



# 45 Notaría de Santiago

## René Benavente Cash

El notario que suscribe, certifica que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de ARREND.C/OPC.COMPRA (MM) otorgado el 08 de Octubre de 2019 reproducido en las siguientes páginas.

Repertorio N°: 44282 - 2019.-



Documento Firmado Digitalmente por:  
RENE BENAVENTE CASH  
Fecha: 29-10-2019  
Notaría René Benavente Cash  
Santiago de Chile



Emito el presente documento con firma electrónica avanzada (ley N°19.799, de 2002), conforme al procedimiento establecido por Auto Acordado de 13/10/2006 de la Excmo. Corte Suprema.-

Certificado N° 123456966540.- Verifique validez en [www.fojas.cl](http://www.fojas.cl).-

CUR N°: F4677-123456966540.-

Nº Certificado: 123456966540.-  
[www.fojas.cl](http://www.fojas.cl)

3  
RENE BENAVENTE CASH  
NOTARIO PUBLICO  
Huérfanos 979 piso 7  
E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl  
Central Telefónica  
\*226967339 / \*229401400  
Santiago



Cert. N° 1234567890  
Verifique validez en  
http://www.fojas.cl

REPERTORIO N° 44.282-2019  
OT. 1009884

FOLIO N° 9957000

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA

BANCO DE CHILE

A

CREM SpA

EN SANTIAGO, REPÚBLICA DE CHILE, a ocho de octubre del año dos mil diecinueve, ante mí, **RENE BENAVENTE CASH**, abogado, Notario Público, Titular de la Cuadragésima Quinta Notaría de Santiago, domiciliado en esta ciudad, Paseo Huérfanos número novecientos setenta y nueve, séptimo piso, comparecen: Por una parte, doña **XIMENA DEL CARMEN GUASCH CASTRO**, chilena, soltera, contador auditor, cédula nacional de identidad número nueve millones trescientos dieciséis mil seiscientos cincuenta y dos guión tres, y don **GERMÁN PATRICIO MEZA ALARCÓN**, chileno, casado, empleado, cédula nacional de identidad número once millones seiscientos cincuenta y seis mil cuatrocientos once guión cuatro, ambos en representación del **BANCO DE CHILE**, según se acreditará al final, sociedad anónima bancaria, Rol Único Tributario número noventa y siete millones cuatro mil guión cinco, en adelante referida también e indistintamente como el "Banco" o el "Arrendador", todos domiciliados en la ciudad de Santiago, Paseo Ahumada número doscientos cincuenta y uno; y por la otra, don



Cert. N° 1234567890540  
Verifique validez en  
<http://www.rojas.cl>

1 ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER, chileno, divorciado, ingeniero  
2 comercial, cédula nacional de identidad número seis millones doscientos  
3 cuarenta y cinco mil doscientos cuarenta y ocho guion K, en representación  
4 de CREM SpA, sociedad del giro comercial, Rol Único Tributario número  
5 setenta y siete millones veintitrés mil seiscientos veinticinco guion ocho, en  
6 adelante también referida como el "Arrendatario", ambos domiciliados en San  
7 José María Escriba de Balaguer número trece mil ciento cinco, Lo Barnechea,  
8 Santiago, todos mayores de edad, quienes acreditaron su identidad con las  
9 cédulas mencionadas y exponen: Que han convenido el siguiente contrato de  
10 arrendamiento: **PRIMERO: Descripción del inmueble objeto del presente**  
11 **contrato.** El Banco de Chile, con el exclusivo objeto de celebrar el presente  
12 contrato de arrendamiento, procederá a adquirir para sí a **Inmobiliaria**  
13 **Predios Limitada**, el inmueble ubicado en calle Quillota número ciento  
14 cincuenta y cinco, Viña del Mar, cuyos deslindes son los siguientes: Al Norte,  
15 en veinte metros con propiedad de doña Paulina Bernard viuda de Newmann;  
16 Al Sur, en veinte metros con propiedad de los señores Cambiazzo Hermanos;  
17 Al Oriente, en dieciséis metros sesenta y seis centímetros con calle Quillota; y  
18 Al Poniente, en dieciséis metros sesenta y seis centímetros con terrenos de la  
19 señora Bernard viuda de Newmann.- **El dominio por el total de los**  
20 **derechos sobre el inmueble a nombre del Vendedor rola inscrito a fojas**  
21 **seis mil doscientos veintinueve número siete mil cuarenta y cinco, y a**  
22 **fojas ocho mil cuatrocientos treinta y uno vuelta número nueve mil**  
23 **seiscientos uno, ambas** del Registro de Propiedad del Conservador de  
24 Bienes Raíces de Viña del Mar.- A la propiedad antes referida le corresponde  
25 el rol de avalúo número treinta y tres guion cero diez de la Comuna de Viña  
26 del Mar.- **SEGUNDO: Arrendamiento.** Sujeto a la condición suspensiva  
27 consistente en que el Banco adquiera el Inmueble y se inscriba el título  
28 respectivo a su nombre en el Registro de Propiedad del Conservador de  
29 Bienes Raíces de **Viña del Mar**, libre de todo gravamen, prohibición o  
30 embargo, por el presente instrumento, el Arrendador da en arriendo al

RENE BENAVENTE CASH

NOTARIO PUBLICO

Huérfanos 979 piso 7

E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl

Central Telefónica

\*2 2 6 9 6 7 3 3 9 / \*2 2 9 4 0 1 4 0 0

Santiago



Cert. N° 1234567890  
Verifique validez en  
http://www.fojas.cl

1 Arrendatario, quien acepta para sí, el Inmueble individualizado en la cláusula  
2 Primera precedente.- **TERCERO: Entrega.** En consideración a que el Banco  
3 adquirirá el inmueble individualizado por expresas instrucciones del  
4 Arrendatario, con el único objeto de celebrar el presente contrato de  
5 arrendamiento, el Arrendatario acepta las condiciones de entrega material del  
6 Inmueble que se arrienda por este acto, sus especificaciones de arquitectura,  
7 técnicas y de planos, renunciando desde luego a cualquier derecho o reclamo  
8 que pudiese interponer en contra del Arrendador por dichos conceptos. El  
9 Arrendatario declara haber recibido conforme y a su entera satisfacción el  
10 Inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento, y renuncia a efectuar  
11 al Banco cualquier reclamación por concepto de la calidad del Inmueble,  
12 cualquiera fuese su origen, por lo que el Arrendador no responderá de las  
13 turbaciones que el Arrendatario pueda sufrir en el o los Inmuebles, cualquiera  
14 fuese las causas de ellas.- **CUARTO: Duración del contrato y Rentas de**  
15 **Arrendamiento.** El presente contrato se iniciará el día de hoy y durará hasta  
16 el día **tres de noviembre** del año **dos mil treinta y cuatro.** Las rentas de  
17 arrendamiento se pagarán en el domicilio del Arrendador en su equivalente en  
18 pesos chilenos a la fecha del pago efectivo, en la siguiente forma: a) Una  
19 renta equivalente a **mil cuatrocientas noventa y siete coma ochenta y**  
20 **cinco** Unidades de Fomento, que se paga en este acto por la Arrendataria a  
21 entera satisfacción del Arrendador; b) **Ciento ochenta** rentas de  
22 arrendamiento, iguales, mensuales y sucesivas equivalentes a **ochenta y**  
23 **ochenta coma sesenta y nueve** Unidades de Fomento, cada una de ellas, que  
24 deberán pagarse a partir del día **tres de noviembre** del año **dos mil**  
25 **diecinueve.**- Si dejare de existir una fijación oficial de la Unidad de Fomento,  
26 las rentas pendientes de vencimiento serán iguales a la última suma pagada  
27 bajo el régimen de dicha unidad y se reajustarán, en igual porcentaje a la  
28 variación experimentada por el Índice de Precios al Consumidor, que  
29 determine el Instituto Nacional de Estadísticas o el organismo que haga sus  
30 veces entre la fecha en que dejó de existir dicha Unidad y la fecha de pago



Cert. N° 123456986540  
Verifique validez en  
<http://www.rojas.cl>

1 efectivo de cada una de las rentas.- **Afectación al impuesto al valor**  
2 **agregado:** Las referidas rentas de arrendamiento no incluyen el Impuesto al  
3 Valor Agregado, en adelante también referido como IVA, el que a esta fecha  
4 asciende al diecinueve por ciento de las mismas, y que el arrendatario se  
5 obliga a pagar conjuntamente con cada una de ellas.- Si el IVA fuese  
6 modificado, el arrendatario deberá pagar las rentas de arrendamiento de  
7 acuerdo a la nueva tasa vigente.- El Banco otorgará la respectiva factura de  
8 renta a nombre del arrendatario, al tiempo de percibir el pago de la respectiva  
9 renta de arrendamiento y sólo por el valor de lo percibido.- **QUINTO:**  
10 **Declaraciones y Garantías:** **Uno. Declaraciones y Garantías del Banco de**  
11 **Chile.** El Banco de Chile declara y garantiza que: */i/* Adquirirá el Inmueble  
12 objeto del presente contrato, a expresa solicitud del Arrendatario y con el  
13 único objeto de dárselo en arrendamiento con opción de compra; y */ii/* cuenta  
14 con plenas facultades para celebrar el presente contrato.- **Dos.**  
15 **Declaraciones, Garantías y Otras Obligaciones del Arrendatario.** El  
16 Arrendatario declara y garantiza que: */i/* cuenta con plenas facultades para  
17 celebrar el presente contrato; */ii/* cuenta con los permisos, ha obtenido las  
18 autorizaciones y efectuado las declaraciones, constancias y/o registros  
19 exigidos por la ley y la reglamentación ambiental, sanitaria u otra y ha  
20 cumplido y cumplirá con cualquier otra obligación legal o reglamentaria  
21 vigente y necesaria para el desarrollo de su actividad, no teniendo el Banco  
22 de Chile responsabilidad alguna por este concepto; */iii/* ha solicitado al Banco  
23 de Chile que adquiera el Inmueble con el único propósito de dárselo en  
24 arrendamiento con opción de compra; */iv/* conoce los títulos de dominio del  
25 Inmueble, por lo que declara que cualquier vicio que de éstos se pueda  
26 derivar será de su única y exclusiva responsabilidad. En consideración a los  
27 anterior, las Partes acuerdan lo siguiente: a) El Arrendatario exime al Banco  
28 de Chile de toda responsabilidad por las turbaciones que pueda sufrir el  
29 Arrendatario en el goce del Inmueble por vías de hechos de terceros o por  
30 terceros que justifiquen algún derecho sobre el Inmueble, cualquiera sea la

RENE BENAVENTE CASH  
NOTARIO PUBLICO  
Huérfanos 979 piso 7  
E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl  
Central Telefónica  
\*2 2 6 9 6 7 3 3 9 / \*2 2 9 4 0 1 4 0 0  
Santiago



Cert. N° 1234567890  
Verifique validez en  
http://www.fojas.cl

causa de dicho derecho, anterior o posterior a la celebración del presente contrato y haya sido o no conocida por el Arrendador y cualquiera sea la privación que, como consecuencia de ello, sufra el Arrendatario. Si al momento de tomar posesión física del Inmueble, éste se encuentra ocupado por algún tercero, serán de cargo del Arrendatario todas las gestiones judiciales o extrajudiciales necesarias para obtener el desalojo del Inmueble. El Arrendador no asume responsabilidad alguna por este concepto, de modo que el costo del desalojo correrá por cuenta exclusiva del Arrendatario. **b)** El Arrendatario exime al Banco de Chile de toda responsabilidad por cualquier diferencia de superficie que eventualmente pudiere aparecer en los títulos del Inmueble, en relación con la superficie efectivamente recibida por el Arrendatario con motivo del presente contrato. En conformidad a lo anterior, cualquier rectificación, aclaración o enmienda, sea judicial, administrativa o convencional que deba efectuarse, así como las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que fueran pertinentes, serán realizadas directamente por el Arrendatario, a su propio cargo y riesgo, sin derecho a exigir ningún reembolso por este concepto o disminución de las rentas por parte del Banco de Chile. **c)** El Arrendatario asume a su entera responsabilidad los trámites y actuaciones necesarios realizar para regularizar cualquier problema que sufra el Inmueble, de cualquier naturaleza y ante cualquiera y toda autoridad. **d)** El Arrendatario se obliga a realizar todos los trámites necesarios ante los organismos que correspondan con el objeto de que el Inmueble tenga el destino y uso señalado en la cláusula siguiente, si no lo tuviere. **e)** El Arrendatario asume de su cuenta y cargo el pago de cualquier gasto, costo, impuesto, multa y/o desembolso de cualquier naturaleza que diga relación con el Inmueble, cualquiera sea su antigüedad, y que el Banco se vea obligado a pagar en su calidad de propietario del Inmueble. **f)** El Arrendatario renuncia a efectuar al Banco de Chile cualquier reclamación por alguno de los conceptos indicados, cuya responsabilidad no le corresponda al Arrendador y a pedir la terminación del contrato o a excepcionarse del



Cert. N° 123456986540

Verifique validez en

<http://www.rojas.cl>

1 cumplimiento íntegro y oportuno de sus obligaciones emanadas del mismo,  
2 especialmente el pago del valor total de la renta de arrendamiento, fundada  
3 en los mismos hechos.- **SEXTO: Objeto Del Contrato y Destino del**  
4 **Inmueble.** El Arrendatario deberá usar y destinar el Inmueble para los fines y  
5 actividades permitidas por las disposiciones legales y municipales. En virtud  
6 de este contrato el Arrendatario declara haber obtenido y, en subsidio, se  
7 obliga a solicitar y obtener, oportunamente, todos los permisos y  
8 autorizaciones y a efectuar todas las declaraciones, constancias y/o registros  
9 que las leyes y reglamentos vigentes exijan para el desarrollo de su actividad,  
10 sean éstas de índole ambiental, sanitaria o regulatoria en general, por parte  
11 de quienes deban expedirlas, sean éstas personas naturales o jurídicas,  
12 públicas o privadas, sin ninguna limitación. No será óbice para el  
13 cumplimiento de la obligación descrita en el párrafo precedente, el hecho que  
14 el Arrendatario ejecute una actividad ajena al objeto de este contrato, pues  
15 aún en ese caso se entenderá que debe cumplir con las leyes y regulaciones  
16 vigentes que le sean aplicables, sin perjuicio de los efectos que su  
17 incumplimiento tenga sobre este contrato.- **SÉPTIMO: Otras obligaciones**  
18 **del Arrendatario.** **Uno.** El Arrendatario, sus trabajadores, dependientes,  
19 contratistas, subcontratistas o licenciados usarán el Inmueble solamente en el  
20 giro de su negocio y dentro de los límites de este contrato, en forma  
21 cuidadosa y normal, obligándose a adoptar en su uso tecnologías probadas y  
22 que no atenten en contra del medio ambiente, la salud pública y la seguridad  
23 de las personas.- **Dos.** Será de cargo del Arrendatario el pago de los gastos y  
24 cuentas por consumos de electricidad, agua, gas u otros servicios, así como  
25 de los gastos comunes que afecten al Inmueble, cualquiera sea su  
26 antigüedad. El Arrendatario declara haber revisado el estado actual de los  
27 pagos correspondientes a dichos consumos domiciliarios, liberando al Banco  
28 de Chile de cualquier responsabilidad en este sentido, por lo que  
29 corresponderá al Arrendatario el pago de cualquier cuenta relativa a un  
30 período anterior a esta fecha o que aún no hubiere sido liquidada por la

**RENE BENAVENTE CASH**

**NOTARIO PUBLICO**

Huérfanos 979 piso 7

E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl

Central Telefónica

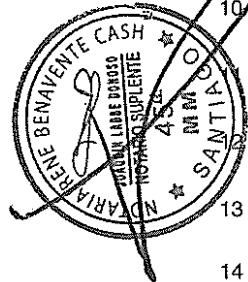
\*2 2 6 9 6 7 3 3 9 / \*2 2 9 4 0 1 4 0 0

Santiago



Cert. N° 12345678901234567890  
Verifique validez en  
http://www.fojas.cl

1       compañía proveedora del servicio.- **Tres.** Será asimismo de cargo del  
2       Arrendatario el pago oportuno y por cuenta del Banco, del impuesto territorial  
3       que grave al Inmueble, sea por cobros ordinarios o suplementarios del  
4       referido tributo, lo que deberá acreditar remitiendo al Banco el comprobante  
5       original del pago efectivo de éstos, dentro de los diez días siguientes a la  
6       fecha de vencimiento en que cada uno de ellos deba efectuarse. En caso  
7       contrario, el Banco estará facultado para efectuar el pago aludido y repetir en  
8       contra del Arrendatario para recuperar lo pagado más los correspondientes  
9       intereses. El valor de las referidas contribuciones que pague el Arrendatario  
10       constituirán una renta de arrendamiento adicional, por igual monto al del  
11       respectivo tributo. Además será de cargo del Arrendatario las contribuciones  
12       que a esta fecha se encuentren pendientes de pago, cualquiera sea su  
13       antigüedad. Asimismo, será de cargo del Arrendatario el pago de cualquier  
14       otro impuesto directo que grave al Inmueble. El Arrendatario no podrá en caso  
15       alguno celebrar con la Tesorería General de la República o con cualquier  
16       organismo estatal, cualquier tipo convenio o acuerdo relativo al pago de  
17       contribuciones atrasadas.- **Cuatro.** Será de cargo del Arrendatario cualquier  
18       otro gasto que pueda ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones  
19       que, en cualquier tiempo, pueda impartir la autoridad, en razón del uso a que  
20       se destinará el Inmueble, sean estas exigencias relativas a condiciones  
21       ambientales, sanitarias, higiénicas, municipales u otras.- **Cinco.**  
22       Adicionalmente, el Arrendatario deberá proteger, defender y mantener  
23       indemne al Arrendador de cualquier multa, sanción, carga o gasto que sea  
24       atribuible al Arrendatario por infracción de cualquier ley y/o reglamento  
25       ambiental, sanitario, municipal y, en general, de cualquier obligación que le  
26       impongan las regulaciones vigentes, sea que se deba a un acto u omisión  
27       suyo o de sus contratistas, subcontratistas, licenciados o invitados. Lo  
28       anterior, incluye el pago de cualquier obligación derivada de la ocurrencia de  
29       un daño ambiental, ya sea para la reparación del medio ambiente dañado o  
30       por concepto de indemnización a los afectados. El Arrendatario no podrá





Cert. N° 1234567890540  
Verifique validez en  
<http://www.rojas.cl>

1 limitar su responsabilidad frente al Arrendador, ni aún en los casos en que  
2 éste último a juicio de cualquier autoridad administrativa o judicial, tenga una  
3 responsabilidad por omisión en el daño ambiental ocasionado.- **OCTAVO:**  
4 **Seguros.** **Uno.** El Inmueble se mantendrá asegurado durante todo el tiempo  
5 de vigencia de este contrato y de sus eventuales prórrogas. Los seguros  
6 serán contratados por el Banco a contar desde la fecha en que el Banco  
7 adquiera del Inmueble, debiendo el Arrendador pagar las primas y demás  
8 gastos incurridos con motivo de dicho seguro. Los seguros mencionados  
9 serán tomados bajo las condiciones a esta fecha son parte de la póliza de  
10 incendio inscrita en la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el Código  
11 POL uno dos cero uno tres cero uno seis uno para incendio y código CAD uno  
12 dos cero uno tres cero cinco tres uno para daños materiales causados por  
13 sismo e incendio causado por sismo, las que forman parte integrante del  
14 presente instrumento. El seguro será contratado con los siguientes deducibles  
15 aplicables en toda y cada pérdida, según cobertura, los que serán de cargo  
16 del arrendatario en el evento de producirse un siniestro: a) Para riesgos  
17 habitacionales: i. Sismo: un uno por ciento del monto asegurado, con un  
18 mínimo de veinticinco Unidades de Fomento; ii. Incendio y adicionales: diez  
19 por ciento de la pérdida con mínimo de cinco Unidades de Fomento; iii. Robo:  
20 diez por ciento de la pérdida con mínimo de diez Unidades de Fomento; y iv.  
21 Terrorismo: diez por ciento de la pérdida con mínimo de veinte Unidades de  
22 Fomento. b) Para riesgos comerciales: i. Sismo: un dos por ciento del monto  
23 asegurado, con un mínimo de cincuenta Unidades de Fomento; ii. Incendio y  
24 adicionales: veinte por ciento de la pérdida con mínimo de diez Unidades de  
25 Fomento; iii. Robo: diez por ciento de la pérdida con mínimo de diez Unidades  
26 de Fomento; y iv. Terrorismo: veinte por ciento de la pérdida con mínimo de  
27 diez Unidades de Fomento. Adicionalmente, el seguro será contratado con un  
28 deducible especial para la cobertura de incendio y adicionales, incluyendo  
29 terrorismo, de un veinticinco por ciento de la pérdida con un mínimo de cien  
30 Unidades de Fomento, respecto de aquellos inmuebles cuyo uso o destino

RENE BENAVENTE CASH

NOTARIO PUBLICO

Huérfanos 979 piso 7

E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl

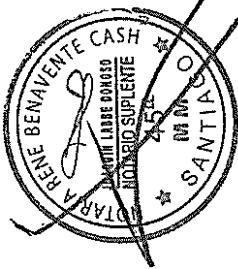
Central Telefónica

\*226967339 / \*229401400

Santiago



Cert. N° 12345678900000000000  
Verifique validez en  
http://www.ofojas.cl



1 sea de aquellos establecidos como riesgos de índice cinco, seis, siete y ocho,  
2 según anexo tabla de límites para suscripción automática de la póliza  
3 respectiva y en sus condiciones particulares que el arrendatario declara  
4 conocer y aceptar. El monto asegurado será igual al valor comercial de lo  
5 construido en el Inmueble, valor que a esta fecha las Partes de común  
6 acuerdo avalúan en el equivalente a **ciento cincuenta** Unidades de  
7 Fomento.- **Dos.** Las Partes dejan expresa constancia que los montos y  
8 coberturas señaladas han sido determinados de común acuerdo por ellas y  
9 que, aun cuando el seguro será tomado por el Arrendador y a su nombre, éste  
10 obra con el expreso consentimiento del Arrendatario en la materia. Lo anterior,  
11 sin perjuicio que la póliza antes señalada, sus coberturas o las condiciones  
12 generales y/o particulares de los seguros pudieran ser eliminadas o limitadas  
13 por determinación de la autoridad correspondiente y/o del Banco y/o del  
14 mercado asegurador, evento en el cual se entenderá que la nueva póliza y/o  
15 cobertura es aceptada por esa sola circunstancia por el Arrendatario.- **Tres.** El  
16 Arrendatario declara conocer y aceptar los términos y condiciones de la póliza  
17 de seguros antes referida, obligándose a cumplir por cuenta del asegurado  
18 todas las obligaciones que de ella se deriven para éste, con excepción del  
19 pago de las primas correspondientes y liberando expresamente al Arrendador  
20 de toda responsabilidad como consecuencia del incumplimiento de dichas  
21 obligaciones. Si el Arrendatario no cumple en tiempo y forma con cualquiera  
22 de las obligaciones emanadas de la póliza y, como consecuencia de ello,  
23 caduca, se resuelve o se rescinde el contrato de seguro, se aplicarán las  
24 normas previstas en la cláusula siguiente en relación al evento en que la  
25 compañía aseguradora no pague o indemnice un siniestro total o parcial.-  
26 **Cuatro.** Por este acto, el Arrendador confiere mandato gratuito e irrevocable  
27 al Arrendatario, para que efectúe todas las presentaciones, solicitudes,  
28 reclamaciones y, en general, ejecute todas las acciones que correspondan al  
29 Banco, en su calidad de asegurado, en el evento de producirse un siniestro en  
30 el Inmueble. El Arrendatario acepta el mandato conferido y se obliga a



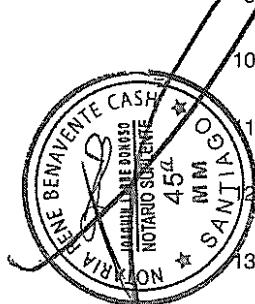
Cert. N° 1234567890540  
Verifique validez en  
<http://www.rojas.cl>

1 cumplirlo en forma diligente, siendo de su responsabilidad y cargo cualquier  
2 perjuicio derivado por el incumplimiento del mismo, como asimismo, los  
3 gastos derivados con ocasión del cumplimiento de este mandato.- **Cinco.** Si  
4 la compañía aseguradora pusiera término en forma anticipada al contrato de  
5 seguro suscrito por el Banco de Chile, según las condiciones generales y  
6 particulares de la respectiva póliza y/o por cualquier causa imputable al  
7 Arrendatario, el Banco de Chile quedará liberado de la obligación de asegurar  
8 el Inmueble, asumiendo dicha obligación el Arrendatario, a su exclusivo costo  
9 y cargo, quien deberá contratar un seguro de similares características en favor  
10 del Banco de Chile, en un plazo no superior a treinta días contados desde la  
11 fecha de notificación de este hecho por parte de la compañía aseguradora o  
12 de la autoridad competente, debiendo remitir al Banco de Chile la póliza  
13 respectiva dentro de los quince días siguientes de contratada.- **Seis.** El  
14 Arrendatario podrá, a su propio cargo, asegurar el Inmueble contra cualquier  
15 otro riesgo.- **Siete.** Será de cargo y cuenta del Arrendatario cualquier otro  
16 seguro que se tome como consecuencia de la aplicación del presente contrato  
17 o que pudiera establecerse en carácter de obligatorio y que no esté  
18 comprendido dentro de lo estipulado en la presente cláusula. Asimismo, la  
19 rehabilitación de todos los seguros en caso de siniestro será de cargo y costo  
20 del Arrendatario.- **Ocho.** Las rentas de arrendamiento indicadas en la cláusula  
21 Cuarta de este contrato fueron calculadas considerando que el costo del  
22 seguro anual ascenderá a **cero coma siete nueve** Unidades de Fomento. En  
23 consideración de lo anterior las Partes convienen que, si al momento de  
24 renovar los seguros, el Banco paga un mayor valor que el señalado  
25 precedentemente por concepto de prima anual, el Arrendatario se obliga a  
26 pagar dicha diferencia dentro de los diez días siguientes a la fecha en que el  
27 Banco lo requiera por escrito en tal sentido.- **Nueve.** El Arrendatario asume  
28 todos los riesgos por accidentes o deterioros que pueda sufrir el Inmueble por  
29 cualquier causa, aun cuando ellos provengan de caso fortuito, sin limitación  
30 alguna. Asimismo, el Arrendatario asume también los riesgos por cualquier

RENE BENAVENTE CASH  
NOTARIO PUBLICO  
Huérfanos 979 piso 7  
E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl  
Central Telefónica  
\*226967339 / \*229401400  
Santiago



Cert. N° 1234567890  
Verifique validez en  
http://www.fojas.cl



1 accidente producido por la Tenencia, utilización u operación del Inmueble que  
2 ocasione daños en las personas o en bienes de terceros, los que serán de su  
3 entera responsabilidad.- **NOVENO: Regulación de siniestros. Uno.** En caso  
4 de siniestro, daño o pérdida ocasionada en el Inmueble, cualquiera sea su  
5 causa y su gravedad, el Arrendatario deberá informar al Banco, de inmediato  
6 o a más tardar al día siguiente hábil, el accidente sobrevenido, indicando su  
7 fecha, lugar y circunstancias, así como la naturaleza y monto estimado de  
8 daños, obligándose además a formular en tiempo y forma la correspondiente  
9 denuncia a la Compañía de Seguros respectiva.- **Dos.** Producido un  
10 accidente o deterioro, el Arrendatario tendrá la obligación de reparar el  
11 Inmueble hasta dejarlo en funcionamiento normal y adoptar, en el menor  
12 plazo posible, todas las medidas que fueren necesarias para evitar o aminorar  
13 las consecuencias dañosas, en consideración con la magnitud del accidente o  
14 deterioro y, en todo caso, respetando lo establecido en la legislación  
15 ambiental.- **Tres.** Ningún accidente o daño que pueda sufrir el Inmueble,  
16 cualquiera que fuese la causa, liberará al Arrendatario de cumplir en todas sus  
17 partes el presente contrato de arrendamiento, incluida la obligación de pagar  
18 las rentas. En consecuencia éste continuará vigente y exigible por todo el  
19 plazo pactado.- **Cuatro.** Las indemnizaciones por siniestro, serán aplicadas  
20 por el Arrendador a la reparación de los daños que se hubieren originado en  
21 el Inmueble. Si la reparación o arreglo fuere hecha por el Arrendatario, el  
22 Banco reembolsará a éste sólo con los dineros provenientes de la  
23 indemnización, los gastos en que hubiere incurrido siempre y cuando el  
24 Inmueble haya sido reparado a su entera y total satisfacción. En caso que por  
25 cualquier razón la entidad aseguradora no indemnizara algún siniestro, el  
26 Arrendatario deberá reparar el Inmueble a sus expensas. En el evento que la  
27 suma que pagara la Compañía de Seguros fuera insuficiente para realizar las  
28 reparaciones necesarias para dejar el Inmueble en el mismo estado en el que  
29 se encontraba previamente a la ocurrencia del siniestro, el pago que haga la  
30 Compañía Aseguradora se destinará a costear dichas reparaciones,



Cert. N° 123456986540  
Verifique validez en  
<http://www.rojas.cl>

1 quedando obligado el Arrendatario a pagar la diferencia que no alcanzase a  
2 quedar cubierta por el seguro, incluyendo el de responsabilidad civil que  
3 pueda afectar al Arrendador por daño a terceros y al medio ambiente.- **Cinco.**  
4 En el evento que un siniestro, a juicio del Arrendador, afecte a la aptitud y uso  
5 normal del Inmueble, como tal, por no ser comercialmente reparable y el  
6 seguro acepte la declaración de pérdida total, no se declarará terminado el  
7 contrato de arrendamiento del Inmueble. En este caso, el Arrendatario se  
8 obliga a adquirir al Banco la indemnización que pague la Compañía de  
9 Seguros, dentro del plazo de diez días contados desde la fecha en que la  
10 compañía aseguradora efectúe el pago, en un precio equivalente al valor  
11 presente de las rentas pendientes de vencimiento hasta el término  
12 inicialmente pactado. En todo caso, para que el Arrendatario adquiera la  
13 indemnización en los términos señalados precedentemente, éste deberá  
14 pagar previamente al Banco las rentas que se encontraran vencidas a esa  
15 fecha y cualquier otra suma que adeudara al Arrendador, todo ello con sus  
16 intereses moratorios correspondientes. Pagadas las sumas antes señaladas y  
17 el precio de adquisición de la indemnización se pondrá término al contrato de  
18 arrendamiento y el Banco venderá al Arrendatario el terreno en el precio  
19 establecido en el número Uno de la cláusula Décimo Séptima de este contrato  
20 como valor de la opción de compra. Si el siniestro fuera total y la compañía  
21 aseguradora no pagara la correspondiente indemnización, el Arrendatario se  
22 obliga a pagar al Banco las rentas vencidas, más cualquier otra suma que el  
23 Arrendatario adeudara al Arrendador, todo ello con sus intereses moratorios  
24 correspondientes, y se obliga a comprar al Banco de Chile el Inmueble  
25 siniestrado en una suma equivalente al valor presente de las rentas  
26 pendientes de vencimiento hasta el término pactado del contrato, más el valor  
27 presente de la opción de compra establecido en el número Uno de la cláusula  
28 Décimo Séptima de este contrato; pagadas estas sumas se pondrá término al  
29 contrato de arrendamiento.- **Seis.** Para todos los efectos previstos en esta  
30 cláusula, el valor presente de las rentas de arrendamiento y opción de compra

RENE BENAVENTE CASH

NOTARIO PUBLICO

Huérfanos 979 piso 7

E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl

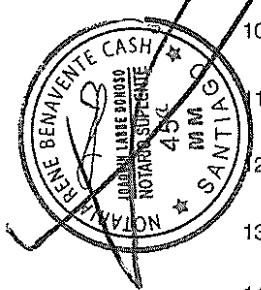
Central Telefónica

\*226967339 / \*229401400

Santiago



Cert. N° 1234567890  
Verifique validez en  
http://www.fojas.cl



1 se calculará aplicando la tasa de descuento a que se refiere la cláusula  
2 Décimo Octava del presente contrato.- **DÉCIMO: Expropiación. Uno.** Si  
3 durante la vigencia del contrato de arrendamiento, el Inmueble fuera  
4 expropiado en su totalidad, la indemnización que por dicha expropiación  
5 perciba el Arrendador ingresará a su patrimonio, hasta por el valor presente  
6 de las rentas de arrendamiento no pagadas y no vencidas más el valor  
7 presente de la opción de compra. En tal caso, el Arrendador rebajará en un  
8 monto igual al percibido por concepto de indemnización el valor  
9 correspondiente a la suma de las rentas impagadas si las hubiera, más el valor  
10 presente de las rentas no vencidas, más el valor presente de la opción de  
11 compra, poniéndose término al contrato de arrendamiento de inmediato si  
12 ambas cantidades coincidieran. Si la cantidad pagada a título de  
13 indemnización, fuera inferior al valor presente de las rentas más el valor  
14 presente de la opción de compra, el Arrendatario deberá pagar al Arrendador  
15 el valor presente de todas las rentas no cubiertas por dicha deducción en el  
16 plazo de quince días contados desde la fecha en que se pague la  
17 indemnización por parte del Fisco de Chile. Pagadas todas las rentas y el  
18 valor equivalente a la opción de compra, se dará por terminado el presente  
19 contrato. Si con el señalado descuento se dieran por pagados al Banco todas  
20 las rentas, opción de compra y dineros adeudados o pendientes de pago, y  
21 aún quedara un remanente, éste deberá ser entregado por el Arrendador al  
22 Arrendatario.- **Dos.** Si el Inmueble sólo fuera expropiado parcialmente, el  
23 Arrendador deberá descontar de las más próximas rentas de arrendamiento  
24 un monto igual al percibido como indemnización de la expropiación hasta su  
25 total aplicación, considerando al efecto el valor presente de dichas rentas,  
26 manteniéndose vigente en todo lo demás los términos pactados en el  
27 presente instrumento.- **Tres.** El Arrendatario renuncia expresamente a  
28 formular cualquier reclamo o iniciar cualquier acción en contra del Arrendador  
29 que tuviera por origen el acto expropiatorio o el monto de la indemnización  
30 pagada a éste.- **Cuatro.** Por este acto, el Banco de Chile cede al Arrendatario



Cert. N° 1234567890540  
Verifique validez en  
<http://www.rojas.cl>

1       todas las acciones y excepciones de cualquier naturaleza que al Banco le  
2       correspondieren como propietario del Inmueble, para ejercer ante cualquier  
3       organismo, institución privada o pública, tribunales ordinarios o especiales  
4       dichas acciones y excepciones, subrogándose el Arrendatario en el Banco de  
5       Chile para estos efectos, liberando al Banco de Chile de toda responsabilidad  
6       en este sentido. El Arrendatario se obliga a ejercer estos derechos y acciones  
7       oportuna y diligentemente. En todo caso, se excluye expresamente de la  
8       cesión antes referida la facultad de percibir el monto de la indemnización.-  
9       **Cinco.** Para los efectos previstos en esta cláusula, el valor presente de las  
10      rentas pendientes de vencimiento se calculará aplicando la tasa de descuento  
11      a que se refiere la cláusula Décimo Octava siguiente.- **DÉCIMO PRIMERO:**  
12      **Dominio del Inmueble.** A mayor abundamiento de las declaraciones y  
13      garantías del Arrendatario establecidas en la cláusula Quinta, el Arrendatario  
14      reconoce que el dominio del Inmueble pertenece al Banco de Chile y, por lo  
15      tanto, no podrá transferirlo, venderlo o enajenarlo. Asimismo, salvo  
16      consentimiento escrito del Arrendador, el arrendatario no podrá constituir  
17      derecho alguno sobre el Inmueble en favor de terceros, ceder bajo ningún  
18      título su uso o mera tenencia, ni, en general, ejecutar acto alguno que pueda  
19      alterar el uso, goce o disposición del Inmueble. Atendido que la propiedad del  
20      Inmueble es del Arrendador, el Arrendatario debe, en todo momento, adoptar  
21      todas las medidas que sean necesarias para evitar cualquier perturbación del  
22      dominio del Arrendador sobre el Inmueble, debiendo dar noticia escrita a éste  
23      de cualquier situación que pueda afectar su derecho, como asimismo  
24      cooperar con el Arrendador cuando proceda reafirmar ante cualquier  
25      contingencia el título de dominio que el Arrendador tiene sobre el Inmueble. Si  
26      las contingencias se originan por causa del Arrendatario, éste deberá pagar  
27      todos los gastos en que al respecto haya tenido que incurrir el Arrendador.-  
28      **Subarrendamiento del inmueble.** **Uno.** El Arrendatario sólo podrá  
29      subarrendar Inmueble, siempre que el contrato de subarrendamiento cumpla  
30      con las siguientes condiciones copulativas: a) no podrá ser pactado por un



Cert. N° 1234567890  
Verifique validez en  
http://www.fojas.cl

1 plazo superior al que reste para el término del presente contrato; **b)** el  
2 subarrendatario quedará sujeto a las mismas obligaciones de mantención y  
3 cuidado que las que asume por este instrumento el Arrendatario, como  
4 asimismo a la obligación del Arrendatario de destinar el Inmueble sólo a los  
5 usos permitidos en el presente contrato; **c)** el subarrendatario deberá declarar  
6 conocer y aceptar los términos del presente contrato de arrendamiento; **d)**  
7 deberá estipularse que, ante cualquier incumplimiento del subarrendador de  
8 las obligaciones contraídas en favor del Banco, se pondrá término inmediato  
9 al contrato de subarrendamiento que se celebre en conformidad a esta  
10 cláusula, renunciando el subarrendatario a cualquier reclamo, derecho o  
11 indemnización que por el término anticipado pudiere corresponderle en contra  
12 del Banco.- **Dos.** El Arrendatario se obliga a comunicar al Banco la  
13 circunstancia de haber celebrado un contrato de subarrendamiento en los  
14 términos previstos en esta cláusula.- **DÉCIMO SEGUNDO: Responsabilidad**  
15 **del Arrendatario.** El Arrendatario será responsable de todo daño ocasionado  
16 al Inmueble por su acción u omisión y, en especial, del daño ambiental a que  
17 se refiere la Ley diecinueve mil trescientos sobre Bases Generales del Medio  
18 Ambiente, sea que el daño afecte al propio Inmueble o a cualquier  
19 componente ambiental relacionado con éste de cualquier modo, tales como  
20 napas subterráneas, cuerpos de agua, bosque u otros, y sea que dichos  
21 daños provengan del hecho propio del Arrendatario, de su personal, de  
22 personal de contratistas o de terceros que hayan ingresado al Inmueble con  
23 su consentimiento o autorización o con el consentimiento o autorización de  
24 sus contratistas o subcontratistas.- **Dos.** Asimismo, el Arrendatario será  
25 responsable por los daños ocasionados a personas o bienes que estuvieren  
26 en el Inmueble.- **DÉCIMO TERCERO: Derecho a inspección e información.**  
27 **Uno.** Durante la vigencia de este contrato, el Banco, previo aviso y  
28 respetando las normas internas de funcionamiento del Arrendatario, tendrá  
29 derecho cuando lo estimase conveniente a inspeccionar el Inmueble, su  
30 estado de conservación y utilización, así como las reparaciones o mejoras que



Cert. Nº 123456986540  
Verifique validez en  
<http://www.rojas.cl>

1 se hubieren realizado y a solicitar la documentación, permisos y  
2 autorizaciones que deberán estar en poder del Arrendatario, por intermedio de  
3 la o las personas que al efecto comisione, de manera de fiscalizar el  
4 adecuado cumplimiento del Arrendatario de las disposiciones de este  
5 contrato. El Arrendatario se obliga por su parte a dar acceso al Inmueble y a  
6 prestar todas las facilidades del caso para el adecuado cumplimiento de su  
7 cometido por el Arrendador y por la o las personas que al efecto comisione.-

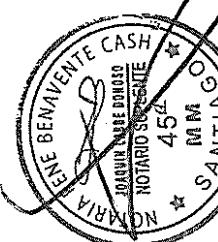
8 **Dos.** El Arrendatario se obliga asimismo a proporcionar en forma periódica al  
9 Banco de Chile la información financiera que éste requiera para los efectos de  
10 dar cumplimiento a las instrucciones de la Superintendencia de Bancos e  
11 Instituciones Financieras.- **DÉCIMO CUARTO: Incumplimiento del**

**Arrendatario y sus efectos.** **Uno.** El Arrendatario incumplirá el contrato en  
los siguientes casos: a) Si no paga oportunamente una cualquiera de las  
rentas o de los impuestos directos o contribuciones que afecten al Inmueble, o  
no efectúa oportunamente cualquier otro pago que deba hacer de acuerdo a  
los términos del presente contrato.- b) Si no cumple oportuna y totalmente  
cualquier obligación establecida en el presente contrato.- c) Si, el Arrendatario  
incumple cualquier obligación contraída actualmente o que en el futuro  
contrajere con el Banco de Chile, ya sea que éstas fueren directas o  
indirectas, en moneda nacional o extranjera, conjunta o separadamente, ya  
sea como suscriptor, aceptante, girador, endosante o avalista de letras de  
cambio, libranzas, pagarés u otras órdenes de pago distintas de los cheques,  
incluyendo la responsabilidad de su calidad de obligado a cualquier título de  
los documentos endosados al Banco de Chile en garantía o por créditos que  
este último adquiera como cesionario; por novaciones debidas a cambio de  
deudor u objeto; ya sea que el obligado adeude tales obligaciones o  
documentos como deudor principal, como fiador o como codeudor solidario o  
a cualquier otro título; por los intereses, reajustes y costas, en su caso, que  
correspondan; por las renegociaciones o reprogramaciones de todas aquellas  
operaciones y documentos, a favor del Banco de Chile; y en especial todas

RENE BENAVENTE CASH  
NOTARIO PUBLICO  
Huérfanos 979 piso 7  
E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl  
Central Telefónica  
\*226967339 / \*229401400  
Santiago



Cert. N° 1234567890  
Verifique validación en  
http://www.fojas.cl



1 aquellas obligaciones emanadas de los contratos de arrendamiento con  
2 opción de compra suscritos por las Partes.- **d)** Si no cumple con su obligación  
3 de obtener los permisos, autorizaciones o efectuar cualquier declaración  
4 necesaria para desarrollar su actividad.- **Dos.** Producido alguno de estos  
5 incumplimientos o hechos, el Banco estará facultado para solicitar la  
6 terminación del presente contrato y, por lo tanto, para exigir la inmediata  
7 restitución del Inmueble y el pago de todas las rentas de arrendamiento  
8 vencidas pendientes de pago a la época de la terminación anticipada del  
9 contrato, declarada judicialmente, con los intereses moratorios que  
10 correspondan; y a título de estimación anticipada de los perjuicios que el  
11 incumplimiento y término anticipado del contrato pudiera causar al  
12 Arrendador, una cantidad única equivalente a la suma de todas las rentas de  
13 arrendamiento pactadas en el contrato, con vencimiento entre la fecha de  
14 terminación anticipada del mismo, declarada judicialmente, y hasta el día en  
15 que el arrendamiento hubiera terminado naturalmente, conforme al plazo  
16 estipulado en la cláusula Cuarta del presente contrato; más el monto señalado  
17 en la cláusula Décimo Séptima siguiente como precio de venta del Inmueble.  
18 El Arrendatario renuncia expresamente a la presunción de pago establecida  
19 en el artículo mil quinientos setenta del Código Civil, siendo en consecuencia  
20 de su cargo la prueba de los pagos que afirmare haber realizado.- **Tres.** En  
21 todo caso, una vez ejercido el derecho del Banco de Chile de ponerle término  
22 inmediato al presente contrato por alguna de las causales indicadas en el  
23 numeral Uno precedente, el Arrendatario tendrá un plazo de sesenta días  
24 para optar por la compra del Inmueble en un valor igual al valor de las rentas  
25 pendientes de vencimiento hasta el término pactado del contrato, más el valor  
26 de la opción de compra. En todo caso, para que el Arrendatario opte por esta  
27 alternativa deberá pagar previamente al Banco las rentas que se encontraran  
28 vencidas a esa fecha, así como cualquier otra obligación vencida que  
29 mantuviera con el Banco y cualquier gasto que se ocasione o tenga su causa  
30 directa o indirecta en el presente contrato o en su cumplimiento, incluidas las



Cert. N° 123456986540  
Verifique validez en  
<http://www.rojas.cl>

1 costas personales y/o procesales, todo ello con sus intereses moratorios  
2 correspondientes. En el caso en que el Arrendatario opte por la compra del  
3 Inmueble de conformidad a lo dispuesto en esta cláusula y pague el precio  
4 establecido para ello, el Arrendador contrae las mismas obligaciones  
5 pactadas para el evento de que el Arrendatario ejerza la opción de compra al  
6 término del contrato de acuerdo a lo previsto en la cláusula Décimo Séptima  
7 de este contrato.- **DÉCIMO QUINTO: Reparaciones y Mejoras. Uno.** El  
8 arrendatario, a su propio costo, mantendrá en buen estado de conservación y  
9 en condiciones de trabajo normal el Inmueble, debiendo efectuar a su costa  
10 todas las reparaciones, cualquiera sean las que se requieran para mantenerlo  
11 en perfectas condiciones. En conformidad a lo anterior, serán de cargo y  
12 cuenta exclusiva del Arrendatario todos los gastos de mantención y  
13 conservación del Inmueble, así como las reparaciones locativas y no locativas  
14 del mismo.- **Dos.** De igual manera, serán de cargo del Arrendatario las  
15 mejoras necesarias, útiles y voluntarias que se introdujeren en el Inmueble.  
16 Cualquier mejora o edificación que se efectúe en el Inmueble será de dominio  
17 del Arrendatario, salvo en las siguientes situaciones: a) Si el Banco pusiera  
18 término anticipado al presente contrato, en cuyo evento, y sin perjuicio de lo  
19 dispuesto en la cláusula Décimo Cuarta, las mejoras o edificaciones pasarán  
20 a dominio del Banco a título de indemnización de perjuicios; b) Si el  
21 Arrendatario no ejerce la opción de compra pactada en la cláusula Décimo  
22 Séptima, en cuyo evento el Arrendatario deberá retirarlas dentro de los veinte  
23 días siguientes al vencimiento del plazo estipulado para el ejercicio de la  
24 señalada opción y, si así no se hiciera, en el plazo estipulado, dichas mejoras  
25 o edificaciones quedarán en beneficio del Inmueble, a título de indemnización  
26 por el incumplimiento. En todo caso, el retiro de las mejoras o edificaciones  
27 que tuviera derecho a efectuar no podrán producir detrimiento en el Inmueble  
28 y, si así fuese, estas siempre quedarán en beneficio de la propiedad.- **Tres)**  
29 Cualquier transformación del Inmueble requerirá de la autorización previa  
30 dada por escrito por el Arrendador.- **DÉCIMO SEXTO: Regulación ejercicio**

RENE BENAVENTE CASH  
NOTARIO PUBLICO  
Huérfanos 979 piso 7  
E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl  
Central Telefónica  
\*2 2 6 9 6 7 3 3 9 / \*2 2 9 4 0 1 4 0 0  
Santiago



Cert. N° 1234567890  
Verifique validez en  
http://www.fojas.cl

1 facultad artículo mil novecientos cuarenta y cinco del Código Civil. El

2 Arrendatario sólo podrá ejercer el derecho que le otorga el inciso segundo del  
3 artículo mil novecientos cuarenta y cinco del Código Civil, siempre que dentro  
4 del plazo de diez días corridos contados desde el no pago de una cualquiera  
5 de las rentas, proponga, bajo su responsabilidad, a una persona idónea que le  
6 sustituya en el arriendo por el tiempo que falte, prestando al efecto, una  
7 garantía que necesariamente deberá consistir en una Boleta de Garantía  
8 Bancaria por el monto de las rentas faltantes, expresada en la misma moneda  
9 pactada en el contrato. Las Partes acuerdan que todos los gastos, impuestos,  
10 derechos y cualquier otro desembolso que se genere con motivo del ejercicio  
11 de la facultad reglamentada precedentemente y contenida en el inciso  
12 segundo del artículo mil novecientos cuarenta y cinco del Código Civil, será de  
13 cargo del Arrendatario. El ejercicio del derecho que se le reconoce al  
14 Arrendatario, no será impedimento, en caso alguno, para ejercer todos los  
15 derechos que le correspondan al Arrendador en contra del Arrendatario por el  
16 incumplimiento del contrato.- DÉCIMO SÉPTIMO: Opción de Compra del

17 Arrendatario al término del contrato. Uno. El presente contrato de  
18 arrendamiento termina una vez transcurrido el plazo por el cual fue pactado, al  
19 término del cual el Arrendatario deberá restituir el Inmueble al Arrendador en  
20 conformidad a lo establecido en la cláusula Décimo Novena, salvo que ejerza  
21 una opción de compra del Inmueble, mediante comunicación enviada por  
22 escrito al Arrendador, a lo menos con diez días de anticipación a la fecha de  
23 término del presente contrato y que surtirá efecto al expirar el plazo del  
24 contrato primitivo. En tal caso, el Arrendatario deberá pagar al Arrendador la  
25 cantidad de **ochenta y ocho coma sesenta y nueve** Unidades de Fomento,  
26 más todos los gastos que origine la compraventa, cantidad que deberá ser  
27 pagada el día **tres de noviembre** del año **dos mil treinta y cuatro**. Si el  
28 Arrendatario no se pronuncia respecto de alguna de las dos opciones con la  
29 anticipación indicada, se entenderá que opta por la compra del Inmueble. En  
30 el evento que el arrendatario no pague el valor de la opción de compra, el



Cert. N° 1234567890540  
Verifique validez en  
<http://www.rojas.cl>

1 contrato de arrendamiento termina definitivamente y el Arrendatario deberá  
2 restituir el Inmueble en conformidad a lo establecido en la cláusula Décimo  
3 Novena siguiente.- **Dos.** Si el Arrendatario hace valer oportunamente su  
4 opción de compra, el Arrendador contraerá la obligación irrevocable de vender  
5 el Inmueble, sujeto ello a la condición que se indica en el numeral Tres  
6 siguiente, y a firmar la correspondiente escritura pública dentro del plazo de  
7 treinta días contados desde el término del contrato de arrendamiento, siempre  
8 que el Arrendatario haya cumplido con el pago total e íntegro de las  
9 obligaciones emanadas del presente contrato y se encuentre al día en el  
10 cumplimiento de las demás obligaciones contraídas en favor del Banco de  
11 Chile.- **Tres.** En el evento que el Arrendatario mantenga con el Banco de  
12 Chile, a la época en que se ejerza la opción de compra, deudas directas o  
13 indirectas no vencidas, el Arrendatario se obliga a constituir en favor del  
14 Banco de Chile, primera hipoteca sobre el Inmueble y prohibición de gravar y  
15 enajenar sin el consentimiento del Banco de Chile, con el fin de garantizar a  
16 éste el cumplimiento exacto, íntegro y oportuno de todas y cualesquiera de las  
17 obligaciones que el Arrendatario tenga a esa época o tuviere en el futuro con  
18 el Banco de Chile directa o indirectamente. La hipoteca y la prohibición de  
19 gravar y enajenar deberán otorgarse en la misma escritura en virtud del cual  
20 el Banco de Chile venda al Arrendatario el Inmueble. Todos los gastos que se  
21 ocasionen con la constitución de la referida garantía serán de cargo del  
22 constituyente. Las Partes acuerdan que, en tanto el Arrendatario no otorgue la  
23 hipoteca y prohibición referidas precedentemente, el Banco de Chile se  
24 entenderá liberado de su obligación de vender el Inmueble. Asimismo, las  
25 Partes acuerdan que la compraventa con hipoteca y prohibición aludida será  
26 condicional, en conformidad al artículo mil ochocientos siete del Código Civil,  
27 esto es, se efectuará bajo la condición suspensiva que dichos gravámenes  
28 queden inscritos legalmente y de primer grado en los registros respectivos del  
29 Conservador de Bienes Raíces que corresponda, a favor del Banco de Chile.-  
30 Asimismo, las Partes acuerdan que los gastos derivados de la contratación de



**RENE BENAVENTE CASH**  
**NOTARIO PUBLICO**  
Huérfanos 979 piso 7  
E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl  
Central Telefónica  
\*226967339 / \*229401400  
Santiago

Cert N° 123456966540  
Verifique validez en  
<http://www.fojas.cl>

los seguros necesarios en favor del Inmueble, durante el plazo en que éste permanezca en el dominio del Banco, serán de cargo del Arrendatario, quien deberá reembolsárselos dentro de los quince días siguientes al término del plazo pactado como duración del contrato, siéndoles en todo caso aplicables los reajustes e intereses de éste.- **DÉCIMO OCTAVO: Ejercicio anticipado de la opción de compra.** **Uno)** Sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula anterior, el arrendatario podrá poner término anticipado al presente contrato y adquirir el bien arrendado, pagando el valor presente del total de las rentas de arrendamiento pactadas e insolutas, más el valor de la opción de compra, aplicando la tasa de descuento que se determinará en la forma señalada a continuación en función de la época en que se ejerza el prepago: **a)** Si la mitad del "plazo residual" fuere inferior o igual a un año, la tasa de prepago a utilizar será la "Tasa TAB" de noventa o ciento ochenta días, según se señalará a continuación, vigente a la fecha en que se ejerza el prepago, más **uno coma ocho** puntos porcentuales anuales, con tope máximo del **dos coma veintiocho** por ciento anual. Correspondrá utilizar la tasa TAB de noventa días en caso que la mitad del plazo residual fuere igual o menor a seis meses y la tasa TAB de ciento ochenta días si la mitad del plazo residual fuere mayor a seis meses. **b)** Si la mitad del "plazo residual" fuere superior a un año, la tasa de prepago a utilizar será la "Tasa BCU" del plazo más cercano a la mitad del plazo residual que se encuentre vigente a la fecha en que se ejerza el prepago, más **uno coma ocho** puntos porcentuales anuales, con tope máximo del **dos coma veintiocho** por ciento anual.- **Dos)** Para los efectos de esta cláusula, se entenderá por "**plazo residual**": el plazo más cercano al tiempo que resta para el término natural del contrato, de acuerdo a lo establecido en la cláusula cuarta precedente; por "**tasa TAB**": aquella informada por la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras de Chile A.G. conforme al "Reglamento Tasas TAB Nominal, en UF y TADO", protocolizado en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, con fecha nueve de mayo del año dos mil diecisiete, repertorio número dos mil



Cert. N° 123456986540  
Verifique validez en  
<http://www.rojas.cl>

1 setecientos setenta y cuatro guión dos mil diecisiete, publicado en el Diario  
2 Oficial del día cinco de mayo del año dos mil diecisiete; por "tasa BCU" la  
3 tasa que tengan los Bonos en Unidades de Fomento emitidos por el Banco  
4 Central de Chile.- **Tres**) Si el arrendatario se acoge a esta alternativa adquirirá  
5 el bien arrendado, caso en el cual el arrendador contrae las mismas  
6 obligaciones pactadas para el evento de que el arrendatario ejerza la opción  
7 de compra al término del contrato.- **Cuatro**) En todo caso, el arrendatario sólo  
8 podrá ejercer el derecho de poner término anticipado al contrato de  
9 conformidad a esta cláusula, sujeto al cumplimiento de las siguientes  
10 condiciones copulativas: a) Que el arrendatario avise al Banco de Chile que  
11 ejercerá este derecho con una anticipación mínima de cinco días hábiles  
12 bancarios; b) Que el prepago se efectúe con fondos de inmediata  
13 disponibilidad; c) Que el arrendatario se encuentre al día en el cumplimiento  
14 de todas y cada una de las obligaciones que hubiere asumido en favor del  
15 Banco de Chile; y d) Que el arrendatario de cumplimiento a la obligación  
16 establecida al final de la cláusula precedente.- **DÉCIMO NOVENO:**  
17 **Restitución del Inmueble.** **Uno.** El Arrendatario deberá restituir el Inmueble  
18 al Arrendador al término del presente contrato, ya sea que esto ocurra al  
19 vencimiento del plazo o en forma anticipada por cualquier causa establecida  
20 en este contrato, al tiempo en que se produzca dicha terminación y en el  
21 mismo estado que lo recibió, habida consideración del desgaste natural  
22 producido por el transcurso del tiempo y del desgaste por su uso legítimo,  
23 teniendo en cuenta que el Arrendatario ha debido cumplir con todas las  
24 obligaciones de conservación a que se refiere este contrato. De no ser así se  
25 avalúan los perjuicios de común acuerdo por las Partes en la cantidad de  
26 **ochenta y ocho coma sesenta y nueve** Unidades de Fomento, lo que no  
27 obsta a la obligación del Arrendatario de dejar indemne al Arrendador y al  
28 derecho de este último de perseguir la responsabilidad del primero por el  
29 monto efectivo de los daños causados, incluido el daño ambiental. La  
30 restitución se efectuará mediante la desocupación total del Inmueble,

RENE BENAVENTE CASH  
NOTARIO PUBLICO  
Huérfanos 979 piso 7  
E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl  
Central Telefónica  
\*2 2 6 9 6 7 3 3 9 / \*2 2 9 4 0 1 4 0 0  
Santiago



Cert. N° 12345678900000000000  
Verifique validez en  
http://www.fojas.cl

poniéndolo a disposición del Arrendador.- **Dos.** No obstante lo anterior, las Partes asimismo acuerdan que, sin perjuicio del derecho legal de retención del Arrendador, el Arrendatario tendrá un plazo de treinta días para remover cualquier bien o equipo que le pertenezca.- **Tres.** En el evento que el Arrendatario no restituya el Inmueble en tiempo y forma, las Partes están de acuerdo en que el Arrendatario estará obligado a pagar además, a título de cláusula penal, un tres coma treinta y cinco por ciento del valor mensual de la renta de arrendamiento establecido en la cláusula Cuarta, por cada día y por todo el tiempo que transcurra hasta obtener la restitución efectiva del Inmueble de parte del Arrendatario.- **VIGÉSIMO: Intereses moratorios.** Si el Arrendatario no pagara oportunamente cualquiera de las rentas o no pagara cualquier otra suma que adeudare al Arrendador, conforme al presente contrato, las cantidades adeudadas devengarán automáticamente y a contar de la mora o retardo, el interés máximo que es posible pactar en operaciones de crédito de dinero, hasta el día en que se haga el pago efectivo y total. Igual regla se aplicará al reembolso de cualquier gasto que el Banco de Chile deba realizar por cuenta del Arrendatario. Todo esto sin perjuicio de los demás derechos del Arrendador.- **VIGÉSIMO PRIMERO: Notificaciones.** Todas las notificaciones o avisos relacionados con el presente contrato, serán hechos por carta dirigida a los domicilios de cada una de las Partes. Si el Arrendatario cambiara su domicilio deberá dar aviso al Arrendador de tal hecho.- **VIGÉSIMO SEGUNDO: Cesión de contrato.** **Uno.** El Arrendador se reserva la facultad de ceder a terceros el derecho de cobrar y percibir las rentas de arrendamiento que se pactan y mencionan en este contrato, y/o ceder 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. En este evento, el Arrendatario deberá ser notificado de tal cesión por medio de un notario público.- **Dos.** Por su parte, el Arrendatario no podrá ceder los derechos y obligaciones que le corresponden en virtud del presente contrato, sin el consentimiento otorgado por escrito por el Arrendador.- **VIGÉSIMO**



Cert. N° 1234567890540  
Verifique validez en  
<http://www.rojas.cl>

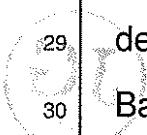
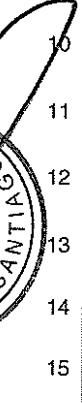
1 **TERCERO: Fianza y codeuda solidaria.** Presente a este acto don **ENRIQUE**  
2 **ALEJANDRO CABO OSMER**, ya individualizado, expone: Uno) que por el  
3 presente instrumento viene en constituirse en fiador y codeudor solidario de  
4 todas y cada una de las obligaciones que por el presente instrumento asume  
5 la sociedad **CREM SpA** a favor del **Banco de Chile**, aceptando desde luego  
6 todas las modificaciones y prórrogas que las partes acuerden en relación al  
7 contrato.- Dos) De conformidad a lo establecido en el artículo cuarto de la Ley  
8 número diecinueve mil seiscientos veintiocho, sobre protección de datos de  
9 carácter personal, el fiador autoriza expresamente al Banco de Chile para  
10 tratar y comunicar los datos referidos al cumplimiento o incumplimiento de los  
11 derechos y obligaciones que para él emanen del presente contrato,  
12 especialmente para fines de evaluación de riesgo en el proceso de crédito. En  
13 consecuencia, autoriza al Banco de Chile, para que pueda tratar y comunicar  
14 los datos referidos a la existencia, cumplimiento y/o incumplimiento del  
15 presente contrato así como de las operaciones comerciales realizadas en el  
16 contexto del mismo, proporcionando dicha información a cualquier registro o  
17 banco de datos personales, con el objeto que sea recopilado, procesado y  
18 comunicado en cualquier forma a quienes legítimamente puedan acceder a  
19 ella, relevando el cliente al Banco de Chile, de cualquier responsabilidad que  
20 pudiera derivar al efecto. **VIGÉSIMO CUARTO: Gastos e impuestos.** Uno.  
21 Serán de cargo del Arrendatario todos los gastos, impuestos, derechos, tasas  
22 y/o gravámenes, que tengan su causa directa o indirecta en el presente  
23 contrato, incluyendo los que afecten o puedan afectar a la compraventa y/o  
24 transferencia del Inmueble en caso que el Arrendatario decidiese hacer uso  
25 de la opción de compra que se le otorga en este contrato.- Dos. Asimismo,  
26 será de cargo del Arrendatario el pago de cualquier multa e indemnización de  
27 perjuicios, de cualquier naturaleza, y en general todo desembolso realizado  
28 por el Banco de Chile por cuenta del Arrendatario con ocasión del uso y goce  
29 del Inmueble.- Tres. De igual manera, corresponderá al Arrendatario el pago  
30 de cuantos gastos se occasionen o tengan su causa en el incumplimiento de

RENE BENAVENTE CASH  
NOTARIO PUBLICO  
Huérfanos 979 piso 7  
E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl  
Central Telefónica  
\*226967339 / \*229401400  
Santiago



Cert. N° 1234567890  
Verifique validez en  
http://www.fojas.cl

1 las obligaciones que para él emanan del presente contrato, incluidas las  
2 costas procesales y personales.- **Cuatro.** El Arrendatario deberá efectuar el  
3 pago de las sumas que se deriven de los conceptos referidos en esta cláusula  
4 dentro del plazo de cinco días contados desde la fecha en que el Banco  
5 requiera en tal sentido.- **Cinco.** En todo caso, el Arrendatario cuenta  
6 correntista del Banco otorga mandato al Banco de Chile, para debitar o cargar  
7 en su Cuenta Corriente, los montos ocasionados por los conceptos antes  
8 señalados, como asimismo, el valor de las rentas de arrendamiento referidas  
9 en el presente instrumento que se encontraran vencidas, sus intereses y los  
10 gastos originados por éste y/o su cumplimiento incluso judicial. El Banco  
11 efectuará el cargo o débito en la cuenta corriente del Arrendatario en cuanto el  
12 pago que hubiere hecho el Banco se hubiera realizado. Las Partes declaran  
13 que este mandato se otorga en interés del Banco y del Arrendatario. El  
14 Arrendatario sólo podrá revocar el presente mandato en la medida que no  
15 tuviere deudas con el Banco. La revocación del mandato, en la medida que  
16 ello sea posible conforme a lo anterior, sólo podrá efectuarse mediante un  
17 aviso presentado por escrito y en soporte de papel en la Sucursal del Banco a  
18 la que se encuentra adscrita su cuenta corriente. Las Partes acuerdan que  
19 será suficiente rendición de cuentas, por parte del Banco, el envío al  
20 Arrendatario, por medios físicos o electrónicos, de un aviso informando la  
21 fecha del cargo, el origen de éste y su monto.- **VIGÉSIMO QUINTO:**  
22 **Domicilio y jurisdicción.** Para todos los efectos legales de este contrato, las  
23 Partes se someten a la jurisdicción de los tribunales de justicia de la comuna y  
24 ciudad de Santiago. Sin perjuicio de lo anterior y para todos los efectos  
25 legales de este contrato, los comparecientes convienen que para el caso que  
26 el demandante fuere el Banco de Chile, las Partes se someten a la  
27 jurisdicción de los tribunales de justicia de la comuna y ciudad de  
28 Santiago o del domicilio del Arrendatario señalado en el presente contrato o  
29 del que fuere competente conforme a las normas generales, a elección del  
30 Banco. Todos los plazos indicados en el presente contrato, se entienden que





Cert. N° 1234567890540  
Verifique validez en  
<http://www.rojas.cl>

1 son días corridos.- **PERSONERÍA:** La personería de doña Ximena del  
2 Carmen Guasch Castro y de don Germán Patricio Meza Alarcón para  
3 representar al Banco de Chile, consta de escrituras públicas de fechas treinta  
4 de Marzo del año dos mil doce y veinte de Enero del año dos mil cinco, ambas  
5 otorgadas en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash. La  
6 personería del representante de **CREM SpA**, consta de escritura pública de  
7 fecha veintisiete de mayo del año dos mil diecinueve, otorgada en la notaría  
8 de Santiago de doña Marcela Andrea Medina Ricci. Las referidas personerías  
9 no se insertan por ser conocidas de las Partes y del notario que autoriza y  
10 haberla tenido a la vista.- En comprobante y previa lectura así lo otorgan y  
11 firman los comparecientes con el notario que autoriza.- Se da copia. Doy fe.-

12  
13  
14  
15  
16 ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER  
17  
18  
19

20 XIMENA DEL CARMEN GUASCH CASTRO  
21  
22  
23  
24 GERMAN PATRICIO MEZA ALARCÓN  
25  
26  
27  
28  
29  
30

Pag: 27/29  
Autorizo de Conformidad al Art. 402 de Código Orgánico  
de Tribunales - SANTIAGO. 23 - oct - 2019

JOAQUIN VASSE DONOSO  
NOTARIO SUPLENTE

Adiciona la escritura: FACTURA: "Banco de Chile."

R 44282-2079  
08.10.2019-

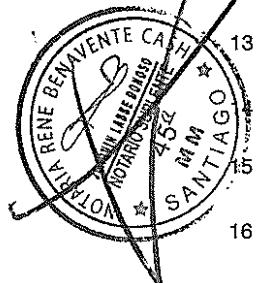


**RENE BENAVENTE CASH**  
**NOTARIO PUBLICO**  
Huérfanos 979 piso 7  
E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl  
Central Telefónica  
\*226967339 / \*229401400  
Santiago



Cert. N° 1234567890  
Verifique valido en  
http://www.fojas.cl

Alumada 251 Santiago. Giro: Bancario. Fecha :09/10/2019. RUT.  
1 97.004.000-5. Factura Electronica. N°27520180. Si.I.I.  
2 Santiago Centro. Sr. CREP SpA. Dirección: Sab. José María  
3 Escriba de Balaguer 13.10. Santiago. Lo Barnechea. Despacho.  
4 Giro: alquiler de Vehiculos Automotores sin Ch. forma de  
5 Pago. Contado: RUT. 77.023.625-8. Banco de Chile. Leasing.  
6 PAGO DE RENTA NRO. 1 CON VCTO EL 08/10/2019. del contrato  
7 9957000 por U.F. 1.541,99. Total afecto: 6.517.538. Total  
8 Exento: \$35.503.333.- IVA. \$1.238.332. Valor Total:  
9 \$43.259.203. Timbre".- Conforme.- Santiago, 23 de Octubre de  
10 2019. Doy FE.-



11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29

30

31 Rel. 44.282.2019  
32 8-oct-2019



Cert. N° 123456986540  
Verifique validez en  
<http://www.ojas.cl>

INUTILIZADA ESTA PAGINA

