



Notaria Santiago Alvaro David González Salinas

Certifico que el presente documento electrónico es TERMINACION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y NUEVO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIALIZADORA RECIPOL SA, INVERSIONES SOEFRA LTDA otorgado el 17 de Julio de 2020 reproducido en las siguientes páginas.

Notaria Santiago Alvaro David González Salinas.-

Agustinas 1070, 2 piso.-

Repertorio N°: 24131 - 2020.-

Santiago, 27 de Julio de 2020.-



Nº Certificado: 723456849700.-
www.fojas.cl

Emito el presente documento con firma electrónica avanzada (ley N°19.799, de 2002), conforme al procedimiento establecido por Auto Acordado de 13/10/2006 de la Excmo. Corte Suprema.-
Certificado N° 723456849700.- Verifique validez en www.fojas.cl.-
CUR N°: F4808-723456849700.-

ALVARO GONZALEZ SALINAS
NOTARIO PUBLICO TITULAR
NOTARIA 42^o
Agustinas 1070, 2^o piso
SANTIAGO

1 REPERTORIO N° 24131 - 2020

2 MAP

3 OT 51971

4

5

6 TERMINACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

7 Y

8 NUEVO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

9

10 INVERSIONES SOEFRA LIMITADA

11 A

12 COMERCIALIZADORA RECIPOL S.A.

13

14

15

16

17

18 En SANTIAGO, REPUBLICA DE CHILE, a diecisiete de Julio del año dos mil
19 veinte, ante mí, **ALVARO GONZALEZ SALINAS**, chileno, abogado, Notario Público
20 Titular de la Cuadragésima Segunda Notaría de Santiago, con oficic en calle
21 Agustinas mil setenta, segundo piso, comparecen: **INVERSIONES SOEFRA**
22 **LIMITADA**, Rut número setenta y seis millones ocho mil doscientos diecinueve
23 guión ocho, del giro de su denominación, debidamente representada según se
24 acreditará al final, por doña **Claudia Scagliotti Ravera**, chilena, casada, abogado,
25 cédula de identidad número siete millones cuatrocientos setenta y siete mil
26 doscientos ocho guión cero, don **Raimundo Scagliotti Ravera**, chileno,
27 casado, ingeniero civil industrial, cédula de identidad número doce
28 millones ciento ocho mil trescientos setenta y uno guión K; doña **Costanza**
29 **Scagliotti Ravera**, chilena, casada, historiadora, cédula de identidad número siete
30 millones cuatrocientos setenta y siete mil doscientos siete guión dos; doña **María**

Alvaro Gonzalez Salinas
NOTARIO PUBLICO MAP
42 NOTARIA SANTIAGO



1 **Augusta Scagliotti Ravera**, chilena, casada, periodista, cédula de identidad
2 número doce millones setecientos noventa y siete mil cuatrocientos treinta y tres
3 guión cero; y don **José Pedro Scagliotti Ravera**, chileno, casado, abogado, cédula
4 de identidad número quince millones novecientos sesenta mil cincuenta y cuatro
5 guión ocho, todos con domicilio en calle Coronel Pereira número noventa y ocho,
6 comuna de Las Condes, Región Metropolitana, en adelante e indistintamente
7 denominado la "Arrendadora" o "SOEFRA"; por una parte y, por la otra;
8 **COMERCIALIZADORA RECIPOL S.A.**, rol único tributario número setenta y seis
9 millones noventa y seis mil cuatrocientos ochenta y siete guión cinco, representada,
10 según se acreditará al final, por don **RAIMUNDO SCAGLIOTTI RAVERA**, chileno,
11 casado, ingeniero civil industrial, cédula de identidad número doce millones ciento
12 ocho mil trescientos setenta y uno guión K, ambos domiciliados para estos efectos
13 en Santiago, calle El Taqueral, parcela Dieciocho A dos, lote cuatro, comuna de
14 Lampa, Región Metropolitana, de paso en ésta; en adelante e indistintamente
15 "Recipol"; o la "Arrendataria"; los comparecientes mayores de edad, quienes
16 acreditaron su identidad con las cédulas anotadas y exponen: que han convenido el
17 siguiente término de contrato de arrendamiento y en la celebración de un nuevo
18 contrato de arrendamiento, que se regirá por las cláusulas siguientes y en su
19 silencio, por lo señalado en el Código Civil y demás leyes aplicables, en adelante el
20 "Contrato". **PRIMERO: Antecedentes.** Una INVERSIONES SOEFRA LIMITADA es
21 dueña del lote número cuatro de la subdivisión del resto de la Parcela dieciocho A
22 dos, del plano de subdivisión de la parcela dieciocho, del proyecto de parcelación
23 "Taqueral". predios "El Taqueral" y "Fundo Parcela Nueve" y parte de la Parcela
24 dieciséis del Fundo Lo Pinto, Comuna de Lampa, Región Metropolitana, que
25 deslinda: NORTE, en setenta y ocho metros con lote dieciocho A Tres; SUR, en
26 setenta y cuatro metros con Parcela Diecinueve; ORIENTE, en ciento treinta metros
27 con Lote Cinco del plano de subdivisión; PONIENTE, en cien metros con Lote Tres
28 del plano de subdivisión, acequia de riego de por medio.- Lo adquirió por compra
29 según escritura de fecha quince de octubre del año dos mil diez otorgada en la
30 notaría de Santiago, de don Patricio Zaldívar Mackenna. El dominio a su favor se



1 encuentra inscrito a fojas sesenta y seis mil ciento setenta y nueve, número
2 noventa y nueve mil seiscientos ochenta y uno del Registro de Propiedad del
3 Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año dos mil diez. El inmueble tiene
4 asignado rol de avalúo número trescientos ochenta y cuatro guión ciento setenta y
5 dos de la comuna de Lampa; **Dos** Mediante instrumento privado de fecha uno de
6 noviembre de dos mil diez, modificado por instrumento privado de primero de
7 febrero de dos mil catorce, INVERSIONES SOEFRA LIMITADA y Comercializadora
8 Recipol Limitada, hoy COMERCIALIZADORA RECIPOL S.A. celebraron un contrato
9 de arrendamiento, en adelante el "Contrato Anterior", por medio del cual se entregó
10 en arriendo a Recipol el inmueble individualizado en el número Uno\ anterior, en
11 adelante el "Inmueble"; **Tres** La Arrendadora y Recipol declaran que el Contrato
12 Anterior se encuentra plenamente vigente y en ambas partes en cumplimiento de las
13 obligaciones que emanen del mismo; **Cuatro** La Arrendadora declara y garantiza
14 que es titular exclusivo del Inmueble, y que no existen terceros que puedan
15 reclamar derechos sobre él. Esta declaración constituye un elemento esencial para
16 la celebración del contrato por parte de la Arrendataria. **SEGUNDO: Término del**
17 **Contrato Anterior.** Por el presente acto, Recipol y la Arrendadora de manera
18 expresa y con esta misma fecha dan por terminado anticipadamente el Contrato
19 Anterior, declarando que nada se adeudan en relación a dicho contrato,
20 otorgándose a su respecto el más completo y total finiquito, así como de todas y
21 cada una de las obligaciones emanadas de cualquier otro tipo de acuerdo suscrito
22 entre Recipol y la Arrendadora respecto del Inmueble con anterioridad al presente
23 instrumento. **TERCERO: Nuevo Arrendamiento.** Con el objeto que la Arrendataria
24 continúe haciendo uso del Inmueble y en atención a que el Contrato Anterior
25 terminó anticipadamente según da cuenta la cláusula precedente, por el presente
26 instrumento y a contar de esta fecha, y como un nuevo contrato, la Arrendadora da y
27 entrega en arrendamiento a la Arrendataria, quien acepta y recibe el Inmueble, a
28 entera satisfacción. En virtud del Contrato la Arrendataria: **Uno** Durante toda la
29 vigencia del mismo, tendrá derecho al uso y goce del Inmueble, con entera libertad
30 y sin restricciones de ninguna especie, pudiendo realizar libremente en él la

Alvaro Gonzalez Salinas
NOTARIO PUBLICO MAP
42 NOTARIA SANTIAGO



1 operación, gestión y explotación comercial de su giro, salvo únicamente por la
2 limitación de no causar daño o detrimento al Inmueble. **Dos** La Arrendadora
3 declara que el Inmueble cuenta a esta fecha con los permisos, autorizaciones y
4 patentes, necesarios para desarrollar en forma legal sus actividades de explotación
5 comercial, de acuerdo a sus características, todo ello de forma normal y sin
6 perturbaciones legales, en el futuro será de responsabilidad y cargo exclusivo de la
7 Arrendataria la gestión y obtención de las nuevas autorizaciones y de mantener
8 vigentes las existentes a esta fecha, de cualquier naturaleza que sean, y que sean
9 exigidas por las autoridades, organismos o servicios que tengan injerencia o control
10 o de las cuales dependa el funcionamiento del rubro a operar, sin que sea atribuible
11 responsabilidad alguna a la Arrendadora para ningún efecto legal o contractual en
12 la obtención de estas nuevas autorizaciones, salvo en cuanto se requiera su
13 intervención en su carácter de propietario del Inmueble; y sin que quede obligado a
14 soportar al momento de ser gestionadas tales autorizaciones o en el futuro, a
15 cargas o compromisos de ninguna especie, salvo, asimismo, por aquellos
16 compromisos que le corresponda asumir en su carácter de propietario del Inmueble
17 y sin perjuicio del deber de la Arrendataria de asumir los costos asociados a la
18 obtención de estas autorizaciones. **Tres** Durante toda la vigencia de este contrato
19 y sin necesidad de autorización de la Arrendadora, la Arrendataria estará facultada
20 para efectuar todas aquellas reparaciones, mejoras, remodelaciones y, en general,
21 todas aquellas construcciones y alteraciones que estime pertinentes o adecuadas
22 efectuar o introducir al Inmueble a los fines de lograr una mejor operación, gestión
23 y explotación comercial del mismo. Para efectos de poder llevar a cabo las obras y
24 construcciones reguladas en esta cláusula, la Arrendadora se obliga a colaborar de
25 buena fe y cabalmente con la Arrendataria en todos aquellos trámites y gestiones
26 que corresponda dada su calidad de propietario del Inmueble, cual es el caso de
27 firmar solicitudes, planos, requerimientos de permisos, etcétera, que sean
28 necesarios presentar o solicitar, ya sea ante la Municipalidad u otras autoridades o
29 servicios, para efectos de poder llevar a cabo tales obras y construcciones. Serán
30 de cargo de la Arrendataria todos los gastos y costos de las gestiones necesarias



Certificado
723456849700
Verifique validez
<http://www.fojas.com>

1 para efectuar las reparaciones, mejoras, remodelaciones y construcciones que se
2 mencionan anteriormente. **CUARTO: Permisos.** La Arrendadora otorga, además, las
3 siguientes autorizaciones voluntarias sobre el Inmueble y mandato irrevocable, por
4 el mismo plazo del Contrato, a favor de la Arrendataria, quien acepta: **Uno** Todas
5 las gestiones y pagos en organismos fiscales, municipales, de salud u otros, que
6 tengan relación con el funcionamiento de la empresa a que se destinará el
7 inmueble; **Dos** En caso de ser necesarias adecuaciones del inmueble para cumplir
8 con las exigencias de los organismos oficiales necesarias para la obtención de las
9 autorizaciones requeridas, previa información por escrito a la Arrendadora; **Tres**
10 En caso de no otorgarse los permisos correspondientes por las autoridades
11 municipales, ambientales u otras, para el objeto que fue arrendada el Inmueble por
12 la Arrendataria, y sin que la causa del rechazo de los permisos sea responsabilidad
13 de la Arrendataria, el contrato terminará inmediatamente, soportando cada una de
14 las partes las pérdidas, no dando lugar a indemnización alguna entre ellas. En esta
15 eventualidad, esta situación deberá ser comunicada por la Arrendataria a la
16 Arrendadora, por carta certificada enviada a la dirección establecida en el Contrato,
17 con treinta días de anticipación a la restitución del Inmueble. La renta de
18 arrendamiento correspondiente deberá ser pagada por la Arrendataria hasta la
19 restitución del Inmueble. Conforme con lo expresado precedentemente, la
20 Arrendadora confiere a la Arrendataria, de conformidad con el artículo doscientos
21 cuarenta y uno del Código de Comercio, toda vez que también, importa a esta
22 última, una mandato irrevocable en los términos más amplios que la ley permita
23 para que la represente ante el Servicio de Evaluación Ambiental, la
24 Superintendencia del Medio Ambiente, y ante cualquier otro organismo, servicio o
25 repartición pública que sea competente o que haya participado en el proceso de
26 calificación ambiental que terminó con la Resolución de Calificación Ambiental
27 número cuatrocientos cincuenta y cinco de fecha ocho de octubre de dos mil quince
28 dictada por la Comisión de Evaluación del Medio Ambiente de la Región
29 Metropolitana de Santiago y que calificó favorablemente el Proyecto
30 "Regularización Planta de Reciclaje de Plástico, Comercializadora RECIPOL Ltda.".

Alvaro González Salinas
NOTARIO PUBLICO MAP
42^a NOTARIA SANTIAGO



1 **QUINTO: Destino del Inmueble.** La Arrendataria declara que el destino del
2 Inmueble será la compra, venta, importación, exportación, transformación,
3 fabricación, recuperación y/o reciclaje de toda clase de polímeros, plásticos o
4 cauchos, y sus materias primas o derivados; la representación de marcas
5 nacionales y/o extranjeras; la asesoría, desarrollo, explotación y administración
6 de toda clase de negocios y proyectos en energías renovables, y/o el desarrollo
7 de cualquier actividad directa o indirectamente relacionada con el giro de la
8 Arrendataria. **SEXTO: Entrega del Inmueble.** La Arrendataria declara recibir en
9 este acto y a su entera conformidad el Inmueble. **SÉPTIMO: Renta.** Uno\ La renta
10 mensual de arrendamiento, en adelante la "Renta", será la cantidad de
11 ochenta y siete coma cinco Unidades de Fomento, la cual se pagará por
12 adelantado, entre el día quince y veinte de cada mes, al valor que la unidad de
13 fomento tenga al día del pago, mediante, salvo instrucción en contrario de la
14 Arrendadora por escrito, depósito o transferencia en la cuenta corriente bancaria
15 número seis dos-uno uno ocho dos dos- nueve del Banco Santander. El aviso de
16 transferencia o comprobante de depósito serán suficiente recibo del pago de la
17 renta mensual; Dos\ En este acto, Recipol, debidamente representada en la forma
18 señalada en la comparecencia, paga a Inversiones Soefra Limitada, la cantidad de
19 dos millones quinientos nueve mil quinientos treinta y cuatro pesos, equivalente
20 al día de hoy de ochenta y siete coma cinco Unidades de Fomento, que
21 corresponden al pago de la primera renta mensual de arrendamiento. La
22 Arrendadora, declara recibir a su más entera y total satisfacción el pago de la
23 primera renta anual de arrendamiento; Tres\ La Arrendadora y la Arrendataria
24 declaran expresamente que la Renta comprende todas las autorizaciones y
25 permisos que se requieran para el funcionamiento del giro y de las demás
26 actividades de la Arrendataria, señaladas en la cláusula quinta del presente
27 instrumento, por todo el tiempo de vigencia del Contrato; Cuatro\ Si dejare de
28 existir la unidad de fomento o se modifique la forma, base o procedimiento para
29 calcular su reajuste diario, la Renta se reajustará según la variación que
30 experimente el Índice de Precios al Consumidor, entre el mes anterior a la fecha en



ALVARO GONZALEZ SALINAS

NOTARIO PUBLICO TITULAR

NOTARIA 42^a

Agustinas 1070, 2^o piso

SANTIAGO

que se produzca la expresada modificación, la eliminación o sustitución de la unidad de fomento y el mes o fracción de mes, anterior a la fecha de pago efectivo de la Renta respectiva. **OCTAVO: Duración.** **Uno** El Contrato de arrendamiento tendrá una vigencia de siete años a contar de la fecha del presente instrumento. Vencido dicho plazo, se prorrogará, automáticamente, por períodos iguales y sucesivos de siete años cada uno, a menos que alguna de las partes manifestare su voluntad de ponerle término, mediante el envío de carta certificada o notarial dirigida al domicilio de la otra parte, indicado en la comparecencia o aquel otro que alguna de las partes informe por escrito a la otra, todo con a lo menos ciento veinte días corridos de anticipación a la fecha de vencimiento del plazo inicial o de la prórroga que esté vigente; **Dos** Sin perjuicio de lo anterior, la Arrendataria podrá, a su arbitrio: **a** Poner término anticipado al Contrato, después de transcurridos los primeros dos años de vigencia del mismo, mediante el envío de carta certificada o notarial dirigida al domicilio de la otra parte, indicado en la comparecencia o el informado por escrito a la otra con anterioridad, todo con a lo menos ciento veinte días corridos y; **b** Renovar unilateralmente el contrato por el mismo plazo original, en cuyo caso, cualquiera de las partes, luego de su renovación, podrá ponerle término en cualquier tiempo y sin expresión de causa, con a lo menos doscientos cuarenta días corridos de anticipación, mediante el envío de carta certificada o notarial dirigida al domicilio de la otra parte y; **Tres** La Arrendadora tendrá la facultad de poner fin al Contrato, luego de transcurridos los primeros cuatro años de vigencia, en el evento que pasado dicho plazo recibiere una oferta de compra del Inmueble cuyo valor la Arrendataria no accediese a igualar, en cuyo caso el Contrato terminará dentro de los doscientos cuarenta días siguientes a dicha negativa, comunicada mediante carta certificada o notarial dirigida al domicilio de la otra parte. La comunicación con la negativa deberá ser enviada por la Arrendataria dentro de quince días corridos desde que se le comunique por la Arrendadora el hecho de existir la oferta de compra y su valor. **Cuatro** Terminado el arrendamiento por el vencimiento del plazo, por sentencia arbitral o por cualquiera otra causa, la Arrendataria deberá restituir a la Arrendadora en un plazo de treinta días corridos

Alvaro Gonzalez Salinas
NOTARIO PUBLICO MAP
2^a NOTARIA SANTIAGO



1 el Inmueble totalmente desocupado de personas y/o cosas, en buen estado de
2 conservación y aseo, obligación que sólo se entenderá cumplida entregándolos
3 materialmente y devolviendo sus llaves, con todas sus cuentas al día, esto es, sin
4 deuda de ninguna naturaleza. Si la Arrendataria retardare la entrega de todo o
5 parte del Inmueble totalmente desocupado, sea que medie o no juicio de
6 arrendamiento, deberá pagar la renta mensual estipulada por cada mes y fracción
7 superior a diez días de retardo hasta la fecha de la restitución efectiva del
8 Inmueble, sin perjuicio del derecho de la Arrendadora para solicitar judicialmente la
9 restitución del Inmueble. **NOVENO:** Uno La Arrendadora no podrá bajo respecto
10 alguno ceder, disponer, constituir, dar en garantía, en comodato, factorizar, o
11 cualquier otro acto o convención relativo al Contrato y/o los derechos y acciones
12 que de él emanan a su favor, salvo autorización previa y escrita de la Arrendataria;
13 y Dos En caso de que la Arrendadora transfiera, aporte o en cualquier forma
14 enajene total o parcialmente el Inmueble, o que se extinga, a cualquier título y por
15 cualquier causa, tiempo y circunstancia, sus derechos sobre el mismo; el Contrato,
16 sus autorizaciones y permisos, serán obligatorias para el respectivo causahabiente,
17 sucesor, adquirente o propietario sin necesidad de ratificación ni notificación
18 alguna, asumiendo éste la calidad de jurídica de arrendador que posee el actual
19 Arrendador, en los mismos términos establecidos en el presente instrumento;
20 **DÉCIMO: Mejoras.** La arrendadora no tendrá obligación de efectuar ninguna clase
21 de mejoras o reparaciones en el Inmueble. La Arrendataria, a su costo y
22 responsabilidad, podrá efectuar en el Inmueble, todas las modificaciones,
23 transformaciones, mejoras e instalaciones que estime necesarias para adecuarlo al
24 destino previsto en el Contrato. Todas las construcciones, instalaciones y mejoras
25 que se introduzcan en el Inmueble, pertenecerán a la Arrendataria, las que al
26 término del Contrato podrán ser retiradas por ésta a su voluntad, salvo aquellas que
27 no puedan separarse de él sin detrimiento o menoscabo, que quedarán a beneficio
28 de la Arrendadora, salvo pacto escrito en contrario. **UNDÉCIMO:** La Arrendataria
29 deberá pagar y mantener al día las cuentas de consumo de agua, energía eléctrica,
30 gas, gastos comunes, y demás que procedan, debiendo exhibir a la Arrendadora,



1 cuando ésta lo solicite, los correspondientes recibos. Por su parte, la Arrendadora
2 deberá pagar y mantener al dia el pago de las contribuciones de bienes raíces que
3 afecten al Inmueble. **DUOÉCIMO:** Se deja expresa constancia que el Contrato
4 incluye todas las construcciones, galpones, talleres, y oficinas existentes en el
5 Inmueble. Asimismo, de deja expresa constancia que las maquinarias destinadas al
6 ejercicio de actividades comerciales o industriales, y en general, todos los bienes
7 muebles existentes a esta fecha en el Inmueble son de propiedad de la Arrendataria
8 o de Comercial Hydropol SpA y que en ningún caso y, bajo ninguna circunstancia,
9 pasarán a dominio de la Arrendadora, así como los que introduzca, instale, monte o
10 construya en el futuro en el Inmueble la Arrendataria. El presente contrato si
11 comprende la instalación eléctrica hasta el tablero general, lo que incluye al
12 transformador eléctrico de quinientos Kw y el automático general de la planta y
13 luminarias instalados en el inmueble, todos los cuales son de propiedad de la
14 Arrendadora. Asimismo, el Contrato incluye el arriendo de los derechos de agua de
15 propiedad de la Arrendadora, inscritos a fojas noventa y cuatro, número ciento
16 cuarenta y siete del Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes
17 Raíces de Santiago correspondiente al año dos mil diez y cuyos términos y
18 condiciones constan el instrumento firmado también con esta misma fecha y que
19 para todos los efectos legales se entenderá ser parte integrante del presente
20 contrato. **DÉCIMO TERCERO: Cesión y Subarrendamiento.** La Arrendataria no
21 podrá libremente ceder, transferir o subarrendar total o parcialmente, a cualquier
22 título, los derechos que emanen del presente instrumento, sin previa aprobación de
23 la Arrendadora, la que deberá pronunciarse dentro de los cinco días hábiles
24 siguientes de recibida la información respectiva por escrito, si venciere dicho plazo
25 y la Arrendadora no se hubiere manifestado por escrito, se entenderá que está de
26 acuerdo con dicha cesión, transferencia o subarriendo. En ningún caso la duración
27 de los contratos que celebre la Arrendataria podrán exceder el plazo que reste para
28 vencer al Contrato. No se requerirá la aprobación de la Arrendadora cuando la
29 cesión, transferencia o subarriendo sea con una filial o empresa relacionada de la
30 Arrendataria. En caso de cualquier infracción al presente contrato por parte de la

Alvaro Gonzalez Salinas
NOTARIO PUBLICO MAP
42^o NOTARIA SANTIAGO



1 subarrendataria, ésta y la Arrendataria serán responsables solidariamente de todos
2 los perjuicios que de ello puedan derivar para la Arrendadora. **DÉCIMO CUARTO:**
3 La Arrendataria se obliga a cumplir con todas las normas jurídicas y resoluciones
4 de la autoridad relativas al Inmueble y a su destinación. Será de exclusiva
5 responsabilidad de la Arrendataria la obtención de los permisos, autorizaciones y
6 concesiones necesarias para el desarrollo de su giro. Para este efecto la
7 Arrendadora autoriza desde ya y se obliga a firmar los documentos y mandatos que
8 requiera la Arrendataria para ingresar y tramitar, a su costo, todo tipo de
9 autorizaciones y gestiones ante la Municipalidad de Lampa y las empresas de
10 electricidad, gas, agua potable, etc., entre ellas y sin que la enumeración sea
11 taxativa, sino que meramente ejemplar: para solicitar servicios adicionales,
12 aumentos de potencia, cambios de tarifa, nuevas obras o cualquier otra gestión
13 relacionada con dichos servicios. Asimismo, serán de cargo de la Arrendataria,
14 todos aquellos tributos, gravámenes, multas, permisos y demás obligaciones que
15 surjan o se impongan en lugar, sustitución o adición a cualquiera de aquellos que
16 se han señalado precedentemente, sea en conformidad al derecho vigente a la
17 fecha de celebración del presente contrato o al existente a la época del pago y que
18 se deriven de la operación de su giro. En caso que en el futuro las autoridades,
19 sean nacionales, regionales o comunales, impongan exigencias distintas o
20 adicionales a las que actualmente se encuentran vigentes para el destino que la
21 Arrendataria da al Inmueble, ésta se obliga a realizar las obras, trabajos, o lo
22 necesario para dar cumplimiento fiel y oportuno a las nuevas exigencias. En
23 cualquier caso, estas circunstancias no podrán significar motivo para retrasos en el
24 pago de la renta de arrendamiento ni para la suspensión de la misma, pero
25 facultarán a la Arrendataria para poner término anticipado al Contrato, para lo cual
26 deberá dar aviso con noventa días corridos de anticipación, mediante carta
27 certificada o despachada por intermedio de un notario. **DÉCIMO QUINTO:** La
28 Arrendadora no responderá en caso alguno por los daños que pueda experimentar
29 la Arrendataria o sus subarrendatarios, cesionarios o sucesores producto de los
30 perjuicios derivados de hechos tales como, robo, hurtos, incendios, terremotos,



Certificado
723456849700
Verifique validez
<http://www.fojas.com>

1 actos terroristas, maliciosos o desórdenes entre otros, que ocurran o afecten al
2 bien dado en arriendo. Tampoco responderá la Arrendadora por los eventuales
3 perjuicios que pueda sufrir la Arrendataria por cualquier acto, resolución u orden de
4 la autoridad que afecte o pueda afectar el normal desarrollo del negocio de la
5 Arrendataria. **DÉCIMO SEXTO:** La Arrendadora, o su representante, tendrán el
6 derecho para visitar o inspeccionar el inmueble en el momento que lo deseen,
7 previo aviso a la Arrendataria con cuarenta y ocho horas de anticipación y en dos
8 oportunidades al mes, como máximo, y esta última se obliga a dar las facilidades
9 necesarias para ello. **DÉCIMO SÉPTIMO:** Queda especialmente prohibido a la
10 Arrendataria destinar el Inmueble a un objeto o fin distinto del señalado en el
11 Contrato. **DÉCIMO OCTAVO:** La Arrendataria responderá por los daños que por su
12 culpa o negligencia se causen en el Inmueble o en las propiedades circundantes,
13 así como los causados o provocados por cualquiera de sus trabajadores. Las
14 obligaciones de la Arrendataria contempladas en la presente cláusula, derivadas de
15 eventos ocurridos durante la vigencia del Contrato y reclamados por la Arrendadora
16 por escrito a la Arrendataria dentro de los treinta días de ocurridos, no se
17 extinguirán, ni menos acabarán, bajo ningún respecto, por el hecho de haber
18 cesado la vigencia del Contrato. **DÉCIMO NOVENO:** La Arrendadora podrá dar por
19 terminado el arrendamiento ipso facto y a su solo arbitrio, entre otras, por las
20 siguientes causales, las que tendrán la calidad de esenciales y determinantes,
21 configurando éstas, por si mismas, incumplimientos graves: **Uno**! Si la Arrendataria
22 no paga la renta mensual correspondiente dentro del plazo pactado en el Contrato.
23 En este caso, la Arrendadora deberá, previo de solicitar la terminación anticipada
24 del contrato, dar a lo menos un aviso mediante carta certificada despachada por
25 Notario Público al domicilio fijado por la Arrendataria en la comparecencia, o al que
26 posteriormente indique por escrito, del hecho de que solicitará la terminación del
27 contrato por no pago o retardo en el pago de las rentas de arrendamiento. La
28 Arrendataria tendrá la posibilidad de subsanar dicho incumplimiento dentro de los
29 cinco días hábiles siguientes a la recepción de dicha carta pagando las rentas
30 correspondientes. Habiendo cumplido dentro del plazo señalado con el pago de las

Alvaro Gonzalez Salinas
NOTARIO PUBLICO MAP
42^a NOTARIA SANTIAGO



1 rentas adeudadas, se entenderá que ha cesado el incumplimiento de la misma, y
2 con ello la facultad de la Arrendadora de solicitar el término al contrato; **Dos** \ Si la
3 Arrendataria destina el inmueble a un objeto distinto del señalado en el Contrato;
4 **Tres** \ Si la Arrendataria cediere o subarrendare a terceros en forma total o parcial
5 sin previo consentimiento de la arrendadora, excepto en el caso de sociedades
6 filiales o relacionadas; **Cuatro** \ Si se atrasare, en más de dos períodos, en el pago
7 de las cuentas de consumo de agua, energía eléctrica, gas, gastos comunes,
8 etcétera; **Cinco** \ Si la Arrendataria incurriere en estado de cesación de pagos,
9 promoviese convenio o concurso preventivo de acreedores o fuere declarada en
10 quiebra; y; **Seis** \ Si causare al inmueble algún perjuicio o daño grave, provocando
11 el deterioro o destrucción del mismo, ya sea directa o indirectamente. **VIGÉSIMO:**
12 Se deja expresa constancia por las partes contratantes, que en caso de atraso en la
13 restitución del inmueble por la Arrendataria, una vez terminado el Contrato, ésta
14 última deberá continuar pagando a la Arrendadora la renta convenida, con un
15 recargo del diez por ciento, en proporción al periodo del retardo en la restitución, y
16 hasta que efectúe la restitución efectiva del Inmueble. **VIGÉSIMO PRIMERO:**
17 **Servicios Externos:** **Uno** \ Se deja constancia de que cualquier insuficiencia o
18 ineficiencia de los servicios de agua, alcantarillado, electricidad o la eventual
19 suspensión del abastecimiento de electricidad con que cuenta el Inmueble que no
20 sea responsabilidad de la Arrendataria, será considerada fuerza mayor no imputable
21 a la Arrendadora. En esa eventualidad, si la insuficiencia o falta de suministro,
22 impide a la Arrendataria desarrollar las actividades para las cuales arrendó el
23 inmueble, podrá poner término al Contrato, procediendo la restitución del inmueble
en la fecha que las partes acuerden. En estos casos, el término del arrendamiento
25 será sin responsabilidad alguna para la Arrendadora y sin derecho a indemnización
26 alguna para La Arrendataria por parte de la Arrendadora. **VIGÉSIMO SEGUNDO:**
27 **Restitución del inmueble.** La Arrendataria deberá retirar, una vez terminado el
28 Contrato, todos los equipos, instalaciones, máquinarias y demás bienes muebles
29 que existan a esta fecha o haya ingresado al Inmueble con posterioridad, para lo
30 cual la Arrendadora otorgará las facilidades necesarias. La Arrendataria se obliga a



1 restituir el inmueble objeto del contrato, una vez terminado el arriendo, en buen
2 estado, habida consideración de su uso y goce legítimos. **VIGÉSIMO TERCERO:**
3 **Opción de Compra.** En relación al derecho de opción de compra preferente que la
4 Arrendadora otorga por este instrumento a la Arrendataria, se acuerda lo siguiente:
5 **UNO** Durante toda la vigencia del presente contrato y sus eventuales renovaciones
6 la Arrendataria tendrá la opción unilateral de comprar el Inmueble y en caso de
7 ejercer esta opción, la Arrendadora tendrá la obligación de venderlo. Para ejercer
8 esta opción bastará que la Arrendataria notifique a la Arrendadora, mediante aviso
9 escrito despachado por carta certificada o por intermedio de notario público, al
10 domicilio indicado en la comparecencia su intención en ese sentido. La Arrendadora
11 deberá firmar la escritura pública de compraventa en el plazo de treinta días
12 corridos, contados desde la recepción de aviso antes indicado. El pago del precio
13 de venta del Inmueble se efectuará al contado, al momento de la suscripción de
14 dicho contrato. El precio de la opción variará según lo siguiente: **a** Si la opción se
15 ejerce después de esta fecha y antes de que se cumplan cuatro años de vigencia
16 del Contrato, el precio de compraventa será el equivalente en pesos de **veinte mil**
17 **Unidades de Fomento.**; **b** Si la opción se ejerce después de los cuatro años de
18 vigencia del contrato el precio de la opción de compra será el equivalente en pesos
19 de **veinticinco mil Unidades de Fomento**; **DOS** Asimismo, la Arrendataria tendrá la
20 opción de compra irrevocable , en el evento de que, en el futuro, la Arrendadora
21 desee enajenar el Inmueble. De esta manera, previo a ofrecer el Inmueble a
22 terceros, deberá notificar a la Arrendataria respecto de las condiciones de venta,
23 teniendo ésta el derecho a aceptar dichas condiciones y adquirir el inmueble
24 dentro de los treinta días corridos siguientes de recibida la aceptación de la
25 Arrendataria. En caso de que dicha opción no sea ejercida por la Arrendataria, la
26 Arrendadora podrá vender el inmueble dentro del plazo de ciento veinte días
27 corridos siguientes, en los mismos términos ofrecidos a la Arrendataria; **TRES** La
28 Arrendataria también dispondrá de una opción de compra irrevocable en el evento
29 que la Arrendadora le informe de buena fe de la recepción, de un tercero
30 independiente, de una oferta de compra del Inmueble, en adelante el "Oferente",

Alvaro Gonzalez Salinas
NOTARIO PUBLICO MAP
42^a NOTARIA SANTIAGO



1 debiendo, previamente, ofrecerlo en venta a RECIPOL en los mismos términos en
2 que dicho Oferente se lo ha ofrecido comprar. Para estos efectos, la Arrendadora
3 deberá enviar una carta certificada o notarial a la Arrendataria, informando de la
4 oferta recibida, que incluya el precio de venta y condiciones de pago. En este caso,
5 la Arrendataria dispondrá de los quince días corridos siguientes para declarar si
6 acepta o rechaza la oferta que le ha presentado la Arrendadora, sin modificarla. Si
7 nada responde dentro de dicho plazo, se entenderá que no acepta la oferta y que,
8 por tanto, no ejercerá su derecho de opción de compra, quedando en ese momento
9 la Arrendadora libre de vender el Inmueble al Oferente, pero bajo las siguientes
10 condiciones: **II** La compra por parte del Oferente deberá realizarse dentro de los
11 ciento veinte días corridos siguientes a la fecha en que la Arrendataria haya
12 comunicado a la Arrendadora que no ejercerá la opción de compra; o dentro de los
13 ciento veinte días siguientes a la fecha que vence el plazo de quince días hábiles
14 que tenía la Arrendataria para pronunciarse al efecto; **III** La compraventa deberá
15 celebrarse a idéntico precio y forma de pago que las ofrecidas por el Oferente a la
16 Arrendadora, y que fueron comunicadas a la Arrendataria. Si por cualquier causa el
17 contrato de compraventa con el Oferente no se suscribiere por todas las partes en el
18 plazo de ciento veinte días antes indicado, la Arrendadora no podrá presentar
19 nuevas ofertas por el plazo de seis meses contado desde el vencimiento de ciento
20 veinte días corridos señalados en el literal **II** precedente; **CUATRO** En caso de
21 transferirse o enajenarse el Inmueble, total o parcialmente, a una persona natural o
22 jurídica relacionada con la Arrendadora durante la vigencia del Contrato, la
23 Arrendataria conservará todos los derechos de opción de compra contemplados en
esta cláusula respecto del nuevo propietario, entendiéndose éste obligado de la
25 misma forma que el Arrendador se obliga en el presente acto, obligándose a incluir
26 en el contrato respectivo, el citado derecho preferente de compra; **CINCO** Para que
27 la opción de compra se haga efectiva, la Arrendataria deberá estar al día, al
28 momento de ejercerla, en el pago las rentas, gastos comunes y suministros del
29 Inmueble. En caso que la Arrendataria no se encuentre al día en el pago de las
30 rentas, gastos comunes y suministros antes referidos, podrá ejercer los derechos



1 de opción de compra, previo pago de los montos adeudados; **SEIS** En caso que la
2 Arrendataria ejerza la opción, la escritura de compraventa respectiva deberá
3 otorgarse en el plazo de treinta días corridos contados desde la fecha de la entrega
4 de la referida comunicación. Si el vencimiento de este plazo cae en día sábado,
5 domingo o festivo, se prorrogará hasta el día hábil siguiente. La escritura
6 respectiva se deberá otorgar en Santiago, en la Notaría de don Alvaro González
7 Salinas, o ante quien lo subrogue o reemplace legalmente. El otorgamiento del
8 contrato de compraventa supone que la escritura se encuentre en condiciones de
9 ser autorizada legalmente por el Notario; en consecuencia, debe encontrarse
10 firmada por todas las personas que hayan de suscribirla, las cuales deben haber
11 exhibido y dejado constancia en la Notaría de la totalidad de los documentos que la
12 ley exija para darle curso y deben haberse pagado los impuestos y derechos
13 notariales correspondientes o dejado su importe en poder del Notario; **SIETE** La
14 Arrendadora hará entrega del Inmueble objeto de la opción a la Arrendataria una
15 vez suscrita la escritura de compraventa respectiva y pagado íntegramente su
16 precio; **OCHO** El Inmueble objeto de esta opción, deberá encontrarse con sus
17 títulos conforme a derecho y se venderá ad corpus, en el estado que se encuentre,
18 con todo lo edificado en él, libre de ocupantes y de todo gravamen, deuda,
19 prohibición, embargo, condición resolutoria o juicio pendiente; con el pago de las
20 contribuciones al día, y con todos sus usos, costumbres, derechos y servidumbres;
21 respondiendo la Arrendadora del saneamiento de la evicción en conformidad a la
22 Ley; **NUEVE** Una vez que la Arrendataria haya ejercido su opción de compra del
23 Inmueble, si alguna de las Partes, sin justa causa o que por su culpa haga que la
24 escritura de compraventa respectiva no se encuentre en condiciones de ser
25 autorizada legalmente por el Notario, por no encontrarse firmada por todas las
26 personas que hayan de suscribirla por la parte, por no haber exhibido y dejado
27 constancia en la Notaría de la totalidad de los documentos que la ley exija para
28 darle curso, o por no haberse pagado los impuestos y derechos notariales
29 correspondientes o no dejado su importe en poder del Notario, dentro del plazo de
30 treinta días antes estipulado, deberá pagar a la otra, a título de pena

Alvaro González Salinas
NOTARIO PUBLICO TITULAR
42º NOTARIA DE SANTIAGO



1 compensatoria, la suma equivalente en pesos a un veinticinco por ciento del precio
2 de venta contenido en la oferta, sin perjuicio de los demás derechos de la parte
3 diligente para exigir el otorgamiento del contrato de compraventa o su resolución,
4 en ambos casos con indemnización de perjuicios. La misma pena compensatoria
5 deberá la Arrendadora a la Arrendataria en caso de que vendiera el Inmueble sin
6 respetar el derecho preferente de compra establecido en esta cláusula vigésimo
7 tercera en favor de la Arrendataria o en condiciones diferentes de aquellas
8 ofrecidas a esta última mediante el procedimiento señalado en los numerales
9 precedentes. Sólo dará lugar a la aplicación de la cláusula penal convenida y a la
10 indemnización de perjuicios el incumplimiento que sea imputable a una de las
11 partes y no constituirán incumplimientos aquéllos que sean causados por caso
12 fortuito o fuerza mayor; DIEZ\ El contrato de compraventa que se celebra como
13 resultado del ejercicio de la opción de compra que se pacta en favor de la
14 Arrendataria, podrá ser celebrado por ésta o por una o más personas naturales y/o
15 jurídicas designados por ella no pudiendo la Arrendadora oponerse a esta
16 designación. **VIGÉSIMO CUARTO:** Domicilio. Las Partes fijan su domicilio en la
17 ciudad y comuna de Santiago. **VIGÉSIMO QUINTO:** Arbitraje. Cualquier duda,
18 dificultad o controversia que surja entre las partes con motivo del presente
19 contrato, sus modificaciones o complementos y de la o las compraventas de
20 acciones que celebren en cumplimiento de sus estipulaciones, ya se refiera a su
21 interpretación, cumpliendo, validez, terminación o cualquier otra causa, se
22 resolverá mediante arbitraje conforme al Reglamento del Centro de Arbitrajes de la
23 Cámara de Comercio de Santiago A.G., cuyas disposiciones constan en la escritura
pública de fecha diez de Diciembre de mil novecientos noventa y dos otorgada en la
24 Notaría de Santiago de don Sergio Rodríguez Garcés, y sus modificaciones
25 posteriores, que formando parte integrante de esta cláusula, las partes declaran
26 conocer y aceptar. Las partes confieren mandato especial irrevocable a la Cámara
27 de Comercio de Santiago A.G. para que, a solicitud escrita de cualquiera de ellas,
28 designe el árbitro mixto, arbitrador en cuanto al procedimiento y de derecho en
29 cuanto al fallo, de entre los integrantes del cuerpo arbitral del Centro de Arbitrajes
30



Certificado
723456849700
Verifique validez
<http://www.fojas.cl>

1 de esa Cámara. En contra de las resoluciones del arbitrador no procederá recurso
2 alguno, por lo cual las partes renuncian expresamente a ellos. El árbitro queda
3 especialmente facultado para resolver todo asunto relacionado con su competencia
4 y/o jurisdicción. **VIGÉSIMO SEXTO: Mandato.** Las Partes confieren mandato
5 irrevocable a los abogados Juan Pablo Arriagada Aljaro y Claudio Lemus Lavín,
6 para que actuando individualmente uno cualquiera de ellos puedan otorgar y
7 suscribir las escrituras públicas que fueran necesarias para rectificar errores
8 tipográficos o de individualización del Inmueble y sus deslindes y cualquier otro
9 error u omisión que el Contrato pudiere adolecer, y para solicitar y firmar ante el
10 Conservador de Bienes Raíces competente, las inscripciones, anotaciones y
11 subinscripciones que fueran procedentes. **VIGÉSIMO SÉPTIMO: Facultad.** Se
12 faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir y
13 firmar en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, las inscripciones,
14 subinscripciones y anotaciones que procedan. La concesión de esta facultad es
15 irrevocable y persistirá aunque sobrevenga la disolución o incapacidad de
16 cualquiera de los contratantes o de todos ellos. **VIGÉSIMO OCTAVO: Declaración**
17 **Tributaria.** La Arrendadora declara que es contribuyente de Primera Categoría y
18 que tributa bajo el régimen de renta efectiva. **VIGÉSIMO NOVENO: Gastos.** Los
19 derechos y gastos notariales y de cualquier otra índole que ocasione el
20 otorgamiento del Contrato, serán de cargo de la Arrendataria. **TRIGÉSIMO:** Con el
21 fin de garantizar el fiel, integro y oportuno cumplimiento del Contrato y de todas
22 las obligaciones que de él emanen, y de las sumas de cualquier naturaleza que se
23 pudieren adeudar a la Arrendadora cuya causa sea el Contrato y preferentemente
24 para garantizar el pago de los deterioros que pudiera sufrir el Inmueble que fueran
25 de cargo de la Arrendataria, ésta entrega a la Arrendadora en este acto, quien
26 declara recibir a entera conformidad, el equivalente en pesos al día de hoy de
27 ciento setenta y cinco unidades de fomento, garantía que le será devuelta por la
28 Arrendadora al término del Contrato, por su equivalencia en unidades de fomento y
29 se obliga a restituirle dicha cantidad, a los sesenta días en que le haya sido
30 entregada efectivamente la propiedad arrendada, y efectuando los descuentos que

Alvaro Gonzalez Salinas
NOTARIO PUBLICO N° 42º
42º NOTARIA ALTA
17



1 procedan y correspondan de acuerdo al Contrato. La garantía establecida en esta
2 cláusula, no significa, en modo alguno, limitación al monto que la Arrendadora
3 pueda cobrar a la Arrendataria como indemnización de perjuicios por infracción del
4 Contrato y no podrá ser aplicada al pago de rentas de arrendamiento, ni aún
5 tratándose de la renta del último mes. **TRIGESIMO PRIMERO: Fiador y Codeudor**
6 **solidario.** Presente en éste acto: doña **XIMENA PILAR PEÑA RAMÍREZ**, chilena,
7 divorciada, empresaria, cédula de identidad número diez millones ochenta y un mil
8 ochocientos sesenta y ocho guión k, con domicilio en calle San Pablo número nueve
9 mil cuatrocientos setenta, comuna de Pudahuel, Región Metropolitana; la
10 compareciente mayor de edad, quien acredita su identidad con la cédula citada y
11 expone que: Se constituye en fiador y codeudor solidario de la parte arrendataria
12 del presente contrato, aceptando para sí, los plazos, prórrogas y modificaciones
13 del contrato que pueden introducirse por las partes, especialmente las variaciones
14 en la renta de arrendamiento, aceptando también la jurisdicción de los Tribunales
15 de Justicia. **TRIGESIMO SEGUNDO: Emplazamiento.** La Arrendataria confiere
16 poder al fiador y codeudor solidario para ser emplazado por su intermedio en todos
17 los juicios que el Arrendador inicie en contra del Arrendatario y que digan relación
18 con el Contrato. Este poder es irrevocable por cuanto compromete derechos del
19 Arrendador. El fiador y codeudor solidario acepta irrevocablemente este encargo. El
20 fiador y codeudor solidario confiere poder a la Arrendataria para ser emplazado por
21 su intermedio en todos los juicios que la Arrendadora inicie en contra del fiador y
22 codeudor solidario, que digan relación con el Contrato. Este poder es irrevocable
23 porque compromete derechos de la Arrendadora. La Arrendataria acepta
24 irrevocablemente este encargo. **Personerías.** La personería de doña Claudia
25 Scagliotti Ravera, don Raimundo Scagliotti Ravera, doña Costanza Scagliotti Ravera,
26 doña María Augusta Scagliotti Ravera y don José Pedro Scagliotti Ravera para
27 representar a INVERSIONES SOEFRA LIMITADA, consta de la escritura pública de
28 fecha catorce de diciembre de dos mil dieciséis, otorgada en la Notaría de Santiago
29 de don Patricio Zaldivar Mackenna. La personería de don Raimundo Scagliotti
30 Ravera para comparecer en representación de Comercializadora Recipol S.A.,



ALVARO GONZALEZ SALINAS

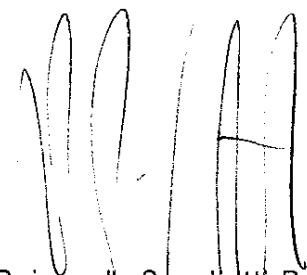
NOTARIO PUBLICO TITULAR

NOTARIA 42°

Agustinas 1070, 2^a piso

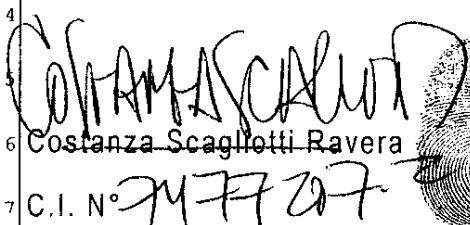
SANTIAGO

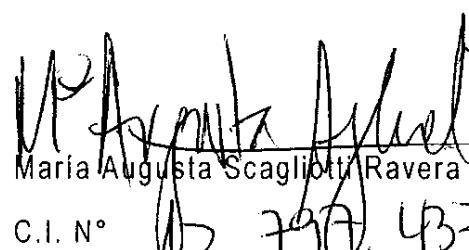
1 consta de la escritura pública de fecha once de enero de dos mil diecisésis, otorgada
2 en la notaría de Santiago de don Humberto Santelices Narducci, personerías que no
3 se acompañan por ser conocidas de las partes y del notario autorizante. En
4 comprobante y previa lectura firman los comparecientes. La presente escritura se
5 encuentra anotada en mi Repertorio de Instrumentos Públicos con esta fecha. Se da
6 copia. Doy Fe.


Raimundo Scagliotti Ravera
C.I. N° 18108321-k


10 Claudia Scagliotti Ravera
11 C.I. N° 7477208-0

12 P.P. INVERSIONES SOEFRA LIMITADA


15 Costanza Scagliotti Ravera
17 C.I. N° 7477207-8


15 María Augusta Scagliotti Ravera
17 C.I. N° 127901433-0

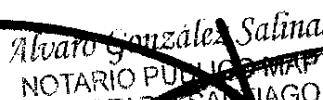
18 P.P. INVERSIONES SOEFRA LIMITADA


22 José Pedro Scagliotti Ravera
23 C.I. N° 15960054-8

24 INVERSIONES SOEFRA LIMITADA

28 RAIMUNDO SCAGLIOTTI RAVERA
29 C.I. N° 18108321-k

30 p.p. COMERCIALIZADORA RECIPOL S.A.


Alvaro González Salinas
NOTARIO PUBLICO MAP
42^a NOTARIA SANTIAGO



INUTILIZADO

Alvaro González Salinas
NOTARIO PÚBLICO MAP
42º NOTARÍA SANTIAGO

