



MUNICIPALIDAD DE
SAN JOAQUIN
27 JUL 2010
OFICINA DE PARTES
PROV. N° 1020/144

REPERTORIO N° 9827-10.-

2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

ca

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Y

PROTOCOLIZACION

BANCO DE CREDITO E INVERSIONES

CON

MUNICIPALIDAD DE SAN JOAQUIN

EN SANTIAGO DE CHILE, a veintidós de Junio de dos mil diez, ante mí,
OSVALDO PEREIRA GONZALEZ, Notario Público de Santiago, con oficio en
calle Teatinos número cuatrocientos cuarenta y nueve , sexto piso,
comparecen: **BANCO DE CREDITO E INVERSIONES**, del giro de su
denominación, rol único tributario número noventa y siete millones seis mil
guión seis, en adelante también e indistintamente **"la arrendadora"**,
representada, según se acreditará, por don **Francisco Javier Goycoolea**
Brücher, chileno, casado, ingeniero ejecución, cédula nacional de identidad
número nueve millones noventa y nueve mil doscientos treinta y dos guión
cinco, y don **Luis Fernando Aliaga Carmona**, chileno, casado, abogado,
cédula nacional de identidad número siete millones ciento dieciséis mil
dieciocho guión uno, todos domiciliados en esta ciudad, Pasaje Miguel
Cruchaga número novecientos veinte, octavo piso, Santiago, por una parte,
y por la otra, **MUNICIPALIDAD DE SAN JOAQUIN**, rol único tributario
número sesenta y nueve millones doscientos cincuenta y cuatro mil
seiscientos guión ocho, en adelante también e indistintamente **"la**

1 arrendataria", representada según se acreditará por don **Sergio Rigoberto**
2 **Echeverría García**, chileno, soltero, funcionario municipal, cédula nacional de
3 identidad número nueve millones doscientos catorce trescientos dieciocho
4 guión K, ambos con domicilio en Avenida Santa Rosa número dos mil
5 seiscientos seis, comuna de San Joaquín, Santiago, los comparecientes
6 mayores de edad quienes acreditan su identidad con las cédulas
7 mencionadas y exponen que han convenido en la celebración de un **contrato**
8 **de arrendamiento de bien inmueble, el que se regirá por las estipulaciones**
9 **contenidas en el presente instrumento y en subsidio por las pertinentes del**
10 **Código Civil, en cuanto le sean aplicables. PRIMERO: Descripción del**
11 **inmueble arrendado.- Uno)** Por instrucciones de la arrendataria y con el
12 preciso y exclusivo objeto de dárselo en arrendamiento, conforme a las
13 estipulaciones contenidas en las cláusulas que **siguen, BANCO DE CREDITO**
14 **E INVERSIONES** procederá a **adquirir para sí a la misma arrendataria, la**
15 **MUNICIPALIDAD DE SAN JOAQUIN**, la propiedad ubicada en **calle Escuela**
16 **E cuatrocientos sesenta, hoy calle Silva número quinientos veintiocho,**
17 **Lote de terreno de más o menos tres mil seiscientos metros cuadrados,**
18 **que forma parte de la Población Vicente Navarrete con todo lo**
19 **construido y edificado sobre el , Comuna de San Joaquín, Región**
20 **Metropolitana.** Se entienden que formar parte del bien arrendado los bienes
21 que se singularizan detalladamente en anexo que se protocoliza conjuntamente
22 con la presente escritura, bajo el mismo número de repertorio. **Dos)** En
23 consideración a lo **anterior, toda referencia que en el contrato se haga a la**
24 **vendedora, deberá entenderse hecha a la misma arrendataria. Tres)**
25 Cualquier modificación en relación con la especificación del inmueble
26 arrendado, de su vendedor u otra, deberá ser aceptada expresamente y por
27 escrito por BANCO DE CREDITO E INVERSIONES. **Cuatro)** Se deja expresa
28 constancia que la arrendataria ha autorizado a BANCO DE CREDITO E
29 INVERSIONES, para requerir de sus filiales o empresas coligadas de la
30 anterior, como también de cualquier otra fuente de información, los



antecedentes legales, financieros, comerciales y personales que se requieren para el otorgamiento del presente contrato. La arrendataria ratifica lo actuado hasta ahora por BANCO DE CREDITO E INVERSIONES y mantiene irrevocablemente dicha autorización hasta la extinción de las obligaciones que emanan de este instrumento. **SEGUNDO: Arrendamiento.**- Por el presente

instrumento, **BANCO DE CREDITO E INVERSIONES** da en arrendamiento a la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE SAN JOAQUIN**, el inmueble individualizado en la cláusula precedente. La arrendataria acepta para sí el inmueble arrendado y declara que lo destinará a la explotación de sus propias actividades. **TERCERO: Entrega.**- La entrega del inmueble arrendado se

UN

entiende efectuada con esta fecha. **CUARTO: Renta de Arrendamiento.**-

Uno) Las rentas de arrendamiento son **noventa y cinco**, cada una por la suma equivalente en pesos, moneda corriente nacional de curso legal, de **cuatrocientas ochenta coma veintiocho unidades de fomento**, las que

serán pagadas por la arrendataria mensual y sucesivamente todos los días **veinticinco** de cada mes, a contar del día **veinticinco de Julio del año dos mil diez**.

Dos) Los pagos se efectuarán por el equivalente en pesos, moneda corriente de curso legal, según el valor vigente para la unidad de fomento al día del pago efectivo, determinado por el Banco Central de Chile. Si dejare de determinarse el valor de la unidad de fomento o se modificare la forma en que actualmente se efectúa su determinación, de tal modo que su valor no reflejare fielmente las variaciones del Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o el organismo que lo reemplace o haga sus veces, las rentas pendientes de vencimiento se reajustarán en igual proporción de la variación experimentada por el señalado índice entre el mes anterior a la fecha de pago de la última renta reajustada de acuerdo con la unidad de fomento y el mes anterior a la fecha de pago efectivo de cada una de las rentas, tomando como base la última cantidad en pesos pagada antes de ocurrir alguno de los eventos indicados. **QUINTO:**

Duración del arrendamiento.- El presente contrato tendrá una duración de

noventa y cinco meses, contados desde esta fecha. **SEXTO: Mantención**

y conservación del inmueble arrendado y otras obligaciones de la

arrendataria.- Uno) La arrendataria deberá usar y destinar el "bien

arrendado", sólo para los fines y actividades permitidas por las disposiciones

legales y municipales y **deberá mantenerlo en buen estado de conservación,**

realizando cuanto fuese necesario para su mantención.- Dos) La arrendataria,

sus trabajadores y dependientes usarán el bien arrendado solamente en el

giro de su negocio, en forma cuidadosa y normal, obligándose la arrendataria

a adoptar en su uso tecnologías probadas y que no atenten en contra del

medio ambiente, la salud pública y la seguridad de las personas.- **Tres)** La

arrendataria, a su propio costo, mantendrá en buen estado de conservación y

en condiciones de trabajo normal el bien arrendado, debiendo efectuar a su

costa todas las reparaciones, cualquiera sean las que se requieran para

mantenerlo en perfectas condiciones.- **Cuatro)** **Serán de cargo y cuenta**

exclusiva de la arrendataria todos los gastos de mantención y conservación

del inmueble, así como las reparaciones locativas y no locativas del mismo.

De igual manera serán de cargo de la arrendataria las mejoras necesarias,

útiles y voluntarias que se introdujeran en el inmueble arrendado.- Cinco)

Cualquier mejora o edificación que se efectúe en el inmueble será de dominio

de la arrendataria, salvo en las siguientes situaciones: **a)** Si la arrendadora

pusiera término anticipado al presente contrato, en cuyo evento, y sin perjuicio

de lo dispuesto en la cláusula décima tercera, las mejoras o edificaciones

pasarán a dominio de la arrendadora a título de indemnización de perjuicios;

b) Si la arrendataria no ejerce la opción de compra pactada en la cláusula

décimo segunda, en cuyo evento la arrendataria deberá retirarlas dentro de

los veinte días siguientes al vencimiento del plazo estipulado para el ejercicio

de la señalada opción, y si así no se hiciera en plazo estipulado, dichas

mejoras o edificaciones quedarán en beneficio del inmueble, a título de

indemnización por el incumplimiento. En todo caso, el retiro de las mejoras o

edificaciones que tuviera derecho a efectuar no podrán producir detrimento en



el inmueble objeto del presente contrato, y si así fuese estas siempre quedarán en beneficio de la propiedad.- **Seis)** Cualquier transformación del inmueble requerirá de la autorización previa dada por escrito por la arrendadora.- **Siete)** Será de cargo de la arrendataria el pago de los gastos y cuentas por consumos de electricidad, agua, gas u otros servicios, así como de los gastos comunes que afecten al inmueble arrendado, cualquiera sea su antigüedad.- **Ocho)** La arrendataria se obliga a pagar oportunamente el impuesto territorial que grave al inmueble arrendado, sea por cobros ordinarios o suplementarios del referido tributo, lo que deberá acreditar remitiendo a la arrendadora el comprobante original del pago efectivo de éstas, dentro de los diez días siguientes a la fecha de vencimiento en que cada uno de ellas deba efectuarse, y si así no lo hiciese la arrendadora estará facultada para efectuar el pago aludido y repetir en contra de la arrendataria para recuperar lo pagado con los correspondientes intereses. Además será de cargo de la arrendataria las contribuciones que a esta fecha se encuentren pendientes de pago, cualquiera sea su antigüedad.- Asimismo, será de cargo de la arrendataria el pago de cualquier otro impuesto directo que grave al inmueble arrendado.- La arrendataria no podrá en caso alguno celebrar con la Tesorería General de la República o con cualquier organismo estatal, cualquier tipo convenio o acuerdo relativo al pago de contribuciones atrasadas.- **Nueve)** BANCO DE CREDITO E INVERSIONES no tendrá ninguna responsabilidad por los daños y perjuicios, directos o indirectos, previstos o imprevistos que por efectos del uso y goce del inmueble arrendado, puedan causarse en la persona o bienes de la arrendataria, de sus dependientes o familiares o de terceros, responsabilidad que corresponderá íntegra y totalmente a la arrendataria. **Diez)** La arrendataria deberá informar a BANCO DE CREDITO E INVERSIONES sus estados financieros al treinta y uno de Diciembre de cada año, mientras se encuentre vigente el presente contrato. Dicha información deberá ser proporcionada a más tardar dentro del mes de Abril siguiente a dicha fecha. Sin perjuicio de lo anterior, BANCO DE

CREDITO E INVERSIONES podrá requerir a la arrendataria información adicional, en cualquier momento de la duración del contrato, en cuyo caso ella deberá ser entregada dentro de los quince días siguientes de efectuado el requerimiento. **SEPTIMO: Consentimiento previo de la arrendadora.-** La arrendataria requerirá del consentimiento previo y por escrito de BANCO DE CREDITO E INVERSIONES para ejecutar uno cualquiera de los siguientes actos en relación con el inmueble arrendado: a) introducirle modificaciones, mejoras o alteraciones de cualquier clase en su estructura o funcionamiento; b) subarrendar, constituir cualquier derecho sobre el inmueble arrendado en favor de terceros y ceder los derechos que para ella emanan del presente contrato. **OCTAVO: Dominio del inmueble arrendado.- Uno) La arrendataria reconoce la posesión que tiene la arrendadora, respecto del inmueble arrendado, como asimismo, tiene conocimiento de que BANCO DE CREDITO E INVERSIONES, ha comprado el inmueble motivo de ésta, encontrándose pendiente la tradición del mismo y por lo tanto, se compromete a no ejecutar acto alguno que pueda alterar la titularidad del dominio o que tienda a su enajenación, transferencia o gravamen o que tenga por resultado uno cualquiera de estos actos. Dos) Si la arrendataria tuviere conocimiento de hechos o acciones mediante las cuales se impugnare o desconociere el título de dominio de BANCO DE CREDITO E INVERSIONES o derivaren o pudieren derivar en situaciones que amenacen o turben el ejercicio de su derecho, deberá ponerlo en su conocimiento de inmediato y ejercitar de su propio cargo cuantas acciones, excepciones o reclamaciones fueren necesarias, ante cualquier autoridad administrativa, política o judicial que corresponda, para acreditar el dominio de la arrendadora sobre el inmueble arrendado. Tres) La arrendataria permitirá el acceso al arrendador sus agentes o dependientes dentro de su horario de funcionamiento, para que inspeccionen el inmueble arrendado, siempre con aviso previo dado con una anticipación razonable. NOVENO: Riesgo de destrucción, pérdida y deterioro.- Uno) Todos los riesgos de destrucción, pérdida o deterioro del**



inmueble arrendado, sea total o parcial o cualquiera sea su causa, sea que se trate de caso fortuito o fuerza mayor, de hecho o culpa de la arrendataria, de sus dependientes o de terceros, son asumidos y serán soportados por la

arrendataria. **Dos)** En mérito de lo anterior, si por efectos de un siniestro se

destruyere totalmente el inmueble arrendado, o lo que en él se construyere, y como consecuencia de ello el contrato de arrendamiento celebrado a su respecto terminare, la arrendataria deberá continuar pagando al arrendador las mismas cantidades estipuladas en la cláusula cuarta y en las mismas oportunidades allí señaladas, hasta el término estipulado para el arrendamiento, sin perjuicio que, si el siniestro se hallare cubierto por un

u

seguro, se aplique lo dispuesto en la cláusula siguiente. **Tres)** Si el siniestro

que afectare al inmueble arrendado produjere su pérdida parcial, el contrato

de arrendamiento continuará plenamente vigente y la arrendataria deberá

pagar la renta de arrendamiento pactada, sin rebaja de ninguna especie, sin perjuicio asimismo que, si el siniestro se hallare cubierto por un seguro, se

aplique lo dispuesto en la cláusula siguiente. **DECIMO: Seguro del inmueble**

arrendado.- Uno) Durante todo el período de vigencia del arrendamiento y

hasta la restitución del inmueble arrendado o hasta la transferencia del mismo a la arrendataria según el caso, el inmueble arrendado deberá mantenerse

asegurado por la arrendataria contra todo riesgo normal y asegurable que

podiera afectarle, incluyendo la siguiente cobertura: **INCENDIO:** Ella

comprenderá "incendio ordinario más los adicionales de daños materiales causados por aeronaves, vehículos motorizados, roturas de cañerías o desbordamiento de estanques matrices, huelga o desorden popular, viento, filtración de lluvias, inundación y desbordamiento de cauces, salida de mar, avalanchas, aluviones, deslizamientos de tierra, sismo e incendio a consecuencia de sismo, explosión, peso de nieve o hielo; remoción de escombros hasta dos mil quinientas unidades de fomento, colapso de edificios con honorarios profesionales hasta dos mil quinientas unidades de fomento, incendio y explosión a consecuencia directa de huelga, desorden popular o

actos terroristas, incendio a consecuencia de fenómenos de la naturaleza, excepto sismo". **Dos)** El costo de dichos seguros será de cargo exclusivo de la arrendataria y serán tomados a favor de BANCO DE CREDITO E INVERSIONES, debiendo enviársele oportunamente las pólizas correspondientes y los comprobantes de pago de las primas. El valor de lo asegurado será el valor comercial del inmueble arrendado, que las partes estiman en la actualidad en la suma equivalente a treinta y dos mil doscientas noventa y siete unidades de fomento. La diferencia que se produzca será de cargo de la arrendataria, la que deberá pagar a BANCO DE CREDITO E INVERSIONES dentro del plazo de cinco días desde el pago hecho por la compañía aseguradora. Si la arrendataria no tomare o no renovare oportunamente los seguros, o lo hiciere sólo en forma parcial, o no pagare las primas, o las pagare sólo parcialmente, BANCO DE CREDITO E INVERSIONES queda desde ya facultada para hacerlo por su cuenta, debiendo reembolsarle todos los gastos en que hubiere incurrido, bastando un simple requerimiento por escrito en tal sentido. **Tres)** La arrendataria deberá respetar todas las cláusulas y condiciones de las pólizas de seguro contratadas, cuidando de evitar que pueda producirse su resolución o caducidad. **Cuatro)** Si los seguros no fueren contratados, si lo fueren sólo de manera parcial, o lo fueren con franquicia o deducible, los perjuicios que por dicha causa no indemnice la aseguradora serán cubiertos por la arrendataria. **Cinco)** La arrendataria deberá informar a BANCO DE CREDITO E INVERSIONES, dentro del plazo de tres días hábiles, el siniestro que hubiere afectado al inmueble arrendado, indicando su fecha, lugar y circunstancias, así como la naturaleza y monto estimado de los daños. **Seis)** La rehabilitación de todos los seguros después de ocurrido un siniestro será de cargo y costo exclusivo de la arrendataria. **Siete)** Si el siniestro fuere total y sin perjuicio de lo estipulado en la cláusula novena, la indemnización que pague el asegurador a BANCO DE CREDITO E INVERSIONES será destinada al pago de las cantidades vencidas y/o pendientes de vencimiento a



esa fecha que la arrendataria deba efectuar una vez ocurrido el siniestro y hasta el término del contrato, más el precio de venta del inmueble arrendado establecido en la cláusula décimo segunda. Si no hubiere indemnización o su valor no alcanzare a cubrir el monto total de lo que la arrendataria deba pagar, deberá enterar de contado la diferencia a BANCO DE CREDITO E INVERSIONES. **Ocho)** Si el siniestro fuere parcial y por cualquier causa el asegurador no pagare la indemnización, o la que pagare fuere insuficiente para reparar íntegramente el inmueble arrendado, la arrendataria deberá asumir de su cargo el valor de la reparación no cubierto por el seguro. Con todo, en caso de siniestro parcial, BANCO DE CREDITO E INVERSIONES sólo entregará la indemnización pagada por el asegurador una vez que el inmueble siniestrado haya sido íntegramente reparado a su satisfacción.

Nueve) Igualmente, si el asegurador no pagare la indemnización para reparar el daño causado en la persona o propiedad de un tercero, por cualquier causa, o si la que pagare fuere insuficiente, la arrendataria deberá pagar a BANCO DE CREDITO E INVERSIONES cualquier suma que hubiere debido desembolsar, a su sólo requerimiento. **Diez)** BANCO DE CREDITO E INVERSIONES, cederá y restituirá a la arrendataria el excedente que se produzca entre, por una parte, la indemnización que pague el asegurador en caso de producirse el o los siniestros asegurados, y, por otra, los débitos y gastos a que dicha indemnización debe imputarse o destinarse en conformidad a este contrato, los que comprenden, en especial, según se indica en el párrafo siete de esta cláusula, el valor de las rentas vencidas e impagas, sus intereses moratorios, las rentas pendientes de vencimiento, la opción de compra, y, en su caso, la reparación de daños causados en el inmueble arrendado o en las construcciones que con financiamiento de BANCO DE CREDITO E INVERSIONES, se hicieren posteriormente en el terreno, y la reparación de los sufridos en la persona o bienes de un tercero, cualquiera sea el motivo que los origine. **DECIMO PRIMERO: Saneamiento y otras responsabilidades de la arrendataria.- Uno)** Habida consideración

de que el presente contrato constituye una operación denominada Leaseback, esto es, que el inmueble objeto de ésta, ha sido adquirido a la arrendataria, para dárselo en arrendamiento con opción de compra, para todos los efectos legales éste se considera entregado en este acto a su entera y total satisfacción y bajo su responsabilidad. En consideración a dichas circunstancias y hechos BANCO DE CREDITO E INVERSIONES declara: (i) Que BANCO DE CREDITO E INVERSIONES no responderá a la arrendataria por las turbaciones que pueda sufrir en el goce del inmueble arrendado por vías de hechos de terceros o por terceros que justifiquen algún derecho sobre la cosa arrendada, cualquiera sea la causa de dicho derecho, anterior o posterior a la celebración del presente contrato y haya sido o no conocida por la arrendadora y cualquiera sea también la privación que, como consecuencia de ello, sufra la arrendataria; (ii) Que BANCO DE CREDITO E INVERSIONES no tendrá responsabilidad alguna por el mal estado o calidad del inmueble arrendado, cualquiera sea su causa y haya o no existido al tiempo de celebrarse el presente contrato, incluso cuando haya sido conocida de la arrendadora o hubiese debido conocerla. **Dos)** La arrendataria renuncia a efectuar a BANCO DE CREDITO E INVERSIONES cualquier reclamación por alguno de los conceptos indicados, cuya responsabilidad no le corresponde y a excepcionarse del cumplimiento de sus obligaciones emanadas del contrato fundada en los mismos hechos. Cualquier reclamación deberá ser formulada directamente por la arrendataria al fabricante o a quien la arrendataria haya adquirido el inmueble arrendado. **Tres)** Con el objeto que la arrendataria pueda ejercer sus derechos contra las personas indicadas anteriormente la arrendadora le cede, sin ulterior responsabilidad, cuantos derechos le corresponden para exigir el cumplimiento de la garantía y/o los servicios de mantención adecuados, subrogando la arrendataria a BANCO DE CREDITO E INVERSIONES para estos efectos. **DECIMO SEGUNDO: Opciones al término del arrendamiento.-** **Uno)** El presente contrato finalizará irrevocablemente al término del plazo que se estipula en la cláusula quinta, sin



necesidad de requerimiento previo alguno. **Dos)** Al término del arrendamiento la arrendataria podrá optar por alguna de las siguientes alternativas: a) Devolver el inmueble arrendado a la arrendadora, b) Celebrar un nuevo contrato de arrendamiento, o bien, c) Comprar el inmueble arrendado. **Tres)**

Si la arrendataria decidiera hacer uso de la primera opción, deberá entregar, dentro de los cinco días hábiles siguientes al vencimiento del plazo de la duración del contrato, el inmueble en el lugar que le indique BANCO DE CREDITO E INVERSIONES, en perfecto estado de mantención y funcionamiento, sin más desgaste que el normal de su propio uso. Todos los gastos que se originen con motivo u ocasión de la restitución del inmueble serán de cargo exclusivo de la arrendataria. **Cuatro)** Si la arrendataria opta por la celebración de un nuevo contrato, de acuerdo con lo indicado en la letra b), éste se regirá por las estipulaciones que oportunamente acuerde con BANCO DE CREDITO E INVERSIONES. A falta de acuerdo, deberá restituir el inmueble arrendado en los términos expresados precedentemente. Será requisito para el ejercicio de esta opción por parte de la arrendataria haber dado íntegro y oportuno cumplimiento a sus obligaciones emanadas del contrato que termina. **Cinco)** En el evento que la arrendataria ejerza la opción indicada en la letra c), para cuyo efecto BANCO DE CREDITO E INVERSIONES le formula en este acto una oferta irrevocable, el precio de la compraventa será una cantidad equivalente a la última renta estipulada en la cláusula cuarta, pagadero de contado, dentro de los treinta días siguientes al vencimiento del plazo de duración del arrendamiento, bajo apercibimiento de caducidad del derecho a ejercer la opción de compra.

En caso de aceptación de la oferta, la venta se perfeccionará mediante la entrega o el otorgamiento y suscripción del instrumento que corresponda, a opción de BANCO DE CREDITO E INVERSIONES, dentro del plazo de cinco días hábiles siguientes contado desde la fecha en que se hubiere efectuado el pago del precio. La oferta caducará si la arrendataria incurre en cualquier incumplimiento de las obligaciones que le corresponden en virtud del presente

contrato de arrendamiento o de cualquier otro que suscriba o haya suscrito con **Banco de Crédito e Inversiones**. Es condición para que la arrendataria pueda ejercer la opción de compra, que ésta se encuentre a la fecha o plazo que corresponda, con la totalidad de las obligaciones de que da cuenta el presente contrato o de cualquier otro, anterior o posterior a éste, suscrito con **BANCO DE CREDITO E INVERSIONES**, cumplidas y no registre deuda pendiente o insoluta. Los gastos, derechos e impuestos que se ocasionen con motivo de la compraventa y de la transferencia del dominio a la arrendataria, serán de su cargo y costo exclusivo. **Seis)** La arrendataria deberá comunicar por escrito a **BANCO DE CREDITO E INVERSIONES** la opción que hubiere decidido ejercer, dentro de los treinta últimos días de vigencia del contrato de arrendamiento. Si omitiere la comunicación se entenderá que ha optado por la alternativa indicada en la letra a). Con todo, la aceptación expresa de la oferta de venta se entenderá hecha bajo la condición que la arrendataria haya cumplido en forma y plazo sus obligaciones y concurra al otorgamiento del instrumento respectivo. **Siete)** En caso de retardo en la restitución del inmueble o atraso en el pago del precio de opción de compra, superior a los cinco días estipulados en el contrato, la arrendataria pagará a **BANCO DE CREDITO E INVERSIONES**, por concepto de uso del inmueble, la suma equivalente al tres coma treinta y tres por ciento de la última renta de arrendamiento, por cada día o fracción de día, a contar del día siguiente de terminación del plazo del contrato. **DECIMO TERCERO: Incumplimiento de la arrendataria.- Uno)** El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que en virtud del presente contrato corresponden a la arrendataria, especialmente la falta de pago oportuno de una renta de arrendamiento, facultará al **BANCO DE CREDITO E INVERSIONES** para ejercer, a su opción uno cualquiera de los siguientes derechos: **a)** Dar por terminado el contrato y, por lo tanto, a exigir la inmediata devolución del bien arrendado, a exigir copulativamente el pago de la totalidad de las rentas de arrendamiento vencidas, y las que se devenguen hasta el retiro o restitución material del



bien, y en concepto de cláusula penal, por los perjuicios evaluados anticipadamente y de común acuerdo por las partes, una suma equivalente en pesos al treinta por ciento de las rentas que se encontraban pendientes de vencimiento a la época del primer incumplimiento, o bien, **b) exigir de inmediato y sin sujeción a trámite ni declaración alguna el pago de todas las cuotas vencidas y el pago anticipado de todas las cuotas pendientes de vencimiento hasta la terminación del contrato,** todas las cuales se considerarán de plazo vencido. En el caso de la alternativa indicada en la letra a), el arrendador estará facultado para entrar a los lugares en que se encontraren los bienes a fin de hacerse cargo de los mismos y retirarlos, sin autorización judicial ni intervención de autoridad alguna, ya que el arrendatario le presta desde ya su autorización para tal efecto, en términos irrevocables. En el segundo caso, si todas las cuotas fueren pagadas, el arrendatario conservará su derecho a ejercer una de las opciones pactadas en la cláusula **décima segunda**, en los mismos términos, plazos y condiciones allí mencionadas. **Dos)** Lo estipulado en esta cláusula es sin perjuicio del derecho del BANCO DE CREDITO E INVERSIONES a cobrar intereses moratorios, en los términos establecidos en la cláusula decimoquinta. **DECIMO CUARTO: Caducidad del plazo.- Uno)** Sin perjuicio de lo estipulado en la cláusula precedente, en caso que se solicite la quiebra de la arrendataria, o si ella o más acreedores formulan proposiciones de convenio judicial o extrajudicial, la arrendadora podrá optar por declarar la caducidad del plazo de vigencia del presente contrato y exigir la restitución del inmueble arrendado o exigir el pago anticipado de las sumas que correspondieren, de acuerdo a lo preceptuado en las letras a) y b) de la cláusula anterior. **Dos)** BANCO DE CREDITO E INVERSIONES podrá ejercer una de las opciones indicadas sin necesidad de trámite ni declaración judicial alguna, bastando que dirija una comunicación mediante carta certificada a la arrendataria comunicándole su decisión. **DECIMO QUINTO: Intereses moratorios.- Uno)** Cualquier pago que la arrendataria realice con posterioridad a la fecha

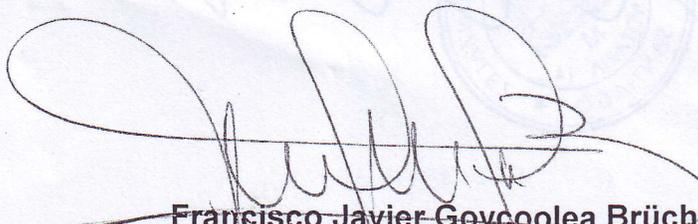
pactada en el presente contrato, dará derecho a BANCO DE CREDITO E INVERSIONES para cobrar a la arrendataria el interés máximo que la ley permite estipular para operaciones reajustables, sobre el total de la obligación insoluta y hasta la fecha de su pago efectivo, sin perjuicio del reajuste que proceda, si éste no se hubiere pactado a su respecto, el que se determinará aplicando la variación que hubiere experimentado la unidad de fomento entre la fecha en que el pago debió efectuarse y la fecha en que se haga efectivo o en su reemplazo, el Índice de Precios al Consumidor, en la misma forma indicada en la cláusula cuarta. **Dos)** Igual regla se aplicará al reembolso de cualquier gasto que BANCO DE CREDITO E INVERSIONES realice por cuenta de la arrendataria. **DECIMO SEXTO: Domicilio.-** Toda y cualquier duda o dificultad que surja entre las partes con motivo u ocasión del presente contrato o de otro instrumento que acceda a él, de su interpretación, cumplimiento, incumplimiento, validez, ejecución, terminación, resolución, nulidad y el cobro de toda suma, multa, indemnización, reembolsos o rentas de arrendamiento que deriven de este contrato, y cualquier otra, de cualquier clase que sea, será resuelta cada vez por la justicia ordinaria para lo cual las partes fijan domicilio en la ciudad y comuna de Santiago y se someten a la competencia de sus tribunales. **DECIMO SEPTIMO: Gastos e impuestos.-**

a) Serán de cargo de la arrendataria los gastos, derechos e impuestos derivados de la celebración del presente contrato de arrendamiento, incluidos aquellos que graven o afecten a los documentos que deban suscribirse o aceptarse, así como también los que tengan su causa en el incumplimiento de las obligaciones que para ella emanen del mismo, incluidas las costas procesales y personales, y b) Asimismo la arrendataria autoriza expresamente al Banco de Crédito e Inversiones para cargar en su cuenta corriente, que mantenga en el mismo Banco, todas las sumas derivadas del o los incumplimientos de las obligaciones que emanan del presente contrato, conjuntamente con las costas y gastos pertinentes. El cargo se podrá efectuar por el Banco de Crédito e Inversiones a contar desde el día hábil siguiente al



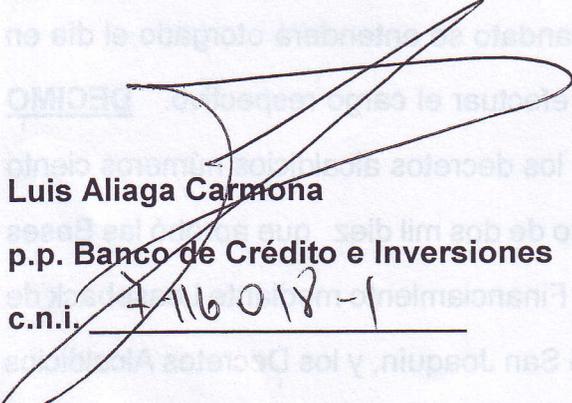
estipulado en el presente instrumento para el cumplimiento de la respectiva obligación. Con todo, el presente mandato se entenderá otorgado el día en que efectivamente se haya logrado efectuar el cargo respectivo. **DECIMO OCTAVO** : Las partes declaran que los decretos alcaldicios números ciento noventa y seis de cinco de febrero de dos mil diez que aprobó las Bases de la Licitación Pública denominada **Financiamiento mediante Leaseback de Inmuebles, para la Municipalidad de San Joaquín, y los Decretos Alcaldicios** modificatorios de dichas bases número trescientos tres de cuatro de marzo, número trescientos noventa y siete de veinticuatro de marzo y número quinientos ochenta y ocho de veintitrés de abril, todos del año dos mil diez; y el decreto alcaldicio número novecientos uno del diecisiete de junio del año dos mil diez que adjudicó la licitación al Banco de Crédito e Inversiones, forman parte integrante de este contrato y no se insertan por ser conocidos de las partes. **PERSONERIAS: Uno)** La personería de don Francisco Javier Goycoolea Brücher y de don Luis Fernando Aliaga Carmona para representar al BANCO DE CREDITO E INVERSIONES, consta de escritura pública de fecha seis de abril del año dos mil cinco otorgada en la Notaría de Santiago de don Alberto Mozó Aguilar. **Dos)** La personería del Alcalde de la Ilustre Municipalidad de San Joaquín, don Sergio Echeverría García, consta de la sentencia de Calificación y Proclamación de fecha siete de noviembre de dos mil ocho, emanada del Segundo Tribunal Electoral de Santiago. En comprobante y previa lectura, ratifican y firman. Anotada en el repertorio con el número nueve mil ochocientos veintisiete guión diez. Di copias.

Doy fe. 


Francisco Javier Goycoolea Brücher

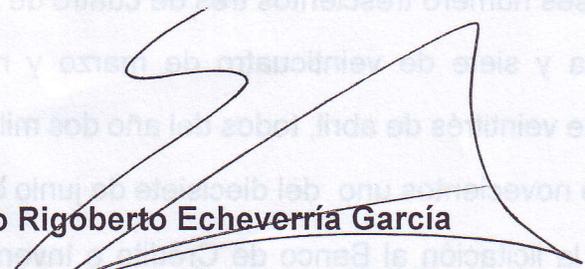
p.p. Banco de Crédito e Inversiones

c.n.i. 9.099.232-5


Luis Aliaga Carmona

p.p. Banco de Crédito e Inversiones

c.n.i. 7116018-1


Sergio Rigoberto Echeverría García

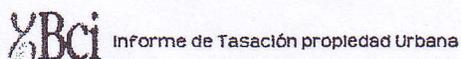
p.p. Ilustre Municipalidad de San Joaquín

c.n.i. 9214310-K

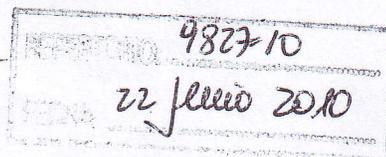


ES TESTIMONIO FIEL DE LA
ESCRITURA PÚBLICA
14 JUL 2010
OSVALDO PEREIRA GONZALEZ
NOTARIO PÚBLICO 14ª NOTARÍA





op 18/7



Informe Original

Solicitud de Tasación Num.: 147857

Fecha Visación : 14-05-2010

Oficina: BCI-LEASING	Ejecutivo: ROXANA PIZARRO GUTIERREZ Telefono: 6927561	N°TAS: 113-05-10
----------------------	---	------------------

Solicitante: I. MUNICIPALIDAD DE SAN JOAQUIN	RUT: 69254600 - 8
--	-------------------

Propietario: I. MUNICIPALIDAD DE SAN JOAQUIN	Objetivo Tas: LEASING
--	-----------------------

Dirección: CALLE SILVA Descrip/Num: 528	Comuna: SAN JOAQUIN	Sector:
---	---------------------	---------

Ciudad: SANTIAGO	Tipo Bien: UREE ESTAB.EDUCACIONALES	Código: UREE
------------------	-------------------------------------	--------------

Rol(es): 428-8	Avalúo / (mes/año):\$ 388.118.816 (5- 2010)
----------------	--

URBANIZACION: <input checked="" type="checkbox"/> Completa <input type="checkbox"/> Incompleta	CALIDAD DE LA GARANTIA: <input checked="" type="checkbox"/> Buena <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> No Recomendable
--	---

Descripción de la Garantía :
Archivo de Origen:/anexos/2010/Anexo_147857_descrip_gar.wri - Contenido:
Colegio construido en 1959 en varias etapas una de las cuales no se ha construido comprende halla cceso, oficinas profesores, bñs de profes, bodegas, cocina y comedor bñs de hombres y mujeres, duchas,

Calzada: <input checked="" type="checkbox"/> Pavimento <input type="checkbox"/> Tierra	Ubicación Calle: <input type="checkbox"/> Principal <input checked="" type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Interior
--	--

Observaciones Urbanización:

Expropiación: NO

TERRENO: <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular	Dimensiones: Frente: 74,60 m. Fondo: 49,60 m.	Superficie Total: 3.678,00 m ²
---	---	---

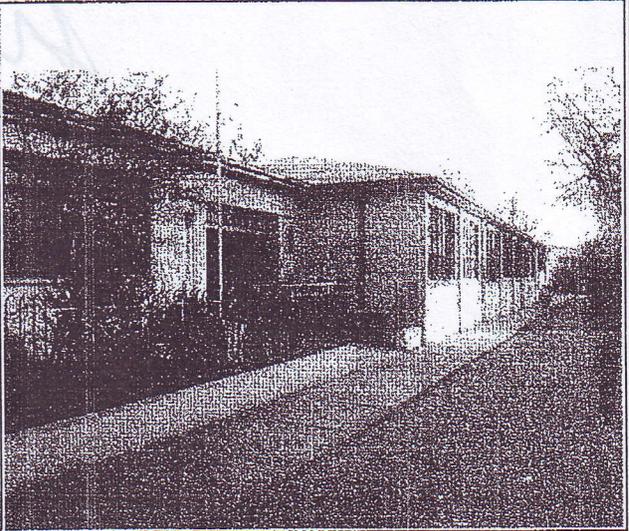
0	PISOS	Tabiques: albañileria	Instalaciones Eléctricas: si <input checked="" type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/>	Gas: No <input checked="" type="checkbox"/> si <input type="checkbox"/>
0	Dormitorios	Techumbres: est madera	Calefacción:	
0	Baño Completo	Cubierta: ZINC	Ventanas: Madera <input type="checkbox"/> Fierro <input checked="" type="checkbox"/> Aluminio <input type="checkbox"/>	
0	Cocina	Entrepiso: losa	Pavimento: Parquet <input checked="" type="checkbox"/> Flexit <input type="checkbox"/> Baldosa <input checked="" type="checkbox"/> Alfombra <input type="checkbox"/>	
0	Dormitorio Servicio	Puertas: madera contrchapada	Plano: Aislado <input type="checkbox"/> Pareado <input checked="" type="checkbox"/>	
0	Baño Servicio	Terminaciones Interiores: pint ceramica	Terminaciones Exteriores: alb pintada	
Otros (Especificar): salas, oficinas, bñs, comedores			Cierros Exteriores: reja metal	

Estructura: Alb. Ref <input checked="" type="checkbox"/> Prefabricado <input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Metalica <input type="checkbox"/> Hormigón <input type="checkbox"/> Losa Entrepiso <input type="checkbox"/>
Calidades Mínima <input type="checkbox"/> Inferior <input type="checkbox"/> Corriente <input type="checkbox"/> Buena <input type="checkbox"/> Superior <input type="checkbox"/> Antigüedades en Años 0

Tasación						
Edificaciones		Superficie Util (m ²)	Valor (\$/m ²)	Depreciación		Total
				Coef (%)	V. Actual (\$/m ²)	
	Terreno	3.678,00 m ²	\$ 52.628			\$ 193.565.784
	A: 3 pisos y consistorio	1.975,65 m ²	\$ 368.750	80.00	\$ 295.000	\$ 582.816.750
	B: est alb regular	144,78 m ²	\$ 250.000	70.00	\$ 175.000	\$ 25.336.500
	C: galpon metalico	504,00 m ²	\$ 106.000	100.00	\$ 106.000	\$ 53.424.000
Obras Complem.: Cierros patios accesos						\$ 10.000.000
Arriendo Estimado (\$/Mes): 4.000.000		Seguro Incendio (\$): 680.000.000				
Valor Tasación : (UF: 41.097,48)						\$ 865.143.000
Valor de Liquidación: (UF: 32.877,98)						\$ 692.114.400 (Castigo: 20%)

Fechas	Datos Tasador	
Fecha solicitud: 04-05-2010	Código Tasador: 153	
Fecha Tasación: 11-05-2010	Nombre Tasador: Guido Carrillo L y	
Valor UF: 21.051,00		
Fecha Entrega: 13-05-2010	Firma Tasador:	
NOTA A EJECUTIVO		

Vecindario		
Estado de conservación: Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo <input type="checkbox"/>	Edad Media Sector: 60 AÑOS	Características del sector: habitac mixto
Interés por el sector: Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Malo <input type="checkbox"/>	Desarrollo Sector: Estacionaria <input checked="" type="checkbox"/> Expansión <input type="checkbox"/> Remodelación <input type="checkbox"/> Expropiación <input type="checkbox"/> Incierta <input type="checkbox"/>	
Sector de Ingreso: Alto <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Bajo <input checked="" type="checkbox"/>		
Comentario del mercado : (Valores Transacciones Actuales)		
Propiedad inserta en populoso sector con viviendas de uno y dos pisos y edificación an altura media consoidado tambien existen pequeñas industrias		

Apreciación Personal :	
Colegio en buen estado y buena mantencion en buen estado estructural con terminaciones antiguas sencillas buenas	
Croquis de Ubicación:	Foto Principal:
	
Uso actual del Bien: Ocupado Por: colegio operando Uso Actual Específico: colegio	
Antecedentes de Referencia	Obras Complementarias
SI NO <input type="checkbox"/> [SI] Visita a Terreno <input type="checkbox"/> [NO] Escritura <input type="checkbox"/> [SI] Avalúo Fiscal <input type="checkbox"/> [SI] Plano <input type="checkbox"/> [SI] Antecedentes Municipales <input type="checkbox"/> [SI] Otros(Especificar) De planos de DOM con errores y terreno	
El profesional que firma certifica que no ha tenido en el pasado o presente interés alguno en la propiedad tasada, ni relación alguna con el propietario o solicitante.	Nota:Fotografías en hoja anexa Bienes hasta UF 5.000 : 4 Fotografías. Bienes sobre UF 5.000: 6 Fotografías.

[Ver Situación](#)

[Ver Fotos](#)

[Ver Anexos](#)

[Volver Atrás](#)

[Menú Principal](#)

[Ver Cota Unidad](#)

Se protocoliza con esta fecha bajo el Rol Notarial
N° 9827-10

Santiago, 22 Julio 2010



CONFORME CON EL DOCUMENTO
PROTOCOLIZADO SANTIAGO
14 JUL 2010
OSVALDO PEREIRA GONZALEZ
NOTARIO PUBLICO 14° NOTARIA

