

GABRIEL OGALDE RODRIGUEZ  
Notario Público Titular 3<sup>a</sup> Notaría  
Teatinos 333 Entrepiso  
8 SANTIAGO

Col. Unidad 5971  
Mopuchu 590b.

OQ.

ESTORIO  
Nº 4913-044

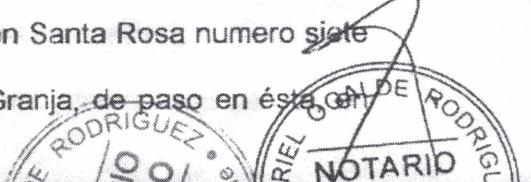
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

"COMERCIAL E INDUSTRIAL LUTZ S.A."

A

"INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA"

EN SANTIAGO DE CHILE, a cinco de Mayo de dos mil cuatro, ante mí, GABRIEL OGALDE RODRIGUEZ, Notario Público, Titular de la Tercera Notaría de Santiago, con Oficio en calle Teatinos trescientos treinta y tres, entrepiso, comparecen: por una parte don OSCAR JAIME LUTZ ROST, Chileno, factor de comercio, casado, cédula nacional de Identidad numero seis millones doscientos cincuenta y dos mil cuatrocientos cincuenta y cinco guión tres, en representación según se acredita de "COMERCIAL INDUSTRIAL LUTZ S.A.", ambos domiciliados en San Pablo seis mil seiscientos cuarenta y uno, Santiago, en adelante la arrendadora, por la otra don ENRIQUE CABO OSMER, Chileno, ingeniero comercial, casado y separado totalmente de bienes, cédula nacional de Identidad numero seis millones doscientos cuarenta y cinco mil doscientos cuarenta y ocho guión K, y doña MARGARITA CABO OSMER, chilena, casada y separada totalmente de bienes, cédula nacional de identidad número seis millones doscientos cuarenta y cinco mil doscientos cuarenta y nueve guión ocho, ambos en representación según se acredita de "INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA", todos domiciliados en Santa Rosa numero siete mil ochocientos setenta y seis, comuna de La Granja, de paso en ésta oficina.



adelante el arrendatario; los comparecientes mayores de edad quienes acreditan su identidad con las cédulas antes citadas han convenido el siguiente contrato de arrendamiento: PRIMERO: La Sociedad "Comercial e

Industrial Lutz S.A." es dueña de los Inmuebles siguientes: a) Mapocho cinco

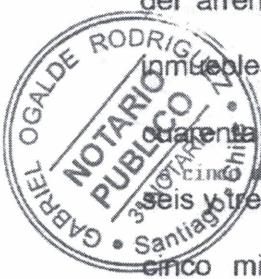
cinco mil novecientos dieciseis, superficie aproximada cinco mil metros cuadrados. b)

Comandante Chacon cinco mil novecientos sesenta y uno, superficie aproximada mil doscientos metros cuadrados.- Propiedad asignada con la

letra a) posee patente comercial vigente, permiso de obras municipales y recepción final probados y certificado del Servicio de Salud del medio ambiente en regla, documentos que en conjunto acreditan sus funcionamientos como local comercial sin existir problema ninguno.- La propiedad asignada con la letra b) es un sitio que no se entrega con la documentación ni la autorización legal correspondiente para funcionar como local comercial. Por tanto será el arrendatario quien deberá tramitar los permisos municipales y los necesarios para el destino que estime conveniente asignarle.- SEGUNDO: Por el presente instrumento, "Comercial e Industrial Lutz S.A.", legalmente representada, da en arrendamientos a la sociedad "Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara Limitada", por quien acepta su representante antes individualizado los inmuebles descritos por la cláusula precedente. Se deja expresa constancia que los referidos inmuebles que se dan en arriendo, de hecho se encuentran habilitados como local comercial el signado con las letra a) y disponible para el uso que estime conveniente asignarle la arrendataria el signado con la letra b), circunstancia que es motivo esencial para el arrendatario para celebrar el presente contrato.- TERCERO: El presente contrato comenzara a regir a contar del primero de Junio del año dos mil cinco y tendrá una duración de veinticinco años, esto



es hasta el treinta y uno de Mayo del año dos mil treinta. El presente contrato de arrendamiento se entenderá renovado tácita y sucesivamente por periodos de veinticinco años, si ninguna de las partes diera aviso a la otra de su voluntad de ponerle término y de no perseverar en él, lo que deberá comunicarlo mediante carta certificada enviada a través de Notario Público dirigida al domicilio de la otra, o notificación judicial dada con a lo menos tres años de anticipación al término del primer periodo o doce meses de anticipación a la fecha de terminación de los siguientes periodos, en el caso de renovación automática.- CUARTO: La renta mensual de arrendamientos será según el detalle siguiente: - El equivalente a trescientas Unidades de Fomento mas IVA, durante los veinticinco años de vigencia, vale decir del uno de Junio de dos mil cinco ~~hasta el treinta y uno de Mayo del año dos mil treinta~~. En caso que se suprima la Unidad de Fomento se usara cualquier otra medida de reajustabilidad que la reemplace. El arrendatario pagara por mes adelantado, dentro de los primeros cinco días del mes que corresponda. La renta de arrendamientos se pagara en el domicilio ubicado en San Pablo seis mil seiscientos cuarenta y uno o se depositara en la cuenta corriente de que es titular la arrendadora en el banco Del Desarrollo sucursal Quinta Normal cuenta corriente numero cero cero cero –cero cinco cero – nueve cuatro uno- tres, sirviendo en este último caso como recibo de pago el correspondiente certificado de depósito. En caso de mora o simple retraso en el pago de las rentas de arrendamiento, el arrendatario deberá pagar la suma de una coma cinco Unidades de Fomento por cada día de mora o retraso a partir del día cinco de cada mes y hasta el día de su cancelación.- QUINTO: Serán causales de término inmediato del presente contrato las siguientes: A.- El no pago de una cualquiera de las rentas de arrendamientos



mensuales. B.- El atraso del arrendatario en los pagos de consumo de Luz, Agua, Teléfonos, Gas, u otros existentes a nombre del arrendador aunque esto no fuere suspendidos por las compañías suministradoras. C.- El atraso del arrendatario en el pago de las Contribuciones que están afectos los inmuebles materia de este contrato, Rol de Avalúos números tres mil ciento sesenta y siete – cuarenta y tres el de calle Mapocho cinco mil novecientos seis y tres mil ciento cuarenta y siete – trece el de calle Comandante Chacón cinco mil novecientos sesenta y uno.- SEXTO: La parte arrendadora reconoce que para el arrendatario ha sido condición esencial para suscribir este contrato la habilitación como local comercial de los inmuebles arrendados, destino que será dado por él. Asimismo se reconoce por las partes, la necesidad de efectuar en lo inmuebles inversiones, infraestructura, remodelaciones, etcétera. Se deja constancia que los desembolsos necesarios para lo anteriormente estipulado serán de cargo exclusivo del arrendatario. En consecuencia se reconoce por la parte arrendadora la necesidad del arrendatario de no ser perturbado de manera alguna, ni aun indirectamente en la tenencia y posesión tranquila de los inmuebles signados con las letras a) y b) del punto primero y por esta razón la arrendadora se obliga por este acto, mientras subsista la vigencia de este contrato, a no enajenar ni prometer la enajenación por venta o cualesquiera otro título traslación de dominio, no gravar en cualquier forma, ni constituir derechos reales o personales de cualquier naturaleza a favor de terceros, no subdividir ni establecer derechos en todo o en parte de los inmuebles arrendados y sus inmuebles por adherencia o destinación, sin consentimiento previo del arrendatario, otorgado por escrito mediante escritura pública. Esta obligación alcanza a los sucesores o continuadores, de haberlos y a las personas naturales que por disolución de la sociedad arrendadora pasen a tener derechos sobre los inmuebles relativos a este contrato, a cualquier

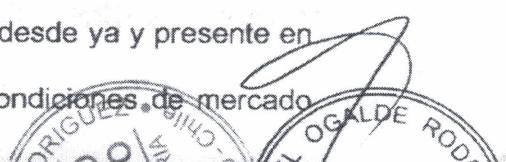
GABRIEL OGALDE RODRÍGUEZ  
Notario Público Titular 3<sup>º</sup> Notaría  
Teatinos 333 Entrepiso  
SANTIAGO

titulo traslaticio de dominio. Esta prohibición será inscrita en el conservador de Bienes Raíces pertinente en el registro respectivo.- **SEPTIMO:** Sin perjuicio de lo establecido en la cláusula precedente, las partes convienen que en caso de venta, dación en pago, aporte o cualesquiera acto de disposición que pudiese legal, convencionalmente y conforme a lo referido en la cláusula precedente ejercer sobre los inmuebles arrendados o para el caso que herederos o personas naturales o jurídicas que pudieren ejecutar aquellos actos directa o indirectamente sobre los inmuebles materia de este contrato tendrá prioridad y derecho preferente para comprar y adquirir la arrendataria solo en el caso que iguale la mejor oferta en cuanto a precio y condiciones de pago que hubiese recibido la propietaria de los inmuebles arrendados, para estos efectos deberá ser notificada con a lo menos tres meses de anticipación, mediante carta certificada enviada a través de notario público, debiendo por su parte pronunciarse, en plazo no superior a treinta días si acepta o no. En caso que la arrendataria decidiere en definitiva no igualar la mejor oferta de compra recibida y/o informare a los propietarios de los inmuebles de su determinación de no comprar, se obliga desde ya a prestar su expreso consentimiento para la venta de los mismos y a cancelar sin más trámite la prohibición de enajenar estipulada en la cláusula sexta precedente.- Las partes acuerdan que la primera opción de compra pertenece a Inversiones Santa Clara Limitada, y en el evento que el arrendador o quien lo suceda legalmente opte por la compraventa de las dos propiedades arrendadas, el precio de venta será determinado por el promedio matemático de tres tasaciones comerciales que al efecto deberán practicarse, desde ya las partes dejan establecido que la tasación acordada se realizará sólo en base a los inmuebles sin considerar lo edificado sobre

DRIGUEZ  
OGALDE RODRÍGUEZ

ellos. Para estos efectos las partes están de acuerdo en que se designen tres tasadores independientes, los que serán elegidos de entre los tres más consultados de las nóminas que al efecto contemplen tres Bancos o Instituciones Financieras establecidas en el país.- Desde ya las partes acuerdan que la primera opción de compra pertenece a Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara Limitada.- La oferta de compra de uno cualquiera de los bienes raíces objetos del presente contrato deberá constar y por lo mismo acreditarse a la arrendataria de manera autentica y fidedigna, tanto en el precio como en la individualización de la persona natural o jurídica del eventual comprador.- OCTAVO: Los inmuebles materia del presente contrato de arriendo se encuentran en regular estado. Lo anterior es conocido de la arrendataria, quien se obliga a conservarlo y mantenerlo de iguales o mejores condiciones, siendo por tanto las reparaciones locativas y desperfectos de ordinaria ocurrencia de su cargo exclusivo y sin derecho a exigir reembolsos de la arrendadora. Las mantenciones normales y extraordinarias que deban hacerse a cada uno de los inmuebles objetos del presente contrato, serán de cargo de la arrendataria.- NOVENO: La parte arrendadora declara expresamente que los inmuebles que arrienda le pertenecen como dueña única y exclusiva y que no están afectos a hipotecas, censos o gravámenes o derechos de terceros o arriendos preferentes que por este instrumento se constituye, salvo los que da cuenta esta escritura. Que su derecho no está sujeto a condición resolutoria o rescisoria, ni a prohibiciones de gravar o enajenar y que no existen embargos ni hipotecas, juicios pendientes que puedan menoscabarla de modo alguno, no existen privilegios ni derechos de terceros que puedan ejercitarse, y que tampoco existen ocupantes ni terceros que puedan disputar su tendencia y/o

posesión y/o dominio.- DECIMO: Para el caso de incumplimiento grave de cualesquiera de las obligaciones del arrendador en especial las contenidas en las cláusulas sexta y novena, y para el caso de término anticipado del presente contrato fuera de las causales indicadas en la cláusula quinta, se establece que la parte incumplidora deberá pagar a la otra las siguientes multas: A.- En caso de término anticipado del contrato, fuera de los casos previstos, una multa equivalente a la utilidad promedio obtenida en los últimos seis meses multiplicadas por todos los meses faltantes hasta completar el periodo vigente con un tope de ciento cincuenta y seis meses, para el caso de anticipación por parte del arrendador, y B.- una suma equivalente a diez meses de arriendo en caso que la arrendataria anticipase la disolución del contrato. En caso de que Comercial e Industrial Lutz S.A. pusiere término anticipado al contrato, además de la indemnización señalada se obliga a abstenerse, por un plazo de quince años, contados desde esa fecha, a no desarrollar en el inmueble actividades de compraventa y /o comercialización de aglomerado ni materiales de construcción.- DECIMO PRIMERO: El arrendador se compromete, mientras dure el presente contrato o sus renovaciones, a no desarrollar actividades relacionadas con el giro del negocio compraventa y /o comercialización de aglomerados. Se exceptúa de esta prohibición las actividades realizadas por la empresa "Maderas La Alborada", con domicilio en calle San Pablo número seis mil seiscientos cuarenta y uno y calle San Pablo nueve mil doscientos cuarenta, Comuna de Pudahuel, de propiedad de la arrendadora, siendo condición esencial para otorgar esta excepción ya pactada entre las partes; que los aglomerados sean adquiridos a Maderas Imperial Limitada, quien desde ya y presente en este acto se compromete a otorgarle las mejores condiciones de mercado



durante el plazo de vigencia del presente contrato, tanto en lo que se refiere a precio de los productos y a modalidad de pago de los mismos.- Para tal efecto, Maderas Imperial Limitada entregará anticipadamente una lista de precios vigente de los productos aglomerados para cada mes. Además del precio se debe considerar la existencia de stock para entrega inmediata.- Se deja establecido desde ya que la adquisición de productos a Maderas Imperial Limitada, por parte de "Maderas La Alborada" forma parte de un principio de ejecución y por lo mismo de cumplimiento de este contrato, que las partes se comprometen a dar cumplimiento a cabalidad. El incumplimiento de esta obligación por parte del arrendador, dará derecho al arrendatario, a obtener una rebaja de la renta de arrendamiento en un cinco por ciento mensual y además constituye causal grave de incumplimiento del presente contrato, dando lugar a lo acordado en la cláusula décima.

DECIMO SEGUNDO: Se faculta al arrendatario para tomar posesión material de los inmuebles objeto de este contrato a partir del primero de Junio del año dos mil cinco.- DECIMO TERCERO: Para garantizar el cumplimiento del presente contrato el arrendatario reconoce tener en su poder la suma equivalente a trescientas treinta y ocho coma cuarenta y ocho Unidades de Fomento, suma que será devuelta al término del contrato, a mas tardar sesenta días después de terminado el contrato. Esta suma no podrá en caso alguno ser imputada al pago del ultimo mes de arriendo.- DECIMO CUARTO: Se acuerda en forma expresa que el retardo en el pago de una o mas rentas por parte del arrendatario dará derecho al arrendador a poner término inmediato al contrato, y exigir la devolución del inmueble arrendado sin mas trámite.- DECIMO QUINTO: Las partes convienen en que será de cargo del

GABRIEL OGALDE RODRIGUEZ  
Notario Público Titular 3<sup>a</sup> Notaría  
Teatinos 333 Entrepiso  
SANTIAGO

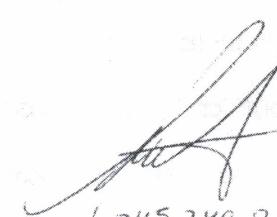
arrendatario, mientras subsista la vigencia del presente contrato, el pago de las Contribuciones a que están sujetos los inmuebles materia del mismo, debiendo remitir al arrendador los comprobantes de pago respectivos, tan pronto estos se hayan efectuados.- DECIMO SEXTO: La arrendadora, viene en otorgar al arrendatario la representación legal de los inmuebles arrendados; lo que se traduce en definitiva que Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara, por medio de sus representantes legales podrá realizar cualquier tipo de solicitudes, presentaciones, requerimientos, etcétera; ante cualquier tipo de organismo o repartición pública, especialmente Municipalidades, Ministerios y Superintendencias; por lo mismo y desde ya se autoriza a la arrendataria a realizar todas las modificaciones, transformaciones, etcétera que sean necesarias para el funcionamiento del local comercial.- DECIMO SEPTIMO: Para todos los efectos legales del presente contrato las partes fijan su domicilio en la Ciudad de Santiago y se someten a la jurisdicción de sus tribunales.- DECIMO OCTAVO: Todos los gastos derivados de la presente escritura y las inscripciones a que da lugar en los registros respectivos serán de cargo de ambas partes por partes iguales.- DECIMO NOVENO: Se faculta al portador de copia autorizada del presente contrato para requerir del Conservador de Bienes Raíces las anotaciones e inscripciones o subinscripciones que fueren procedentes en los registros correspondientes.- La personería de don Oscar Jaime Lutz Rost para representar a Comercial e Industrial Lutz S.A. consta de sesión de Directorio numero uno de fecha primero de Julio de mil novecientos noventa y tres, reducida a escritura publica en la Notaría de Santiago de don Rene Benavente Arévalo Cash, la que no se inserta por ser conocida de las partes y del Notario que autoriza.- La personería de don Enrique Cabo Osmer para

RODRIGUEZ • Gabriel Ogalde Rodriguez  
Notario Público Titular 3<sup>a</sup> Notaría  
Teatinos 333 Entrepiso  
Santiago

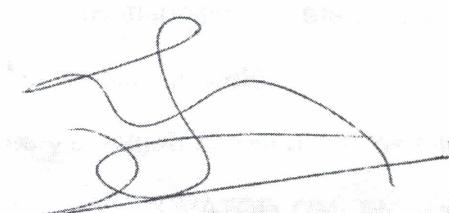
representar a Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara Limitada consta de la escritura de fecha doce de Diciembre de mil novecientos noventa y uno, otorgada en la Notaría de Santiago de don Humberto Quezada Moreno, la que no se inserta por ser conocida de las partes y del Notario que autoriza.-

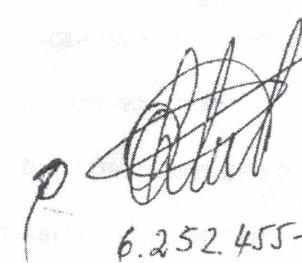
Es comprobante, previa lectura, firman los comparecientes.- Se da copia.

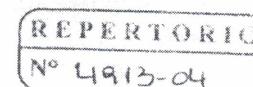
Doy fe Entrelineas " cinco mil novecientos dieciseis ", dos veces Vale doy fe.

  
6.245.249-8





  
6.252.455-3



ES TESTIMONIO FIEL DE SU ORIGINAL Santiago 05/05/2004





LA PRESENTE HOJA CORRESPONDE A LA CERTIFICACION  
DE LA ESCRITURA CON REPERTORIO N° 4913  
OTORGADA EN LA NOTARIA DE DON(ÑA) **GABRIEL**

**OGALDE RODRÍGUEZ**

CON FECHA **5 DE MAYO DEL AÑO 2004**

ANOTADO EN REPERTORIO CON EL N° **52120**  
Y ACREDITADO EL CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 74  
INCISO 1º DEL CODIGO TRIBUTARIO SE CERTIFICA QUE  
SE PRACTICARON LAS INSCRIPCIONES QUE SE SEÑALAN  
EN LOS REGISTROS QUE SE INDICAN:

EN EL REGISTRO DE HIPOTECAS Y GRAVAMENES

SE PRACTICARON LAS INSCRIPCIONES DE

**ARRIENDO**

A FOJAS **66289 N° 53573.**

DR\$: **259.600**

SANTIAGO, 16 DE AGOSTO DEL AÑO 2004

