

GINO PAOLO BENEVENTI ALFARO  
NOTARIO PÚBLICO INTERINO  
NOTARIA 45  
Huérfanos 979 piso 7  
Santiago

1 REPERTORIO N° 29.232-2.021

FOLIO /9977674

2 OT. 3.651.572

3

4

B.C

5 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA

6

7

BANCO DE CHILE

8

9

A

10

11

CREM SpA

12

13

14

15

16

En SANTIAGO, REPÚBLICA DE CHILE, a trece de septiembre del año dos mil veintiuno, ante mí, **SERGIO ULLOA OJEDA**, abogado, Notario Público Suplente de don **GINO BENEVENTI ALFARO**, Notario Público Interino de la Cuadragésima Quinta Notaría de Santiago, con oficio en calle Huérfanos novecientos setenta y nueve piso siete, comuna de Santiago, según decreto judicial protocolizado el día ocho de septiembre de dos mil veintiuno, número veintiocho mil seiscientos noventa y nueve, 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 guion tres, y don **VÍCTOR HUGO DÍAZ LILLO**, chileno, casado, técnico financiero, cédula nacional de identidad número diez millones trescientos ocho mil novecientos trece guion uno, 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"

Código de Verificación: 009-3651572



o el "Arrendador", todos domiciliados en la ciudad de Santiago, Paseo Ahumada número doscientos cincuenta y uno; y por la otra, don **ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER**, chileno, divorciado, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad número seis millones doscientos cuarenta y cinco mil doscientos cuarenta y ocho guion K, en representación de **CREM SpA**, sociedad del giro comercial, Rol Único Tributario número setenta y siete millones veintitrés mil seiscientos veinticinco guion ocho, en adelante también referida como el "Arrendatario", ambos domiciliados en San José María Escrivá de Balaguer número trece mil ciento cinco, comuna de Lo Barnechea, Santiago, todos mayores de edad, quienes acreditaron su identidad con las cédulas mencionadas y exponen: Que han convenido el siguiente contrato de arrendamiento: **PRIMERO: Descripción del inmueble objeto del presente contrato.** El Banco de Chile, con el exclusivo objeto de celebrar el presente contrato de arrendamiento, procederá a adquirir para sí a la **Sociedad de Inversiones BIME Limitada**, la propiedad ubicada en Avenida Pedro de Valdivia número dos mil novecientos cuarenta dos, esquina sur-oriente con la calle Pedro Marín, que corresponde al sitio número dos del plano de subdivisión respectivo, Comuna de Ñuñoa, Región Metropolitana, que deslinda: **NORTE, en treinta y nueve metros, con calle Pedro A. Marín; SUR, en treinta y nueve metros, con sitio número uno; ORIENTE, en diecisiete metros cuarenta y cinco centímetros, con parte del sitio número seis; PONIENTE, Avenida Pedro de Valdivia, en dieciséis metros cincuenta centímetros**, en adelante el "Inmueble". El título de dominio a nombre de la sociedad vendedora se encuentra inscrito a fojas **cincuenta y dos mil noventa y uno número setenta y ocho mil setecientos treinta y cinco** del Registro de Propiedad correspondiente al año **dos mil once** del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. **Rol de Avalúo** El Inmueble tiene asignado el rol de avalúo número **ochocientos veintinueve guion diez de la comuna de Ñuñoa.- SEGUNDO: Arrendamiento.** Sujeto a la condición resolutoria consistente en que el Banco no adquiera el Inmueble ni se inscriba el título respectivo a su nombre en el

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

Código de Verificación: 009-3651572



1 veces entre la fecha en que dejó de existir dicha Unidad y la fecha de pago  
2 efectivo de cada una de las rentas.- **Afectación al impuesto al valor agregado:**  
3 El presente contrato de arrendamiento con opción de compra se encuentra  
4 exento del pago del impuesto al valor agregado, IVA, en virtud de lo dispuesto en  
5 el número once de la letra E del artículo doce del Decreto Ley número  
6 ochocientos veinticinco, Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, toda vez  
7 que en la adquisición de los bienes materia del contrato no se ha recargado IVA  
8 por tratarse de una venta exenta o no afecta.- **QUINTO: Declaraciones y**  
**Garantías: Uno. Declaraciones y Garantías del Banco de Chile.** El Banco de  
9 Chile declara y garantiza que: /i/ Adquirirá el Inmueble objeto del presente  
10 contrato, a expresa solicitud del Arrendatario y con el único objeto de dárselo en  
11 arrendamiento con opción de compra; y /ii/ cuenta con plenas facultades para  
12 celebrar el presente contrato.- **Dos. Declaraciones, Garantías y Otras**  
13 **Obligaciones del Arrendatario.** El Arrendatario declara y garantiza que: /i/  
14 cuenta con plenas facultades para celebrar el presente contrato; /ii/ cuenta con  
15 los permisos, ha obtenido las autorizaciones y efectuado las declaraciones,  
16 constancias y/o registros exigidos por la ley y la reglamentación ambiental,  
17 sanitaria u otra y ha cumplido y cumplirá con cualquier otra obligación legal o  
18 reglamentaria vigente y necesaria para el desarrollo de su actividad, no teniendo  
19 el Banco de Chile responsabilidad alguna por este concepto; /iii/ ha solicitado al  
20 Banco de Chile que adquiera el Inmueble con el único propósito de dárselo en  
21 arrendamiento con opción de compra; /iv/ conoce los títulos de dominio del  
22 Inmueble, por lo que declara que cualquier vicio que de éstos se pueda derivar  
23 será de su única y exclusiva responsabilidad. En consideración a los anterior, las  
24 Partes acuerdan lo siguiente: **a)** El Arrendatario exime al Banco de Chile de toda  
25 responsabilidad por las turbaciones que pueda sufrir el Arrendatario en el goce  
26 del Inmueble por vías de hechos de terceros o por terceros que justifiquen algún  
27 derecho sobre el Inmueble, cualquiera sea la causa de dicho derecho, anterior o  
28 posterior a la celebración del presente contrato y haya sido o no conocida por el  
29 Arrendador y cualquiera sea la privación que, como consecuencia de ello, sufra

Código de Verificación: 009-3651572



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



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



GINO PAOLO BENEVENTI ALFARO  
NOTARIO PUBLICO INTERINO  
NOTARIA 45  
Huérfanos 979 piso 7  
Santiago

1 deba efectuarse. En caso contrario, el Banco estará facultado para efectuar el  
2 pago aludido y repetir en contra del Arrendatario para recuperar lo pagado más  
3 los correspondientes intereses. /ii/ Por otra parte, será de cargo del Arrendatario  
4 la sobretasa del impuesto territorial establecida en el artículo séptimo bis de la  
5 Ley número diecisiete mil doscientos treinta y cinco que afecte al Banco de  
6 Chile, determinada por el Servicio de Impuestos Internos para el inmueble objeto  
7 del presente contrato, a través de giros complementarios u otro acto formal de  
8 cobro y, a falta de dicha determinación en particular, el Arrendatario deberá  
9 pagar la mencionada sobretasa en la proporción que represente el avalúo fiscal  
10 del Inmueble en el avalúo fiscal total de los inmuebles de propiedad del Banco,  
11 considerando al efecto la tasa máxima de la sobretasa establecida en el referido  
12 artículo séptimo bis. /iii/ El valor de las referidas contribuciones que pague el  
13 Arrendatario constituirán una renta de arrendamiento adicional, por igual monto  
14 al del respectivo tributo. /iv/ Además será de cargo del Arrendatario las  
15 contribuciones que a esta fecha se encuentren pendientes de pago, cualquiera  
16 sea su antigüedad. Asimismo, será de cargo del Arrendatario el pago de  
17 cualquier otro impuesto directo que grave al Inmueble. /v/ El Arrendatario no  
18 podrá en caso alguno celebrar con la Tesorería General de la República o con  
19 cualquier organismo estatal, cualquier tipo convenio o acuerdo relativo al pago  
20 de contribuciones atrasadas.- **Cuatro.** Será de cargo del Arrendatario cualquier  
21 otro gasto que pueda ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que,  
22 en cualquier tiempo, pueda impartir la autoridad, en razón del uso a que se  
23 destinará el Inmueble, sean estas exigencias relativas a condiciones  
24 ambientales, sanitarias, higiénicas, municipales u otras.- **Cinco.** Adicionalmente,  
25 el Arrendatario deberá proteger, defender y mantener indemne al Arrendador de  
26 cualquier multa, sanción, carga o gasto que sea atribuible al Arrendatario por  
27 infracción de cualquier ley y/o reglamento ambiental, sanitario, municipal y, en  
28 general, de cualquier obligación que le impongan las regulaciones vigentes, sea  
29 que se deba a un acto u omisión suyo o de sus contratistas, subcontratistas,  
30 licenciados o invitados. Lo anterior, incluye el pago de cualquier obligación

Código de Verificación: 009-3651572



1 derivada de la ocurrencia de un daño ambiental, ya sea para la reparación del  
2 medio ambiente dañado o por concepto de indemnización a los afectados. El  
3 Arrendatario no podrá limitar su responsabilidad frente al Arrendador, ni aún en  
4 los casos en que éste último a juicio de cualquier autoridad administrativa o  
5 judicial, tenga una responsabilidad por omisión en el daño ambiental  
6 ocasionado.- **OCTAVO: Seguros.** Uno. Durante el tiempo de vigencia de este  
7 contrato y de sus eventuales prórrogas, el Inmueble se asegurará contra todo  
8 riesgo asegurable de acuerdo a la naturaleza del mismo, incluyendo los riesgos  
9 de incendio, terremoto, hechos de la naturaleza, actos terroristas y explosión.  
10 Los seguros mencionados deberán ser contratados por el Arrendatario a favor  
11 del Banco a contar desde la fecha en que el Banco adquiera del Inmueble,  
12 debiendo aquél pagar las primas y demás gastos incurridos con motivo de dicho  
13 seguro. Asimismo, el Arrendatario queda obligado a enviar al Arrendador la  
14 correspondiente póliza y los comprobantes de pago de las primas y demás  
15 gastos. El incumplimiento o retardo incurrido por el Arrendatario en la  
16 contratación o renovación de los seguros o en el pago de las primas  
17 correspondientes, producirá los mismos efectos que el no pago oportuno de las  
18 rentas de arrendamiento.- **Dos.** No obstante lo expuesto, el Banco podrá  
19 contratar dichos seguros por cuenta y cargo del Arrendatario, si éste así no lo  
20 hiciere.- **Tres.** El monto asegurado será igual al valor comercial de lo construido  
21 en el Inmueble, valor que a esta fecha las Partes de común acuerdo avalúan en  
22 el equivalente a **once mil quinientas sesenta y una** Unidades de Fomento.-  
23 **Cuatro.** Los seguros contratados deberán prever que la indemnización, en caso  
24 de siniestro, será pagada al Banco directamente.- **Cinco.** El Arrendatario asume  
25 todos los riesgos por accidentes o deterioros que pueda sufrir el Inmueble por  
26 cualquier causa, aún cuando ellos provengan de caso fortuito, sin limitación  
27 alguna. Asimismo, el Arrendatario asume también los riesgos por cualquier  
28 accidente producido por la Tenencia, utilización u operación del Inmueble que  
29 ocasione daños en las personas o en bienes de terceros, los que serán de su  
30 entera responsabilidad.- **NOVENO: Regulación de siniestros.** Uno. En caso de



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

Código de Verificación: 009-3651572



1 al Arrendador por daño a terceros y al medio ambiente. - **Cinco.** En el evento que  
2 un siniestro, a juicio del Arrendador, afecte a la aptitud y uso normal del  
3 Inmueble, como tal, por no ser comercialmente reparable y el seguro acepte la  
4 declaración de pérdida total, no se declarará terminado el contrato de  
5 arrendamiento del Inmueble. En este caso, el Arrendatario se obliga a adquirir al  
6 Banco la indemnización que pague la Compañía de Seguros, dentro del plazo  
7 de diez días contados desde la fecha en que la compañía aseguradora efectúe  
8 el pago, en un precio equivalente al valor presente de las rentas pendientes de  
9 vencimiento hasta el término inicialmente pactado. En todo caso, para que el  
10 Arrendatario adquiera la indemnización en los términos señalados  
11 precedentemente, éste deberá pagar previamente al Banco las rentas que se  
12 encontraran vencidas a esa fecha y cualquier otra suma que adeudara al  
13 Arrendador, todo ello con sus intereses moratorios correspondientes. Pagadas  
14 las sumas antes señaladas y el precio de adquisición de la indemnización se  
15 pondrá término al contrato de arrendamiento y el Banco venderá al Arrendatario  
16 el terreno en el precio establecido en el número Uno de la cláusula Décimo  
17 Séptima siguiente como valor de la opción de compra. Si el siniestro fuera total y  
18 la compañía aseguradora no pagara la correspondiente indemnización, el  
19 Arrendatario se obliga a pagar al Banco las rentas vencidas, más cualquier otra  
20 suma que el Arrendatario adeudara al Arrendador, todo ello con sus intereses  
21 moratorios correspondientes, y se obliga a comprar al Banco de Chile el  
22 Inmueble siniestrado en una suma equivalente al valor presente de las rentas  
23 pendientes de vencimiento hasta el término pactado del contrato, más el valor  
24 presente de la opción de compra establecido en el número Uno de la cláusula  
25 Décimo Séptima de este contrato; pagadas estas sumas se pondrá término al  
26 contrato de arrendamiento. **Seis.** Para todos los efectos previstos en esta  
27 cláusula, el valor presente de las rentas de arrendamiento y opción de compra  
28 se calculará aplicando la tasa de descuento a que se refiere la cláusula Décimo  
29 Octava.- **DÉCIMO: Expropiación. Uno.** Si durante la vigencia del contrato de  
30 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 impagadas 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  
expropriatorio o el monto de la indemnización pagada a éste.- **Cuatro.** Por este  
acto, el Banco de Chile cede al Arrendatario todas las acciones y excepciones  
de cualquier naturaleza que al Banco le correspondieren como propietario del  
Inmueble, para ejercer ante cualquier organismo, institución privada o pública,  
tribunales ordinarios o especiales dichas acciones y excepciones, subrogándose  
el Arrendatario en el Banco de Chile para estos efectos, liberando al Banco de

Código de Verificación: 009-3651572



Chile de toda responsabilidad en este sentido. El Arrendatario se obliga a ejercer estos derechos y acciones oportuna y diligentemente. En todo caso, se excluye expresamente de la cesión antes referida la facultad de percibir el monto de la indemnización.- **Cinco.** Para los efectos previstos en esta cláusula, el valor presente de las rentas pendientes de vencimiento se calculará aplicando la tasa de descuento a que se refiere la cláusula Décimo Octava siguiente.- **DÉCIMO PRIMERO: Dominio del Inmueble.** A mayor abundamiento de las declaraciones y garantías del Arrendatario establecidas en la cláusula Quinta, el Arrendatario reconoce que el dominio del Inmueble pertenece al Banco de Chile y, por lo tanto, no podrá transferirlo, venderlo o enajenarlo. Asimismo, salvo consentimiento escrito del Arrendador, el arrendatario no podrá constituir derecho alguno sobre el Inmueble en favor de terceros, ceder bajo ningún título su uso o mera tenencia, ni, en general, ejecutar acto alguno que pueda alterar el uso, goce o disposición del Inmueble. Atendido que la propiedad del Inmueble es del Arrendador, el Arrendatario debe, en todo momento, adoptar todas las medidas que sean necesarias para evitar cualquier perturbación del dominio del Arrendador sobre el Inmueble, debiendo dar noticia escrita a éste de cualquier situación que pueda afectar su derecho, como asimismo cooperar con el Arrendador cuando proceda reafirmar ante cualquier contingencia el título de dominio que el Arrendador tiene sobre el Inmueble arrendado. Si las contingencias se originan por causa del Arrendatario, éste deberá pagar todos los gastos en que al respecto haya tenido que incurrir el Arrendador.- **Subarrendamiento del inmueble. Uno.** El Arrendatario sólo podrá subarrendar Inmueble, siempre que el contrato de subarrendamiento cumpla con las siguientes condiciones copulativas: **a)** no podrá ser pactado por un 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

1 del presente contrato de arrendamiento; d) deberá estipularse que, ante  
2 cualquier incumplimiento del subarrendador de las obligaciones contraídas en  
3 favor del Banco, se pondrá término inmediato al contrato de subarrendamiento  
4 que se celebre en conformidad a esta cláusula, renunciando el subarrendatario a  
5 cualquier reclamo, derecho o indemnización que por el término anticipado  
6 pudiere corresponderle en contra del Banco.- **Dos.** El Arrendatario se obliga a  
7 comunicar al Banco la circunstancia de haber celebrado un contrato de  
8 subarrendamiento en los términos previstos en esta cláusula.- **DÉCIMO**  
9 **SEGUNDO:** Responsabilidad del Arrendatario. El Arrendatario será  
10 responsable de todo daño ocasionado al Inmueble por su acción u omisión y, en  
11 especial, del daño ambiental a que se refiere la Ley diecinueve mil trescientos  
12 sobre Bases Generales del Medio Ambiente, sea que el daño afecte al propio  
13 Inmueble o a cualquier componente ambiental relacionado con éste de cualquier  
14 modo, tales como napas subterráneas, cuerpos de agua, bosque u otros, y sea  
15 que dichos daños provengan del hecho propio del Arrendatario, de su personal,  
16 de personal de contratistas o de terceros que hayan ingresado al Inmueble con  
17 su consentimiento o autorización o con el consentimiento o autorización de sus  
18 contratistas o subcontratistas.- **Dos.** Asimismo, el Arrendatario será responsable  
19 por los daños ocasionados a personas o bienes que estuvieren en el Inmueble.-  
20 **DÉCIMO TERCERO:** Derecho a inspección e información. Uno. Durante la  
21 vigencia de este contrato, el Banco, previo aviso y respetando las normas  
22 internas de funcionamiento del Arrendatario, tendrá derecho cuando lo estimase  
23 conveniente a inspeccionar el Inmueble, su estado de conservación y utilización,  
24 así como las reparaciones o mejoras que se hubieren realizado y a solicitar la  
25 documentación, permisos y autorizaciones que deberán estar en poder del  
26 Arrendatario, por intermedio de la o las personas que al efecto comisione, de  
27 manera de fiscalizar el adecuado cumplimiento del Arrendatario de las  
28 disposiciones de este contrato. El Arrendatario se obliga por su parte a dar  
29 acceso al Inmueble y a prestar todas las facilidades del caso para el adecuado  
30 cumplimiento de su cometido por el Arrendador y por la o las personas que al

Código de Verificación: 009-3651572



1 efecto comisione..- **Dos.** El Arrendatario se obliga asimismo a proporcionar en  
2 forma periódica al Banco de Chile la información financiera que éste requiera  
3 para los efectos de dar cumplimiento a las instrucciones de la Superintendencia  
4 de Bancos e Instituciones Financieras.- **DÉCIMO CUARTO: Incumplimiento**  
5 **del Arrendatario y sus efectos.** **Uno.** El Arrendatario incumplirá el contrato en  
6 los siguientes casos: a) Si no paga oportunamente una cualquiera de las rentas  
7 o de los impuestos directos o contribuciones que afecten al Inmueble, o no  
8 efectúa oportunamente cualquier otro pago que deba hacer de acuerdo a los  
9 términos del presente contrato.- b) Si no cumple oportuna y totalmente cualquier  
10 obligación establecida en el presente contrato.- c) Si, el Arrendatario incumple  
11 cualquier obligación contraída actualmente o que en el futuro contrajere con el  
12 Banco de Chile, ya sea que éstas fueren directas o indirectas, en moneda  
13 nacional o extranjera, conjunta o separadamente, ya sea como suscriptor,  
14 aceptante, girador, endosante o avalista de letras de cambio, libranzas, pagarés  
15 u otras órdenes de pago distintas de los cheques, incluyendo la responsabilidad  
16 de su calidad de obligado a cualquier título de los documentos endosados al  
17 Banco de Chile en garantía o por créditos que este último adquiera como  
18 cesionario; por novaciones debidas a cambio de deudor u objeto; ya sea que el  
19 obligado adeude tales obligaciones o documentos como deudor principal, como  
20 titulador o como codeudor solidario o a cualquier otro título; por los intereses,  
21 reajustes y costas, en su caso, que correspondan; por las renegociaciones o  
22 reprogramaciones de todas aquellas operaciones y documentos, a favor del  
23 Banco de Chile; y en especial todas aquellas obligaciones emanadas de los  
24 contratos de arrendamiento con opción de compra suscritos por las Partes.- d)  
25 Si no cumple con su obligación de obtener los permisos, autorizaciones o  
26 efectuar cualquier declaración necesaria para desarrollar su actividad; si comete  
27 una infracción que sea calificada por la Superintendencia del Medio Ambiente  
28 como grave o gravísima y/o si por su acción u omisión se genera un daño  
29 ambiental lo que deberá ser establecido por las autoridades competentes.- **Dos.**  
30 Producido alguno de estos incumplimientos o hechos, el Banco estará facultado

Código de Verificación: 009-3651572



1 para solicitar la terminación del presente contrato y, por lo tanto, para exigir la  
2 inmediata restitución del Inmueble y el pago de todas las rentas de  
3 arrendamiento vencidas pendientes de pago a la época de la terminación  
4 anticipada del contrato, declarada judicialmente, con los intereses moratorios  
5 que correspondan; y a título de estimación anticipada de los perjuicios que el  
6 incumplimiento y término anticipado del contrato pudiera causar al Arrendador,  
7 una cantidad única equivalente a la suma de todas las rentas de arrendamiento  
8 pactadas en el contrato, con vencimiento entre la fecha de terminación  
9 anticipada del mismo, declarada judicialmente, y hasta el día en que el  
10 arrendamiento hubiera terminado naturalmente, conforme al plazo estipulado en  
11 la cláusula Cuarta del presente contrato; más el monto señalado en la cláusula  
12 Décimo Séptima siguiente como precio de venta del Inmueble. El Arrendatario  
13 renuncia expresamente a la presunción de pago establecida en el artículo mil  
14 quinientos setenta del Código Civil, siendo en consecuencia de su cargo la  
15 prueba de los pagos que afirmare haber realizado.- **Tres.** En todo caso, una vez  
16 ejercido el derecho del Banco de Chile de ponerle término inmediato al presente  
17 contrato por alguna de las causales indicadas en el numeral Uno precedente, el  
18 Arrendatario tendrá un plazo de sesenta días para optar por la compra del  
19 Inmueble en un valor igual al valor de las rentas pendientes de vencimiento  
20 hasta el término pactado del contrato, más el valor de la opción de compra. En  
21 todo caso, para que el Arrendatario opte por esta alternativa deberá pagar  
22 previamente al Banco las rentas que se encontraran vencidas a esa fecha, así  
23 como cualquier otra obligación vencida que mantuviera con el Banco y cualquier  
24 gasto que se ocasione o tenga su causa directa o indirecta en el presente  
25 contrato o en su cumplimiento, incluidas las costas personales y/o procesales,  
26 todo ello con sus intereses moratorios correspondientes. En el caso en que el  
27 Arrendatario opte por la compra del Inmueble de conformidad a lo dispuesto en  
28 esta cláusula y pague el precio establecido para ello, el Arrendador contrae las  
29 mismas obligaciones pactadas para el evento de que el Arrendatario ejerza la  
30 opción de compra al término del contrato de acuerdo a lo previsto en la cláusula



1 Décimo Séptima de este contrato.- **DÉCIMO QUINTO: Reparaciones y**  
2 **Mejoras.** Uno. El arrendatario, a su propio costo, mantendrá en buen estado de  
3 conservación y en condiciones de trabajo normal el Inmueble, debiendo efectuar  
4 a su costa todas las reparaciones, cualquiera sean las que se requieran para  
5 mantenerlo en perfectas condiciones. En conformidad a lo anterior, serán de  
6 cargo y cuenta exclusiva del Arrendatario todos los gastos de mantención y  
7 conservación del Inmueble, así como las reparaciones locativas y no locativas  
8 del mismo.- Dos. De igual manera, serán de cargo del Arrendatario las mejoras  
9 necesarias, útiles y voluntarias que se introdujeran en el Inmueble. Cualquier  
10 mejora o edificación que se efectúe en el Inmueble será de dominio del  
11 Arrendatario, salvo en las siguientes situaciones: a) Si el Banco pusiera término  
12 anticipado al presente contrato, en cuyo evento, y sin perjuicio de lo dispuesto en  
13 la cláusula Décimo Cuarta, las mejoras o edificaciones pasarán a dominio del  
14 Banco a título de indemnización de perjuicios; b) Si el Arrendatario no ejerce la  
15 opción de compra pactada en la cláusula Décimo Séptima, en cuyo evento el  
16 Arrendatario deberá retirarlas dentro de los veinte días siguientes al vencimiento  
17 del plazo estipulado para el ejercicio de la señalada opción y, si así no se hiciera,  
18 en el plazo estipulado, dichas mejoras o edificaciones quedarán en beneficio del  
19 Inmueble, a título de indemnización por el incumplimiento. En todo caso, el retiro  
20 de las mejoras o edificaciones que tuviera derecho a efectuar no podrán producir  
21 detrimiento en el Inmueble y, si así fuese, estas siempre quedarán en beneficio  
22 de la propiedad.- Tres) Cualquier transformación del Inmueble requerirá de la  
23 autorización previa dada por escrito por el Arrendador.- **DÉCIMO SEXTO:**  
24 **Regulación ejercicio facultad artículo mil novecientos cuarenta y cinco del**  
25 **Código Civil.** El Arrendatario sólo podrá ejercer el derecho que le otorga el  
26 inciso segundo del artículo mil novecientos cuarenta y cinco del Código Civil,  
27 siempre que dentro del plazo de diez días corridos contados desde el no pago  
28 de una cualquiera de las rentas, proponga, bajo su responsabilidad, a una  
29 persona idónea que le sustituya en el arriendo por el tiempo que falte, prestando  
30 al efecto, una garantía que necesariamente deberá consistir en una Boleta de



1 Garantía Bancaria por el monto de las rentas faltantes, expresada en la misma  
2 moneda pactada en el contrato. Las Partes acuerdan que todos los gastos,  
3 impuestos, derechos y cualquier otro desembolso que se genere con motivo del  
4 ejercicio de la facultad reglamentada precedentemente y contenida en el inciso  
5 segundo del artículo mil novecientos cuarenta y cinco del Código Civil, será de  
6 cargo del Arrendatario. El ejercicio del derecho que se le reconoce al  
7 Arrendatario, no será impedimento, en caso alguno, para ejercer todos los  
8 derechos que le correspondan al Arrendador en contra del Arrendatario por el  
9 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 **ciento**  
**setenta y seis coma cuarenta y nueve** Unidades de Fomento, más todos los  
gastos que origine la compraventa, cantidad que deberá ser pagada el día **dos**  
**de septiembre** del año **dos mil treinta y seis**. Asimismo, en esa misma fecha,  
el Arrendatario deberá pagar al Banco, como parte de la opción de compra, una  
suma equivalente a la sobretasa del impuesto territorial establecida en el artículo  
séptimo bis de la Ley número diecisiete mil doscientos treinta y cinco que afecte  
al Banco de Chile en relación al Inmueble, respecto de la totalidad o la  
proporción que se encuentre pendiente de pago o que deba pagarse en el  
período anual que termina el treinta y uno de diciembre del año en que se  
efectúe la venta como consecuencia del ejercicio de la opción de compra, más el  
IVA en caso que corresponda. En caso de que el Banco no haya sido notificado  
por parte del Servicio de Impuestos Internos del monto de dicha sobretasa, la  
suma que deberá pagar el Arrendatario al momento de ejercer la opción de

Código de Verificación: 009-3651572



compra será la cantidad equivalente de aplicar sobre el valor total del avalúo fiscal del Inmueble al treinta y uno de diciembre del año anterior al ejercicio de la venta, la tasa máxima de la sobretasa establecida en el referido artículo séptimo bis, más el IVA, en caso que corresponda. 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 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 occasionen 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 arrendado. Asimismo, las Partes

1 acuerdan que la compraventa con hipoteca y prohibición aludida será  
2 condicional, en conformidad al artículo mil ochocientos siete del Código Civil,  
3 esto es, se efectuará bajo la condición suspensiva que dichos gravámenes  
4 queden inscritos legalmente y de primer grado en los registros respectivos del  
5 Conservador de Bienes Raíces que corresponda, a favor del Banco de Chile.-  
6 Asimismo, las Partes acuerdan que los gastos derivados de la contratación de  
7 los seguros necesarios en favor del Inmueble, durante el plazo en que éste  
8 permanezca en el dominio del Banco, serán de cargo del Arrendatario, quien  
9 deberá reembolsárselos dentro de los quince días siguientes al término del plazo  
10 pactado como duración del contrato, siéndoles en todo caso aplicables los  
11 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  
13 Arrendatario podrá poner término anticipado al presente contrato y adquirir el  
14 Inmueble, prepagando el valor presente del total de las rentas de arrendamiento  
15 pactadas e insolutas, más el valor de la opción de compra, aplicando la tasa de  
16 descuento que se determinará en la forma señalada a continuación en función  
17 de la época en que se ejerza el prepago: a) Si la mitad del "plazo residual" fuere  
18 inferior o igual a un año, la tasa de prepago a utilizar será la "Tasa TAB" de  
19 noventa o ciento ochenta días, según se señalará a continuación, vigente a la  
20 fecha en que se ejerza el prepago, más **uno coma veintitrés** puntos  
21 porcentuales anuales, con tope máximo del **tres coma noventa y siete** por  
22 ciento anual. Correspondrá utilizar la tasa TAB de noventa días en caso que la  
23 mitad del plazo residual fuere igual o menor a seis meses y la tasa TAB de  
24 ciento ochenta días si la mitad del plazo residual fuere mayor a seis meses. b) Si  
25 la mitad del "plazo residual" fuere superior a un año, la tasa de prepago a utilizar  
26 será la "Tasa BCU" del plazo más cercano a la mitad del plazo residual que se  
27 encuentre vigente a la fecha en que se ejerza el prepago, más **uno coma**  
**veintitrés** puntos porcentuales anuales, con tope máximo del **tres coma**  
**noventa y siete** por ciento anual.- **Dos)** Para los efectos de esta cláusula, se  
30 entenderá por "**plazo residual**": el plazo más cercano al tiempo que resta para

Código de Verificación: 009-3651572



1 el término natural del contrato, de acuerdo a lo establecido en la cláusula cuarta  
2 precedente; por "tasa TAB": aquella informada por la Asociación de Bancos e  
3 Instituciones Financieras de Chile A.G. conforme al "Reglamento Tasas TAB  
4 Nominal, en UF y TADO", protocolizado en la Notaría de Santiago de don Raúl  
5 Undurraga Laso, con fecha nueve de mayo del año dos mil diecisiete, repertorio  
6 número dos mil setecientos setenta y cuatro guión dos mil diecisiete, publicado  
7 en el Diario Oficial del día cinco de mayo del año dos mil diecisiete; por "tasa  
8 BCU" la tasa que tengan los Bonos en Unidades de Fomento emitidos por el  
9 Banco Central de Chile.- **Tres)** Si el Arrendatario se acoge a esta alternativa  
10 adquirirá el Inmueble, caso en el cual el Arrendador contrae las mismas  
11 obligaciones pactadas para el evento de que el Arrendatario ejerza la opción de  
12 compra al término del contrato.- **Cuatro)** En todo caso, el Arrendatario sólo  
13 podrá ejercer el derecho de poner término anticipado al contrato de conformidad  
14 a esta cláusula, sujeto al cumplimiento de las siguientes condiciones copulativas:  
15 a) Que el Arrendatario avise al Banco de Chile que ejercerá este derecho con  
16 una anticipación mínima de cinco días hábiles bancarios; b) Que el prepago se  
17 efectúe con fondos de inmediata disponibilidad; c) Que el arrendatario se  
18 encuentre al día en el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que  
19 hubiere asumido en favor del Banco de Chile; d) Que el Arrendatario pague al  
20 Banco, como una cantidad adicional del prepago, la sobretasa del impuesto  
21 territorial establecida en el artículo séptimo bis de la Ley número diecisiete mil  
22 doscientos treinta y cinco que afecte al Banco de Chile en relación al Inmueble,  
23 calculada en la forma señalada en la cláusula anterior; y, e) Que el Arrendatario  
24 de 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 y  
29 en el mismo estado que lo recibió, habida consideración del desgaste natural  
30 producido por el transcurso del tiempo y del desgaste por su uso legítimo,

Código de Verificación: 009-3651572



1 teniendo en cuenta que el Arrendatario ha debido cumplir con todas las  
2 obligaciones de conservación a que se refiere este contrato. De no ser así se  
3 avalúan los perjuicios de común acuerdo por las Partes en la cantidad de **ciento**  
4 **setenta y seis coma cuarenta y nueve** Unidades de Fomento, lo que no obsta  
5 a la 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 de  
7 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 en  
13 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 cinco  
15 por ciento del valor mensual de la renta de arrendamiento establecido en la  
16 cláusula Cuarta, por cada día y por todo el tiempo que transcurra hasta obtener  
17 la restitución efectiva del Inmueble de parte del Arrendatario.- **VIGÉSIMO:**  
18 **Intereses moratorios.** Si el Arrendatario no pagara oportunamente cualquiera  
19 de las rentas o no pagara cualquier otra suma que adeudare al Arrendador,  
20 conforme al presente contrato, las cantidades adeudadas devengarán  
21 automáticamente y a contar de la mora o retardo, el interés máximo que es  
22 posible pactar en operaciones de crédito de dinero, hasta el día en que se haga  
23 el pago efectivo y total. Igual regla se aplicará al reembolso de cualquier gasto  
24 que el Banco de Chile deba realizar por cuenta del Arrendatario. Todo esto sin  
25 perjuicio de los demás derechos del Arrendador.- **VIGÉSIMO PRIMERO:**  
26 **Notificaciones.** Todas las notificaciones o avisos relacionados con el presente  
27 contrato, serán hechos por carta certificada dirigida a los domicilios de cada una  
28 de las partes y/o a la dirección de correo electrónico registrado por el  
29 Arrendatario en el Banco, si el Arrendatario cambiara su domicilio o su dirección  
30 de correo electrónico, deberá dar aviso al Arrendador de tal hecho.- **VIGÉSIMO**



1 **SEGUNDO: Cesión de contrato.** **Uno.** El Arrendador se reserva la facultad de  
2 ceder a terceros el derecho de cobrar y percibir las rentas de arrendamiento que  
3 se pactan y mencionan en este contrato, y/o ceder los demás derechos que para  
4 él emanan del presente contrato, ya sea en dominio o en garantía, o bien para  
5 designar un diputado para su cobro. En este evento, el Arrendatario deberá ser  
6 notificado de tal cesión por medio de un notario público.- **Dos.** Por su parte, el  
7 Arrendatario no podrá ceder los derechos y obligaciones que le corresponden en  
8 virtud del presente contrato, sin el consentimiento otorgado por escrito por el  
9 Arrendador.- **VIGÉSIMO TERCERO: Fianza y codeuda solidaria.** Por este acto  
10 don **ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER**, ya individualizado, actuando por  
11 sí, en adelante también referido como "el fiador", expone: **Uno)** Que por el  
12 presente instrumento viene en constituirse en fiador y codeudor solidario de  
13 todas y cada una de las obligaciones que por el presente instrumento asume la  
14 sociedad **CREM SpA** a favor del **Banco de Chile**, aceptando desde luego todas  
15 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  
16 diecinueve mil seiscientos veintiocho, sobre protección de datos de carácter  
17 personal, el fiador autoriza expresamente al Banco de Chile para tratar y  
18 comunicar los datos referidos al cumplimiento o incumplimiento de los derechos  
19 y obligaciones que para él emanan del presente contrato, especialmente para  
20 fines de evaluación de riesgo en el proceso de crédito. En consecuencia,  
21 autoriza al Banco de Chile, para que pueda tratar y comunicar los datos referidos  
22 a la existencia, cumplimiento y/o incumplimiento del presente contrato así como  
23 de las operaciones comerciales realizadas en el contexto del mismo,  
24 proporcionando dicha información a cualquier registro o banco de datos  
25 personales, con el objeto que sea recopilado, procesado y comunicado en  
26 cualquier forma a quienes legítimamente puedan acceder a ella, relevando el  
27 cliente al Banco de Chile, de cualquier responsabilidad que pudiera derivar al  
28 efecto.- **VIGÉSIMO CUARTO: Gastos e impuestos.** **Uno.** Serán de cargo del  
29 Arrendatario todos los gastos, impuestos, derechos, tasas y/o gravámenes, que  
30

Código de Verificación: 009-3651572



1 tengan su causa directa o indirecta en el presente contrato, incluyendo los que  
2 afecten o puedan afectar a la compraventa y/o transferencia del Inmueble en  
3 caso que el Arrendatario decidiese hacer uso de la opción de compra que se le  
4 otorga en este contrato.- **Dos.** Asimismo, será de cargo del Arrendatario el pago  
5 de cualquier multa e indemnización de perjuicios, de cualquier naturaleza, y en  
6 general todo desembolso realizado por el Banco de Chile por cuenta del  
7 Arrendatario con ocasión del uso y goce del Inmueble.- **Tres.** De igual manera,  
8 corresponderá al Arrendatario el pago de cuantos gastos se occasionen o tengan  
9 su causa en el incumplimiento de las obligaciones que para él emanen del  
10 presente contrato, incluidas las costas procesales y personales.- **Cuatro.** El  
11 Arrendatario deberá efectuar el pago de las sumas que se deriven de los  
12 conceptos referidos en esta cláusula dentro del plazo de cinco días contados  
13 desde la fecha en que el Banco requiera en tal sentido.- **Cinco.** En todo caso, el  
14 Arrendatario cuenta correntista del Banco otorga mandato al Banco de Chile,  
15 para debitar o cargar en su Cuenta Corriente, los montos ocasionados por los  
16 conceptos antes señalados, como asimismo, el valor de las rentas de  
17 arrendamiento referidas en el presente instrumento que se encontraran  
18 vencidas, sus intereses y los gastos originados por éste y/o su cumplimiento  
19 incluso judicial. El Banco efectuará el cargo o débito en la cuenta corriente del  
20 Arrendatario en cuanto el pago que hubiere hecho el Banco se hubiera  
21 realizado. Las Partes declaran que este mandato se otorga en interés del Banco  
22 y del Arrendatario. El Arrendatario sólo podrá revocar el presente mandato en la  
23 medida que no tuviere deudas con el Banco. La revocación del mandato, en la  
24 medida que ello sea posible conforme a lo anterior, sólo podrá efectuarse  
25 mediante un aviso presentado por escrito y en soporte de papel en la Sucursal  
26 del Banco a la que se encuentra adscrita su cuenta corriente. Las Partes  
27 acuerdan que será suficiente rendición de cuentas, por parte del Banco, el envío  
28 al Arrendatario, por medios físicos o electrónicos, de un aviso informando la  
29 fecha del cargo, el origen de éste y su monto.- **VIGÉSIMO QUINTO: Domicilio y**  
30 **jurisdicción.** Para todos los efectos legales de este contrato, las Partes se



1 someten a la jurisdicción de los tribunales de justicia de la comuna y ciudad de  
2 Santiago. Sin perjuicio de lo anterior y para todos los efectos legales de este  
3 contrato, los comparecientes convienen que para el caso que el demandante  
4 fuere el Banco de Chile, las Partes se someten a la jurisdicción de los tribunales  
5 de justicia de la comuna y ciudad de Santiago o del domicilio del  
6 Arrendatario señalado en el presente contrato o del que fuere competente  
7 conforme a las normas generales, a elección del Banco. Todos los plazos  
8 indicados en el presente contrato, se entienden que son días corridos.-  
9 **PERSONERÍAS:** La personería de doña Ximena del Carmen Guasch Castro y

10 de don Víctor Hugo Díaz Lillo para representar al Banco de Chile, consta de  
11 escritura pública de fecha treinta de marzo del año dos mil doce, otorgada en la  
12 Notaría de Santiago de don René Benavente Cash. La personería de don  
13 Enrique Alejandro Cabo Osmer para representar a Crem SpA, consta de  
14 escritura pública de fecha veintisiete de mayo del año dos mil diecinueve,  
15 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.- En comprobante y previa lectura así lo otorgan y firman los  
comparecientes con el notario que autoriza.- Se da copia. Doy fe.-  
20

21  
22  
23  
24



25 **ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER**

26  
27  
28  
29



30 **XIMENA DEL CARMEN GUASCH CASTRO**

GINO PAOLO BENEVENTI ALFARO  
NOTARIO PUBLICO INTERINO  
NOTARIA 45  
Huérfanos 979 piso 7  
Santiago

1  
2  
3  
4  
5 VÍCTOR HUGO DÍAZ LILLO

6 Autorizo de Conformidad al Art. 402 de Código Orgánico  
7 de Tribunales.- SANTIAGO, 28/09/2021

8  
9  
10 AE° NOTARIA STGO.  
11

12 Declaración Impuesto al Valor Agregado I.V.A. "Se deja constancia que respecto  
13 de la presente escritura, el Arrendador declaró bajo juramento que el Contrato de  
14 Arrendamiento con Opción de Compra se encuentran **exento del Impuesto al**  
15 **Valor Agregado, IVA**, declaración que se efectuó en dos ejemplares, una de las  
16 cuales quedó bajo custodia del Notario que autoriza". Conforme.- Santiago, 28 de  
17 Septiembre de 2.021. DOY FE.-  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

Código de Verificación: 009-3651572



X 42.922

R: 29232 - 2021  
10/09/2021

Código de Verificación: 009-3651572



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

**INUTILIZADA ESTA PAGINA**



Lep. 29.232 - 2021  
13-09-2021  
OT.3651.572

ANEXO N° 1

DECLARACIÓN JURADA ARTÍCULO 75 DEL CÓDIGO TRIBUTARIO

(Contratos sobre bienes corporales inmuebles no gravados o exentos del Impuesto a las Ventas y Servicios)

Santiago, 13 de septiembre de 2021

Nosotros: Doña XIMENA DEL CARMEN GUASCH CASTRO, RUT N°9.316.652-3, y don VÍCTOR HUGO DÍAZ LILLO, cédula nacional de identidad N° 10.308.913-1, ambos en representación de BANCO DE CHILE RUT N°: 97.004.000-5, declaramos ante el Notario Sr. SERGIO ULLOA OJEDA, abogado, Notario Público Suplente de don GINO BENEVENTI ALFARO, Notario Público Interino de la Cuadragésima Quinta Notaría de Santiago, que de acuerdo a lo establecido en el D.L. N° 825, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios;

El contrato de Arriendo con Opción de Compra del bien raíz Rol N° 829-10 de la Comuna de Ñuñoa, celebrado mediante escritura pública de fecha 13 de septiembre del año 2021.

Da cuenta de una convención que se encuentra NO AFECTA O EXENTA del Impuesto a las Ventas y Servicios, ya que: (Marque con una X, lo que corresponda)

La venta u otra transferencia, es efectuada por un vendedor no habitual.

La adquisición, contrato de arrendamiento con opción de compra o contrato general de construcción, es financiado en todo o parte, con subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Art. 12 Letra F del D.L. N° 825 de 1974).

La venta se efectúa en cumplimiento de un contrato de promesa de compraventa celebrado válidamente antes del 1° de enero del año 2016 (Art. Sexto transitorio Ley 20.780)

El bien objeto del contrato, es un inmueble nuevo, con permiso de construcción anterior al 1° de enero de 2016 y la solicitud de recepción definitiva de la obra, fue ingresada en la Dirección de Obras Municipales respectiva antes del 1° de abril de 2017 (Art. séptimo transitorio Ley 20.780).

El inmueble forma parte del activo inmovilizado de la empresa y en su adquisición o construcción, no se tuvo derecho a crédito fiscal (Art. 8° letra m) del D.L. N° 825 de 1974).

El contrato de arrendamiento con opción de compra, que se suscribe, no da cuenta de haberse percibido el pago del precio del contrato o parte de éste, y si bien se encuentra gravado con IVA, la factura debe emitirse cuando se perciba el pago del precio del contrato, o parte de éste. (Art. 9° letra f) y 55 inciso 2do. del D.L. N° 825 de 1974).

Otros.- El contrato de arriendo con opción de compra se encuentra exento de conformidad al N° 11 letra E del artículo 12 del D.L. 825, porque la adquisición del inmueble objeto del contrato que precede inmediatamente al arriendo, no se ha recargado impuesto al valor agregado por tratarse de una venta exenta o no afecta.

La presente Declaración Jurada se efectúa en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución N° 16, publicada en extracto en el Diario Oficial del 4 de Febrero del año 2017.

Código de Verificación: 009-3651572

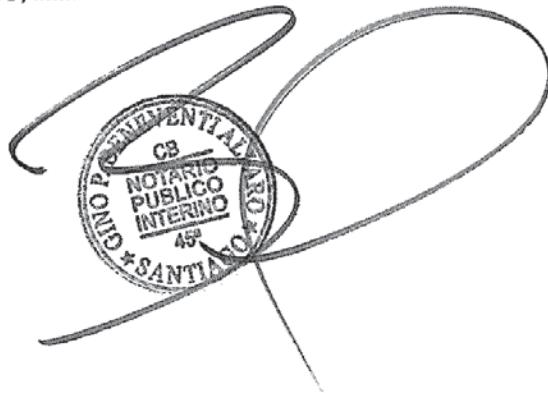


Firma del Declarante

Firma del Declarante

AUTORIZO LAS FIRMAS DE LOS  
COMPARECIENTES YA INDIVIDUALIZADOS  
EN LA CALIDAD EN QUE COMPARCEN,  
CON ESTA FECHA.

SANTIAGO, ..... 28-09-2021



Código de Verificación: 009-3651572



ANEXO N° 1

**DECLARACIÓN JURADA ARTÍCULO 75 DEL CÓDIGO TRIBUTARIO**

(Contratos sobre bienes corporales inmuebles no gravados o exentos del Impuesto a las Ventas y Servicios)

Santiago, 13 de septiembre de 2021

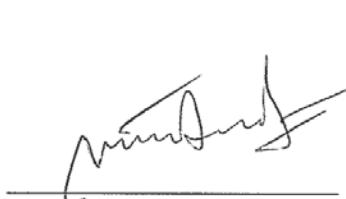
Nosotros: Doña XIMENA DEL CARMEN GUASCH CASTRO, RUT N°9.316.652-3, y don VÍCTOR HUGO DÍAZ LILLO, cédula nacional de identidad N° 10.308.913-1, ambos en representación de BANCO DE CHILE RUT N°: 97.004.000-5, declaramos ante el Notario Sr. SERGIO ULLOA OJEDA, abogado, Notario Público Suplente de don GINO BENEVENTI ALFARO, Notario Público Interino de la Cuadragésima Quinta Notaría de Santiago, que de acuerdo a lo establecido en el D.L. N° 825, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios;

- El contrato de Arriendo con Opción de Compra del bien raíz Rol N° 829-10 de la Comuna de Ñuñoa, celebrado mediante escritura pública de fecha 13 de septiembre del año 2021.

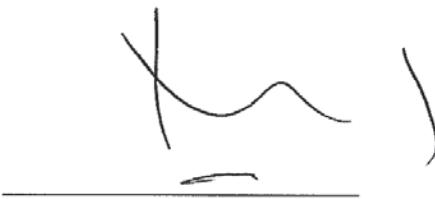
Da cuenta de una convención que se encuentra NO AFECTA O EXENTA del Impuesto a las Ventas y Servicios, ya que: (Marque con una X, lo que corresponda)

- La venta u otra transferencia, es efectuada por un vendedor no habitual.
- La adquisición, contrato de arrendamiento con opción de compra o contrato general de construcción, es financiado en todo o parte, con subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Art. 12 Letra F del D.L. N° 825 de 1974).
- La venta se efectúa en cumplimiento de un contrato de promesa de compraventa celebrado válidamente antes del 1° de enero del año 2016 (Art. Sexto transitorio Ley 20.780)
- El bien objeto del contrato, es un inmueble nuevo, con permiso de construcción anterior al 1° de enero de 2016 y la solicitud de recepción definitiva de la obra, fue ingresada en la Dirección de Obras Municipales respectiva antes del 1° de abril de 2017 (Art. séptimo transitorio Ley 20.780).
- El inmueble forma parte del activo inmovilizado de la empresa y en su adquisición o construcción, no se tuvo derecho a crédito fiscal (Art. 8° letra m) del D.L. N° 825 de 1974).
- El contrato de arrendamiento con opción de compra, que se suscribe, no da cuenta de haberse percibido el pago del precio del contrato o parte de éste, y si bien se encuentra gravado con IVA, la factura debe emitirse cuando se perciba el pago del precio del contrato, o parte de éste. (Art. 9° letra f) y 55 inciso 2do. del D.L. N° 825 de 1974).
- Otros.- El contrato de arriendo con opción de compra se encuentra exento de conformidad al N° 11 letra E del artículo 12 del D.L. 825, porque la adquisición del inmueble objeto del contrato que precede inmediatamente al arriendo, no se ha recargado impuesto al valor agregado por tratarse de una venta exenta o no afecta.

La presente Declaración Jurada se efectúa en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución N° 16, publicada en extracto en el Diario Oficial del 4 de Febrero del año 2017.



Firma del Declarante



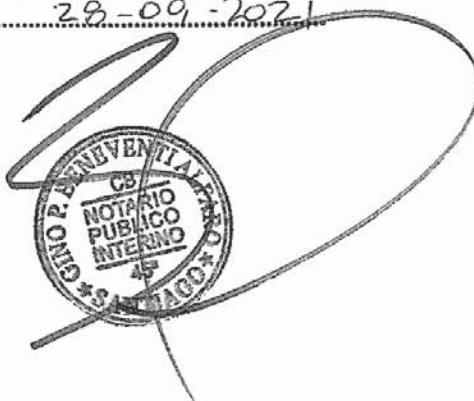
Firma del Declarante

Código de Verificación: 009-3651572



AUTORIZO LAS FIRMAS DE LOS  
COMPARCIENTES YA INDIVIDUALIZADOS  
EN LA CALIDAD EN QUE COMPARCEN,  
CON ESTA FECHA.

SANTIAGO, ..... 28-09-2021



Código de Verificación: 009-3651572



Certifica que esta escritura esta conforme al original y no ha sido modificada, Santiago 30-09-2021

Firmado electrónicamente por

GINO PAOLO BENEVENTI ALFARO

Notario Interino

45 Notaria de Santiago



Documento emitido con Firma Electrónica  
Avanzada, conforme a la Ley N°19.799 y el  
Auto Acordado de la Excmo. Corte Suprema  
de Justicia de fecha 10 de Octubre de 2006.  
Verifique en [www.ajs.cl](http://www.ajs.cl) 009-3651572