desorden
5 popular.- Daños materiales a consecuencia directa de huelga
6 o desorden popular.- Saqueo durante huelga o desorden
7 popular.- Daños materiales causados por viento.- Incendio a
8 consecuencia de fenómenos de la naturaleza, excepto sismo.-
9 Daños materiales causados por filtración de lluvias,
10 inundación y desbordamiento de cauces.- Daños materiales
11 causados por salida de mar.- Daños materiales causados por
12 vehículos motorizados.- Daños materiales causados por peso
13 de nieve o hielo.- Daños materiales a consecuencia de
14 explosión.- Colisión con objetos fijos o flotantes.- Daños
15 materiales causados por avalanchas, aluviones y
16 deslizamientos.- Combustión espontánea.- Remoción de
17 escombros, hasta un límite máximo indemnizable de
18 quinientas Unidades de Fomento por ubicación y evento.-
19 Daños materiales por humo a consecuencia de incendio.-
20 Colapso de edificios.- Daños materiales a consecuencia de
21 Sismo.- Incendio a consecuencia de Sismo. Deducibles: Diez
22 por ciento sobre el monto de la pérdida, con la excepción
23 de Sismo. Sismo: Dos por ciento del monto asegurado con
24 mínimo de cincuenta Unidades de Fomento en toda y cada
25 pérdida y máximo de cinco mil Unidades de Fomento.-
26 Exclusiones: Se excluyen todos los contenidos al aire libre
27 y para la cobertura de terremoto, los edificios de adobe,
28 por un monto equivalente al valor comercial de los bienes
29 en que las partes están de acuerdo y que asciende a tres
30



mil seiscientas noventa Unidades de Fomento, quedando BHIF

1 LEASING S.A. expresamente facultado por el arrendatario
2 para ajustar dicha cantidad si variaren las actuales
3 condiciones. Las partes dejan expresa constancia que las
4 señaladas coberturas fueron acordadas por ellas y que, aún
5 cuando el seguro será tomado por la arrendadora y a su
6 nombre, éste obra con expreso consentimiento del
7 arrendatario en la materia, sin perjuicio de que dichas
8 coberturas o las condiciones generales de los seguros sean
9 modificadas por determinación de la autoridad
10 correspondiente. El arrendatario deberá respetar las
11 condiciones de las pólizas de seguros e informar de
12 inmediato a la arrendadora el siniestro que hubiere
13 afectado al inmueble, indicando su fecha, lugar y
14 circunstancias y la naturaleza y monto estimado de los
15 daños. Si el siniestro fuese total y sin perjuicio de lo ya
16 estipulado, la indemnización que pague el asegurador a BHIF
17 LEASING S.A. será destinada al pago de cantidades vencidas
18 y/o pendientes de vencimientos a esa fecha que el
19 arrendatario deba efectuar una vez ocurrido el siniestro y
20 hasta el término del contrato, más el equivalente al precio
21 de venta del inmueble arrendado. Si no hubiere
22 indemnización o su monto no alcanzare a cubrir el total de
23 lo que el arrendatario deba pagar, él deberá enterar de
24 contado la diferencia a la arrendadora. En caso contrario
25 el exceso pertenecerá al arrendatario. Si el siniestro
26 fuese parcial y por cualquier causa el asegurador no pagare
27 la indemnización o la que pagare fuere insuficiente para
28 reparar íntegramente los bienes arrendados, el arrendatario
29 deberá asumir de su cargo el valor de la reparación no
30



NOTARIA
JOSE
MUSALEM S.

SETE MII TRESCIENTOS UNO



1 cubierto por el seguro. Igualmente, si el asegurador no
2 pagare la indemnización para reparar el daño causado a
3 terceros, por cualquier causa, o la que pagare fuese
4 insuficiente, el arrendatario deberá pagar a BHIF LEASING
5 S.A. cualquier suma que hubiere debido desembolsar a su
6 solo requerimiento. La rehabilitación de todos los seguros
7 después de ocurrido un siniestro será de cargo y costo
8 exclusivo del arrendatario.- El monto del seguro será la
9 cantidad de mil doscientas.noventa y nueve coma dos mil
10 trescientas sesenta unidades de fomento.- **ARTICULO NOVENO:**
11 **DERECHO DE INSPECCION.** BHIF LEASING S.A. tendrá derecho a
12 inspeccionar el inmueble arrendado en cualquier tiempo.-
13 **ARTICULO DECIMO: DERECHO A INFORMACION.** BHIF LEASING S.A.
14 podrá requerir al arrendatario, cuando lo estime oportuno,
15 un informe detallado y actualizado sobre sus estados
16 financieros. En todo caso, deberá proporcionar dicha
17 información cada seis meses contados desde el inicio del
18 período del arrendamiento. Por su parte BHIF LEASING S.A.
19 mantendrá estricta reserva sobre la información que el
20 arrendatario le proporcione, la que no será revelada a
21 terceros sin la autorización expresa de éste.- **ARTICULO**
22 **DECIMO PRIMERO: PROHIBICIONES.** Queda expresamente prohibido
23 al arrendatario, salvo autorización previa y por escrito de
24 BHIF LEASING S.A.: **Uno)** Ceder el arrendamiento,
25 subarrendar, traspasar o entregar a cualquier título el
26 uso, goce o tenencia del inmueble arrendado a otra persona
27 cualquiera. **Dos)** Vender, transferir, gravar y, en general,
28 enajenar en cualquier forma el inmueble arrendado. **Tres)**
29 Variar o alterar el destino, ubicación y elementos
30 identificatorios del inmueble arrendado.- **ARTICULO DECIMO**



SEGUNDO: 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 pudiere afectar el dominio de la arrendadora sobre el inmueble arrendado, 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 el inmueble.- **ARTICULO DECIMO TERCERO: INCUMPLIMIENTO DEL**

ARRENDATARIO. BHIF LEASING S.A. tendrá derecho a hacer exigible en forma anticipada la totalidad de las rentas o poner término ipso facto al presente contrato y en este último caso, a exigir inmediatamente, a título de evaluación anticipada de los perjuicios, indemnización compensatoria, el pago de una suma igual al valor de las rentas de arrendamiento correspondientes por el período total del contrato; 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)** Negativa o retardo en recibir los bienes arrendados. **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



NOTARIA
JOSE
MUSALEM S.

SETE NTI TRESIENTOS DOS



1 LEASING S.A., las rentas de arrendamiento. Cuatro) Negativa
2 o retardo en proporcionar la información relacionada con
3 los estados financieros. Cinco) Contravención a cualquiera
4 de las prohibiciones consignadas en el artículo décimo
5 segundo. Seis) Quiebra, insolvencia, estado de suspensión o
6 cesación de pagos del arrendatario. La terminación de este
7 contrato o la exigibilidad de las rentas mensuales, en su
8 caso, conforme lo anterior, será comunicada por BHIF
9 LEASING S.A. al arrendatario por carta certificada, o bien,
10 por carta entregada por Notario Público y regirá y
11 producirá sus efectos a contar desde el tercer día hábil de
12 la fecha de expedición por correo de dicha carta o en la
13 misma fecha de notificación por Notario, según el caso.
14 Adicionalmente, BHIF LEASING S.A. estará facultada para
15 proceder de inmediato al retiro de los bienes arrendados en
16 poder del arrendatario. En el evento que el arrendatario
17 pagare a BHIF LEASING S.A. el valor íntegro de las rentas
18 de arrendamiento pendientes de pago por el plazo total que
19 reste de duración del contrato, las indemnizaciones
20 estipuladas y las demás cantidades que aquél le adeudare,
21 de acuerdo a los términos de este instrumento, podrá éste
22 ejercer los derechos que le reconoce el artículo décimo
23 quinto.- ARTICULO DECIMO CUARTO: TERMINACION DEL
24 ARRENDAMIENTO. Terminado el contrato de arrendamiento y si
25 el arrendatario hubiese cumplido con todas las obligaciones
26 del presente contrato, éste podrá ejercer los siguientes
27 derechos: a) Devolver el bien arrendado a la arrendadora.
28 b) Celebrar un nuevo contrato de arrendamiento; o c)
29 Comprar el inmueble arrendado. Uno) Si el arrendatario
30 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
acuerde 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 sus obligaciones emanadas del
contrato que termina. La permanencia 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
una cantidad igual al valor de la penúltima renta de
arrendamiento pactada. En caso de aceptación de la oferta,
la venta se perfeccionará mediante el otorgamiento y



NOTARIA
JOSE
MUSALEM S.

STETE MTI TRESCIENTOS TRES



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. 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 hubiere decidido ejercer dentro de los treinta últimos
días de vigencia del contrato de arrendamiento. Si omitiere
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
DECIMO QUINTO: CESION DE LOS DERECHOS POR BHIF LEASING S.A.
Los derechos de BHIF LEASING S.A. que emanan de este
contrato podrán ser transferidos o cedidos por ésta a
terceros, en cuyo caso el cesionario gozará de todos los
derechos, privilegios y garantías de cedente y subsistirán
íntegramente las obligaciones y derechos del arrendatario.-
ARTICULO DECIMO SEXTO: GASTOS E IMPUESTOS. Serán de cargo
del arrendatario todos los gastos, derechos e impuestos que



ocasiona el presente contrato, sus actas 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.- **ARTICULO DECIMO SEPTIMO: 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 casación de forma por incompetencia o ultrapetita y de queja por supuestas faltas 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 contar 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 Carlos Urenda Zegers y



NOTARIA
JOSE
MUSALEM S.

SETE MII TRESCIENTOS CUATRO



si éste no pudiere o no quisiere desempeñar el cargo, o
después de aceptado no pudiere desempeñarlo, lo reemplazará
don Héctor Rencoret Holley. 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 pudiere haber lugar por
incumplimiento del arrendatario de su obligación de pagar
las rentas de arrendamiento.- ARTICULO DECIMO OCTAVO:
DOMICILIO. Para todos los efectos que se deriven de este
contrato, las partes fijan su domicilio en la comuna de
Santiago de Chile, y se someten a la competencia de sus
Tribunales, exceptuándose las materias sometidas a
arbitraje expresadas en la cláusula anterior.- ARTICULO
DECIMO NOVENO: FIANZA Y CODEUDA SOLIDARIA. Presentes a este
acto don Gabriel Valenzuela Gamboa, ya individualizado,



mayor de edad; y don Fernando Valenzuela Melo, chileno,
casado, abogado, cédula nacional de identidad número un
millón quinientos cuarenta mil ciento catorce guión uno; y
don Fernando Octavio José Valenzuela Gamboa, chileno,
casado y separado totalmente de bienes, cédula nacional de
identidad número seis millones trescientos cuarenta y cinco
mil trescientos cuarenta guión cuatro, quienes acreditan
sus identidades con las cédulas citadas y exponen: Que se
constituyen en fiadores y codeudores solidarios de todas y
cada una de las obligaciones que "Maderas Vichuquén
Compañía Limitada" contrae por el presente instrumento en
favor de BHIF Leasing S.A.- ARTICULO VIGESIMO: Presente a
este acto doña Gabriela Gamboa Correa, chilena, dueña de
casa, cédula nacional de identidad número tres millones
cuatrocientos sesenta y ocho mil setecientos guión cinco,
casada con don Fernando Valenzuela Melo, y de su mismo
domicilio, quien acreditó su identidad con la cédula antes
mencionada y expone: que viene en autorizar a su cónyuge
para otorgar la fianza solidaria que da cuenta la cláusula
anterior.- PERSONERIAS: La personería de don Gabriel
Valenzuela Gamboa para actuar en representación de "Maderas
Vichuquén Compañía Limitada", consta de la escritura
pública otorgada en Santiago ante el Notario Público don
Patricio Zaldívar Mackenna, con fecha primero de Julio de
mil novecientos ochenta y cinco.- La personería de don
Francisco Bustamante del Río y de don Carlos Balladares
Toledo para actuar en representación de BHIF LEASING S.A.,
constan de las escrituras públicas otorgada en Santiago
ante Notario Público don José Musalem Saffie con fecha
veinticinco de Enero de mil novecientos noventa y tres y

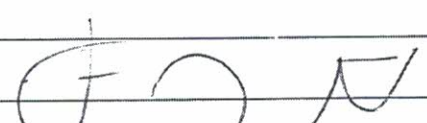


NOTARIA
JOSE
MUSALEM S.

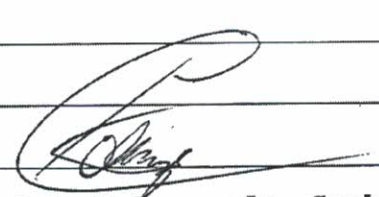
STFTE HTI TRESIENTOS CINCO




del dieciséis de Noviembre de mil novecientos noventa y
dos, respectivamente; personerías 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.-

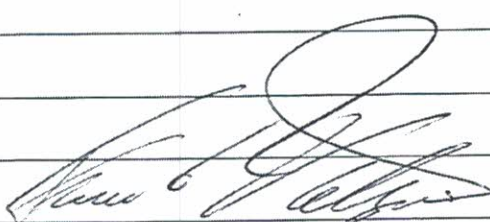

Francisco Bustamante del Río en representación de
BHIF LEASING S.A.


Carlos Balladares Toledo en representación de
BHIF LEASING S.A.


Gabriel Valenzuela Gamboa, por sí como fiador y codeudor
solidario; y en representación de "MADERAS VICHUQUEN
COMPAÑIA LIMITADA"



1
2
3
4
5 
6 Fernando Valenzuela Melo, por sí como fiador y codeudor
7 solidario.-
8
9

10
11 
12 Fernando Octavio José Valenzuela Gamboa, por sí como fiador
13 y codeudor solidario.-
14
15
16
17

18 
19 Gabriela Gamboa Correa
20
21
22
23
24 

25
26 Se adiciona a la escritura que antecede, los siguientes
27 documentos: SEPARACION DE BIENES: "Servicio de Registro
28 Civil e Identificación Chile. Certificado de Matrimonio.
29 Circunscripción: Las Condes. Número inscripción: mil
30 trescientos setenta y cinco. Año: mil novecientos ochenta y

REPERTORIO N° 1.321



NOTARIA
JOSE
MUSALEM S.

STFTE MTI TRESCIENTOS SETS



cuatro. Nombre del Marido: Fernando Octavio José Valenzuela
Gamboa. Nombre de la Mujer: María Elena Barrera Latrach.
Fecha Celebración: veinticuatro - Agosto - mil novecientos
ochenta y cuatro. Hora: doce. En cuyas Observaciones se
lee: CAPITULACIONES MATRIMONIALES. En el Acto del
Matrimonio los Contrayentes Pactaron Separación Total de
Bienes.- Impuesto Pagado.- Hay firma y timbre".- Conforme.-
La Separación Total de Bienes de don GABRIEL VALENZUELA
GAMBOA don doña SUSANA GRUSCHOPF GUTHMANN, consta de la
escritura pública de fecha once de Mayo de mil novecientos
ochenta y siete, otorgada en la Notaría de Santiago de don
Patricio Zaldívar Mackenna bajo el número de repertorio
dieciséis, la que no se inserta por ser conocida de las
partes y haberla tenido a la vista el Notario que
autoriza.- CONTRIBUCIONES: "Servicio de Impuestos Internos.
Form.: treinta. Número Rol: dos mil doscientos dieciséis -
cero veintiocho. Páguese Hasta: treinta/Junio/noventa y
cinco. Cuota: Segunda. Nombre: Maderas Vichuquén Cía. Ltda.
Dirección: Linares cero doscientos treinta y seis. Comuna:
La Granja Total a Pagar: ciento treinta y cinco mil diez
pesos. Hay firma y timbre de Cancelación".- Conforme.- DOY



REPERTORIO N° 1321

LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA ES
TESTIMONIO FIEL DE SU ORIGINAL, QUE
SE ENCUENTRA INSERTO EN EL
PROTOCOLO CORRESPONDIENTE QUE
HE TENIDO A LA VISTA.

SANTIAGO,

03 JUN. 2014





UTILIZADO