



ARMANDO ARANCIBIA CALDERÓN
NOTARIO PÚBLICO
Gran Avenida J.M. Carrera 6988 (Parad. 19 ½)
F: 784.47.70 - 784.47.73
LA CISTERNA - SANTIAGO

ARMANDO ARANCIBIA CALDERÓN
NOTARIO PÚBLICO
LA CISTERNA - SANTIAGO

REPERTORIO N° 654 - 2009.-

LEASING INMOBILIARIO

INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA

A

INDUSTRIA DE MUEBLES HUTAM LIMITADA

En Santiago de Chile, comuna de La Cisterna, a catorce días del mes de mayo del año dos mil nueve, ante mí, Armando Arancibia Calderón, Abogado, Notario Público de San Miguel con asiento en la Cisterna, con oficio en calle Gran Avenida número seis mil novecientos ochenta y ocho, comuna de La Cisterna, comparecen: la sociedad **INDUSTRIA DE MUEBLES HUTAM LIMITADA**, rol único tributario número setenta y seis millones treinta y ocho mil novecientos cuarenta y uno guión dos, representada por don **TOMAS GUILLERMO TAPIA VALENZUELA**, chileno, soltero, Contador Auditor, cédula nacional de identidad número doce millones ochocientos noventa y nueve mil ochocientos veintisiete guión seis, ambos con domicilio en la ciudad de Santiago, Cañete número siete mil novecientos ochenta y cuatro en la comuna de La Granja, en adelante también "EL ARRENDATARIO", por una parte; doña **MARGARITA VIRGINIA CABO OSMER**, chilena, casada, diseñadora, Cédula Nacional de Identidad número seis millones doscientos cuarenta y cinco mil doscientos cuarenta y nueve guión ocho y don **ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER**, chileno, Ingeniero Comercial, casado y separado de bienes, cedula nacional de identidad número seis millones doscientos cuarenta y cinco mil doscientos

1
LEASING INMOBILIARIO
INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA
A INDUSTRIA DE MUEBLES HUTAM LIMITADA
ecm

cuarenta y ocho guión K, en representación de **INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA**, sociedad del giro de su denominación, rol único tributario número setenta y ocho millones trescientos noventa y un mil setecientos guión nueve, con domicilio para estos efectos en la ciudad de Santa Rosa número siete mil ochocientos setenta y seis, comuna de La Granja, en adelante también "EL ARRENDADOR"; todos los comparecientes mayores de edad, quienes acreditaron su identidad con las cédulas antes mencionadas, y exponen: Que han convenido en la celebración del presente Contrato de Arrendamiento, sujeto las siguientes estipulaciones: **PRIMERO: BIENES ARRENDADOS.** Uno) Por instrucciones de la arrendataria y con el preciso y exclusivo objeto de dárselo en arrendamiento, **INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA** compró los siguientes inmuebles: a) la propiedad ubicada en calle Cañete número siete mil novecientos ochenta y siete, correspondiente al sitio número veinticuatro de la manzana P., de la Población Malaquías Concha, de la comuna de La Granja y que deslinda: **AL NORTE:** cincuenta y un metros, con sitio número veintitrés; **AL SUR:** cincuenta y un metros con sitio número veinticinco; **AL ORIENTE:** diez metros con calle Cañete; y **AL PONIENTE:** diez metros con sitio número treinta y cinco.- y b) la propiedad ubicada en calle cañete número siete mil novecientos sesenta y ocho, que corresponde al sitio número treinta y cinco de la manzana Q Dos del loteo de la sociedad Cooperativa de huertos y Jardines familiares Malaquías Concha Limitada, comuna de La Granja, y que deslinda: **AL NORTE:** en cincuenta y un metros con sitio número treinta y seis; **AL SUR:** cincuenta y un metros con sitio número treinta y cuatro; **AL ORIENTE:** en diez metros sitio número veinte y veintiuno; y **AL PONIENTE:** en diez metros con Avenida Cañete, encerrando una superficie de quinientos diez metros cuadrados aproximadamente.- Por el presente instrumento **INVERSIONES E**

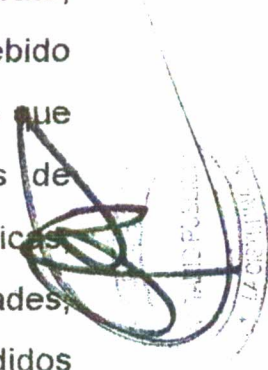


ARMANDO ARANCIBIA CALDERÓN
NOTARIO PÚBLICO
Gran Avenida J.M. Carrera 6988 (Parad. 19 ½)
F: 784.47.70 - 784.47.73
LA CISTERNA - SANTIAGO

INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA, representada por don Enrique Alejandro Cabo Osmer y doña Margarita Virginia Cabo Osmer, da en arrendamiento a la sociedad INDUSTRIA DE MUEBLES HUTAM LIMITADA, rol único tributario número setenta y seis millones treinta y ocho mil novecientos cuarenta y uno guión dos, para quien acepta don TOMAS GUILLERMO TAPIA VALENZUELA, los inmuebles individualizados en la cláusula precedente. El arrendatario acepta para sí los inmuebles arrendados y declara que lo destinará a la explotación de sus propias actividades comerciales, para sí o terceros.- **SEGUNDO: RENTA DE ARRENDAMIENTO.** Uno) Monto y Forma de Pago. El monto de las rentas de arrendamiento, serán la cantidad de ciento quince coma treinta y siete Unidades de Fomento; Dos) fecha y lugar de pago. Las sesenta rentas de arrendamiento estipuladas, que se pagarán por periodos mensuales vencidos en el domicilio del arrendador. Las rentas deberán ser pagadas en dinero efectivo, en días hábiles bancarios. Sin perjuicio de lo anterior, podrán aceptarse documentos de la plaza, pero la renta de arrendamiento solo se entenderá pagada cuando sea percibido efectivamente el producto de los documentos. La primera renta se pagará en el mes de junio de dos mil nueve; Tres) Retardo o mora en el pago de las rentas. Sin perjuicio de otros derechos de la arrendadora, el retardo o mora en el pago de las rentas de arrendamiento o cualquier otro pago que emane del presente contrato, hará devengar a titulo de pena moratoria, el interés penal igual al máximo que la ley permita estipular para operaciones de crédito de dinero en moneda nacional reajutable. Cuatro) Pago anticipado de la renta. El arrendatario podrá pagar anticipadamente una o mas rentas de arrendamientos.- En todo caso, el pago anticipado no dará derecho al arrendatario a ninguna rebaja del valor de la renta.- **TERCERO: DURACIÓN DEL ARRENDAMIENTO.** El arrendamiento tendrá una duración de sesenta cuotas mensuales, contados desde el mes de junio de dos mil nueve.

CUARTO: ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE: La entrega de la propiedad arrendada se efectúa en este acto, en el estado que actualmente se encuentra, siendo recibida a entera satisfacción del arrendatario.

QUINTO: SANEAMIENTO. Uno) Habiendo sido seleccionado libremente por el arrendatario los inmuebles arrendados y siendo éstos adquiridos por **INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA**, conforme a las instrucciones del arrendatario con el único y exclusivo objeto de entregárselo en arrendamiento, aquel declara: **A) Que INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA**, no responderá al arrendatario por las turbaciones que pueda sufrir en el goce del bien arrendado por vías de hecho de terceros o por terceros que 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 INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA**, 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 resultare discutida, impugnada, objetada, o se intentaren 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 vendedora 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 considerara las rentas como obligación de pagar una multa. La





ARMANDO ARANCIBIA CALDERON
NOTARIO PÚBLICO
Gran Avenida J.M. Carrera 6988 (Parad. 19 ½)
F: 784.47.70 - 784.47.73
LA CISTERNA - SANTIAGO

anterior convención se ha pactado por las partes, como un hecho de la esencia del presente. Dos) El arrendatario renuncia a efectuar a **INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA**, cualquier reclamación por alguno de los conceptos indicados, y a pedir la terminación del contrato o a excepcionarse del cumplimiento integro y oportuno de sus obligaciones emanadas del mismo, especialmente del pago del valor total de la renta de arrendamiento, fundada en los mismos hechos.- **SEXTO: USO Y MANTENCIÓN 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 manutención que fueren necesarios con este objeto. En consecuencia, será de cargo del arrendatario el pago y realización de toda mejora en la propiedad, sean estas necesarias, útiles o voluntarias. Dos) Reparaciones, Alteraciones y Mejoras. El arrendatario podrá hacer alteraciones o mejoras en los bienes arrendados con el consentimiento previo dado por escrito por **INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA**. 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 ni reembolso ni indemnización alguna por las modificaciones o mejoras, las que quedarán a beneficio del propietario 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 **INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA**, deban ser retiradas, para reestablecer el inmueble al estado en que se encontraba antes de las alteraciones, y las que pueden ser retiradas sin detrimento de la propiedad 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. **SEPTIMO: DERECHO DE INSPECCION.** Imperial S.A. tendrá derecho a inspeccionar el inmueble arrendado en cualquier tiempo.- **OCTAVO: CESION DEL CONTRATO** El arrendatario Podrá: **Uno)** Ceder íntegramente el contrato de arrendamiento y subarrendar, traspasar o entregar a cualquier título el uso, goce o tenencia del inmueble arrendado a otra persona cualquiera. Sin perjuicio de lo anterior, podrá destinar la totalidad del inmueble a bodegaje mediante el subarriendo de parcialidades de la propiedad, **Dos)** Vender, Transferir, gravar y, en general enajenar en cualquier forma los derechos que emanan de este contrato sobre el inmueble arrendado, previa comunicación y autorización escrita del arrendador.- **Tres)** Variar o alterar el destino, del inmueble arrendado.- **NOVENO: DOMINIO DEL INMUEBLE ARRENDADO.** El arrendatario deberá dar aviso inmediato a **INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA.** 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 Imperial S.A. dentro de las veinticuatro horas siguientes de ocurrida la perturbación.- **DECIMO: INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO.** **INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA.** tendrá derecho a hacer exigible en forma anticipada la totalidad de las rentas o poner término ipso facto al presente contrato; 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)** Retardo o mora en el pago de seis rentas o cuotas sucesivas de las establecidas en la cláusula segunda número Uno. Lo dispuesto en esta cláusula se aplicará



ARMANDO ARANCIBIA CALDERON
NOTARIO PÚBLICO
Gran Avenida J.M. Carrera 6988 (Parad 19 1/2)
F: 784.47.70 - 784.47.73
LA CISTERNA - SANTIAGO

también en el caso en que se ponga término anticipado al contrato de leasing por alguna otra de las causales señaladas en la cláusula sobre terminación Anticipada del Contrato que se señala mas adelante. **Dos)** negativa o retardo en documentar, a requerimiento de Imperial S.A. las rentas de arrendamiento en mora o devengadas. **Tres)** 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 **INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA**. al arrendatario por carta certificada enviada por notario público de la comuna de San Miguel, 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.-

UNDECIMO: TERMINACION 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)** Comprar el inmueble arrendado. **Uno)** si el arrendatario decidiera hacer uso de la primera opción, deberá entregar el inmueble dentro de los diez días hábiles siguientes al vencimiento del plazo de la duración del contrato, en perfecto estado de aseo y conservación, sin 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 **INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA** a título de indemnización moratoria por los perjuicios, valuados anticipadamente por las partes. **Dos)** en el evento que arrendatario ejerza la opción indicada en la letra b), para cuyo efecto **INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA**. le formula en este acto una oferta irrevocable, el precio de la compraventa

será la suma total y única de ciento quince, coma treinta y siete unidades de fomento, las cuales podrán ser canceladas dentro del plazo de treinta días.- Se pacta especialmente, que podrá ejercer esta opción de compra el arrendatario, o ceder dicha opción, cuando esta se haya devengado en su favor, y bajo las mismas condiciones pactadas en este instrumento. En caso de aceptación de la oferta la venta se perfeccionará mediante el otorgamiento y suscripción de la respectiva escritura pública, dentro del plazo establecido anteriormente en el punto número dos de la cláusula undécima. 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. **Tres)** El arrendatario deberá comunicar por escrito a **INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA**, 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 b) con todo tanto la aceptación expresa como la tacita de la oferta de venta se entenderán hechas bajo la condición que el arrendatario pague oportunamente el precio de la compraventa y concorra 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.- **Cuarto)** el arrendatario declara de manera expresa, que conoce los títulos de dominio de la propiedad que por este acto arrienda, ya que por haber sido seleccionada por éste para que la adquiriera a **INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA** los ha estudiado, de manera que renuncia desde ya a la alegación de cualquier vicio presente o pasado que diga relación con los



ARMANDO ARANCIBIA CALDERON
NOTARIO PÚBLICO
Gran Avenida J.M. Carrera 6988 (Parad. 19 1/2)
F: 784.47.70 - 784.47.73
LA CISTERNA - SANTIAGO

títulos de dominios de la propiedad o de los que han sido sus antecesores en el dominio o respecto de las capacidades o personerías de quienes actuaron o debieron actuar en los actos jurídicos respectivos.-

DUODECIMO: 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.- **DECIMO TERCERO: DOMICILIO.** Para todos los efectos que se deriven de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad 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 a los obligados al pago, que suscriban el presente instrumento.- Lo anterior con la excepción de las materias sometidas a arbitraje expresadas en la cláusula anterior.- **PERSONERIAS.**

La **Personería** de don Enrique Cabo Osmer y de Margarita Cabo Osmer para representar y obligar a la sociedad **INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA** consta de la escritura pública de dieciséis de agosto de dos mil cinco otorgada en la Notaría de la ciudad de Santiago de don Armando Arancibia Calderón, la que no se inserta por ser conocida de las partes y del Notario que autoriza. La **Personería** del señor Tapia Valenzuela para representar a la sociedad **INDUSTRIA DE MUEBLES**

HUTAM LIMITADA consta de escritura de Constitución otorgada ante don Sergio Fernando Rodriguez Uribe, abogado, Notario Público de San Miguel con asiento en La Granja la que no se inserta por ser conocida de las partes y del Notario que autoriza.- El borrador de la presente escritura fue redactado por la abogada doña Nazira Nara Rumie.- En comprobante y previa lectura, firman los comparecientes el presente instrumento, quedando en mi repertorio bajo el número seiscientos cincuenta y cuatro – dos mil nueve. Se da copia. DOY FE.

12 619 524 - 6



p.p. INDUSTRIA DE MUEBLES HUTAM LIMITADA
TOMAS GUILLERMO TAPIA VALENZUELA



p.p. INVERSIONES E INMOBILIRIA SANTA CLARA LIMITADA
MARGARITA VIRGINIA CABO OSMER

p.p. INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA
ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER

