

PABLO A. GONZALEZ CAAMAÑO
NOTARIO PUBLICO
Teatinos 333 - Entrepiso
Fonos: 672 6061 - 672 6071 - 672 0320
Santiago Centro

SAR.- REPERTORIO N° 10.725-2.012.-
539291

CONTRATO DE COMPRAVENTA Y ARRENDAMIENTO
INMOBILIARIO

BANCO DEL ESTADO DE CHILE
A
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CAUQUENES



EN SANTIAGO, REPUBLICA DE CHILE, a doce de Diciembre del año dos mil doce, ante mí, PABLO ALBERTO GONZÁLEZ CAAMAÑO, Abogado, Notario Público Titular de la Novena Notaría de Santiago, con oficio en calle Teatinos número trescientos treinta y tres, entrepiso, comuna de Santiago, comparecen: don JOSÉ RAÚL PINO PINO, chileno, casado, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad número ocho millones ciento cincuenta mil setecientos trece 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

[REDACTED] por una parte y en adelante también e indistintamente el "Comprador" y/o el "Arrendador" y la



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CAUQUENES, persona jurídica de Derecho Público, rol único tributario número sesenta y nueve millones ciento veinte mil cuatrocientos guión seis, representada por su Alcalde don JUAN CARLOS MUÑOZ ROJAS, chileno, casado, agricultor, cédula nacional de identidad número seis millones ciento veintisiete mil ciento veintiocho guión siete, ambos domiciliados en Cauquenes, Antonio Varas número cuatrocientos sesenta y seis, comuna de Cauquenes, Séptima Región del Maule, 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 del Código de Comercio en cuanto sean aplicables:

ANTECEDENTES: Mediante Decreto Exento número cuatro mil cuatrocientos cuarenta de fecha veintiuno de agosto del dos mil doce de la Ilustre Municipalidad de Cauquenes, el Banco del Estado de Chile se adjudicó la propuesta pública código ID cuatro mil trescientos setenta y dos guión cuarenta y seis guión LP doce denominada "CONTRATACIÓN DE OPERACIÓN LEASING MODALIDAD LEASEBACK POR PROPIEDAD PARA LA I. MUNICIPALIDAD DE CAUQUENES". La autorización del Ministerio de Hacienda para la contratación del leasing consta en Ord. Número cero seiscientos setenta y nueve de fecha once de mayo del dos mil doce, documentos que pasan a formar parte integrante de estos contratos, los cuales tienen efectos legales. En consideración a lo anterior [REDACTED]

presente instrumento las partes acuerdan celebrar los contratos que dan cuenta las cláusulas siguientes: **TITULO PRIMERO: COMPRAVENTA. PRIMERO: ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CAUQUENES** es dueña del inmueble ubicado en calle Victoria número quinientos ochenta y cinco, comuna de Cauquenes que tiene una superficie aproximada de tres mil setecientos veinte metros cuadrados, que deslinda: **NORTE:** calle Victoria, **SUR:** propiedad de doña Mónica Carrasco viuda de Mouchet, sucesión de don Ramón Novoa y otros, **ORIENTE:** con predios de don Fernando Romero Aguirre, Juan Manuel Moraga y otros; y **PONIENTE:** calle Balmaceda. Adquirió la propiedad, por compra que hizo al **BANCO DEL ESTADO DE CHILE** según consta de la escritura pública otorgada con fecha catorce de septiembre del año dos mil once en la Notaría de Cauquenes de don Yamil Abraham Antonio Najle Alee, repertorio número mil quinientos cuarenta y dos e inscrita a fojas mil ochenta y uno vuelta número mil ochocientos tres en el Registro de Propiedad del año dos mil once del Conservador de Bienes Raíces de Cauquenes. En el inmueble antes relacionado la Ilustre Municipalidad de Cauquenes construyó el "Mercado Municipal" compuesto de un edificio de dos pisos y nueve locales comerciales conforme a los permisos de edificación número treinta y tres de fecha veintiuno de marzo y número ciento sesenta de fecha cinco de agosto del dos mil cinco, ambos de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Cauquenes. El inmueble antes relacionado se encuentra acogido a las disposiciones de la ley diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria según consta de Certificado de la Dirección de Obras



Municipales de Cauquenes número mil setecientos cincuenta y uno de fecha tres de diciembre del dos mil doce. El plano de subdivisión se archivó en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Cauquenes bajo el número seiscientos veintiuno con fecha treinta de noviembre del dos mil doce. Conforme al citado plano, el Local número UNO tiene una superficie aproximada de tres mil setenta y seis metros cuadrados. El Reglamento de Copropiedad del Mercado Municipal consta en escritura pública de fecha veintiséis de noviembre del dos mil doce, otorgada en la Notaría de Cauquenes de don Yamil Antonio Abraham Najle Aleé e inscrito a fojas **trescientos treinta y tres vuelta número quinientos cincuenta y cinco** en el Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Cauquenes correspondiente del año dos mil doce. **SEGUNDO:** Por el presente instrumento la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CAUQUENES** debidamente representada por su Alcalde según lo indicado en la comparecencia, vende, cede y transfiere al **BANCO DEL ESTADO DE CHILE** por quién compra, acepta y adquiere su representante el Local número uno de una superficie aproximada de tres mil setenta y seis metros cuadrados. **TERCERO:** El precio de la compraventa es la suma equivalente en pesos moneda corriente nacional de curso legal a **DIECISIETE MIL CUATROCIENTAS CINCUENTA Y SIETE COMA TREINTA Y CUATRO** unidades de fomento, que se pagan en este acto en dinero efectivo, a entera y total satisfacción del vendedor. El vendedor renuncia expresamente a las acciones resolutorias que emana de la presente compraventa **CUARTO:** La compraventa se hace como especie o cuerpo cierto, en el estado en que

actualmente se encuentra la propiedad, con todos sus derechos, usos, costumbres y servidumbres, libre de hipotecas, gravámenes, prohibiciones, litigios y embargos que limiten o impidan su sana transferencia. El vendedor declara que la propiedad se encuentra con sus contribuciones pagadas y al día, respondiendo del saneamiento de la evicción en conformidad a la ley. La entrega material de la propiedad se efectúa en este acto a entera y total satisfacción del comprador. **TITULO SEGUNDO: ARRENDAMIENTO. QUINTO:** Por el presente instrumento el BANCO da en arrendamiento a la ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CAUQUENES el LOCAL NÚMERO UNO individualizado en la cláusula primera; en adelante también e indistintamente el "Inmueble Arrendado" y/o la " Propiedad Arrendada" y/o simplemente los "Bienes Arrendados. El inmueble es adquirido por el BANCO a indicación del arrendatario y en vistas exclusivamente a la celebración del presente contrato. El inmueble arrendado será utilizado por el arrendatario con finalidades propias de su giro. El arrendatario declara haber tenido a su disposición los títulos del inmueble y declara que cualquier vicio que de éstos se pueda derivar será de su exclusivo cargo, por lo que no responsabiliza al BANCO por eventuales turbaciones que pueda sufrir en el goce del inmueble por vías de hecho de terceros o por terceros que justifiquen algún derecho sobre el mismo, 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 conformidad el inmueble



arrendado cuya entrega se realiza en este acto y renuncia a efectuar al arrendador cualquier reclamación por concepto de calidad del inmueble cualquiera fuese su origen. Las partes convienen en considerar parte integrante del presente para todos los efectos legales contrato los informes de tasación de fecha cuatro de julio del dos mil doce, número cuatro mil setecientos doce guión dos mil doce guión once mil novecientos cuarenta y ocho, complementado el cinco de noviembre del dos mil doce, documentos que se protocolizan con esta fecha bajo el número **c i e n t o q u i n c e --** de los registros de esta notaría. **TITULO TERCERO: DURACION DEL CONTRATO. SEXTO:** El presente contrato de arrendamiento tendrá una duración de **SESENTA** 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 competente libre de gravámenes y prohibiciones. **TITULO CUARTO: RENTAS DE ARRENDAMIENTO. SEPTIMO:** El arrendatario pagará por concepto de precio del arrendamiento las siguientes cantidades: **SESENTA** rentas iguales, mensuales y sucesivas equivalentes en pesos, moneda corriente nacional de curso legal a **TRESCIENTAS TREINTA Y DOS COMA SETENTA Y NUEVE** unidades de fomento, más impuesto al valor agregado, cada una de ellas, que se pagarán todos los días **SIETE** de cada mes a partir del **SIETE** de **ENERO** del año **DOS MIL TRECE**. Las partes convienen que si entre la fecha del presente contrato y aquella en que el BANCO deba pagar el impuesto al valor agregado y los demás impuestos y derechos que correspondan por la adquisición de los bienes arrendados, éstos se aumentaren o se establecieran nuevos,

será de cargo del arrendatario todo mayor costo, pudiendo optar entre pagarlo al contado o dentro del plazo del contrato, conjuntamente con las rentas pactadas. 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 INMUEBLE Y OTRAS OBLIGACIONES. OCTAVO:** Si al momento de tomar posesión física del inmueble arrendado, este se encuentra ocupado por alguna persona, será de cargo del arrendatario todas las gestiones judiciales o extrajudiciales necesarias para obtener el desalojo del mismo. El arrendador no asume responsabilidad alguna por este concepto, de modo que el costo del desalojo será de su exclusivo cargo. El arrendatario deberá mantener el inmueble en perfecto estado realizando cuanto fuere necesario para su conservación. Serán de cuenta exclusiva del arrendatario todos los gastos de mantención y conservación del inmueble, así como las



reparaciones locativas y no locativas del mismo. También serán de cargo del arrendatario las mejoras necesarias, útiles o voluptuarias que desee introducir en el inmueble arrendado, y ellas quedarán en beneficio y de la propiedad del BANCO, sin que aquel pueda retirarlas al devolver el inmueble, 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 del inmueble podrá ser llevada a cabo durante la vigencia del contrato de arrendamiento sin autorización escrita previa del BANCO. El arrendatario podrá subarrendar el inmueble 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 inmueble a los usos permitidos y además declarar que el subarrendatario conoce y acepta los 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 inmueble subarrendado de inmediato al arrendador. El BANCO tendrá en todo momento la facultad de

inspeccionar la conservación y utilización del inmueble, 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 inmueble y a sus dependencias. **NOVENO:** Corresponderá al Banco el pago del impuesto territorial o contribuciones que gravan al inmueble y que se devenguen durante la vigencia del presente contrato, siempre que se mantengan vigentes las disposiciones legales que establecen el beneficio tributario sobre crédito contra el impuesto de primera categoría por concepto de las contribuciones pagadas. En caso que el Banco perdiera el derecho a tal beneficio en todo o parte por el hecho que se modifique la legislación tributaria actualmente vigente, corresponderá al arrendatario el pago del total o de la diferencia de dicho impuesto territorial. 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 inmueble arrendado. **DECIMO:** 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. UNDECIMO:** El arrendatario asume y soporta los riesgos de pérdida o daño



del inmueble, 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 inmueble será entregado al arrendatario asegurado por el BANCO por toda la vigencia del contrato de arrendamiento, 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 las siguientes coberturas adicionales Daños materiales causados por aeronaves /Cad uno punto noventa punto cero cero siete/. Daños materiales causados por vehículos motorizados, incluyendo aquellos 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, saqueo o 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 combustión espontánea /Cad uno punto noventa y uno punto cero cuarenta y dos/. Daños materiales por choque o colisión con objetos fijos o flotantes incluyendo naves /Cad uno punto noventa punto cero veintitrés/. Colapso de edificio /Cad uno punto noventa y dos punto cero veintinueve/. Incendio por combustión espontánea /Cad uno punto noventa punto cero veintiuno/. Inhabitabilidad de la vivienda /Cad uno punto noventa y cinco punto cero cincuenta y cinco/. Condiciones Particulares /Coberturas Especiales/ Se cubren gastos por honorarios profesionales , viáticos, viajes y estadías 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 del 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 realizando el descuento de la liquidación del siniestro. Daños materiales causados por viento, inundación y desbordamiento de cauces: De acuerdo a las condiciones establecidas en el adicional, la presente póliza se extiende a cubrir los daños materiales causados por viento, inundación y desbordamiento de cauces a instalaciones, equipos y contenidos asegurados y depositados en subterráneos, hasta un sublímite de tres mil unidades de fomento como límite único para la vigencia. 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 construcción de edificaciones en propiedades colindantes. Para remoción de escombros, hasta un uno por ciento adicional al monto asegurado por cada propiedad con un mínimo de cien unidades de fomento y un máximo de mil quinientas unidades de fomento. Para inhabilitación del edificio, se indemnizará hasta un máximo del uno por ciento del monto asegurado, mensuales por ubicación con un límite máximo de seis meses de indemnización por ubicación, adicional al monto asegurado por cada propiedad. La cobertura de inhabilitación se le otorga al arrendatario del leasing y no al asegurado. Rige Cláusula de Uso General de Exclusión por Terrorismo /CUG tres punto cero uno punto cero diecinueve/.. 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. **Cláusula Error u Omisión:** Queda entendido y convenido que el Beneficiario y/o Asegurado del presente seguro no será perjudicado, ni verá menoscabado su derecho de ser indemnizado por el Asegurador en caso de haberse producido cualquier error u omisión, en: descripción inexacta del interés asegurado, error u omisión en los registros o archivos proporcionados por el Banco o el Corredor, siempre que tan pronto sea descubierto el error u omisión éste se informe al Asegurador. En cualquier caso, dicha situación dará lugar, si fuere procedente, al correspondiente pago o ajuste de prima con efecto retroactivo a la fecha en que se debió informar correctamente al Asegurador. Asimismo, en los casos en que este seguro cubra el interés de más de una parte, cualquier acto o negligencia de alguna parte individual no perjudicará los derechos de las partes restantes. La Compañía establece un limite de treinta mil unidades de fomento para la vigencia. **Cláusula de Cambio Uso y Destino:** la responsabilidad por el uso y administración del inmueble no es de cargo del acreedor prendario o hipotecario o del dueño del bien, sino que recae directamente en el deudor asegurado o en el arrendatario asegurado, respectivamente. En caso que éstos últimos modificaren el uso o destino de la propiedad asegurada sin conocimiento del Banco, la Compañía no podrá negar el pago de la indemnización que procediere con motivo de un siniestro" **CLÁUSULA DE EVENTO Y SETENTA Y DOS HORAS.:** Por evento se entiende uno o más efectos que tengan una misma causa. Serán considerados como un solo



evento los siniestros que ocurran en un mismo período ininterrumpido de setenta y dos horas consecutivas, cuando su causa se origine en fenómenos de la naturaleza que tengan caracteres catastróficos, incluyendo sismo, inundación /salida de mar, tsunami, y erupción volcánica en el caso de estar cubiertas. Corresponderá al Asegurado determinar el momento en que se inicia el período de setenta y dos horas. Para que se encuentre cubierto un evento de setenta y dos horas, éste debe haberse iniciado durante la vigencia de la póliza. En caso de que el monto asegurado fuese inferior al valor real del bien asegurado, y éste se viere afectado por un siniestro, queda convenido que la Compañía Aseguradora indemnizará hasta un diez por ciento más del monto asegurado, sólo para edificios sin tasación.

Montos Asegurados El criterio de valorización para asignar los montos asegurados obedece al valor asegurable indicado en cada tasación. En aquellos casos en que el Banco haya aceptado la factura o contrato de compras en reemplazo de la tasación, se considerará el valor neto de los bienes. Se entiende por valor asegurable el valor de la edificación mas obras anexas, incluyendo la valorización por depreciación por años de uso y/o conservación. Se establece que, a petición expresa del cliente, podrá modificarse el monto asegurado con el objeto de reflejar el mayor valor del bien asegurado.

Ubicación de los Riesgos Distintas ubicaciones a lo largo del territorio nacional con un límite máximo de: Riesgos Comerciales trescientas mil unidades de fomento por ubicación. Riesgos Habitacionales treinta mil unidades de fomento por ubicación. Riesgos Especiales ochenta mil unidades de fomento por ubicación. Para construcciones

ligeras /madera/ y bodegas stand alone se estable un máximo de treinta mil unidades de fomento por ubicación. **Deducibles Riesgos Catastróficos:** Sismo, Tsunami / Maremoto, Salida de Mar, Erupción Volcánica: se establece un deducible del dos por ciento del monto asegurado por ubicación con un mínimo de cincuenta unidades de fomento para riesgos comerciales y un deducible del uno por ciento del monto asegurado por ubicación con un mínimo de veinticinco unidades de fomento para riesgos habitacionales. **Definición de Riesgos Catastróficos:** Para efectos de esta póliza, se considera como evento catastrófico todos aquellos eventos de origen natural cuya magnitud afecta en forma masiva e indiscriminada a un amplio grupo de personas y/o bienes generando daños o perdidas inusualmente elevadas en una zona geográfica extensa del país. **Otros Riesgos:** cinco unidades de fomento en toda y cada perdida. Todo deducible, será cubierto por el arrendatario. El monto asegurado será siempre igual al valor real del inmueble; valor que a esta fecha las partes están de acuerdo que es el equivalente en pesos a **VEINTE MIL OCHOCIENTAS CINCUENTA Y OCHO COMA CUARENTA 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 inmueble 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 pudiera establecerse en carácter de obligatorio y que no esté 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 del inmueble 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 séptima sin descuento alguno. En caso que la compañía aseguradora no pague la indemnización, el arrendatario deberá reparar el inmueble arrendado a sus expensas. En el evento que la indemnización pagada sea insuficiente para reparar el inmueble, el arrendatario lo hará a su costo y el BANCO le entregará dicha indemnización cuando el inmueble 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 séptima 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 los bienes arrendados. 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 por el ejercicio de la opción de compra. 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 pague la compañía aseguradora, el arrendatario deberá completar al BANCO una



indemnización equivalente a las rentas pendientes de pago más el precio de la venta por el ejercicio de la opción de compra. **DECIMO TERCERO:** En caso que durante la vigencia del contrato de arrendamiento, el inmueble 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 cuarto, 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, 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 del inmueble 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: OPCIONES AL TERMINO DEL CONTRATO.

DECIMO CUARTO: El presente contrato finalizará

irrevocablemente al término del plazo que se estipula en la cláusula sexta, 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 el inmueble arrendado, en cuyo caso deberá desocuparlo íntegramente a la fecha de término del plazo, entregándolo al arrendador en perfectas condiciones de utilización y mantención. La permanencia del arrendatario en el inmueble 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 inmueble arrendado. c) Adquirir para sí el inmueble arrendado. Si el arrendatario opta por adquirir el inmueble, para cuyo efecto el BANCO le formula una oferta irrevocable de venta, el precio de la compraventa será igual a la última renta pagada en virtud de lo dispuesto en la cláusula séptima más todos los impuestos y derechos que correspondan, como asimismo cualquier otra cantidad que el arrendatario adeude al BANCO por cualquier concepto y su pago se hará al contado dentro de los treinta días siguientes al vencimiento de la última renta de arrendamiento. En caso de aceptación de la oferta; la venta se perfeccionará mediante el otorgamiento 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 de la oferta se entenderá hecha bajo la condición de que el arrendatario pague oportunamente el precio de la compraventa y concurra al otorgamiento de la escritura pública correspondiente. Si el arrendatario no manifestara su intención de celebrar un nuevo contrato o de adquirir el inmueble, se entenderá que renuncia a tales opciones, por lo que deberá restituirlo en forma inmediata. 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. DECIMO 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 inmueble en forma inmediata y pagar al BANCO el monto de las rentas vencidas hasta la fecha de restitución del inmueble, con 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 inmueble, 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 inmueble arrendado en el precio antes indicado. **TITULO NOVENO: INTERESES MORATORIOS. DECIMO SEXTO:** Cualquier pago que el arrendatario realice con posterioridad a la fecha pactada en el presente contrato, dará derecho al arrendador 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. 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 DECIMO: CESION DEL CONTRATO. DECIMO SEPTIMO:** El arrendador se reserva la facultad de ceder a terceros el derecho de cobrar las rentas pactadas en la cláusula séptima y/o los demás derechos que para él emanan del presente contrato, ya sea en dominio o en garantía, 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 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 UNDECIMO: GASTOS E IMPUESTOS. DECIMO OCTAVO:** 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. **DECIMO NOVENO:** 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. **VIGESIMO:** Asimismo, por el presente instrumento el arrendatario confiere mandato especial al BANCO, quien lo acepta, para que cargue en la cuenta corriente que mantiene en el propio BANCO, las rentas de arrendamiento 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; como asimismo los gastos y honorarios que se originen con motivo del retardo en el pago de sus obligaciones. 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. **TITULO DECIMO SEGUNDO: DOMICILIO Y COMPETENCIA. VIGESIMO PRIMERO:** Para todos los efectos legales derivados del presente instrumento, los comparecientes constituyen domicilio en la ciudad y comuna de Cauquenes y se someten a la competencia de sus Tribunales de Justicia. **VIGESIMO SEGUNDO:** 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 las propiedades materia de estos contratos, 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 de los inmuebles, quedando facultado el mandatario 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 escritura de compraventa para requerir todas las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que en derecho corresponda. La personería de don JOSÉ RAÚL PINO PINO por el BANCO DEL ESTADO DE CHILE, consta en escritura pública de fecha ocho de Marzo del dos mil siete, otorgada en la Notaría de Santiago de don Pedro Ricardo Reveco Hormazábal. La personería del Alcalde don JUAN CARLOS MUÑOZ ROJAS para actuar en representación de la LUSTRE MUNICIPALIDAD DE CAUQUENES consta de la Sentencia de Proclamación del Tribunal Electoral de la Región del Maule de fecha treinta de noviembre del dos mil doce. Dichas escrituras no se insertan por ser conocidas de las partes y del notario que autoriza. Borrador redactado por el Abogado CARMEN CECILIA VELOSO LOCH. Se deja constancia de los siguientes documentos: **AUTORIZACION DEL MINISTERIO DE HACIENDA:** "Ministerio de Hacienda. ORD número cero seiscientos setenta y nueve. ANT. Oficios número ciento treinta mil seiscientos veintitrés-ciento

veintidós mil once de veintiséis de Diciembre de dos mil once, número cero seis de veinte de Enero de dos mil doce y número veintiuno de dieciséis de Marzo de dos mil doce de Municipalidad de Cauquenes. MAT: Autoriza operación de leasing bajo la modalidad leaseback. Santiago, once Mayo dos mil doce. De: Directora de Presupuestos. A: Sr. Alcalde Municipalidad Cauquenes. Uno: Mediante Oficio de antecedente se ha solicitado al Ministerio de Hacienda autorización para realizar una operación de leasing, bajo modalidad leaseback, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo catorce de la Ley número veinte mil ciento veintiocho, referido a la gestión de activos y pasivos del Sector Público. Dos. Al respecto, cumpla con informar a Ud. Que, analizados los antecedentes financieros, esta Secretaría de Estado autoriza la contratación de la operación de leasing por un monto de hasta cuatrocientos millones de pesos, el que deberá ser pactado a un plazo que no exceda de noventa y seis meses contados a partir de la suscripción del contrato. La Municipalidad deberá informar a este Ministerio el monto y las condiciones financieras de la operación de leasing modalidad leaseback, que se contrate. Tres. El compromiso que contraiga esa entidad edilicia deberá ser cargado con recursos propios, los que se incluirán en los respectivos presupuestos de cada institución, 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 de veintiséis de julio de dos mil seis. Cuatro:- Esta autorización no comprometerá en forma directa o 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 aprobatorio. Saluda atentamente a Ud., Hay firma ilegible bajo la cual se lee: Rosanna Costa Costa, Directora de Presupuestos. Hay timbre del Servicio". Conforme. **DECRETO EXENTO NUMERO CUATRO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA DEL VEINTIUNO AGOSTO DOS MIL DOCE DE LA I. MUNICIPALIDAD DE CAUQUENES:** "República de Chile. Provincia de Cauquenes. I. Municipalidad de Cauquenes. Secretaría Comunal de Planificación. Decreto Exento número cuatro mil cuatrocientos cuarenta. Cauquenes, veintiuno Agosto dos mil doce. **VISTOS Y TENIENDO PRESENTE:** Uno. El llamado a propuesta pública ID cuatro mil trescientos setenta y dos-cuarenta y seis-LP doce "CONTRATACIÓN DE OPERACIÓN LEASING MODALIDAD LEASEBACK POR PROPIEDAD PARA LA I. MUNICIPALIDAD DE CAUQUENES". Dos. Decreto Exento número tres mil trescientos ochenta y dos de fecha diecinueve de julio de dos mil doce que aprueba Bases Administrativas, Informe de tasación y Anexos. Tres. Apertura Electrónica de fecha dieciocho de julio del dos mil doce. Cuatro. Informe Razonado firmado por la comisión y presentado al Concejo Municipal con fecha diecinueve de julio de dos mil doce, para la aprobación de la propuesta de adjudicación del señor Alcalde. Cinco. Certificado número quinientos cinco de fecha siete de agosto de dos mil doce que en sesión ordinaria número ciento treinta y cuatro del Concejo, autoriza la adjudicación propuesta por el Sr. Alcalde. Seis. La ley número diecinueve mil ochocientos ochenta y seis de Bases sobre Contratos Administrativos de suministro y prestación de Servicios y su Reglamento. Siete.

Las facultades que me confiere la ley dieciocho mil seiscientos noventa y cinco de mil novecientos ochenta y ocho, "Orgánica Constitucional de Municipalidades" y sus posteriores modificaciones. Ocho. Lo establecido en la Resolución mil seiscientos de dos mil ocho de la Contraloría General de la República y sus posteriores modificaciones. DECRETO: Primero. ADJUDÍQUESE, el llamado a Licitación Pública ID cuatro mil trescientos setenta y dos-cuarenta y seis-LP doce "CONTRATACIÓN DE OPERACIÓN LEASING MODALIDAD LEASEBACK POR PROPIEDAD PARA L. I. MUNICIPALIDAD DE CAUQUENES"; al oferente BANCO ESTADO, por un monto de trescientos noventa y seis coma cero dos Unidades de Fomento /UF/ mensuales /impuesto incluido/ por un período de sesenta meses más una opción de compra por un monto de trescientas treinta y dos coma setenta y nueve Unidades de Fomento /UF/ exenta de impuesto. Segundo. PROCÉDASE a la publicación de la presente resolución a través del portal Mercado Público. ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE. Hay dos firmas ilegibles bajo las cuales se lee: Ilse Aranis Vilches, Secretario Municipal, Juan Carlos Muñoz Rojas, Alcalde. Hay timbres del Servicio". Conforme. **CERTIFICADO DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA:** "Certificado de Copropiedad Inmobiliaria, Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. Dirección de Obras - I. Municipalidad de Cauquenes. Región: Del Maule. Urbano. Número de Certificado: mil setecientos cincuenta y uno. Fecha: tres Diciembre dos mil doce. VISTOS: A) Las atribuciones emanadas del Art. Décimo de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria- B) las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, su Ordenanza



general y el Instrumento de Planificación Territorial. D) El Permiso de Edificación número treinta y tres y ciento sesenta de fecha dos mil cinco. F) La constancia de inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Cauquenes del Reglamento de Copropiedad a fojas trescientos treinta y tres vuelta número quinientos cincuenta y cinco de fecha treinta de noviembre de dos mil doce. RESUELVO: Uno. Certificar que se acoge a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria Condominio Tipo A el INMUEBLE ubicado en calle VICTORIA NUMERO QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO de dos pisos, destinado a MERCADO MUNICIPAL de propiedad de I. MUNICIPALIDAD DE CAUQUENES. Dos. Aprobar los respectivos planos de copropiedad inmobiliaria. Tres. Certificar que el inmueble cumple con los requisitos establecidos en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, la Ley General de Urbanismo y Construcciones, su Ordenanza General y el Instrumento de Planificación Territorial. Cuatro: Constituyen unidades enajenables y bienes comunes del condominio los indicados en los planos Uno/Uno Planta y señalados en el Reglamento de Copropiedad, en conformidad a la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete y su reglamento. Cinco. Anótese en el Registro Especial de esa Dirección de Obras Municipales, archívese y dese copias autorizadas al interesado. Hay firma ilegible bajo la cual se lee: Director de Obras Municipales. Hay timbre que se lee: Director de Obras, Ilustre Municipalidad Cauquenes. Conforme con sus partes pertinentes. **CONTRIBUCIONES:** "Tesorería General de la República. Certificado de deuda. Nombre: Banco del Estado de Chile. Dirección: Victoria. Comuna: Cauquenes. Rol:

ciento sesenta y seis-cero cincuenta y dos-cero doce. Este Rol /Cauquenes ciento sesenta y seis-cero cincuenta y dos-cero doce/ NO Registra Deuda. Fecha emisión del Certificado: Doce Diciembre dos mil doce". Conforme. En comprobante y previa lectura firman los comparecientes, conjuntamente con la funcionaria de esta Notaria doña Sonia Alvarez Rojas. Se da copia. Se deja testimonio que la presente escritura figura anotada en el Repertorio con el número diez mil setecientos veinticinco guión dos mil doce.
Doy fe.

José Raúl Pino Pino

JOSÉ RAÚL PINO PINO

En rep. del BANCO DEL ESTADO DE CHILE

Juan Carlos Muñoz Rojas

JUAN CARLOS MUÑOZ ROJAS

C.N.I.N° 6.127.128-7

En rep. de la LUSTRE MUNICIPALIDAD DE CAUQUENES

Sonia Alvarez Rojas



10.725 12/12

LA PRESENTE COPIA ES
TESTIMONIO FIEL DE SU ORIGINAL

18 DIC 2012

PAULO BONZALEZ CAÑARIANO
NOTARIO PUBLICO
SANTIA

