

REP. N° 197-2018

Tgm.



CONTRATO DE COMPRAVENTA Y ARRENDAMIENTO CON
OPCIÓN DE COMPRA

BANCO DEL ESTADO DE CHILE,

A

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CAUQUENES

En Cauquenes, República de Chile, a nueve de
Marzo de dos mil dieciocho, ante mi JOSÉ
ANTONIO MARTÍNEZ DEMANDES, Abogado, Notario
Público Titular de la Segunda Notaría de
Cauquenes, con oficio en calle Victoria número
cuatrocientos cinco de esta ciudad, Comparecen
don MAURO ALEXIS AVILA CARRASCO, cedula nacional
de identidad número [REDACTED]

[REDACTED], chileno, casado, empleado
bancario, Agente, 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, en adelante también e
indistintamente el "Comprador" y/o el

INSERCIÓN.- Dejo
agregado -
con el nú-
mero de es-
ta matriz,
los si-
guientes -
documentos:
a) Tasación
4712-2017-
065184 del
inmueble -
objeto de
este con-
trato; y b)
Certificado
Nro. 249,
otorgado -
por la I-
lustre Mu-
nicipalidad
de Cauque-
nes.- Docu-
mentos te-
nidos a la
vista.- Cau-
quenes, 09 de
Marzo de
2018.- Doy
fe.-

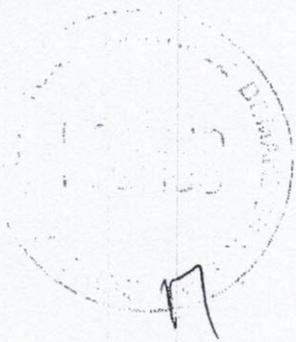
"Arrendador" y/o el "Banco" ambos domiciliados en calle Antonio Varas Cuatrocientos ochenta y cuatro, Cauquenes, por una parte y por la otra la ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CAUQUENES, persona jurídica de derecho público, rol único tributario número sesenta y nueve millones ciento veinte mil cuatrocientos guión seis (69.120.400-6), en adelante también e indistintamente el "Vendedor" y/o el "Arrendatario", representada por su Alcalde don JUAN CARLOS MUÑOZ ROJAS, chileno, casado, agricultor, cédula nacional de identidad número [REDACTED], ambos domiciliados en Cauquenes, Antonio Varas número Cuatrocientos sesenta y seis (466), 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: En sesión ordinaria número veintinueve (29) de fecha catorce (14) de septiembre del año dos mil diecisiete (2017) el Consejo Municipal de la Ilustre Municipalidad de Cauquenes aprobó el "trato directo" para una operación de leaseback con el Banco del Estado de Chile, "CONTRATACION DE OPERACIÓN DE LEASEBACK POR PROPIEDAD PARA LA ILUSTRE



MUNICIPALIDAD DE CAUQUENES". La autorización del Ministerio de Hacienda para la contratación del leasing consta en Ord. Número mil doscientos ochenta del veinticuatro (24) de julio del año dos mil diecisiete (2.017), documento que pasa a formar parte integrante de este contrato para todos los efectos legales. En consideración a lo anterior, por el presente instrumento las partes acuerdan celebrar los contratos de compraventa y de arrendamiento que dan cuenta las cláusulas siguientes: **TITULO PRIMERO: COMPRAVENTA.**
PRIMERO: La ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CAUQUENES es dueña del LOCAL NÚMERO UNO de una superficie aproximada de tres mil setenta y seis metros cuadrados, que forma parte del inmueble ubicado en calle Victoria número quinientos ochenta y cinco, de la comuna de Cauquenes. Los deslindes generales del inmueble donde se encuentra el LOCAL NÚMERO UNO, según plano archivado en el Conservador de Bienes Raíces de Cauquenes el año Dos mil doce (2012), bajo el número seiscientos veintiuno, individualizado en el plano agregado con él, son los siguientes: **NORTE:** calle Victoria, **SUR:** propiedad de doña Mónica Carrasco viuda de Mouchet, Sucesión de don Ramón Novoa y otros, **ORIENTE:** con predio de don Fernando Romero Aguirre, Juan Manuel Moraga y otros, **PONIENTE:** calle Balmaceda. El inmueble tiene asignado el rol de avalúo número Cincuenta y dos guión doce (52-12) de la comuna de Cauquenes y se encuentra acogido a las

disposiciones de la Ley Diecinueve mil quinientos treinta y siete (19.537) sobre Copropiedad Inmobiliaria. Adquirió la propiedad por compra que hizo al BANCO DEL ESTADO DE CHILE según escritura pública de fecha veintiuno de noviembre del año dos mil diecisiete otorgada en la Notaría de Cauquenes de don José Antonio Martínez Demandes, repertorio número Mil setenta y cuatro (1.074), inscrita a fojas **mil ochocientos cuarenta y seis** número **mil ochocientos sesenta y nueve** en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Cauquenes correspondiente al año dos mil diecisiete. 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 inmueble singularizado en la cláusula anterior. TERCERO: El precio de la compraventa es la suma de **QUINIENTOS MILLONES de pesos**, moneda corriente nacional de curso legal, que el comprador paga en este acto en dinero efectivo, a entera y total satisfacción del vendedor. El vendedor declara que el inmueble objeto de la presente compraventa se encuentra "no afecto" o exento del pago del impuesto a las ventas y servicios. Asimismo, renuncia expresamente a las acciones resolutorias que pudieran emanar de la presente



compraventa. CUARTO: La compraventa se hace como especie o cuerpo cierto, en el estado en que actualmente se encuentra el inmueble vendido, con todos sus derechos, usos, costumbres y servidumbres, libres de hipotecas, gravámenes, interdicciones, prohibiciones, litigios y embargos que limiten o impidan su sana transferencia. Asimismo, el vendedor declara que la propiedad se encuentra con sus contribuciones pagadas y al día, respondiendo el vendedor 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 CON OPCIÓN DE COMPRA. QUINTO: Por el presente instrumento el BANCO da en arrendamiento con opción de compra a la ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CAUQUENES el inmueble singularizado en la cláusula primera; en adelante también e indistintamente "el inmueble arrendado" y/o la "propiedad arrendada" y/o el inmueble 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, 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 cualquiera fuese su origen. Las partes convienen en considerar parte integrante del presente contrato para todos los efectos legales que haya lugar, el informe de tasación número 4712-2017-065184 de fecha veintiocho (28) de noviembre del dos mil siete (2017), documento que se protocoliza con esta misma fecha bajo el número Ciento noventa y siete (197) de los registros de esta notaría.

DURACION DEL CONTRATO.- SEXTO: El presente contrato de arrendamiento tendrá una duración de **SESENTA** meses, contados desde esta fecha. Sin perjuicio de lo anterior, el arrendatario podrá de común acuerdo con el Banco terminar anticipadamente el contrato de arrendamiento en la medida que exista una causa justificada, comprando el inmueble arrendado por un precio igual a la suma de las rentas de arrendamiento

que se encuentran pendientes de vencimiento más el valor de la opción de compra, descontada dicha suma a la tasa menor que resulte aplicar entre un uno coma setenta y cinco 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. RENTAS DE

ARRENDAMIENTO. SEPTIMO: El arrendatario pagará por concepto de rentas de arrendamiento las siguientes cantidades: **SESENTA** rentas iguales, mensuales y sucesivas equivalentes en pesos, moneda corriente nacional de curso legal a **TRESCIENTAS CINCUENTA Y CUATRO COMA CUARENTA Y SIETE** unidades de fomento, cada una de ellas, que se pagarán todos los días **SIETE** de cada mes a partir del **SIETE** de **ABRIL** del año **DOS MIL DIECIOCHO**. 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. **MANTENCION, CONSERVACION DEL INMUEBLE Y OTRAS OBLIGACIONES.**

OCTAVO: a) 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 de los mismos. El arrendador no asume responsabilidad alguna por este concepto, de modo que el costo del desalojo será de su exclusivo cargo. b) 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 devolverlo, 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. c) Ninguna transformación del inmueble podrá ser llevada a cabo durante la vigencia del contrato de arrendamiento sin autorización escrita previa del BANCO.- d) 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 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 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 inmueble 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. e) 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: El arrendatario deberá pagar el impuesto territorial que corresponda al inmueble arrendado y 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. Queda prohibido al arrendatario suscribir cualquier tipo de convenio de pago con la Tesorería General de la República por concepto de contribuciones de bienes raíces que se llegaren a adeudar por el arrendatario respecto del 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.

Asimismo, en relación al financiamiento que da cuenta el presente contrato, las partes acuerdan que el Banco estará facultado para consultar, registrar y comunicar información financiera tanto del contrato como del arrendatario, como una eventual morosidad, con la finalidad de evaluar el riesgo financiero, bancario y comercial. **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 arrendado 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 1 2016 0008, incluyendo las siguientes cláusulas adicionales: Daños materiales causados por aeronaves (CAD 1 2013 0930). Daños materiales causados por vehículos motorizados, incluyendo aquellos que están siendo operados bajo su control o el de sus familiares o dependientes (CAD 1 2013 0919). Daños materiales causados por roturas de cañerías o por desbordamientos de estanques matrices (CAD 1 2013 0915). Incendio y daños materiales a consecuencia directa de huelga, saqueo o desorden popular

(CAD 1 2013 0936). Daños materiales causados por viento inundación y desbordamiento de cauces (CAD 1 2013 0921). Daños materiales causados por salida de mar (CAD 1 2013 0933). Avalanchas, aluviones y deslizamientos (CAD 1 2013 0932). Daños materiales causados por sismo (CAD 1 2013 0920). Incendio a consecuencia de sismo (CAD 1 2013 0926). Daños materiales causados por peso de nieve o hielo (CAD 1 2013 0927). Remoción de Escombros (CAD 1 2013 0924). Incendio a consecuencia de fenómenos de la naturaleza (CAD 1 2013 0925). Daños materiales causados por explosión (CAD 1 2013 0934). Daños materiales causados por combustión espontánea (CAD 1 2013 0923). Daños materiales por choque o colisión con objetos fijos o flotantes incluyendo naves (CAD 1 2013 0928). Daños materiales por Colapso de edificio (CAD 1 2013 0935). Daños materiales producidos por incendio a causa de combustión espontánea (CAD 1 2013 0922). Inhabitabilidad de la vivienda (CAD 1 2013 0918).

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 5% del monto asegurado por ubicación con un mínimo de UF50 y un máximo de UF 1.500 por evento. Se excluyen expresamente

los 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 UF 500 por ubicación. 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 UF 2.000, como límite único para la vigencia anual. 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 1% adicional al monto asegurado por cada propiedad con un mínimo de UF 100 y un máximo de UF 1.500 por evento. Para inhabilitación del edificio, se indemnizará hasta un máximo del uno por ciento (1%) del monto asegurado, mensuales por ubicación con un límite máximo de seis (6) 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. Incorporación automática de nuevos bienes hasta 60 días contados desde la fecha del contrato de arriendo correspondiente. 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 (10%) 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. Con un límite máximo de: Riesgos Comerciales UF300.000 por ubicación. Riesgos Habitacionales UF30.000 por ubicación. Riesgos Especiales UF80.000 por ubicación. Para construcciones ligeras (madera) y bodegas stand alone se establece un máximo de UF 30.000 por ubicación. **Ubicación de los Riesgos.**- Distintas

ubicaciones a lo largo del territorio nacional.
Deducibles.-Sismo: se establece para las coberturas de daños materiales causados por sismo e incendio a consecuencia de sismo un deducible del dos por ciento (2%) del monto asegurado por ubicación con un mínimo de UF 50. Otros Riesgos: UF 5 en toda y cada pérdida. Riesgos Excluidos.- Rigen las exclusiones contenidas en la POL Uno (1) dos mil dieciséis (2016) cero cero cero ocho (0008). Todo deducible, será de cargo y costo del arrendatario. El monto asegurado será siempre igual al valor comercial del inmueble que a esta fecha las partes están de acuerdo que es el equivalente en pesos a DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES COMA OCHENTA Y TRES 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 los 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 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 a más tardar al día siguiente hábil del accidente sobrevenido, indicando su fecha y circunstancias, así como la naturaleza y monto estimado de los daños. a) 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 arrendador 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 hayan sido reparado a su plena y total satisfacción. b) 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 el inmueble. 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 compraventa 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. c) 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 por el ejercicio de la opción de compra. DECIMO TERCERO: En caso que durante la vigencia del contrato de arrendamiento, el inmueble fuere 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 compraventa que se estipula en la cláusula décimo cuarto letra c), 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 el precio de la

n

compraventa por el ejercicio de 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. OPCIONES AL TÉRMINO 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. 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 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. 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. El arrendatario deberá comunicar al arrendador dentro de los últimos treinta días de duración del contrato la opción que ejercerá. En caso que la haya comunicado con anterioridad a esa fecha, deberá reiterarla dentro del plazo que se estipula en esta cláusula. En el evento de no existir comunicación, se entenderá que opta por la alternativa c) precedente.

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 uno 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, las que devengarán el

interés máximo convencional para operaciones reajustables, vigente para cada período de retardo, 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.

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 convencional 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 encargar el 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.

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 de éste contrato. Las partes convienen expresamente que si en virtud del derecho que

se le otorga en la presente cláusula, el BANCO prendare a favor de un tercero los créditos que en virtud de este contrato tiene en contra del arrendatario, será notificación suficiente para éste el aviso que se le enviare por carta certificada. **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 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 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

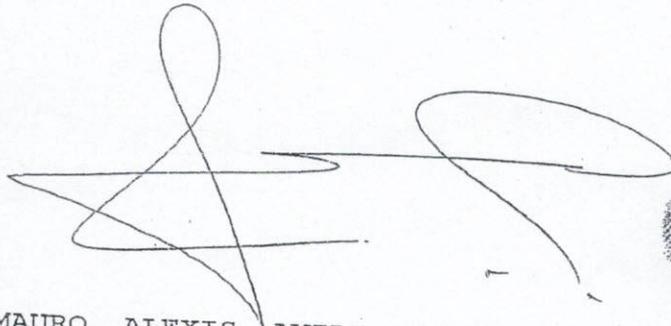
7

el 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. El mandato conferido es gratuito 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. **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 Ordinarios de Justicia. **VIGESIMO SEGUNDO:** Los comparecientes confieren poder especial 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 sólo 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 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

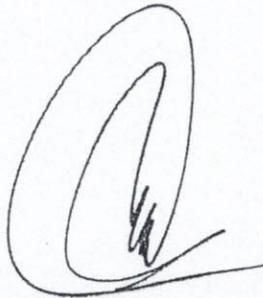
inscribir adecuadamente el dominio, quedando facultado el mandatario además, para efectuar las anotaciones que fueren necesarias en la matriz de la misma y requerir y firmar en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, las anotaciones, inscripciones y subinscripciones a que hubiere lugar. VIGESIMO TERCERO: 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 **MAURO ALEXIS AVILA CARRASCO**, por el Banco del Estado de Chile consta de la escritura pública, de fecha veintiocho de Febrero del año dos mil diecisiete, ante la Notaria de Santiago de don CESAR RICARDO SANCHEZ GARCIA, Notario Suplente del Titular de la Décimo Novena Notaría de Santiago, don PEDRO RICARDO REVECO HORMAZABAL. La personería del Alcalde don JUAN CARLOS MUÑOZ ROJAS para actuar en representación de la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CAUQUENES** consta del Acta de proclamación del Tribunal Electoral Regional del Maule de fecha veintinueve (29) de noviembre del año dos mil dieciséis (2016). Dichos documentos no se insertan por ser conocidos de las partes y del notario que autoriza. INSERCIONES: Contribuciones: Nombre: I. Municipalidad de Cauquenes.- Dirección: LC.1 Nave Central.- Rol 166-00052-012.- Comuna: Cauquenes.- **ESTE ROL (cauquenes 166-00052-012) NO REGISTRA DEUDA.**- Documento tenido a la

JOSÉ ANTONIO MARTÍNEZ DEMANDES
NOTARIO PÚBLICO TITULAR
DE LA SEGUNDA NOTARÍA DE CAUQUENES

vista.- Borrador redactado por el Abogado
CARMEN CECILIA VELOSO LOCH. Así lo otorgan y en
comprobante previa lectura se ratifican y
firman conmigo esta escritura pública que
rubrico y sello en cada hoja que anoto en el
Libro Repertorio con el número de este
instrumento y autorizo.- Anotada en el Libro
Repertorio con el número de esta matriz.- Se da
copia. Doy fe.-



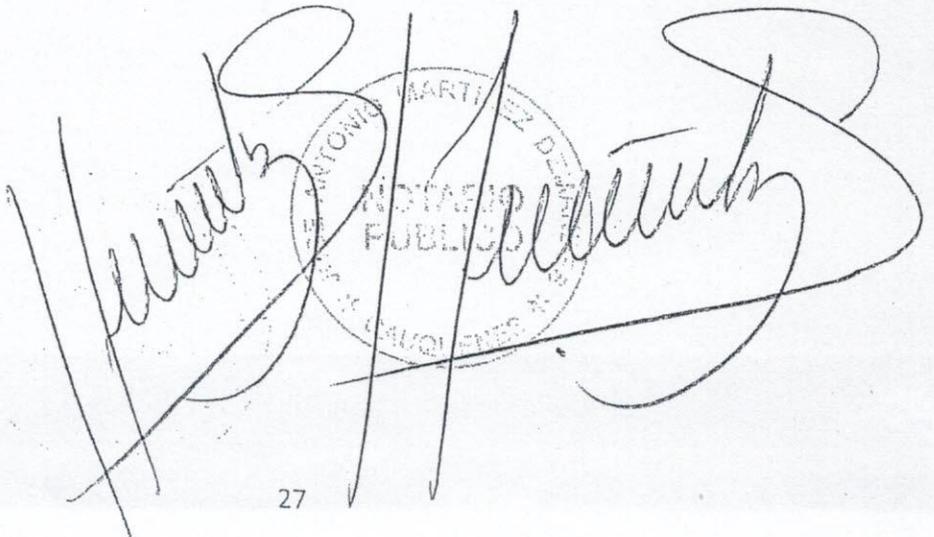
MAURO ALEXIS AVILA CARRASCO RUT [REDACTED]
pp./ Banco Del Estado De Chile
Rol Único Tributario número 97.030.000-7



JUAN CARLOS MUÑOZ ROJAS RUT [REDACTED]
pp./ ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CAUQUENES
Rol Único Tributario número 69.120.400-6

LA COPIA QUE ANTECEDE
ES TESTIMONIO FIEL DE
SU ORIGINAL. CAUQUENES

09 MAR. 2018



Handwritten signature or initials in cursive script.