

RENE BENAVENTE CASH
NOTARIO PUBLICO
Huérfanos 9/9 piso /
E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl
Central Telefónica
*6967339 / *9401400
Santiago

3.
REPERTORIO N° 11.986-2005.-

FOLIO- 9852234

OT. 393.395.-

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA

BANCO DE CHILE

A

INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA



EN SANTIAGO, REPUBLICA DE CHILE, a seis de Mayo del año dos mil nueve, ante mí, **RENE BENAVENTE CASH**, abogado, Notario Público, Titular de la Cuadragésima Quinta Notaría de Santiago, domiciliado en esta ciudad, Paseo Huérfanos número novecientos setenta y nueve, séptimo piso, comparecen: Don **CARLOS FERNANDO MARTINEZ AMIGORENA**, chileno, casado, técnico financiero, cédula nacional de identidad número seis millones novecientos setenta y dos mil ochocientos sesenta y siete guión siete, y doña **XIMENA DEL CARMEN GUASCH CASTRO**, chilena, soltera, contador auditor, cédula nacional de identidad número nueve millones trescientos dieciséis mil seiscientos cincuenta y dos guón tres, ambos en representación del **BANCO DE CHILE**, según se acreditará al final, sociedad anónima bancaria, Rol Unico Tributario número noventa y siete millones cuatro mil guón cinco, en adelante referida también e indistintamente como "el Banco" o "el arrendador", todos domiciliados en la ciudad de Santiago, Paseo Ahumada número doscientos cincuenta y uno; don **ENRIQUE**

ALEJANDRO CABO OSMER, chileno, divorciado, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad número **seis millones doscientos cuarenta y cinco mil doscientos cuarenta y ocho raya K**, y doña **MARGARITA VIRGINIA CABO OSMER**, chilena, casada, empresaria, cédula nacional de identidad número **seis millones doscientos cuarenta y cinco mil doscientos cuarenta y nueve raya ocho**, ambos en representación de **INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA**, según se acreditará al final, sociedad del giro de su denominación, Rol Único Tributario número **setenta y ocho millones trescientos noventa y un mil setecientos raya nueve**, en adelante referida también e indistintamente como "el arrendatario", todos domiciliados en la ciudad de Santiago, Avenida Santa Rosa número **siete mil ochocientos setenta y seis**, La Granja, Santiago, todos mayores de edad, quienes acreditaron su identidad con las cédulas mencionadas y exponen: Que han convenido el siguiente contrato de arrendamiento: **PRIMERO:** El Banco de Chile, con el exclusivo objeto de celebrar el presente contrato de arrendamiento, procederá a adquirir para si a la sociedad **INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA**, el inmueble consistente en la parcela signada con el número veinte, que corresponde al Lote A, del plano de la Población del Fundo denominado Viña Victoria, de la comuna de La Granja y que deslinda: NORTE, en treinta metros veinte centímetros, con calle Victoria; SUR, en treinta metros veinte centímetros con lote C; ORIENTE, en setenta y seis metros setenta centímetros con lote B; y PONIENTE, en setenta y seis metros setenta centímetros con parcela dieciocho, hoy subdividida.- El título de dominio a nombre del vendedor se encuentra en proceso de inscripción, y el título actualmente vigente se encuentra inscrito a fojas **quince mil trescientos sesenta** número **doce mil seiscientos cuatro** del Registro de Propiedad correspondiente del año **dos mil cinco** del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel.- **SEGUNDO:** Por el presente instrumento, el arrendador da en arriendo al arrendatario, quien acepta para si, el bien inmueble

individualizado en la cláusula precedente.- El presente contrato de arrendamiento queda sujeto a la condición que el inmueble individualizado en la cláusula primera precedente sea adquirido por el Banco y se inscriba a su nombre en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces libre de todo gravamen, prohibición, embargo o litigio.- TERCERO: La arrendataria expone que en consideración a que el Banco adquirirá el inmueble individualizado por expresas instrucciones de aquella, con el único objeto de celebrar el presente contrato de arrendamiento, acepta las condiciones de entrega material del inmueble que se arrienda por este acto, sus especificaciones de arquitectura, técnicas y de planos, renunciando desde luego a cualquier derecho o reclamo que pudiese interponer en contra del arrendador por dichos conceptos. La arrendataria declara haber recibido conforme y a su entera satisfacción el inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento, y renuncia a efectuar al Banco cualquier reclamación por concepto de la calidad del inmueble arrendado, cualquiera fuese su origen, no respondiendo el arrendador de las turbaciones que el arrendatario pueda sufrir en el bien arrendado, cualquiera fuese las causas de ellas.- CUARTO: El presente contrato se iniciará el dia de hoy y durará hasta el dia veintisiete de abril del año dos mil diecisiete. Las rentas de arrendamiento se pagarán en el domicilio del arrendador en su equivalente en pesos chilenos a la fecha del pago efectivo, en la siguiente forma: **noventa y seis** rentas de arrendamiento, iguales, mensuales y sucesivas equivalentes a **ciento cuarenta y cuatro coma setenta y tres** Unidades de Fomento cada una de ellas, que deberán pagarse a partir del dia veintisiete de mayo del año dos mil nueve. Las referidas rentas de arrendamiento no incluyen el Impuesto al Valor Agregado, en adelante también referido como IVA, el que a esta fecha asciende al diecinueve por ciento de las mismas, y que el arrendatario se obliga a pagar conjuntamente con cada una de ellas.- Si el IVA fuese modificado, el arrendatario deberá pagar las rentas de arrendamiento de acuerdo a la nueva tasa vigente.- El Banco otorgará la respectiva factura de



A handwritten signature in black ink, appearing to read "RENE BENAVENTE CASH".

A handwritten signature in black ink, appearing to read "BANCO".

renta a nombre del arrendatario, al tiempo de percibir el pago de la respectiva renta de arrendamiento y sólo por el valor de lo percibido.-

Si dejare de existir una fijación oficial de la Unidad de Fomento, las rentas pendientes de vencimiento serán iguales a la última suma pagada bajo el régimen de dicha unidad y se reajustarán, en igual porcentaje a la variación experimentada por el Índice de Precios al Consumidor, que determine el Instituto Nacional de Estadísticas o el organismo que haga sus veces entre la fecha en que dejó de existir dicha Unidad y la fecha de pago efectivo de cada una de las rentas.- **QUINTO:** Las partes dejan expresa y especial constancia que el Banco de Chile ha adquirido el inmueble objeto del presente contrato, a expresa solicitud de la arrendataria y con el único objeto de dárselo en arrendamiento con opción de compra. En consideración a lo anterior, las partes acuerdan: a) Que el Banco de Chile no responderá al arrendatario por las turbaciones que pueda sufrir en el goce del bien arrendado por vías de hechos de terceros o por terceros que justifiquen algún derecho sobre el bien arrendado, cualquiera sea la causa de dicho derecho, anterior o posterior a la celebración del presente contrato y haya sido o no conocida por el arrendador y cualquiera sea la privación que, como consecuencia de ello, sufra el arrendatario.- b) El arrendatario reconoce haber tenido a su disposición los títulos del inmueble arrendado, y declara que cualquier vicio que de éstos se pueda derivar será de su única y exclusiva responsabilidad. En conformidad a lo anterior, cualquier rectificación, aclaración o enmienda, sea judicial, administrativa o convencional que deba efectuarse, así como las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que fueran pertinentes, serán realizadas directamente por el arrendatario, a su propio cargo y riesgo, sin derecho a exigir ningún reembolso por este concepto o disminución de las rentas por parte del Banco de Chile.- c) Si al momento de tomar posesión física del inmueble arrendado, éste se encuentra ocupado por alguna persona, serán de cargo del arrendatario todas las gestiones judiciales o extrajudiciales necesarias para obtener el desalojo de los mismos. El

RENE BENAVENTE CASH

NOTARIO PUBLICO

Huérfanos 979 piso 7

E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl

Central Telefónica

76967339 / 9401400

Santiago

3

1 arrendador no asume responsabilidad alguna por este concepto, de modo
2 que el costo del desalojo correrá por cuenta exclusiva del arrendatario.- d) El
3 arrendatario asume a su entera responsabilidad los trámites y actuaciones
4 necesarios realizar para regularizar cualquier problema que sufra el inmueble
5 arrendado, de cualquier naturaleza y ante cualquiera y toda autoridad.- e) El
6 arrendatario se obliga a realizar todos los trámites necesarios ante los
7 organismos que correspondan con el objeto de que el inmueble tenga el
8 destino y uso señalado en la cláusula siguiente, si no lo tuviere, y que nada
9 de ello obstará al cabal cumplimiento del presente contrato.- f) El
10 arrendatario asume de su cuenta y cargo el pago de cualquier gasto, costo,
11 impuesto, multa y/o desembolso de cualquier naturaleza que diga relación
12 con el inmueble arrendado, cualquiera sea su antigüedad, y que el Banco se
13 vea obligado a pagar en su calidad de propietario del bien arrendado.- g) El
14 arrendatario renuncia a efectuar al Banco de Chile cualquier reclamación por
15 alguno de los conceptos indicados, cuya responsabilidad no le corresponda
16 al arrendador y a pedir la terminación del contrato o a excepcionarse del
17 cumplimiento íntegro y oportuno de sus obligaciones emanadas del mismo,
18 especialmente el pago del valor total de la renta de arrendamiento, fundada
19 en los mismos hechos.- **SEXTO:** La arrendataria deberá usar y destinar el
20 "bien arrendado", sólo para los fines y actividades permitidas por las
21 **disposiciones legales y municipales** y deberá mantenerlo en buen estado
22 de conservación, realizando cuanto fuese necesario para su mantención.
23 Serán de cargo y cuenta exclusiva de la arrendataria todos los gastos de
24 mantención y conservación del inmueble, así como las reparaciones
25 locativas y no locativas del mismo. De igual manera serán de cargo de la
26 arrendataria las mejoras necesarias, útiles y voluntarias que se introdujeren
27 en el inmueble arrendado.- Cualquier mejora o edificación que se efectúe en
28 el inmueble sera de dominio del arrendatario, salvo en las siguientes
29 situaciones: a) Si el Banco pusiera término anticipado al presente contrato,
30 en cuyo evento, y sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula décimo tercera,



30

Q

1 las mejoras o edificaciones pasarán a dominio del Banco a título de
2 indemnización de perjuicios; b) Si el arrendatario no ejerce la opción de
3 compra pactada en la cláusula décimo quinta, en cuyo evento el arrendatario
4 deberá retirarlas dentro de los veinte días siguientes al vencimiento del plazo
5 estipulado para el ejercicio de la señalada opción, y si así no se hiciera en
6 plazo estipulado, dichas mejoras o edificaciones quedarán en beneficio del
7 inmueble, a título de indemnización por el incumplimiento. En todo caso, el
8 retiro de las mejoras o edificaciones que tuviera derecho a efectuar no
9 podrán producir detrimiento en el inmueble objeto del presente contrato, y si
10 así fuese estas siempre quedarán en beneficio de la propiedad. Cualquier
11 transformación del inmueble requerirá de la autorización previa dada por
12 escrito por la arrendadora.- El arrendatario se obliga a proporcionar en forma
13 periódica al Banco de Chile la información financiera que éste requiera para
14 los efectos de dar cumplimiento a las instrucciones de la Superintendencia
15 de Bancos e Instituciones Financieras.- **SEPTIMO:** El arrendatario, sus
16 trabajadores y dependientes usarán el bien arrendado solamente en el giro
17 de su negocio, en forma cuidadosa y normal, obligándose el arrendatario a
18 adoptar en su uso tecnologías probadas y que no atenten en contra del
19 medio ambiente, la salud pública y la seguridad de las personas.- El
20 arrendatario, a su propio costo, mantendrá en buen estado de conservación
21 y en condiciones de trabajo normal el bien arrendado, debiendo efectuar a su
22 costa todas las reparaciones, cualquiera sean las que se requieran para
23 mantenerlo en perfectas condiciones.- Será de cargo del arrendatario el pago
24 de los gastos y cuentas por consumos de electricidad, agua, gas u otros
25 servicios, así como de los gastos comunes que afecten al inmueble
26 arrendado, cualquiera sea su antigüedad.- El arrendatario se obliga a pagar
27 oportunamente y por cuenta del Banco, el impuesto territorial que grave al
28 inmueble arrendado, sea por cobros ordinarios o suplementarios del referido
29 tributo, lo que deberá acreditar remitiendo al Banco el comprobante original
30 del pago efectivo de éstas, dentro de los diez días siguientes a la fecha de

las mejoras o edificaciones pasarán a dominio del Banco a título de indemnización de perjuicios; b) Si el arrendatario no ejerce la opción de compra pactada en la cláusula décimo quinta, en cuyo evento el arrendatario deberá retirarlas dentro de los veinte días siguientes al vencimiento del plazo estipulado para el ejercicio de la señalada opción, y si así no se hiciera en plazo estipulado, dichas mejoras o edificaciones quedarán en beneficio del inmueble, a título de indemnización por el incumplimiento. En todo caso, el retiro de las mejoras o edificaciones que tuviera derecho a efectuar no podrán producir detrimiento en el inmueble objeto del presente contrato, y si así fuese estas siempre quedarán en beneficio de la propiedad. Cualquier transformación del inmueble requerirá de la autorización previa dada por escrito por la arrendadora.- El arrendatario se obliga a proporcionar en forma periódica al Banco de Chile la información financiera que éste requiera para los efectos de dar cumplimiento a las instrucciones de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.- **SEPTIMO:** El arrendatario, sus trabajadores y dependientes usarán el bien arrendado solamente en el giro de su negocio, en forma cuidadosa y normal, obligándose el arrendatario a adoptar en su uso tecnologías probadas y que no atenten en contra del medio ambiente, la salud pública y la seguridad de las personas.- El arrendatario, a su propio costo, mantendrá en buen estado de conservación y en condiciones de trabajo normal el bien arrendado, debiendo efectuar a su costa todas las reparaciones, cualquiera sean las que se requieran para mantenerlo en perfectas condiciones.- Será de cargo del arrendatario el pago de los gastos y cuentas por consumos de electricidad, agua, gas u otros servicios, así como de los gastos comunes que afecten al inmueble arrendado, cualquiera sea su antigüedad.- El arrendatario se obliga a pagar oportunamente y por cuenta del Banco, el impuesto territorial que grave al inmueble arrendado, sea por cobros ordinarios o suplementarios del referido tributo, lo que deberá acreditar remitiendo al Banco el comprobante original del pago efectivo de éstas, dentro de los diez días siguientes a la fecha de

vencimiento en que cada uno de ellas deba efectuarse, y si así no lo hiciese el Banco estará facultada para efectuar el pago aludido y repetir en contra del arrendatario para recuperar lo pagado con los correspondientes intereses. El valor de las referidas contribuciones que pague el arrendatario constituirán una renta de arrendamiento adicional, por igual monto al del respectivo tributo.- Además será de cargo del arrendatario las contribuciones que a esta fecha se encuentren pendientes de pago, cualquiera sea su antigüedad.- Asimismo, será de cargo del arrendatario el pago de cualquier otro impuesto directo que grave al inmueble arrendado.- 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.- OCTAVO: El bien arrendado se mantendrá asegurado durante todo el tiempo de vigencia de este contrato y de sus eventuales prórrogas.- Los seguros serán contratados por el Banco a contar desde la fecha en que el Banco adquiera del "bien arrendado", debiendo el arrendador pagar las primas y demás gastos incurridos con motivo de dicho seguro.- Los seguros mencionados serán tomados bajo las condiciones a esta fecha son parte de la póliza de incendio inscrita en la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el Código POL uno punto noventa punto cero cero seis y condiciones particulares de terremoto inscritas en esa misma institución bajo el Código CAD uno punto noventa y uno punto cero cero dos y uno punto noventa punto cero diecinueve, las que forman parte integrante del presente instrumento. El seguro será contratado con un deducible de un dos por ciento del monto asegurado, con un mínimo de cincuenta Unidades de Fomento para riesgos comerciales; de un uno por ciento del monto asegurado, con un mínimo de veinticinco Unidades de Fomento para riesgos habitacionales; de diez Unidades de Fomento en toda y cada pérdida, para el caso de daños materiales a consecuencia riesgos políticos, roturas de cañerías y riesgos de la naturaleza; y de quince Unidades de Fomento en toda y cada pérdida, para daño eléctrico por



ubicación y/o evento; deducibles todos que serán de cargo del arrendatario en el evento de producirse un siniestro.- El monto asegurado será igual al valor comercial de lo construido en el inmueble, valor que a esta fecha las partes de común acuerdo avalúan en el equivalente a **seis mil quinientas diez** Unidades de Fomento. Las partes dejan expresa constancia que los montos y coberturas señaladas han sido determinados de común acuerdo por ellas y que, aún cuando el seguro será tomado por el arrendador y a su nombre, éste obra con el expreso consentimiento del arrendatario en la materia. Lo anterior, sin perjuicio que dichas coberturas o las condiciones generales de los seguros pudieran ser limitadas por determinación de la autoridad correspondiente y/o del Banco y/o del mercado asegurador, evento en el cual se entenderá que la nueva cobertura es aceptada por esa sola circunstancia por el arrendatario.- El arrendatario declara conocer y aceptar los términos y condiciones de la póliza de seguros antes referida, obligándose a cumplir por cuenta del asegurado todas las obligaciones que de ella se deriven para éste, con excepción del pago de las primas correspondientes, y liberando expresamente a la arrendadora de toda responsabilidad como consecuencia del incumplimiento de dichas obligaciones. Si el arrendatario no cumple en tiempo y forma con cualquiera de las obligaciones emanadas de la póliza, y como consecuencia de ello caduca, se resuelve o se rescinde el contrato de seguro, se aplicarán las normas previstas en la cláusula siguiente en relación al evento en que la compañía aseguradora no pague o indemnice un siniestro total o parcial.- Por este acto, la arrendadora confiere mandato gratuito e irrevocable al arrendatario, para que efectúe todas las presentaciones, solicitudes, reclamaciones y en general ejecute todas las acciones que correspondan al Banco, en su calidad de asegurada, en el evento de producirse un siniestro en el bien arrendado. El arrendatario acepta el mandato conferido y se obliga a cumplirlo en forma diligente, siendo de su responsabilidad y cargo cualquier perjuicio derivado por el incumplimiento del mismo, como

asimismo, los gastos derivados con ocasión del cumplimiento de este mandato.- Si la compañía aseguradora pusiera término en forma anticipada al contrato de seguro suscrito por el Banco de Chile, según las condiciones generales y particulares de la respectiva póliza y/o por cualquier causa imputable al arrendatario, el Banco de Chile quedará liberado de la obligación de asegurar el bien del contrato, asumiendo dicha obligación el arrendatario, a su exclusivo costo y cargo, quien deberá contratar un seguro de similares características en favor del Banco de Chile, en un plazo no superior a treinta días contados desde la fecha de notificación de este hecho por parte de la compañía aseguradora o de la autoridad competente, debiendo remitir al Banco de Chile la póliza respectiva dentro de los quince días siguientes de contratada.- El arrendatario podrá, a su propio cargo, asegurar el bien arrendado contra cualquier otro riesgo. Será de cargo y cuenta del arrendatario cualquier otro seguro que se tome como consecuencia de la aplicación del presente contrato o que pudiera establecerse en carácter de obligatorio y que no esté comprendido dentro de lo estipulado en la presente cláusula. Asimismo, la rehabilitación de todos los seguros en caso de siniestro será de cargo y costo del arrendatario.- Las rentas de arrendamiento indicadas en la cláusula cuarta de este contrato fueron calculadas considerando que el costo del seguro anual ascenderá a nueve coma setenta y siete Unidades de Fomento. En consideración de lo anterior las partes convienen que, si al momento de renovar los seguros el Banco paga un mayor valor que el señalado precedentemente por concepto de prima anual, el arrendatario se obliga a pagar dicha diferencia dentro de los diez días siguientes a la fecha en que el Banco lo requiera por escrito en tal sentido.- El arrendatario asume todos los riesgos por accidentes o deterioros que pueda sufrir el "bien arrendado" por cualquier causa, aún cuando ellos provengan de fallas de fabricación, de materiales, armadura, casos fortuitos y otros, sin limitación alguna.- El arrendatario asume también los riesgos por cualquier accidente producido por la posesión, utilización u







1 operación de los bienes arrendados que ocasione daños en las personas o
2 en bienes de terceros, los que serán de su entera responsabilidad.-
3 **NOVENO:** En caso de siniestro, daño o pérdida del bien arrendado,
4 cualquiera sea su causa y su gravedad, el arrendatario deberá informar al
5 Banco, de inmediato o a más tardar al día siguiente hábil, el accidente
6 sobrevenido, indicando su fecha, lugar y circunstancias, así como la
7 naturaleza y monto estimado de daños, obligándose además a formular en
8 tiempo y forma la correspondiente denuncia a la Compañía de Seguros
9 respectiva.- Producido un accidente o deterioro, el arrendatario tendrá la
0 obligación de reparar, el bien arrendado hasta dejarlo en funcionamiento
1 normal, en el menor plazo posible, compatible con la magnitud del accidente
2 o deterioro.- Ningún accidente o daño que pueda sufrir el bien arrendado,
3 cualquiera que fuese la causa, liberará al arrendatario de cumplir en todas
4 sus partes el presente contrato de arrendamiento, incluida la obligación de
5 pagar las rentas. En consecuencia éste continuará vigente y exigible por todo
6 el plazo pactado. Las indemnizaciones por siniestro, serán aplicadas por el
7 arrendador a la reparación o reposición por compra de los ítem dañados en
8 el bien arrendado.- Si la reposición o arreglo fuere hecha por el arrendatario
9 con sus dineros, el Banco pagará dichos gastos o arreglos sólo con los
0 dineros provenientes de la indemnización, cuando el bien arrendado haya
1 sido reparado a su entera y total satisfacción.- En caso de que por cualquier
2 razón la entidad aseguradora no indemnizara algún siniestro, el arrendatario
3 deberá reparar el bien arrendado a sus expensas.- En el evento, que la suma
4 que pagara la Compañía de Seguros fuera insuficiente para realizar las
5 reparaciones necesarias, se aplicará el pago que haga la Compañía
6 Aseguradora, a estos efectos, quedando obligado el arrendatario a pagar la
7 diferencia que no alcance a quedar cubierta por el seguro, incluyendo el
8 de responsabilidad civil que pueda afectar al arrendador por daño a
9 terceros.- En el evento que un siniestro, a juicio del arrendador, afecte a la
aptitud y uso normal del "bien arrendado", como tal, por no ser

RENE BENAVENTE CASH

NOTARIO PUBLICO

Huérfanos 979 piso 7

E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl

Central Telefónica

16967339 / 19401400

Santiago

6

comercialmente reparable y el seguro acepte la declaración de pérdida total,
no se declarará terminado el contrato de arrendamiento del "bien arrendado".
Si el bien arrendado ha sufrido pérdida total, el arrendatario se obliga a adquirir al Banco la indemnización que pague la Compañía de Seguros, dentro del plazo de diez días contados desde la fecha en que la compañía aseguradora efectúe el pago, en un precio equivalente al valor de las rentas pendientes de vencimiento hasta el término inicialmente pactado, más el valor de la opción de compra indicado en la letra b) de la cláusula décimo quinta. En todo caso, para que el arrendatario adquiera la indemnización en los términos señalados precedentemente, éste deberá pagar previamente al Banco las rentas que se encontraran vencidas a esa fecha y cualquier otra suma que adeudara al arrendador, todo ello con sus intereses moratorios correspondientes.- Pagadas las sumas antes señaladas y el precio de adquisición de la indemnización se pondrá término al contrato de arrendamiento.- Si el siniestro fuera total y la compañía aseguradora no pagara la correspondiente indemnización, el arrendatario se obliga a pagar al Banco las rentas vencidas, más cualquier otra suma que el arrendatario adeudara al arrendador, todo ello con sus intereses moratorios correspondientes, y a título de indemnización una suma equivalente al valor de las rentas pendientes de vencimiento hasta el término pactado del contrato, más el valor de la opción de compra establecido en la letra b) de la cláusula décimo quinta de este contrato; pagadas estas sumas se pondrá término al contrato de arrendamiento.- DECIMO: Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, el bien arrendado fuera expropiado en su totalidad, la indemnización que por dicha expropiación perciba el arrendador ingresará a su patrimonio, hasta por el valor de las rentas de arrendamiento no pagadas y no vencidas más el precio de la opción de compra, y el arrendador rebajará en un monto igual al percibido por concepto de indemnización el valor correspondiente a la suma de las rentas impagadas si las hubiera, más el valor de las rentas no vencidas, más el valor de la opción



D
30

C

de compra, poniéndose término al contrato de arrendamiento de inmediato si ambas cantidades coincidieran. Si la cantidad pagada a título de indemnización, fuera inferior al valor total de las rentas más el valor de la opción de compra, el arrendatario deberá pagar al arrendador todas las rentas no cubiertas por dicha deducción en el plazo de quince días contados desde la fecha en que se pague la indemnización por parte del Fisco de Chile. Pagadas todas las rentas y el valor equivalente a la opción de compra, se dará por terminado el contrato de arrendamiento del bien arrendado. Si con el señalado descuento se dieran por pagados al Banco todas las rentas, opción de compra y dineros adeudados o pendientes de pago, y aún quedara un remanente, éste deberá ser entregado por el arrendador al arrendatario. Si el bien arrendado sólo fuera expropiado parcialmente, el arrendador deberá deducir un monto igual al que por dicho concepto perciba a las más próximas rentas de arrendamiento hasta su total aplicación, manteniéndose vigente en todo lo demás los términos pactados en el presente instrumento. El arrendatario renuncia expresamente a formular cualquier reclamo o iniciar cualquier acción en contra del arrendador que tuviera por origen el acto expropiatorio o el monto de la indemnización pagada a éste.- Por este acto, el Banco de Chile cede al arrendatario todas las acciones y excepciones de cualquier naturaleza que al Banco le correspondieren como propietario de los inmuebles, para ejercer ante cualquier organismo, institución privada o pública, tribunales ordinarios o especiales dichas acciones y excepciones, subrogándose ésta en la primera para estos efectos, y liberando al Banco de Chile de toda responsabilidad en este sentido.- La arrendataria se obliga a ejercer estos derechos y acciones oportuna y diligentemente.- En todo caso, se excluye expresamente de la cesión antes referida la facultad de percibir el monto de la indemnización.-

DECIMO PRIMERO: El arrendatario reconoce que el dominio del bien arrendado pertenece al Banco de Chile y, por lo tanto, se compromete a no transferirlo, venderlo, enajenarlo ni ejecutar acto alguno que pueda alterar la

titularidad del dominio. Asimismo, el arrendatario no podrá constituir derecho alguno sobre el bien arrendado en favor de terceros. Tampoco podrá ceder bajo ningún título su uso o mera tenencia, salvo consentimiento escrito del arrendador. Atendido que la propiedad del bien arrendado es del arrendador, el arrendatario debe, en todo momento, adoptar todas las medidas para evitar toda perturbación del dominio del arrendador, debiendo dar noticia escrita a éste de cualquier situación que pueda afectar su derecho.- El arrendatario deberá cooperar con el arrendador cuando proceda reafirmar ante cualquier contingencia el título de dominio, que el arrendador tiene sobre el "bien 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.- El arrendatario sólo podrá subarrendar el bien arrendado, siempre que se cumplan con las siguientes condiciones: a) El contrato de subarrendamiento no podrá ser pactado por un plazo superior al que reste para el término del contrato de arrendamiento que se celebra por este instrumento; b) En el contrato de subarrendamiento se deberán establecer para el subarrendatario las mismas obligaciones de mantención y cuidado que las que asume por este instrumento el arrendatario, como asimismo la obligación del subarrendatario de destinar el bien sólo a los usos permitidos en el 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.- El arrendatario se obliga a comunicar al Banco la circunstancia de haber celebrado un contrato de subarrendamiento en los términos previstos en esta cláusula.- DECIMO SEGUNDO: Durante la vigencia de este contrato, el Banco, previo aviso y respetando las normas







internas de funcionamiento del arrendatario, tendrá derecho, a inspeccionar el bien arrendado, su conservación y utilización, así como las reparaciones o mejoras que se hagan, cuando lo estimase conveniente por intermedio de la o las personas que al efecto comisione, de manera de fiscalizar el adecuado cumplimiento, por el arrendatario de las disposiciones de este contrato.- El arrendatario se obliga por su parte a dar acceso al inmueble arrendado y a prestar todas las facilidades del caso para el adecuado cumplimiento de su cometido por aquellos.- **DECIMO TERCERO:** El arrendatario incumplirá el contrato en los siguientes casos: a) Si no paga oportunamente una cualquiera de las rentas o de los impuestos directos o contribuciones que afecten al inmueble arrendado, o no efectúa oportunamente cualquier otro pago que deba hacer de acuerdo a los términos del presente contrato.- b) Si no cumple oportuna y totalmente cualquier obligación establecida en el presente contrato.- c) Si, el arrendatario incumple cualquier obligación contraída actualmente o que en el futuro contrajere con el Banco de Chile, ya sea que éstas fueren directas o indirectas, en moneda nacional o extranjera, conjunta o separadamente, ya sea como suscriptor, aceptante, girador, endosante o avalista de letras de cambio, libranzas, pagarés u otras órdenes de pago distintas de los cheques, incluyendo la responsabilidad de su calidad de obligado a cualquier título de los documentos endosados al Banco de Chile en garantía o por créditos que este último adquiera como cesionario; por novaciones debidas a cambio de deudor u objeto; ya sea que el obligado adeude tales obligaciones o documentos como deudor principal, como fiador o como codeudor solidario o a cualquier otro título; por los intereses, reajustes y costas, en su caso, que correspondan; por las renegociaciones o reprogramaciones de todas aquellas operaciones y documentos, a favor del Banco de Chile; y en especial todas aquellas obligaciones emanadas de los contratos de arrendamiento con opción de compra suscritos por las partes.- d) Si el arrendatario ha sido declarado en quiebra, o si solicita su propia quiebra, o simplemente proponga convenios

RENE BENAVENTE CASH

NOTARIO PUBLICO

Huertano 979 piso 7

E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl

Central Telefónica

*6967339 / *9401400

Santiago

8

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







para ello, el arrendador contrae las mismas obligaciones pactadas para el evento de que el arrendatario ejerza la opción de compra al término del contrato de acuerdo a lo previsto en la cláusula décimo quinta de este contrato.- **DECIMO CUARTO:** 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, en cuyo caso, ésta deberá ser expresada en la misma moneda pactada en el contrato.- Queda entendido 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.- **DECIMO QUINTO:** El contrato de arrendamiento termina una vez transcurrido el plazo por el cual fue pactado.- No obstante, el arrendatario, a lo menos, con diez días de anticipación a la fecha de término del presente contrato, según lo indicado en la cláusula cuarta precedente podrá pronunciarse por escrito por alguna de las siguientes opciones, todas las cuales surtirán efecto al expirar el plazo del contrato primitivo: a) Devolver el bien arrendado.- b) El arrendatario comprará el "bien arrendado" en la misma fecha que termine el presente contrato, debiendo en tal caso pagar la cantidad de **ciento cuarenta y cuatro coma setenta y tres** Unidades de Fomento, más todos los gastos que origine la compraventa, cantidad que deberá ser pagada **veintisiete de abril del año dos mil diecisiete**. Si el arrendatario no se pronuncia respecto

de alguna de las dos opciones con la anticipación indicada, se entenderá que opta por la compra del bien arrendado. En el evento que el arrendatario no pague el valor de la opción de compra, el contrato de arrendamiento termina definitivamente y el arrendatario deberá restituir el "bien arrendado".- En este caso el "bien arrendado" se entregará al término del contrato de arrendamiento en el estado en que se encuentre, habida consideración del desgaste por uso legítimo y teniendo en cuenta que el arrendatario ha debido cumplir con todas las obligaciones de conservación a que se refiere este contrato, de no ser así se evalúan los perjuicios de común acuerdo por las partes en la cantidad de **ciento cuarenta y cuatro coma setenta y tres** Unidades de Fomento.- Asimismo, en el evento que el arrendatario no restituya el bien arrendado en tiempo y forma, las partes están de acuerdo en que el arrendatario estará obligado a pagar, a título de cláusula penal, un tres coma treinta y cinco por ciento del valor mensual de la renta de arrendamiento establecido en la cláusula cuarta, por cada día y por todo el tiempo que transcurra hasta obtener la restitución efectiva del bien arrendado de parte del arrendatario. Si el arrendatario hace valer oportunamente su opción de compra, en ese mismo acto, el arrendador contrae la obligación irrevocable de vender el "bien arrendado", sujeto ello a la condición que se indica a continuación en esta cláusula, y firmar la correspondiente escritura pública, dentro del plazo de treinta días contados desde el término del contrato de arrendamiento, siempre que el arrendatario haya cumplido con el pago total e íntegro de las obligaciones emanadas del presente contrato de arrendamiento y se encuentre al día en el cumplimiento de las demás obligaciones contraídas en favor del Banco de Chile.- 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 bien arrendado, y prohibición de gravar y enajenar sin el consentimiento del Banco de Chile, con el fin de garantizar a éste el cumplimiento exacto,



A handwritten signature in black ink, appearing to read "RENE BENAVENTE CASH".

A handwritten signature in black ink, appearing to read "F. G. M. S. A.". This is likely a witness signature.

integro 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 deberá otorgarse en la misma escritura en virtud del cual el Banco de Chile venga al arrendatario el bien arrendado. 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 bien 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 bien arrendado, 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.-

DECIMO SEXTO: Si el arrendatario no pagara oportunamente cualquiera de las rentas o no pagara cualquier otra suma que adeudare al arrendador, conforme al presente contrato, las cantidades adeudadas devengarán automáticamente y a contar de la mora o retardo, el interés máximo que es posible pactar en operaciones de crédito de dinero, hasta el día en que se haga el pago efectivo y total.- Igual regla se aplicará al reembolso de cualquier gasto que el Banco de Chile deba realizar por cuenta del arrendatario.- Todo esto sin perjuicio de los demás derechos del arrendador.-

DECIMO SEPTIMO: Todas las notificaciones o avisos relacionados con el presente contrato, serán hechos por carta dirigida a los domicilios de cada

una de las partes, si el arrendatario cambiara su domicilio deberá dar aviso al arrendador de tal hecho.- **DECIMO OCTAVO:** El arrendador se reserva la facultad de ceder a terceros el derecho de cobrar y percibir las rentas de arrendamiento que se pactan y mencionan en este contrato, y/o ceder los demás derechos que para él emanan del presente contrato, ya sea en dominio o en garantía, o bien para designar un diputado para su cobro.- En el este evento, el arrendatario deberá ser notificado de tal cesión por medio de un notario público.- Por su parte, el arrendatario no podrá ceder los derechos y obligaciones que le corresponden en virtud del presente contrato, sin el consentimiento otorgado por escrito por el arrendador.- **DECIMO NOVENO:** Serán de cargo del arrendatario todos los gastos, impuestos, derechos, tasas y/o gravámenes, que tengan su causa directa o indirecta en el presente contrato, incluyendo los que afecten o puedan afectar a la compraventa y/o transferencia del bien arrendado en caso que el arrendatario decidiese hacer uso de la opción de compra que se le otorga precedentemente. Asimismo, será de cargo del arrendatario el pago de cualquier multa e indemnización de perjuicios, de cualquier naturaleza, y en general todo desembolso realizado por el Banco de Chile por cuenta del arrendatario con ocasión del uso y goce del bien arrendado.- De igual manera, corresponderá al arrendatario el pago de cuantos gastos se ocasionen o tengan su causa en el incumplimiento de las obligaciones que para él emanan del presente contrato, incluidas las costas procesales y personales.- El arrendatario deberá efectuar el pago de las sumas que se deriven de los conceptos referidos en esta cláusula dentro del plazo de cinco días contados desde la fecha en que el Banco requiera en tal sentido.- En todo caso, el arrendatario cuenta correntista del Banco otorga mandato irrevocable al Banco de Chile, para debitar o cargar en su Cuenta Corriente, los montos ocasionados por los conceptos antes señalados, como asimismo, el valor de las rentas de arrendamiento referidas en el presente instrumento que se encontraran vencidas, sus intereses y los gastos originados por éste



A handwritten signature in black ink, appearing to read "RENE BENAVENTE CASH".

y/o su cumplimiento incluso judicial.- El Banco efectuará el cargo o débito en la cuenta corriente del arrendatario en cuanto el pago que hubiere hecho el Banco se hubiera realizado, bastando con dar cuenta de tal hecho en su próximo informe periódico, para lo cual se le otorga desde ya mandato irrevocable.- **VIGESIMO:** Las partes para todos los efectos legales de este contrato, fijan domicilio en la comuna y ciudad de Santiago, y se someten a la jurisdicción de sus tribunales de justicia.- Todos los plazos indicados en el presente contrato, se entienden que son días corridos.- **PERSONERIA:** La personería de don Carlos Fernando Martínez Amigorena y doña Ximena del Carmen Guasch Castro para representar al Banco de Chile, consta de escritura pública de fecha diecinueve de Diciembre del año dos mil uno, otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash. La personería de don Enrique Alejandro Cabo Osmer y de doña Margarita Virginia Cabo Osmer para representar a **Inversiones E Inmobiliaria Santa Clara Limitada**, consta de escritura pública de fecha **dieciséis de agosto** del año **mil novecientos noventa y nueve**, otorgada en la notaria pública de Santiago de don Pablo González Caamaño y de fecha **dieciséis de agosto** de **dos mil cinco** otorgada en la notaria de San Miguel de don **Armando Arancibia Calderón**, las que no se insertan por ser conocidas de las partes.- En comprobante y previa lectura así lo otorgan y firman los comparecientes con el notario que autoriza.- Se da copia. Doy fe.-

ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER



K 11936 - 2009
106 - 05 - 2009

RENE BENAVENTE CASH
NOTARIO PUBLICO
Huerfanito 679 piso 7
E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl
Central Telefónica
*6 9 6 7 3 3 9 / *9 4 0 1 4 0 0
Santiago

11

MARGARITA VIRGINIA CABO OSMER

CARLOS FERNANDO MARTINEZ AMIGORENA

XIMENA DEL CARMEN GUASCH CASTRO



15
16
17 CERTIFICO: Que la presente
18 copia que consta de..... fojas
19 es testimonio fiel de su original
20 Santiago, 20 MAY 2009
21
22 RENE BENAVENTE CASH
23 45º NOTARIO PUBLICO SANTIAGO 45º



2 - 11986 - 2009
06 05 2009