



Notario Interino de Santiago Juan Francisco Alamos Ovejero

Certifico que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de ARRENDAMIENTO CON OPCION DE COMPRA otorgado el 12 de Mayo de 2023 reproducido en las siguientes páginas.

Notario Interino de Santiago Juan Francisco Alamos Ovejero.-

Huérfanos 979, Piso 7, Santiago.-

Repertorio N°: 5873 - 2023.-

Santiago, 22 de Mayo de 2023.-



123456789765
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° 123456789765.- Verifique validez en www.fojas.cl.-

CUR N°: F5216-123456789765.-



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

1 REPERTORIO N°5.873-2.023 MIGUELA/LC100
2 FOLIO: 9992477 OT.25.956

3
4
5

6 **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA**

7
8
9

10 **BANCO DE CHILE**

11
12

A

13
14

INVERSIONES MIGUELA SpA

15
16
17

18 EN SANTIAGO, REPÚBLICA DE CHILE, a doce de Mayo del año dos mil
19 veintitrés, ante mí, **GERARDO ANDRÉS CARVALLO CASTILLO**, Abogado,
20 Notario Público Titular de la Cuadragésima Quinta Notaría de Santiago,
21 domiciliado en esta ciudad, calle Huérfanos número novecientos setenta y
22 nueve, séptimo piso, comparecen: Por una parte, doña **XIMENA DEL CARMEN**
23 **GUASCH CASTRO**, chilena, soltera, contador auditor, cédula nacional de
24 identidad número nueve millones trescientos dieciséis mil seiscientos cincuenta
25 y dos guion tres, y don **VÍCTOR HUGO DÍAZ LILLO**, chileno, casado, técnico
26 financiero, cédula nacional de identidad número diez millones trescientos ocho
27 mil novecientos trece guion uno, ambos en representación del **BANCO DE**
28 **CHILE**, según se acreditará al final, sociedad anónima bancaria, Rol Único
29 Tributario número noventa y siete millones cuatro mil guion cinco, en adelante
30 referida también e indistintamente como el "Banco" o el "Arrendador", todos



1 domiciliados en la ciudad de Santiago, Paseo Ahumada número doscientos
2 cincuenta y uno; Comuna de Santiago, y por la otra; y doña **ROCIO DEL PILAR**
3 **CABO JAROBA**, chilena, casada y separada de bienes, empresaria, cédula
4 nacional de identidad número diecisiete millones novecientos cincuenta y ocho
5 mil cuatrocientos setenta y siete guion ocho, y don **SEBASTIÁN IGNACIO**
6 **ORTIZ LANCELLOTTI**, chileno, casado y separado de bienes, empresario,
7 cédula nacional de identidad número diecisiete millones once mil ochocientos
8 cuarenta y cuatro guion ocho, ambos en representación de **INVERSIONES**
9 **MIGUELA SpA**, según se acreditará al final, sociedad del giro de su
10 denominación, Rol Único Tributario número setenta y seis millones setecientos
11 ochenta y seis mil doscientos setenta y nueve guion dos, en adelante también
12 referido como la "Arrendataria", todos domiciliados en San José María Escrivá
13 de Balaguer número trece mil ciento cinco, Oficina seiscientos trece, comuna
14 de Lo Barnechea, Santiago; todos los comparecientes mayores de edad,
15 quienes acreditaron su identidad con las cédulas mencionadas y exponen: Que
16 han convenido el siguiente contrato de arrendamiento: **PRIMERO: Descripción**
17 **del inmueble objeto del presente contrato.** El Banco de Chile, con el
18 exclusivo objeto de celebrar el presente contrato de arrendamiento, procederá
19 a adquirir para sí a **don RENE ROSARIO AGUILERA SANTANDER y Otros**
20 el siguiente inmueble: Lote número noventa y dos-B, resultante de la subdivisión
21 del Jardín Familiar número noventa y dos de la chacra Julieta de la Agrupación
22 de Jardines Familiares Francisco de Aguirre, de la Ciudad de la Serena, hoy
23 **Avenida Juan Cisternas número dos mil seiscientos treinta y siete, Sector**
24 **Pampa Baja, Chacra Julieta.** El Lote número noventa y dos-B, según plano de
25 subdivisión agregado bajo el número doscientos sesenta y ocho, al final del
26 Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena del año
27 mil novecientos ochenta y tres, tiene los siguientes deslindes: **Al Norte**, con
28 lote número noventa y dos-A en cuarenta y siete metros; **Al Sur**, con Jardín
29 Familiar número noventa y tres en cuarenta y seis metros; **Al Oriente**, con
30 Avenida Juan Cisternas en veinte metros; y **Al Poniente**, con otros propietarios



Certificado
123456789765
Verifique validez
<http://www.fojas.cl>





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

1 en veinte metros. Las inscripciones de dominio actualmente vigentes rolan
2 inscritas a fojas dos mil dos número mil ochocientos sesenta y nueve del
3 Registro de Propiedad correspondiente al año mil novecientos ochenta y dos
4 del Conservador de Bienes Raíces de La Serena; a fojas dos mil novecientos
5 veinticinco, número dos mil setecientos dieciocho del año mil novecientos
6 noventa y siete del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces
7 de La Serena; a fojas nueve mil doscientos número seis mil doscientos ochenta
8 y siete del Registro de Propiedad correspondiente al año dos mil diecisiete del
9 Conservador de Bienes Raíces de La Serena; y a fojas nueve mil ochocientos
10 ochenta y cinco, número seis mil setecientos sesenta del Registro de Propiedad
11 correspondiente al año dos mil dieciocho del Conservador de Bienes Raíces de
12 La Serena. A la propiedad antes señalada, le corresponde el rol de avalúo
13 número trescientos catorce guion dieciséis de la Comuna de la Serena, en
14 adelante también referido como "**el Inmueble**".- **SEGUNDO: Arrendamiento**.
15 Sujeto a la condición resolutoria consistente en que el Banco no adquiera el
16 Inmueble ni se inscriba el título respectivo a su nombre en el Registro de
17 Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de **La Serena**, libre de todo
18 gravamen, prohibición o embargo, por el presente instrumento, el Arrendador
19 da en arriendo al Arrendatario, quien acepta para sí, el Inmueble individualizado
20 en la cláusula Primera precedente.- **TERCERO: Entrega.** En consideración a
21 que el Banco adquiere el Inmueble individualizado por expresas instrucciones
22 del Arrendatario, con el único objeto de celebrar el presente contrato de
23 arrendamiento, el Arrendatario acepta las condiciones de entrega material del
24 Inmueble que se arrienda por este acto, sus especificaciones de arquitectura,
25 técnicas y de planos, renunciando desde luego a cualquier derecho o reclamo
26 que pudiese interponer en contra del Arrendador por dichos conceptos. El
27 Arrendatario declara haber recibido conforme y a su entera satisfacción el
28 Inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento, y renuncia a efectuar
29 al Banco cualquier reclamación por concepto de la calidad del o los Inmuebles,
30 cualquiera fuese su origen, por lo que el Arrendador no responderá de las



1 turbaciones que el Arrendatario pueda sufrir en el o los Inmuebles, cualquiera
2 fuesen las causas de ellas.- **CUARTO: Duración del contrato y Rentas de**
3 **Arrendamiento.** El presente contrato se iniciará el día de hoy y durará hasta el
4 **día dos de junio del año dos mil treinta y cinco.** Las rentas de arrendamiento
5 se pagarán en el domicilio del Arrendador en su equivalente en pesos chilenos
6 a la fecha del pago efectivo, en la siguiente forma: a) **Una** renta de
7 arrendamiento equivalente a **ochocientas diez coma veinticinco Unidades de**
8 **Fomento**, que se paga en este acto por la Arrendataria; y b) **Ciento cuarenta y**
9 **cuatro** rentas de arrendamiento, iguales, mensuales y sucesivas equivalentes
10 a **sesenta y ocho coma noventa y siete Unidades de Fomento**, cada una de
11 ellas, que deberán pagarse a partir del día **dos de junio del año dos mil**
12 **veintitrés.** Si dejare de existir una fijación oficial de la Unidad de Fomento, las
13 rentas pendientes de vencimiento serán iguales a la última suma pagada bajo
14 el régimen de dicha unidad y se reajustarán, en igual porcentaje a la variación
15 experimentada por el Índice de Precios al Consumidor, que determine el
16 Instituto Nacional de Estadísticas o el organismo que haga sus veces entre la
17 fecha en que dejó de existir dicha Unidad y la fecha de pago efectivo de cada
18 una de las rentas.- **Afectación al impuesto al valor agregado:** El presente
19 contrato de arrendamiento con opción de compra se encuentra exento del pago
20 del impuesto al valor agregado, IVA, en virtud de lo dispuesto en el número
21 once de la letra E del artículo doce del Decreto Ley número ochocientos
22 veinticinco, Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, toda vez que en la
23 adquisición de los bienes materia del contrato no se ha recargado IVA por
24 tratarse de una venta exenta o no afecta.- **QUINTO: Declaraciones y**
25 **Garantías: Uno. Declaraciones y Garantías del Banco de Chile.** El Banco de
26 Chile declara y garantiza que: /i/ Adquirirá el Inmueble objeto del presente
27 contrato, a expresa solicitud del Arrendatario y con el único objeto de dárselo
28 en arrendamiento con opción de compra; y /ii/ cuenta con plenas facultades
29 para celebrar el presente contrato.- **Dos. Declaraciones, Garantías y Otras**
30 **Obligaciones del Arrendatario.** El Arrendatario declara y garantiza que: /i/



Certificado
1234567890765
Verifique validez
<http://www.fojas.cl>





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

1 cuenta con plenas facultades para celebrar el presente contrato; /ii/ cuenta con
2 los permisos, ha obtenido las autorizaciones y efectuado las declaraciones,
3 constancias y/o registros exigidos por la ley y la reglamentación ambiental,
4 sanitaria u otra y ha cumplido y cumplirá con cualquier otra obligación legal o
5 reglamentaria vigente y necesaria para el desarrollo de su actividad, no
6 teniendo el Banco de Chile responsabilidad alguna por este concepto; /iii/ ha
7 solicitado al Banco de Chile que adquiera el Inmueble con el único propósito de
8 dárselo en arrendamiento con opción de compra; /iv/ conoce los títulos de
9 dominio del Inmueble, por lo que declara que cualquier vicio que de éstos se
10 pueda derivar será de su única y exclusiva responsabilidad. En consideración
11 a lo anterior, las Partes acuerdan lo siguiente: **a)** El Arrendatario exime al Banco
12 de Chile de toda responsabilidad por las turbaciones que pueda sufrir el
13 Arrendatario en el goce del Inmueble por vías de hecho de terceros o por
14 terceros que justifiquen algún derecho sobre el Inmueble, cualquiera sea la
15 causa de dicho derecho, anterior o posterior a la celebración del presente
16 contrato y haya sido o no conocida por el Arrendador y cualquiera sea la
17 privación que, como consecuencia de ello, sufra el Arrendatario. Si al momento
18 de tomar posesión física del Inmueble, éste se encuentra ocupado por algún
19 tercero, serán de cargo del Arrendatario todas las gestiones judiciales o
20 extrajudiciales necesarias para obtener el desalojo del Inmueble. El Arrendador
21 no asume responsabilidad alguna por este concepto, de modo que el costo del
22 desalojo correrá por cuenta exclusiva del Arrendatario. **b)** El Arrendatario exime
23 al Banco de Chile de toda responsabilidad por cualquier diferencia de superficie
24 que eventualmente pudiere aparecer en los títulos del Inmueble, en relación con
25 la superficie efectivamente recibida por el Arrendatario con motivo del presente
26 contrato. En conformidad a lo anterior, cualquier rectificación, aclaración o
27 enmienda, sea judicial, administrativa o convencional que deba efectuarse, así
28 como las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que fueran pertinentes,
29 serán realizadas directamente por el Arrendatario, a su propio cargo y riesgo,
30 sin derecho a exigir ningún reembolso por este concepto o disminución de las



1 rentas por parte del Banco de Chile. c) El Arrendatario asume a su entera
2 responsabilidad los trámites y actuaciones necesarias realizar para regularizar
3 cualquier problema que sufra el Inmueble, de cualquier naturaleza y ante
4 cualquiera y toda autoridad. d) El Arrendatario se obliga a realizar todos los
5 trámites necesarios ante los organismos que correspondan con el objeto de que
6 el Inmueble tenga el destino y uso señalado en la cláusula siguiente, si no lo
7 tuviere. e) El Arrendatario asume de su cuenta y cargo el pago de cualquier
8 gasto, costo, impuesto, multa y/o desembolso de cualquier naturaleza que diga
9 relación con el Inmueble, cualquiera sea su antigüedad, y que el Banco se vea
10 obligado a pagar en su calidad de propietario del Inmueble. f) El Arrendatario
11 renuncia a efectuar al Banco de Chile cualquier reclamación por alguno de los
12 conceptos indicados, cuya responsabilidad no le corresponda al Arrendador y
13 a pedir la terminación del contrato o a excepcionarse del cumplimiento íntegro
14 y oportuno de sus obligaciones emanadas del mismo, especialmente el pago
15 del valor total de la renta de arrendamiento, fundada en los mismos hechos.-

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



Certificado
123456789765
Verifique validez
<http://www.fojas.cl>





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

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



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



Certificado
1234567890765
Verifique validez
<http://www.fojas.com>





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

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



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



Certificado
123456789765
Verifique validez
<http://www.fojas.com>





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

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



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



Certificado
123456789765
Verifique validez
<http://www.fojas.cl>





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

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



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



Certificado
123456789765
Verifique validez
<http://www.fojas.cl>





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

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



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



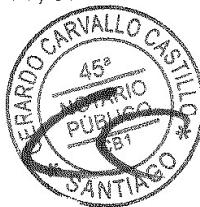
Certificado
123456789765
Verifique validez
<http://www.fojas.cl>





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

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



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



Certificado
123456789765
Verifique validez
<http://www.fojas.cl>





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

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



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



Certificado
1234567890765
Verifique validez
<http://www.fojas.cl>





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

1 obligaciones pactadas para el evento de que el arrendatario ejerza la opción de
2 compra al término del contrato.- Cuatro) En todo caso, el arrendatario sólo
3 podrá ejercer el derecho de poner término anticipado al contrato de conformidad
4 a esta cláusula, sujeto al cumplimiento de las siguientes condiciones
5 copulativas: a) Que el arrendatario avise al Banco de Chile que ejercerá este
6 derecho con una anticipación mínima de cinco días hábiles bancarios; b) Que
7 el prepago se efectúe con fondos de inmediata disponibilidad; c) Que el
8 arrendatario se encuentre al día en el cumplimiento de todas y cada una de las
9 obligaciones que hubiere asumido en favor del Banco de Chile; y d) Que el
10 Arrendatario pague al Banco, como una cantidad adicional del prepago, la
11 sobretasa del impuesto territorial establecida en el artículo séptimo bis de la Ley
12 número diecisiete mil doscientos treinta y cinco que afecte al Banco de Chile en
13 relación al Inmueble, calculada en la forma señalada en la cláusula anterior; y
14 e) Que el arrendatario de cumplimiento a la obligación establecida al final de la
15 cláusula precedente.- **VIGESIMO: Restitución del Inmueble. Uno.** El
16 Arrendatario deberá restituir el Inmueble al Arrendador al término del presente
17 contrato, ya sea que esto ocurra al vencimiento del plazo o en forma anticipada
18 por cualquier causa establecida en este contrato, al tiempo en que se produzca
19 dicha terminación y en el mismo estado que lo recibió, habida consideración del
20 desgaste natural producido por el transcurso del tiempo y del desgaste por su
21 uso legítimo, teniendo en cuenta que el Arrendatario ha debido cumplir con
22 todas las obligaciones de conservación a que se refiere este contrato. De no
23 ser así se avalúan los perjuicios de común acuerdo por las Partes en la cantidad
24 de **sesenta y ocho coma noventa y siete Unidades de Fomento**, lo que no
25 obsta a la obligación del Arrendatario de dejar indemne al Arrendador y al
26 derecho de este último de perseguir la responsabilidad del primero por el monto
27 efectivo de los daños causados, incluido el daño ambiental. La restitución se
28 efectuará mediante la desocupación total del Inmueble, poniéndolo a
29 disposición del Arrendador.- **Dos.** No obstante lo anterior, las Partes asimismo
30 acuerdan que, sin perjuicio del derecho legal de retención del Arrendador, el



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



Certificado
1234567890765
Verifique validez
<http://www.fojas.cl>





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

1 ORTIZ LANCELLOTTI, y doña ROCIO DEL PILAR CABO JAROBA, ya
2 individualizados, actuando por sí, en adelante también referidos como "los
3 fiadores", quienes acreditan su identidad con la cédulas indicadas,
4 exponen: **Uno)** Que por el presente instrumento vienen en
5 constituirse en fiadores y codeudores solidarios de todas y cada una
6 de las obligaciones que por el presente instrumento asume
7 **INVERSIONES MIGUELA SpA** a favor del Banco de Chile, aceptando
8 desde luego todas las modificaciones y prórrogas que las partes
9 acuerden en relación al contrato.- **Dos)** De conformidad a lo
10 establecido en el artículo cuarto de la Ley número diecinueve mil
11 seiscientos veintiocho, sobre protección de datos de carácter
12 personal, los fiadores autorizan expresamente al Banco de Chile para
13 tratar y comunicar los datos referidos al cumplimiento o
14 incumplimiento de los derechos y obligaciones que para él emanan
15 del presente contrato, especialmente para fines de evaluación de
16 riesgo en el proceso de crédito. En consecuencia, autorizan al Banco
17 de Chile, para que pueda tratar y comunicar los datos referidos a la
18 existencia, cumplimiento y/o incumplimiento del presente contrato así
19 como de las operaciones comerciales realizadas en el contexto del
20 mismo, proporcionando dicha información a cualquier registro o
21 banco de datos personales, con el objeto que sea recopilado,
22 procesado y comunicado en cualquier forma a quienes legítimamente
23 puedan acceder a ella, relevando el cliente al Banco de Chile, de
24 cualquier responsabilidad que pudiera derivar al efecto.- **B)** Presente
25 a este acto don **SEBASTIÁN IGNACIO ORTIZ LANCELLOTTI**, y doña
26 **ROCIO DEL PILAR CABO JAROBA**, ya individualizados, ambos en
27 representación de **LUCANO RENT A CAR S.A.**, Rol Unico Tributario
28 número setenta y seis millones ochocientos trece mil ciento setenta
29 y siete guion cinco, todos domiciliados en San José María Escrivá de
30 Balaguer número trece mil ciento cinco, Oficina seiscientos trece, Lo



1 Barnechea, Santiago, mayores de edad, quienes acreditan su
2 identidad con las cédulas mencionadas, y actuando en la
3 representación que invisten, exponen: Que por el presente
4 instrumento vienen en constituir a su mandante en fiador y codeudor
5 solidario de todas y cada una de las obligaciones que por el presente
6 instrumento asume la sociedad **INVERSIONES MIGUELA SpA** a favor
7 del **Banco de Chile**, aceptando desde luego todas las modificaciones
8 y prórrogas que las partes acuerden en relación al contrato.-
9 **VIGESIMO QUINTO: Gastos e impuestos.** **Uno.** Serán de cargo del
10 Arrendatario todos los gastos, impuestos, derechos, tasas y/o
11 gravámenes, que tengan su causa directa o indirecta en el presente
12 contrato, incluyendo los que afecten o puedan afectar a la
13 compraventa y/o transferencia del Inmueble en caso que el
14 Arrendatario decidiese hacer uso de la opción de compra que se le
15 otorga en este contrato.- **Dos.** Asimismo, será de cargo del
16 Arrendatario el pago de cualquier multa e indemnización de
17 perjuicios, de cualquier naturaleza, y en general todo desembolso
18 realizado por el Banco de Chile por cuenta del Arrendatario con
19 ocasión del uso y goce del Inmueble.- **Tres.** De igual manera,
20 corresponderá al Arrendatario el pago de cuantos gastos se
21 occasionen o tengan su causa en el incumplimiento de las obligaciones
22 que para él emanan del presente contrato, incluidas las costas
23 procesales y personales.- **Cuatro.** El Arrendatario deberá efectuar el
24 pago de las sumas que se deriven de los conceptos referidos en esta
25 cláusula dentro del plazo de cinco días contados desde la fecha en
26 que el Banco requiera en tal sentido.- **Cinco.** En todo caso, el
27 Arrendatario cuenta correntista del Banco otorga mandato al Banco
28 de Chile, para debitar o cargar en su Cuenta Corriente, los montos
29 occasionados por los conceptos antes señalados, como asimismo, el
30 valor de las rentas de arrendamiento referidas en el presente



Certificado
123456789765
Verifique validez
<http://www.fojas.cl>





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

1 instrumento que se encontraran vencidas, sus intereses y los gastos
2 originados por éste y/o su cumplimiento incluso judicial. El Banco
3 efectuará el cargo o débito en la cuenta corriente del Arrendatario en
4 cuanto el pago que hubiere hecho el Banco se hubiera realizado. Las
5 Partes declaran que este mandato se otorga en interés del Banco y
6 del Arrendatario. El Arrendatario sólo podrá revocar el presente
7 mandato en la medida que no tuviere deudas con el Banco. La
8 revocación del mandato, en la medida que ello sea posible conforme
9 a lo anterior, sólo podrá efectuarse mediante un aviso presentado por
10 escrito y en soporte de papel en la Sucursal del Banco a la que se
11 encuentra adscrita su cuenta corriente. Las Partes acuerdan que será
12 suficiente rendición de cuentas, por parte del Banco, el envío al
13 Arrendatario, por medios físicos o electrónicos, de un aviso
14 informando la fecha del cargo, el origen de éste y su monto.-

15 **VIGÉSIMO SEXTO: DECLARACIÓN LEY NUMERO VEINTIUN MIL
16 QUINIENTOS VEINTIOUNO (LEY FINTEC).** El Arrendatario declara
17 que está en conocimiento de las características y condiciones del
18 producto que está contratando, que está acorde a sus necesidades,
19 expectativas y a la exposición del riesgo que está dispuesto a asumir
20 respecto de la obligación crediticia. Lo anterior es sin perjuicio de la
21 evaluación comercial y de riesgo realizada por el Banco para decidir
22 acerca de su otorgamiento. Los riesgos involucrados para el
23 Arrendatario con motivo del incumplimiento de las obligaciones
24 asumidas por éste para con el Banco, consideran el ejercicio por
25 parte del Banco de las acciones y derechos establecidos en la ley y
26 en el presente contrato; el pago de intereses penales y gastos de
27 cobranza; el ejercicio por parte del Banco de la facultad para solicitar
28 el término anticipado del contrato de leasing y el pago de la
29 indemnización por incumplimiento establecida precedentemente en
30 este contrato; el envío de información de la deuda no pagada a



1 registros de deudores conforme a la ley y regulaciones vigentes; y el
2 ejercicio de acciones judiciales que importan actuaciones tales como
3 embargos, retiro de especies y remate de bienes. La presente
4 declaración es sin perjuicio de otras declaraciones formuladas en
5 otros instrumentos. **VIGÉSIMO SEPTIMO: Domicilio y jurisdicción.**
6 Para todos los efectos legales de este contrato, las Partes se
7 someten a la jurisdicción de los tribunales de justicia de la comuna y
8 ciudad de Santiago. Sin perjuicio de lo anterior y para todos los
9 efectos legales de este contrato, los comparecientes convienen que
10 para el caso que el demandante fuere el Banco de Chile, las Partes
11 se someten a la jurisdicción de los tribunales de justicia de la comuna
12 y ciudad de Santiago o del domicilio del Arrendatario señalado en el
13 presente contrato o del que fuere competente conforme a las normas
14 generales, a elección del Banco. Todos los plazos indicados en el
15 presente contrato, se entienden que son días corridos.-
16 **PERSONERÍAS:** La personería de doña Ximena del Carmen
17 Guasch Castro y de don Víctor Hugo Díaz Lillo para representar
18 al Banco de Chile, consta de escritura pública de fecha treinta de
19 Marzo del año dos mil doce otorgada en la Notaría de Santiago de
20 don René Benavente Cash.- La personería de los representantes
21 de INVERSIONES MIGUELA SpA, consta de escritura pública de
22 fecha cinco de octubre del año dos mil veintidós, otorgada en la
23 notaría de Santiago de doña Claudia Gómez Lucares.- La personería
24 de los representantes de LUCANO RENT A CAR S.A., consta de
25 escritura pública de fecha veintisiete de marzo del año dos mil
26 veintitrés otorgada en la Notaría de Santiago de doña Claudia Gómez
27 Lucares, y de fecha veintisiete de abril del año dos mil veintitrés,
28 otorgada en la notaría de Santiago de doña Claudia Gómez
29 Lucares.- Las referidas personerías no se insertan por ser
30 conocidas de las partes y del notario que autoriza.- En



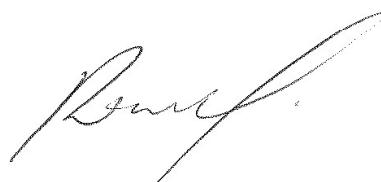
Certificado
1234567890765
Verifique validez
<http://www.fojas.cl>





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

1 comprobante y previa lectura así lo otorgan y firman los
2 comparecientes con el notario que autoriza.- SE DA COPIA. DOY FE.-
3
4
5
6
7


ROCIO DEL PILAR CABO JAROZA
17.958.477-8



10
11
12
13
14 SEBASTIÁN IGNACIO ORTIZ LANCELLOTTI
17.941.844-8
15
16
17
18



19 XIMENA DEL CARMEN GUASCH CASTRO
20
21
22
23
24
25
26 VÍCTOR HUGO DÍAZ LILLO



R. 5843-2023
12-05-2023



1 Declaración Impuesto al Valor Agregado I.V.A. "Se deja constancia que respecto
2 de la presente escritura, el Arrendador declaró bajo juramento que el Contrato de
3 Arrendamiento con Opción de Compra se encuentran **exento del Impuesto al**
4 **Valor Agregado, IVA**, declaración que se efectuó en dos ejemplares, una de las
5 cuales quedó bajo custodia del Notario que autoriza". Conforme.- **SE DIO**
6 **CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 1 N° 4 DE LA LEY 21.461.** Santiago, 18 de
7 mayo de 2023.- DOY FE..-



Certificado
123456789765
Verifique validez
<http://www.fojas.cl>



R.5.873 - 2023

12-05-2023

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)

Santiago, 12 de Mayo de 2.023.

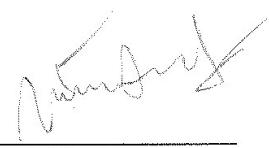
Nosotros: Doña **XIMENA DEL CARMEN GUASCH CASTRO**, RUT N° 9.316.652-3 y don **VICTOR HUGO DIAZ LILLO**, RUT N° 10.308.913-1, ambos en representación de **BANCO DE CHILE**, Rut N°: 97.004.000-5, declaramos ante el Notario Sr. **Gerardo Andrés Carvallo Castillo**, abogado, Notario Público Titular de la Cuadragésima Quinta Notaría de Santiago, que de acuerdo a lo establecido en el D.L. N° 825, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios;

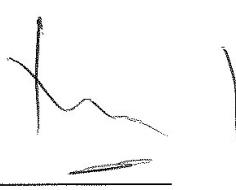
- La Venta u otra transferencia de los bienes raíces Rol(es) _____, de la Comuna de _____, celebrado mediante escritura pública de fecha _____.
- El Contrato General de Construcción, celebrado con fecha _____.
- El contrato de Arriendo con Opción de Compra del bien raíz Rol 314-16 de la Comuna de La Serena, celebrado mediante escritura pública de fecha 12 de Mayo de 2023.

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 1º 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 1º de enero de 2016 y la solicitud de recepción definitiva de la obra, fue ingresada en la Dirección de Obras Municipales respectiva antes del 1º 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. 8º 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. 9º 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.

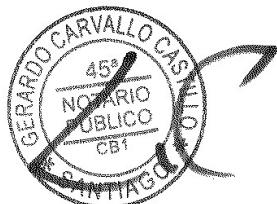
La presente Declaración Jurada se efectúa en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución N° 16, publicada en extracto en el Diario Oficial del 4 de Febrero del año 2017


Firma del Declarante


Firma del Declarante



AUTORIZO LAS FIRMAS DE LOS
COMPARECIENTES YA INDIVIDUALIZADOS
EN LA CALIDAD EN QUE COMPARCEN
CON ESTA FECHA.
SANTIAGO, 18-05-2023



R: 5873-2023
12-05-2023

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)

Santiago, 12 de Mayo de 2.023.

Nosotros: Doña XIMENA DEL CARMEN GUASCH CASTRO, RUT N° 9.316.652-3 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 Andrés Carvallo Castillo, abogado, Notario Público 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 314-16 de la Comuna de La Serena, celebrado mediante escritura pública de fecha 12 de Mayo de 2023.

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 1º 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 1º de enero de 2016 y la solicitud de recepción definitiva de la obra, fue ingresada en la Dirección de Obras Municipales respectiva antes del 1º 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. 8º 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. 9º 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, 18 - 05 - 2023

