

SAR.- REPERTORIO N° 5.758-2.010
360355

CONTRATO DE COMPRAVENTA Y ARRENDAMIENTO
INMOBILIARIO

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA CISTERNA

A

BANCO DEL ESTADO DE CHILE



EN SANTIAGO, REPUBLICA DE CHILE, a tres de Agosto del año dos mil diez, ante mi, PABLO ALBERTO GONZALEZ CAAMAÑO, Abogado, Notario Público, Titular de la Novena Notaria de Santiago, con oficio en calle Teatinos número trescientos treinta y tres, entrepiso, comparecen don MARCO ANTONIO ASTORQUIZA ODDO, chileno, casado, ingeniero civil industrial, cédula nacional de identidad número ocho millones quinientos treinta y siete mil quinientos cincuenta y tres guión nueve, en representación del BANCO DEL ESTADO DE CHILE, empresa autónoma del Estado del giro de su denominación, rol único tributario número noventa y siete millones treinta mil guión siete, ambos domiciliados en Santiago, Avenida Libertador Bernardo O'Higgins número mil ciento once, por una parte y en adelante también e indistintamente "el comprador" y/o "arrendador" y/o " el Banco" y la ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA CISTERNA,



persona jurídica de derecho público, Rol único tributario número sesenta y nueve millones setenta y dos mil guión cero, representada por su Alcalde don **REGINALDO SANTIAGO REBOLLEDO PIZARRO**, chileno, casado, sociólogo, cédula nacional de identidad número siete millones cuatrocientos treinta y seis mil cuatrocientos cuarenta y uno guión uno, ambos domiciliados en Santiago, Avenida Pedro Aguirre Cerda número cero ciento sesenta y uno, comuna de La Cisterna, de paso por ésta, en adelante también e indistintamente "el vendedor" y/o "el arrendatario", los comparecientes mayores de edad, quienes me acreditaron sus respectivas identidades con las cédulas mencionadas y exponen que han convenido en la celebración de un contrato de compraventa y de arrendamiento con opción de compra que se regirán por las estipulaciones aquí convenidas y en subsidio por las pertinentes del Código Civil y Código de Comercio en cuanto sean aplicables: **TITULO PRIMERO: COMPRAVENTA. PRIMERO: Antecedentes.** Mediante decreto número dos mil novecientos cincuenta y cuatro de fecha tres de agosto del dos mil diez, la Ilustre Municipalidad de La Cisterna adjudicó al Banco del Estado de Chile la propuesta pública denominada "CONTRATAR UN LEASEBACK PARA EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES FINANCIERAS MUNICIPALES". Lo anterior se efectuó de conformidad a las Bases Administrativas Generales, y Respuestas a las consultas de la propuesta y Oferta, número dos mil setecientos sesenta y siete guión dieciocho guión LP diez y la resolución del Ministerio de Hacienda ORD. setecientos sesenta y cuatro de fecha once de agosto de dos mil ocho, revalidado mediante resolución del Ministerio de Hacienda ORD. novecientos treinta y uno de fecha cuatro de agosto de

dos mil nueve, que autorizó la contratación del referido leasing modalidad leaseback por un monto inicial de CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES de pesos el que deberá ser pactado a un plazo que no exceda a CIENTO VEINTE meses a partir de la suscripción del contrato, documentos que pasan a formar parte integrante del presente instrumento para todos los efectos legales. **SEGUNDO:** La ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA CISTERNA es dueña los siguientes inmuebles: I) Inmueble ubicado en la comuna de La Cisterna, que según sus títulos corresponde a la propiedad ubicada en calle Brisas del Maipo número cero quinientos nueve y que deslinda: al Norte: veinte metros con Viña Maria, hoy Población Santa Anselma; al Sur: en veintidós metros aproximadamente con Avenida Brisas del Maipo; al Oriente: en ciento veintisiete metros aproximadamente con sitio setenta y dos del plano antiguo; y al Poniente: en ciento veintisiete metros con sitio setenta y seis del plano antiguo. Adquirió la propiedad por transferencia gratuita del Ministerio de Educación, según consta del Decreto número ochocientos dieciocho de fecha once de agosto de mil novecientos ochenta y seis e inscrita a fojas mil doscientos ochenta y ocho número mil setecientos noventa y ocho en el Registro de Propiedad del año mil novecientos ochenta y siete Conservador de Bienes Raíces de San Miguel, Rol de avalúo número dos mil seiscientos treinta guión catorce. II) Inmueble ubicado en la comuna de La Cisterna, que según sus títulos corresponde al Lote número Uno del plano de subdivisión número tres mil noventa y cuatro, que tiene una superficie de ochocientos cuarenta metros cuadrados de terreno, y que de acuerdo al certificado



de número, extendido por la I. Municipalidad de la Cisterna corresponde a la propiedad ubicada en calle Pedro Aguirre Cerda número cero trescientos noventa y nueve, y que deslinda: al Norte: con Lote dos del plano de subdivisión; al Sur: con Avenida Esperanto, hoy calle Pedro Aguirre Cerda; al Oriente: sitio cincuenta y seis de don Luis Caño y parte del sitio treinta y siete, también del señor Caño; y al Poniente: calle Ciencias. Adquirió la propiedad por compra a don Alfredo Urzúa Pozo, según consta de la escritura pública otorgada el veintinueve de marzo de mil novecientos setenta y cuatro en la Notaría de La Cisterna de don Edmundo Rojas García e inscrita a fojas mil trescientos noventa y siete número mil ochocientos ochenta y cuatro en el Registro de Propiedad del año mil novecientos setenta y seis Conservador de Bienes Raíces de San Miguel. Rol de avalúo número dos mil treinta y uno guión veintiuno. A dicha escritura de compraventa compareció doña Mercedes Aristegui Maturana cónyuge de don Alfredo Urzúa Pozo, autorizando la enajenación. **TERCERO:** Por el presente instrumento la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA CISTERNA** debidamente representada en la forma indicada en la comparecencia vende, cede y transfiere al **BANCO DEL ESTADO DE CHILE** por quién compra, acepta y adquiere su representante los inmuebles singularizados en la cláusula anterior. **CUARTO:** El precio de la compraventa es la suma equivalente en pesos, moneda corriente nacional de curso legal a **VEINTIÚN MIL CIENTO NOVENTA Y OCHO COMA OCHENTA Y CINCO** unidades de fomento, que se pagan en este acto en dinero efectivo, a entera y total satisfacción del vendedor, correspondiendo **TRES MIL OCHOCIENTOS CUARENTA COMA TREINTA Y SIETE**

unidades de fomento a la propiedad singularizada en el numeral I) de la cláusula segunda y DIECISIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO COMA CUARENTA Y OCHO unidades de fomento a la propiedad singularizada en el numeral II) de la cláusula segunda. El vendedor renuncia a las acciones resolutorias que emanen de la presente compraventa. **QUINTO:** La compraventa se hace como cuerpo cierto, en el estado en que actualmente se encuentran las propiedades, con todos sus derechos, usos, costumbres y servidumbres, libre de hipotecas, gravámenes, prohibiciones, litigios y embargos que limiten o impidan su sana transferencia respondiendo del saneamiento de la evicción en conformidad a la ley. El vendedor declara que a la fecha las propiedades se encuentran exenta del pago de contribuciones de bienes raíces. La entrega material de las propiedades se efectúa en este acto a entera y total satisfacción del comprador. **TITULO SEGUNDO: ARRENDAMIENTO. SEXTO:** Por el presente instrumento el BANCO da en arrendamiento a la ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA CISTERNA los inmuebles individualizados en la cláusula segunda. Los inmuebles son adquiridos por el BANCO a indicación del arrendatario y en vistas exclusivamente a la celebración del presente contrato. Los inmuebles serán destinados por el arrendatario para el uso que estime pertinente, dentro del marco legal aplicable. El arrendatario declara haber tenido a su disposición los títulos del Inmuebles y declara que cualquier vicio que de éstos se pueda derivar será de su exclusiva responsabilidad, por lo que no responsabiliza al BANCO por eventuales turbaciones que pueda sufrir en el goce de los inmuebles arrendados por vías de hecho de terceros o por terceros que



justifiquen algún derecho sobre los mismos, cualquiera sea la causa de dicho derecho, anterior o posterior a la celebración del presente contrato y haya sido conocida o no por el arrendador y cualquiera sea la privación que sufra el arrendatario como consecuencia de ello. El arrendatario declara haber recibido a su entera y total conformidad los inmuebles arrendados cuya entrega se realiza en este acto y renuncia a efectuar al arrendador cualquier reclamación por concepto de calidad de los inmuebles cualquiera fuese su origen. Las partes convienen en considerar parte integrante del presente contrato para todos los efectos legales los informes de tasación de la propiedad número cuatro mil setecientos doce guión dos mil diez guión once mil cuatrocientos setenta y siete, de fecha veintiocho de julio de dos mil diez y número cuatro mil setecientos doce guión dos mil diez guión once mil cuatrocientos ochenta y uno, de fecha veintisiete de julio del dos mil nueve, documento que se protocoliza con esta fecha bajo el número **doscientos cuarenta**, de los registros de esta notaría. **TITULO TERCERO: DURACION DEL CONTRATO. SEPTIMO:** El presente contrato de arrendamiento tendrá una duración de **SETENTA** meses, contados desde la fecha en que se inscriba el dominio a nombre del BANCO en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, libre de gravámenes y prohibiciones. Sin perjuicio de lo anterior, el arrendatario podrá terminar anticipadamente el contrato arrendamiento comprando el inmuebles arrendado por un precio igual a la suma de las rentas de arrendamiento que se encuentren pendientes de vencimiento más el precio de la opción de compra que se conviene en la cláusula décimo

cuarta letra c) descontadas a la menor tasa entre un dos coma sesenta y dos por ciento anual y la tasa de los Bonos del Banco Central en Unidades de Fomento /BCU/ correspondiente al plazo residual, vigente al momento del término anticipado del contrato. **TITULO CUARTO: RENTAS DE ARRENDAMIENTO. OCTAVO:** El arrendatario pagará por concepto de precio del arrendamiento las siguientes cantidades: **SESENTA Y OCHO** rentas iguales y sucesivas, equivalentes en pesos, moneda corriente nacional de curso legal a **TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE COMA NOVENTA Y NUEVE** unidades de fomento, cada una de ellas, que se pagarán todos los días **VEINTICINCO** de cada mes a contar del **VEINTICINCO** de **OCTUBRE** del año **DOS MIL DIEZ**. Los pagos se harán en su equivalente en pesos, moneda corriente de curso legal, según el valor vigente que tenga la unidad de fomento el día de pago efectivo. En el caso que el día del pago corresponda a un día inhábil bancario, la renta se pagará el día hábil bancario inmediatamente siguiente. Si dejare de existir una fijación oficial de la unidad de fomento o se modificare la forma en que actualmente se efectúa su determinación, las rentas pendientes de vencimiento serán iguales a la última suma pagada bajo el régimen de dicha unidad y se reajustarán en igual porcentaje a la variación experimentada por el índice de precios al consumidor que determine el Instituto Nacional de Estadísticas o el organismo que haga sus veces entre el mes anterior a la fecha de pago de la última renta y el mes anterior a la fecha de pago efectivo de cada una de las rentas. **TITULO QUINTO: MANTENCION, CONSERVACION DEL INMUEBLES Y OTRAS OBLIGACIONES. NOVENO:** Si al momento de tomar posesión



física de los inmuebles, estos se encuentran ocupados por alguna persona, será de cargo del arrendatario todas las gestiones judiciales o extrajudiciales necesarias para obtener el desalojo de los mismos. El arrendador no asume responsabilidad alguna por tal concepto, de modo que el costo del desalojo será de su exclusivo cargo. El arrendatario deberá mantener los inmuebles en perfecto estado realizando cuanto fuere necesario para su conservación. Serán de cuenta exclusiva del arrendatario todos los gastos de mantención y conservación de los inmuebles, así como las reparaciones locativas y no locativas del mismo. También serán de su cargo las mejoras necesarias, útiles o voluptuarias que desee introducir en los inmuebles arrendados, y ellas quedarán en beneficio y de la propiedad del BANCO sin que aquel pueda retirarlas al devolver los inmuebles, ni exigir al BANCO ningún reembolso ni indemnización, salvo que los materiales puedan separarse sin detrimento y/o se haya convenido expresamente su pago con el BANCO. Ninguna transformación de los inmuebles podrá ser llevada a cabo durante la vigencia del contrato de arrendamiento sin autorización escrita previa del BANCO. El arrendatario podrá subarrendar los inmuebles conforme al uso y destino que le permitan la ley u Ordenanzas, por un plazo no superior al que reste al término del presente contrato; debiendo dejar constancia en el contrato de subarriendo respectivo que la propiedad de él pertenece al BANCO. El contrato de subarrendamiento deberá establecer para el subarrendatario las mismas obligaciones de mantención y cuidado que por el presente instrumento asume el arrendatario, como asimismo el de destinar el inmuebles a los usos permitidos y además

declarar que el subarrendatario conoce y acepta las estipulaciones del presente contrato. Deberá también convenirse que frente a cualquier incumplimiento del subarrendador de las obligaciones que asume en este contrato, pondrá término al contrato de subarrendamiento, debiendo renunciar el subarrendatario a cualquier reclamo, derecho o indemnización que le pudiese corresponder por el término anticipado y además obligarse a restituir el inmuebles subarrendado de inmediato al arrendador. El arrendatario se obliga a comunicar al arrendador, la individualización del subarrendatario y la circunstancia de haberse suscrito el contrato de subarrendamiento en los términos antes convenidos. El BANCO tendrá en todo momento la facultad de inspeccionar la conservación y utilización del inmuebles, así como las reparaciones y mejoras que se le haga, para lo cual podrá designar a las personas que estime conveniente, ya sea dependientes suyos o terceros ajenos. El arrendatario deberá facilitar a dichas personas el acceso al inmuebles y a sus dependencias. **DECIMO:** Corresponderá a la Ilustre Municipalidad de La Cisterna a contar de esta fecha el pago del impuesto territorial o contribuciones que graven al inmuebles arrendado y que se devenguen durante la vigencia del presente contrato. El arrendatario deberá pagar oportunamente los gastos comunes y cuentas por consumos de servicios domiciliarios, debiendo acreditar al BANCO el oportuno cumplimiento de su obligación, así como cualquier otro gravamen fiscal o municipal que afecte al inmuebles arrendado. El arrendatario deberá informar al BANCO sus estados financieros al treinta y uno de diciembre de cada año de duración del contrato. Dicha información deberá ser



proporcionada a más tardar dentro del mes de abril siguiente a dicha fecha. Sin perjuicio de lo anterior, en cualquier momento de la vigencia del contrato; el BANCO podrá requerir al arrendatario información adicional. **TITULO SEXTO: RIESGO DEL BIEN Y SEGURO. DECIMO PRIMERO:** El arrendatario asume y soporta los riesgos de pérdida o daño del inmuebles, cualquiera que sea la causa a que respondan y sin limitación alguna, incluido el caso fortuito y aún cuando ellos provengan de defectos del mismo. El inmuebles arrendado será entregado al arrendatario asegurado por el BANCO a contar de la fecha de inscripción del dominio a su nombre en el Conservador de Bienes Raices de Santiago y por toda la vigencia del contrato según las condiciones generales de la Póliza de Incendio, inscrita en el Registro de Pólizas de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el código POL uno punto noventa punto cero cero seis, considerando además la siguientes coberturas adicionales: Daños materiales causados por aeronaves Cad uno punto noventa punto cero cero siete. Daños materiales causados por vehiculos motorizados o que están siendo operados bajo su control o el de sus familiares o dependientes Cad uno punto noventa punto cero cero ocho. Daños materiales causados por roturas de cañerías o por desbordamientos de estanques matrices Cad uno punto noventa punto cero cero nueve. Incendio y Daños materiales a consecuencia directa de huelga desorden Popular Cad uno punto cero dos punto cero sesenta y nueve. Daños materiales causados por viento, inundación y desbordamiento de Cauces Cad uno punto noventa y ocho punto cero treinta y tres. Daños materiales causados por salida de mar Cad uno punto noventa punto cero dieciséis. Avalanchas, aluviones y deslizamientos. Cad uno punto

noventa punto cero diecisiete. Daños materiales causados por sismo. Cad uno punto noventa punto cero diecinueve. Incendio a consecuencia de sismo. Cad uno punto noventa y uno punto cero cero dos. Daños materiales causados por peso de nieve o hielo. Cad uno punto noventa punto cero veinticuatro. Remoción de Escombros Cad uno punto noventa punto cero veinticinco. Incendio a consecuencia de fenómenos de la naturaleza Cad uno punto noventa y uno punto cero cero tres. Daños materiales causados por explosión Cad uno punto noventa y uno punto cero cero cuatro. Daños materiales causados por choque o colisión con objetos fijos o flotantes incluyendo naves Cad uno punto noventa punto cero veintitrés. Daños materiales causados por combustión espontánea. Cad uno punto noventa punto cero cuarenta y dos. Inhabitabilidad de la vivienda Cad uno punto noventa y cinco punto cero cincuenta y cinco. Colapso de edificio Cad uno punto noventa y dos punto cero veintinueve. Incendio por combustión espontánea Cad uno punto noventa punto cero veintiuno. Honorarios Profesionales: Se cubren gastos por honorarios, viáticos, viajes y estadía de ingenieros, arquitectos, asesores legales y/o consultores en los que se deba incurrir como consecuencia de un evento amparado por la presente póliza, hasta un sublímite de cinco por ciento del monto asegurado por ubicación, con un mínimo de cincuenta unidades de fomento y un máximo de mil quinientas unidades de fomento Se excluye expresamente gastos destinados a la justificación de siniestros. Queda convenido y aceptado que esta póliza cubre el daño o pérdida de bienes dejados a la intemperie, siempre y cuando estén diseñados para tal destino, hasta el sublímite de quinientas unidades de fomento



por ubicación. Cláusula de Rehabilitación Automática: Conforme el asegurado vaya adquiriendo nuevamente interés asegurable después de un siniestro, la compañía procederá a rehabilitar en forma automática el monto asegurado por la presente póliza. En dicho caso, corresponderá efectuar ajustes de prima sobre el monto efectivamente indemnizado, desde la fecha de rehabilitación hasta el vencimiento de la vigencia de la póliza cuyo cobro se efectuará al final de la vigencia. Daños materiales causados por viento, inundación y desbordamiento de cauces. De acuerdo a las condiciones establecidas en el adicional, la presente póliza se entiende a cubrir daños materiales causados por viento inundación y desbordamiento de cauces a instalaciones, equipos y contenidos asegurados y depositados en subterráneos, hasta un sublímite de dos mil unidades de fomento como límite único y combinado en el agregado anual. Exclusión de Adobe, Se excluyen, de los adicionales de daño físico e incendio causado por terremoto, todas la construcciones hechas total o parcialmente de adobe, Se excluyen también los contenidos y/o instalaciones depositadas en ella. Esta exclusión se aplica a las construcciones hechas con bloques de barro, adobillo o cualquier construcción que ocupe barro sólo o combinado con elementos de madera, metal, acero u otro material. Daños materiales causados por construcción o demolición de edificios colindantes. La presente cláusula adicional cubre los daños materiales a los bienes asegurados, ocasionados directamente por las obras y faenas de la demolición o construcciones en propiedades colindantes. Se excluyen bienes ubicados en Chaiten, para los riesgos a menos de cinco kilómetros de Chaiten, y sus comunas

aledañas, se excluyen absolutamente los riesgos de Aluvión, Inundación, Colapso y Erupción Volcánica. Para la remoción de escombros, hasta un uno por ciento adicional al monto asegurado por la propiedad con un mínimo de cien unidades de fomento del monto total asegurado por ubicación y un máximo de mil quinientas unidades de fomento Rige cláusula de Uso general de Exclusión por Terrorismo /CUG tres punto cero uno punto cero diecinueve/ Se excluyen riesgos de Virus Computacional / E -Risk. Se incluye cláusula de uso general año dos mil aprobada por la Superintendencia de Valores seguros inscrita en el registro de pólizas bajo el código CUG uno punto noventa y ocho punto cero treinta y uno. Queda establecido que la indemnización para la materia asegurada será a valor de reposición a nuevo hasta el límite del monto asegurado de acuerdo a la siguiente cláusula. Cláusula de Reposición a Nuevo: Queda convenido en esta póliza, que el monto de indemnización será determinado sobre la base del costo de reparación o reemplazo de los bienes asegurados, prescindiendo de la depreciación por antigüedad o uso y considerando materiales de características iguales o similares a las de los bienes destruidos. En aquellos casos de discontinuidad o obsolescencia de equipos o maquinarias, se deberá considerar como base de indemnización, el costo de reposición a nuevo de equipos o maquinarias similares en existencia en el mercado, menos los ajustes correspondientes a mejoras de productividad o eficiencia con respecto a los equipos o maquinarias aseguradas. Queda convenido también en esta cláusula, que los montos asegurados o montos declarados determinados en las declaraciones, deben también corresponder al valor a nuevos de los bienes cubiertos,



considerando los mismos criterios expuestos anteriormente. En caso contrario, la Compañía sólo indemnizará la proporción de la pérdida que le corresponda con respecto a la diferencia existente entre los montos asegurados o declarados y el valor a nuevo de esos mismos bienes, con un margen del diez por ciento de variación. Deducibles: Otros Riesgos, cinco unidades de fomento en toda y cada pérdida. Sismo: Riesgos Comerciales: dos por ciento del monto total asegurado, con mínimo de cincuenta unidades de fomento y máximo diez mil unidades de fomento Todo deducible será de cargo del arrendatario. El monto asegurado será siempre igual al valor real del inmuebles, valor que a esta fecha las partes están de acuerdo que es el equivalente en pesos a **SEIS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y UNA COMA NOVENTA Y OCHO** unidades de fomento, quedando el BANCO facultado expresamente por el arrendatario para ajustar dicha cantidad si variasen las actuales condiciones. Las partes dejan expresa constancia que los montos y coberturas señaladas han sido determinadas de común acuerdo por ellas y que, aún cuando el seguro será tomado por el arrendador y a su nombre, éste obra con el expreso consentimiento del arrendatario en la materia, sin perjuicio de que dichas coberturas o las condiciones generales de los seguros sean modificadas por determinación de la autoridad correspondiente. El arrendatario se compromete a respetar todas las condiciones de la póliza de seguro contratada, cuidando de evitar que pueda producirse su resolución o caducidad. El arrendatario podrá, a su propio cargo, asegurar el inmuebles contra cualquier otro riesgo. Sin embargo, el hecho de no hacerlo no lo liberará de la responsabilidad

establecida en la cláusula octava. Serán de cargo del arrendatario cualquier otro seguro que se tome como consecuencia de la aplicación del presente contrato o que pudieren establecerse en carácter de obligatorio por la autoridad competente y que no estén comprendido dentro de lo estipulado en la presente cláusula. Asimismo, la rehabilitación de todos los seguros después de ocurrido un siniestro será de cargo y costo del arrendatario. **DECIMO SEGUNDO:** En caso de siniestro, daño o pérdida de los inmuebles cualquiera sea su causa y su gravedad, el arrendatario deberá informar al BANCO de inmediato o más tardar al día siguiente hábil del accidente sobrevenido, indicando su fecha y circunstancias, así como la naturaleza y monto estimado de los daños. Si el siniestro fuere parcial, el contrato de arrendamiento continuará vigente en los mismos términos pactados debiendo el arrendatario continuar pagando con los mismos vencimientos las rentas estipuladas en la cláusula octava sin descuento alguno. En caso que la compañía aseguradora no pague la indemnización, el arrendatario deberá reparar el inmuebles arrendado a sus expensas. En el evento que la indemnización pagada sea insuficiente para reparar el inmuebles, el arrendatario lo hará a su costo y el BANCO le entregará dicha indemnización cuando el inmuebles haya sido reparado a su plena y total satisfacción. Si el siniestro fuere total y como consecuencia de ello el contrato de arrendamiento terminase, el arrendatario deberá continuar pagando al arrendador las mismas cantidades estipuladas en la cláusula octava y en las mismas oportunidades allí señaladas, hasta la fecha en que la Compañía Aseguradora pague al BANCO la correspondiente



indemnización. Una vez efectuado el pago por la compañía aseguradora, el arrendatario podrá solicitar dentro de un plazo de treinta días, que el arrendador le ceda la correspondiente indemnización y le transfiera el inmuebles arrendado. En tal caso, el precio de la cesión y transferencia será igual a la suma de las siguientes cantidades: lo pagado entre la fecha del siniestro y aquella en que la compañía aseguradora pague al BANCO la indemnización, más el equivalente a las rentas vencidas y/o pendientes de vencimiento hasta el término inicialmente pactado y el precio de la venta indicado en la cláusula décimo cuarta descontadas a la menor tasa entre un **dos coma sesenta y dos** por ciento anual y la tasa de los Bonos del Banco Central en Unidades de Fomento /BCU/ correspondiente al plazo residual, considerando los vencimientos originalmente pactados y la fecha del pago efectivo. Si el arrendatario no solicitara la señalada cesión dentro del plazo indicado, el arrendador le restituirá, sin intereses, las cantidades pagadas entre la fecha de ocurrencia del siniestro y aquella en que la compañía aseguradora pague la correspondiente indemnización, previa deducción de toda cantidad que el arrendatario le adeude, por cualquier concepto. Atendido que las partes han acordado las coberturas y montos que se contratarán con la compañía aseguradora, el arrendatario se compromete a aceptar como siniestro total o parcial lo que al respecto determine la compañía aseguradora. En caso de siniestro total que por alguna causa no quedase totalmente cubierto por la indemnización que pagase la compañía aseguradora, el arrendatario deberá completar al BANCO una indemnización equivalente a las rentas pendientes de pago

más el precio de la compraventa que se estipula en la cláusula décimo cuarta descontadas a la menor tasa entre un dos coma sesenta y dos por ciento anual y la tasa de los Bonos del Banco Central en Unidades de Fomento /BCU/ correspondiente al plazo residual, considerando los vencimientos originalmente pactados y la fecha del pago efectivo. **DECIMO TERCERO:** En caso que durante la vigencia del contrato de arrendamiento, el inmuebles arrendado fuera objeto de una expropiación total, la indemnización que se pague se destinará por el arrendador a pagar las rentas de arrendamiento vencidas y pendientes de vencimiento más el precio de la opción de compra que se estipula en la cláusula décimo cuarta, descontadas a la menor tasa entre un dos coma sesenta y dos por ciento anual y la tasa de los Bonos del Banco Central en Unidades de Fomento /BCU/ correspondiente al plazo residual, considerando los vencimientos originalmente pactados y la fecha del pago efectivo, poniéndose de esta forma término al contrato de arrendamiento. Si pagadas las cantidades indicadas en el párrafo anterior se produjera un remanente, este será del arrendatario. En el evento que la indemnización pagada fuere inferior al monto de las rentas vencidas y pendiente de vencimiento más la opción de compra, descontadas en la forma antes indicada, el arrendatario deberá completar dicha diferencia dentro de los diez días siguientes a la fecha en que se pague la indemnización por el Fisco de Chile. Si la expropiación de los inmuebles arrendados fuere parcial, el contrato de arrendamiento continuará vigente en los mismos términos pactados debiendo el arrendatario continuar pagando en las mismas oportunidades las rentas de arrendamiento



estipuladas hasta la fecha en que el Fisco de Chile pague la indemnización. Producido dicho pago, el contrato de arrendamiento se modificará rebajando del monto de las rentas la cantidad pagada por concepto de indemnización. En todo caso; el arrendatario renuncia desde ya a formular cualquier reclamo o iniciar cualquier acción en contra del arrendador que tuviera como origen el acto expropiatorio o el monto de la indemnización pagada. **TITULO SEPTIMO: DE LAS OPCIONES AL TERMINO DEL CONTRATO. DECIMO CUARTO:** El presente contrato finalizará irrevocablemente al término del plazo que se estipula en la cláusula séptima, sin necesidad de requerimiento previo alguno. Al término del plazo, si el arrendatario hubiera cumplido con todas las obligaciones que para él emanan del presente contrato, podrá optar por algunas de las siguientes alternativas: a) Devolver los inmuebles arrendados, en cuyo caso deberá desocuparlos íntegramente a la fecha de término del plazo, entregándolos al arrendador en perfectas condiciones de utilización y mantención. La permanencia del arrendatario en los inmuebles con posterioridad a la fecha de vencimiento del presente contrato no significará en modo alguno la renovación del contrato de arrendamiento ni aún en los casos contemplados en el inciso final del artículo mil novecientos cincuenta y seis del Código Civil; b) Celebrar un nuevo contrato de arrendamiento, por un plazo que no podrá ser inferior a cinco años, en las condiciones que oportunamente se acuerden entre las partes, a falta de acuerdo se entenderá que restituye el inmuebles arrendado. c) Adquirir para sí los inmuebles arrendados. En el evento que el arrendatario ejerza la opción de compra, para cuyo efecto el BANCO le formula en

este acto una oferta irrevocable, el precio de la compraventa será igual a la última renta pagada en virtud de lo dispuesto en la cláusula octava más todos los impuestos y derechos que correspondan, como asimismo cualquier otra cantidad que el arrendatario adeude al BANCO con motivo del presente contrato y su pago se hará al contado dentro de los treinta días siguientes al vencimiento de la última renta de arrendamiento. La oferta caducará en caso que el arrendatario incurra en cualquier incumplimiento de las obligaciones que para él emanan del presente contrato. En caso de aceptación de la oferta; la venta se perfeccionará mediante el otorgamiento y suscripción de la escritura pública correspondiente dentro del plazo de diez días hábiles contados desde la fecha en que se hubiere efectuado el pago del precio. La oferta caducará en el evento que el arrendatario incurra en cualquier incumplimiento de las obligaciones que para él emanan del presente contrato. Con todo la aceptación expresa como la tácita de la oferta de venta se entenderán hecha bajo la condición de que el arrendatario pague oportunamente el precio de la compraventa y concurra al otorgamiento de la escritura pública correspondiente. 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 exclusivo cargo y costo. Si el arrendatario no manifestara su intención de celebrar un nuevo contrato o de adquirir los inmuebles, se entenderá que renuncia a tales opciones por lo que deberá restituirlo en la forma antes indicada. Este aviso deberá darse precisamente dentro de los últimos treinta días de duración del contrato. En caso que el arrendatario haya



comunicado con anterioridad su decisión deberá reiterarla dentro del plazo que se estipula en esta cláusula. **TITULO OCTAVO: INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO. DÉCIMO QUINTO:** El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por el arrendatario en el presente contrato y en especial la falta de pago oportuno de cualquiera de las rentas de arrendamiento facultará al BANCO para exigir, a su opción: a) La terminación inmediata del contrato de arrendamiento, que se producirá por el solo hecho del incumplimiento, sin necesidad de declaración judicial alguna, en cuyo caso el arrendatario deberá restituir el inmuebles en forma inmediata y pagar al BANCO el monto de las rentas vencidas hasta la fecha de restitución del inmuebles, pudiendo el BANCO aplicar el máximo recargo que permita la ley, que se aplicará sobre el monto de las referidas rentas por la mora o simple atraso. Además, deberá pagar, en concepto de cláusula penal un treinta por ciento de las rentas pendientes de vencimiento a la fecha del incumplimiento. Para la efectividad de lo aquí convenido, el arrendatario se compromete a facilitar la entrada de los personeros del BANCO a objeto de que se hagan cargo del inmuebles, sin necesidad de declaración previa u orden judicial, renunciando expresamente desde ya el arrendatario a oponerse por cualquier medio a la actuación del BANCO en tal sentido, o b) El pago anticipado y sin sujeción a trámite alguno de todas las rentas de arrendamiento hasta la fecha de término del contrato las que se entenderán totalmente vencidas por el no pago de cualquiera renta o el incumplimiento de cualquiera otra de las obligaciones asumidas por el arrendatario en el contrato. En este caso, si todas las cantidades señaladas

fueran pagadas, el arrendador transferirá al arrendatario el inmuebles arrendado en el precio antes indicado. El BANCO podrá ejercer alguno de los derechos establecidos a su favor en las letras a) o b) precedentes en el evento de que se hayan agotado por las partes todas las instancias de renegociaciones por el monto adeudado. **TITULO NOVENO: INTERESES MORATORIOS Y OTROS. DÉCIMO SEXTO:** Cualquier pago que el arrendatario realice con posterioridad a la fecha pactada en el presente contrato, dará derecho al BANCO para cobrar el interés máximo que la ley permite estipular sobre el total de la obligación insoluta y hasta la fecha de su pago efectivo. Igual regla se aplicará al reembolso de cualquier gasto que el arrendador deba realizar por cuenta del arrendatario. El arrendatario declara conocer que en caso de retardo en el pago de sus obligaciones, el arrendador podrá encargarse del cobro a terceros, a los que el arrendatario queda desde ya obligado a pagarles los honorarios y gastos que procedan. **DÉCIMO SÉPTIMO:** Cualquier suma que el arrendatario adeude al BANCO por cualquier concepto, podrá ser deducida directamente por éste de las cantidades que el BANCO deba restituirle, sin necesidad de declaración u orden judicial de ninguna especie, compensándose de esa manera los créditos hasta concurrencia de la suma menor, sin perjuicio de los derechos que corresponden al BANCO para cobrar cualquier diferencia que se pudiese producir a su favor. **TITULO DÉCIMO: CESIÓN DEL CONTRATO. DÉCIMO OCTAVO:** El arrendador se reserva la facultad de ceder a terceros el derecho de cobrar las rentas pactadas en la cláusula octava o bien para designar un diputado para su cobro. Por su parte el arrendatario no podrá



ceder a ningún título los derechos que para él emanan del presente contrato. Las partes convienen expresamente que, si en virtud del derecho que se le otorga en la presente cláusula, el BANCO prendase a favor de un tercero los créditos que en virtud de este contrato tiene en contra del arrendatario, será notificación suficiente para ésta el aviso que se le enviase por carta certificada. **TITULO UNDÉCIMO: PROHIBICIÓN. DÉCIMO NOVENO:** Por el presente acto el BANCO debidamente representado en la forma indicada en la comparecencia y a fin de garantizar el ejercicio de la opción de compra por parte del arrendatario se obliga a no gravar ni enajenar el inmuebles materia de presente instrumento sin la autorización de la Ilustre Municipalidad de La Cisterna. Dicha prohibición se mantendrá vigente durante el plazo de duración del contrato y en la medida que el arrendatario se encuentre al día en el cumplimiento de todas y cada unas de las obligaciones que para él emanan del contrato de arrendamiento con opción de compra que da cuenta este instrumento. **TITULO DÉCIMO SEGUNDO: GASTOS E IMPUESTOS. VIGÉSIMO:** Serán de cargo del BANCO los gastos, derechos e impuestos, tasa y gravámenes de todo orden y naturaleza que tengan su causa directa o indirecta en el presente contrato. Los demás gastos e impuestos que tengan su origen en el contrato, incluidos aquellos que graven o afecten los documentos que deban suscribirse o aceptarse, serán de cargo del arrendatario, así como también los que tengan su causa en el incumplimiento de las obligaciones que para él emanan del mismo, incluidas las costas procesales y personales. **VIGÉSIMO PRIMERO:** Por el presente instrumento, el arrendatario, expone que conforme

con la Resolución Exenta número once de cuatro de Febrero de dos mil tres, del Servicio de Impuestos Internos, que regulan la emisión y envío de documentos tributarios a "receptores manuales", autoriza al BANCO para que envíe los documentos tributarios electrónicos a su nombre, que no amparen el traslado de bienes corporales muebles, solamente por e-mail o mediante su publicación en el sitio web www.bancoestado.cl, la cual se adjunta y forma parte del presente contrato. **VIGÉSIMO SEGUNDO:** Asimismo, por el presente instrumento el arrendatario, confiere mandato especial e irrevocable al BANCO, quien lo acepta, para que cargue en la cuenta corriente que mantiene en el BANCO, las rentas de arrendamiento indicadas en la cláusula quinta y en general toda y cualquier suma de dinero que la mandante adeude al Banco con motivo del contrato de arrendamiento con opción de compra que da cuenta el presente instrumento. El mandato conferido es gratuito y sin obligación de rendir cuenta y se mantendrá vigente mientras no se extingan totalmente las obligaciones que dan cuenta este instrumento y ha sido otorgado en interés de ambas partes, de manera que es irrevocable en los términos del artículo doscientos cuarenta y uno del Código de Comercio. **TITULO DÉCIMO TERCERO: DOMICILIO Y COMPETENCIA. VIGÉSIMO TERCERO:** Para todos los efectos legales derivados del presente instrumento, los comparecientes constituyen domicilio en la ciudad y comuna de Santiago y se someten a la competencia de sus Tribunales de Justicia. **VIGÉSIMO CUARTO:** Los comparecientes confieren poder irrevocable al BANCO para que actuando a través de sus representantes pueda ejecutar todos los actos y suscribir todos los



instrumentos públicos, privados o minutas que correspondan y que fueren necesarias para aclarar, complementar o rectificar la escritura de compraventa, en relación con la individualización de los comparecientes, sus representantes y de la propiedad materia de este contrato, sus deslindes, o cualquier otro requisito que fuere menester a juicio del Banco o que fuere necesario a juicio del Conservador de Bienes Raíces respectivo para inscribir adecuadamente el dominio del inmuebles, quedando facultado los mandatarios además, para efectuar las anotaciones que fueren necesarias en la matriz de la misma y requerir y firmar en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, las anotaciones, inscripciones y subinscripciones a que hubiere lugar. Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir todas las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que en derecho correspondan. La personería de don MARCO ANTONIO ASTORQUIZA ODDO por el BANCO DEL ESTADO DE CHILE, consta en escritura pública de fecha veintinueve de Febrero del dos mil ocho, otorgada en la Notaría de Santiago de don Pedro Ricardo Reveco Hormazábal, repertorio número cuatro mil ciento veinte. La personería del Alcalde don REGINALDO SANTIAGO REBOLLEDO PIZARRO para actuar en representación de la ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA CISTERNA consta de la Sentencia de Calificación y Proclamación de fecha siete de Noviembre del dos mil ocho del Segundo Tribunal Electoral, Región Metropolitana, y en el Acta Sesión de Instalación del Consejo Municipal de fecha seis de Diciembre del dos mil ocho. Dichas escrituras no se insertan por ser conocidas de las partes y del notario que autoriza. Borrador redactado por la Abogado MARCELA

ALEJANDRA TORRES VILCHE. En comprobante y previa lectura firman los comparecientes, conjuntamente con la funcionaria de esta Notaría doña Sonia Alvarez Rojas. Se da copia. Se deja testimonio que la presente escritura figura anotada en el Repertorio con el número cinco mil setecientos cincuenta y ocho guión dos mil diez. Doy fe. *M*

MARCO ANTONIO ASTORQUIZA ODDO

MARCO ANTONIO ASTORQUIZA ODDO *MA*
En rep. del BANCO DEL ESTADO DE CHILE



REGINALDO SANTIAGO REBOLLEDO PIZARRO

REGINALDO SANTIAGO REBOLLEDO PIZARRO
C.N.I. N°



En rep. de la ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA CISTERNA

Sonia Alvarez

[Large signature]



Complementando la escritura que antecede se deja constancia de los siguientes documentos: ORD. NÚMERO SETECIENTOS



SESENTA Y CUATRO: "GOBIERNO DE CHILE MINISTERIO DE HACIENDA. DIPRES Reg. doscientos veintisiete RR veintiséis de Junio de dos mil ocho. Ord. Número setecientos sesenta y cuatro. Ant.: trescientos / treinta de veintidós de mayo de dos mil ocho del señor Alcalde de la Municipalidad de la Cisterna. Mat.: Autoriza leaseback. Santiago once de agosto de dos mil ocho. De: Director de Presupuesto A: Señor Alcalde de la I. Municipalidad de la Cisterna. Uno.- Mediante oficio del antecedente se ha solicitado al Ministerio de Hacienda autorización para contratar una operación de leaseback por un monto total de cuatrocientos cincuenta millones de pesos de acuerdo a lo dispuesto en el artículo catorce de la Ley número veinte mil ciento veintiocho sobre gestión de activos y pasivos del sector público. Dos.- Al respecto informo a usted que luego de analizar los antecedentes financieros esta Secretaría de Estado autoriza la contratación de un leaseback por un monto de cuatrocientos cincuenta millones de pesos el que deberá ser pactado a un plazo que no exceda de ciento veinte meses contados a partir de la suscripción del contrato. La Municipalidad deberá llamar a propuesta pública y una vez adjudicada informara a este ministerio del proveedor y las condiciones financieras de la operación. Tres.- El compromiso contraído por esa entidad edilicia deberá ser pagado con recursos propios. Los que se incluirán en los respectivos presupuestos de la Corporación ateniéndose a las disposiciones señaladas en el artículo ochenta y uno de la ley Orgánica Constitucional de Municipalidades cuyo texto refundido fue publicado en el Diario Oficial del veintiséis de

julio de dos mil seis. Esta autorización no comprometerá en forma directa e indirecta el crédito o la responsabilidad financiera del fisco y estará vigente durante un plazo de doce meses a contar de la fecha de emisión de este oficio. Saluda atte. Ud. Hay timbre y firma ilegible bajo el cual se lee ALBERTO ARENAS DE MESA, Director de Presupuestos. GOBIERNO DE CHILE MINISTERIO DE HACIENDA, DIPRES Reg. trescientos doce RR veintisiete de Julio de dos mil nueve. Hay firma y timbre del Servicio". Conforme. ORD. NÚMERO NOVECIENTOS TREINTA Y UNO. "GOBIERNO DE CHILE MINISTERIO DE HACIENDA. Ord. Número novecientos treinta y uno. Ant.: Oficio número doscientos treinta y cuatro Municipalidad de la Cisterna. Mat.: Solicita revalidación que indica. Santiago, cuatro de agosto de dos mil nueve De: Director de Presupuesto A: señor Alcalde Municipalidad de la Cisterna. Mediante Oficio del antecedente, la Municipalidad de la Cisterna solicita al Ministerio de Hacienda revalidar el Oficio número setecientos sesenta y cuatro de fecha once de agosto de dos mil ocho a fin de cumplir con la política vigente definida en el Oficio número ciento cuatro / dos mil cinco de esta Dirección, que se relaciona con la peticiones de financiamiento a través de leasing modalidad leaseback. Al respecto informo a Ud. que esta Secretaria de Estado autoriza dicha revalidación por un plazo de doce meses a contar de la fecha de emisión del presente oficio, en los mismos términos, montos y plazos estipulados en el oficio en comento. Saluda atentamente a Ud., Hay timbre y firma ilegible bajo la cual se lee ALBERTO ARENAS DE MESA, Director de Presupuestos.



Hay firma y timbre del Servicio". Conforme. **CONTRIBUCIONES:**
"SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS. CERTIFICADO DE
AVALUO FISCAL. Comuna: La Cisterna. Número de Rol: dos
mil treinta y uno guión veintiuno. Dirección o Nombre de la
Propiedad: P. Aguirre C. cero trescientos noventa y nueve.
Destino de la Propiedad: Oficina. Avalúo Total y Avalúo Exento
de impuesto: cuarenta y cuatro millones doscientos cuarenta y
seis mil noventa y uno pesos. Avalúo afecto a impuesto: cero
pesos. El avalúo que se certifica ha sido determinado según
el procedimiento de tasación fiscal para el cálculo del
impuesto territorial, de acuerdo a la legislación vigente, por lo
tanto no corresponde a una tasación comercial de la propiedad.
"Por Orden del Director". Hay firma del Servicio de Impuestos
Internos. Conforme. **CONTRIBUCIONES:** SERVICIO DE
IMPUESTOS INTERNOS. CERTIFICADO DE AVALUO FISCAL.
Comuna: La Cisterna. Número de Rol: dos mil seiscientos
treinta guión catorce. Dirección o Nombre de la Propiedad:
Brisas del Maipo cero quinientos nueve BIAUT. Destino de la
Propiedad: Oficina. Avalúo Total y Avalúo Exento de impuesto:
ciento cincuenta y ocho millones ciento ochenta y siete mil
doscientos setenta y tres pesos. Avalúo afecto a impuesto:
cero pesos. El avalúo que se certifica ha sido determinado
según el procedimiento de tasación fiscal para el cálculo del
impuesto territorial, de acuerdo a la legislación vigente, por lo
tanto no corresponde a una tasación comercial de la propiedad.
"Por Orden del Director". Hay firma del Servicio de Impuestos
Internos. Conforme. **CERTIFICADO DE NUMERO:** "1.
Municipalidad de La Cisterna. Dirección de Obras. Número

Certificado: cuatrocientos veintitrés. De fecha: veintidós Julio dos mil diez. De fecha: veintidós Julio dos mil diez. A la propiedad ubicada en calle: Pedro Aguirre Cerda. Rol de Avalúos: dos mil treinta y uno-veintiuno- Loteo o Población: Biaut. Localidad: La Cisterna. En acera: Norte. Le corresponde la siguiente numeración: cero trescientos noventa y nueve. Solicitado por I. Municipalidad de La Cisterna. Hay firma y timbre del Servicio". Conforme, **CERTIFICADO DE NUMERO:** "I. Municipalidad de La Cisterna. Dirección de Obras. Número Certificado: cuatrocientos veintidós. De fecha: veintidós Julio dos mil diez. De fecha: veintidós Julio dos mil diez. A la propiedad ubicada en calle: Brisas del Maipo. Rol de Avalúos: dos mil seiscientos treinta -catorce. Loteo o Población: Biaut. Localidad: La Cisterna. En acera: Norte. Le corresponde la siguiente numeración: cero quinientos nueve. Solicitado por I. Municipalidad de La Cisterna. Hay firma y timbre del Servicio". Conforme. Repertorio N°5.758-2.010 del 03 de Agosto 2.010



LA PRESENTE COPIA ES
TESTIMONIO FIEL DE SU ORIGINAL

19 OCT 2010

PABLO GONZALEZ GAAMAÑO
NOTARIO PUBLICO
1° NOTARIA SANTIAGO



Acordando el Pago de las contribuciones fiscales
Queda anotada en el Repertorio con el N° 16217
Inscrita en el Registro de Propiedad, a fs. 15420
N° 12725
San Miguel, a 27 OCT. 2010
Dra. 2000

