

RENE BENAVENTE CASH  
NOTARIO PUBLICO  
Huérfanos 979 piso 7  
E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl  
Central Telefónica  
\*26967339 / \*29401400  
Santiago

1 REPERTORIO N°

FOLIO: 9938735

2

3

4

5 **CONTRATOS DE COMPRAVENTA Y ARRENDAMIENTO**  
6 **CON OPCIÓN DE COMPRA**

7

8

9

BANCO DE CHILE

10

11

E

12

13

INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA

14

15

16

17

18

19 EN SANTIAGO, REPÚBLICA DE CHILE, a veintiocho de febrero del año dos  
20 mil dieciocho, ante mí, **RENÉ BENAVENTE CASH**, abogado, Notario Público,  
21 Titular de la Cuadragésima Quinta Notaría de Santiago, domiciliado en esta  
22 ciudad, Paseo Huérfanos número novecientos setenta y nueve, séptimo piso,  
23 comparecen: Por una parte, don **ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER**,  
24 chileno, divorciado, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad número  
25 seis millones doscientos cuarenta y cinco mil doscientos cuarenta y ocho  
26 guión K, en representación de **INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA**  
27 **CLARA II LIMITADA**, según se acreditará al final, sociedad del giro de su  
28 denominación, Rol Único Tributario número setenta y seis millones trescientos  
29 veintisiete mil quinientos treinta y cuatro guión cinco, en adelante referida  
30 también e indistintamente como "la Vendedora" y/o "el Arrendatario", ambos

1 domiciliados en San Josemaría Escrivá de Balaguer número trece mil ciento  
2 cinco, oficina número seiscientos trece, comuna de Lo Barnechea, Santiago; y  
3 por la otra, Don **GERMAN PATRICIO MEZA ALARCON**, chileno, casado,  
4 empleado, cédula nacional de identidad número once millones seiscientos  
5 cincuenta y seis mil cuatrocientos once guión cuatro, y doña **XIMENA DEL**  
6 **CARMEN GUASCH CASTRO**, chilena, soltera, contador auditor, cédula  
7 nacional de identidad nueve millones trescientos dieciséis mil seiscientos  
8 cincuenta y dos guión tres, ambos en representación del **BANCO DE CHILE**,  
9 según se acreditará al final, sociedad anónima bancaria, Rol Unico Tributario  
10 número noventa y siete millones cuatro mil guión cinco, en adelante referida  
11 también e indistintamente como "el Banco" o" el Comprador" o "el  
12 arrendador", todos domiciliados en la ciudad de Santiago, Paseo Ahumada  
13 número doscientos cincuenta y uno; todos mayores de edad, quienes  
14 acreditaron su identidad con las cédulas mencionadas y exponen: **TÍTULO**  
15 **PRIMERO: CONTRATO DE COMPROVENTA ENTRE INVERSIONES E**  
16 **INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA Y BANCO DE CHILE:**  
17 **PRIMERO: Descripción del inmueble.** **INVERSIONES E INMOBILIARIA**  
18 **SANTA CLARA II LIMITADA** es dueña del inmueble ubicado en la comuna  
19 de Puente Alto, provincia Cordillera, Avenida Gabriela Poniente número cero  
20 tres mil ochocientos veintiuno, que corresponde al Lote Único Fusionado, de  
21 una superficie de siete mil noventa y dos coma veintisiete metros cuadrados,  
22 resultante de la fusión de los Lote A guion Uno y Lote A guion dos, ambos  
23 del Huerto número ciento cincuenta y cuatro; y del Lote número ciento  
24 cincuenta y cinco guion B, de la subdivisión del Huerto número ciento  
25 cincuenta y cinco, todos de la Agrupación de Huertos Familiares del Fundo  
26 Las Rosas, que según plano archivado bajo el número tres mil ciento  
27 setenta y dos al final del Registro de Propiedad del año dos mil catorce del  
28 Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto, el Lote Único Fusionado se  
29 encuentra enmarcado en los polígonos A'-B'-J-K-N-D y A' y deslinda:  
30 **NORTE**, en línea A prima guion B prima de cincuenta metros con Avenida

**RENE BENAVENTE CASH**  
**NOTARIO PUBLICO**  
Huérfanos 979 piso 7  
E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl  
Central Telefónica  
\*26967339 / \*29401400  
Santiago

1 Gabriela Poniente; y en línea J guion K de cuarenta y ocho coma veintiún  
2 metros con lote número ciento cincuenta y cinco A; **SUR**, en línea D guion N  
3 de noventa y ocho metros en parte con Huerto número ciento noventa y en  
4 parte con Huerto número ciento noventa y dos; **ORIENTE**, en línea  
5 quebrada J guion B prima de cuarenta y dos coma cincuenta metros con lote  
6 ciento cincuenta y cinco A y en línea N guion K de cuarenta y nueve coma  
7 cincuenta metros con otros propietarios; **PONIENTE**, en línea D guion A  
8 prima de noventa y tres coma cincuenta metros con Huerto número ciento  
9 cincuenta y tres. Adquirió esta propiedad al fusionarse con Inversiones e  
10 Inmobiliaria Las Palmas S.A. y absorber el total de las acciones de ésta  
11 última, según consta de la escritura pública de fecha quince de septiembre  
12 del año dos mil catorce, otorgada en la notaría de Santiago de doña Myriam  
13 Elizabeth Mariela Amigo Arancibia y de escritura pública de fecha once de  
14 diciembre del año dos mil quince otorgada en la misma Notaría antes  
15 referida. El título de dominio a favor de Inversiones e Inmobiliaria Las  
16 Palmas S.A., se inscribió a fojas trescientos ochenta cinco número  
17 seiscientos setenta y uno del Registro de Propiedad del Conservador de  
18 Bienes Raíces de Puente Alto, correspondiente al año dos mil dieciséis y la  
19 inscripción a favor de **Inmobiliaria e Inversiones Santa Clara II Limitada**,  
20 se practicó a fojas trescientos ochenta y siete vuelta número  
21 seiscientos setenta y cinco del Registro de Propiedad del Conservador  
22 de Bienes raíces de Puente Alto, correspondiente al año dos mil  
23 dieciséis. Rol de Avalúo número dos mil quinientos cuarenta guion cuatro  
24 de la Comuna de Puente Alto.- **SEGUNDO: Venta.** Por el presente  
25 instrumento **INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA**,  
26 representada por don **ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER**, vende, cede  
27 y transfiere al **Banco de Chile**, para quien compran, aceptan y adquieren sus  
28 representantes individualizados en la comparecencia, los inmuebles  
29 individualizados en la cláusula precedente.- **TERCERO: Precio.** El precio de  
30 la compraventa es la cantidad total de **seiscientos noventa y un millones**

cuatrocientos nueve mil setecientos dieciséis pesos Impuesto al Valor Agregado incluido, que el Comprador paga en este acto y en dinero efectivo a la Vendedora, la que a través de su representante individualizado en la comparecencia, declara recibir conforme y a su entera satisfacción.- Las partes dejan constancia que el impuesto al valor agregado asciende a **cuatro millones trescientos cuarenta y dos mil trescientos cuarenta y siete pesos.**- **CUARTO: Entrega.** El Comprador declara haber recibido materialmente la propiedad objeto del presente contrato a su entera satisfacción.- **QUINTO: Forma en que se efectúa la venta.** Las propiedades se venden como especie o cuerpo cierto en el estado en que actualmente se encuentran, con todo lo edificado en ellas, con todos sus usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas, libres de todo gravamen; sin deudas de contribuciones, pavimentación, alcantarillado; con todos sus consumos de agua, luz y gas pagados a esta fecha, respondiendo el Vendedor del saneamiento en conformidad a la ley.- **SEXTO: Gastos.** Todos los gastos que origine el presente contrato, como asimismo las anotaciones e inscripciones en los Registros del Conservador de Bienes Raíces respectivo, son de cargo exclusivo del comprador.- **SEPTIMO: Domicilio y jurisdicción.** Las partes para todos los efectos legales de este contrato, fijan domicilio en la comuna y ciudad de Santiago, y se someten a la jurisdicción de sus tribunales de justicia.- **OCTAVO: Mandatos.** **Uno)** Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir del Conservador de Bienes Raíces correspondiente las anotaciones e inscripciones que procedan. El otorgamiento de esta facultad es, desde luego, irrevocable, y persistirá aunque sobrevenga la muerte o incapacidad de cualesquiera de los contratantes o de todos ellos.- **Dos)** Todos los comparecientes en el presente instrumento, en las calidades señaladas en la comparecencia, confieren poder especial, pero tan amplio como en derecho se requiera, a dos cualquiera representantes del Banco de Chile, para que actuando en nombre y en representación de todas y/o cada una de las partes, ejecuten los actos y

**RENE BENAVENTE CASH**  
**NOTARIO PUBLICO**  
Huérfanos 979 piso 7  
E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl  
Central Telefónica  
\*26967339 / \*29401400  
Santiago

1 suscriban los instrumentos públicos o privados que fueren necesarios para  
2 aclarar, precisar, rectificar o complementar esta escritura pública en lo  
3 relacionado con: **a)** la individualización de las partes; **b)** la singularización de  
4 los bienes raíces materia de este instrumento; **c)** las informaciones,  
5 antecedentes o citas de escrituras o inscripciones que con ellas se relacionen,  
6 y a otorgar una o más minutas de conformidad con lo dispuesto en el artículo  
7 ochenta y dos del Reglamento Conservatorio de Bienes Raíces.- **TÍTULO**  
8 **SEGUNDO: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE**  
9 **COMPRA ENTRE BANCO DE CHILE E INVERSIONES E INMOBILIARIA**  
10 **SANTA CLARA II LIMITADA.** **PRIMERO:** Descripción del inmueble. El  
11 Banco de Chile, con el exclusivo objeto de celebrar el presente contrato de  
12 arrendamiento, ha adquirido para sí, en virtud de la compraventa que da  
13 cuenta el título precedente, a la sociedad **INVERSIONES E INMOBILIARIA**  
14 **SANTA CLARA II LIMITADA**, los inmuebles individualizados en la cláusula  
15 primera del título primero precedente, en adelante el "Inmueble".- **SEGUNDO:**  
16 Arrendamiento. Sujeto a la condición suspensiva consistente en que se  
17 inscriba el título respectivo a nombre del Banco de Chile en el Registro de  
18 Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, libre de todo  
19 gravamen, prohibición, embargo o litigio, por el presente instrumento, el  
20 Arrendador da en arriendo al Arrendatario, quien acepta para sí, el Inmueble  
21 individualizado en la cláusula primera precedente.- **TERCERO: Entrega.** En  
22 consideración a que el Banco adquiere el Inmueble individualizado por  
23 expresas instrucciones del Arrendatario, con el único objeto de celebrar el  
24 presente contrato de arrendamiento, el Arrendatario acepta las condiciones de  
25 entrega material del Inmueble que se arrienda por este acto, sus  
26 especificaciones de arquitectura, técnicas y de planos, renunciando desde  
27 luego a cualquier derecho o reclamo que pudiese interponer en contra del  
28 Arrendador por dichos conceptos. El Arrendatario declara haber recibido  
29 conforme y a su entera satisfacción el Inmueble objeto del presente contrato  
30 de arrendamiento, y renuncia a efectuar al Banco cualquier reclamación por

1 concepto de la calidad del Inmueble, cualquiera fuese su origen, por lo que el  
2 Arrendador no responderá de las turbaciones que el Arrendatario pueda sufrir  
3 en el Inmueble, cualquiera fuese las causas de ellas.- **CUARTO: Duración**  
4 **del contrato y Rentas de Arrendamiento.** El presente contrato se iniciará el  
5 día de hoy y durará hasta el día **dieciséis de marzo del año dos mil**  
6 **veintiocho.** Las rentas de arrendamiento se pagarán en el domicilio del  
7 Arrendador en su equivalente en pesos chilenos a la fecha del pago efectivo,  
8 en la siguiente forma: **Ciento veinte** rentas de arrendamiento, iguales,  
9 mensuales y sucesivas equivalentes a **siete millones quinientos tres mil**  
10 **veinticuatro** pesos, cada una de ellas, que deberán pagarse a partir del día  
11 **dieciséis de marzo del año dos mil dieciocho.** Las referidas rentas de  
12 arrendamiento no incluyen el Impuesto al Valor Agregado, en adelante  
13 también referido como IVA, cuya tasa a esta fecha asciende a un diecinueve  
14 por ciento, y que el Arrendatario se obliga a pagar conjuntamente con cada  
15 una de ellas.- Si el IVA fuese modificado, el Arrendatario deberá pagar las  
16 rentas de arrendamiento de acuerdo a la nueva tasa vigente.- El Banco  
17 otorgará la respectiva factura de renta a nombre del arrendatario, al tiempo de  
18 percibir el pago de la respectiva renta de arrendamiento y sólo por el valor de  
19 lo percibido.-.- **QUINTO: Declaraciones y Garantías: Uno. Declaraciones y**  
20 **Garantías del Banco de Chile.** El Banco de Chile declara y garantiza que: /i/  
21 Adquirirá el Inmueble objeto del presente contrato, a expresa solicitud del  
22 Arrendatario y con el único objeto de dárselo en arrendamiento con opción de  
23 compra; y /ii/ cuenta con plenas facultades para celebrar el presente  
24 contrato.- **Dos. Declaraciones, Garantías y Otras Obligaciones del**  
25 **Arrendatario.** El Arrendatario declara y garantiza que: /i/ cuenta con plenas  
26 facultades para celebrar el presente contrato; /ii/ cuenta con los permisos, ha  
27 obtenido las autorizaciones y efectuado las declaraciones, constancias y/o  
28 registros exigidos por la ley y la reglamentación ambiental, sanitaria u otra y  
29 ha cumplido y cumplirá con cualquier otra obligación legal o reglamentaria  
30 vigente y necesaria para el desarrollo de su actividad, no teniendo el Banco

**RENE BENAVENTE CASH**  
**NOTARIO PUBLICO**  
Huérfanos 979 piso 7  
E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl  
Central Telefónica  
\*26967339 / \*29401400  
Santiago

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 los 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 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 necesarias 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 cumplimiento íntegro y oportuno de sus obligaciones emanadas del mismo, especialmente el pago del valor total de la renta de arrendamiento, fundada en los mismos hechos.- **SEXTO: Objeto Del Contrato y Destino del Inmueble.** El Arrendatario deberá usar y destinar el Inmueble para los fines y actividades permitidas por las disposiciones legales y municipales. En virtud de este contrato el Arrendatario declara haber obtenido y, en subsidio, se obliga a solicitar y obtener, oportunamente, todos los permisos y autorizaciones y a efectuar todas las declaraciones, constancias y/o registros que las leyes y reglamentos vigentes exijan para el desarrollo de su actividad, sean éstas de índole ambiental, sanitaria o regulatoria en general, por parte de quienes deban expedirlas, sean éstas personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, sin ninguna limitación. No será óbice para el cumplimiento de la obligación descrita en el párrafo precedente, el hecho que el Arrendatario ejecute una actividad ajena al objeto de este contrato, pues aún en ese caso se entenderá que debe cumplir con las leyes y regulaciones vigentes que le sean aplicables, sin perjuicio de los efectos que su incumplimiento tenga sobre este contrato.- **SÉPTIMO: Otras obligaciones del Arrendatario. Uno.** El Arrendatario, sus trabajadores, dependientes, contratistas, subcontratistas o licenciados usarán el Inmueble solamente en el giro de su negocio y dentro de los límites de este contrato, en forma cuidadosa y normal, obligándose a adoptar en su uso tecnologías probadas y

**RENE BENAVENTE CASH**

**NOTARIO PUBLICO**

Huérfanos 979 piso 7

E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl

Central Telefónica

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

Santiago

que no atenten en contra del medio ambiente, la salud pública y la seguridad de las personas.- **Dos.** Será de cargo del Arrendatario el pago de los gastos y cuentas por consumos de electricidad, agua, gas u otros servicios, así como de los gastos comunes que afecten al Inmueble, cualquiera sea su antigüedad. El Arrendatario declara haber revisado el estado actual de los pagos correspondientes a dichos consumos domiciliarios, liberando al Banco de Chile de cualquier responsabilidad en este sentido, por lo que corresponderá al Arrendatario el pago de cualquier cuenta relativa a un período anterior a esta fecha o que aún no hubiere sido liquidada por la 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 constituirá 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 limitar su responsabilidad frente al Arrendador, ni aún en los casos en que éste último a juicio de cualquier autoridad administrativa o judicial, tenga una responsabilidad por omisión en el daño ambiental ocasionado.- **OCTAVO:**

**Seguros.** **Uno.** Durante el tiempo de vigencia de este contrato y de sus eventuales prórrogas, el Inmueble se asegurará contra todo riesgo asegurable de acuerdo a la naturaleza del mismo, incluyendo los riesgos de incendio, terremoto, hechos de la naturaleza, actos terroristas y explosión. Los seguros mencionados deberán ser contratados por el Arrendatario a favor del Banco a contar desde la fecha en que el Banco adquiera del Inmueble, debiendo aquel pagar las primas y demás gastos incurridos con motivo de dicho seguro. Asimismo, el Arrendatario queda obligado a enviar al Arrendador la correspondiente póliza y los comprobantes de pago de las primas y demás gastos. El incumplimiento o retardo incurrido por el Arrendatario en la contratación o renovación de los seguros o en el pago de las primas correspondientes, producirá los mismos efectos que el no pago oportuno de las rentas de arrendamiento.- **Dos.** No obstante lo expuesto, el Banco podrá contratar dichos seguros por cuenta y cargo del Arrendatario, si éste así no lo hiciere.- **Tres.** El monto asegurado será igual al valor comercial de lo construido en el Inmueble, valor que a esta fecha las Partes de común acuerdo avalúan en el equivalente a **mil ochocientas cinco** Unidades de Fomento.- **Cuatro.** Los seguros contratados deberán prever que la

**RENE BENAVENTE CASH**  
**NOTARIO PUBLICO**  
Huérfanos 979 piso 7  
E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl  
Central Telefónica  
\*26967339 / \*29401400  
Santiago

1 indemnización, en caso de siniestro, será pagada al Banco directamente.-

2 **Cinco.** El Arrendatario asume todos los riesgos por accidentes o deterioros

3 que pueda sufrir el Inmueble por cualquier causa, aún cuando ellos provengan

4 de caso fortuito, sin limitación alguna. Asimismo, el Arrendatario asume

5 también los riesgos por cualquier accidente producido por la Tenencia,

6 utilización u operación del Inmueble que ocasione daños en las personas o en

7 bienes de terceros, los que serán de su entera responsabilidad.- **NOVENO:**

8 **Regulación de siniestros.** **Uno.** En caso de siniestro, daño o pérdida

9 ocasionada en el Inmueble, cualquiera sea su causa y su gravedad, el

10 Arrendatario deberá informar al Banco, de inmediato o a más tardar al día

11 siguiente hábil, el accidente sobrevenido, indicando su fecha, lugar y

12 circunstancias, así como la naturaleza y monto estimado de daños,

13 obligándose además a formular en tiempo y forma la correspondiente

14 denuncia a la Compañía de Seguros respectiva.- **Dos.** Producido un

15 accidente o deterioro, el Arrendatario tendrá la obligación de reparar el

16 Inmueble hasta dejarlo en funcionamiento normal y adoptar, en el menor

17 plazo posible, todas las medidas que fueren necesarias para evitar o aminorar

18 las consecuencias dañosas, en consideración con la magnitud del accidente o

19 deterioro y, en todo caso, respetando lo establecido en la legislación

20 ambiental.- **Tres.** Ningún accidente o daño que pueda sufrir el Inmueble,

21 cualquiera que fuese la causa, liberará al Arrendatario de cumplir en todas sus

22 Partes el presente contrato de arrendamiento, incluida la obligación de pagar

23 las rentas. En consecuencia éste continuará vigente y exigible por todo el

24 plazo pactado.- **Cuatro.** Las indemnizaciones por siniestro, serán aplicadas

25 por el Arrendador a la reparación o reposición de los daños que se hubieren

26 originado en el Inmueble. Si la reposición o arreglo fuere hecha por el

27 Arrendatario, el Banco reembolsará a éste sólo con los dineros provenientes

28 de la indemnización, los gastos en que hubiere incurrido siempre y cuando el

29 Inmueble haya sido reparado a su entera y total satisfacción. En caso que el

30 Arrendatario no cumpliera con su obligación de contratar los seguros

correspondientes, o bien, que contratados estos por cualquier razón la entidad aseguradora no indemnizara algún siniestro, el Arrendatario deberá reparar el Inmueble a sus expensas. En el evento que la suma que pagara la Compañía de Seguros fuera insuficiente para realizar las reparaciones necesarias para dejar el Inmueble en el mismo estado en el que se encontraba previamente a la ocurrencia del siniestro, el pago que haga la Compañía Aseguradora se destinará a costear dichas reparaciones, 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 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 siguiente 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

**RENE BENAVENTE CASH**  
**NOTARIO PUBLICO**  
Huérfanos 979 piso 7  
E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl  
Central Telefónica  
\*26967339 / \*29401400  
Santiago

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

1 pagada a éste.- **Cuatro.** Por este acto, el Banco de Chile cede al Arrendatario  
2 todas las acciones y excepciones de cualquier naturaleza que al Banco le  
3 correspondieren como propietario del Inmueble, para ejercer ante cualquier  
4 organismo, institución privada o pública, tribunales ordinarios o especiales  
5 dichas acciones y excepciones, subrogándose el Arrendatario en el Banco de  
6 Chile para estos efectos, liberando al Banco de Chile de toda responsabilidad  
7 en este sentido. El Arrendatario se obliga a ejercer estos derechos y acciones  
8 oportuna y diligentemente. En todo caso, se excluye expresamente de la  
9 cesión antes referida la facultad de percibir el monto de la indemnización.-

10 **DÉCIMO PRIMERO: Dominio del Inmueble.** A mayor abundamiento de las  
11 declaraciones y garantías del Arrendatario establecidas en la cláusula Quinta  
12 de este contrato, el Arrendatario reconoce que el dominio del Inmueble  
13 pertenece al Banco de Chile y, por lo tanto, no podrá transferirlo, venderlo o  
14 enajenarlo. Asimismo, salvo consentimiento escrito del Arrendador, el  
15 arrendatario no podrá constituir derecho alguno sobre el Inmueble en favor de  
16 terceros, ceder bajo ningún título su uso o mera tenencia, ni, en general,  
17 ejecutar acto alguno que pueda alterar el uso, goce o disposición del  
18 Inmueble. Atendido que la propiedad del Inmueble es del Arrendador, el  
19 Arrendatario debe, en todo momento, adoptar todas las medidas que sean  
20 necesarias para evitar cualquier perturbación del dominio del Arrendador  
21 sobre el Inmueble, debiendo dar noticia escrita a éste de cualquier situación  
22 que pueda afectar su derecho, como asimismo cooperar con el Arrendador  
23 cuando proceda reafirmar ante cualquier contingencia el título de dominio que  
24 el Arrendador tiene sobre el Inmueble. Si las contingencias se originan por  
25 causa del Arrendatario, éste deberá pagar todos los gastos en que al respecto  
26 haya tenido que incurrir el Arrendador.- **Subarrendamiento del inmueble.**

27 **Uno.** El Arrendatario sólo podrá subarrendar Inmueble, siempre que el  
28 contrato de subarrendamiento cumpla con las siguientes condiciones  
29 copulativas: **a)** no podrá ser pactado por un plazo superior al que reste para el  
30 término del presente contrato; **b)** el subarrendatario quedará sujeto a las

**RENE BENAVENTE CASH**  
**NOTARIO PUBLICO**  
Huérfanos 979 piso 7  
E-MAIL: [notaria@notariabenavente.cl](mailto:notaria@notariabenavente.cl)  
Central Telefónica  
\*26967339 / \*29401400  
Santiago

1 poder del Arrendatario, por intermedio de la o las personas que al efecto  
2 comisione, de manera de fiscalizar el adecuado cumplimiento del Arrendatario  
3 de las disposiciones de este contrato. El Arrendatario se obliga por su parte a  
4 dar acceso al Inmueble y a prestar todas las facilidades del caso para el  
5 adecuado cumplimiento de su cometido por el Arrendador y por la o las  
6 personas que al efecto comisione.- **Dos.** El Arrendatario se obliga asimismo a  
7 proporcionar en forma periódica al Banco de Chile la información financiera  
8 que éste requiera para los efectos de dar cumplimiento a las instrucciones de  
9 la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.- **DÉCIMO**  
10 **CUARTO: Incumplimiento del Arrendatario y sus efectos.** **Uno.** El  
11 Arrendatario incumplirá el contrato en los siguientes casos: **a)** Si no paga  
12 oportunamente una cualquiera de las rentas o de los impuestos directos o  
13 contribuciones que afecten al Inmueble, o no efectúa oportunamente cualquier  
14 otro pago que deba hacer de acuerdo a los términos del presente contrato.- **b)**  
15 Si no cumple oportuna y totalmente cualquier obligación establecida en el  
16 presente contrato.- **c)** Si, el Arrendatario incumple cualquier obligación  
17 contraída actualmente o que en el futuro contrajere con el Banco de Chile, ya  
18 sea que éstas fueren directas o indirectas, en moneda nacional o extranjera,  
19 conjunta o separadamente, ya sea como suscriptor, aceptante, girador,  
20 endosante o avalista de letras de cambio, libranzas, pagarés u otras órdenes  
21 de pago distintas de los cheques, incluyendo la responsabilidad de su calidad  
22 de obligado a cualquier título de los documentos endosados al Banco de Chile  
23 en garantía o por créditos que este último adquiera como cesionario; por  
24 novaciones debidas a cambio de deudor u objeto; ya sea que el obligado  
25 adeude tales obligaciones o documentos como deudor principal, como fiador  
26 o como codeudor solidario o a cualquier otro título; por los intereses, reajustes  
27 y costas, en su caso, que correspondan; por las renegociaciones o  
28 reprogramaciones de todas aquellas operaciones y documentos, a favor del  
29 Banco de Chile; y en especial todas aquellas obligaciones emanadas de los  
30 contratos de arrendamiento con opción de compra suscritos por las Partes.-

**RENE BENAVENTE CASH**  
**NOTARIO PUBLICO**  
Huérfanos 979 piso 7  
E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl  
Central Telefónica  
\*26967339 / \*29401400  
Santiago

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

1        ocasione o tenga su causa directa o indirecta en el presente contrato o en su  
2        cumplimiento, incluidas las costas personales y/o procesales, todo ello con  
3        sus intereses moratorios correspondientes. En el caso en que el Arrendatario  
4        opte por la compra del Inmueble de conformidad a lo dispuesto en esta  
5        cláusula y pague el precio establecido para ello, el Arrendador contrae las  
6        mismas obligaciones pactadas para el evento de que el Arrendatario ejerza la  
7        opción de compra al término del contrato de acuerdo a lo previsto en la  
8        cláusula Décimo Séptima de este contrato.- **DÉCIMO QUINTO:**

9        **Reparaciones y Mejoras.** **Uno.** El arrendatario, a su propio costo, mantendrá  
10       en buen estado de conservación y en condiciones de trabajo normal el  
11       Inmueble, debiendo efectuar a su costa todas las reparaciones, cualquiera  
12       sean las que se requieran para mantenerlo en perfectas condiciones. En  
13       conformidad a lo anterior, serán de cargo y cuenta exclusiva del Arrendatario  
14       todos los gastos de mantención y conservación del Inmueble, así como las  
15       reparaciones locativas y no locativas del mismo.- **Dos.** De igual manera, serán  
16       de cargo del Arrendatario las mejoras necesarias, útiles y voluntarias que se  
17       introdujeren en el Inmueble. Cualquier mejora o edificación que se efectúe en  
18       el Inmueble será de dominio del Arrendatario, salvo en las siguientes  
19       situaciones: **a)** Si el Banco pusiera término anticipado al presente contrato, en  
20       cuyo evento, y sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula Décimo Cuarta del  
21       presente contrato, las mejoras o edificaciones pasarán a dominio del Banco a  
22       título de indemnización de perjuicios; **b)** Si el Arrendatario no ejerce la opción  
23       de compra pactada en la cláusula Décimo Séptima siguiente, en cuyo evento  
24       el Arrendatario deberá retirarlas dentro de los veinte días siguientes al  
25       vencimiento del plazo estipulado para el ejercicio de la señalada opción y, si  
26       así no se hiciera, en el plazo estipulado, dichas mejoras o edificaciones  
27       quedarán en beneficio del Inmueble, a título de indemnización por el  
28       incumplimiento. En todo caso, el retiro de las mejoras o edificaciones que  
29       tuviera derecho a efectuar no podrán producir detimento en el Inmueble y, si  
30       así fuese, estas siempre quedarán en beneficio de la propiedad.- **Tres)**

**RENE BENAVENTE CASH**  
**NOTARIO PUBLICO**  
Huérfanos 979 piso 7  
E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl  
Central Telefónica  
\*26967339 / \*29401400  
Santiago

1 Cualquier transformación del Inmueble requerirá de la autorización previa  
2 dada por escrito por el Arrendador.- **DÉCIMO SEXTO: Regulación ejercicio**  
3 **facultad artículo mil novecientos cuarenta y cinco del Código Civil.** El  
4 Arrendatario sólo podrá ejercer el derecho que le otorga el inciso segundo del  
5 artículo mil novecientos cuarenta y cinco del Código Civil, siempre que dentro  
6 del plazo de diez días corridos contados desde el no pago de una cualquiera  
7 de las rentas, proponga, bajo su responsabilidad, a una persona idónea que le  
8 sustituya en el arriendo por el tiempo que falte, prestando al efecto, una  
9 garantía que necesariamente deberá consistir en una Boleta de Garantía  
10 Bancaria por el monto de las rentas faltantes, expresada en la misma moneda  
11 pactada en el contrato. Las Partes acuerdan que todos los gastos, impuestos,  
12 derechos y cualquier otro desembolso que se genere con motivo del ejercicio  
13 de la facultad reglamentada precedentemente y contenida en el inciso  
14 segundo del artículo mil novecientos cuarenta y cinco del Código Civil, será de  
15 cargo del Arrendatario. El ejercicio del derecho que se le reconoce al  
16 Arrendatario, no será impedimento, en caso alguno, para ejercer todos los  
17 derechos que le correspondan al Arrendador en contra del Arrendatario por el  
18 incumplimiento del contrato.- **DÉCIMO SÉPTIMO: Opción de Compra del**  
19 **Arrendatario al término del contrato.** Uno. El presente contrato de  
20 arrendamiento termina una vez transcurrido el plazo por el cual fue pactado, al  
21 término del cual el Arrendatario deberá restituir el Inmueble al Arrendador en  
22 conformidad a lo establecido en la cláusula Décimo Novena siguiente, salvo  
23 que ejerza una opción de compra del Inmueble, mediante comunicación  
24 enviada por escrito al Arrendador, a lo menos con diez días de anticipación a  
25 la fecha de término del presente contrato y que surtirá efecto al excluir el  
26 plazo del contrato primitivo. En tal caso, el Arrendatario deberá pagar al  
27 Arrendador la cantidad de **siete millones quinientos tres mil veinticuatro**  
28 pesos más el Impuesto al Valor Agregado, y más todos los gastos que origine  
29 la compraventa, cantidad que deberá ser pagada el día **dieciséis de marzo**  
30 **del año dos mil veintiocho.** Si el Arrendatario no se pronuncia respecto de

1 alguna de las dos opciones con la anticipación indicada, se entenderá que  
2 opta por la compra del Inmueble. En el evento que el arrendatario no pague el  
3 valor de la opción de compra, el contrato de arrendamiento termina  
4 definitivamente y el Arrendatario deberá restituir el Inmueble en conformidad a  
5 lo establecido en la cláusula Décimo Novena siguiente.- **Dos.** Si el  
6 Arrendatario hace valer oportunamente su opción de compra, el Arrendador  
7 contraerá la obligación irrevocable de vender el Inmueble, sujeto ello a la  
8 condición que se indica en el numeral Tres siguiente, y a firmar la  
9 correspondiente escritura pública dentro del plazo de treinta días contados  
10 desde el término del contrato de arrendamiento, siempre que el Arrendatario  
11 haya cumplido con el pago total e íntegro de las obligaciones emanadas del  
12 presente contrato y se encuentre al día en el cumplimiento de las demás  
13 obligaciones contraídas en favor del Banco de Chile.- **DÉCIMO OCTAVO:**  
14 **Ejercicio anticipado de la opción de compra.** **Uno)** Sin perjuicio de lo  
15 dispuesto en la cláusula anterior, el arrendatario podrá poner término  
16 anticipado al presente contrato y adquirir el bien arrendado, prepagando el  
17 valor presente del total de las rentas de arrendamiento pactadas e insolutas,  
18 más el valor de la opción de compra, aplicando la tasa de descuento que se  
19 determinará en la forma señalada a continuación en función de la época en  
20 que se ejerza el prepago: **a)** Si la mitad del "plazo residual" fuere inferior o  
21 igual a un año, la tasa de prepago a utilizar será la "Tasa TAB Nominal" de  
22 noventa o ciento ochenta días, según se señalará a continuación, vigente a la  
23 fecha en que se ejerza el prepago, más **cero coma cuarenta** puntos  
24 porcentuales anuales, con tope máximo del **cinco coma treinta y dos** por  
25 ciento anual. Correspondrá utilizar la tasa TAB nominal de noventa días en  
26 caso que la mitad del plazo residual fuere igual o menor a seis meses y la  
27 tasa TAB nominal de ciento ochenta días si la mitad del plazo residual fuere  
28 mayor a seis meses. **b)** Si la mitad del "plazo residual" fuere superior a un  
29 año, la tasa de prepago a utilizar será la "Tasa BCP" del plazo más cercano a  
30 la mitad del plazo residual que se encuentre vigente a la fecha en que se

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

1 ejerza el prepago, más **cero coma cuarenta** puntos porcentuales anuales,  
2 con tope máximo del **cinco coma treinta y dos** por ciento anual.- **Dos**) Para  
3 los efectos de esta cláusula, se entenderá por "**plazo residual**": el plazo más  
4 cercano al tiempo que resta para el término natural del contrato, de acuerdo a  
5 lo establecido en la cláusula cuarta precedente; por "**tasa TAB Nominal**":  
6 aquella informada por la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras de  
7 Chile A.G. conforme al "Reglamento Tasas TAB Nominal, en UF y TADO",  
8 protocolizado en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, con  
9 fecha nueve de mayo del año dos mil diecisiete, repertorio número dos mil  
10 setecientos setenta y cuatro guión dos mil diecisiete, publicado en el Diario  
11 Oficial del día cinco de mayo del año dos mil diecisiete; por "**tasa BCP**" la  
12 tasa que tengan los Bonos en pesos emitidos por el Banco Central de Chile.-  
13 **Tres**) Si el arrendatario se acoge a esta alternativa adquirirá el bien  
14 arrendado, caso en el cual el arrendador contrae las mismas obligaciones  
15 pactadas para el evento de que el arrendatario ejerza la opción de compra al  
16 término del contrato.- **Cuatro**) En todo caso, el arrendatario sólo podrá ejercer  
17 el derecho de poner término anticipado al contrato de conformidad a esta  
18 cláusula, sujeto al cumplimiento de las siguientes condiciones copulativas: **a)**  
19 Que el arrendatario avise al Banco de Chile que ejercerá este derecho con  
20 una anticipación mínima de cinco días hábiles bancarios; **b)** Que el prepago  
21 se efectúe con fondos de inmediata disponibilidad; **c)** Que el arrendatario se  
22 encuentre al día en el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones  
23 que hubiere asumido en favor del Banco de Chile; y **d)** Que el arrendatario de  
24 cumplimiento a la obligación establecida al final de la cláusula precedente.-  
25 **DÉCIMO NOVENO: Restitución del Inmueble. Uno.** El Arrendatario deberá  
26 restituir el Inmueble al Arrendador al término del presente contrato, ya sea que  
27 esto ocurra al vencimiento del plazo o en forma anticipada por cualquier causa  
28 establecida en este contrato, al tiempo en que se produzca dicha terminación  
29 y en el mismo estado que lo recibió, habida consideración del desgaste  
30 natural producido por el transcurso del tiempo y del desgaste por su uso

1 legitimo, teniendo en cuenta que el Arrendatario ha debido cumplir con todas  
2 las obligaciones de conservación a que se refiere este contrato. De no ser así  
3 se avalúan los perjuicios de común acuerdo por las Partes en la cantidad de  
4 **siete millones quinientos tres mil veinticuatro pesos**, lo que no obsta a la  
5 obligación del Arrendatario de dejar indemne al Arrendador y al derecho de  
6 este último de perseguir la responsabilidad del primero por el monto efectivo  
7 de los daños causados, incluido el daño ambiental. La restitución se efectuará  
8 mediante la desocupación total del Inmueble, poniéndolo a disposición del  
9 Arrendador.- **Dos.** No obstante lo anterior, las Partes asimismo acuerdan que,  
10 sin perjuicio del derecho legal de retención del Arrendador, el Arrendatario  
11 tendrá un plazo de treinta días para remover cualquier bien o equipo que le  
12 pertenezca.- **Tres.** En el evento que el Arrendatario no restituya el Inmueble  
13 en tiempo y forma, las Partes están de acuerdo en que el Arrendatario estará  
14 obligado a pagar además, a título de cláusula penal, un tres coma treinta y  
15 cinco por ciento del valor mensual de la renta de arrendamiento establecido  
16 en la cláusula Cuarta de este contrato, por cada día y por todo el tiempo que  
17 transcurra hasta obtener la restitución efectiva del Inmueble de parte del  
18 Arrendatario.- **VIGÉSIMO: Intereses moratorios.** Si el Arrendatario no  
19 pagara oportunamente cualquiera de las rentas o no pagara cualquier otra  
20 suma que adeudare al Arrendador, conforme al presente contrato, las  
21 cantidades adeudadas devengarán automáticamente y a contar de la mora o  
22 retardo, el interés máximo que es posible pactar en operaciones de crédito de  
23 dinero, hasta el día en que se haga el pago efectivo y total. Igual regla se  
24 aplicará al reembolso de cualquier gasto que el Banco de Chile deba realizar  
25 por cuenta del Arrendatario. Todo esto sin perjuicio de los demás derechos  
26 del Arrendador.- **VIGÉSIMO PRIMERO: Notificaciones.** Todas las  
27 notificaciones o avisos relacionados con el presente contrato, serán hechos  
28 por carta dirigida a los domicilios de cada una de las Partes. Si el Arrendatario  
29 cambiara su domicilio deberá dar aviso al Arrendador de tal hecho.-  
30 **VIGÉSIMO SEGUNDO: Cesión de contrato.** Uno. El Arrendador se reserva

**RENE BENAVENTE CASH**  
**NOTARIO PUBLICO**  
Huérfanos 979 piso 7  
E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl  
Central Telefónica  
\*26967339 / \*29401400  
Santiago

1 la facultad de ceder a terceros el derecho de cobrar y percibir las rentas de  
2 arrendamiento que se pactan y mencionan en este contrato, y/o ceder los  
3 demás derechos que para él emanan del presente contrato, ya sea en  
4 dominio o en garantía, o bien para designar un diputado para su cobro. En  
5 este evento, el Arrendatario deberá ser notificado de tal cesión por medio de  
6 un notario público.- **Dos.** Por su parte, el Arrendatario no podrá ceder los  
7 derechos y obligaciones que le corresponden en virtud del presente contrato,  
8 sin el consentimiento otorgado por escrito por el Arrendador.- **VIGÉSIMO**  
9 **TERCERO: Gastos e impuestos.** **Uno.** Serán de cargo del Arrendatario  
10 todos los gastos, impuestos, derechos, tasas y/o gravámenes, que tengan su  
11 causa directa o indirecta en el presente contrato, incluyendo los que afecten o  
12 puedan afectar a la compraventa y/o transferencia del Inmueble en caso que  
13 el Arrendatario decidiese hacer uso de la opción de compra que se le otorga  
14 en este contrato.- **Dos.** Asimismo, será de cargo del Arrendatario el pago de  
15 cualquier multa e indemnización de perjuicios, de cualquier naturaleza, y en  
16 general todo desembolso realizado por el Banco de Chile por cuenta del  
17 Arrendatario con ocasión del uso y goce del Inmueble.- **Tres.** De igual  
18 manera, corresponderá al Arrendatario el pago de cuantos gastos se  
19 ocasionen o tengan su causa en el incumplimiento de las obligaciones que  
20 para él emanan del presente contrato, incluidas las costas procesales y  
21 personales.- **Cuatro.** El Arrendatario deberá efectuar el pago de las sumas  
22 que se deriven de los conceptos referidos en esta cláusula dentro del plazo de  
23 cinco días contados desde la fecha en que el Banco requiera en tal sentido.-  
24 **Cinco.** En todo caso, el Arrendatario cuenta correntista del Banco otorga  
25 mandato al Banco de Chile, para debitar o cargar en su Cuenta Corriente, los  
26 montos ocasionados por los conceptos antes señalados, como asimismo, el  
27 valor de las rentas de arrendamiento referidas en el presente instrumento que  
28 se encontraran vencidas, sus intereses y los gastos originados por éste y/o su  
29 cumplimiento incluso judicial. El Banco efectuará el cargo o débito en la  
30 cuenta corriente del Arrendatario en cuanto el pago que hubiere hecho el

1 Banco se hubiera realizado. Las Partes declaran que este mandato se otorga  
2 en interés del Banco y del Arrendatario. El Arrendatario sólo podrá revocar el  
3 presente mandato en la medida que no tuviere deudas con el Banco. La  
4 revocación del mandato, en la medida que ello sea posible conforme a lo  
5 anterior, sólo podrá efectuarse mediante un aviso presentado por escrito y en  
6 soporte de papel en la Sucursal del Banco a la que se encuentra adscrita su  
7 cuenta corriente. Las Partes acuerdan que será suficiente rendición de  
8 cuentas, por parte del Banco, el envío al Arrendatario, por medios físicos o  
9 electrónicos, de un aviso informando la fecha del cargo, el origen de éste y su  
10 monto.- **VIGÉSIMO CUARTO: Domicilio y jurisdicción.** Para todos los  
11 efectos legales de este contrato, las Partes se someten a la jurisdicción de los  
12 tribunales de justicia de la comuna y ciudad de Santiago. Sin perjuicio de lo  
13 anterior y para todos los efectos legales de este contrato, los  
14 comparecientes convienen que para el caso que el demandante fuere el  
15 Banco de Chile, las Partes se someten a la jurisdicción de los tribunales de  
16 justicia de la comuna y ciudad de Santiago o del domicilio del  
17 Arrendatario señalado en el presente contrato o del que fuere competente  
18 conforme a las normas generales, a elección del Banco. Todos los plazos  
19 indicados en el presente contrato, se entienden que son días corridos.-  
20 **PERSONERÍAS:** La personería de don **ENRIQUE ALEJANDRO CABO**  
21 **OSMER** para representar a **INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA**  
22 **CLARA II LIMITADA**, consta de escritura pública de fecha veintisiete de  
23 octubre del año dos mil quince, otorgada en la Notaría de Santiago de don  
24 Myriam Amigo Arancibia.- La personería de don Germán Patricio Meza  
25 Alarcón y de doña Ximena del Carmen Guasch Castro para representar al  
26 Banco de Chile, consta de escrituras públicas de fechas veinte de enero del  
27 año dos mil cinco, y treinta de marzo del año dos mil doce, ambas otorgadas  
28 en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash. Las referidas  
29 personerías no se insertan por ser conocidas de las partes y del notario que  
30 autoriza.- En comprobante y previa lectura así lo otorgan y firman los

**RENE BENAVENTE CASH**  
**NOTARIO PUBLICO**  
Huérfanos 979 piso 7  
E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl  
Central Telefónica  
\*26967339 / \*29401400  
Santiago

1 comparecientes con el notario que autoriza.- Se da copia. Doy fe.-  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9



5 **ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER**  
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

9 **GERMÁN PATRICIO MEZA ALARCÓN**  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

13 **XIMENA DEL CARMEN GUASCH CASTRO**  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

