



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



N° Certificado: 123456966540.-
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 Excm. Corte Suprema.-

Certificado N° 123456966540.- Verifique validez en www.fojas.cl.-

CUR N°: F4677-123456966540.-

3

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.fijas.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

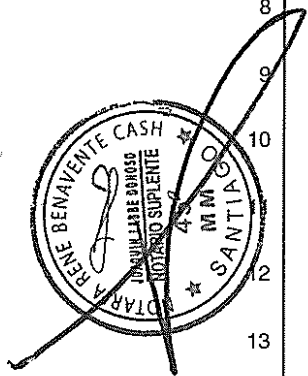


1 **ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER**, chileno, divorciado, ingeniero
2 comercial, cédula nacional de identidad número seis millones doscientos
3 cuarenta y cinco mil doscientos cuarenta y ocho guion K, en representación
4 de **CREM SpA**, sociedad del giro comercial, Rol Único Tributario número
5 setenta 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
*226967339 / *229401400
Santiago



Cert. N° 1234567890
Verifique validez en
<http://www.fijas.cl>



Arrendatario, quien acepta para sí, el Inmueble individualizado en la cláusula Primera precedente.- **TERCERO: Entrega.** En consideración a que el Banco adquirirá el inmueble individualizado por expresas instrucciones del Arrendatario, con el único objeto de celebrar el presente contrato de arrendamiento, el Arrendatario acepta las condiciones de entrega material del Inmueble que se arrienda por este acto, sus especificaciones de arquitectura, técnicas y de planos, renunciando desde luego a cualquier derecho o reclamo que pudiese interponer en contra del Arrendador por dichos conceptos. El Arrendatario declara haber recibido conforme y a su entera satisfacción el Inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento, y renuncia a efectuar al Banco cualquier reclamación por concepto de la calidad del Inmueble, cualquiera fuese su origen, por lo que el Arrendador no responderá de las turbaciones que el Arrendatario pueda sufrir en el o los Inmuebles, cualquiera fuese las causas de ellas.- **CUARTO: Duración del contrato y Rentas de Arrendamiento.** El presente contrato se iniciará el día de hoy y durará hasta el día **tres de noviembre** del año **dos mil treinta y cuatro**. Las rentas de arrendamiento se pagarán en el domicilio del Arrendador en su equivalente en pesos chilenos a la fecha del pago efectivo, en la siguiente forma: a) Una renta equivalente a **mil cuatrocientas noventa y siete coma ochenta y cinco** Unidades de Fomento, que se paga en este acto por la Arrendataria a entera satisfacción del Arrendador; b) **Ciento ochenta** rentas de arrendamiento, iguales, mensuales y sucesivas equivalentes a **ochenta y ocho coma sesenta y nueve** Unidades de Fomento, cada una de ellas, que deberán pagarse a partir del día **tres de noviembre** del año **dos mil diecinueve**.- 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 en que dejó de existir dicha Unidad y la fecha de pago

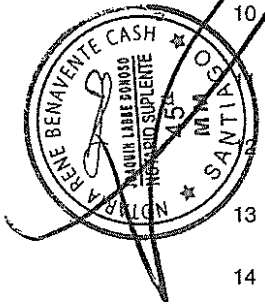


efectivo de cada una de las rentas.- **Afectación al impuesto al valor agregado:** Las referidas rentas de arrendamiento no incluyen el Impuesto al Valor Agregado, en adelante también referido como IVA, el que a esta fecha asciende al diecinueve por ciento de las mismas, y que el arrendatario se obliga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



Cert. N° 12345696540
Verifique validez en
<http://www.fijas.cl>

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





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

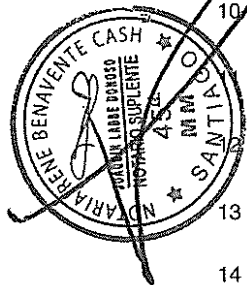
Central Telefónica

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

Santiago



Cert. N° 1234567890123
Verifique validez en
<http://www.fijas.cl>



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



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:**

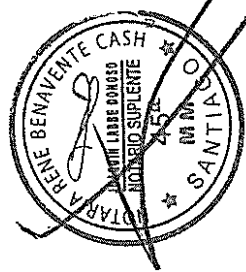
4 **Seguros. Uno.** El Inmueble se mantendrá asegurado durante todo el tiempo
5 de vigencia de este contrato y de sus eventuales prórrogas. Los seguros
6 serán contratados por el Banco a contar desde la fecha en que el Banco
7 adquiera del Inmueble, debiendo el Arrendador pagar las primas y demás
8 gastos 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
*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.fijas.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° 1234567890
Verifique validez en
<http://www.fijas.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

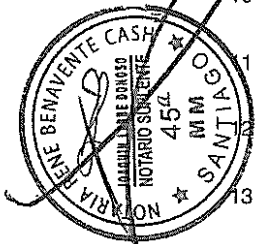
*2 2 6 9 6 7 3 3 9 / *2 2 9 4 0 1 4 0 0

Santiago



Cert. N° 123456966540
Verifique validez en
<http://www.fijas.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 coma 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° 1234567890123
Verifique validez en
<http://www.fijas.cl>

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

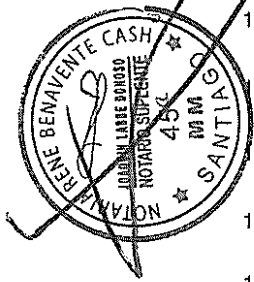
Central Telefónica

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

Santiago



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



se calculará aplicando la tasa de descuento a que se refiere la cláusula
Décimo Octava del presente contrato.- **DÉCIMO: Expropiación. Uno.** Si
durante la vigencia del contrato de arrendamiento, el Inmueble fuera
expropiado en su totalidad, la indemnización que por dicha expropiación
perciba el Arrendador ingresará a su patrimonio, hasta por el valor presente
de las rentas de arrendamiento no pagadas y no vencidas más el valor
presente de la opción de compra. En tal caso, 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
presente de las rentas no vencidas, más el valor presente 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 presente de las rentas más el valor
presente de la opción de compra, el Arrendatario deberá pagar al Arrendador
el valor presente de 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 presente
contrato. 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 al
Arrendatario.- **Dos.** Si el Inmueble sólo fuera expropiado parcialmente, el
Arrendador deberá descontar de las más próximas rentas de arrendamiento
un monto igual al percibido como indemnización de la expropiación hasta su
total aplicación, considerando al efecto el valor presente de dichas rentas,
manteniéndose vigente en todo lo demás los términos pactados en el
presente instrumento.- **Tres.** El Arrendatario renuncia expresamente a
formular cualquier reclamo o iniciar cualquier acción en contra del Arrendador
que tuviera por origen el acto expropiatorio o el monto de la indemnización
pagada a éste.- **Cuatro.** Por este acto, el Banco de Chile cede al Arrendatario



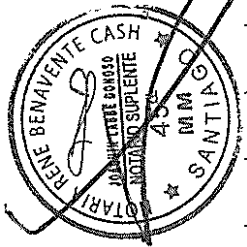
1 todas las acciones y excepciones de cualquier naturaleza que al Banco le
2 correspondieren como propietario del Inmueble, para ejercer ante cualquier
3 organismo, institución privada o pública, tribunales ordinarios o especiales
4 dichas acciones y excepciones, subrogándose el Arrendatario en el Banco 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

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



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



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

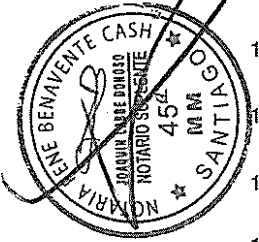
Dos. El Arrendatario se obliga asimismo a proporcionar en forma periódica al Banco de Chile la información financiera que éste requiera para los efectos de dar cumplimiento a las instrucciones de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.- **DÉCIMO CUARTO: Incumplimiento del**

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



Cert. N° 12345696540
Verifique validez en
<http://www.fijas.cl>



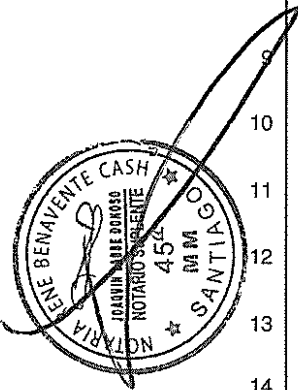
1 aquellas obligaciones emanadas de los contratos de arrendamiento con
2 opción de compra suscritos por las Partes.- d) Si no cumple con su obligación
3 de obtener los permisos, autorizaciones o efectuar cualquier declaración
4 necesaria para desarrollar su actividad.- **Dos.** Producido alguno de estos
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



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



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



facultad artículo mil novecientos cuarenta y cinco del Código Civil. El Arrendatario sólo podrá ejercer el derecho que le otorga el inciso segundo del artículo mil novecientos cuarenta y cinco del Código Civil, siempre que dentro del plazo de diez días corridos contados desde el no pago de una cualquiera de las rentas, proponga, bajo su responsabilidad, a una persona idónea que le sustituya en el arriendo por el tiempo que falte, prestando al efecto, una garantía que necesariamente deberá consistir en una Boleta de Garantía Bancaria por el monto de las rentas faltantes, expresada en la misma moneda pactada en el contrato. Las Partes acuerdan que todos los gastos, impuestos, derechos y cualquier otro desembolso que se genere con motivo del ejercicio de la facultad reglamentada precedentemente y contenida en el inciso segundo del artículo mil novecientos cuarenta y cinco del Código Civil, será de cargo del Arrendatario. El ejercicio del derecho que se le reconoce al Arrendatario, no será impedimento, en caso alguno, para ejercer todos los derechos que le correspondan al Arrendador en contra del Arrendatario por el incumplimiento del contrato.- **DÉCIMO SÉPTIMO: Opción de Compra del Arrendatario al término del contrato.** Uno. El presente contrato de arrendamiento termina una vez transcurrido el plazo por el cual fue pactado, al término del cual el Arrendatario deberá restituir el Inmueble al Arrendador en conformidad a lo establecido en la cláusula Décimo Novena, salvo que ejerza una opción de compra del Inmueble, mediante comunicación enviada por escrito al Arrendador, a lo menos con diez días de anticipación a la fecha de término del presente contrato y que surtirá efecto al expirar el plazo del contrato primitivo. En tal caso, el Arrendatario deberá pagar al Arrendador la cantidad de **ochenta y ocho coma sesenta y nueve** Unidades de Fomento, más todos los gastos que origine la compraventa, cantidad que deberá ser pagada el día **tres de noviembre** del año **dos mil treinta y cuatro**. Si el Arrendatario no se pronuncia respecto de alguna de las dos opciones con la anticipación indicada, se entenderá que opta por la compra del Inmueble. En el evento que el arrendatario no pague el valor de la opción de compra, el

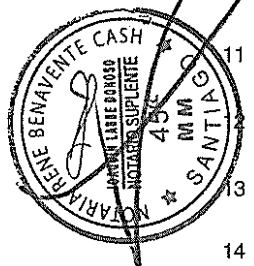


Cert N° 1234567890123
Verifique validez en
<http://www.fijas.cl>

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



Cert. N° 12345696540
Verifique validez en
<http://www.fijas.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, prepagando 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. Corresponderá 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° 12345678901234
Verifique validez en
<http://www.fijas.cl>

setecientos setenta y cuatro guión dos mil diecisiete, publicado en el Diario Oficial del día cinco de mayo del año dos mil diecisiete; por **"tasa BCU"** la tasa que tengan los Bonos en Unidades de Fomento emitidos por el Banco Central de Chile.- **Tres)** Si el arrendatario se acoge a esta alternativa adquirirá el bien arrendado, caso en el cual el arrendador contrae las mismas obligaciones pactadas para el evento de que el arrendatario ejerza la opción de compra al término del contrato.- **Cuatro)** En todo caso, el arrendatario sólo podrá ejercer el derecho de poner término anticipado al contrato de conformidad a esta cláusula, sujeto al cumplimiento de las siguientes condiciones copulativas: **a)** Que el arrendatario avise al Banco de Chile que ejercerá este derecho con una anticipación mínima de cinco días hábiles bancarios; **b)** Que el prepago se efectúe con fondos de inmediata disponibilidad; **c)** Que el arrendatario se encuentre al día en el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que hubiere asumido en favor del Banco de Chile; y **d)** Que el arrendatario de cumplimiento a la obligación establecida al final de la cláusula precedente.- **DÉCIMO NOVENO:**

Restitución del Inmueble. **Uno.** El Arrendatario deberá restituir el Inmueble al Arrendador al término del presente contrato, ya sea que esto ocurra al vencimiento del plazo o en forma anticipada por cualquier causa establecida en este contrato, al tiempo en que se produzca dicha terminación y en el mismo estado que lo recibió, habida consideración del desgaste natural producido por el transcurso del tiempo y del desgaste por su uso legítimo, teniendo en cuenta que el Arrendatario ha debido cumplir con todas las obligaciones de conservación a que se refiere este contrato. De no ser así se avalúan los perjuicios de común acuerdo por las Partes en la cantidad de **ochenta y ocho coma sesenta y nueve** Unidades de Fomento, lo que no obsta a la obligación del Arrendatario de dejar indemne al Arrendador y al derecho de este último de perseguir la responsabilidad del primero por el monto efectivo de los daños causados, incluido el daño ambiental. La restitución se efectuará mediante la desocupación total del Inmueble,

RENE BENAVENTE CASH

NOTARIO PUBLICO

Huérfanos 979 piso 7

E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl

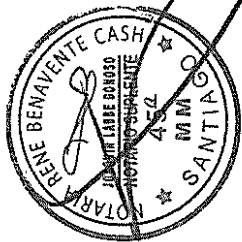
Central Telefónica

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

Santiago



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



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

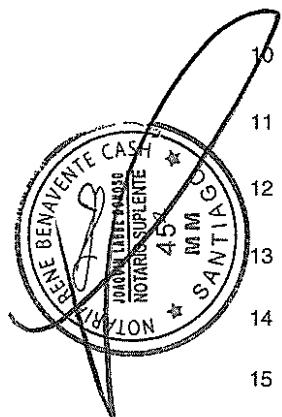


TERCERO: Fianza y codeuda solidaria. Presente a este acto don **ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER**, ya individualizado, expone: Uno) que por el presente instrumento viene en constituirse en fiador y codeudor solidario de todas y cada una de las obligaciones que por el presente instrumento asume la sociedad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

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.fijas.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

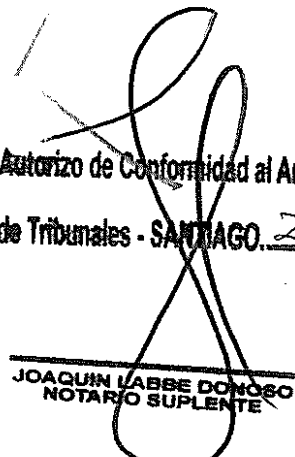


son días corridos.- **PERSONERÍA:** La personería de doña Ximena del Carmen Guasch Castro y de don Germán Patricio Meza Alarcón para representar al Banco de Chile, consta de escrituras públicas de fechas treinta de Marzo del año dos mil doce y veinte de Enero del año dos mil cinco, ambas otorgadas en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


ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER


XIMENA DEL CARMEN GUASCH CASTRO


GERMÁN PATRICIO MEZA ALARCÓN


Autorizo de Conformidad al Art. 402 de Código Orgánico
de Tribunales - SANTIAGO. 23 - oct. 2019

JOAQUÍN LARRAE DONOSO
NOTARIO SUPLENTE

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



R 44282-2019
02.10.2019-

RENE BENAVENTE CASH
NOTARIO PUBLICO

Huérfanos 979 piso 7

E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl

Central Telefónica

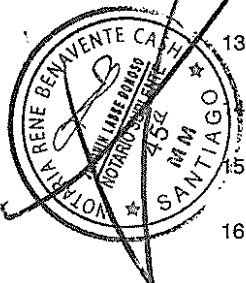
*226967339 / *229401400

Santiago



Cert. N° 1234567890
Verifique validez en
<http://www.fijas.cl>

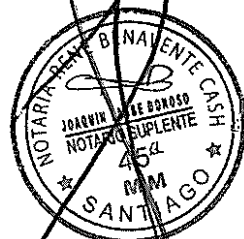
1 Anumada 251 Santiago. Giro: Bancario. Fecha :09/10/2019. RUT.
2 97.004.000-5. Factura Electronica. N°27520180. Si.I.I.
3 Santiago Centro. Sr. CREP SpA. Dirección: Sab. José Maria
4 Escriba de Balaguer 13.10. Santiago. Lo Barnechea. Despacho.
5 Giro: alquiler de Vehiculos Automotores sin Ch. forma de
6 Pago. Contado: RUT. 77.023.625-8. Banco de Chile. Leasing.
7 PAGO DE RENTA NRO. 1 CON VCTO EL 08/10/2019. del contrato
8 9957000 por U.F. 1.541,99. Total afecto: 6.517.538. Total
9 Exento: \$35.503.333.- IVA. \$1.238.332. Valor Total:
10 \$43.259.203. Timbre".- Conforme.- Santiago, 23 de Octubre de
11 2019. DOY FE.-



Datos.
43.650.
OT 10098830
Rep. 44. 282. 2019
8-oct. 2019



INUTILIZADA ESTA PAGINA



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30