



Notario Titular de Santiago Gerardo Andrés Carvallo Castillo

Certifico que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de ARREND.C/OPC.COMPRA otorgado el 26 de Octubre de 2022 reproducido en las siguientes páginas.

Notario Titular de Santiago Gerardo Andrés Carvallo Castillo.-

Huérfanos 979 Piso 7, Santiago.-

Repertorio N°: 17287 - 2022.-

Santiago, 14 de Noviembre de 2022.-



1234567928127

www.fojas.cl

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

Certificado N° 1234567928127.- Verifique validez en www.fojas.cl.-

CUR N°: F4671-1234567928127.-



GERARDO CARVALLO CASTILLO
NOTARIO PÚBLICO
45º NOTARÍA DE SANTIAGO
Huérfanos 979 - piso 7
Santiago



1 REPERTORIO N°17.287-2022

R.VALDES17/FOLIO N° 9987856

2 OT.15316

3
4 **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA**

5
6 **BANCO DE CHILE**

7 **A**

8 **INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA**

9
10
11 EN SANTIAGO, REPÚBLICA DE CHILE, a veintiséis de Octubre del año dos
12 mil veintidós, ante mí, **GERARDO CARVALLO CASTILLO**, Abogado, Notario
13 Público Titular de la Cuadragésima Quinta Notaría de Santiago, domiciliado en
14 esta ciudad, calle Huérfanos número novecientos setenta y nueve, séptimo
15 piso, comparecen: Por una parte, don **CARLOS RODRIGO VALDÉS**
16 **CATALDO**, chileno, casado, empleado, cédula nacional de identidad número
17 ocho millones novecientos cincuenta y tres mil ochocientos ochenta y seis
18 guion seis y don **ROBERTO ANGUITA QUINTERO**, chileno, casado,
19 ingeniero, cédula de identidad número siete millones treinta y siete mil ciento
20 noventa y cuatro guion cuatro, ambos en representación del **BANCO DE**
21 **CHILE**, según se acreditará al final, sociedad anónima bancaria, Rol Único
22 Tributario número noventa y siete millones cuatro mil guion cinco, en adelante
23 referido también e indistintamente como "el Banco" y/o "el Arrendador", todos
24 domiciliados en la ciudad de Santiago, Paseo Ahumada número doscientos
25 cincuenta y uno; y por la otra; don **ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER**,
26 chileno, divorciado, ingeniero comercial, cédula de identidad número seis
27 millones doscientos cuarenta y cinco mil doscientos cuarenta y ocho guion K
28 y doña **MARGARITA VIRGINIA CABO OSMER**, chilena, divorciada,
29 diseñadora, cédula de identidad número seis millones doscientos cuarenta y
30 cinco mil doscientos cuarenta y nueve guion ocho, en representación de



1 **INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA**, según se
2 acreditará al final, sociedad del giro de su denominación, Rol Único Tributario
3 número setenta y seis millones trescientos veintisiete mil quinientos treinta y
4 cuatro guion cinco, en adelante referida también e indistintamente como "la
5 Arrendataria", todos domiciliados en San José María Escrivá de Balaguer
6 número trece mil ciento cinco, oficina número seiscientos trece, comuna de Lo
7 Barnechea, Santiago; todos mayores de edad, quienes acreditan su identidad
8 con las cédulas mencionadas y exponen: Que han convenido el siguiente
9 contrato de arrendamiento: **PRIMERO: Descripción del inmueble objeto del**
10 **presente contrato.** El Banco de Chile, con el exclusivo objeto de celebrar el
11 presente contrato de arrendamiento, procederá a adquirir para sí a
12 **INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA** la propiedad
13 ubicada en calle Cruz número novecientos uno, ciudad y comuna de
14 Concepción, que forma una manzana de una superficie aproximada de trece
15 mil setecientos cincuenta y cinco metros cuadrados y cuyos deslindes según
16 sus títulos, son los siguientes: **NORTE**, en ciento catorce metros con
17 propiedad de don Agustín Cuevas; **SUR**, en ciento siete coma veinte metros,
18 enmarcados en línea A-B de cuatro coma cincuenta metros con esquina
19 formada por calles Cruz con Castellón en línea B-C de ciento siete coma
20 veinte metros, con calle Cruz y en línea C-D de cuatro coma cincuenta metros
21 con esquina formada por las calles Tucapel y Cruz; **ESTE**, en ciento
22 veinticuatro coma treinta metros, enmarcado en la línea D-E con calle
23 Tucapel; y **OESTE**, en ciento catorce metros enmarcado en la línea A-F con
24 calle Castellón. El título de dominio se inscribió a fojas seis mil ciento cuarenta
25 y cuatro número cinco mil setecientos cincuenta y seis del Registro de
26 Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concepción,
27 correspondiente al año dos mil quince. El inmueble antes referido, tiene
28 asignado el rol de avalúo número quinientos sesenta y nueve guion uno de la
29 Comuna de Concepción, en adelante también referido como "**el Inmueble**".-
30 **SEGUNDO: Arrendamiento.** Sujeto a la condición resolutoria consistente en

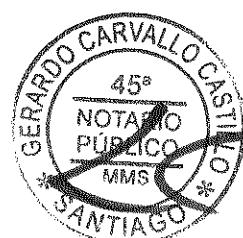


Certificado
1234567928127
Verifique validez
<http://www.fojas.cl>



GERARDO CARVALLO CASTILLO
NOTARIO PÚBLICO
45º NOTARÍA DE SANTIAGO
Huérfanos 979 - piso 7
Santiago

que el Banco no adquiera el Inmueble ni se inscriba el título respectivo a su nombre en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de **Concepción**, libre de todo gravamen, prohibición o embargo, salvo el arriendo inscrito a fojas dos mil doscientas ochenta y cinco número mil ochocientos cuatro del año dos mil quince del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Concepción, por el presente instrumento, el Arrendador da en arriendo al Arrendatario, quien acepta para sí, el Inmueble individualizado en la cláusula Primera precedente.- **TERCERO: Entrega.** En consideración a que el Banco adquiere el Inmueble individualizado por expresas instrucciones del Arrendatario, con el único objeto de celebrar el presente contrato de arrendamiento, el Arrendatario acepta las condiciones de entrega material del Inmueble que se arrienda por este acto, sus especificaciones de arquitectura, técnicas y de planos, renunciando desde luego a cualquier derecho o reclamo que pudiese interponer en contra del Arrendador por dichos conceptos. El Arrendatario declara haber recibido conforme y a su entera satisfacción el Inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento, y renuncia a efectuar al Banco cualquier reclamación por concepto de la calidad del Inmueble, cualquiera fuese su origen, por lo que el Arrendador no responderá de las turbaciones que el Arrendatario pueda sufrir en el Inmueble, cualquiera fuese las causas de ellas.- **CUARTO: Duración del contrato y Rentas de Arrendamiento.** El presente contrato se iniciará el día de hoy y durará hasta el día **diecinueve de noviembre del año dos mil treinta y siete.** Las rentas de arrendamiento se pagarán en el domicilio del Arrendador en su equivalente en pesos chilenos a la fecha del pago efectivo, en la siguiente forma: a) **Una** renta de arrendamiento equivalente a **cincuenta y siete mil** Unidades de Fomento, que se pagará en la misma fecha en que los inmuebles arrendados se inscriban a nombre del Banco de Chile en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces correspondiente; y b) **Ciento ochenta** rentas de arrendamiento, iguales, mensuales y sucesivas equivalentes a **mil setecientas ochenta y siete coma veintinueve Unidades**



1 de Fomento, cada una de ellas, que deberán pagarse a partir del día
2 diecinueve de noviembre del año dos mil veintidós. Si dejare de existir una
3 fijación oficial de la Unidad de Fomento, las rentas pendientes de vencimiento
4 serán iguales a la última suma pagada bajo el régimen de dicha unidad y se
5 reajustarán, en igual porcentaje a la variación experimentada por el Índice de
6 Precios al Consumidor, que determine el Instituto Nacional de Estadísticas o
7 el organismo que haga sus veces entre la fecha en que dejó de existir dicha
8 Unidad y la fecha de pago efectivo de cada una de las rentas.- **Afectación al**
9 **impuesto al valor agregado:** El presente contrato de arrendamiento con
10 opción de compra se encuentra exento del pago del impuesto al valor
11 agregado, IVA, en virtud de lo dispuesto en el número once de la letra E del
12 artículo doce del Decreto Ley número ochocientos veinticinco, Ley sobre
13 Impuesto a las Ventas y Servicios, toda vez que en la adquisición de los
14 bienes materia del contrato no se ha recargado IVA por tratarse de una venta
15 exenta o no afecta.- **QUINTO: Declaraciones y Garantías: Uno.**
16 **Declaraciones y Garantías del Banco de Chile.** El Banco de Chile declara y
17 garantiza que: /i/ Adquirirá el Inmueble objeto del presente contrato, a expresa
18 solicitud del Arrendatario y con el único objeto de dárselo en arrendamiento
19 con opción de compra; y /ii/ cuenta con plenas facultades para celebrar el
20 presente contrato.- **Dos. Declaraciones, Garantías y Otras Obligaciones**
21 **del Arrendatario.** El Arrendatario declara y garantiza que: /i/ cuenta con
22 plenas facultades para celebrar el presente contrato; /ii/ cuenta con los
23 permisos, ha obtenido las autorizaciones y efectuado las declaraciones,
24 constancias y/o registros exigidos por la ley y la reglamentación ambiental,
25 sanitaria u otra y ha cumplido y cumplirá con cualquier otra obligación legal o
26 reglamentaria vigente y necesaria para el desarrollo de su actividad, no
27 teniendo el Banco de Chile responsabilidad alguna por este concepto; /iii/ ha
28 solicitado al Banco de Chile que adquiera el Inmueble con el único propósito
29 de dárselo en arrendamiento con opción de compra; /iv/ conoce los títulos de
30 dominio del Inmueble, por lo que declara que cualquier vicio que de éstos se



Certificado
1234567928127
Verifique validez
<http://www.fojas.cl>



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



1 diga relación con el Inmueble, cualquiera sea su antigüedad, y que el Banco
2 se vea obligado a pagar en su calidad de propietario del Inmueble. f) El
3 Arrendatario renuncia a efectuar al Banco de Chile cualquier reclamación por
4 alguno de los conceptos indicados, cuya responsabilidad no le corresponda al
5 Arrendador y a pedir la terminación del contrato o a excepcionarse del
6 cumplimiento íntegro y oportuno de sus obligaciones emanadas del mismo,
7 especialmente el pago del valor total de la renta de arrendamiento, fundada en
8 los mismos hechos.- **SEXTO: Objeto Del Contrato y Destino del Inmueble.**

9 El Arrendatario deberá usar y destinar el Inmueble para los fines y actividades
10 permitidas por las disposiciones legales y municipales. En virtud de este
11 contrato el Arrendatario declara haber obtenido y, en subsidio, se obliga a
12 solicitar y obtener, oportunamente, todos los permisos y autorizaciones y a
13 efectuar todas las declaraciones, constancias y/o registros que las leyes y
14 reglamentos vigentes exijan para el desarrollo de su actividad, sean éstas de
15 índole ambiental, sanitaria o regulatoria en general, por parte de quienes
16 deban expedirlas, sean éstas personas naturales o jurídicas, públicas o
17 privadas, sin ninguna limitación. No será óbice para el cumplimiento de la
18 obligación descrita en el párrafo precedente, el hecho que el Arrendatario
19 ejecute una actividad ajena al objeto de este contrato, pues aún en ese caso
20 se entenderá que debe cumplir con las leyes y regulaciones vigentes que le
21 sean aplicables, sin perjuicio de los efectos que su incumplimiento tenga
22 sobre este contrato.- **SÉPTIMO: Otras obligaciones del Arrendatario. Uno.**

23 El Arrendatario, sus trabajadores, dependientes, contratistas, subcontratistas
24 o licenciados usarán el Inmueble solamente en el giro de su negocio y dentro
25 de los límites de este contrato, en forma cuidadosa y normal, obligándose a
26 adoptar en su uso tecnologías probadas y que no atenten en contra del medio
27 ambiente, la salud pública y la seguridad de las personas.- **Dos.** Será de
28 cargo del Arrendatario el pago de los gastos y cuentas por consumos de
29 electricidad, agua, gas u otros servicios, así como de los gastos comunes que
30 afecten al Inmueble, cualquiera sea su antigüedad. El Arrendatario declara



Certificado
1234567928127
Verifique validez
<http://www.fojas.com>



1 haber revisado el estado actual de los pagos correspondientes a dichos
2 consumos domiciliarios, liberando al Banco de Chile de cualquier
3 responsabilidad en este sentido, por lo que corresponderá al Arrendatario el
4 pago de cualquier cuenta relativa a un período anterior a esta fecha o que aún
5 no hubiere sido liquidada por la compañía proveedora del servicio.- **Tres.** /i/
6 Será asimismo de cargo del Arrendatario el pago oportuno y por cuenta del
7 Banco, del impuesto territorial que grave al Inmueble, sea por cobros
8 ordinarios o suplementarios del referido tributo, lo que deberá acreditar
9 remitiendo al Banco el comprobante original del pago efectivo de éstos, dentro
10 de los diez días siguientes a la fecha de vencimiento en que cada uno de ellos
11 deba efectuarse. En caso contrario, el Banco estará facultado para efectuar el
12 pago aludido y repetir en contra del Arrendatario para recuperar lo pagado
13 más los correspondientes intereses. /ii/ Por otra parte, será de cargo del
14 Arrendatario la sobretasa del impuesto territorial establecida en el artículo
15 séptimo bis de la Ley número diecisiete mil doscientos treinta y cinco que
16 afecte al Banco de Chile, determinada por el Servicio de Impuestos Internos
17 para el inmueble objeto del presente contrato, a través de giros
18 complementarios u otro acto formal de cobro y, a falta de dicha determinación
19 en particular, el Arrendatario deberá pagar la mencionada sobretasa en la
20 proporción que represente el avalúo fiscal del Inmueble en el avalúo fiscal
21 total de los inmuebles de propiedad del Banco, considerando al efecto la tasa
22 máxima de la sobretasa establecida en el referido artículo séptimo bis. /iii/ El
23 valor de las referidas contribuciones que pague el Arrendatario constituirán
24 una renta de arrendamiento adicional, por igual monto al del respectivo tributo.
25 /iv/ Además será de cargo del Arrendatario las contribuciones que a esta
26 fecha se encuentren pendientes de pago, cualquiera sea su antigüedad.
27 Asimismo, será de cargo del Arrendatario el pago de cualquier otro impuesto
28 directo que grave al Inmueble. /v/ El Arrendatario no podrá en caso alguno
29 celebrar con la Tesorería General de la República o con cualquier organismo
30 estatal, cualquier tipo convenio o acuerdo relativo al pago de contribuciones



1 atrasadas.- **Cuatro.** Será de cargo del Arrendatario cualquier otro gasto que
2 pueda ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que, en
3 cualquier tiempo, pueda impartir la autoridad, en razón del uso a que se
4 destinará el Inmueble, sean estas exigencias relativas a condiciones
5 ambientales, sanitarias, higiénicas, municipales u otras.- **Cinco.**
6 Adicionalmente, el Arrendatario deberá proteger, defender y mantener
7 indemne al Arrendador de cualquier multa, sanción, carga o gasto que sea
8 atribuible al Arrendatario por infracción de cualquier ley y/o reglamento
9 ambiental, sanitario, municipal y, en general, de cualquier obligación que le
10 impongan las regulaciones vigentes, sea que se deba a un acto u omisión
11 suyo o de sus contratistas, subcontratistas, licenciados o invitados. Lo
12 anterior, incluye el pago de cualquier obligación derivada de la ocurrencia de
13 un daño ambiental, ya sea para la reparación del medio ambiente dañado o
14 por concepto de indemnización a los afectados. El Arrendatario no podrá
15 limitar su responsabilidad frente al Arrendador, ni aún en los casos en que
16 éste último a juicio de cualquier autoridad administrativa o judicial, tenga una
17 responsabilidad por omisión en el daño ambiental ocasionado.- **OCTAVO:**
18 **Seguros. Seguros.** **Uno.** Durante el tiempo de vigencia de este contrato y de
19 sus eventuales prórrogas, el Inmueble se asegurará contra todo riesgo
20 asegurable de acuerdo a la naturaleza del mismo, incluyendo los riesgos de
21 incendio, terremoto, hechos de la naturaleza, actos terroristas y explosión. Los
22 seguros mencionados deberán ser contratados por el Arrendatario a favor del
23 Banco a contar desde la fecha en que el Banco adquiera del Inmueble,
24 debiendo aquél pagar las primas y demás gastos incurridos con motivo de
25 dicho seguro. Asimismo, el Arrendatario queda obligado a enviar al
26 Arrendador la correspondiente póliza y los comprobantes de pago de las
27 primas y demás gastos. El incumplimiento o retardo incurrido por el
28 Arrendatario en la contratación o renovación de los seguros o en el pago de
29 las primas correspondientes, producirá los mismos efectos que el no pago
30 oportuno de las rentas de arrendamiento.- **Dos.** No obstante lo expuesto, el



Certificado
1234567928127
Verifique validez
<http://www.fojas.com>



1 Banco podrá contratar dichos seguros por cuenta y cargo del Arrendatario, si
2 éste así no lo hiciere.- **Tres.** El monto asegurado será igual al valor comercial
3 de lo construido en el Inmueble, valor que a esta fecha las Partes de común
4 acuerdo avalúan en el equivalente a **noventa y ocho mil setecientas treinta**
5 y **dos** Unidades de Fomento.- **Cuatro.** Los seguros contratados deberán
6 prever que la indemnización, en caso de siniestro, será pagada al Banco
7 directamente.- **Cinco.** El Arrendatario asume todos los riesgos por accidentes
8 o deterioros que pueda sufrir el Inmueble por cualquier causa, aún cuando
9 ellos provengan de caso fortuito, sin limitación alguna. Asimismo, el
10 Arrendatario asume también los riesgos por cualquier accidente producido por
11 la Tenencia, utilización u operación del Inmueble que ocasione daños en las
12 personas o en bienes de terceros, los que serán de su entera
13 responsabilidad.- **NOVENO: Regulación de siniestros. Uno.** En caso de
14 siniestro, daño o pérdida ocasionada en el Inmueble, cualquiera sea su causa
15 y su gravedad, el Arrendatario deberá informar al Banco, de inmediato o a
16 más tardar al día siguiente hábil, el accidente sobrevenido, indicando su
17 fecha, lugar y circunstancias, así como la naturaleza y monto estimado de
18 daños, obligándose además a formular en tiempo y forma la correspondiente
19 denuncia a la Compañía de Seguros respectiva.- **Dos.** Producido un accidente
20 o deterioro, el Arrendatario tendrá la obligación de reparar el Inmueble hasta
21 dejarlo en funcionamiento normal y adoptar, en el menor plazo posible, todas
22 las medidas que fueren necesarias para evitar o aminorar las consecuencias
23 dañosas, en consideración con la magnitud del accidente o deterioro y, en
24 todo caso, respetando lo establecido en la legislación ambiental.- **Tres.**
25 Ningún accidente o daño que pueda sufrir el Inmueble, cualquiera que fuese la
26 causa, liberará al Arrendatario de cumplir en todas sus partes el presente
27 contrato de arrendamiento, incluida la obligación de pagar las rentas. En
28 consecuencia éste continuará vigente y exigible por todo el plazo pactado.-
29 **Cuatro.** Las indemnizaciones por siniestro, serán aplicadas por el Arrendador
30 a la reparación de los daños que se hubieren originado en el Inmueble. Si la

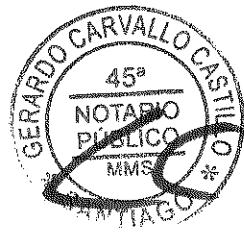


1 reparación o arreglo fuere hecha por el Arrendatario, el Banco reembolsará a
2 éste sólo con los dineros provenientes de la indemnización del seguro, los
3 gastos en que hubiere incurrido siempre y cuando el Inmueble haya sido
4 reparado a su entera y total satisfacción. En caso que el Arrendatario no
5 cumpliera con su obligación de contratar los seguros correspondientes, o bien,
6 que contratados estos por cualquier razón la entidad aseguradora no
7 indemnizara algún siniestro, el Arrendatario deberá reparar el Inmueble a sus
8 expensas. En el evento que la suma que pagara la Compañía de Seguros
9 fuera insuficiente para realizar las reparaciones necesarias para dejar el
10 Inmueble en el mismo estado en el que se encontraba previamente a la
11 ocurrencia del siniestro, el pago que haga la Compañía Aseguradora se
12 destinará a costear dichas reparaciones, quedando obligado el Arrendatario a
13 pagar la diferencia que no alcanzase a quedar cubierta por el seguro,
14 incluyendo el de responsabilidad civil que pueda afectar al Arrendador por
15 daño a terceros y al medio ambiente.- **Cinco.** En el evento que un siniestro, a
16 juicio del Arrendador, afecte a la aptitud y uso normal del Inmueble, como tal,
17 por no ser comercialmente reparable y el seguro acepte la declaración de
18 pérdida total, no se declarará terminado el contrato de arrendamiento del
19 Inmueble. En este caso, el Arrendatario se obliga a adquirir al Banco la
20 indemnización que pague la Compañía de Seguros, dentro del plazo de diez
21 días contados desde la fecha en que la compañía aseguradora efectúe el
22 pago, en un precio equivalente al valor presente de las rentas pendientes de
23 vencimiento hasta el término inicialmente pactado. En todo caso, para que el
24 Arrendatario adquiera la indemnización en los términos señalados
25 precedentemente, éste deberá pagar previamente al Banco las rentas que se
26 encontraran vencidas a esa fecha y cualquier otra suma que adeudara al
27 Arrendador, todo ello con sus intereses moratorios correspondientes. Pagadas
28 las sumas antes señaladas y el precio de adquisición de la indemnización se
29 pondrá término al contrato de arrendamiento y el Banco venderá al
30 Arrendatario el terreno en el precio establecido en el número Uno de la





1 cláusula Décimo Octava siguiente como valor de la opción de compra. Si el
2 siniestro fuera total y la compañía aseguradora no pagara la correspondiente
3 indemnización, el Arrendatario se obliga a pagar al Banco las rentas vencidas,
4 más cualquier otra suma que el Arrendatario adeudara al Arrendador, todo ello
5 con sus intereses moratorios correspondientes, y se obliga a comprar al
6 Banco de Chile el Inmueble siniestrado en una suma equivalente al valor
7 presente de las rentas pendientes de vencimiento hasta el término pactado del
8 contrato, más el valor presente de la opción de compra establecido en el
9 número Uno de la cláusula Décimo Octava de este contrato; pagadas estas
10 sumas se pondrá término al contrato de arrendamiento. **Seis.** Para todos los
11 efectos previstos en esta cláusula, el valor presente de las rentas de
12 arrendamiento y opción de compra se calculará aplicando la tasa de
13 descuento a que se refiere la cláusula Décimo Novena.- **DECIMO:**
14 **Expropiación. Uno.** Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, el
15 Inmueble fuera expropiado en su totalidad, la indemnización que por dicha
16 expropiación perciba el Arrendador ingresará a su patrimonio, hasta por el
17 valor presente de las rentas de arrendamiento no pagadas y no vencidas más
18 el valor presente de la opción de compra. En tal caso, el Arrendador rebajará
19 en un monto igual al percibido por concepto de indemnización el valor
20 correspondiente a la suma de las rentas impagadas si las hubiera, más el valor
21 presente de las rentas no vencidas, más el valor presente de la opción de
22 compra, poniéndose término al contrato de arrendamiento de inmediato si
23 ambas cantidades coincidieran. Si la cantidad pagada a título de
24 indemnización, fuera inferior al valor presente de las rentas más el valor
25 presente de la opción de compra, el Arrendatario deberá pagar al Arrendador
26 el valor presente de todas las rentas no cubiertas por dicha deducción en el
27 plazo de quince días contados desde la fecha en que se pague la
28 indemnización por parte del Fisco de Chile. Pagadas todas las rentas y el
29 valor equivalente a la opción de compra, se dará por terminado el presente
30 contrato. Si con el señalado descuento se dieran por pagados al Banco todas



1 las rentas, opción de compra y dineros adeudados o pendientes de pago, y
2 aún quedara un remanente, éste deberá ser entregado por el Arrendador al
3 Arrendatario.- **Dos.** Si el Inmueble sólo fuera expropiado parcialmente, el
4 Arrendador deberá descontar de las más próximas rentas de arrendamiento
5 un monto igual al percibido como indemnización de la expropiación hasta su
6 total aplicación, considerando al efecto el valor presente de dichas rentas,
7 manteniéndose vigente en todo lo demás los términos pactados en el presente
8 instrumento.- **Tres.** El Arrendatario renuncia expresamente a formular
9 cualquier reclamo o iniciar cualquier acción en contra del Arrendador que
10 tuviera por origen el acto expropiatorio o el monto de la indemnización pagada
11 a éste.- **Cuatro.** Por este acto, el Banco de Chile cede al Arrendatario todas
12 las acciones y excepciones de cualquier naturaleza que al Banco le
13 correspondieren como propietario del Inmueble, para ejercer ante cualquier
14 organismo, institución privada o pública, tribunales ordinarios o especiales
15 dichas acciones y excepciones, subrogándose el Arrendatario en el Banco de
16 Chile para estos efectos, liberando al Banco de Chile de toda responsabilidad
17 en este sentido. El Arrendatario se obliga a ejercer estos derechos y acciones
18 oportuna y diligentemente. En todo caso, se excluye expresamente de la
19 cesión antes referida la facultad de percibir el monto de la indemnización.-
20 **Cinco.** Para los efectos previstos en esta cláusula, el valor presente de las
21 rentas pendientes de vencimiento se calculará aplicando la tasa de descuento
22 a que se refiere la cláusula Décimo Novena siguiente.- **DÉCIMO PRIMERO:**
23 **Dominio del Inmueble.** A mayor abundamiento de las declaraciones y
24 garantías del Arrendatario establecidas en la cláusula Quinta de este contrato,
25 el Arrendatario reconoce que el dominio del Inmueble pertenece al Banco de
26 Chile y, por lo tanto, no podrá transferirlo, venderlo o enajenarlo. Asimismo,
27 salvo consentimiento escrito del Arrendador, y lo expresamente indicado en la
28 cláusula Décimo Segunda siguiente, el arrendatario no podrá constituir
29 derecho alguno sobre el Inmueble en favor de terceros, ceder bajo ningún
30 título su uso o mera tenencia, ni, en general, ejecutar acto alguno que pueda





1 alterar el uso, goce o disposición del Inmueble. Atendido que la propiedad del
2 Inmueble es del Arrendador, el Arrendatario debe, en todo momento, adoptar
3 todas las medidas que sean necesarias para evitar cualquier perturbación del
4 dominio del Arrendador sobre el Inmueble, debiendo dar noticia escrita a éste
5 de cualquier situación que pueda afectar su derecho, como asimismo
6 cooperar con el Arrendador cuando proceda reafirmar ante cualquier
7 contingencia el título de dominio que el Arrendador tiene sobre el Inmueble
8 arrendado. Si las contingencias se originan por causa del Arrendatario, éste
9 deberá pagar todos los gastos en que al respecto haya tenido que incurrir el
10 Arrendador.- **DÉCIMO SEGUNDO: Subarrendamiento del inmueble. Uno.**
11 El Arrendatario sólo podrá subarrendar el Inmueble, siempre que el contrato
12 de subarrendamiento cumpla con las siguientes condiciones copulativas: **a)** no
13 podrá ser pactado por un plazo superior al que reste para el término del
14 presente contrato; **b)** el subarrendatario quedará sujeto a las mismas
15 obligaciones de mantención y cuidado que las que asume por este
16 instrumento el Arrendatario, como asimismo a la obligación del Arrendatario
17 de destinar el Inmueble sólo a los usos permitidos en el presente contrato; **c)**
18 el subarrendatario deberá declarar conocer y aceptar los términos del
19 presente contrato de arrendamiento; **d)** deberá estipularse que, ante cualquier
20 incumplimiento del subarrendador de las obligaciones contraídas en favor del
21 Banco, se pondrá término inmediato al contrato de subarrendamiento que se
22 celebre en conformidad a esta cláusula, renunciando el subarrendatario a
23 cualquier reclamo, derecho o indemnización que por el término anticipado
24 pudiere corresponderle en contra del Banco.- **Dos.** El Arrendatario se obliga a
25 comunicar al Banco la circunstancia de haber celebrado un contrato de
26 subarrendamiento en los términos previstos en esta cláusula.- **DÉCIMO**
27 **TERCERO: Responsabilidad del Arrendatario. Uno.** El Arrendatario será
28 responsable de todo daño ocasionado al Inmueble por su acción u omisión y,
29 en especial, del daño ambiental a que se refiere la Ley diecinueve mil
30 trescientos sobre Bases Generales del Medio Ambiente, sea que el daño



1 afecte al propio Inmueble o a cualquier componente ambiental relacionado
2 con éste de cualquier modo, tales como napas subterráneas, cuerpos de
3 agua, bosque u otros, y sea que dichos daños provengan del hecho propio del
4 Arrendatario, de su personal, de personal de contratistas o de terceros que
5 hayan ingresado al Inmueble con su consentimiento o autorización o con el
6 consentimiento o autorización de sus contratistas o subcontratistas.- **Dos.**
7 Asimismo, el Arrendatario será responsable por los daños ocasionados a
8 personas o bienes que estuvieren en el Inmueble.- **DÉCIMO CUARTO:**
9 **Derecho a inspección e información.** **Uno.** Durante la vigencia de este
10 contrato, el Banco, previo aviso y respetando las normas internas de
11 funcionamiento del Arrendatario, tendrá derecho cuando lo estimase
12 conveniente a inspeccionar el Inmueble, su estado de conservación y
13 utilización, así como las reparaciones o mejoras que se hubieren realizado y a
14 solicitar la documentación, permisos y autorizaciones que deberán estar en
15 poder del Arrendatario, por intermedio de la o las personas que al efecto
16 comisione, de manera de fiscalizar el adecuado cumplimiento del Arrendatario
17 de las disposiciones de este contrato. El Arrendatario se obliga por su parte a
18 dar acceso al Inmueble y a prestar todas las facilidades del caso para el
19 adecuado cumplimiento de su cometido por el Arrendador y por la o las
20 personas que al efecto comisione.- **Dos.** El Arrendatario se obliga asimismo a
21 proporcionar en forma periódica al Banco de Chile la información financiera
22 que éste requiera para los efectos de dar cumplimiento a las instrucciones de
23 la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.- **DÉCIMO**
24 **QUINTO: Incumplimiento del Arrendatario y sus efectos.** **Uno.** El
25 Arrendatario incumplirá el contrato en los siguientes casos: **a)** Si no paga
26 oportunamente una cualquiera de las rentas o de los impuestos directos o
27 contribuciones que afecten al Inmueble, o no efectúa oportunamente cualquier
28 otro pago que deba hacer de acuerdo a los términos del presente contrato.- **b)**
29 Si no cumple oportuna y totalmente cualquier obligación establecida en el
30 presente contrato.- **c)** Si, el Arrendatario incumple cualquier obligación



Certificado
1234567928127
Verifique validez
<http://www.fojas.cl>



GERARDO CARVALLO CASTILLO
NOTARIO PÚBLICO
45^a NOTARÍA DE SANTIAGO
Huérfanos 979 - piso 7
Santiago

1 contraída actualmente o que en el futuro contrajere con el Banco de Chile, ya
2 sea que éstas fueren directas o indirectas, en moneda nacional o extranjera,
3 conjunta o separadamente, ya sea como suscriptor, aceptante, girador,
4 endosante o avalista de letras de cambio, libranzas, pagarés u otras órdenes
5 de pago distintas de los cheques, incluyendo la responsabilidad de su calidad
6 de obligado a cualquier título de los documentos endosados al Banco de Chile
7 en garantía o por créditos que este último adquiera como cesionario; por
8 novaciones debidas a cambio de deudor u objeto; ya sea que el obligado
9 adeude tales obligaciones o documentos como deudor principal, como fiador o
10 como codeudor solidario o a cualquier otro título; por los intereses, reajustes y
11 costas, en su caso, que correspondan; por las renegociaciones o
12 reprogramaciones de todas aquellas operaciones y documentos, a favor del
13 Banco de Chile; y en especial todas aquellas obligaciones emanadas de los
14 contratos de arrendamiento con opción de compra suscritos por las Partes.- d)
15 Si no cumple con su obligación de obtener los permisos, autorizaciones o
16 efectuar cualquier declaración necesaria para desarrollar su actividad; si
17 comete una infracción que sea calificada por la Superintendencia del Medio
18 Ambiente como grave o gravísima y/o si por su acción u omisión se genera un
19 daño ambiental lo que deberá ser establecido por las autoridades
20 competentes.- **Dos.** Producido alguno de estos incumplimientos o hechos, el
21 Banco estará facultado para solicitar la terminación del presente contrato y,
22 por lo tanto, para exigir la inmediata restitución del Inmueble y el pago de
23 todas las rentas de arrendamiento vencidas pendientes de pago a la época de
24 la terminación anticipada del contrato, declarada judicialmente, con los
25 intereses moratorios que correspondan; y a título de estimación anticipada de
26 los perjuicios que el incumplimiento y término anticipado del contrato pudiera
27 causar al Arrendador, una cantidad única equivalente a la suma de todas las
28 rentas de arrendamiento pactadas en el contrato, con vencimiento entre la
29 fecha de terminación anticipada del mismo, declarada judicialmente, y hasta el
30 día en que el arrendamiento hubiera terminado naturalmente, conforme al



1 plazo estipulado en la cláusula Cuarta del presente contrato; más el monto
2 señalado en la cláusula Décimo Octava siguiente como precio de venta del
3 Inmueble. El Arrendatario renuncia expresamente a la presunción de pago
4 establecida en el artículo mil quinientos setenta del Código Civil, siendo en
5 consecuencia de su cargo la prueba de los pagos que afirmare haber
6 realizado.- **Tres.** En todo caso, una vez ejercido el derecho del Banco de Chile
7 de ponerle término inmediato al presente contrato por alguna de las causales
8 indicadas en el numeral Uno precedente, el Arrendatario tendrá un plazo de
9 sesenta días para optar por la compra del Inmueble en un valor igual al valor
10 de las rentas pendientes de vencimiento hasta el término pactado del contrato,
11 más el valor de la opción de compra. En todo caso, para que el Arrendatario
12 opte por esta alternativa deberá pagar previamente al Banco las rentas que se
13 encontraran vencidas a esa fecha, así como cualquier otra obligación vencida
14 que mantuviera con el Banco y cualquier gasto que se ocasione o tenga su
15 causa directa o indirecta en el presente contrato o en su cumplimiento,
16 incluidas las costas personales y/o procesales, todo ello con sus intereses
17 moratorios correspondientes. En el caso en que el Arrendatario opte por la
18 compra del Inmueble de conformidad a lo dispuesto en esta cláusula y pague
19 el precio establecido para ello, el Arrendador contrae las mismas obligaciones
20 pactadas para el evento de que el Arrendatario ejerza la opción de compra al
21 término del contrato de acuerdo a lo previsto en la cláusula Décimo Octava de
22 este contrato.- **DÉCIMO SEXTO: Reparaciones y Mejoras. Uno.** El
23 arrendatario, a su propio costo, mantendrá en buen estado de conservación y
24 en condiciones de trabajo normal el Inmueble, debiendo efectuar a su costa
25 todas las reparaciones, cualesquiera sean las que se requieran para
26 mantenerlo en perfectas condiciones. En conformidad a lo anterior, serán de
27 cargo y cuenta exclusiva del Arrendatario todos los gastos de mantención y
28 conservación del Inmueble, así como las reparaciones locativas y no locativas
29 del mismo.- **Dos.** De igual manera, serán de cargo del Arrendatario las
30 mejoras necesarias, útiles y voluntarias que se introdujeren en el Inmueble.



Certificado
1234567928127
Verifique validez
<http://www.fojas.cl>



1 Cualquier mejora o edificación que se efectúe en el Inmueble será de dominio
2 del Arrendatario, salvo en las siguientes situaciones: **a)** Si el Banco pusiera
3 término anticipado al presente contrato, en cuyo evento, y sin perjuicio de lo
4 dispuesto en la cláusula Décimo Quinta de este contrato, las mejoras o
5 edificaciones pasarán a dominio del Banco a título de indemnización de
6 perjuicios; **b)** Si el Arrendatario no ejerce la opción de compra pactada en la
7 cláusula Décimo Octava siguiente, en cuyo evento el Arrendatario deberá
8 retirarlas dentro de los veinte días siguientes al vencimiento del plazo
9 estipulado para el ejercicio de la señalada opción y, si así no se hiciera, en el
10 plazo estipulado, dichas mejoras o edificaciones quedarán en beneficio del
11 Inmueble, a título de indemnización por el incumplimiento. En todo caso, el
12 retiro de las mejoras o edificaciones que tuviera derecho a efectuar no podrán
13 producir detrimiento en el Inmueble y, si así fuese, estas siempre quedarán en
14 beneficio de la propiedad.- **Tres)** Cualquier transformación del Inmueble
15 requerirá de la autorización previa dada por escrito por el Arrendador.-

16 **DÉCIMO SEPTIMO: Regulación ejercicio facultad artículo mil
17 novecientos cuarenta y cinco del Código Civil.** El Arrendatario sólo podrá
18 ejercer el derecho que le otorga el inciso segundo del artículo mil novecientos
19 cuarenta y cinco del Código Civil, siempre que dentro del plazo de diez días
20 corridos contados desde el no pago de una cualquiera de las rentas,
21 proponga, bajo su responsabilidad, a una persona idónea que le sustituya en
22 el arriendo por el tiempo que falte, prestando al efecto, una garantía que
23 necesariamente deberá consistir en una Boleta de Garantía Bancaria por el
24 monto de las rentas faltantes, expresada en la misma moneda pactada en el
25 contrato. Las Partes acuerdan que todos los gastos, impuestos, derechos y
26 cualquier otro desembolso que se genere con motivo del ejercicio de la
27 facultad reglamentada precedentemente y contenida en el inciso segundo del
28 artículo mil novecientos cuarenta y cinco del Código Civil, será de cargo del
29 Arrendatario. El ejercicio del derecho que se le reconoce al Arrendatario, no
30 será impedimento, en caso alguno, para ejercer todos los derechos que le



1 correspondan al Arrendador en contra del Arrendatario por el incumplimiento
2 del contrato.- **DÉCIMO OCTAVO: Opción de Compra del Arrendatario al**
3 **término del contrato. Uno.** El presente contrato de arrendamiento termina
4 una vez transcurrido el plazo por el cual fue pactado, al término del cual el
5 Arrendatario deberá restituir el Inmueble al Arrendador en conformidad a lo
6 establecido en la cláusula Vigésimo siguiente, salvo que ejerza una opción de
7 compra del Inmueble, mediante comunicación enviada por escrito al
8 Arrendador, a lo menos con diez días de anticipación a la fecha de término del
9 presente contrato y que surtirá efecto al expirar el plazo del contrato primitivo.
10 En tal caso, el Arrendatario deberá pagar al Arrendador la cantidad de **mil**
11 **setecientas ochenta y siete coma veintinueve Unidades de Fomento**, más
12 todos los gastos que origine la compraventa, cantidad que deberá ser pagada
13 el día **diecinueve de noviembre del año dos mil treinta y siete**. Asimismo,
14 en esa misma fecha, el Arrendatario deberá pagar al Banco, como parte de la
15 opción de compra, una suma equivalente a la sobretasa del impuesto
16 territorial establecida en el artículo séptimo bis de la Ley número diecisiete mil
17 doscientos treinta y cinco que afecte al Banco de Chile en relación al
18 Inmueble, respecto de la totalidad o la proporción que se encuentre pendiente
19 de pago o que deba pagarse en el período anual que termina el treinta y uno
20 de diciembre del año en que se efectúe la venta como consecuencia del
21 ejercicio de la opción de compra, más el IVA en caso que corresponda. En
22 caso de que el Banco no haya sido notificado por parte del Servicio de
23 Impuestos Internos del monto de dicha sobretasa, la suma que deberá pagar
24 el Arrendatario al momento de ejercer la opción de compra será la cantidad
25 equivalente de aplicar sobre el valor total del avalúo fiscal del Inmueble al
26 treinta y uno de diciembre del año anterior al ejercicio de la venta, la tasa
27 máxima de la sobretasa establecida en el referido artículo séptimo bis, más el
28 IVA, en caso que corresponda. Si el Arrendatario no se pronuncia respecto de
29 alguna de las dos opciones con la anticipación indicada, se entenderá que
30 opta por la compra del bien arrendado. En el evento que el arrendatario no





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



1 Asimismo, las Partes acuerdan que los gastos derivados de la contratación de
2 los seguros necesarios en favor del Inmueble, durante el plazo en que éste
3 permanezca en el dominio del Banco, serán de cargo del Arrendatario, quien
4 deberá reembolsárselos dentro de los quince días siguientes al término del
5 plazo pactado como duración del contrato, siéndoles en todo caso aplicables
6 los reajustes e intereses de éste.- **DÉCIMO NOVENO: Ejercicio anticipado**
7 **de la opción de compra.** Ejercicio anticipado de la opción de compra. Uno)
8 Sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula anterior, el arrendatario podrá
9 poner término anticipado al presente contrato y adquirir el bien arrendado,
10 prepagando el valor presente del total de las rentas de arrendamiento
11 pactadas e insolutas, más el valor de la opción de compra, aplicando la tasa
12 de descuento que se determinará en la forma señalada a continuación en
13 función de la época en que se ejerza el prepago: a) Si la mitad del "plazo
14 residual" fuere inferior o igual a un año, la tasa de prepago a utilizar será la
15 "Tasa TAB" de noventa o ciento ochenta días, según se señalará a
16 continuación, vigente a la fecha en que se ejerza el prepago, más **uno coma**
17 **dos** puntos porcentuales anuales, con tope máximo del **cuatro coma**
18 **noventa y dos** por ciento anual. Correspondrá utilizar la tasa TAB de
19 noventa días en caso que la mitad del plazo residual fuere igual o menor a
20 seis meses y la tasa TAB de ciento ochenta días si la mitad del plazo residual
21 fuere mayor a seis meses. b) Si la mitad del "plazo residual" fuere superior a
22 un año, la tasa de prepago a utilizar será la "Tasa BCU" del plazo más
23 cercano a la mitad del plazo residual que se encuentre vigente a la fecha en
24 que se ejerza el prepago, más **uno coma dos** puntos porcentuales anuales,
25 con tope máximo del **cuatro coma noventa y dos** por ciento anual.- Dos)
26 Para los efectos de esta cláusula, se entenderá por "plazo residual": el plazo
27 más cercano al tiempo que resta para el término natural del contrato, de
28 acuerdo a lo establecido en la cláusula cuarta precedente; por "tasa TAB":
29 aquella informada por la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras de
30 Chile A.G. conforme al "Reglamento Tasas TAB Nominal, en UF y TADO",



Certificado
1234567928127
Verifique validez
<http://www.fojas.com>



1 protocolizado en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, con
2 fecha nueve de mayo del año dos mil diecisiete, repertorio número dos mil
3 setecientos setenta y cuatro guión dos mil diecisiete, publicado en el Diario
4 Oficial del día cinco de mayo del año dos mil diecisiete; por "tasa BCU" la tasa
5 que tengan los Bonos en Unidades de Fomento emitidos por el Banco Central
6 de Chile.- Tres) Si el arrendatario se acoge a esta alternativa adquirirá el bien
7 arrendado, caso en el cual el arrendador contrae las mismas obligaciones
8 pactadas para el evento de que el arrendatario ejerza la opción de compra al
9 término del contrato.- Cuatro) En todo caso, el arrendatario sólo podrá ejercer
10 el derecho de poner término anticipado al contrato de conformidad a esta
11 cláusula, sujeto al cumplimiento de las siguientes condiciones copulativas: a)
12 Que el arrendatario avise al Banco de Chile que ejercerá este derecho con
13 una anticipación mínima de cinco días hábiles bancarios; b) Que el prepago
14 se efectúe con fondos de inmediata disponibilidad; c) Que el arrendatario se
15 encuentre al día en el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones
16 que hubiere asumido en favor del Banco de Chile; d) Que el Arrendatario
17 pague al Banco, como una cantidad adicional del prepago, la sobretasa del
18 impuesto territorial establecida en el artículo séptimo bis de la Ley número
19 diecisiete mil doscientos treinta y cinco que afecte al Banco de Chile en
20 relación al Inmueble, calculada en la forma señalada en la cláusula anterior; y
21 e) Que el Arrendatario de cumpliera con la obligación establecida al final de
22 la cláusula precedente.- **VIGESIMO: Restitución del Inmueble. Uno.** El
23 Arrendatario deberá restituir el Inmueble al Arrendador al término del presente
24 contrato, ya sea que esto ocurra al vencimiento del plazo o en forma
25 anticipada por cualquier causa establecida en este contrato, al tiempo en que
26 se produzca dicha terminación y en el mismo estado que lo recibió, habida
27 consideración del desgaste natural producido por el transcurso del tiempo y
28 del desgaste por su uso legítimo, teniendo en cuenta que el Arrendatario ha
29 debido cumplir con todas las obligaciones de conservación a que se refiere
30 este contrato. De no ser así se avalúan los perjuicios de común acuerdo por



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



Certificado
1234567928127
Verifique validez
<http://www.fojas.com>



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



que este mandato se otorga en interés del Banco y del Arrendatario. El Arrendatario sólo podrá revocar el presente mandato en la medida que no tuviere deudas con el Banco. La revocación del mandato, en la medida que ello sea posible conforme a lo anterior, sólo podrá efectuarse mediante un aviso presentado por escrito y en soporte de papel en la Sucursal del Banco a la que se encuentra adscrita su cuenta corriente. Las Partes acuerdan que será suficiente rendición de cuentas, por parte del Banco, el envío al Arrendatario, por medios físicos o electrónicos, de un aviso informando la fecha del cargo, el origen de éste y su monto.- **VIGÉSIMO QUINTO:**

Domicilio y jurisdicción. Para todos los efectos legales de este contrato, las Partes se someten a la jurisdicción de los tribunales de justicia de la comuna y ciudad de Santiago. Sin perjuicio de lo anterior y para todos los efectos legales de este contrato, los comparecientes convienen que para el caso que el demandante fuere el Banco de Chile, las Partes se someten a la jurisdicción de los tribunales de justicia de la comuna y ciudad de Santiago o del domicilio del Arrendatario señalado en el presente contrato o del que fuere competente conforme a las normas generales, a elección del Banco. Todos los plazos indicados en el presente contrato, se entienden que son días corridos.-

PERSONERÍAS: La personería de don Carlos Rodrigo Valdés Cataldo y de don Roberto Anguita Quintero para representar al **BANCO DE CHILE**, consta respectivamente de escritura pública de fecha veinticuatro de febrero del año dos mil veintiuno otorgada en la Cuadragésima Quinta Notaría de Santiago ante el Notario Interino don Gino Beneventi Alfaro, y de fecha dieciséis de Enero del año dos mil quince otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash. La personería de don Enrique Alejandro Cabo Osmer y doña Margarita Virginia Cabo Osmer para representar a **INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA**, consta de escritura pública de fecha nueve de abril de dos mil veintiuno, otorgada en la Notaría de Santiago de doña Claudia Gómez Lucares.- Las referidas personerías no se insertan por ser conocidas de las partes y del notario que autoriza.- En comprobante y





GERARDO CARVALLO CASTILLO
NOTARIO PÚBLICO
45º NOTARÍA DE SANTIAGO
Huérfanos 979 - piso 7
Santiago

1 previa lectura así lo otorgan y firman los comparecientes con el Notario que
2 autoriza. Se da copia. Doy fe.-

3
4
5
6



7 ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER

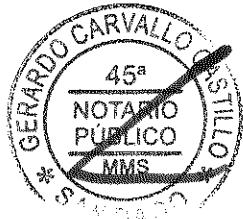
8 6.245.248-7C

9
10
11
12 MARGARITA VIRGINIA CABO OSMER
13 6.245.249-8



14
15
16 CARLOS RODRIGO VALDÉS CATALDO

17
18
19
20
21
22 RÓBERTO ANGUITA QUINTERO



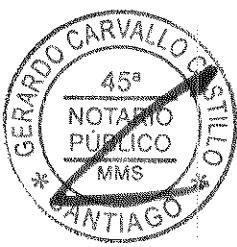
23
24
25
26
27
28 Se adiciona lo siguiente: IVA.- Se deja constancia que respecto de la presente
29 escritura, la arrendataria declaró bajo juramento que el arrendamiento se
30 encuentra exento del Impuesto al Valor Agregado, IVA, declaración que

26 OCT 2022

26 OCT 2022



1
2 que autoriza.- Certifico, conforme con el artículo 1 N° 4 de la ley 21.461, que
3 se tuvo a la vista como título del arrendador, la escritura pública de
4 compraventa repertorio n° 17.285 de fecha 26 de Octubre de 2022 otorgada
5 en esta misma notaría. Santiago, 14 de Noviembre de 2022- Doy fe.-
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



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)

Ciudad y Fecha: Santiago, 20 de 10 de 2.022.

Nosotros: Don **CARLOS RODRIGO VALDES CATALDO**, RUT N° 8.953.886-6 y don **ROBERTO ANGUITA QUINTERO**, RUT N° 7.037.194-4, ambos en representación de **BANCO DE CHILE** RUT N°: 97.004.000-5, declaramos ante el Notario Sr. Gerardo Carvallo C., abogado, Notario Público Interino, Titular 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;

La Venta u otra transferencia de los bienes raíces Rol(es) _____, de la Comuna de _____, celebrado mediante escritura pública de fecha _____.

El Contrato General de Construcción, celebrado con fecha _____.

El contrato de Arriendo con Opción de Compra del bien raíz Rol N° **569-1** de la Comuna de Concepción, celebrado mediante escritura pública de fecha _____ de _____ de 2022.

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).

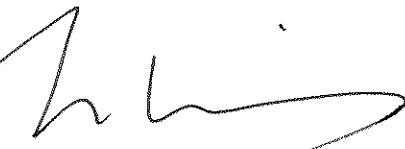
El inmueble forma parte del activo inmovilizado de la empresa y en su adquisición o construcción, no se tuvo derecho a crédito fiscal (Art. 8° letra m) del D.L. N° 825 de 1974).

El contrato de arrendamiento con opción de compra o contrato general de construcción, 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.



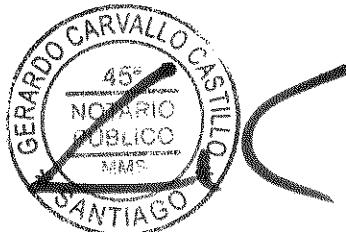
N° _____ La presente Declaración Jurada se efectúa en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución N° 16, publicada en extracto en el Diario Oficial del 4 de Febrero del año 2017


Firma del Declarante


Firma del Declarante

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

SANTIAGO, 14 de Noviembre - 2022



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)

Ciudad y Fecha: Santiago, 26 de 10 de 2.022.

Nosotros: Don **CARLOS RODRIGO VALDES CATALDO**, RUT N° 8.953.886-6 y don **ROBERTO ANGUITA QUINTERO**, RUT N° 7.037.194-4, ambos en representación de **BANCO DE CHILE** RUT N°: 97.004.000-5, declaramos ante el Notario Sr. Gerardo Carvallo C., abogado, Notario Público Interino, Titular 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;

La Venta u otra transferencia de los bienes raíces Rol(es) _____, de la Comuna de _____, celebrado mediante escritura pública de fecha _____.

El Contrato General de Construcción, celebrado con fecha _____.

El contrato de Arriendo con Opción de Compra del bien raíz Rol N° **569-1 de la Comuna de Concepción**, celebrado mediante escritura pública de fecha _____ de _____ de 2022.

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).

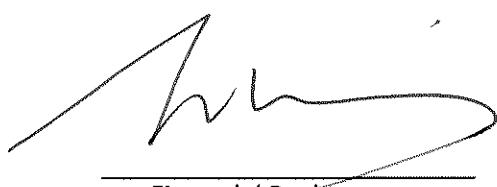
El inmueble forma parte del activo inmovilizado de la empresa y en su adquisición o construcción, no se tuvo derecho a crédito fiscal (Art. 8° letra m) del D.L. N° 825 de 1974).

El contrato de arrendamiento con opción de compra o contrato general de construcción, 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

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

Santiago 14-7-2022

