Notario de Viña del Mar Orlando Esteban Cerda Silva

Certifico que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE otorgado el 23 de Mayo de 2024 reproducido en las siguientes páginas.

Notario de Viña del Mar Orlando Esteban Cerda Silva.-
12 Nte. N° 785, Viña del Mar, Local 1 y 2.-
Repertorio Nro: 5505 - 2024.-
Viña del Mar, 19 de Junio de 2024.-

SEPTIMA NOTARIA
NATALIA V. RAMIREZ ARANDA
NOTARIO SUPLENTE
VIÑA DEL MAR

123456817173
www.fojas.cl

Emito el presente documento con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002), conforme al procedimiento establecido por Auto Acordado de 13/10/2006 de la Excma. Corte Suprema.-
Certificado Nro 123456817173.- Verifique validez en
http://fojas.cl/d.php?cod=not71oecerdsi&ndoc=123456817173.- .-
CUR Nro: F4759-123456817173.-

Firmado digitalmente por:Natalia Valeria Ramírez Aranda
Fecha: 19.06.2024 12:16 Razón: Notario Publico
Ubicación: Vina del Mar

ORLANDO CERDA SILVA
7MA NOTARIA DE VIÑA DEL MAR

SLC

REPERTORIO N°5.505-2024.-

DIGITALIZADA

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE

N° doce mil novecientos noventa y cuatro

BANCO INTERNACIONAL

A

INSTITUTO DE FOMENTO PESQUERO

****

En Viña del Mar, República de Chile, a **veintitrés de Mayo de dos mil veinticuatro**, ante mí, **ORLANDO ESTEBAN CERDA SILVA,** abogado, Notario Público de esta ciudad, con oficio en calle doce norte número setecientos ochenta y cinco, primer piso, local dos, comparecen: don **JUAN CARLOS RODRIGUEZ YAÑEZ,** chileno, soltero, ingeniero comercial, cédula de identidad número once millones quinientos treinta y dos mil trescientos noventa y siete guión cero, en representación de **BANCO INTERNACIONAL**, sociedad anónima bancaria, rol único tributario número noventa y siete millones once mil guion tres, todos domiciliados en Avenida Libertad Número mil ciento cinco, Esquina doce Norte, comuna de Viña del Mar, Región de Valparaíso, en adelante también denominada como la "**arrendadora**" o el "**Banco**"; y don **GONZALO ERNESTO PEREIRA PUCHY,** chileno, casado bajo el regimen de separación total de bienes, abogado,

Pag: 2/23
Certificado N° 123456817173 Verifique validez en http://www.fojas.cl

cédula de identidad número nueve millones doscientos ochenta y seis mil ciento sesenta y seis guión K, en representación de **INSTITUTO DE FOMENTO PESQUERO**, Rol Único Tributario número sesenta y un millones trescientos diez mil guión ocho, ambos domiciliados en calle Blanco N°ochocientos treinta y nueve, comuna de Valparaíso, Región de Valparaíso, en adelante también denominada como la "**arrendataria**" o el "**arrendatario**"; quienes han convenido en el siguiente contrato de arrendamiento de bien inmueble, que se regirá por las estipulaciones contenidas en el presente instrumento y, en subsidio, por las pertinentes del Código Civil, en cuanto le sean aplicables: **PRIMERO**: DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES ARRENDADOS. **Uno)** Por instrucciones de la arrendataria y con el preciso y exclusivo objeto de dárselos en arrendamiento, conforme a las estipulaciones contenidas en las cláusulas que siguen, **BANCO INTERNACIONAL** procederá a comprar y adquirir para sí, de don **MANFREDO EDUARDO THIELE BUCK,** en adelante "**el Proveedor**" el siguiente bien inmueble: propiedad ubicada en calle Wilson número cuatrocientos noventa y nueve de la Comuna de Iquique, Rol de Avalúo Fiscal número cuatrocientos cuarenta y siete guión seis de la comuna de Iquique, en adelante indistintamente como "**él o los bienes inmuebles**". **Dos)** Las partes dejan expresamente establecido que **BANCO INTERNACIONAL** adquirirá el o los bienes inmuebles antes individualizados para el solo efecto de convenir el presente contrato, por lo que cada una de las estipulaciones del mismo deberán ser entendidas en ese espíritu, en especial aquellas obligaciones que sean de cargo de la arrendataria, los riesgos de pérdida o daño de los bienes inmuebles arrendados, aún los producidos por caso fortuito o fuerza mayor. **SEGUNDO**: ARRENDAMIENTO. **BANCO INTERNACIONAL** da en arrendamiento a **INSTITUTO DE FOMENTO PESQUERO**, el bien inmueble singularizado en la cláusula anterior, incluidas las construcciones, edificaciones y plantaciones existentes en ellos, a contar de la fecha indicada en la cláusula DÉCIMA PRIMERA del presente instrumento. La arrendataria acepta para sí el bien inmueble arrendado y declara que los destinará a la explotación de sus propias actividades comerciales. El presente contrato se sujeta a las siguientes

Pag: 3/23

Certificado
123456817173
Verifique validez
http://www.fojas.

condiciones copulativas: **i)** Que **BANCO INTERNACIONAL** pueda inscribir a su nombre el dominio del o de los inmuebles arrendados dentro de un plazo de **ciento veinte días** contado desde esta fecha; **ii)** Que una vez inscrito el dominio a nombre de **BANCO INTERNACIONAL**, el Certificado de Hipotecas y Gravámenes acredite que el o los bienes inmuebles se encuentren libres de gravámenes, prohibiciones o litigios. Si no se cumplen las condiciones anteriores, **BANCO INTERNACIONAL** comunicará por carta certificada tal circunstancia a la arrendataria, quien renuncia desde ya a cualquier acción en contra de **BANCO INTERNACIONAL** derivada del incumplimiento de las condiciones estipuladas. **TERCERO**: ENTREGA. El bien inmueble arrendado se entrega a la arrendataria en este acto, a su entera y total satisfacción, quien declara recibirlos conforme, y sin tener reclamo alguno que formular, asumiendo desde esta fecha los riesgos y costos de mantención y conservación de las unidades objeto del presente arrendamiento, como también las contribuciones de bienes raíces y demás pagos periódicos que la afecten. **CUARTO**: RENTA DE ARRENDAMIENTO. **Uno)** Por el arrendamiento del inmueble la arrendataria pagará **ciento cuarenta y cinco rentas de arrendamiento**; la primera de ellas por la suma equivalente en pesos, moneda corriente a **siete mil quinientos Unidades de Fomento**, exenta de Impuesto al Valor Agregado, que la arrendataria paga a la Arrendadora en este acto, a satisfacción de ésta última; y **ciento cuarenta y cuatro rentas** mensuales, iguales y sucesivas que se convienen en la suma equivalente en pesos, moneda corriente nacional, de **setenta y uno coma cincuenta y siete Unidades de Fomento**, exentas de Impuesto al Valor Agregado, cada una de ellas, con vencimiento los días **veinte** de cada mes, a contar del día **veinte de junio de dos mil veinticuatro.** Si el vencimiento de las rentas de arriendo correspondiere a un día sábado, domingo o festivo, aquél se prorrogará para el día hábil siguiente. Las rentas de arrendamiento serán expresadas en Unidades de Fomento y se pagarán por su equivalente en pesos, moneda corriente de curso legal, de acuerdo al valor vigente de la unidad de fomento al día de pago efectivo de las respectivas rentas. Para todos los efectos de este contrato, se entiende por unidad de fomento el valor

Pag: 4/23
Certificado Nº 123456817173 Verifique validez en http://www.fojas.cl

diario determinado por la autoridad competente, en conformidad al valor diario determinado por el Banco Central de Chile. Si dejare de existir una fijación oficial de la unidad de fomento, 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 la fecha de pago de la citada suma y la fecha de pago efectiva de cada una de las rentas siguientes. **Dos)** Las rentas estipuladas se pagarán en las oficinas de **BANCO INTERNACIONAL**, cuyo domicilio se registra en la comparecencia. En general, todo pago que deba hacer la arrendataria conforme a este contrato, deberá efectuarse en las oficinas de BANCO INTERNACIONAL, salvo que éste notificare a la arrendataria en contrario con la debida anticipación, por carta certificada dirigida al domicilio consignado en este contrato. Tres) En mérito a lo señalado en la Resolución número ciento treinta y nueve de fecha quince de diciembre de dos mil cinco del Servicio de Impuestos Internos, que faculta a los contribuyentes autorizados para emitir documentos electrónicos, a fin de poder enviarlos por dicho medio a los receptores manuales, viene la arrendataria en autorizar e instruir irrevocablemente a la Arrendadora a fin de que ésta, en los casos en que cuente con un correo electrónico de la arrendataria, informado por ésta, le envíe a misma, todos los documentos tributarios electrónicos, que no amparen el traslado de bienes muebles, solamente por un medio electrónico. Para estos efectos, la arrendataria señala como dirección de correo electrónico válido el siguiente: nelson.cepeda@ifop.cl; la dirección, se entenderá vigente, salvo comunicación escrita en contrario enviada por la arrendataria, vía correo certificado enviado a la dirección indicada en la comparecencia, indicando una nueva dirección de correo electrónico. La anterior autorización/instrucción irrevocable, se hace extensiva no sólo a este contrato de arrendamiento con opción de compra, sino que también a cualquier otro producto de BANCO INTERNACIONAL que la arrendataria ocupe o llegue a ocupar en el futuro. La arrendataria se compromete además, en relación con los documentos

Certificado
123456817173
Verifique validez
http://www.fojas.

tributarios, en caso de requerirlo para respaldar la información contable a: a) Imprimir los documentos recibidos en forma electrónica, para cada período tributario, en forma inmediata a su recepción desde BANCO INTERNACIONAL; b) Imprimir el documento en el tamaño y forma en que fue generado; c) Utilizar papel blanco tipo original de tamaño mínimo: de veintiún coma cinco centímetros por catorce centímetros (media carta) y de tamaño máximo: de veintiún coma cinco centímetros por treinta y tres centímetros (oficio); d) Imprimir en una calidad que asegure la permanencia de la legibilidad del documento durante un periodo mínimo de seis años, conforme lo establece la legislación vigente sobre la materia. Esta impresión será hecha usando impresión láser o de inyección de tinta, excepto que se establezca una autorización o norma distinta al respecto. **QUINTO**: SANEAMIENTO: Uno) Habiendo sido seleccionados libremente por la arrendataria los bienes inmuebles arrendados y siendo éstos adquiridos por BANCO INTERNACIONAL, conforme a las instrucciones de la arrendataria y con el único y exclusivo objeto de entregárselo en arrendamiento, aquella declara: **(i)** Que BANCO INTERNACIONAL no responderá a la arrendataria por las turbaciones que pueda sufrir en el goce de los bienes arrendados 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 INTERNACIONAL no tendrá responsabilidad alguna por el mal estado o calidad de los bienes inmuebles arrendados, 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. **(iii)** La arrendataria reconoce haber tenido a su disposición los títulos de los bienes arrendados, y declara que cualquier vicio que de éstos se puedan derivar será de su única y exclusiva responsabilidad. En conformidad a lo anterior, cualquier rectificación, aclaración o enmienda, sea judicial, administrativa o convencional, que deba efectuarse, así como las inscripciones, reinscripciones y anotaciones que fueran pertinentes,

Pag: 6/23
Certificado Nº 123456817173 Verifique validez en http://www.fojas.cl

serán realizadas directamente por la arrendataria, a su propio cargo y riesgo, sin derecho a exigir ningún reembolso por este concepto o disminución de rentas por parte de BANCO INTERNACIONAL. **(iv)** Si al momento de tomar posesión física de los inmuebles arrendados, éstos se encuentran ocupados por alguna persona, serán de cargo de la arrendataria todas las gestiones judiciales o extrajudiciales necesarias para obtener el desalojo del mismo. La Arrendadora otorgará él o los poderes necesarios y suficiente para que la arrendataria, bajo su responsabilidad, diligencie las gestiones antes indicadas. La Arrendadora no asume responsabilidad alguna por este concepto, de modo que el costo del desalojo correrá por cuenta exclusiva de la arrendataria. Dos) La arrendataria renuncia a efectuar a BANCO INTERNACIONAL cualquier reclamación por algunos de los conceptos indicados, cuya responsabilidad no le corresponde y a pedir la terminación del contrato o a excepcionarse del cumplimiento íntegro y oportuno de sus obligaciones emanadas del mismo, especialmente del pago del valor total de las rentas de arrendamiento, fundada en los mismos hechos. **SEXTO**: MANTENCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LOS BIENES ARRENDADOS Y OTRAS OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA: **Uno)** La arrendataria deberá mantener, de su cargo y costo, los bienes inmuebles arrendados en perfecto estado de aseo y conservación, efectuando todas las reparaciones que fueren necesarias, locativas y no locativas, cualquiera sea su causa. La arrendataria no tendrá derecho a reembolso ni indemnización alguna por las reparaciones y/o mantenciones que efectúe, ni por los elementos que reemplace o incorpore a los inmuebles arrendados. **Dos)** Las mejoras de cualquier naturaleza que la arrendataria introduzca a los inmuebles arrendados pertenecerán a BANCO INTERNACIONAL desde el momento de su incorporación y sin derecho a reembolso de su valor a la arrendataria y no podrán ser retiradas ni separadas al término del arrendamiento, salvo en cuanto hubieren sido expresamente autorizadas por escrito por la Arrendadora y su retiro no causare detrimento al bien arrendado. **Tres)** BANCO INTERNACIONAL no tendrá ninguna responsabilidad por los daños y perjuicios, directos o indirectos, previstos o

Pag: 7/23

Certificado
123456817173
Verifique validez
http://www.fojas.

imprevistos que, por efectos del uso y goce de los inmuebles arrendados, 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. **Cuatro)** Corresponderá a la arrendataria el pago de los gastos comunes, cuentas por consumos de servicios domiciliarios, contribuciones a los bienes raíces, y sobretasa de contribuciones, si correspondiere, conforme a lo establecido en el séptimo bis de la Ley sobre Impuesto Territorial y a lo establecido en la Ley veintiún mil doscientos diez respecto a la Modernización Tributaria, debiendo acreditar a BANCO INTERNACIONAL el oportuno cumplimiento de su obligación, así como cualquier otro gravamen fiscal o municipal que afecte al inmueble arrendado. La no acreditación por parte de la arrendataria del pago de los conceptos señalados precedentemente, a requerimiento de BANCO INTERNACIONAL, facultará a este último para pagar inmediatamente por cuenta de la arrendataria tales conceptos, quedando ésta obligada a reembolsar las cantidades pagadas con sus correspondientes recargos e intereses. **Cinco)** La arrendataria deberá informar a BANCO INTERNACIONAL 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, en cualquier momento de la vigencia del contrato BANCO INTERNACIONAL o sus mandatarios podrán requerir a la arrendataria información adicional respecto de su situación financiera, los bienes arrendados o el proyecto que éste integra, en cuyo caso ella deberá ser entregada en el menor plazo posible. **SÉPTIMO**: CONSENTIMIENTO PREVIO DE LA ARRENDADORA: La arrendataria requerirá del consentimiento previo y por escrito de BANCO INTERNACIONAL, para ejecutar uno cualquiera de los siguientes actos en relación con los bienes inmuebles arrendados: a) Introducirles modificaciones, mejoras o alteraciones de cualquier clase. En el caso de ser autorizadas, éstas deberán hacerse con sujeción a las normas y procedimientos dispuestos por las autoridades pertinentes. b) Cambiarles el destino. c) Constituir cualquier derecho sobre los

Pag: 8/23
Certificado Nº 123456817173 Verifique validez en http://www.fojas.cl
SEPTIMA NOTARIA JUDITH A. RAMIREZ BRAVO NOTARIO SUPLENTE VIÑA DEL MAR

bienes en favor de terceros y ceder de cualquier forma su goce o tenencia y ceder los derechos que para ella emanan del presente contrato. d) **Subarriendo.** Sin perjuicio de lo señalado en las letras anteriores, la arrendataria podrá subarrendar el inmueble objeto de este contrato, en conformidad a lo dispuesto por el artículo mil novecientos cuarenta y seis del Código Civil, supeditado a las siguientes condiciones: uno) el contrato de subarriendo deberá indicar expresamente que los bienes son de propiedad de BANCO INTERNACIONAL y sus estipulaciones deberán ser compatibles con las del presente contrato, especialmente en lo relativo al plazo, a la protección de los derechos de la Arrendadora y al derecho de inspección que asiste a esta última. dos) La arrendataria deberá comunicar a BANCO INTERNACIONAL la individualización del subarrendatario, acompañando a dicha información copia del referido contrato de subarriendo. La Arrendadora podrá requerir en cualquier tiempo dicha información al arrendatario, la que deberá ser proporcionada dentro de los cinco días hábiles siguientes a su requerimiento por escrito. La celebración de contrato de subarriendo que infrinja lo señalado, así como el incumplimiento de la obligación de informar a la Arrendadora cuando esta lo requiera, serán consideradas infracción de las obligaciones que asume la arrendataria en el presente contrato, dando origen a lo dispuesto en la cláusula décimo tercera de este instrumento. **OCTAVO**: DOMINIO DE LOS BIENES ARRENDADOS: **Uno)** La arrendataria reconoce que el dominio de los inmuebles arrendados pertenece a BANCO INTERNACIONAL 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 INTERNACIONAL 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 los

Certificado
123456817173
Verifique validez
http://www.fojas.

bienes arrendados. **Tres)** La arrendataria permitirá el acceso al arrendador, sus agentes o dependientes dentro de su horario de funcionamiento, para que inspeccionen los bienes arrendados, 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 de los inmuebles arrendados, 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 destruyeren totalmente los bienes inmuebles arrendados 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 seguro, se aplique lo dispuesto en la cláusula siguiente. **Tres)** Si el siniestro que afectare a los inmuebles arrendados 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. **DÉCIMO**: SEGURO DE LOS BIENES: **Uno) La arrendataria** deberá contratar un seguro sobre los Bienes arrendados, el cual deberá cumplir con los siguientes requisitos: a) deberá tener una vigencia igual a la duración del presente Contrato; b) deberá contratarse contra todo riesgo normal y asegurable que pudiera afectar a los Bienes, atendiendo la naturaleza de éstos y el uso y destino que la arrendataria le dé a los mismos, incluyendo los correspondientes a la **Póliza de Incendio**, inscrita en el registro de pólizas bajo el código POL uno dos mil trece cero ciento sesenta y uno, incluyendo los siguientes Adicionales: CAD uno dos mil trece cero quinientos dieciséis Daños materiales causados por Aeronaves. CAD uno dos mil trece cero quinientos treinta y tres Daños materiales causados por Vehículos Motorizados.

Pag: 10/23
Certificado Nº 123456817173 Verifique validez en http://www.fojas.cl

CAD uno dos mil trece cero quinientos treinta Daños materiales causados por Rotura de Cañerías o por Desbordamiento de Estanques Matrices. CAD uno dos mil trece cero quinientos treinta y cuatro Daños materiales causados por viento, inundación y desbordamiento de cauces. CAD uno dos mil trece cero quinientos veintiséis Daños materiales causados por Salida de Mar. CAD uno dos mil trece cero cinco uno siete A v a l a n c h a s, Aluviones y Deslizamientos. CAD uno dos mil trece cero quinientos diecinueve Combustión Espontánea. CAD uno dos mil trece cero quinientos veintinueve Daños materiales causados por Peso de Nieve o Hielo. CAD uno dos mil trece cero quinientos treinta y uno Incendio y Daños materiales a consecuencia de Sismo. CAD uno dos mil trece cero quinientos veintiuno Incendio a consecuencia de Fenómenos de la Naturaleza, excepto Sismo. CAD uno dos mil trece cero quinientos veintidós Daños materiales causados por Explosión. CAD uno dos mil trece cero quinientos diecinueve Daños materiales causados por Combustión Espontánea. CAD uno dos mil trece cero quinientos dieciocho Colapso Edificio. CAD uno dos mil trece cero quinientos veinticinco Inhabitabilidad de la vivienda hasta UF tres mil máximo seis meses. Riesgos Habitacionales: CAD uno dos mil trece cero quinientos treinta y dos Incendio y Explosión a Consecuencia Directa de Huelga, Desorden popular o Actos Terroristas. Riesgos habitacionales. CAD uno dos mil trece cero quinientos veinticuatro Daños materiales a Consecuencia Directa de Huelga, Saqueo o Desorden Popular. Riesgos habitacionales. Riesgos No Habitacionales: CAD uno dos mil trece cero quinientos veinticuatro Incendio y daños materiales a consecuencia directa de huelga, saqueo o desorden popular. Rige Cláusula de exclusión de Terrorismo CUG cero ciento tres mil diecinueve. Deducible. El seguro se contratará con un deducible de diez por ciento, con un mínimo de cincuenta unidades de fomento en toda y cada pérdida, cuyo costo será de cargo de la arrendataria; c) deberá designar como asegurado y único beneficiario al Arrendador; d) deberá estipularse expresamente en la póliza que ésta no podrá cancelarse, dejarse sin efecto o modificarse sin consentimiento previo del Arrendador, como asimismo, deberá estipularse que, en caso de no pago de la

Certificado
123456817173
Verifique validez
http://www.fojas.

prima por parte de la arrendataria y como requisito para la resolución de la misma, el asegurador enviará carta al Arrendador informando dicha situación y señalando un plazo para pagar dicha prima, manteniendo así la póliza su vigencia y e) los Bienes deberán mantenerse siempre asegurados por su valor comercial o de reposición a nuevo, según el caso. En caso de siniestro, será responsabilidad exclusiva de la arrendataria cualquier diferencia que se produzca entre el monto efectivamente indemnizado por la compañía aseguradora y aquél que hubiere correspondido indemnizar como consecuencia de que los Bienes se encontraban asegurados por un valor inferior al comercial o de reposición a nuevo, según el caso; **Dos)** Monto Asegurado. El monto asegurado será siempre el valor comercial o de reposición a nuevo de los Bienes, según el caso, el cual las partes están de acuerdo que a la fecha de celebración de este Contrato asciende al equivalente a **ocho mil cuatrocientos veintiocho Unidades De Fomento**, siendo de exclusiva responsabilidad de la arrendataria informar oportunamente al Arrendador en el evento que el monto asegurado señalado precedentemente resultare inferior al valor comercial o de reposición a nuevo, en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato. A mayor abundamiento, en caso de pérdida total, será responsabilidad exclusiva de la arrendataria cualquier diferencia que se produzca entre el monto efectivamente indemnizado por la compañía aseguradora y aquél que hubiere correspondido indemnizar de haber coincidido el monto asegurado indicado más arriba con el valor comercial o de reposición a nuevo, según corresponda, informado por el liquidador de siniestro. El costo del seguro será de cargo exclusivo de la arrendataria; **Tres)** Dentro de los treinta días corridos siguientes a la fecha de entrega de los Bienes por parte del Proveedor, la arrendataria deberá enviarle al Arrendador la póliza correspondiente con los requisitos establecidos en el numeral primero de esta cláusula. Igualmente deberá hacerle llegar los comprobantes de pago de la prima. Si la arrendataria no contratare el seguro o si contratare un seguro sin los requisitos señalados en la presente cláusula y/o no acreditare el pago de la prima correspondiente, según lo señalado en el párrafo precedente, el Arrendador quedará facultado para hacerlo

Pag: 12/23
Certificado N° 123456817173 Verifique validez en http://www.fojas.cl

por cuenta y cargo de la arrendataria, pudiendo aquél debitarle en su cuenta corriente, de ahorro, o en cualquier otra acreencia que por cualquier concepto éste reconozca en favor de la arrendataria, toda suma de dinero que desembolse con ocasión de la contratación del seguro correspondiente. Igual cosa procederá en caso de que el Arrendador pague prima de seguro con ocasión del aviso dado por el asegurador, informándole del no pago de aquélla por parte de la arrendataria. **Cuatro)** La arrendataria deberá respetar todas las cláusulas y condiciones de la póliza de seguro contratada, cuidando de evitar que pueda producirse su resolución, caducidad o terminación unilateral por parte de la compañía aseguradora; **Cinco)** Toda franquicia o deducible con que se contrate el seguro serán cubiertos por la arrendataria; **Seis)** La arrendataria deberá informar de inmediato a BANCO INTERNACIONAL el siniestro que hubiere afectado a los Bienes, indicando su fecha, lugar y circunstancias, así como la naturaleza y monto estimado de los daños. Asimismo, deberá dejar constancia inmediata de los hechos en la unidad policial más cercana y dar aviso a la compañía aseguradora correspondiente dentro del plazo indicado para ello en la póliza respectiva; **Siete)** La rehabilitación de todos los seguros después de ocurrido un siniestro será de cargo y costo exclusivo de la arrendataria; **Ocho)** En caso de pérdida total, la indemnización que pague el asegurador a BANCO INTERNACIONAL será destinada al pago de las rentas de arrendamiento vencidas, más sus intereses de mora, y al pago de las rentas pendientes de vencimiento a la fecha de ocurrencia del siniestro y hasta el término del contrato, más el precio de venta de los bienes establecido en la cláusula décimo segundo siguiente. Si no hubiere indemnización, o su valor no alcanzare a cubrir el monto total de lo que la arrendataria deba pagar conforme a lo antes indicado, la arrendataria deberá enterar al contado la diferencia al Arrendador dentro de los cinco días siguientes a aquel en que la aseguradora pague la indemnización por el siniestro o comunique que no existe indemnización, según corresponda. En caso contrario, el exceso pertenecerá a la arrendataria. El Arrendador queda desde ya facultado para destinar el referido exceso, si lo hubiere, al pago de toda y cualquier obligación vencida y morosa que

Pag: 13/23

Certificado
123456817173
Verifique validez
http://www.fojas.

la arrendataria tenga para con el Arrendador. Si como consecuencia del siniestro sufrido por el Bien Arrendado, existieran o pudieran existir acciones de terceros afectados en contra del Arrendador en su calidad de propietario del Bien Arrendado, los excedentes que pudieran quedar a favor de la arrendataria, una vez hechas las deducciones señaladas precedentemente, se destinarán al pago de las indemnizaciones judiciales o extrajudiciales a los terceros afectados por el siniestro, y el saldo o la totalidad del excedente si no fue utilizado, será restituido a la arrendataria una vez que haya transcurrido el plazo de prescripción de las acciones que tengan los terceros afectados, o bien una vez que se hayan firmado los documentos que permitan poner fin a los juicios existentes o por existir, que se sigan en contra del Arrendador. Para el caso de pérdida total, la arrendataria renuncia expresamente a la oferta de venta que contempla el presente contrato, permitiendo al Arrendador transferir los bienes siniestrados a la Compañía de Seguros y cumplir con todas las cláusulas establecidas en la póliza de los seguros contratados. **Nueve)** En caso de pérdida parcial o daños, si por cualquier causa el asegurador no pagare la indemnización, o la que pagare fuere insuficiente para reparar íntegramente los Bienes siniestrados, 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 INTERNACIONAL sólo entregará la indemnización pagada por el asegurador una vez que los bienes siniestrados hayan sido íntegramente reparados a su satisfacción. El Arrendador queda desde ya facultado para destinar la indemnización que pague la Compañía de Seguros al pago de toda y cualquier obligación vencida y morosa que la arrendataria tenga para con el Arrendador. **Diez)** Si el asegurador no indemnizare los daños causados en la persona o bienes de un tercero, por cualquier causa, o si la que pagare fuere insuficiente, la arrendataria deberá pagar al Arrendador cualquier suma que éste hubiere debido desembolsar con ocasión de tales daños, a su solo requerimiento. **Once)** La arrendataria deberá continuar pagando íntegra y oportunamente todas y cada una de las rentas de arrendamiento de conformidad a la pactado en la Cláusula Cuarta de este Contrato, no obstante, cualquier siniestro total o parcial

Pag: 14/23
Certificado Nº 123456817173 Verifique validez en http://www.fojas.cl

que afecte a los Bienes y aun cuando la compañía aseguradora no acepte en definitiva indemnizarlo. **Doce)** Para todos los efectos de lo establecido en esta cláusula, se entenderá por pérdida parcial y pérdida total de los Bienes Arrendados, lo que la Compañía Aseguradora determine como tal. **DÉCIMO PRIMERO**: DURACIÓN DEL ARRENDAMIENTO: **Uno)** El presente contrato tendrá un plazo fijo de vigencia de **ciento cuarenta y seis** meses, contados desde la celebración del presente instrumento, terminando el día **veinte de junio de dos mil treinta y seis. Dos)** No obstante, la arrendataria, encontrándose al día en el cumplimiento de todas sus obligaciones con la Arrendadora, podrá terminar anticipadamente el presente contrato a partir del mes número **sesenta** de la duración del contrato, comprando los bienes arrendados a BANCO INTERNACIONAL. El precio de la compraventa será el saldo de las rentas pactadas en la cláusula cuarta que se encuentren pendientes de vencimiento más el precio de la opción de compra. Al saldo de las rentas pendientes de pago, se le descontará un **tres coma sesenta y nueve** por ciento anual, considerando en cada caso, el tiempo que medie entre los vencimientos inicialmente pactados y la fecha de pago efectiva. Este derecho caducará en el evento de infracción de cualquier obligación de la arrendataria para con la Arrendadora, cualquiera sea su causa u origen. **DÉCIMO SEGUNDO**: OPCIONES AL TÉRMINO DEL ARRENDAMIENTO: **Uno)** El presente contrato finalizará irrevocablemente al término del plazo que se estipula en la cláusula anterior, sin necesidad de requerimiento previo alguno. **Dos)** Al término del arrendamiento, la arrendataria podrá optar por alguna de las siguientes alternativas: a) Devolver los bienes arrendados a la Arrendadora; b) Celebrar un nuevo contrato de arrendamiento; o c) Comprar los bienes arrendados. **Tres)** Si la arrendataria decidiera hacer uso de la primera opción, deberá entregar los bienes arrendados dentro de los cinco días hábiles siguientes al vencimiento del plazo de la duración del contrato, en perfecto estado de aseo y conservación, sin más desgaste que el normal de su propio uso. Todos los gastos que se originen con motivo u ocasión de la restitución serán de cargo exclusivo de la arrendataria. En caso de mora o simple retardo en la

Certificado
123456817173
Verifique validez
http://www.fojas.

restitución, la arrendataria deberá pagar a BANCO INTERNACIONAL, a título de indemnización moratoria por los perjuicios, avaluados anticipadamente por las partes, una suma equivalente a un ocho por ciento de la última renta de arrendamiento, por cada día o fracción de día de retraso. **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 INTERNACIONAL. A falta de acuerdo, deberá restituir los bienes arrendados 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. La permanencia de la arrendataria en los inmuebles con posterioridad al término del contrato no significará en modo alguno la renovación del mismo, ni aún en los casos contemplados en el artículo mil novecientos cincuenta y seis del Código Civil. **Cinco)** En el evento que la arrendataria ejerza la opción indicada en la letra c), para cuyo efecto BANCO INTERNACIONAL le formula en este acto una oferta irrevocable, el precio de la compraventa será la suma equivalente en pesos moneda corriente a **setenta y uno coma cincuenta y siete Unidades de Fomento**, exenta de Impuesto al Valor Agregado, pagadera de contado, dentro de los treinta días siguientes al vencimiento del plazo de duración del contrato de arrendamiento. En caso de aceptación de la oferta, la venta se perfeccionará mediante el otorgamiento y suscripción de la respectiva escritura pública, dentro del plazo de sesenta días siguientes al vencimiento del plazo de duración del arrendamiento. La oferta caducará si la arrendataria incurre en la falta de pago oportuno e íntegro de alguna obligación o en cualquier incumplimiento de las obligaciones que emanan del presente contrato o de cualquier otro acto, contrato u obligación que haya suscrito o contraído con el BANCO INTERNACIONAL, y no será exigible en el evento que se encuentre pendiente algún litigio respecto o a causa de los bienes arrendados, a menos que la arrendataria caucione suficientemente a BANCO INTERNACIONAL las resultas del juicio. Los gastos, derechos e impuestos que se ocasionen con motivo de la compraventa y de la

Pag: 16/23
Certificado Nº 123456817173 Verifique validez en http://www.fojas.cl

posterior transferencia del dominio a la arrendataria, serán de su cargo y costo exclusivo. Seis) La arrendataria deberá comunicar por escrito a BANCO INTERNACIONAL 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 c). Con todo, tanto la aceptación expresa como la tácita de la oferta de venta se entenderán hechas bajo la condición que la arrendataria pague oportunamente el precio de la compraventa y concurra al otorgamiento del instrumento respectivo en que ésta conste. En caso contrario, se entenderá que ha optado por la alternativa de devolución de los bienes arrendado indicado en la letra a) de esta cláusula, debiendo proceder a este efecto en la forma allí señalada. **DÉCIMO 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 cualquiera de las rentas de arrendamiento pactadas en la cláusula cuarta, facultará a BANCO INTERNACIONAL para ejercer, a su opción uno cualquiera de los siguientes derechos: **a)** Dar por terminado ipso-facto el contrato, sin necesidad de trámite ni declaración judicial alguna y, por lo tanto, a exigir la inmediata devolución de los bienes inmuebles arrendados, renunciando desde ya la arrendataria a oponerse de cualquier forma, a exigir el pago de la totalidad de las rentas de arrendamiento vencidas, y en concepto de cláusula penal por los perjuicios avaluados anticipadamente y de común acuerdo por las partes, un cincuenta por ciento de las rentas que se encontraban pendientes de vencimiento a la época del incumplimiento; o bien, **b)** Exigir el pago de todas las rentas de arrendamiento vencidas y, sin necesidad de trámite ni declaración alguna, el de todas las rentas de arrendamiento sucesivas hasta el término del arrendamiento, las que se entenderán devengadas por todo el período correspondiente y vencidas por ese solo hecho. En ambos casos y sólo si todas las rentas de arrendamiento, vencidas e impagas y futuras sin devengar, con sus intereses y multas respectivas, fueren pagadas dentro del plazo de noventa días posteriores al requerimiento de

Pag: 17/23

Certificado
123456817173
Verifique validez
http://www.fojas.

pago y la arrendataria no adeudare suma alguna a BANCO INTERNACIONAL, conservará su derecho a ejercer una de las opciones pactadas en la cláusula anterior, en los términos, plazos y condiciones allí señaladas. Dos) Las partes convienen expresamente que por el pago de la indemnización de perjuicios establecida bajo cláusula penal en la letra a) del párrafo precedente no se entiende extinguida la obligación principal, de conformidad a lo estipulado en el artículo mil quinientos treinta y siete del Código Civil. Tres) La circunstancia que BANCO INTERNACIONAL acepte el pago retrasado de uno o más rentas de arrendamiento, sin ejercer sus demás derechos, constituirá sólo un acto de mera tolerancia que no significará precedente alguno para la interpretación de la forma en que este contrato debe cumplirse. Cuatro) En el evento de producirse la terminación anticipada del contrato de arrendamiento, BANCO INTERNACIONAL queda facultado para ingresar al inmueble a fin de hacerse cargo del mismo, sin autorización judicial ni intervención de autoridad alguna, prestándole desde ya la arrendataria su autorización para tal efecto, en términos irrevocables. **DÉCIMO CUARTO**: CADUCIDAD DEL PLAZO: **Uno)** Sin perjuicio de lo estipulado en la cláusula precedente, en caso que se solicite la reorganización y/o liquidación de la arrendataria, incluso por ella misma o si ella o más acreedores formulan proposiciones de convenio judicial o extrajudicial, o si las cauciones reales ofrecidas por la arrendataria o por un tercero para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de la primera, no se hubieren podido constituir o perfeccionar válidamente o se hubieren extinguido, en ambos casos por cualquier causa, o si incurre en incumplimiento de cualquier obligación con el BANCO INTERNACIONAL, éste podrá optar por declarar la caducidad del plazo de vigencia del presente contrato y exigir, en consecuencia, la devolución de los bienes arrendado o exigir el pago anticipado de las rentas sucesivas de arrendamiento, en los mismos términos indicados en las letras a) y b) de dicha cláusula. **Dos)** BANCO INTERNACIONAL 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

Pag: 18/23
Certificado Nº 123456817173 Verifique validez en http://www.fojas.cl

comunicándole su decisión. **DÉCIMO QUINTO**: INTERESES MORATORIOS: **Uno)** Cualquier pago que la arrendataria realice con posterioridad a la fecha pactada en el presente contrato, dará derecho a BANCO INTERNACIONAL para cobrar a la arrendataria el interés máximo que la ley permite estipular, 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)** La arrendataria declara conocer que, en caso de retardo en el pago de sus obligaciones, la Arrendadora podrá encargar el cobro a terceros, a los que la arrendataria queda desde ya obligada a pagarles los honorarios y gastos que procedan. **Tres)** Igual regla se aplicará al reembolso de cualquier gasto que BANCO INTERNACIONAL realice por cuenta de la arrendataria. **Cuatro)** Las partes convienen expresamente que, en el evento de incumplimiento de la arrendataria, la Arrendadora podrá demandar el pago de los intereses moratorios correspondientes, conjuntamente con el pago de la indemnización de perjuicios establecida en la cláusula décimo tercera, de conformidad a lo estipulado en el artículo mil quinientos cuarenta y tres del Código Civil. **DÉCIMO SEXTO**: COMPENSACIÓN: Cualquier suma que la arrendataria adeude a la Arrendadora por cualquier concepto, podrá ser deducida directamente por ésta de las cantidades que deba restituirle, sin necesidad de declaración de ninguna especie, compensándose de esa manera los créditos hasta la suma menor, sin perjuicio de los derechos de BANCO INTERNACIONAL para cobrar cualquier diferencia que se pudiera producir en su favor. **DÉCIMO SÉPTIMO**: EXPROPIACIONES: BANCO INTERNACIONAL no será responsable de las expropiaciones a que en el futuro puedan estar afectos los inmuebles objeto de este contrato, cuyo riesgo declara asumir la arrendataria, declarando desde ya que renuncia a toda acción civil, administrativa o de cualquier naturaleza que por este concepto pudieran entablar en contra de BANCO INTERNACIONAL. En el evento que durante la vigencia del

Pag: 19/23

Certificado 123456817173 Verifique validez http://www.fojas.

contrato de arrendamiento, el bien arrendado fuera expropiado en su totalidad, la indemnización que por dicha expropiación perciba el Arrendador ingresará a su patrimonio, hasta por el valor de las rentas de arrendamiento no pagadas y no vencidas más el precio de la opción de compra, y el Arrendador rebajará en un monto igual al percibido por concepto de indemnización el valor correspondiente a la suma de las rentas impagas si las hubiera, más el valor de las rentas no vencidas, más el valor de la opción de compra, poniéndose término al contrato de arrendamiento de inmediato si ambas cantidades coincidieran. Si la cantidad pagada a título de indemnización, fuera inferior al valor total de las rentas más el valor de la opción de compra, la arrendataria deberá pagar al arrendador todas las rentas no cubiertas por dicha deducción en el plazo de quince días contados desde la fecha en que se pague la indemnización por parte del Fisco de Chile. Pagadas todas las rentas y el valor equivalente a la opción de compra, se dará por terminado el contrato de arrendamiento del bien arrendado. Si con el señalado descuento, se dieran por pagados al Banco todas las rentas, opción de compra y dineros adeudados o pendientes de pago, y aún quedara un remanente, éste deberá ser entregado por el Arrendador a la arrendataria. Si el bien arrendado sólo fuera expropiado parcialmente, el Arrendador deberá deducir un monto igual al que por dicho concepto perciba a las más próximas rentas de arrendamiento hasta su total aplicación, manteniéndose vigente en todo lo demás los términos pactados en el presente instrumento. La arrendataria renuncia expresamente a formular cualquier reclamo o iniciar cualquier acción en contra del Arrendador que tuviera como causa el acto expropiatorio o el monto de la indemnización pagada a éste. Por este acto, BANCO INTERNACIONAL cede a la arrendataria todas las acciones y excepciones de cualquier naturaleza que al Banco le correspondieren como propietario de los inmuebles, para ejercer ante cualquier organismo, institución privada o pública, tribunales ordinarios o especiales dichas acciones y excepciones, subrogándose ésta en la primera para estos efectos, y liberando a BANCO INTERNACIONAL de toda responsabilidad en este sentido. La arrendataria se obliga a ejercer estos derechos y acciones oportuna y

Pag: 20/23
Certificado Nº 123456817173 Verifique validez en http://www.fojas.cl

diligentemente. En todo caso, se excluye expresamente de la cesión antes referida, la facultad de percibir el monto de la indemnización. **DÉCIMO OCTAVO**: CESIÓN DE CONTRATO: Uno) La Arrendadora se reserva la facultad de ceder a terceros el derecho a cobrar y percibir las rentas de arrendamiento pactadas en la cláusula cuarto y/o los demás derechos que para ella emanan del presente contrato, ya sea en dominio o en garantía, o bien para designar un diputado para su cobro. Dos) Las partes convienen expresamente que, si en virtud del derecho que se le otorga en la presente cláusula, BANCO INTERNACIONAL cediere o prendare a favor de un tercero los créditos que en virtud de este contrato tiene en contra de la arrendataria, será notificación suficiente para ésta el aviso que se le enviare por carta certificada. **DÉCIMO NOVENO**: GASTOS E IMPUESTOS: Serán de cargo de la arrendataria los gastos, derechos e impuestos derivados de la celebración del presente contrato. Todos los gastos, derechos e impuestos que tengan su origen en el contrato, incluidos aquellos que graven o afecten a los inmuebles o los documentos que deban suscribirse o aceptarse y cualquier suma adicional que la Arrendadora deba pagar con ocasión o motivo de la adquisición de los bienes arrendados, serán de cargo de la arrendataria, 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. **VIGÉSIMO**: DOMICILIO Y COMPETENCIA: Para todos los efectos que deriven del presente contrato las partes fijan su domicilio en Santiago y se someten a la competencia de sus tribunales ordinarios de justicia. **PERSONERÍAS**: **Uno)** La personería de don **JUAN CARLOS RODRIGUEZ YAÑEZ**, para actuar en representación de BANCO INTERNACIONAL consta en la escritura pública de fecha veintiséis de abril de dos mil veinticuatro otorgada en la notaría de Santiago de doña María Angélica Galán Bäuerle. **Dos)** La personería de don **GONZALO ERNESTO PEREIRA PUCHY** para representar al **INSTITUTO DE FOMENTO PESQUERO** consta en escritura pública de fecha dieciocho de marzo de dos mil veinticuatro otorgada en la notaría de Viña del Mar de doña Paola Deborah Stck Lara. Estas escrituras no se insertan por ser conocidas de las partes y por haberlas tenido a la vista el

Certificado
123456817173
Verifique validez
http://www.fojas.

notario que autoriza. En comprobante y previa lectura, firma el compareciente conjuntamente con el Notario que autoriza. Se da copia. **DOY FE.**

NOMBRE: Gonzalo Ernesto Pereira Pulgar

p.p. INSTITUTO DE FOMENTO PESQUERO

NOMBRE: JUAN CARLOS RODRIGUEZ YANEZ

p.p. BANCO INTERNACIONAL

Certificado Nº 123456817173 Verifique validez en http://www.fojas.cl

SEPTIMA NOTARIA
JUAN E. NAMIREZ ARANDA
NOTARIO SUPLENTE
VIÑA DEL MAR

AUTORIZO DE CONFORMIDAD AL ARTICULO N° 402
DEL CODIGO ORGANICO DE TRIBUNALES

BOLETA Nº 1600173
$112.500

INUTILIZADA

SEPTIMA NOTARIA
NATALIA RAMIREZ ARCEVA
NOTARIO SUPLENTE
VIÑA DEL MAR

Certificado
123456817173
Verifique validez
http://www.fojas.

SEPTIMA NOTARIA
NATALIA RAMIREZ ARCEVA
NOTARIO SUPLENTE
VIÑA DEL MAR