



Notario Titular de Santiago Gerardo Andrés Carvallo Castillo

Certifico que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de ARRENDAMIENTO CON OPCION DE COMPRA otorgado el 26 de Diciembre de 2022 reproducido en las siguientes páginas.

Notario Titular de Santiago Gerardo Andrés Carvallo Castillo.-

Huérfanos 979 Piso 7, Santiago.-

Repertorio Nº: 20185 - 2022.-

Santiago, 09 de Enero de 2023.-



1234567931050
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° 1234567931050.- Verifique validez en www.fojas.cl.-
CUR N°: F4671-1234567931050.-



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

1 REPERTORIO N° 20.185-2.022

FOLIO N° 9989331

2 OT.18.758

3

4

5 **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA**

6

7

8

9

10

11

12

BANCO DE CHILE

A

13

14

15 CREM SpA

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

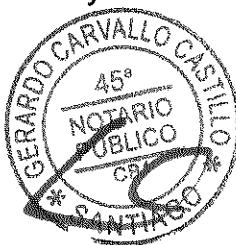
27

28

29

30

EN SANTIAGO, REPÚBLICA DE CHILE, a veintiséis de diciembre del año dos mil veintidós, ante mí, **GERARDO ANDRÉS CARVALLO CASTILLO**, Abogado, Notario Público Titular de la Cuadragésima Quinta Notaría de Santiago, domiciliado en esta ciudad, calle Huérfanos número novecientos setenta y nueve, séptimo piso, comparecen: Por una parte, don **CARLOS RODRIGO VALDÉS CATALDO**, chileno, casado, empleado, cédula nacional de identidad número ocho millones novecientos cincuenta y tres mil ochocientos ochenta y seis guion seis, y don **VICTOR HUGO DIAZ 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 guion cinco, en adelante referido también e indistintamente como el "Banco" y/o el "Arrendador", todos domiciliados para estos efectos en la ciudad y Comuna de Santiago, en Paseo Ahumada número doscientos cincuenta y



1 uno; y por la otra; y don **ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER**,
2 chileno, divorciado, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad
3 número seis millones doscientos cuarenta y cinco mil doscientos cuarenta
4 y ocho guion K, en representación de **CREM SpA**, según se acreditará al
5 final, sociedad del giro de su denominación, Rol Único Tributario número
6 setenta y siete millones veintitrés mil seiscientos veinticinco guion ocho,
7 en adelante también referido como la “Arrendataria”, ambos domiciliados
8 en San José María Escriba de Balaguer número trece mil ciento cinco, Lo
9 Barnechea, Santiago; todos mayores de edad, quienes acreditaron su
10 identidad con las cédulas mencionadas y exponen: Que han convenido el
11 siguiente contrato de arrendamiento: **PRIMERO: Descripción del**
inmueble objeto del presente contrato. El Banco de Chile, con el
12 exclusivo objeto de celebrar el presente contrato de arrendamiento,
13 procederá a adquirir para sí a **INVERSIONES SOEFRA LIMITADA** el
14 lote número cuatro, de la subdivisión del resto de la Parcela dieciocho A
15 dos, del plano de subdivisión de la parcela dieciocho, del proyecto de
16 parcelación “Taqueral”, predios “El Taqueral” y “Fundo Parcela Nueve” y
17 parte de la Parcela dieciséis del Fundo Lo Pinto, Comuna de Lampa,
18 Región Metropolitana, que deslinda: **Norte**, en setenta y ocho metros
19 con lote dieciocho A Tres, **Sur**, en setenta y cuatro metros con Parcela
20 Diecinueve; **Oriente**, en ciento treinta metros con Lote Cinco del plano
21 de subdivisión; **Poniente**, en cien metros con Lote Tres del plano de
22 subdivisión, acequia de riego de por medio.- El Dominio a nombre del
23 Vendedor rola inscrito a **fojas sesenta y seis mil ciento setenta y**
24 **nueve número noventa y nueve mil seiscientos ochenta y uno** del
25 Registro de Propiedad del año **dos mil diez** del Conservador de Bienes
26 Raíces de **Santiago**.- A la propiedad antes referida le corresponde el rol
27 de avalúo número trescientos ochenta y cuatro guion ciento setenta y
28 dos de la Comuna de Lampa, en adelante también referido como “el
29 Inmueble”.- **SEGUNDO: Arrendamiento.** Sujeto a la condición



Certificado
1234567931050
Verifique validez
<http://www.fojas.cl>



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

resolutoria consistente en que el Banco no adquiera los Inmuebles ni se inscriban los títulos respectivos a su nombre en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de **Santiago**, libre de todo gravamen, prohibición o embargo, salvo las servidumbres a esta fecha ya inscritas en el Registro de Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo, 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 o los Inmuebles, cualquiera fuese su origen, por lo que el Arrendador no responderá de las turbaciones que el Arrendatario pueda sufrir en el o los Inmuebles, cualquiera fuesen 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 **dieciséis de diciembre 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 **dos mil Unidades de Fomento**, que se paga en este acto por la Arrendataria; y b) **Ciento setenta y cuatro** rentas de arrendamiento, iguales, mensuales y sucesivas equivalentes a **ciento cincuenta coma treinta y una Unidades de Fomento**, cada una de ellas, que deberán pagarse a partir



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





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

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



1 tuviere. e) El Arrendatario asume de su cuenta y cargo el pago de
2 cualquier gasto, costo, impuesto, multa y/o desembolso de cualquier
3 naturaleza que diga relación con el Inmueble, cualquiera sea su
4 antigüedad, y que el Banco se vea obligado a pagar en su calidad de
5 propietario del Inmueble. f) El Arrendatario renuncia a efectuar al Banco
6 de Chile cualquier reclamación por alguno de los conceptos indicados,
7 cuya responsabilidad no le corresponda al Arrendador y a pedir la
8 terminación del contrato o a excepcionarse del cumplimiento íntegro y
9 oportuno de sus obligaciones emanadas del mismo, especialmente el
10 pago del valor total de la renta de arrendamiento, fundada en los mismos
11 hechos.- **SEXTO: Objeto Del Contrato y Destino del Inmueble.** El
12 Arrendatario deberá usar y destinar el Inmueble para los fines y
13 actividades permitidas por las disposiciones legales y municipales. En
14 virtud de este contrato el Arrendatario declara haber obtenido y, en
15 subsidio, se obliga a solicitar y obtener, oportunamente, todos los
16 permisos y autorizaciones y a efectuar todas las declaraciones,
17 constancias y/o registros que las leyes y reglamentos vigentes exijan para
18 el desarrollo de su actividad, sean éstas de índole ambiental, sanitaria o
19 regulatoria en general, por parte de quienes deban expedirlas, sean éstas
20 personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, sin ninguna limitación.
21 No será óbice para el cumplimiento de la obligación descrita en el párrafo
22 precedente, el hecho que el Arrendatario ejecute una actividad ajena al
23 objeto de este contrato, pues aún en ese caso se entenderá que debe
24 cumplir con las leyes y regulaciones vigentes que le sean aplicables, sin
25 perjuicio de los efectos que su incumplimiento tenga sobre este contrato.-

26 **SÉPTIMO: Otras obligaciones del Arrendatario. Uno.** El Arrendatario,
27 sus trabajadores, dependientes, contratistas, subcontratistas o licenciados
28 usarán el Inmueble solamente en el giro de su negocio y dentro de los
29 límites de este contrato, en forma cuidadosa y normal, obligándose a
30 adoptar en su uso tecnologías probadas y que no atenten en contra del



Certificado
1234567931050
Verifique validez
<http://www.fojas.cl>



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



1 Además será de cargo del Arrendatario las contribuciones que a esta
2 fecha se encuentren pendientes de pago, cualquiera sea su antigüedad.
3 Asimismo, será de cargo del Arrendatario el pago de cualquier otro
4 impuesto directo que grave al Inmueble. /v/ El Arrendatario no podrá en
5 caso alguno celebrar con la Tesorería General de la República o con
6 cualquier organismo estatal, cualquier tipo convenio o acuerdo relativo al
7 pago de contribuciones atrasadas.- **Cuatro.** Será de cargo del
8 Arrendatario cualquier otro gasto que pueda ocasionar el cumplimiento de
9 órdenes o disposiciones que, en cualquier tiempo, pueda impartir la
10 autoridad, en razón del uso a que se destinará el Inmueble, sean estas
11 exigencias relativas a condiciones ambientales, sanitarias, higiénicas,
12 municipales u otras.- **Cinco.** Adicionalmente, el Arrendatario deberá
13 proteger, defender y mantener indemne al Arrendador de cualquier multa,
14 sanción, carga o gasto que sea atribuible al Arrendatario por infracción de
15 cualquier ley y/o reglamento ambiental, sanitario, municipal y, en general,
16 de cualquier obligación que le impongan las regulaciones vigentes, sea
17 que se deba a un acto u omisión suyo o de sus contratistas,
18 subcontratistas, licenciados o invitados. Lo anterior, incluye el pago de
19 cualquier obligación derivada de la ocurrencia de un daño ambiental, ya
20 sea para la reparación del medio ambiente dañado o por concepto de
21 indemnización a los afectados. El Arrendatario no podrá limitar su
22 responsabilidad frente al Arrendador, ni aún en los casos en que éste
23 último a juicio de cualquier autoridad administrativa o judicial, tenga una
24 responsabilidad por omisión en el daño ambiental ocasionado.- **OCTAVO:**
25 **Seguros. Seguros. Uno.** Durante el tiempo de vigencia de este contrato y
26 de sus eventuales prórrogas, el Inmueble se asegurará contra todo riesgo
27 asegurable de acuerdo a la naturaleza del mismo, incluyendo los riesgos
28 de incendio, terremoto, hechos de la naturaleza, actos terroristas y
29 explosión. Los seguros mencionados deberán ser contratados por el
30 Arrendatario a favor del Banco a contar desde la fecha en que el Banco



Certificado
1234567931050
Verifique validez
<http://www.fojas.com>



adquiera del Inmueble, debiendo aquel pagar las primas y demás gastos incurridos con motivo de dicho seguro. Asimismo, el Arrendatario queda obligado a enviar al Arrendador la correspondiente póliza y los comprobantes de pago de las primas y demás gastos. El incumplimiento o retardo incurrido por el Arrendatario en la contratación o renovación de los seguros o en el pago de las primas correspondientes, producirá los mismos efectos que el no pago oportuno de las rentas de arrendamiento.-

Dos. No obstante lo expuesto, el Banco podrá contratar dichos seguros por cuenta y cargo del Arrendatario, si éste así no lo hiciere.-

Tres. El monto asegurado será igual al valor comercial de lo construido en el Inmueble, valor que a esta fecha las Partes de común acuerdo avalúan en el equivalente a **veintiún mil seiscientos noventa y nueve Unidades de Fomento.**-

Cuatro. Los seguros contratados deberán prever que la indemnización, en caso de siniestro, será pagada al Banco directamente.-

Cinco. El Arrendatario asume todos los riesgos por accidentes o deterioros que pueda sufrir el Inmueble por cualquier causa, aún cuando ellos provengan de caso fortuito, sin limitación alguna. Asimismo, el Arrendatario asume también los riesgos por cualquier accidente producido por la Tenencia, utilización u operación del Inmueble que ocasione daños en las personas o en bienes de terceros, los que serán de su entera responsabilidad.-

NOVENO: Regulación de siniestros.

Uno. En caso de siniestro, daño o pérdida ocasionada en el Inmueble, cualquiera sea su causa y su gravedad, el Arrendatario deberá informar al Banco, de inmediato o a más tardar al día siguiente hábil, el accidente sobrevenido, indicando su fecha, lugar y circunstancias, así como la naturaleza y monto estimado de daños, obligándose además a formular en tiempo y forma la correspondiente denuncia a la Compañía de Seguros respectiva.-

Dos. Producido un accidente o deterioro, el Arrendatario tendrá la obligación de reparar el Inmueble hasta dejarlo en funcionamiento normal y adoptar, en el menor plazo posible, todas las medidas que fueren necesarias para



1 evitar o aminorar las consecuencias dañosas, en consideración con la
2 magnitud del accidente o deterioro y, en todo caso, respetando lo
3 establecido en la legislación ambiental.- **Tres.** Ningún accidente o daño
4 que pueda sufrir el Inmueble, cualquiera que fuese la causa, liberará al
5 Arrendatario de cumplir en todas sus partes el presente contrato de
6 arrendamiento, incluida la obligación de pagar las rentas. En
7 consecuencia éste continuará vigente y exigible por todo el plazo
8 pactado.- **Cuatro.** Las indemnizaciones por siniestro, serán aplicadas por
9 el Arrendador a la reparación de los daños que se hubieren originado en
10 el Inmueble. Si la reparación o arreglo fuere hecha por el Arrendatario, el
11 Banco reembolsará a éste sólo con los dineros provenientes de la
12 indemnización del seguro, los gastos en que hubiere incurrido siempre y
13 cuando el Inmueble haya sido reparado a su entera y total satisfacción. En
14 caso que el Arrendatario no cumpliera con su obligación de contratar los
15 seguros correspondientes, o bien, que contratados estos por cualquier
16 razón la entidad aseguradora no indemnizara algún siniestro, el
17 Arrendatario deberá reparar el Inmueble a sus expensas. En el evento
18 que la suma que pagara la Compañía de Seguros fuera insuficiente para
19 realizar las reparaciones necesarias para dejar el Inmueble en el mismo
20 estado en el que se encontraba previamente a la ocurrencia del siniestro,
21 el pago que haga la Compañía Aseguradora se destinará a costear dichas
22 reparaciones, quedando obligado el Arrendatario a pagar la diferencia que
23 no alcance a quedar cubierta por el seguro, incluyendo el de
24 responsabilidad civil que pueda afectar al Arrendador por daño a terceros
25 y al medio ambiente.- **Cinco.** En el evento que un siniestro, a juicio del
26 Arrendador, afecte a la aptitud y uso normal del Inmueble, como tal, por
27 no ser comercialmente reparable y el seguro acepte la declaración de
28 pérdida total, no se declarará terminado el contrato de arrendamiento del
29 Inmueble. En este caso, el Arrendatario se obliga a adquirir al Banco la
30 indemnización que pague la Compañía de Seguros, dentro del plazo de





1 diez días contados desde la fecha en que la compañía aseguradora
2 efectúe el pago, en un precio equivalente al valor presente de las rentas
3 pendientes de vencimiento hasta el término inicialmente pactado. En todo
4 caso, para que el Arrendatario adquiera la indemnización en los términos
5 señalados precedentemente, éste deberá pagar previamente al Banco las
6 rentas que se encontraran vencidas a esa fecha y cualquier otra suma
7 que adeudara al Arrendador, todo ello con sus intereses moratorios
8 correspondientes. Pagadas las sumas antes señaladas y el precio de
9 adquisición de la indemnización se pondrá término al contrato de
10 arrendamiento y el Banco venderá al Arrendatario el terreno en el precio
11 establecido en el número Uno de la cláusula Décimo Octava siguiente
12 como valor de la opción de compra. Si el siniestro fuera total y la
13 compañía aseguradora no pagara la correspondiente indemnización, el
14 Arrendatario se obliga a pagar al Banco las rentas vencidas, más
15 cualquier otra suma que el Arrendatario adeudara al Arrendador, todo ello
16 con sus intereses moratorios correspondientes, y se obliga a comprar al
17 Banco de Chile el Inmueble siniestrado en una suma equivalente al valor
18 presente de las rentas pendientes de vencimiento hasta el término
19 pactado del contrato, más el valor presente de la opción de compra
20 establecido en el número Uno de la cláusula Décimo Octava de este
21 contrato; pagadas estas sumas se pondrá término al contrato de
22 arrendamiento. **Seis.** Para todos los efectos previstos en esta cláusula, el
23 valor presente de las rentas de arrendamiento y opción de compra se
24 calculará aplicando la tasa de descuento a que se refiere la cláusula
25 Décimo Novena.- **DECIMO: Expropiación. Uno.** Si durante la vigencia
26 del contrato de arrendamiento, el Inmueble fuera expropiado en su
27 totalidad, la indemnización que por dicha expropiación perciba el
28 Arrendador ingresará a su patrimonio, hasta por el valor presente de las
29 rentas de arrendamiento no pagadas y no vencidas más el valor presente
30 de la opción de compra. En tal caso, el Arrendador rebajará en un monto



1 igual al percibido por concepto de indemnización el valor correspondiente
2 a la suma de las rentas impagadas si las hubiera, más el valor presente de
3 las rentas no vencidas, más el valor presente de la opción de compra,
4 poniéndose término al contrato de arrendamiento de inmediato si ambas
5 cantidades coincidieran. Si la cantidad pagada a título de indemnización,
6 fuera inferior al valor presente de las rentas más el valor presente de la
7 opción de compra, el Arrendatario deberá pagar al Arrendador el valor
8 presente de todas las rentas no cubiertas por dicha deducción en el plazo
9 de quince días contados desde la fecha en que se pague la
10 indemnización por parte del Fisco de Chile. Pagadas todas las rentas y el
11 valor equivalente a la opción de compra, se dará por terminado el
12 presente contrato. Si con el señalado descuento se dieran por pagados al
13 Banco todas las rentas, opción de compra y dineros adeudados o
14 pendientes de pago, y aún quedara un remanente, éste deberá ser
15 entregado por el Arrendador al Arrendatario.- **Dos.** Si el Inmueble sólo
16 fuera expropiado parcialmente, el Arrendador deberá descontar de las
17 más próximas rentas de arrendamiento un monto igual al percibido como
18 indemnización de la expropiación hasta su total aplicación, considerando
19 al efecto el valor presente de dichas rentas, manteniéndose vigente en
20 todo lo demás los términos pactados en el presente instrumento.- **Tres.** El
21 Arrendatario renuncia expresamente a formular cualquier reclamo o iniciar
22 cualquier acción en contra del Arrendador que tuviera por origen el acto
23 expropiatorio o el monto de la indemnización pagada a éste.- **Cuatro.** Por
24 este acto, el Banco de Chile cede al Arrendatario todas las acciones y
25 excepciones de cualquier naturaleza que al Banco le correspondieren
26 como propietario del Inmueble, para ejercer ante cualquier organismo,
27 institución privada o pública, tribunales ordinarios o especiales dichas
28 acciones y excepciones, subrogándose el Arrendatario en el Banco de
29 Chile para estos efectos, liberando al Banco de Chile de toda
30 responsabilidad en este sentido. El Arrendatario se obliga a ejercer estos





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



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





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



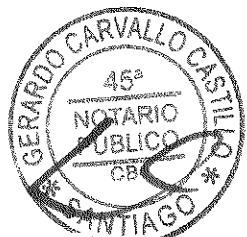
1 de todas aquellas operaciones y documentos, a favor del Banco de Chile;
2 y en especial todas aquellas obligaciones emanadas de los contratos de
3 arrendamiento con opción de compra suscritos por las Partes.- **d)** Si no
4 cumple con su obligación de obtener los permisos, autorizaciones o
5 efectuar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





pendientes de vencimiento hasta el término pactado del contrato, más el valor de la opción de compra. En todo caso, para que el Arrendatario opte por esta alternativa deberá pagar previamente al Banco las rentas que se encontraran vencidas a esa fecha, así como cualquier otra obligación vencida que mantuviera con el Banco y cualquier gasto que se ocasione o tenga su causa directa o indirecta en el presente contrato o en su cumplimiento, incluidas las costas personales y/o procesales, todo ello con sus intereses moratorios correspondientes. En el caso en que el Arrendatario opte por la compra del Inmueble de conformidad a lo dispuesto en esta cláusula y pague el precio establecido para ello, el Arrendador contrae las mismas obligaciones pactadas para el evento de que el Arrendatario ejerza la opción de compra al término del contrato de acuerdo a lo previsto en la cláusula Décimo Octava de este contrato.-

DÉCIMO SEXTO: Reparaciones y Mejoras. Uno. El arrendatario, a su propio costo, mantendrá en buen estado de conservación y en condiciones de trabajo normal el Inmueble, debiendo efectuar a su costa todas las reparaciones, cualesquiera sean las que se requieran para mantenerlo en perfectas condiciones. En conformidad a lo anterior, serán de cargo y cuenta exclusiva del Arrendatario todos los gastos de mantención y conservación del Inmueble, así como las reparaciones locativas y no locativas del mismo.- Dos. De igual manera, serán de cargo del Arrendatario las mejoras necesarias, útiles y voluntarias que se introdujeren en el Inmueble. Cualquier mejora o edificación que se efectúe en el Inmueble será de dominio del Arrendatario, salvo en las siguientes situaciones: a) Si el Banco pusiera término anticipado al presente contrato, en cuyo evento, y sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula Décimo Quinta de este contrato, las mejoras o edificaciones pasarán a dominio del Banco a título de indemnización de perjuicios; b) Si el Arrendatario no ejerce la opción de compra pactada en la cláusula Décimo Octava siguiente, en cuyo evento el Arrendatario deberá retirarlas dentro



1 de los veinte días siguientes al vencimiento del plazo estipulado para el
2 ejercicio de la señalada opción y, si así no se hiciera, en el plazo
3 estipulado, dichas mejoras o edificaciones quedarán en beneficio del
4 Inmueble, a título de indemnización por el incumplimiento. En todo caso,
5 el retiro de las mejoras o edificaciones que tuviera derecho a efectuar no
6 podrán producir detrimiento en el Inmueble y, si así fuese, estas siempre
7 quedarán en beneficio de la propiedad.- **Tres**) Cualquier transformación
8 del Inmueble requerirá de la autorización previa dada por escrito por el
9 Arrendador.- **DÉCIMO SEPTIMO: Regulación ejercicio facultad artículo**
10 **mil novecientos cuarenta y cinco del Código Civil.** El Arrendatario sólo
11 podrá ejercer el derecho que le otorga el inciso segundo del artículo mil
12 novecientos cuarenta y cinco del Código Civil, siempre que dentro del
13 plazo de diez días corridos contados desde el no pago de una cualquiera
14 de las rentas, proponga, bajo su responsabilidad, a una persona idónea
15 que le sustituya en el arriendo por el tiempo que falte, prestando al efecto,
16 una garantía que necesariamente deberá consistir en una Boleta de
17 Garantía Bancaria por el monto de las rentas faltantes, expresada en la
18 misma moneda pactada en el contrato. Las Partes acuerdan que todos los
19 gastos, impuestos, derechos y cualquier otro desembolso que se genere
20 con motivo del ejercicio de la facultad reglamentada precedentemente y
21 contenida en el inciso segundo del artículo mil novecientos cuarenta y
22 cinco del Código Civil, será de cargo del Arrendatario. El ejercicio del
23 derecho que se le reconoce al Arrendatario, no será impedimento, en
24 caso alguno, para ejercer todos los derechos que le correspondan al
25 Arrendador en contra del Arrendatario por el incumplimiento del contrato.-
26 **DÉCIMO OCTAVO: Opción de Compra del Arrendatario al término del**
27 **contrato. Uno.** El presente contrato de arrendamiento termina una vez
28 transcurrido el plazo por el cual fue pactado, al término del cual el
29 Arrendatario deberá restituir el Inmueble al Arrendador en conformidad a
30 lo establecido en la cláusula Vigésimo siguiente, salvo que ejerza una





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

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



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



Certificado
1234567931050
Verifique validez
<http://www.fojas.cl>

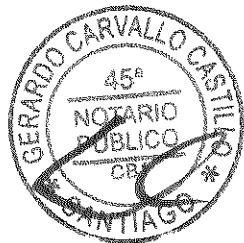


GERARDO CARVALLO CASTILLO
NOTARIO PÚBLICO
45^a NOTARÍA DE SANTIAGO
Huérfanos 979 - piso 7
Santiago

1 siguientes al término del plazo pactado como duración del contrato,
2 siéndoles en todo caso aplicables los reajustes e intereses de éste.-

3 **DÉCIMO NOVENO: Ejercicio anticipado de la opción de compra.**

4 Ejercicio anticipado de la opción de compra. Uno) Sin perjuicio de lo
5 dispuesto en la cláusula anterior, el arrendatario podrá poner término
6 anticipado al presente contrato y adquirir el bien arrendado, prepagando el
7 valor presente del total de las rentas de arrendamiento pactadas e
8 insolutas, más el valor de la opción de compra, aplicando la tasa de
9 descuento que se determinará en la forma señalada a continuación en
10 función de la época en que se ejerza el prepago: a) Si la mitad del "plazo
11 residual" fuere inferior o igual a un año, la tasa de prepago a utilizar será
12 la "Tasa TAB" de noventa o ciento ochenta días, según se señalará a
13 continuación, vigente a la fecha en que se ejerza el prepago, más **dos**
14 **coma cuarenta y seis** puntos porcentuales anuales, con tope máximo del
15 **cinco coma quince** por ciento anual. Correspondrá utilizar la tasa TAB
16 de noventa días en caso que la mitad del plazo residual fuere igual o
17 menor a seis meses y la tasa TAB de ciento ochenta días si la mitad del
18 plazo residual fuere mayor a seis meses. b) Si la mitad del "plazo residual"
19 fuere superior a un año, la tasa de prepago a utilizar será la "Tasa BCU"
20 del plazo más cercano a la mitad del plazo residual que se encuentre
21 vigente a la fecha en que se ejerza el prepago, más **dos coma cuarenta**
22 **y seis** puntos porcentuales anuales, con tope máximo del **cinco coma**
23 **quince** por ciento anual.- Dos) Para los efectos de esta cláusula, se
24 entenderá por "plazo residual": el plazo más cercano al tiempo que resta
25 para el término natural del contrato, de acuerdo a lo establecido en la
26 cláusula cuarta precedente; por "tasa TAB": aquella informada por la
27 Asociación de Bancos e Instituciones Financieras de Chile A.G. conforme
28 al "Reglamento Tasas TAB Nominal, en UF y TADO", protocolizado en la
29 Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, con fecha nueve de
30 mayo del año dos mil diecisiete, repertorio número dos mil setecientos



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



Certificado
1234567931050
Verifique validez
<http://www.fojas.cl>



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

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



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



Certificado
1234567931050
Verifique validez
<http://www.fojas.cl>



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



1 electrónicos, de un aviso informando la fecha del cargo, el origen de éste
2 y su monto.- **VIGÉSIMO SEXTO: Domicilio y jurisdicción.** Para todos
3 los efectos legales de este contrato, las Partes se someten a la
4 jurisdicción de los tribunales de justicia de la comuna y ciudad de
5 Santiago. Sin perjuicio de lo anterior y para todos los efectos legales de
6 este contrato, los comparecientes convienen que para el caso que el
7 demandante fuere el Banco de Chile, las Partes se someten a la
8 jurisdicción de los tribunales de justicia de la comuna y ciudad de
9 Santiago o del domicilio del Arrendatario señalado en el presente
10 contrato o del que fuere competente conforme a las normas generales, a
11 elección del Banco. Todos los plazos indicados en el presente contrato, se
12 entienden que son días corridos.- **PERSONERÍAS:** La personería de los
13 representantes del BANCO DE CHILE, consta respectivamente de
14 escrituras públicas de fecha treinta de marzo del año dos mil doce
15 otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash, y de
16 fecha veinticuatro de febrero del año dos mil veintiuno otorgada en la
17 Cuadragésima Quinta Notaría de Santiago ante el Notario Interino don
18 Gino Beneventi Alfaro.- La personería del representante de **CREM SpA**,
19 consta de escritura pública de fecha veintisiete de mayo del año dos mil
20 diecinueve, otorgada en la notaría de Santiago de doña Marcela Andrea
21 Medina Ricci. Las referidas personerías no se insertan por ser conocidas
22 de las partes y del notario que autoriza.- En comprobante y previa lectura
23 así lo otorgan y firman los comparecientes con el notario que autoriza.- Se
24 da copia. Doy fe.-



Certificado
1234567931050
Verifique validez
<http://www.fojas.cl>

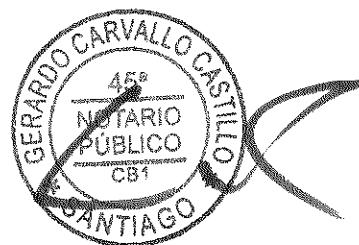
26
27
28
29
30 ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER



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

1
2
3
4
5 **CARLOS RODRIGO VALDÉS CATALDO**

6
7
8
9
10 **VICTOR HUGO DIAZ LILLO**



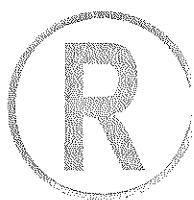
16 **Adicionando a la escritura: Declaración Impuesto al Valor Agregado**

17 I.V.A. "Se deja constancia que respecto de la presente escritura, el
18 Arrendador declaró bajo juramento que el Contrato de Arrendamiento
19 con Opción de Compra se encuentran **exento del Impuesto al Valor
20 Agregado, IVA**, declaración que se efectuó en dos ejemplares, una de
21 las cuales quedó bajo custodia del Notario que autoriza". Conforme.- **SE**
DIO CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 1 N° 4 DE LA LEY 21.461.

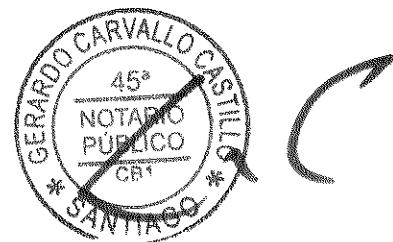
23 Santiago, 6 de enero de 2023.- DOY FE.-



24
25
26
27
28
29
30
R: 20.185-2022
26-12-2022
27



1
2
3
4
5
6 INUTILIZADA ESTA PAGINA
7
8



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 DIC. de 2.022.

Nosotros: Don **CARLOS RODRIGO VALDES CATALDO** RUT N° 8.953.886-6 y don **VICTOR HUGO DIAZ LILLO**, RUT N° 10.308.913-1, ambos en representación de **BANCO DE CHILE** RUT N°: 97.004.000-5, declaramos ante el Notario Sr. **GERARDO CARVALLO CASTILLO**, 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° 384-172 de la Comuna de Lampa, celebrado mediante escritura pública de fecha 26 de DECIEMBRE 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, 06-01-2023



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 Dic. de 2.022.

Nosotros: Don **CARLOS RODRIGO VALDES CATALDO** RUT N° 8.953.886-6 y don **VICTOR HUGO DIAZ LILLO**, RUT N° 10.308.913-1, ambos en representación de **BANCO DE CHILE** RUT N°: 97.004.000-5, declaramos ante el Notario Sr. **GERARDO CARVALLO CASTILLO**, 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;

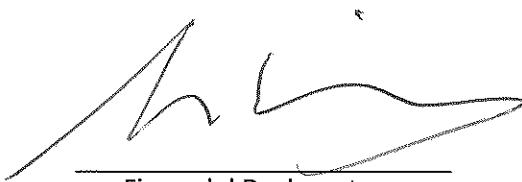
- La Venta u otra transferencia de los bienes raíces Rol(es) _____, de la Comuna de _____, celebrado mediante escritura pública de fecha _____.
- El Contrato General de Construcción, celebrado con fecha _____.
- El contrato de Arriendo con Opción de Compra del bien raíz Rol N° 384-172 de la Comuna de Lampa, celebrado mediante escritura pública de fecha 26 de Noviembre 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)

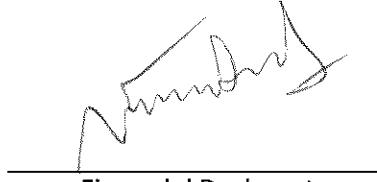
- La venta u otra transferencia, es efectuada por un vendedor no habitual.
- La adquisición, contrato de arrendamiento con opción de compra o contrato general de construcción, es financiado en todo o parte, con subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Art. 12 Letra F 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 COMPARECEN
CON ESTA FECHA.

SANTIAGO, 06-01-2023

