



Notario Interino de Santiago Juan Francisco Alamos Ovejero

Certifico que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de ARREND.C/OPC.DE COMPRA otorgado el 24 de Enero de 2024 reproducido en las siguientes páginas.

Notario Interino de Santiago Juan Francisco Alamos Ovejero.-

Huérfanos 979, Piso 7, Santiago.-

Repertorio N°: 933 - 2024.-

Santiago, 08 de Febrero de 2024.-



123456806067
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° 123456806067.- Verifique validez en www.fojas.cl.

CUR N°: F5216-123456806067.-



1 REPERTORIO N° 933-2.024

FOLIO /9998538

2 OT. 14.380

3

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

5

6 **BANCO DE CHILE**

7

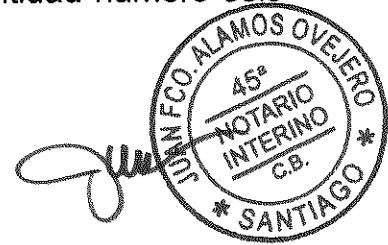
8 **A**

9

10 **SANTILLANA SpA**

11

14 En SANTIAGO, REPÚBLICA DE CHILE, a veinticuatro de enero del año
 15 dos mil veinticuatro, ante mí, **JUAN FRANCISCO ALAMOS OVEJERO**,
 16 Abogado, Notario Público Interino de la Cuadragésima Quinta Notaría de
 17 Santiago, domiciliado en esta ciudad, calle Huérfanos número novecientos
 18 setenta y nueve, séptimo piso, comparecen: Por una parte, doña **XIMENA**
 19 **DEL CARMEN GUASCH CASTRO**, chilena, soltera, contador auditor,
 20 cédula nacional de identidad número nueve millones trescientos dieciséis
 21 mil seiscientos cincuenta y dos guion tres, y don **VÍCTOR HUGO DÍAZ**
 22 **LILLO**, chileno, casado, técnico financiero, cédula nacional de identidad
 23 número diez millones trescientos ocho mil novecientos trece guion uno,
 24 ambos en representación del **BANCO DE CHILE**, según se acreditará al
 25 final, sociedad anónima bancaria, Rol Único Tributario número noventa y
 26 siete millones cuatro mil guion cinco, en adelante referida también e
 27 indistintamente como el "Banco" o el "Arrendador", todos domiciliados en
 28 la ciudad de Santiago, Paseo Ahumada número doscientos cincuenta y
 29 uno; y por la otra, doña **MARGARITA VIRGINIA CABO OSMER**, chilena,
 30 divorciada, factor de comercio, cédula nacional de identidad número seis



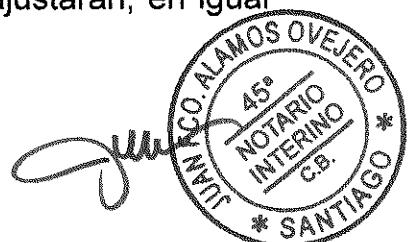
1 millones doscientos cuarenta y cinco mil doscientos cuarenta y nueve
2 guion ocho, en representación de **SANTILLANA SpA**, según se
3 acreditará al final, sociedad del giro comercial, Rol Único Tributario
4 número setenta y siete millones doscientos veintitrés mil trescientos
5 sesenta y tres guion nueve, en adelante también referida como el
6 "Arrendatario", ambos domiciliados en Avenida José Escriba de Balaguer
7 número trece mil ciento cinco, comuna de Lo Barnechea, Santiago, todos
8 mayores de edad, quienes acreditaron su identidad con las cédulas
9 mencionadas y exponen: Que han convenido el siguiente contrato de
10 arrendamiento: **PRIMERO: Descripción del inmueble objeto del**
presente contrato. El Banco de Chile, con el exclusivo objeto de celebrar
11 el presente contrato de arrendamiento, procederá a adquirir para sí a
12 doña **Valentina Isabel Morel Pirazzoli** y don **Andrew Hall Hume**
13 **Fuenzalida**, la propiedad ubicada en Pasaje El Aromo número siete mil
14 quinientos cincuenta y ocho, que corresponde al sitio seis, del Sector B
15 del plano respectivo, Comuna de Vitacura, Región Metropolitana, que
16 deslinda: **NORTE**, en veinte metros setenta y un centímetros con sitio
17 siete, del sector B; **SUR**, en veinte metros ochenta y cuatro centímetros
18 con sitio cinco, del sector B; **ORIENTE**, en doce metros cincuenta
19 centímetros, con deslinde general; **PONIENTE**, en doce metros cincuenta
20 centímetros, con pasaje de calle El Aromo, en adelante el "**Inmueble**". El
21 título de dominio a nombre de la sociedad vendedora se encuentra inscrito
22 a fojas **setenta y siete mil seiscientos treinta** número **ciento trece mil**
23 **cincuenta** del Registro de Propiedad correspondiente al año **dos mil**
24 **diecinueve** del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.- **Rol de**
25 **Avalúo.** El Inmueble tiene asignado el Rol de Avalúo número mil
26 cuatrocientos cuarenta y tres guion ciento noventa y tres de la comuna de
27 Vitacura.- **SEGUNDO: Arrendamiento.** Sujeto a la condición resolutoria
28 consistente en que el Banco no adquiera el Inmueble ni se inscriba el
29 título respectivo a su nombre en el Registro de Propiedad del
30



Certificado
123456806067
Verifique validez
<http://www.fojas.cl>



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



1 porcentaje a la variación experimentada por el Índice de Precios al
2 Consumidor, que determine el Instituto Nacional de Estadísticas o el
3 organismo que haga sus veces entre la fecha en que dejó de existir dicha
4 Unidad y la fecha de pago efectivo de cada una de las rentas.-

5 **Afectación al impuesto al valor agregado:** El presente contrato de
6 arrendamiento con opción de compra se encuentra exento del pago del
7 impuesto al valor agregado, IVA, en virtud de lo dispuesto en el número
8 once de la letra E del artículo doce del Decreto Ley número ochocientos
9 veinticinco, Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, toda vez que en
10 la adquisición de los bienes materia del contrato no se ha recargado IVA
11 por tratarse de una venta exenta o no afecta.- **QUINTO: Declaraciones y**

12 **Garantías: Uno. Declaraciones y Garantías del Banco de Chile.** El
13 Banco de Chile declara y garantiza que: /i/ Adquirirá el Inmueble objeto
14 del presente contrato, a expresa solicitud del Arrendatario y con el único
15 objeto de dárselo en arrendamiento con opción de compra; y /ii/ cuenta
16 con plenas facultades para celebrar el presente contrato.- **Dos.**

17 **Declaraciones, Garantías y Otras Obligaciones del Arrendatario.** El
18 Arrendatario declara y garantiza que: /i/ cuenta con plenas facultades para
19 celebrar el presente contrato; /ii/ cuenta con los permisos, ha obtenido las
20 autorizaciones y efectuado las declaraciones, constancias y/o registros
21 exigidos por la ley y la reglamentación ambiental, sanitaria u otra y ha
22 cumplido y cumplirá con cualquier otra obligación legal o reglamentaria
23 vigente y necesaria para el desarrollo de su actividad, no teniendo el
24 Banco de Chile responsabilidad alguna por este concepto; /iii/ ha
25 solicitado al Banco de Chile que adquiera el Inmueble con el único
26 propósito de dárselo en arrendamiento con opción de compra; /iv/ conoce
27 los títulos de dominio del Inmueble, por lo que declara que cualquier vicio
28 que de éstos se pueda derivar será de su única y exclusiva
29 responsabilidad. En consideración a los anterior, las Partes acuerdan lo
30 siguiente: a) El Arrendatario exime al Banco de Chile de toda



Certificado
123456806067
Verifique validez
<http://www.fojas.cl>



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



1 pagar en su calidad de propietario del Inmueble. f) El Arrendatario
2 renuncia a efectuar al Banco de Chile cualquier reclamación por alguno de
3 los conceptos indicados, cuya responsabilidad no le corresponda al
4 Arrendador y a pedir la terminación del contrato o a excepcionarse del
5 cumplimiento íntegro y oportuno de sus obligaciones emanadas del
6 mismo, especialmente el pago del valor total de la renta de
7 arrendamiento, fundada en los mismos hechos.- **SEXTO: Objeto Del**
Contrato y Destino del Inmueble. El Arrendatario deberá usar y destinar
9 el Inmueble para los fines y actividades permitidas por las disposiciones
10 legales y municipales. En virtud de este contrato el Arrendatario declara
11 haber obtenido y, en subsidio, se obliga a solicitar y obtener,
12 oportunamente, todos los permisos y autorizaciones y a efectuar todas las
13 declaraciones, constancias y/o registros que las leyes y reglamentos
14 vigentes exijan para el desarrollo de su actividad, sean éstas de índole
15 ambiental, sanitaria o regulatoria en general, por parte de quienes deban
16 expedirlas, sean éstas personas naturales o jurídicas, públicas o privadas,
17 sin ninguna limitación. No será óbice para el cumplimiento de la obligación
18 descrita en el párrafo precedente, el hecho que el Arrendatario ejecute
19 una actividad ajena al objeto de este contrato, pues aún en ese caso se
20 entenderá que debe cumplir con las leyes y regulaciones vigentes que le
21 sean aplicables, sin perjuicio de los efectos que su incumplimiento tenga
22 sobre este contrato.- **SÉPTIMO: Otras obligaciones del Arrendatario.**
Uno. El Arrendatario, sus trabajadores, dependientes, contratistas,
24 subcontratistas o licenciados usarán el Inmueble solamente en el giro de
25 su negocio y dentro de los límites de este contrato, en forma cuidadosa y
26 normal, obligándose a adoptar en su uso tecnologías probadas y que no
27 atenten en contra del medio ambiente, la salud pública y la seguridad de
28 las personas.- **Dos.** Será de cargo del Arrendatario el pago de los gastos
29 y cuentas por consumos de electricidad, agua, gas u otros servicios, así
30 como de los gastos comunes que afecten al Inmueble, cualquiera sea su



Certificado
123456806067
Verifique validez
<http://www.fojas.cl>



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



caso alguno celebrar con la Tesorería General de la República o con cualquier organismo estatal, cualquier tipo convenio o acuerdo relativo al pago de contribuciones atrasadas.- **Cuatro.** Será de cargo del Arrendatario cualquier otro gasto que pueda ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que, en cualquier tiempo, pueda impartir la autoridad, en razón del uso a que se destinará el Inmueble, sean estas exigencias relativas a condiciones ambientales, sanitarias, higiénicas, municipales u otras.- **Cinco.** Adicionalmente, el Arrendatario deberá proteger, defender y mantener indemne al Arrendador de cualquier multa, sanción, carga o gasto que sea atribuible al Arrendatario por infracción de cualquier ley y/o reglamento ambiental, sanitario, municipal y, en general, de cualquier obligación que le impongan las regulaciones vigentes, sea que se deba a un acto u omisión suyo o de sus contratistas, subcontratistas, licenciados o invitados. Lo anterior, incluye el pago de cualquier obligación derivada de la ocurrencia de un daño ambiental, ya sea para la reparación del medio ambiente dañado o por concepto de indemnización a los afectados. El Arrendatario no podrá limitar su responsabilidad frente al Arrendador, ni aún en los casos en que éste último a juicio de cualquier autoridad administrativa o judicial, tenga una responsabilidad por omisión en el daño ambiental ocasionado.- **OCTAVO:**

Seguros. Uno. Durante el tiempo de vigencia de este contrato y de sus eventuales prórrogas, el Inmueble se asegurará contra todo riesgo asegurable de acuerdo a la naturaleza del mismo, incluyendo los riesgos de incendio, terremoto, hechos de la naturaleza, actos terroristas y explosión. Los seguros mencionados deberán ser contratados por el Arrendatario a favor del Banco a contar desde la fecha en que el Banco adquiera del Inmueble, debiendo aquel pagar las primas y demás gastos incurridos con motivo de dicho seguro. Asimismo, el Arrendatario queda obligado a enviar al Arrendador la correspondiente póliza y los comprobantes de pago de las primas y demás gastos. El incumplimiento o

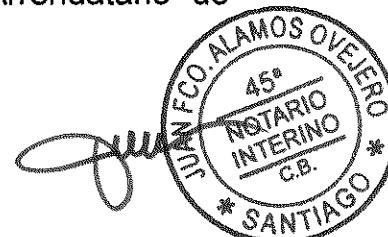


Certificado
123456806067
Verifique validez
<http://www.fojas.com>



1 retardo incurrido por el Arrendatario en la contratación o renovación de los
2 seguros o en el pago de las primas correspondientes, producirá los
3 mismos efectos que el no pago oportuno de las rentas de arrendamiento.-

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



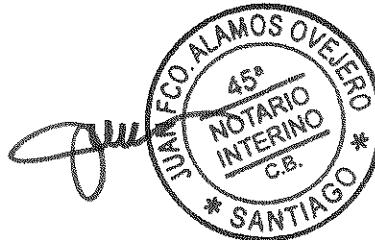
1 cumplir en todas sus partes el presente contrato de arrendamiento,
2 incluida la obligación de pagar las rentas. En consecuencia éste
3 continuará vigente y exigible por todo el plazo pactado.- **Cuatro.** Las
4 indemnizaciones por siniestro, serán aplicadas por el Arrendador a la
5 reparación de los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



Certificado
123456806067
Verifique validez
<http://www.fojas.com>



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



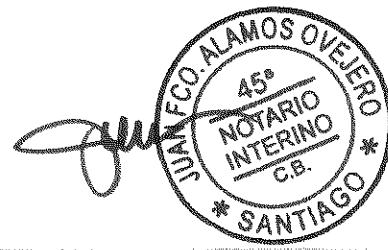
1 cantidades coincidieran. Si la cantidad pagada a título de indemnización,
2 fuera inferior al valor presente de las rentas más el valor presente de la
3 opción de compra, el Arrendatario deberá pagar al Arrendador el valor
4 presente de todas las rentas no cubiertas por dicha deducción en el plazo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



Certificado
123456806067
Verifique validez
<http://www.fojas.cl>



1 aplicando la tasa de descuento a que se refiere la cláusula Décimo
 2 Octava siguiente.- **DÉCIMO PRIMERO: Dominio del Inmueble.** A mayor
 3 abundamiento de las declaraciones y garantías del Arrendatario
 4 establecidas en la cláusula Quinta, el Arrendatario reconoce que el
 5 dominio del Inmueble pertenece al Banco de Chile y, por lo tanto, no
 6 podrá transferirlo, venderlo o enajenarlo. Asimismo, salvo consentimiento
 7 escrito del Arrendador, el arrendatario no podrá constituir derecho alguno
 8 sobre el Inmueble en favor de terceros, ceder bajo ningún título su uso o
 9 mera tenencia, ni, en general, ejecutar acto alguno que pueda alterar el
 10 uso, goce o disposición del Inmueble. Atendido que la propiedad del
 11 Inmueble es del Arrendador, el Arrendatario debe, en todo momento,
 12 adoptar todas las medidas que sean necesarias para evitar cualquier
 13 perturbación del dominio del Arrendador sobre el Inmueble, debiendo dar
 14 noticia escrita a éste de cualquier situación que pueda afectar su derecho,
 15 como asimismo cooperar con el Arrendador cuando proceda reafirmar
 16 ante cualquier contingencia el título de dominio que el Arrendador tiene
 17 sobre el Inmueble arrendado. Si las contingencias se originan por causa
 18 del Arrendatario, éste deberá pagar todos los gastos en que al respecto
 19 haya tenido que incurrir el Arrendador.- **Subarrendamiento del**
 20 **inmueble. Uno.** El Arrendatario sólo podrá subarrendar Inmueble,
 21 siempre que el contrato de subarrendamiento cumpla con las siguientes
 22 condiciones copulativas: **a)** no podrá ser pactado por un plazo superior al
 23 que reste para el término del presente contrato; **b)** el subarrendatario
 24 quedará sujeto a las mismas obligaciones de mantención y cuidado que
 25 las que asume por este instrumento el Arrendatario, como asimismo a la
 26 obligación del Arrendatario de destinar el Inmueble sólo a los usos
 27 permitidos en el presente contrato; **c)** el subarrendatario deberá declarar
 28 conocer y aceptar los términos del presente contrato de arrendamiento; **d)**
 29 deberá estipularse que, ante cualquier incumplimiento del subarrendador
 30 de las obligaciones contraídas en favor del Banco, se pondrá término



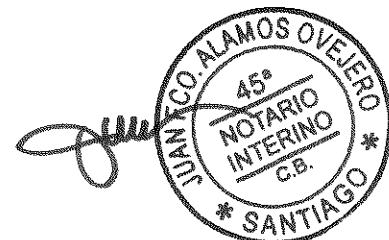
1 inmediato al contrato de subarrendamiento que se celebre en conformidad
2 a esta cláusula, renunciando el subarrendatario a cualquier reclamo,
3 derecho o indemnización que por el término anticipado pudiere
4 corresponderle en contra del Banco.- **Dos.** El Arrendatario se obliga a
5 comunicar al Banco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



Certificado
123456806067
Verifique validez
<http://www.fojas.com>



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



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



Certificado
123456806067
Verifique validez
<http://www.fojas.cl>



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



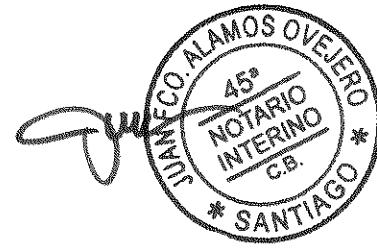
transformación del Inmueble requerirá de la autorización previa dada por escrito por el Arrendador.- **DÉCIMO SEXTO: Regulación ejercicio facultad artículo mil novecientos cuarenta y cinco del Código Civil.** El Arrendatario sólo podrá ejercer el derecho que le otorga el inciso segundo del artículo mil novecientos cuarenta y cinco del Código Civil, siempre que dentro del plazo de diez días corridos contados desde el no pago de una cualquiera de las rentas, proponga, bajo su responsabilidad, a una persona idónea que le sustituya en el arriendo por el tiempo que falte, prestando al efecto, una garantía que necesariamente deberá consistir en una Boleta de Garantía Bancaria por el monto de las rentas faltantes, expresada en la misma moneda pactada en el contrato. Las Partes acuerdan que todos los gastos, impuestos, derechos y cualquier otro desembolso que se genere con motivo del ejercicio de la facultad reglamentada precedentemente y contenida en el inciso segundo del artículo mil novecientos cuarenta y cinco del Código Civil, será de cargo del Arrendatario. El ejercicio del derecho que se le reconoce al Arrendatario, no será impedimento, en caso alguno, para ejercer todos los derechos que le correspondan al Arrendador en contra del Arrendatario por el incumplimiento del contrato.- **DÉCIMO SÉPTIMO: Opción de Compra del Arrendatario al término del contrato. Uno.** El presente contrato de arrendamiento termina una vez transcurrido el plazo por el cual fue pactado, al término del cual el Arrendatario deberá restituir el Inmueble al Arrendador en conformidad a lo establecido en la cláusula Décimo Novena, salvo que ejerza una opción de compra del Inmueble, mediante comunicación enviada por escrito al Arrendador, a lo menos con diez días de anticipación a la fecha de término del presente contrato y que surtirá efecto al expirar el plazo del contrato primitivo. En tal caso, el Arrendatario deberá pagar al Arrendador la cantidad de **ciento ocho coma sesenta y cuatro** Unidades de Fomento, más todos los gastos que origine la compraventa, cantidad que deberá ser pagada el día



Certificado
123456806067
Verifique validez
<http://www.fojas.com>



1 **diecisiete de febrero del año dos mil treinta y nueve.** Asimismo, en esa
2 misma fecha, el Arrendatario deberá pagar al Banco, como parte de la
3 opción de compra, una suma equivalente a la sobretasa del impuesto
4 territorial establecida en el artículo séptimo bis de la Ley número diecisiete
5 mil doscientos treinta y cinco que afecte al Banco de Chile en relación al
6 Inmueble, respecto de la totalidad o la proporción que se encuentre
7 pendiente de pago o que deba pagarse en el período anual que termina el
8 treinta y uno de diciembre del año en que se efectúe la venta como
9 consecuencia del ejercicio de la opción de compra, más el IVA en caso
10 que corresponda. En caso de que el Banco no haya sido notificado por
11 parte del Servicio de Impuestos Internos del monto de dicha sobretasa, la
12 suma que deberá pagar el Arrendatario al momento de ejercer la opción
13 de compra será la cantidad equivalente de aplicar sobre el valor total del
14 avalúo fiscal del Inmueble al treinta y uno de diciembre del año anterior al
15 ejercicio de la venta, la tasa máxima de la sobretasa establecida en el
16 referido artículo séptimo bis, más el IVA, en caso que corresponda. Si el
17 Arrendatario no se pronuncia respecto de alguna de las dos opciones con
18 la anticipación indicada, se entenderá que opta por la compra del
19 Inmueble. En el evento que el Arrendatario no pague el valor de la opción
20 de compra, el contrato de arrendamiento termina definitivamente y el
21 Arrendatario deberá restituir el Inmueble en conformidad a lo establecido
22 en la cláusula Décimo Novena siguiente.- **Dos.** Si el Arrendatario hace
23 valer oportunamente su opción de compra, el Arrendador contraerá la
24 obligación irrevocable de vender el Inmueble, sujeto ello a la condición
25 que se indica en el numeral Tres siguiente, y a firmar la correspondiente
26 escritura pública dentro del plazo de treinta días contados desde el
27 término del contrato de arrendamiento, siempre que el Arrendatario haya
28 cumplido con el pago total e íntegro de las obligaciones emanadas del
29 presente contrato y se encuentre al día en el cumplimiento de las demás
30 obligaciones contraídas en favor del Banco de Chile.- **Tres.** En el evento



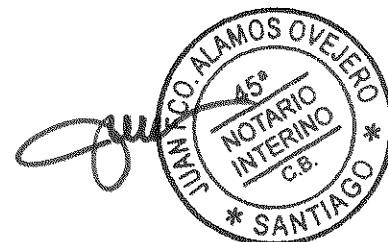
que el Arrendatario mantenga con el Banco de Chile, a la época en que se ejerza la opción de compra, deudas directas o indirectas no vencidas, el Arrendatario se obliga a constituir en favor del Banco de Chile, primera hipoteca sobre el Inmueble y prohibición de gravar y enajenar sin el consentimiento del Banco de Chile, con el fin de garantizar a éste el cumplimiento exacto, íntegro y oportuno de todas y cualesquiera de las obligaciones que el Arrendatario tenga a esa época o tuviere en el futuro con el Banco de Chile directa o indirectamente. La hipoteca y la prohibición de gravar y enajenar deberán otorgarse en la misma escritura en virtud del cual el Banco de Chile venda al Arrendatario el Inmueble. Todos los gastos que se occasionen con la constitución de la referida garantía serán de cargo del constituyente. Las Partes acuerdan que, en tanto el Arrendatario no otorgue la hipoteca y prohibición referidas precedentemente, el Banco de Chile se entenderá liberado de su obligación de vender el Inmueble arrendado. Asimismo, las Partes acuerdan que la compraventa con hipoteca y prohibición aludida será condicional, en conformidad al artículo mil ochocientos siete del Código Civil, esto es, se efectuará bajo la condición suspensiva que dichos gravámenes queden inscritos legalmente y de primer grado en los registros respectivos del Conservador de Bienes Raíces que corresponda, a favor del Banco de Chile.- Asimismo, las Partes acuerdan que los gastos derivados de la contratación de los seguros necesarios en favor del Inmueble, durante el plazo en que éste permanezca en el dominio del Banco, serán de cargo del Arrendatario, quien deberá reembolsárselos dentro de los quince días siguientes al término del plazo pactado como duración del contrato, siéndoles en todo caso aplicables los reajustes e intereses de éste.- **DÉCIMO OCTAVO: Ejercicio anticipado de la opción de compra.** Uno) Sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula anterior, el Arrendatario podrá poner término anticipado al presente contrato y adquirir el Inmueble, prepagando el valor presente del total de



Certificado
123456806067
Verifique validez
<http://www.fojas.cl>



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



1 contrato.- **Cuatro**) En todo caso, el Arrendatario sólo podrá ejercer el
2 derecho de poner término anticipado al contrato de conformidad a esta
3 cláusula, sujeto al cumplimiento de las siguientes condiciones copulativas:
4 a) Que el Arrendatario avise al Banco de Chile que ejercerá este derecho
5 con una anticipación mínima de cinco días hábiles bancarios; b) Que el
6 prepago se efectúe con fondos de inmediata disponibilidad; c) Que el
7 Arrendatario se encuentre al día en el cumplimiento de todas y cada una
8 de las obligaciones que hubiere asumido en favor del Banco de Chile; d)
9 Que el Arrendatario pague al Banco, como una cantidad adicional del
10 prepago, la sobretasa del impuesto territorial establecida en el artículo
11 séptimo bis de la Ley número diecisiete mil doscientos treinta y cinco que
12 afecte al Banco de Chile en relación al Inmueble, calculada en la forma
13 señalada en la cláusula anterior; y, e) Que el Arrendatario de
14 cumplimiento a la obligación establecida en el numeral Tres. de la
15 cláusula precedente.- **DÉCIMO NOVENO: Restitución del Inmueble.**

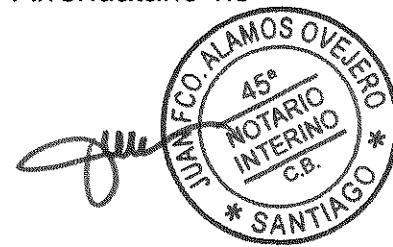
16 **Uno.** El Arrendatario deberá restituir el Inmueble al Arrendador al término
17 del presente contrato, ya sea que esto ocurra al vencimiento del plazo o
18 en forma anticipada por cualquier causa establecida en este contrato, al
19 tiempo en que se produzca dicha terminación y en el mismo estado que lo
20 recibió, habida consideración del desgaste natural producido por el
21 transcurso del tiempo y del desgaste por su uso legítimo, teniendo en
22 cuenta que el Arrendatario ha debido cumplir con todas las obligaciones
23 de conservación a que se refiere este contrato. De no ser así se avalúan
24 los perjuicios de común acuerdo por las Partes en la cantidad de **ciento**
25 **ochenta coma sesenta y cuatro** Unidades de Fomento, lo que no obsta a la
26 obligación del Arrendatario de dejar indemne al Arrendador y al derecho
27 de este último de perseguir la responsabilidad del primero por el monto
28 efectivo de los daños causados, incluido el daño ambiental. La restitución
29 se efectuará mediante la desocupación total del Inmueble, poniéndolo a
30 disposición del Arrendador.- **Dos.** No obstante lo anterior, las Partes



Certificado
123456806067
Verifique validez
<http://www.fojas.cl>



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



1 podrá ceder los derechos y obligaciones que le corresponden en virtud del
2 presente contrato, sin el consentimiento otorgado por escrito por el
3 Arrendador.- **VIGÉSIMO TERCERO: Fianza y codeuda solidaria.** Por
4 este acto doña **MARGARITA VIRGINIA CABO OSMER**, ya
5 individualizada, actuando por sí, en adelante también referida como "la
6 fiadora", expone: **Uno)** Que por el presente instrumento viene en
7 constituirse en fiadora y codeudora solidaria de todas y cada una de las
8 obligaciones que por el presente instrumento asume la sociedad
9 **SANTILLANA SpA** a favor del **Banco de Chile**, aceptando desde luego
10 todas las modificaciones y prórrogas que las partes acuerden en relación
11 al contrato.- **Dos)** De conformidad a lo establecido en el artículo cuarto de
12 la Ley número diecinueve mil seiscientos veintiocho, sobre protección de
13 datos de carácter personal, la fiadora autoriza expresamente al Banco de
14 Chile para tratar y comunicar los datos referidos al cumplimiento o
15 incumplimiento de los derechos y obligaciones que para él emanen del
16 presente contrato, especialmente para fines de evaluación de riesgo en el
17 proceso de crédito. En consecuencia, autoriza al Banco de Chile, para
18 que pueda tratar y comunicar los datos referidos a la existencia,
19 cumplimiento y/o incumplimiento del presente contrato así como de las
20 operaciones comerciales realizadas en el contexto del mismo,
21 proporcionando dicha información a cualquier registro o banco de datos
22 personales, con el objeto que sea recopilado, procesado y comunicado en
23 cualquier forma a quienes legítimamente puedan acceder a ella,
24 relevando el cliente al Banco de Chile, de cualquier responsabilidad que
25 pudiera derivar al efecto.- **VIGÉSIMO CUARTO: Gastos e impuestos.**

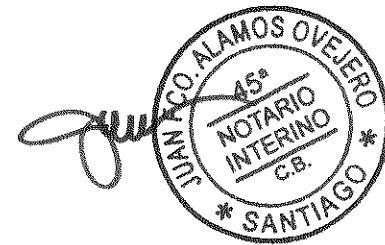
26 **Uno.** Serán de cargo del Arrendatario todos los gastos, impuestos,
27 derechos, tasas y/o gravámenes, que tengan su causa directa o indirecta
28 en el presente contrato, incluyendo los que afecten o puedan afectar a la
29 compraventa y/o transferencia del Inmueble en caso que el Arrendatario
30 decidiese hacer uso de la opción de compra que se le otorga en este



Certificado
123456806067
Verifique validez
<http://www.fojas.cl>



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



que está contratando, que está acorde a sus necesidades, expectativas y a la exposición del riesgo que está dispuesto a asumir respecto de la obligación crediticia. Lo anterior es sin perjuicio de la evaluación comercial y de riesgo realizada por el Banco para decidir acerca de su otorgamiento. Los riesgos involucrados para el Arrendatario con motivo del incumplimiento de las obligaciones asumidas por éste para con el Banco, consideran el ejercicio por parte del Banco de las acciones y derechos establecidos en la ley y en el presente contrato; el pago de intereses penales y gastos de cobranza; el ejercicio por parte del Banco de la facultad para solicitar el término anticipado del contrato de leasing y el pago de la indemnización por incumplimiento establecida precedentemente en este contrato; el envío de información de la deuda no pagada a registros de deudores conforme a la ley y regulaciones vigentes; y el ejercicio de acciones judiciales que importan actuaciones tales como embargos, retiro de especies y remate de bienes. La presente declaración es sin perjuicio de otras declaraciones formuladas en otros instrumentos.- **VIGESIMO SEXTO: Domicilio y jurisdicción.** Para todos los efectos legales de este contrato, las Partes se someten a la jurisdicción de los tribunales de justicia de la comuna y ciudad de Santiago. Sin perjuicio de lo anterior y para todos los efectos legales de este contrato, los comparecientes convienen que para el caso que el demandante fuere el Banco de Chile, las Partes se someten a la jurisdicción de los tribunales de justicia de la comuna y ciudad de Santiago o del domicilio del Arrendatario señalado en el presente contrato o del que fuere competente conforme a las normas generales, a elección del Banco. Todos los plazos indicados en el presente contrato, se entienden que son días corridos.- **PERSONERÍAS:** La personería de los representantes al Banco de Chile, consta de escritura pública de fecha treinta de marzo del año dos mil doce otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash. La personería de la representante de



Certificado
123456806067
Verifique validez
<http://www.fojas.cl>



1 Santillana SpA, consta de escritura pública de fecha tres de agosto del
 2 año dos mil veinte, otorgada en la Notaría de Santiago de doña Claudia
 3 Gómez Lucares. Las referidas personerías no se insertan por ser
 4 conocidas de las Partes y del notario que autoriza.- En comprobante y
 5 previa lectura así lo otorgan y firman los comparecientes con el notario
 6 que autoriza.- Se da copia. Doy fe.-

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

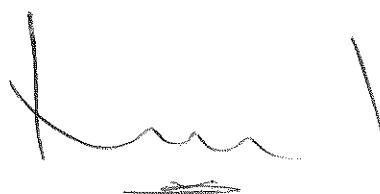
28

29

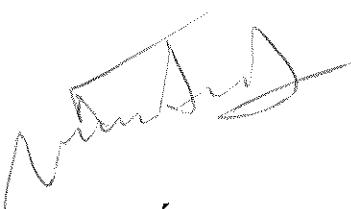
30



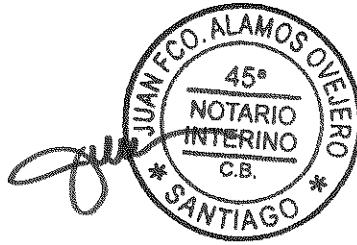
MARGARITA VIRGINIA CABO OSMER



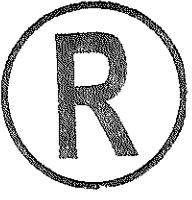
XIMENA DEL CARMEN GUASCH CASTRO



VÍCTOR HUGO DÍAZ LILLO



Contrato de Arrendamiento con Opción de Compra se encuentran **exento del Impuesto al Valor Agregado, IVA**, declaración que se efectuó en dos



Rep 923-2024

24-01-2024



ejemplares, una de las cuales quedó bajo custodia del Notario que autoriza".

1 Conforme.- **SE DIO CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 1 N° 4 DE LA LEY**

2 **21.461. Santiago, 8 de febrero de 2024.- DOY FE.-**



Certificado
123456806067
Verifique validez
<http://www.fojas.com>



3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

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, 24 de enero de 2024

Nosotros: Doña XIMENA DEL CARMEN GUASCH CASTRO, RUT N° 9.316.652-3, y don VÍCTOR HUGO DÍAZ 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. Juan Francisco Álamos Ovejero, Abogado, Notario Público Interino de la Cuadragésima Quinta Notaría de Santiago, que de acuerdo a lo establecido en el D.L. N° 825, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios;

El contrato de Arriendo con Opción de Compra del bien raíz Rol N° 1443-193 de la Comuna de Vitacura, celebrado mediante escritura pública de fecha 24 de enero de 2024.

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).

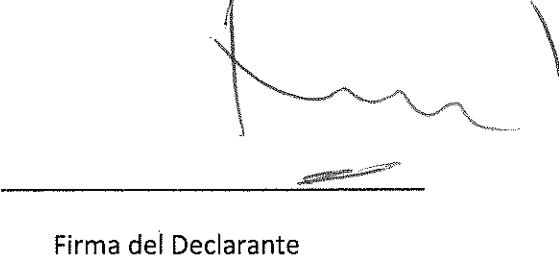
El contrato de arrendamiento con opción de compra, que se suscribe, no da cuenta de haberse percibido el pago del precio del contrato o parte de éste, y si bien se encuentra gravado con IVA, la factura debe emitirse cuando se perciba el pago del precio del contrato, o parte de éste. (Art. 9º letra f)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

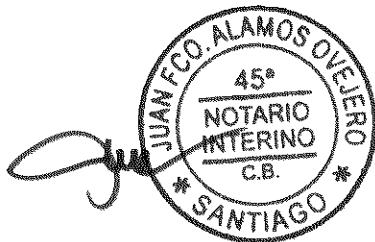


Firma del Declarante



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

SANTIAGO, 8-2-2024



Certificado
123456806067
Verifique validez
<http://www.fojas.cl>



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, 24 de enero de 2024

Nosotros: Doña XIMENA DEL CARMEN GUASCH CASTRO, RUT N° 9.316.652-3, y don VÍCTOR HUGO DÍAZ 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. Juan Francisco Álamos Ovejero, Abogado, Notario Público Interino de la Cuadragésima Quinta Notaría de Santiago, que de acuerdo a lo establecido en el D.L. N° 825, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios;

El contrato de Arriendo con Opción de Compra del bien raíz Rol N° 1443-193 de la Comuna de Vitacura, celebrado mediante escritura pública de fecha 24 de enero de 2024.

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)

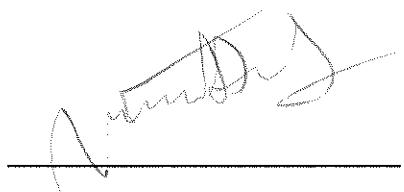
El bien objeto del contrato, es un inmueble nuevo, con permiso de construcción anterior al 1º de enero de 2016 y la solicitud de recepción definitiva de la obra, fue ingresada en la Dirección de Obras Municipales respectiva antes del 1º de abril de 2017 (Art. séptimo transitorio Ley 20.780).

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).

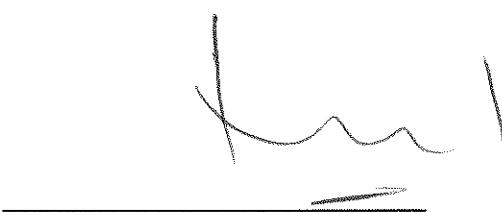
El contrato de arrendamiento con opción de compra, que se suscribe, no da cuenta de haberse percibido el pago del precio del contrato o parte de éste, y si bien se encuentra gravado con IVA, la factura debe emitirse cuando se perciba el pago del precio del contrato, o parte de éste. (Art. 9º letra f)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



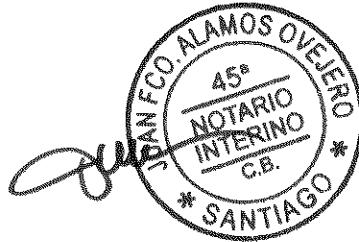
Firma del Declarante



Firma del Declarante



AUTORIZO LAS FIRMAS DE LOS
COMPARECIENTES YA INDIVIDUALIZADOS
EN LA CALIDAD EN QUE COMPARRECEN
CON ESTA FECHA.
SANTIAGO, 8.2.2024



Certificado
123456806067
Verifique validez
<http://www.fojas.com>

