



45 Notaría de Santiago

René Benavente Cash

El notario que suscribe, certifica que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de CVTA.Y ARREND.C/OP.COMPRA otorgado el 15 de Septiembre de 2017 reproducido en las siguientes páginas.

Repertorio N°: 35115 - 2017.-



Nº Certificado: 123456849746.-
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 Excma. Corte Suprema..
Certificado N° 123456849746.- Verifique validez en www.fojas.cl.-
CUR N°: F4677-123456849746.-

RENE BENAVENTE CASH
NOTARIO PUBLICO
Huérfanos 979 piso 7
E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl
Central Telefónica
*226967339 / *229401400
Santiago



Cert. N° 1234567894746
Verifique validez en
http://www.fojas.cl

1 REPERTORIO N° 35.115-2.017 FOLIO /9933636
2 LC41/CLARAII OT: 879.447
3
4
5
6

CONTRATOS DE COMPRAVENTA Y ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE

COMPRA

10 LARRAÍN BALLIVIÁN JOSÉ MARÍA
11 A
12 BANCO DE CHILE
13 E
14 INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA
15
16

17 EN SANTIAGO, REPÚBLICA DE CHILE, a quince de Septiembre del año dos mil
18 diecisiete, ante mí, **JOAQUIN LABBE DONOSO**, Abogado, Notario Suplente del
19 Titular de la Cuadragésima Quinta Notaría de Santiago don René Benavente Cash,
20 domiciliado en esta ciudad, calle Huérfanos número novecientos setenta y nueve,
21 séptimo piso, comparecen: : A. Don **JOSÉ MARÍA LARRAÍN BALLIVIAN**, chileno,
22 casado y separado totalmente de bienes, arquitecto, cédula nacional de identidad
23 número tres millones cuatrocientos sesenta y nueve mil cuatrocientos veintitrés
24 guión cero, en adelante referido también e indistintamente como "el Vendedor",
25 domiciliado en Calle Medinaceli número mil cincuenta y nueve, departamento
26 número ciento doce, comuna de Las Condes, Santiago; B. Don **CARLOS**
27 **FERNANDO MARTÍNEZ AMIGORENA**, chileno, casado, técnico financiero, cédula
28 nacional de identidad número seis millones novecientos setenta y dos mil
29 ochocientos sesenta y siete guión siete y doña **XIMENA DEL CARMEN GUASCH**
30 **CASTRO**, chilena, soltera, contador auditor, cédula nacional de identidad número



Cert. N° 123456849746
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

1 nueve millones trescientos diecisésis mil seiscientos cincuenta y dos guión tres, ambos
2 en representación del **BANCO DE CHILE**, según se acreditará al final, sociedad
3 anónima bancaria, Rol Único Tributario número noventa y siete millones cuatro mil
4 guión cinco, en adelante referido también e indistintamente como "el Banco", "el
5 Comprador" y/o "el Arrendador", todos domiciliados en la ciudad de Santiago, Paseo
6 Ahumada número doscientos cincuenta y uno; **C. Doña MARGARITA VIRGINIA**
7 **CABO OSMER**, chilena, divorciada, empresaria, cédula nacional de identidad
8 número seis millones doscientos cuarenta y cinco mil doscientos cuarenta y nueve
9 guión ocho, en representación de **INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA**
10 **II LIMITADA**, sociedad del giro de su denominación, Rol Único Tributario número
11 setenta y seis millones trescientos veintisiete mil quinientos treinta y cuatro guión
12 cinco, en adelante también referida como el "Arrendatario", ambos domiciliados en
13 San José María Escriba de Balaguer número trece mil ciento cinco, oficina número
14 seiscientos trece, comuna de Lo Barnechea, Santiago; los comparecientes mayores
15 de edad, quienes acreditan su identidad con sus cédulas respectivas y exponen:
16 **TÍTULO PRIMERO: CONTRATO DE COMPROVENTA ENTRE DON JOSÉ MARÍA**
17 **LARRAÍN BALLIVIAN Y BANCO DE CHILE: PRIMERO: Descripción del**
18 **inmueble.** Don **JOSÉ MARÍA LARRAÍN BALLIVIAN** es dueño del local comercial
19 compuesto de primer nivel y nivel menos uno, éste último integrado por oficina uno,
20 oficina dos y taller, ubicado en el primer piso y primer subterráneo del Edificio
21 Sánchez Fontecilla, con acceso por calle La Niña número tres mil ochenta y seis,
22 Comuna de Las Condes, Región Metropolitana, de acuerdo al plano archivado con el
23 número dos mil doscientos sesenta y nueve, dos mil doscientos sesenta y nueve
24 guión A al dos mil doscientos sesenta y nueve guión F; y dueño además de derechos
25 en proporción al valor de lo adquirido en unión de los otros adquirentes en los bienes
26 comunes entre los cuales se encuentra el terreno, que corresponde al sitio
27 denominado A uno del plano de fusión respectivo, encerrado en el polígono A-B-C-D-
28 E-F-G-H-A, que deslinda: **NORTE, en setenta y cuatro coma cincuenta metros**
29 **con calle La Pinta y en veintitrés coma cuatro metros con sitios A, B, C y D**
30 **de los señores Lancelot Yeomans y otros; NORPONIENTE, en ochavo de**

RENE BENAVENTE CASH
NOTARIO PUBLICO
Huérfanos 979 piso 7
E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl
Central Telefónica
*226967339 / *229401400
Santiago



Cert. N° 1234567894746
Verifique validez en
http://www.fojas.cl

1 cuatro metros con la intersección de calle La Pinta y Avenida Mariano
2 Sánchez Fontecilla; SUR, en sesenta y ocho coma treinta y ocho metros con
3 calle La Niña; SURPONENTE, en ochavo de cuatro metros con la intersección
4 de Avenida Mariano Sánchez Fontecilla y calle La Niña; ORIENTE, en treinta y
5 uno coma veintitrés metros con lote C del señor Moreno Bruce y en
6 diecinueve coma noventa y seis metros con sitio número siete guión A del
7 plano; PONIENTE, en cincuenta y nueve coma cincuenta metros con Avenida
8 Mariano Sánchez Fontecilla. La adquirió por dación en pago que le hizo la
9 sociedad Inversiones Vicente Limitada, según consta de escritura pública de fecha
10 quince de diciembre de dos mil catorce, otorgada en la Notaría de Santiago de don
11 Iván Torrealba Acevedo. El título de dominio a nombre de la Vendedora se
12 encuentra inscrito a fojas **noventa y un mil quinientos veinticuatro número ciento**
13 **treinta y ocho mil ochenta y ocho** del Registro de Propiedad correspondiente al
14 año **dos mil catorce** del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.- **SEGUNDO:**
15 **Venta.** Por el presente instrumento don **JOSÉ MARÍA LARRAÍN BALLIVIAN**,
16 vende, cede y transfiere al **Banco de Chile**, para quien compran, aceptan y
17 adquieren sus representantes individualizados en la comparecencia, el inmueble
18 individualizado en la cláusula precedente.- Se comprenden en la compraventa los
19 derechos de dominio, uso y goce que corresponden a lo que se vende, en el terreno
20 y demás bienes que se reputan comunes conforme a la Ley número diecinueve mil
21 quinientos treinta y siete, su Reglamento y posteriores modificaciones y al
22 Reglamento de Copropiedad del edificio, el que consta inscrito a fojas cuarenta y
23 dos mil novecientos veinticuatro número cincuenta y cuatro mil trescientos cincuenta
24 y ocho en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del año dos mil seis; modificado
25 por inscripciones de fojas cincuenta y cuatro mil novecientos ochenta y nueve
26 número sesenta y nueve mil seiscientos cinco, y de fojas sesenta y dos mil
27 novecientos ochenta y siete número setenta y nueve mil cuatrocientos ochenta y
28 uno, ambas del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año dos mil seis, todas
29 ellas a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.- **TERCERO: Precio.**
30 El precio de la compraventa es la cantidad de **doscientos setenta y un millones**

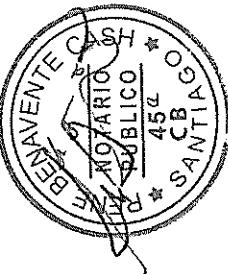


Cert. N° 12345689746
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

1 **quinientos setenta y tres mil cuatrocientos setenta pesos**, que el Comprador
2 paga en este acto y en dinero efectivo al Vendedor, quien declara recibir conforme y
3 a su entera satisfacción.- **CUARTO: Entrega.** El Comprador declara haber recibido
4 materialmente la propiedad objeto del presente contrato a su entera satisfacción.-
5 **QUINTO: Forma en que se efectúa la venta.** La propiedad se vende como especie
6 o cuerpo cierto en el estado en que actualmente se encuentra, con todo lo edificado
7 en ella, con todos sus usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas, libre de
8 todo gravamen, con excepción del Reglamento de Copropiedad del edificio; sin
9 deudas de contribuciones, pavimentación, alcantarillado; con todos sus consumos
10 de agua, luz y gas pagados a esta fecha, respondiendo el Vendedor del
11 saneamiento en conformidad a la ley.- **SEXTO: Afectación al impuesto al valor
12 agregado. Uno)** En relación a la tributación de este contrato de acuerdo al Decreto
13 Ley número ochocientos veinticinco, Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, el
14 Vendedor declara bajo juramento que no tuvo derecho a crédito fiscal por la
15 adquisición y/o construcción del inmueble objeto de la compraventa, ni se dedica en
16 forma habitual a la venta de bienes corporales inmuebles, ni es habitual respecto de
17 esta operación en particular, a consecuencia de lo cual el presente contrato de
18 compraventa no se encuentra afecta al impuesto al valor agregado, IVA. **Dos)** En
19 consideración a lo anterior, las Partes acuerdan que en el evento que, por decisión
20 de la autoridad, se determinara que el contrato debió gravarse con IVA, será de
21 cuenta y cargo del Vendedor el pago de dicho tributo, no pudiendo recargarse al
22 Comprador suma alguna por este concepto, de forma que el precio establecido en
23 la cláusula tercera precedente es el precio final para todos los efectos a que haya
24 lugar, lo que para las Partes constituye condición esencial e inductiva para la
25 celebración del presente contrato.- **SÉPTIMO: Gastos.** Todos los gastos que
26 origine el presente contrato, como asimismo las anotaciones e inscripciones en los
27 Registros del Conservador de Bienes Raíces respectivo, son de cargo exclusivo del
28 comprador.- **OCTAVO: Domicilio y jurisdicción.** Las partes para todos los efectos
29 legales de este contrato, fijan domicilio en la comuna y ciudad de Santiago, y se
30 someten a la jurisdicción de sus tribunales de justicia.- **NOVENO: Mandatos. Uno)**



Cert. N° 1234567894746
Verifique validez en
http://www.fojas.cl



1 Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir del
2 Conservador de Bienes Raíces correspondiente las anotaciones e inscripciones que
3 procedan. El otorgamiento de esta facultad es, desde luego, irrevocable, y persistirá
4 aunque sobrevenga la muerte o incapacidad de cualesquiera de los contratantes o
5 de todos ellos.- **Dos)** Las Partes, en las calidades señaladas en la comparecencia,
6 confieren poder especial, pero tan amplio como en derecho se requiera, a dos
7 cualquiera representantes del Banco de Chile, para que actuando en nombre y en
8 representación de todas y/o cada una de las partes, ejecuten los actos y suscriban
9 los instrumentos públicos o privados que fueren necesarios para aclarar, precisar,
10 rectificar o complementar esta escritura pública en lo relacionado con: **a)** la
11 individualización de las partes; **b)** la singularización del bien raíz materia de este
12 instrumento; **c)** las informaciones, antecedentes o citas de escrituras o inscripciones
13 que con ellas se relacionen, y a otorgar una o más minutas de conformidad con lo
14 dispuesto en el artículo ochenta y dos del Reglamento Conservatorio de Bienes
15 Raíces.- **TÍTULO SEGUNDO: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN**
16 **DE COMPRA ENTRE BANCO DE CHILE E INVERSIONES E INMOBILIARIA**
17 **SANTA CLARA II LIMITADA. PRIMERO: Descripción del inmueble.** El Banco de
18 Chile, con el exclusivo objeto de celebrar el presente contrato de arrendamiento, ha
19 adquirido para sí, en virtud de la compraventa que da cuenta el título precedente, a
20 don **JOSÉ MARÍA LARRAÍN BALLIVIAN**, el inmueble individualizado en la
21 cláusula primera del título primero precedente, en adelante el "Inmueble".-
22 **SEGUNDO: Arrendamiento.** Sujeto a la condición suspensiva consistente en que
23 se inscriba el título respectivo a nombre del Banco de Chile en el Registro de
24 Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, libre de todo gravamen,
25 prohibición, embargo o litigio, por el presente instrumento, el Arrendador da en
26 arriendo al Arrendatario, quien acepta para sí, el Inmueble individualizado en la
27 cláusula primera precedente.- **TERCERO: Entrega.** En consideración a que el
28 Banco adquiere el Inmueble individualizado por expresas instrucciones del
29 Arrendatario, con el único objeto de celebrar el presente contrato de arrendamiento,
30 el Arrendatario acepta las condiciones de entrega material del Inmueble que se



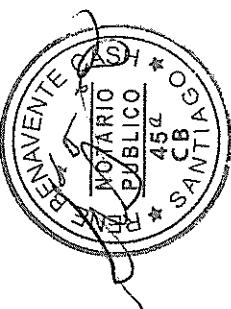
Cert. N° 123456849746
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

1 arrienda por este acto, sus especificaciones de arquitectura, técnicas y de planos,
2 renunciando desde luego a cualquier derecho o reclamo que pudiese interponer en
3 contra del Arrendador por dichos conceptos. El Arrendatario declara haber recibido
4 conforme y a su entera satisfacción el Inmueble objeto del presente contrato de
5 arrendamiento, y renuncia a efectuar al Banco cualquier reclamación por concepto
6 de la calidad del Inmueble, cualquiera fuese su origen, por lo que el Arrendador no
7 responderá de las turbaciones que el Arrendatario pueda sufrir en el Inmueble,
8 cualquiera fuese las causas de ellas.- **CUARTO: Duración del contrato y Rentas**
9 **de Arrendamiento.** El presente contrato se iniciará el día de hoy y durará hasta el
10 **día doce de octubre del año dos mil veintisiete.** Las rentas de arrendamiento se
11 pagarán en el domicilio del Arrendador en su equivalente en pesos chilenos a la
12 fecha del pago efectivo, en la siguiente forma: **a)** Una renta equivalente a
13 **veintisiete millones ciento treinta y siete mil novecientos veintiséis pesos**, que
14 se paga en este acto y a entera satisfacción del Arrendador; **b)** **Ciento veinte** rentas
15 de arrendamiento, iguales, mensuales y sucesivas equivalentes a **dos millones**
16 **seiscientos treinta y seis mil cuatrocientos noventa pesos**, cada una de ellas,
17 que deberán pagarse a partir del día **doce de octubre del año dos mil diecisiete.**-
18 **Afectación al impuesto al valor agregado:** El presente contrato de arrendamiento
19 con opción de compra se encuentra exento del pago del impuesto al valor
20 agregado, IVA, en virtud de lo dispuesto en el número once de la letra E del artículo
21 doce del Decreto Ley número ochocientos veinticinco, Ley sobre Impuesto a las
22 Ventas y Servicios, toda vez que en la adquisición de los bienes materia del contrato
23 no se ha recargado IVA por tratarse de una venta exenta o no afecta. Sin perjuicio
24 de lo anterior, en el evento que por decisión de la autoridad se determinara que el
25 contrato de compraventa a que se refiere el título primero precedente debió
26 gravarse con IVA y, consecuentemente, no aplique al presente contrato la exención
27 antes referida, será de cargo del Arrendatario el pago del IVA correspondiente, tanto
28 respecto de las rentas que se hubieren devengado como de las por devengar, más
los intereses y recargos respectivos. En todo caso, el Arrendatario manifiesta su
30 expresa conformidad con la forma en que se determinó la aplicación de la exención

RENE BENAVENTE CASH
NOTARIO PUBLICO
Huérfanos 979 piso 7
E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl
Central Telefónica
*226967339 / *229401400
Santiago



Cert. N° 1234567894746
Verifique validez en
http://www.fojas.cl



1 del IVA a este contrato, en virtud que el contrato de compraventa antes referido no
2 se gravó con IVA, liberando al Banco de Chile de cualquier responsabilidad en este
3 sentido.- **QUINTO: Declaraciones y Garantías: Uno. Declaraciones y Garantías**
4 **del Banco de Chile.** El Banco de Chile declara y garantiza que: */i/* Adquirirá el
5 Inmueble objeto del presente contrato, a expresa solicitud del Arrendatario y con el
6 único objeto de dárselo en arrendamiento con opción de compra; y */ii/* cuenta con
7 plenas facultades para celebrar el presente contrato.- **Dos. Declaraciones,**
8 **Garantías y Otras Obligaciones del Arrendatario.** El Arrendatario declara y
9 garantiza que: */i/* cuenta con plenas facultades para celebrar el presente contrato;
10 */ii/* cuenta con los permisos, ha obtenido las autorizaciones y efectuado las
11 declaraciones, constancias y/o registros exigidos por la ley y la reglamentación
12 ambiental, sanitaria u otra y ha cumplido y cumplirá con cualquier otra obligación
13 legal o reglamentaria vigente y necesaria para el desarrollo de su actividad, no
14 teniendo el Banco de Chile responsabilidad alguna por este concepto; */iii/* ha
15 solicitado al Banco de Chile que adquiera el Inmueble con el único propósito de
16 dárselo en arrendamiento con opción de compra; */iv/* conoce los títulos de dominio
17 del Inmueble, por lo que declara que cualquier vicio que de éstos se pueda derivar
18 será de su única y exclusiva responsabilidad. En consideración a los anterior, las
19 Partes acuerdan lo siguiente: **a)** El Arrendatario exime al Banco de Chile de toda
20 responsabilidad por las turbaciones que pueda sufrir el Arrendatario en el goce del
21 Inmueble por vías de hechos de terceros o por terceros que justifiquen algún
22 derecho sobre el Inmueble, cualquiera sea la causa de dicho derecho, anterior o
23 posterior a la celebración del presente contrato y haya sido o no conocida por el
24 Arrendador y cualquiera sea la privación que, como consecuencia de ello, sufra el
25 Arrendatario. Si al momento de tomar posesión física del Inmueble, éste se
26 encuentra ocupado por algún tercero, serán de cargo del Arrendatario todas las
27 gestiones judiciales o extrajudiciales necesarias para obtener el desalojo del
28 Inmueble. El Arrendador no asume responsabilidad alguna por este concepto, de
29 modo que el costo del desalojo correrá por cuenta exclusiva del Arrendatario. **b)** El
30 Arrendatario exime al Banco de Chile de toda responsabilidad por cualquier



Cert. N° 123456894746
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

1 diferencia de superficie que eventualmente pudiere aparecer en los títulos del
2 Inmueble, en relación con la superficie efectivamente recibida por el Arrendatario
3 con motivo del presente contrato. En conformidad a lo anterior, cualquier
4 rectificación, aclaración o enmienda, sea judicial, administrativa o convencional que
5 deba efectuarse, así como las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que
6 fueran pertinentes, serán realizadas directamente por el Arrendatario, a su propio
7 cargo y riesgo, sin derecho a exigir ningún reembolso por este concepto o
8 disminución de las rentas por parte del Banco de Chile. **c)** El Arrendatario asume a
9 su entera responsabilidad los trámites y actuaciones necesarias realizar para
10 regularizar cualquier problema que sufra el Inmueble, de cualquier naturaleza y ante
11 cualquiera y toda autoridad. **d)** El Arrendatario se obliga a realizar todos los trámites
12 necesarios ante los organismos que correspondan con el objeto de que el Inmueble
13 tenga el destino y uso señalado en la cláusula siguiente, si no lo tuviere. **e)** El
14 Arrendatario asume de su cuenta y cargo el pago de cualquier gasto, costo,
15 impuesto, multa y/o desembolso de cualquier naturaleza que diga relación con el
16 Inmueble, cualquiera sea su antigüedad, y que el Banco se vea obligado a pagar en
17 su calidad de propietario del Inmueble. **f)** El Arrendatario renuncia a efectuar al
18 Banco de Chile cualquier reclamación por alguno de los conceptos indicados, cuya
19 responsabilidad no le corresponda al Arrendador y a pedir la terminación del
20 contrato o a excepcionarse del cumplimiento íntegro y oportuno de sus obligaciones
21 emanadas del mismo, especialmente el pago del valor total de la renta de
22 arrendamiento, fundada en los mismos hechos.- **SEXTO: Objeto Del Contrato y**
23 **Destino del Inmueble.** El Arrendatario deberá usar y destinar el Inmueble para los
24 fines y actividades permitidas por las disposiciones legales y municipales. En virtud
25 de este contrato el Arrendatario declara haber obtenido y, en subsidio, se obliga a
26 solicitar y obtener, oportunamente, todos los permisos y autorizaciones y a efectuar
27 todas las declaraciones, constancias y/o registros que las leyes y reglamentos
28 vigentes exijan para el desarrollo de su actividad, sean éstas de índole ambiental,
29 sanitaria o regulatoria en general, por parte de quienes deban expedirlas, sean
30 éstas personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, sin ninguna limitación. No

RENE BENAVENTE CASH

NOTARIO PUBLICO

Huérfanos 979 piso 7

E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl

Central Telefónica

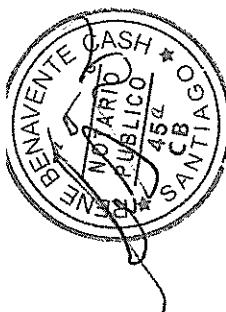
*226967339 / *229401400

Santiago



Cert. N° 1234567894746
Verifique validez en
http://www.fojas.cl

1 será óbice para el cumplimiento de la obligación descrita en el párrafo precedente,
2 el hecho que el Arrendatario ejecute una actividad ajena al objeto de este contrato,
3 pues aún en ese caso se entenderá que debe cumplir con las leyes y regulaciones
4 vigentes que le sean aplicables, sin perjuicio de los efectos que su incumplimiento
5 tenga sobre este contrato.- **SÉPTIMO: Otras obligaciones del Arrendatario. Uno.**
6 El Arrendatario, sus trabajadores, dependientes, contratistas, subcontratistas o
7 licenciados usarán el Inmueble solamente en el giro de su negocio y dentro de los
8 límites de este contrato, en forma cuidadosa y normal, obligándose a adoptar en su
9 uso tecnologías probadas y que no atenten en contra del medio ambiente, la salud
10 pública y la seguridad de las personas.- **Dos.** Será de cargo del Arrendatario el
11 pago de los gastos y cuentas por consumos de electricidad, agua, gas u otros
12 servicios, así como de los gastos comunes que afecten al Inmueble, cualquiera sea
13 su antigüedad. El Arrendatario declara haber revisado el estado actual de los pagos
14 correspondientes a dichos consumos domiciliarios, liberando al Banco de Chile de
15 cualquier responsabilidad en este sentido, por lo que corresponderá al Arrendatario
16 el pago de cualquier cuenta relativa a un período anterior a esta fecha o que aún no
17 hubiere sido liquidada por la compañía proveedora del servicio.- **Tres.** Será
18 asimismo de cargo del Arrendatario el pago oportuno y por cuenta del Banco, del
19 impuesto territorial que grave al Inmueble, sea por cobros ordinarios o
20 suplementarios del referido tributo, lo que deberá acreditar remitiendo al Banco el
21 comprobante original del pago efectivo de éstos, dentro de los diez días siguientes a
22 la fecha de vencimiento en que cada uno de ellos deba efectuarse. En caso
23 contrario, el Banco estará facultado para efectuar el pago aludido y repetir en contra
24 del Arrendatario para recuperar lo pagado más los correspondientes intereses. El
25 valor de las referidas contribuciones que pague el Arrendatario constituirá una renta
26 de arrendamiento adicional, por igual monto al del respectivo tributo. Además será
27 de cargo del Arrendatario las contribuciones que a esta fecha se encuentren
28 pendientes de pago, cualquiera sea su antigüedad. Asimismo, será de cargo del
29 Arrendatario el pago de cualquier otro impuesto directo que grave al Inmueble. El
30 Arrendatario no podrá en caso alguno celebrar con la Tesorería General de la





Cert. N° 123456849746
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

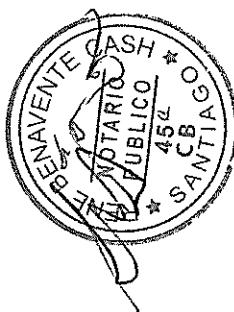
1 República o con cualquier organismo estatal, cualquier tipo convenio o acuerdo
2 relativo al pago de contribuciones atrasadas.- **Cuatro.** Será de cargo del
3 Arrendatario cualquier otro gasto que pueda ocasionar el cumplimiento de órdenes
4 o disposiciones que, en cualquier tiempo, pueda impartir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

18 **Uno.** Durante el tiempo de vigencia de este contrato y de sus eventuales prórrogas,
19 el Inmueble se asegurará contra todo riesgo asegurable de acuerdo a la naturaleza
20 del mismo, incluyendo los riesgos de incendio, terremoto, hechos de la naturaleza,
21 actos terroristas y explosión. Los seguros mencionados deberán ser contratados por
22 el Arrendatario a favor del Banco a contar desde la fecha en que el Banco adquiera
23 del Inmueble, debiendo aquél pagar las primas y demás gastos incurridos con
24 motivo de dicho seguro. Asimismo, el Arrendatario queda obligado a enviar al
25 Arrendador la correspondiente póliza y los comprobantes de pago de las primas y
26 demás gastos. El incumplimiento o retardo incurrido por el Arrendatario en la
27 contratación o renovación de los seguros o en el pago de las primas
28 correspondientes, producirá los mismos efectos que el no pago oportuno de las
29 rentas de arrendamiento.- **Dos.** No obstante lo expuesto, el Banco podrá contratar
30 dichos seguros por cuenta y cargo del Arrendatario, si éste así no lo hiciere.- **Tres.**

RENE BENAVENTE CASH
NOTARIO PUBLICO
Huérfanos 979 piso 7
E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl
Central Telefónica
*226967339 / *229401400
Santiago



Cert. N° 1234567894746
Verifique validez en
http://www.fojas.cl



1 El monto asegurado será igual al valor comercial de lo construido en el Inmueble,
2 valor que a esta fecha las Partes de común acuerdo avalúan en el equivalente a
3 **cuatro mil setecientas cuarenta y cuatro coma cero dos** Unidades de Fomento.-
4 **Cuatro.** Los seguros contratados deberán prever que la indemnización, en caso de
5 siniestro, será pagada al Banco directamente.- **Cinco.** El Arrendatario asume todos
6 los riesgos por accidentes o deterioros que pueda sufrir el Inmueble por cualquier
7 causa, aún cuando ellos provengan de caso fortuito, sin limitación alguna.
8 Asimismo, el Arrendatario asume también los riesgos por cualquier accidente
9 producido por la Tenencia, utilización u operación del Inmueble que ocasione daños
10 en las personas o en bienes de terceros, los que serán de su entera
11 responsabilidad.- **NOVENO: Regulación de siniestros. Uno.** En caso de siniestro,
12 daño o pérdida ocasionada en el Inmueble, cualquiera sea su causa y su gravedad,
13 el Arrendatario deberá informar al Banco, de inmediato o a más tardar al día
14 siguiente hábil, el accidente sobrevenido, indicando su fecha, lugar y circunstancias,
15 así como la naturaleza y monto estimado de daños, obligándose además a formular
16 en tiempo y forma la correspondiente denuncia a la Compañía de Seguros
17 respectiva.- **Dos.** Producido un accidente o deterioro, el Arrendatario tendrá la
18 obligación de reparar el Inmueble hasta dejarlo en funcionamiento normal y adoptar,
19 en el menor plazo posible, todas las medidas que fueren necesarias para evitar o
20 aminorar las consecuencias dañosas, en consideración con la magnitud del
21 accidente o deterioro y, en todo caso, respetando lo establecido en la legislación
22 ambiental.- **Tres.** Ningún accidente o daño que pueda sufrir el Inmueble, cualquiera
23 que fuese la causa, liberará al Arrendatario de cumplir en todas sus Partes el
24 presente contrato de arrendamiento, incluida la obligación de pagar las rentas. En
25 consecuencia éste continuará vigente y exigible por todo el plazo pactado.- **Cuatro.**
26 Las indemnizaciones por siniestro, serán aplicadas por el Arrendador a la
27 reparación o reposición de los daños que se hubieren originado en el Inmueble. Si
28 la reposición o arreglo fuere hecha por el Arrendatario, el Banco reembolsará a éste
29 sólo con los dineros provenientes de la indemnización, los gastos en que hubiere
30 incurrido siempre y cuando el Inmueble haya sido reparado a su entera y total



Cert. N° 123456849746
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

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

RENE BENAVENTE CASH

NOTARIO PUBLICO

Huérfanos 979 piso 7

E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl

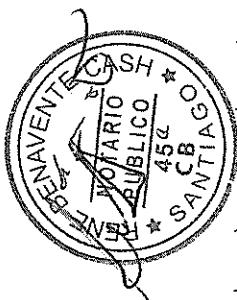
Central Telefónica

*226967339 / *229401400

Santiago



Cert. N° 1234567894746
Verifique validez en
http://www.fojas.cl



1 equivalente al valor de las rentas pendientes de vencimiento hasta el término
2 pactado del contrato, más el valor de la opción de compra establecido en el número
3 Uno de la cláusula Décimo Séptima de este contrato; pagadas estas sumas se
4 pondrá término al contrato de arrendamiento.- **DÉCIMO: Expropiación. Uno.** Si
5 durante la vigencia del contrato de arrendamiento, el Inmueble fuera expropiado en
6 su totalidad, la indemnización que por dicha expropiación perciba el Arrendador
7 ingresará a su patrimonio, hasta por el valor de las rentas de arrendamiento no
8 pagadas y no vencidas más el precio de la opción de compra. En tal caso, el
9 Arrendador rebajará en un monto igual al percibido por concepto de indemnización
10 el valor correspondiente a la suma de las rentas impagadas si las hubiera, más el valor
11 de las rentas no vencidas, más el valor de la opción de compra, poniéndose término
12 al contrato de arrendamiento de inmediato si ambas cantidades coincidieran. Si la
13 cantidad pagada a título de indemnización, fuera inferior al valor total de las rentas
14 más el valor de la opción de compra, el Arrendatario deberá pagar al Arrendador
15 todas las rentas no cubiertas por dicha deducción en el plazo de quince días
16 contados desde la fecha en que se pague la indemnización por parte del Fisco de
17 Chile. Pagadas todas las rentas y el valor equivalente a la opción de compra, se
18 dará por terminado el presente contrato. Si con el señalado descuento se dieran por
19 pagados al Banco todas las rentas, opción de compra y dineros adeudados o
20 pendientes de pago, y aún quedara un remanente, éste deberá ser entregado por el
21 Arrendador al Arrendatario.- **Dos.** Si el Inmueble sólo fuera expropiado
22 parcialmente, el Arrendador deberá descontar de las más próximas rentas de
23 arrendamiento un monto igual al percibido como indemnización de la expropiación
24 hasta su total aplicación, manteniéndose vigente en todo lo demás los términos
25 pactados en el presente instrumento.- **Tres.** El Arrendatario renuncia expresamente
26 a formular cualquier reclamo o iniciar cualquier acción en contra del Arrendador que
27 tuviera por origen el acto expropiatorio o el monto de la indemnización pagada a
28 éste.- **Cuatro.** Por este acto, el Banco de Chile cede al Arrendatario todas las
29 acciones y excepciones de cualquier naturaleza que al Banco le correspondieren
30 como propietario del Inmueble, para ejercer ante cualquier organismo, institución



Cert. N° 12345689746
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

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

RENE BENAVENTE CASH

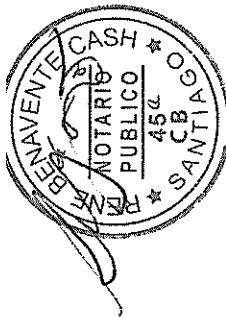
NOTARIO PUBLICO

Huérfanos 979 piso 7

E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl
Central Telefónica
*226967339 / *229401400
Santiago



Cert. N° 1234567894746
Verifique validez en
http://www.fojas.cl



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



Cert. N° 12345689746
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

1 Bancos e Instituciones Financieras.- **DÉCIMO CUARTO: Incumplimiento del**
2 **Arrendatario y sus efectos.** **Uno.** El Arrendatario incumplirá el contrato en los

3 siguientes casos: a) Si no paga oportunamente una cualquiera de las rentas o de

4 los impuestos directos o contribuciones que afecten al Inmueble, o no efectúa

5 oportunamente cualquier otro pago que deba hacer de acuerdo a los términos del

6 presente contrato.- b) Si no cumple oportuna y totalmente cualquier obligación

7 establecida en el presente contrato.- c) Si, el Arrendatario incumple cualquier

8 obligación contraída actualmente o que en el futuro contrajere con el Banco de

9 Chile, ya sea que éstas fueren directas o indirectas, en moneda nacional o

10 extranjera, conjunta o separadamente, ya sea como suscriptor, aceptante, girador,

11 endosante o avalista de letras de cambio, libranzas, pagarés u otras órdenes de

12 pago distintas de los cheques, incluyendo la responsabilidad de su calidad de

13 obligado a cualquier título de los documentos endosados al Banco de Chile en

14 garantía o por créditos que este último adquiera como cesionario; por novaciones

15 debidas a cambio de deudor u objeto; ya sea que el obligado adeude tales

16 obligaciones o documentos como deudor principal, como fiador o como codeudor

17 solidario o a cualquier otro título; por los intereses, reajustes y costas, en su caso,

18 que correspondan; por las renegociaciones o reprogramaciones de todas aquellas

19 operaciones y documentos, a favor del Banco de Chile; y en especial todas aquellas

20 obligaciones emanadas de los contratos de arrendamiento con opción de compra

21 suscritos por las Partes.- d) Si no cumple con su obligación de obtener los permisos,

22 autorizaciones o efectuar cualquier declaración necesaria para desarrollar su

23 actividad; si comete una infracción que sea calificada por la Superintendencia del

24 Medio Ambiente como grave o gravísima y/o si por su acción u omisión se genera

25 un daño ambiental lo que deberá ser establecido por las autoridades competentes.-

26 **Dos.** Producido alguno de estos incumplimientos o hechos, el Banco estará

27 facultado para solicitar la terminación del presente contrato y, por lo tanto, para

28 exigir la inmediata restitución del Inmueble y el pago de todas las rentas de

29 arrendamiento vencidas pendientes de pago a la época de la terminación anticipada

30 del contrato, declarada judicialmente, con los intereses moratorios que

RENE BENAVENTE CASH

NOTARIO PUBLICO

Huérfanos 979 piso 7

E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl

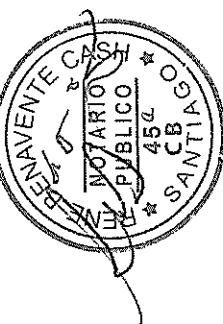
Central Telefónica

*226967339 / *229401400

Santiago



Cert. N° 1234567894746
Verifique validez en
http://www.fojas.cl



correspondan; y a título de estimación anticipada de los perjuicios que el incumplimiento y término anticipado del contrato pudiera causar al Arrendador, una cantidad única equivalente a la suma de todas las rentas de arrendamiento pactadas en el contrato, con vencimiento entre la fecha de terminación anticipada del mismo, declarada judicialmente, y hasta el día en que el arrendamiento hubiera terminado naturalmente, conforme al plazo estipulado en la cláusula Cuarta del presente contrato; más el monto señalado en la cláusula Décimo Séptima siguiente como precio de venta del Inmueble. El Arrendatario renuncia expresamente a la presunción de pago establecida en el artículo mil quinientos setenta del Código Civil, siendo en consecuencia de su cargo la prueba de los pagos que afirmare haber realizado.- **Tres.** En todo caso, una vez ejercido el derecho del Banco de Chile de ponerle término inmediato al presente contrato por alguna de las causales indicadas en el numeral Uno precedente, el Arrendatario tendrá un plazo de sesenta días para optar por la compra del Inmueble en un valor igual al valor de las rentas pendientes de vencimiento hasta el término pactado del contrato, más el valor de la opción de compra. En todo caso, para que el Arrendatario opte por esta alternativa deberá pagar previamente al Banco las rentas que se encontraran vencidas a esa fecha, así como cualquier otra obligación vencida que mantuviera con el Banco y cualquier gasto que se ocasione o tenga su causa directa o indirecta en el presente contrato o en su cumplimiento, incluidas las costas personales y/o procesales, todo ello con sus intereses moratorios correspondientes. En el caso en que el Arrendatario opte por la compra del Inmueble de conformidad a lo dispuesto en esta cláusula y pague el precio establecido para ello, el Arrendador contrae las mismas obligaciones pactadas para el evento de que el Arrendatario ejerza la opción de compra al término del contrato de acuerdo a lo previsto en la cláusula Décimo Séptima de este contrato.- **DÉCIMO QUINTO: Reparaciones y Mejoras. Uno.** El arrendatario, a su propio costo, mantendrá en buen estado de conservación y en condiciones de trabajo normal el Inmueble, debiendo efectuar a su costa todas las reparaciones, cualquiera sean las que se requieran para mantenerlo en perfectas condiciones. En conformidad a lo anterior, serán de cargo y cuenta exclusiva del

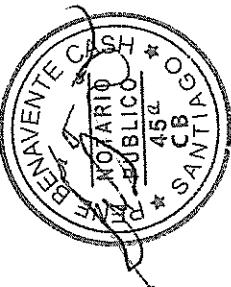


Cert. N° 123456849746
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

1 Arrendatario todos los gastos de mantención y conservación del Inmueble, así como
2 las reparaciones locativas y no locativas del mismo.- **Dos.** De igual manera, serán
3 de cargo del Arrendatario las mejoras necesarias, útiles y voluntarias que se
4 introdujeren en el Inmueble. Cualquier mejora o edificación que se efectúe en el
5 Inmueble será de dominio del Arrendatario, salvo en las siguientes situaciones: a) Si
6 el Banco pusiera término anticipado al presente contrato, en cuyo evento, y sin
7 perjuicio de lo dispuesto en la cláusula Décimo Cuarta del presente contrato, las
8 mejoras o edificaciones pasarán a dominio del Banco a título de indemnización de
9 perjuicios; b) Si el Arrendatario no ejerce la opción de compra pactada en la
10 cláusula Décimo Séptima siguiente, en cuyo evento el Arrendatario deberá retirarlas
11 dentro de los veinte días siguientes al vencimiento del plazo estipulado para el
12 ejercicio de la señalada opción y, si así no se hiciera, en el plazo estipulado, dichas
13 mejoras o edificaciones quedarán en beneficio del Inmueble, a título de
14 indemnización por el incumplimiento. En todo caso, el retiro de las mejoras o
15 edificaciones que tuviera derecho a efectuar no podrán producir detrimiento en el
16 Inmueble y, si así fuese, estas siempre quedarán en beneficio de la propiedad.-
17 **Tres)** Cualquier transformación del Inmueble requerirá de la autorización previa
18 dada por escrito por el Arrendador.- **DÉCIMO SEXTO: Regulación ejercicio**
19 **facultad artículo mil novecientos cuarenta y cinco del Código Civil.** El
20 Arrendatario sólo podrá ejercer el derecho que le otorga el inciso segundo del
21 artículo mil novecientos cuarenta y cinco del Código Civil, siempre que dentro del
22 plazo de diez días corridos contados desde el no pago de una cualquiera de las
23 rentas, proponga, bajo su responsabilidad, a una persona idónea que le sustituya en
24 el arriendo por el tiempo que falte, prestando al efecto, una garantía que
25 necesariamente deberá consistir en una Boleta de Garantía Bancaria por el monto
26 de las rentas faltantes, expresada en la misma moneda pactada en el contrato. Las
27 Partes acuerdan que todos los gastos, impuestos, derechos y cualquier otro
28 desembolso que se genere con motivo del ejercicio de la facultad reglamentada
29 precedentemente y contenida en el inciso segundo del artículo mil novecientos
30 cuarenta y cinco del Código Civil, será de cargo del Arrendatario. El ejercicio del



Cert. N° 1234567894746
Verifique validez en
http://www.fojas.cl



1 derecho que se le reconoce al Arrendatario, no será impedimento, en caso alguno,
2 para ejercer todos los derechos que le correspondan al Arrendador en contra del
3 Arrendatario por el incumplimiento del contrato.- **DÉCIMO SÉPTIMO: Opción de**
4 **Compra del Arrendatario al término del contrato. Uno.** El presente contrato de
5 arrendamiento termina una vez transcurrido el plazo por el cual fue pactado, al
6 término del cual el Arrendatario deberá restituir el Inmueble al Arrendador en
7 conformidad a lo establecido en la cláusula Décimo Novena siguiente, salvo que
8 ejerza una opción de compra del Inmueble, mediante comunicación enviada por
9 escrito al Arrendador, a lo menos con diez días de anticipación a la fecha de
10 término del presente contrato y que surtirá efecto al expirar el plazo del contrato
11 primitivo. En tal caso, el Arrendatario deberá pagar al Arrendador la cantidad de
12 **dos millones seiscientos treinta y seis mil cuatrocientos noventa pesos**, más
13 todos los gastos que origine la compraventa, cantidad que deberá ser pagada el
14 día **doce de octubre del año dos mil veintisiete**. Si el Arrendatario no se
15 pronuncia respecto de alguna de las dos opciones con la anticipación indicada, se
16 entenderá que opta por la compra del Inmueble. En el evento que el arrendatario
17 no pague el valor de la opción de compra, el contrato de arrendamiento termina
18 definitivamente y el Arrendatario deberá restituir el Inmueble en conformidad a lo
19 establecido en la cláusula Décimo Novena siguiente.- **Dos.** Si el Arrendatario hace
20 valer oportunamente su opción de compra, el Arrendador contraerá la obligación
21 irrevocable de vender el Inmueble, sujeto ello a la condición que se indica en el
22 numeral Tres siguiente, y a firmar la correspondiente escritura pública dentro del
23 plazo de treinta días contados desde el término del contrato de arrendamiento,
24 siempre que el Arrendatario haya cumplido con el pago total e íntegro de las
25 obligaciones emanadas del presente contrato y se encuentre al día en el
26 cumplimiento de las demás obligaciones contraídas en favor del Banco de Chile.-
27 **Tres.** En el evento que el Arrendatario mantenga con el Banco de Chile, a la
28 época en que se ejerza la opción de compra, deudas directas o indirectas no
29 vencidas, el Arrendatario se obliga a constituir en favor del Banco de Chile,
30 primera hipoteca sobre el Inmueble y prohibición de gravar y enajenar sin el



Cert. N° 12345689746
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

1 consentimiento del Banco de Chile, con el fin de garantizar a éste el cumplimiento
2 exacto, íntegro y oportuno de todas y cualesquiera de las obligaciones que el
3 Arrendatario tenga a esa época o tuviere en el futuro con el Banco de Chile directa
4 o indirectamente. La hipoteca y la prohibición de gravar y enajenar deberán
5 otorgarse en la misma escritura en virtud del cual el Banco de Chile venga al
6 Arrendatario el Inmueble. Todos los gastos que se occasionen con la constitución
7 de la referida garantía serán de cargo del constituyente. Las Partes acuerdan que,
8 en tanto el Arrendatario no otorgue la hipoteca y prohibición referidas
9 precedentemente, el Banco de Chile se entenderá liberado de su obligación de
10 vender el Inmueble. Asimismo, las Partes acuerdan que la compraventa con
11 hipoteca y prohibición aludida será condicional, en conformidad al artículo mil
12 ochocientos siete del Código Civil, esto es, se efectuará bajo la condición
13 suspensiva que dichos gravámenes queden inscritos legalmente y de primer grado
14 en los registros respectivos del Conservador de Bienes Raíces que corresponda, a
15 favor del Banco de Chile.- Asimismo, las Partes acuerdan que los gastos
16 derivados de la contratación de los seguros necesarios en favor del Inmueble,
17 durante el plazo en que éste permanezca en el dominio del Banco, serán de cargo
18 del Arrendatario, quien deberá reembolsárselos dentro de los quince días
19 siguientes al término del plazo pactado como duración del contrato, siéndoles en
20 todo caso aplicables los reajustes e intereses de éste.- **DÉCIMO OCTAVO:**

21 **Ejercicio anticipado de la opción de compra. Uno)** Sin perjuicio de lo dispuesto
22 en la cláusula anterior, el arrendatario podrá poner término anticipado al presente
23 contrato y adquirir el bien arrendado, prepagando el valor presente del total de las
24 rentas de arrendamiento pactadas e insolutas, más el valor de la opción de
25 compra, aplicando la tasa de descuento que se determinará en la forma señalada
26 a continuación en función de la época en que se ejerza el prepago: a) Si la mitad
27 del "plazo residual" fuere inferior o igual a un año, la tasa de prepago a utilizar
28 será la "Tasa TAB Nominal" de noventa o ciento ochenta días, según se señalará
29 a continuación, vigente a la fecha en que se ejerza el prepago, más **cero coma
30 ocho** puntos porcentuales anuales, con tope máximo del **cinco coma treinta y**



Cert. N° 1234567894746
Verifique validez en
http://www.fojas.cl



1 **seis** por ciento anual. Correspondrá utilizar la tasa TAB nominal de noventa días
2 en caso que la mitad del plazo residual fuere igual o menor a seis meses y la
3 tasa TAB nominal de ciento ochenta días si la mitad del plazo residual fuere
4 mayor a seis meses. **b)** Si la mitad del "plazo residual" fuere superior a un año, la
5 tasa de prepago a utilizar será la "Tasa BCP" del plazo más cercano a la mitad
6 del plazo residual que se encuentre vigente a la fecha en que se ejerza el
7 prepago, más **cero coma ocho** puntos porcentuales anuales, con tope máximo
8 del **cinco coma treinta y seis** por ciento anual.- **Dos)** Para los efectos de esta
9 cláusula, se entenderá por "**plazo residual**": el plazo más cercano al tiempo que
10 resta para el término natural del contrato, de acuerdo a lo establecido en la
11 cláusula cuarta precedente; por "**tasa TAB Nominal**": aquella informada por la
12 Asociación de Bancos e Instituciones Financieras de Chile A.G. conforme al
13 "Reglamento Tasas TAB Nominal, en UF y TADO", protocolizado en la Notaría
14 de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, con fecha nueve de mayo del año dos
15 mil diecisiete, repertorio número dos mil setecientos setenta y cuatro guión dos
16 mil diecisiete, publicado en el Diario Oficial del día cinco de mayo del año dos mil
17 diecisiete; por "**tasa BCP**" la tasa que tengan los Bonos en pesos emitidos por el
18 Banco Central de Chile.- **Tres)** Si el arrendatario se acoge a esta alternativa
19 adquirirá el bien arrendado, caso en el cual el arrendador contrae las mismas
20 obligaciones pactadas para el evento de que el arrendatario ejerza la opción de
21 compra al término del contrato.- **Cuatro)** En todo caso, el arrendatario sólo podrá
22 ejercer el derecho de poner término anticipado al contrato de conformidad a esta
23 cláusula, sujeto al cumplimiento de las siguientes condiciones copulativas: **a)**
24 Que el arrendatario avise al Banco de Chile que ejercerá este derecho con una
25 anticipación mínima de cinco días hábiles bancarios; **b)** Que el prepago se
26 efectúe con fondos de inmediata disponibilidad; **c)** Que el arrendatario se
27 encuentre al día en el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que
28 hubiere asumido en favor del Banco de Chile; y **d)** Que el arrendatario de
29 cumplimiento a la obligación establecida al final de la cláusula precedente.-
30 **DÉCIMO NOVENO: Restitución del Inmueble. Uno.** El Arrendatario deberá

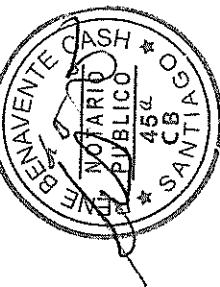


Cert. N° 12345689746
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

1 restituir el Inmueble al Arrendador al término del presente contrato, ya sea que
2 esto ocurra al vencimiento del plazo o en forma anticipada por cualquier causa
3 establecida en este contrato, al tiempo en que se produzca dicha terminación y
4 en el mismo estado que lo recibió, habida consideración del desgaste natural
5 producido por el transcurso del tiempo y del desgaste por su uso legítimo,
6 teniendo en cuenta que el Arrendatario ha debido cumplir con todas las
7 obligaciones de conservación a que se refiere este contrato. De no ser así se
8 avalúan los perjuicios de común acuerdo por las Partes en la cantidad de **dos**
9 **millones seiscientos treinta y seis mil cuatrocientos noventa pesos**, lo que
10 no obsta a la obligación del Arrendatario de dejar indemne al Arrendador y al
11 derecho de este último de perseguir la responsabilidad del primero por el monto
12 efectivo de los daños causados, incluido el daño ambiental. La restitución se
13 efectuará mediante la desocupación total del Inmueble, poniéndolo a disposición
14 del Arrendador.- **Dos.** No obstante lo anterior, las Partes asimismo acuerdan
15 que, sin perjuicio del derecho legal de retención del Arrendador, el Arrendatario
16 tendrá un plazo de treinta días para remover cualquier bien o equipo que le
17 pertenezca.- **Tres.** En el evento que el Arrendatario no restituya el Inmueble en
18 tiempo y forma, las Partes están de acuerdo en que el Arrendatario estará
19 obligado a pagar además, a título de cláusula penal, un tres coma treinta y cinco
20 por ciento del valor mensual de la renta de arrendamiento establecido en la
21 cláusula Cuarta de este contrato, por cada día y por todo el tiempo que
22 transcurra hasta obtener la restitución efectiva del Inmueble de parte del
23 Arrendatario.- **VIGÉSIMO: Intereses moratorios.** Si el Arrendatario no pagara
24 oportunamente cualquiera de las rentas o no pagara cualquier otra suma que
25 adeudare al Arrendador, conforme al presente contrato, las cantidades
26 adeudadas devengarán automáticamente y a contar de la mora o retardo, el
27 interés máximo que es posible pactar en operaciones de crédito de dinero, hasta
28 el día en que se haga el pago efectivo y total. Igual regla se aplicará al
29 reembolso de cualquier gasto que el Banco de Chile deba realizar por cuenta del
30 Arrendatario. Todo esto sin perjuicio de los demás derechos del Arrendador.-



Cert. N° 1234567894746
Verifique validez en
http://www.fojas.cl



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



Cert. N° 12345689746
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

1 arrendamiento referidas en el presente instrumento que se encontraran vencidas,
2 sus intereses y los gastos originados por éste y/o su cumplimiento incluso judicial. El
3 Banco efectuará el cargo o débito en la cuenta corriente del Arrendatario en cuanto
4 el pago que hubiere hecho el Banco se hubiera realizado. Las Partes declaran que
5 este mandato se otorga en interés del Banco y del Arrendatario. El Arrendatario sólo
6 podrá revocar el presente mandato en la medida que no tuviere deudas con el
7 Banco. La revocación del mandato, en la medida que ello sea posible conforme a lo
8 anterior, sólo podrá efectuarse mediante un aviso presentado por escrito y en
9 soporte de papel en la Sucursal del Banco a la que se encuentra adscrita su cuenta
10 corriente. Las Partes acuerdan que será suficiente rendición de cuentas, por parte
11 del Banco, el envío al Arrendatario, por medios físicos o electrónicos, de un aviso
12 informando la fecha del cargo, el origen de éste y su monto.- **VIGÉSIMO CUARTO:**
13 **Domicilio y jurisdicción.** Para todos los efectos legales de este contrato, las
14 Partes se someten a la jurisdicción de los tribunales de justicia de la comuna y
15 ciudad de Santiago. Sin perjuicio de lo anterior y para todos los efectos legales de
16 este contrato, los comparecientes convienen que para el caso que el demandante
17 fuere el Banco de Chile, las Partes se someten a la jurisdicción de los tribunales de
18 justicia de la comuna y ciudad de Santiago o del domicilio del Arrendatario señalado
19 en el presente contrato o del que fuere competente conforme a las normas
20 generales, a elección del Banco. Todos los plazos indicados en el presente
21 contrato, se entienden que son días corridos.- **PERSONERÍAS:** La personería de
22 doña **MARGARITA VIRGINIA CABO OSMER** para representar a **INVERSIONES E**
23 **INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA**, consta de escritura pública de fecha
24 veintisiete de octubre del año dos mil quince, otorgada en la Notaría de Santiago de
25 doña Myriam Amigo Arancibia. La personería de doña Ximena del Carmen Guasch
26 Castro y de don Carlos Fernando Martínez Amigorena para representar al Banco
27 de Chile, consta de escrituras públicas de fechas treinta de marzo del año dos mil
28 doce y de fecha diecinueve de diciembre del año dos mil uno, ambas otorgadas en
29 la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash. Las referidas personerías
30 no se insertan por ser conocidas de las partes y del notario que autoriza.- En

RENE BENAVENTE CASH

NOTARIO PUBLICO

Huérfanos 979 piso 7

E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl

Central Telefónica

*226967339 / *229401400

Santiago



Cert. N° 1234567894746
Verifique validez en
http://www.fojas.cl

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

3
4
5
6 JOSÉ MARÍA LARRAÍN BALLIVIAN

7 3469423-0

8
9
10 MARGARITA VIRGINIA CABO OSMER
11 6.245.249-8

12
13
14
15 CARLOS FERNANDO MARTÍNEZ AMIGORENA

16
17
18
19
20 XIMENA DEL CARMEN GUASCH CASTRO

21 Autorizo de Conformidad al Art. 402 de Código Orgánico
22 de Tribunales - SANTIAGO. 29/09/2017

23
24
25
26
27 RENE BENAVENTE CASH

28 133.200-

29 Se adiciona a la escritura los siguientes documentos que en sus partes pertinentes

30 dice: 1) CERTIFICADO DE MATRIMONIO. "Servicio de Registro Civil e Identificación.

31 Separación de Bienes de don José María Larraín Ballivián. Circunscripción:

32 PROVIDENCIA/Pro. Inscripción: 417. Año: 1960. Nombre del Marido: JOSE MARÍA

33 R 15-09-2017

34 01-878447



Cert. N° 12345689746
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

1 LARRAÍN BALLIVIÁN. Nombre de la Mujer: GLORIA AÍDA VILLANUEVA FERNÁNDEZ.
2 Fecha Celebración: 3 Septiembre 1960 a las 10:20 Horas. **Separación Total de Bienes.**
3 Por escritura pública de fecha 23-08-1983. otorgada ante el Notario de Santiago don
4 Patricio Zaldivar Mackenna. Marido: José Larraín Ballivián. Mujer: Gloria Villanueva
5 Fernández. Requiere: Luis Alfonso Silva Delano. Cédula de Identidad: 3.455.269-K.
6 Fecha Subinscripción: 20 Septiembre 1983. Hay firma y timbre electrónico SRCel".
7 Conforme.- **2) CERTIFICADO DE DEUDA.** "Tesorería General de la República. Nombre:
8 INVERSIONES VICENTE LIMITADA. Dirección: LA NINA 3086. Comuna: LAS CONDES.
9 ROL: 071-00342-207. **Total Deuda No vencida Liquidada CLP 124.657. Deuda No**
10 **Vencida (CLP).** Formulario 30. Folio: 710342417. Fecha Vcto. 30-nov-2017. Deuda Neta:
11 124.657. Total 124.657. **Total Deuda No Vencida (CLP) 124.657. Total. 124.657.** Fecha
12 de Emisión del Certificado: 27-09-2017. El Servicio de Tesorería certifica que de acuerdo
13 al estado de la Cuenta Única Tributaria del ROL 071-00342-207, Éste registra deuda por
14 el (los) formulario(s) detallado(s) precedentemente. Hay código de barra". Conforme.
15 Santiago, 29 de Septiembre de 2.017. DOY FE.-