

FRANCISCO JAVIER FUENZALIDA RODRIGUEZ  
Notario Público  
Arlegui 333 • Local 111  
Fono: 32 2713945  
Viña del Mar



rime

FOLIO-9936983

CONTRATOS DE COMPROVENTA Y ARRENDAMIENTO CON  
OPCIÓN DE COMPRA

BANCO DE CHILE

LILIANA URSULA MIRANDA MUÑOZ

INVERSIONES MALAGA S.A.

Anotado en el Repertorio con el número 5078.----- En Viña del Mar, República de Chile, dieciocho de diciembre de dos mil diecisiete ante mí, **FRANCISCO JAVIER FUENZALIDA RODRIGUEZ**, abogado, Notario Público Titular de la Segunda Notaría de Viña del Mar, con domicilio en calle Arlegui número trescientos treinta y tres, local ciento once; comparecen: A. Doña **LILIANA URSULA MIRANDA MUÑOZ**, chilena, casada y separada totalmente de bienes, profesora, cédula nacional de identidad número siete millones novecientos cuarenta y nueve mil trescientos cuarenta guión seis, en adelante referida también e indistintamente como "la Vendedora", domiciliada en



Avenida Edmundo Eluchans número dos mil ochocientos cinco, departamento dos mil trescientos tres, Reñaca, Viña del Mar; **B.** Doña **MARÍA PAULINA PEREY MATORANA**, chilena, casada, factor de comercio, cédula nacional de identidad número nueve millones setecientos setenta mil doscientos setenta y ocho guion cero, y don **JUAN ANTONIO VALENZUELA CASTRO**, chileno, soltero, factor de comercio, cédula nacional de identidad número diez millones trescientos once mil seiscientos cincuenta y dos guion K, 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 guion cinco, en adelante referida también e indistintamente como "el Banco" o "el comprador" y/o "el arrendador", todos domiciliados en la ciudad de Viña del Mar, Avenida Valparaíso número setecientos sesenta y siete; **C.** Don **MARGARITA VIRGINIA CABO OSMER**, chilena, divorciada, empresaria, cédula nacional de identidad número seis millones doscientos cuarenta y cinco mil doscientos cuarenta y nueve guión ocho, en representación de **INVERSIONES MALAGA S.A.**, sociedad del giro de su denominación, Rol Único Tributario número setenta y seis millones trescientos veintiséis mil setecientos cinco guión nueve, en adelante también referida como el "Arrendatario", todos domiciliados en San José María Escrivá de Balaguer número mil trescientos cinco, oficina seiscientos trece, comuna de Lo Barnechea, Santiago; todos mayores de edad, quienes acreditaron su identidad con las cédulas

FRANCISCO JAVIER FUENZALIDA RODRIGUEZ

Notario Público

Arlegui 333 • Local 111

Fono: 32 2713945

Viña del Mar



mencionadas y exponen: **TÍTULO PRIMERO: CONTRATO DE COMPRAVENTA ENTRE LILIANA URСULA MIRANDA MUÑOZ Y BANCO DE CHILE: PRIMERO: Descripción del inmueble.** Doña LILIANA URСULA MIRANDA MUÑOZ, es dueña del departamento número dos mil trescientos tres de la planta piso veintitrés, de la bodega número ciento uno y del estacionamiento número ciento noventa y cinco ambos de la planta piso subterráneo menos dos, del Edificio Makrovista, ubicado en Avenida Edmundo Eluchans número dos mil ochocientos cinco, Lomas de Cochoa, Reñaca Bajo, Viña del Mar, singularizados en los planos agregados con los números quinientos, el departamento y cuatrocientos setenta y seis la bodega y el estacionamiento, en el Registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar del año dos mil diecisiete. Los deslindes del inmueble donde se levanta el Edificio, que corresponde al lote número Tres, ubicado en calle Edmundo Eluchans número dos mil ochocientos cinco, Población Lomas de Cochoa, Sector Reñaca Bajo, Viña del Mar, individualizado en el plano agregado con el número dos mil doscientos diecisiete en el Registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar del año dos mil catorce, encerrados en el polígono P-Q'-Q-R-S-P, son los siguientes: NORTE, en tramo Q-Q' de cuatro coma cincuenta y ocho metros y en tramo Q'-P de sesenta y cinco coma cincuenta y cuatro metros, ambos tramos con calle Las Perlas del mismo plano de



loteo; SUR, en tramo R-S de setenta metros con lote dos del mismo plano de loteo; ORIENTE, en tramo P-S de cincuenta y nueve coma setenta y dos metros con Camino del Alto Concón-Reñaca, hoy Avenida Edmundo Eluchans; y PONIENTE, en tramo Q-R de sesenta coma cero cinco metros con área verde dos del mismo plano de loteo; con una superficie total de cuatro mil doscientos dos coma treinta y tres metros cuadrados. Además se comprenden los derechos de dominio, uso y goce promocionales en los bienes comunes del Edificio y en el terreno.- Adquirió dichas propiedades por tradición que le hiciera la sociedad INMOBILIARIA MAKROVISTA S.A. sirviendo de título translático de dominio la escritura pública de compraventa de fecha nueve de Mayo del año dos mil diecisiete, otorgada en Notaria de Viña del Mar, de don Luis Enrique Fischer Yávar, Repertorio número siete mil noventa y cinco raya dos mil diecisiete. El título está inscrito a fojas **cuatro mil doscientos veintidós vuelta** número **cuatro mil ochocientos treinta y cinco** del Registro de Propiedad de **dos mil diecisiete** del Conservador de Bienes Raíces de **Viña del Mar.**- **SEGUNDO:**  
**Venta.** Por el presente instrumento **LILIANA URSULA MIRANDA MUÑOZ**, vende, cede y transfiere al **Banco de Chile**, para quien compran, aceptan y adquieren sus representantes individualizados en la comparecencia, los inmuebles singularizados en la cláusula precedente. Se comprenden en la compraventa los derechos de dominio, uso y goce que corresponden a lo que se vende, en el

FRANCISCO JAVIER FUENZALIDA RODRIGUEZ  
Notario Público  
Arlegui 333 • Local 111  
Fono: 32 2713945  
Viña del Mar



terreno y demás bienes que se reputan comunes conforme a la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, su Reglamento y posteriores modificaciones y al Reglamento de Copropiedad del edificio.- **TERCERO: Precio.** El precio de la compraventa es la cantidad de **ciento setenta y seis millones seiscientos un mil cuatrocientos catorce pesos**, que el Comprador paga en este acto y en dinero efectivo a la vendedora, la que declara recibir conforme y a su entera satisfacción. Las partes comparecientes, de común acuerdo y para los efectos de esta convención, asignan a cada uno de los bienes inmuebles materia de la misma, los siguientes valores: a) la suma de ciento cincuenta y nueve millones doscientos cuarenta y un mil cuatrocientos noventa y cinco pesos, respecto del departamento dos mil trescientos tres; b) la suma de cinco millones doscientos cuarenta y cinco mil sesenta y dos pesos, respecto de la bodega ciento uno, y c) la suma de doce millones ciento catorce mil ochocientos cincuenta y siete pesos, respecto del estacionamiento número ciento noventa y cinco.- **CUARTO: Entrega.** El Comprador declara haber recibido materialmente la propiedad objeto del presente contrato a su entera satisfacción.- **QUINTO: Forma en que se efectúa la venta.** La propiedad se vende como especie o cuerpo cierto en el estado en que actualmente se encuentra, con todo lo edificado en ella, con todos sus usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas, libre de todo gravamen, con excepción del Reglamento de Copropiedad del edificio; sin deudas de



contribuciones, pavimentación, alcantarillado; con todos sus consumos de agua, luz y gas pagados a esta fecha, respondiendo el Vendedor del saneamiento en conformidad a la ley.- **SEXTO:**

**Afectación al impuesto al valor agregado.** **Uno)** En relación a la tributación de este contrato de acuerdo al Decreto Ley número ochocientos veinticinco, Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, el Vendedor declara bajo juramento que no tuvo derecho a crédito fiscal por la adquisición y/o construcción del inmueble objeto de la compraventa, ni se dedica en forma habitual a la venta de bienes corporales inmuebles, ni es habitual respecto de esta operación en particular, a consecuencia de lo cual el presente contrato de compraventa no se encuentra afecta al impuesto al valor agregado,

**IVA. Dos)** En consideración a lo anterior, las Partes acuerdan que en el evento que, por decisión de la autoridad, se determinara que el contrato debió gravarse con IVA, será de cuenta y cargo del Vendedor el pago de dicho tributo, no pudiendo recargarse al Comprador suma alguna por este concepto, de forma que el precio establecido en la cláusula tercera precedente es el precio final para todos los efectos a que haya lugar, lo que para las Partes constituye condición esencial e inductiva para la celebración del presente contrato.- **SÉPTIMO:**

**Gastos.** Todos los gastos que origine el presente contrato, como asimismo las anotaciones e inscripciones en los Registros del Conservador de Bienes Raíces respectivo, son de cargo exclusivo del comprador.- **OCTAVO: Domicilio y jurisdicción.** Las partes para

FRANCISCO JAVIER FUENZALIDA RODRIGUEZ  
Notario Público  
Arlegui 333 • Local 111  
Fono: 32 2713945  
Viña del Mar



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.- **NOVENO: Autorización.** Presentes a este acto doña LILIANA URSULA MIRANDA MUÑOZ, ya individualizada, y don PATRICIO LUIS VALENCIA AYALA, chileno, casado y separado totalmente de bienes, factor de comercio, cédula nacional de identidad número cinco millones ochocientos treinta y dos mil ochocientos sesenta y cinco guión cero, domiciliada en Avenida Edmundo Eluchans número dos mil ochocientos cinco, departamento dos mil trescientos tres, Reñaca, Viña del Mar, mayor de edad, quien acreditó su identidad por la cédula mencionada, exponen: **a)** Que a la fecha de esta escritura ninguno de ellos ha solicitado judicialmente la declaración de "bien familiar" del inmueble materia del presente contrato. **b)** A mayor abundamiento, el cónyuge no propietario, en conformidad a lo dispuesto en los artículos ciento cuarenta y dos y siguientes del Código Civil, viene en consentir y aceptar de manera expresa los términos de la compraventa de que da cuenta este instrumento.- **DECIMO: Mandatos.** **Uno)** Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir del Conservador de Bienes Raíces correspondiente las anotaciones e inscripciones que procedan. El otorgamiento de esta facultad es, desde luego, irrevocable, y persistirá aunque sobrevenga la muerte o incapacidad de cualesquiera de los contratantes o de todos ellos.-

**Dos)** Las Partes, en las calidades señaladas en la comparecencia,



confieren poder especial, pero tan amplio como en derecho se requiera, a dos cualquiera representantes del Banco de Chile, para que actuando en nombre y en representación de todas y/o cada una de las partes, ejecuten los actos y suscriban los instrumentos públicos o privados que fueren necesarios para aclarar, precisar, rectificar o complementar esta escritura pública en lo relacionado con: **a)** la individualización de las partes; **b)** la singularización del bien raíz materia de este instrumento; **c)** las informaciones, antecedentes o citas de escrituras o inscripciones que con ellas se relacionen, y a otorgar una o más minutas de conformidad con lo dispuesto en el artículo ochenta y dos del Reglamento Conservatorio de Bienes Raíces.-

**TÍTULO SEGUNDO: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA ENTRE BANCO DE CHILE E INVERSIONES MALAGA S.A.. PRIMERO: Descripción del inmueble.** El Banco de Chile, con el exclusivo objeto de celebrar el presente contrato de arrendamiento, ha adquirido para sí, en virtud de la compraventa que da cuenta el título precedente, a doña **LILIANA URSULA MIRANDA MUÑOZ**, el inmueble individualizado en la cláusula primera del título primero precedente, en adelante el "Inmueble".- **SEGUNDO: Arrendamiento.** Sujeto a la condición suspensiva consistente en que se inscriba el título respectivo a nombre del Banco de Chile en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar, libre de todo gravamen, prohibición, embargo o litigio, por el presente instrumento,

FRANCISCO JAVIER FUENZALIDA RODRIGUEZ  
Notario Público  
Arlegui 333 • Local 111  
Fono: 32 2713945  
Viña del Mar



el Arrendador da en arriendo al Arrendatario, quien acepta para sí, el Inmueble individualizado en la cláusula primera precedente.-

**TERCERO: Entrega.** En consideración a que el Banco adquiere el Inmueble individualizado por expresas instrucciones del Arrendatario, con el único objeto de celebrar el presente contrato de arrendamiento, el Arrendatario acepta las condiciones de entrega material del Inmueble que se arrienda por este acto, sus especificaciones de arquitectura, técnicas y de planos, renunciando desde luego a cualquier derecho o reclamo que pudiese interponer en contra del Arrendador por dichos conceptos. El Arrendatario declara haber recibido conforme y a su entera satisfacción el Inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento, y renuncia a efectuar al Banco cualquier reclamación por concepto de la calidad del Inmueble, cualquiera fuese su origen, por lo que el Arrendador no responderá de las turbaciones que el Arrendatario pueda sufrir en el Inmueble, cualquiera fuese las causas de ellas.-

**CUARTO: Duración del contrato y Rentas de Arrendamiento.** El presente contrato se iniciará el día de hoy y durará hasta el día **cinco de enero** del año **dos mil veintiocho**. Las rentas de arrendamiento se pagarán en el domicilio del Arrendador en su equivalente en pesos chilenos a la fecha del pago efectivo, en la siguiente forma: **a)** Una renta equivalente a **treinta y cinco millones quinientos mil pesos**, que se paga en este acto y a entera satisfacción del Arrendador; **b)** **ciento veinte** rentas de arrendamiento, iguales, mensuales y sucesivas.



equivalentes a **un millón quinientos sesenta y seis mil doscientos cincuenta y dos pesos**, cada una de ellas, que deberán pagarse a partir del día **cinco de enero** del año **dos mil dieciocho**. 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.- **Afectación al impuesto al valor agregado:** El presente contrato de arrendamiento con opción de compra se encuentra exento del pago del impuesto al valor agregado, IVA, en virtud de lo dispuesto en el número once de la letra E del artículo doce del Decreto Ley número ochocientos veinticinco, Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, toda vez que en la adquisición de los bienes materia del contrato no se ha recargado IVA por tratarse de una venta exenta o no afecta. Sin perjuicio de lo anterior, en el evento que por decisión de la autoridad se determinara que el contrato de compraventa a que se refiere el título primero precedente debió gravarse con IVA y, consecuentemente, no aplique al presente contrato la exención antes referida, será de cargo del Arrendatario el pago del IVA correspondiente, tanto respecto de las rentas que se hubieren devengado como de las por devengar, más los intereses y recargos

FRANCISCO JAVIER FUENZALIDA RODRIGUEZ  
Notario Público  
Arlegui 333 • Local 111  
Fono: 32 2713945  
Viña del Mar



respectivos. En todo caso, el Arrendatario manifiesta su expresa conformidad con la forma en que se determinó la aplicación de la exención del IVA a este contrato, en virtud que el contrato de compraventa antes referido no se gravó con IVA, liberando al Banco de Chile de cualquier responsabilidad en este sentido.- **QUINTO:**

**Declaraciones y Garantías:** **Uno. Declaraciones y Garantías del Banco de Chile.** El Banco de Chile declara y garantiza que: /i/ Adquirirá el Inmueble objeto del presente contrato, a expresa solicitud del Arrendatario y con el único objeto de dárselo en arrendamiento con opción de compra; y /ii/ cuenta con plenas facultades para celebrar el presente contrato.- **Dos. Declaraciones, Garantías y Otras Obligaciones del Arrendatario.** El Arrendatario declara y garantiza que: /i/ cuenta con plenas facultades para celebrar el presente contrato; /ii/ cuenta con los permisos, ha obtenido las autorizaciones y efectuado las declaraciones, constancias y/o registros exigidos por la ley y la reglamentación ambiental, sanitaria u otra y ha cumplido y cumplirá con cualquier otra obligación legal o reglamentaria vigente y necesaria para el desarrollo de su actividad, no teniendo el Banco de Chile responsabilidad alguna por este concepto; /iii/ ha solicitado al Banco de Chile que adquiera el Inmueble con el único propósito de dárselo en arrendamiento con opción de compra; /iv/ conoce los títulos de dominio del Inmueble, por lo que declara que cualquier vicio que de éstos se pueda derivar será de su única y exclusiva responsabilidad. En consideración a los



anterior, las Partes acuerdan lo siguiente: **a)** El Arrendatario exime al Banco de Chile de toda responsabilidad por las turbaciones que pueda sufrir el Arrendatario en el goce del Inmueble por vías de hechos de terceros o por terceros que justifiquen algún derecho sobre el Inmueble, 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. Si al momento de tomar posesión física del Inmueble, éste se encuentra ocupado por algún tercero, serán de cargo del Arrendatario todas las gestiones judiciales o extrajudiciales necesarias para obtener el desalojo del Inmueble. El Arrendador no asume responsabilidad alguna por este concepto, de modo que el costo del desalojo correrá por cuenta exclusiva del Arrendatario. **b)** El Arrendatario exime al Banco de Chile de toda responsabilidad por cualquier diferencia de superficie que eventualmente pudiere aparecer en los títulos del Inmueble, en relación con la superficie efectivamente recibida por el Arrendatario con motivo del presente contrato. 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)** El

FRANCISCO JAVIER FUENZALIDA RODRIGUEZ  
Notario Público  
Arlegui 333 • Local 111  
Fono: 32 2713945  
Viña del Mar



Arrendatario asume a su entera responsabilidad los trámites y actuaciones necesarias realizar para regularizar cualquier problema que sufra el Inmueble, de cualquier naturaleza y ante cualquiera y toda autoridad. **d)** El Arrendatario se obliga a realizar todos los trámites necesarios ante los organismos que correspondan con el objeto de que el Inmueble tenga el destino y uso señalado en la cláusula siguiente, si no lo tuviere. **e)** El Arrendatario asume de su cuenta y cargo el pago de cualquier gasto, costo, impuesto, multa y/o desembolso de cualquier naturaleza que diga relación con el Inmueble, cualquiera sea su antigüedad, y que el Banco se vea obligado a pagar en su calidad de propietario del Inmueble. **f)** El Arrendatario renuncia a efectuar al Banco de Chile cualquier reclamación por alguno de los conceptos indicados, cuya responsabilidad no le corresponda al Arrendador y a pedir la terminación del contrato o a excepcionarse del cumplimiento íntegro y oportuno de sus obligaciones emanadas del mismo, especialmente el pago del valor total de la renta de arrendamiento, fundada en los mismos hechos.- **SEXTO: Objeto Del Contrato y Destino del Inmueble.** El Arrendatario deberá usar y destinar el Inmueble para los fines y actividades permitidas por las disposiciones legales y municipales. En virtud de este contrato el Arrendatario declara haber obtenido y, en subsidio, se obliga a solicitar y obtener, oportunamente, todos los permisos y autorizaciones y a efectuar todas las declaraciones, constancias y/o registros que las leyes y



reglamentos vigentes exijan para el desarrollo de su actividad, sean éstas de índole ambiental, sanitaria o regulatoria en general, por parte de quienes deban expedirlas, sean éstas personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, sin ninguna limitación. No será óbice para el cumplimiento de la obligación descrita en el párrafo precedente, el hecho que el Arrendatario ejecute una actividad ajena al objeto de este contrato, pues aún en ese caso se entenderá que debe cumplir con las leyes y regulaciones vigentes que le sean aplicables, sin perjuicio de los efectos que su incumplimiento tenga sobre este contrato.- **SÉPTIMO: Otras obligaciones del Arrendatario.** Uno. El Arrendatario, sus trabajadores, dependientes, contratistas, subcontratistas o licenciados usarán el Inmueble solamente en el giro de su negocio y dentro de los límites de este contrato, en forma cuidadosa y normal, obligándose 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.- Dos. 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, cualquiera sea su antigüedad. El Arrendatario declara haber revisado el estado actual de los pagos correspondientes a dichos consumos domiciliarios, liberando al Banco de Chile de cualquier responsabilidad en este sentido, por lo que corresponderá al Arrendatario el pago de cualquier cuenta relativa a un período anterior a esta fecha o que aún no

FRANCISCO JAVIER FUENZALIDA RODRIGUEZ

Notario Público

Arlegui 333 • Local 111

Fono: 32 2713945

Viña del Mar



hubiere sido liquidada por la compañía proveedora del servicio.- **Tres.**

Será asimismo de cargo del Arrendatario el pago oportuno y por cuenta del Banco, del impuesto territorial que grave al Inmueble, sea por cobros ordinarios o suplementarios del referido tributo, lo que deberá acreditar remitiendo al Banco el comprobante original del pago efectivo de éstos, dentro de los diez días siguientes a la fecha de vencimiento en que cada uno de ellos deba efectuarse. En caso contrario, el Banco estará facultado para efectuar el pago aludido y repetir en contra del Arrendatario para recuperar lo pagado más los correspondientes intereses. El valor de las referidas contribuciones que pague el Arrendatario constituirá 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. El Arrendatario no podrá en caso alguno celebrar con la Tesorería General de la República o con cualquier organismo estatal, cualquier tipo convenio o acuerdo relativo al pago de contribuciones atrasadas.- **Cuatro.** Será de cargo del Arrendatario cualquier otro gasto que pueda ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que, en cualquier tiempo, pueda impartir la autoridad, en razón del uso a que se destinará el Inmueble, sean estas exigencias relativas a condiciones ambientales, sanitarias, higiénicas, municipales u otras.- **Cinco.** Adicionalmente, el



Arrendatario deberá proteger, defender y mantener indemne al Arrendador de cualquier multa, sanción, carga o gasto que sea atribuible al Arrendatario por infracción de cualquier ley y/o reglamento ambiental, sanitario, municipal y, en general, de cualquier obligación que le impongan las regulaciones vigentes, sea que se deba a un acto u omisión suyo o de sus contratistas, subcontratistas, licenciados o invitados. Lo anterior, incluye el pago de cualquier obligación derivada de la ocurrencia de un daño ambiental, ya sea para la reparación del medio ambiente dañado o por concepto de indemnización a los afectados. El Arrendatario no podrá limitar su responsabilidad frente al Arrendador, ni aún en los casos en que éste último a juicio de cualquier autoridad administrativa o judicial, tenga una responsabilidad por omisión en el daño ambiental ocasionado.-

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

FRANCISCO JAVIER FUENZALIDA RODRIGUEZ  
Notario Público  
Arlegui 333 • Local 111  
Fono: 32 2713945  
Viña del Mar



incurrido por el Arrendatario en la contratación o renovación de los seguros o en el pago de las primas correspondientes, producirá los mismos efectos que el no pago oportuno de las rentas de arrendamiento.- **Dos.** No obstante lo expuesto, el Banco podrá contratar dichos seguros por cuenta y cargo del Arrendatario, si éste así no lo hiciere.- **Tres.** El monto asegurado será igual al valor comercial de lo construido en el Inmueble, valor que a esta fecha las Partes de común acuerdo avalúan en el equivalente a **seis mil seiscientos cincuenta y tres** Unidades de Fomento.- **Cuatro.** Los seguros contratados deberán prever que la indemnización, en caso de siniestro, será pagada al Banco directamente.- **Cinco.** El Arrendatario asume todos los riesgos por accidentes o deterioros que pueda sufrir el Inmueble por cualquier causa, aún cuando ellos provengan de caso fortuito, sin limitación alguna. Asimismo, el Arrendatario asume también los riesgos por cualquier accidente producido por la Tenencia, utilización u operación del Inmueble que ocasione daños en las personas o en bienes de terceros, los que serán de su entera responsabilidad.- **NOVENO: Regulación de siniestros. Uno.** En caso de siniestro, daño o pérdida ocasionada en el Inmueble, cualquiera sea su causa y su gravedad, el Arrendatario deberá informar al Banco, de inmediato o a más tardar al día siguiente hábil, el accidente sobrevenido, indicando su fecha, lugar y circunstancias, así como la naturaleza y monto estimado de daños, obligándose además a formular en tiempo y forma la correspondiente



denuncia a la Compañía de Seguros respectiva.- **Dos.** Producido un accidente o deterioro, el Arrendatario tendrá la obligación de reparar el Inmueble hasta dejarlo en funcionamiento normal y adoptar, en el menor plazo posible, todas las medidas que fueren necesarias para evitar o aminorar las consecuencias dañosas, en consideración con la magnitud del accidente o deterioro y, en todo caso, respetando lo establecido en la legislación ambiental.- **Tres.** Ningún accidente o daño que pueda sufrir el Inmueble, cualquiera que fuese la causa, liberará al Arrendatario de cumplir en todas sus Partes el presente contrato de arrendamiento, incluida la obligación de pagar las rentas. En consecuencia éste continuará vigente y exigible por todo el plazo pactado.- **Cuatro.** Las indemnizaciones por siniestro, serán aplicadas por el Arrendador a la reparación o reposición de los daños que se hubieren originado en el Inmueble. Si la reposición o arreglo fuere hecha por el Arrendatario, el Banco reembolsará a éste sólo con los dineros provenientes de la indemnización, los gastos en que hubiere incurrido siempre y cuando el Inmueble haya sido reparado a su entera y total satisfacción. En caso que el Arrendatario no cumpliera con su obligación de contratar los seguros correspondientes, o bien, que contratados estos por cualquier razón la entidad aseguradora no indemnizara algún siniestro, el Arrendatario deberá reparar el Inmueble a sus expensas. En el evento que la suma que pagara la Compañía de Seguros fuera insuficiente para realizar las reparaciones necesarias para dejar el Inmueble en el mismo estado

FRANCISCO JAVIER FUENZALIDA RODRIGUEZ  
Notario Público  
Arlegui 333 • Local 111  
Fono: 32 2713945  
Viña del Mar



en el que se encontraba previamente a la ocurrencia del siniestro, el pago que haga la Compañía Aseguradora se destinará a costear dichas reparaciones, quedando obligado el Arrendatario a pagar la diferencia que no alcanzase a quedar cubierta por el seguro, incluyendo el de responsabilidad civil que pueda afectar al Arrendador por daño a terceros y al medio ambiente.- **Cinco.** En el evento que un siniestro, a juicio del Arrendador, afecte a la aptitud y uso normal del Inmueble, como tal, por no ser comercialmente reparable y el seguro acepte la declaración de pérdida total, no se declarará terminado el contrato de arrendamiento del Inmueble. En este caso, 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. 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 y el Banco venderá al Arrendatario el terreno en el precio establecido en el número Uno de la cláusula Décimo Séptima siguiente como valor de la opción de compra. 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 se obliga a comprar al Banco de Chile el Inmueble siniestrado en 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 el número Uno de la cláusula Décimo Séptima de este contrato; pagadas estas sumas se pondrá término al contrato de arrendamiento.- **DÉCIMO: Expropiación. Uno.**

Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, el Inmueble 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. En tal caso, 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 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

FRANCISCO JAVIER FUENZALIDA RODRIGUEZ  
Notario Público  
Arlegui 333 • Local 111  
Fono: 32 2713945  
Viña del Mar



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 presente contrato. 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.- **Dos.** Si el Inmueble sólo fuera expropiado parcialmente, el Arrendador deberá descontar de las más próximas rentas de arrendamiento un monto igual al percibido como indemnización de la expropiación hasta su total aplicación, manteniéndose vigente en todo lo demás los términos pactados en el presente instrumento.- **Tres.** 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.- **Cuatro.** 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 del Inmueble, para ejercer ante cualquier organismo, institución privada o pública, tribunales ordinarios o especiales dichas acciones y excepciones, subrogándose el Arrendatario en el Banco de Chile para estos efectos, liberando al Banco de Chile de toda responsabilidad en este sentido. El Arrendatario 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.- **DÉCIMO PRIMERO: Dominio del Inmueble.** A mayor abundamiento de las declaraciones y garantías del Arrendatario establecidas en la cláusula Quinta de este contrato, el Arrendatario reconoce que el dominio del Inmueble pertenece al Banco de Chile y, por lo tanto, no podrá transferirlo, venderlo o enajenarlo. Asimismo, salvo consentimiento escrito del Arrendador, el arrendatario no podrá constituir derecho alguno sobre el Inmueble en favor de terceros, ceder bajo ningún título su uso o mera tenencia, ni, en general, ejecutar acto alguno que pueda alterar el uso, goce o disposición del Inmueble. Atendido que la propiedad del Inmueble es del Arrendador, el Arrendatario debe, en todo momento, adoptar todas las medidas que sean necesarias para evitar cualquier perturbación del dominio del Arrendador sobre el Inmueble, debiendo dar noticia escrita a éste de cualquier situación que pueda afectar su derecho, como asimismo cooperar con el Arrendador cuando proceda reafirmar ante cualquier contingencia el título de dominio que el Arrendador tiene sobre el Inmueble. 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.-

**Subarrendamiento del inmueble. Uno.** El Arrendatario sólo podrá subarrendar Inmueble, siempre que el contrato de subarrendamiento cumpla con las siguientes condiciones copulativas: a) no podrá ser pactado por un plazo superior al que reste para el término del presente contrato; b) el subarrendatario quedará sujeto a las mismas

FRANCISCO JAVIER FUENZALIDA RODRIGUEZ  
Notario Público  
Arlegui 333 • Local 111  
Fono: 32 2713945  
Viña del Mar



obligaciones de mantención y cuidado que las que asume por este instrumento el Arrendatario, como asimismo a la obligación del Arrendatario de destinar el Inmueble sólo a los usos permitidos en el presente contrato; c) el subarrendatario deberá declarar conocer y aceptar los términos del presente contrato de arrendamiento; d) deberá estipularse que, ante cualquier incumplimiento del subarrendador de las obligaciones contraídas en favor del Banco, se pondrá término inmediato al contrato de subarrendamiento que se celebre en conformidad a esta cláusula, renunciando el subarrendatario a cualquier reclamo, derecho o indemnización que por el término anticipado pudiere corresponderle en contra del Banco.- **Dos.** El Arrendatario se obliga a comunicar al Banco la circunstancia de haber celebrado un contrato de subarrendamiento en los términos previstos en esta cláusula.- **DÉCIMO SEGUNDO:**

**Responsabilidad del Arrendatario.** El Arrendatario será responsable de todo daño ocasionado al Inmueble por su acción u omisión y, en especial, del daño ambiental a que se refiere la Ley diecinueve mil trescientos sobre Bases Generales del Medio Ambiente, sea que el daño afecte al propio Inmueble o a cualquier componente ambiental relacionado con éste de cualquier modo, tales como napas subterráneas, cuerpos de agua, bosque u otros, y sea que dichos daños provengan del hecho propio del Arrendatario, de su personal, de personal de contratistas o de terceros que hayan ingresado al Inmueble con su consentimiento o autorización o con el



consentimiento o autorización de sus contratistas o subcontratistas.-

**Dos.** Asimismo, el Arrendatario será responsable por los daños ocasionados a personas o bienes que estuvieren en el Inmueble.-

**DÉCIMO TERCERO: Derecho a inspección e información. Uno.**

Durante la vigencia de este contrato, el Banco, previo aviso y respetando las normas internas de funcionamiento del Arrendatario, tendrá derecho cuando lo estimase conveniente a inspeccionar el Inmueble, su estado de conservación y utilización, así como las reparaciones o mejoras que se hubieren realizado y a solicitar la documentación, permisos y autorizaciones que deberán estar en poder del Arrendatario, por intermedio de la o las personas que al efecto comisione, de manera de fiscalizar el adecuado cumplimiento del Arrendatario de las disposiciones de este contrato. El Arrendatario se obliga por su parte a dar acceso al Inmueble y a prestar todas las facilidades del caso para el adecuado cumplimiento de su cometido por el Arrendador y por la o las personas que al efecto comisione.-

**Dos.** El Arrendatario se obliga asimismo 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.- **DÉCIMO CUARTO: Incumplimiento del Arrendatario y sus efectos. Uno.**

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, o no efectúa

**FRANCISCO JAVIER FUENZALIDA RODRIGUEZ**

Notario Público

Arlegui 333 • Local 111

Fono: 32 2713945

Viña del Mar



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 no cumple con su obligación de obtener los permisos, autorizaciones o efectuar cualquier declaración necesaria para desarrollar su actividad; si comete una infracción que sea calificada por la Superintendencia del Medio Ambiente como grave o gravísima y/o si



por su acción u omisión se genera un daño ambiental lo que deberá ser establecido por las autoridades competentes.- **Dos.** Producido alguno de estos incumplimientos o hechos, el Banco estará facultado para solicitar la terminación del presente contrato y, por lo tanto, para exigir la inmediata restitución del Inmueble y el pago de todas las rentas de arrendamiento vencidas pendientes de pago a la época de la terminación anticipada del contrato, declarada judicialmente, con los intereses moratorios que 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 afirme 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

FRANCISCO JAVIER FUENZALIDA RODRIGUEZ  
Notario Público  
Arlegui 333 • Local 111  
Fono: 32 2713945  
Viña del Mar



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 Arrendatario todos los gastos de mantenición y conservación del Inmueble, así como las reparaciones locativas y no locativas del mismo.- Dos. De igual manera, serán de cargo del Arrendatario las mejoras necesarias, útiles y voluntarias que se introdujeren en el Inmueble. Cualquier mejora o edificación que se



efectúe en el Inmueble será de dominio del Arrendatario, salvo en las siguientes situaciones: **a)** Si el Banco pusiera término anticipado al presente contrato, en cuyo evento, y sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula Décimo Cuarta del presente contrato, las mejoras o edificaciones pasarán a dominio del Banco a título de indemnización de perjuicios; **b)** Si el Arrendatario no ejerce la opción de compra pactada en la cláusula Décimo Séptima siguiente, 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 el 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 y, si así fuese, estas siempre quedarán en beneficio de la propiedad.- **Tres)** Cualquier transformación del Inmueble requerirá de la autorización previa dada por escrito por el Arrendador.- **DÉCIMO SEXTO: Regulación ejercicio facultad artículo mil novecientos cuarenta y cinco del Código Civil.** El Arrendatario sólo podrá ejercer el derecho que le otorga el inciso segundo del artículo mil novecientos cuarenta y cinco del Código Civil, siempre que dentro del plazo de diez días corridos contados desde el no pago de una cualquiera de las rentas, proponga, bajo su responsabilidad, a una persona idónea que le sustituya en el arriendo por el tiempo que falte, prestando al efecto,

FRANCISCO JAVIER FUENZALIDA RODRIGUEZ  
Notario Público  
Arlegui 333 • Local 111  
Fono: 32 2713945  
Viña del Mar



una garantía que necesariamente deberá consistir en una Boleta de Garantía Bancaria por el monto de las rentas faltantes, expresada en la misma moneda pactada en el contrato. Las Partes acuerdan que todos los gastos, impuestos, derechos y cualquier otro desembolso que se genere con motivo del ejercicio de la facultad reglamentada precedentemente y contenida en el inciso segundo del artículo mil novecientos cuarenta y cinco del Código Civil, será de cargo del Arrendatario. El ejercicio del derecho que se le reconoce al Arrendatario, no será impedimento, en caso alguno, para ejercer todos los derechos que le correspondan al Arrendador en contra del Arrendatario por el incumplimiento del contrato.- **DÉCIMO SÉPTIMO:**

**Opción de Compra del Arrendatario al término del contrato. Uno.**

El presente contrato de arrendamiento termina una vez transcurrido el plazo por el cual fue pactado, al término del cual el Arrendatario deberá restituir el Inmueble al Arrendador en conformidad a lo establecido en la cláusula Décimo Novena siguiente, salvo que ejerza una opción de compra del Inmueble, mediante comunicación enviada por escrito al Arrendador, a lo menos con diez días de anticipación a la fecha de término del presente contrato y que surtirá efecto al expirar el plazo del contrato primitivo. En tal caso, el Arrendatario deberá pagar al Arrendador la cantidad de **un millón quinientos sesenta y seis mil doscientos cincuenta y dos pesos**, más todos los gastos que origine la compraventa, cantidad que deberá ser pagada el día **cinco de enero del año dos mil veintiocho**. 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 Inmueble. 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 Inmueble en conformidad a lo establecido en la cláusula Décimo Novena siguiente.- **Dos.** Si el Arrendatario hace valer oportunamente su opción de compra, el Arrendador contraerá la obligación irrevocable de vender el Inmueble, sujeto ello a la condición que se indica en el numeral Tres siguiente, y a 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 y se encuentre al día en el cumplimiento de las demás obligaciones contraídas en favor del Banco de Chile.- **Tres.** En el evento que el Arrendatario mantenga con el Banco de Chile, a la época en que se ejerza la opción de compra, deudas directas o indirectas no vencidas, el Arrendatario se obliga a constituir en favor del Banco de Chile, primera hipoteca sobre el Inmueble y prohibición de gravar y enajenar sin el consentimiento del Banco de Chile, con el fin de garantizar a éste el cumplimiento exacto, íntegro y oportuno de todas y cualesquiera de las obligaciones que el Arrendatario tenga a esa época o tuviere en el futuro con el Banco de Chile directa o indirectamente. La hipoteca y la prohibición de gravar y enajenar deberán otorgarse en la misma escritura en

FRANCISCO JAVIER FUENZALIDA RODRIGUEZ  
Notario Público  
Arlegui 333 • Local 111  
Fono: 32 2713945  
Viña del Mar



virtud del cual el Banco de Chile venda al Arrendatario el Inmueble.

Todos los gastos que se ocasionen con la constitución de la referida garantía serán de cargo del constituyente. Las Partes acuerdan que, en tanto el Arrendatario no otorgue la hipoteca y prohibición referidas precedentemente, el Banco de Chile se entenderá liberado de su obligación de vender el Inmueble. Asimismo, las Partes acuerdan que la compraventa con hipoteca y prohibición aludida será condicional, en conformidad al artículo mil ochocientos siete del Código Civil, esto es, se efectuará bajo la condición suspensiva que dichos gravámenes queden inscritos legalmente y de primer grado en los registros respectivos del Conservador de Bienes Raíces que corresponda, a favor del Banco de Chile.- Asimismo, las Partes acuerdan que los gastos derivados de la contratación de los seguros necesarios en favor del Inmueble, durante el plazo en que éste permanezca en el dominio del Banco, serán de cargo del Arrendatario, quien deberá reembolsárselos dentro de los quince días siguientes al término del plazo pactado como duración del contrato, siéndoles en todo caso aplicables los reajustes e intereses de éste.- **DÉCIMO OCTAVO:**

**Ejercicio anticipado de la opción de compra. Uno)** Sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula anterior, el arrendatario podrá poner término anticipado al presente contrato y adquirir el bien arrendado, pagando el valor presente del total de las rentas de arrendamiento pactadas e insolutas, más el valor de la opción de compra, aplicando la tasa de descuento que se determinará en la forma señalada a



continuación en función de la época en que se ejerza el prepago: **a)** Si la mitad del "plazo residual" fuere inferior o igual a un año, la tasa de prepago a utilizar será la "Tasa TAB Nominal" de noventa o ciento ochenta días, según se señalará a continuación, vigente a la fecha en que se ejerza el prepago, más **cero coma cuatro** puntos porcentuales anuales, con tope máximo del **cinco coma cuarenta y cuatro** por ciento anual. Correspondrá utilizar la tasa TAB nominal de noventa días en caso que la mitad del plazo residual fuere igual o menor a seis meses y la tasa TAB nominal de ciento ochenta días si la mitad del plazo residual fuere mayor a seis meses. **b)** Si la mitad del "plazo residual" fuere superior a un año, la tasa de prepago a utilizar será la "Tasa BCP" del plazo más cercano a la mitad del plazo residual que se encuentre vigente a la fecha en que se ejerza el prepago, más **cero coma cuatro** puntos porcentuales anuales, con tope máximo del **cinco coma cuarenta y cuatro** por ciento anual.-

**Dos)** Para los efectos de esta cláusula, se entenderá por "**plazo residual**": el plazo más cercano al tiempo que resta para el término natural del contrato, de acuerdo a lo establecido en la cláusula cuarta precedente; por "**tasa TAB Nominal**": aquella informada por la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras de Chile A.G. conforme al "Reglamento Tasas TAB Nominal, en UF y TADO", protocolizado en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, con fecha nueve de mayo del año dos mil diecisiete, repertorio número dos mil setecientos setenta y cuatro guión dos mil diecisiete,

FRANCISCO JAVIER FUENZALIDA RODRIGUEZ  
Notario Público  
Arlegui 333 • Local 111  
Fono: 32 2713945  
Viña del Mar



publicado en el Diario Oficial del día cinco de mayo del año dos mil diecisiete; por "**tasa BCP**" la tasa que tengan los Bonos en pesos emitidos por el Banco Central de Chile.- **Tres)** Si el arrendatario se acoge a esta alternativa adquirirá el bien arrendado, caso en el cual el arrendador contrae las mismas obligaciones pactadas para el evento de que el arrendatario ejerza la opción de compra al término del contrato.- **Cuatro)** En todo caso, el arrendatario sólo podrá ejercer el derecho de poner término anticipado al contrato de conformidad a esta cláusula, sujeto al cumplimiento de las siguientes condiciones copulativas: **a)** Que el arrendatario avise al Banco de Chile que ejercerá este derecho con una anticipación mínima de cinco días hábiles bancarios; **b)** Que el prepago se efectúe con fondos de inmediata disponibilidad; **c)** Que el arrendatario se encuentre al día en el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que hubiere asumido en favor del Banco de Chile; y **d)** Que el arrendatario de cumplimiento a la obligación establecida al final de la cláusula precedente.- **DÉCIMO NOVENO: Restitución del Inmueble. Uno.** El Arrendatario deberá restituir el Inmueble al Arrendador al término del presente contrato, ya sea que esto ocurra al vencimiento del plazo o en forma anticipada por cualquier causa establecida en este contrato, al tiempo en que se produzca dicha terminación y en el mismo estado que lo recibió, habida consideración del desgaste natural producido por el transcurso del tiempo y del desgaste por su uso legítimo, 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 avalúan los perjuicios de común acuerdo por las Partes en la cantidad de **un millón quinientos sesenta y seis mil doscientos cincuenta y dos pesos**, lo que no obsta a la obligación del Arrendatario de dejar indemne al Arrendador y al derecho de este último de perseguir la responsabilidad del primero por el monto efectivo de los daños causados, incluido el daño ambiental. La restitución se efectuará mediante la desocupación total del Inmueble, poniéndolo a disposición del Arrendador.- **Dos.** No obstante lo anterior, las Partes asimismo acuerdan que, sin perjuicio del derecho legal de retención del Arrendador, el Arrendatario tendrá un plazo de treinta días para remover cualquier bien o equipo que le pertenezca.- **Tres.** En el evento que el Arrendatario no restituya el Inmueble en tiempo y forma, las Partes están de acuerdo en que el Arrendatario estará obligado a pagar además, 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 de este contrato, por cada día y por todo el tiempo que transcurra hasta obtener la restitución efectiva del Inmueble de parte del Arrendatario.-

**VIGÉSIMO: Intereses moratorios.** 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

FRANCISCO JAVIER FUENZALIDA RODRIGUEZ  
Notario Público  
Arlegui 333 • Local 111  
Fono: 32 2713945  
Viña del Mar



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.- **VIGÉSIMO**

**PRIMERO:** Notificaciones. 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.- **VIGÉSIMO**

**SEGUNDO:** Cesión de contrato. **Uno.** 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 este evento, el Arrendatario deberá ser notificado de tal cesión por medio de un notario público.- **Dos.** 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.- **VIGÉSIMO TERCERO:**

Gastos e impuestos. **Uno.** 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 Inmueble en caso que el Arrendatario decidiese hacer uso de la opción de compra que se le otorga en este contrato.- **Dos.** 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 Inmueble.- **Tres.** De igual manera, corresponderá al Arrendatario el pago de cuantos gastos se occasionen o tengan su causa en el incumplimiento de las obligaciones que para él emanen del presente contrato, incluidas las costas procesales y personales.- **Cuatro.** 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.- **Cinco.** En todo caso, el Arrendatario cuenta correntista del Banco otorga mandato al Banco de Chile, para debitar o cargar en su Cuenta Corriente, los montos occasionados 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 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. Las Partes declaran que este mandato se otorga en interés del Banco y del Arrendatario. El Arrendatario sólo podrá revocar el presente mandato en la medida que no tuviere deudas con el Banco. La revocación del mandato, en la medida que ello sea posible conforme a lo anterior, sólo podrá efectuarse mediante un aviso presentado por

FRANCISCO JAVIER FUENZALIDA RODRIGUEZ  
Notario Público  
Arlegui 333 • Local 111  
Fono: 32 2713945  
Viña del Mar



escrito y en soporte de papel en la Sucursal del Banco a la que se encuentra adscrita su cuenta corriente. Las Partes acuerdan que será suficiente rendición de cuentas, por parte del Banco, el envío al Arrendatario, por medios físicos o electrónicos, de un aviso informando la fecha del cargo, el origen de éste y su monto.-

**VIGÉSIMO CUARTO: Domicilio y jurisdicción.** Para todos los efectos legales de este contrato, las Partes se someten a la jurisdicción de los tribunales de justicia de la comuna y ciudad de Santiago. Sin perjuicio de lo anterior y para todos los efectos legales de este contrato, los comparecientes convienen que para el caso que el demandante fuere el Banco de Chile, las Partes se someten a la jurisdicción de los tribunales de justicia de la comuna y ciudad de Santiago o del domicilio del Arrendatario señalado en el presente contrato o del que fuere competente conforme a las normas generales, a elección del Banco. Todos los plazos indicados en el presente contrato, se entienden que son días corridos.-

**PERSONERÍAS:** La personería de doña MARGARITA VIRGINIA CABO OSMER para representar a INVERSIONES MALAGA S.A., consta de escritura pública de fecha nueve de octubre del año dos mil trece, otorgada en la Notaría de Santiago de don Cosme Gomila Gatica. La personería de doña María Paulina Perey Maturana y don Juan Antonio Valenzuela Castro para representar al Banco de Chile, consta respectivamente de escrituras públicas de fechas quince de julio del año dos mil cinco, y de fecha trece de junio del año dos mil



dos, ambas otorgadas en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash, las que no se insertan por ser conocidas de las partes y del notario que autoriza.- Las referidas personerías no se insertan por ser conocidas de las partes y del notario que autoriza.- En comprobante y previa lectura así lo otorgan y firman los comparecientes con el notario que autoriza.- Se da copia. Doy fe.-



1949340-6

LILIANA URSULA MIRANDA MUÑOZ



58321650

PATRICIO LUIS VALENCIA AYALA



MARGARITA VIRGINIA CABO OSMER

INVERSIONES MALAGA S.A.

6245249 - 8

FRANCISCO JAVIER FUENZALIDA RODRIGUEZ  
Notario Público  
Arlegui 333 • Local 111  
Fono: 32 2713945  
Viña del Mar



JUAN ANTONIO VALENZUELA CASTRO

p. BANCO DE CHILE *Banco de Chile*  
JOAQUIN ANTONIO VALENZUELA CASTRO  
Rut: 10.311.662-K

MARÍA RAULINA PEREY MATORANA

p. BANCO DE CHILE

*Banco de Chile*  
MARÍA RAULINA PEREY MATORANA  
Agente Banca Preferencial  
Sucursal Viña Pampilla

FRANCISCO JAVIER FUENZALIDA RODRIGUEZ

NOTARIO PÚBLICO



**INSERCIÓNES:** Certificado de Deuda: MIRANDA MUÑOZ LILIANA  
URSULA, E ELUCHANS 2805 DP 2303 VIÑA DEL MAR, N° ROL 3162-405 ESTE  
ROL NO REGISTRA DEUDA. Certificado de Deuda: MIRANDA MUÑOZ  
LILIANA URUSULA, E ELUCHANS 2805 BX 195 VIÑA DEL MAR, N° ROL 3162-195  
ESTE ROL NO REGISTRA DEUDA. Certificado de Deuda: MIRANDA MUÑOZ  
LILIANA URUSULA, E ELUCHANS 2805 BD 101 VIÑA DEL MAR, N° ROL  
3162-528 ESTE ROL NO REGISTRA DEUDA. Conforme.-



ES TESTIMONIO FIEL A SU ORIGINAL  
VIÑA DEL MAR 12 ENE. 2018



FRANCISCO FUENZALIDA R.  
NOTARIO PÚBLICO



800 100 11

A blue ink mark or signature consisting of several intersecting lines, located at the bottom right of the page.

# REPERTORIO N°5078

## **Notaría de don Francisco Javier Fuenzalida Rodríguez**

Viña del Mar

## **COMPRAVENTA Y ARRENDAMIENTO CON OPCION DE COMPRA BANCO DE CHILE**

JIANA URSULA MIRANDA MUÑOZ  
INVERSIONES MALAGA S.A.

con el Nº 786 e inscrita: compraventa

**compraventa**  
A. S. 10-12-10

A fojas 1249 v numero 1407 en el Registro de Propiedad del año 2018.

Viña del Mar, 9 de Febrero del año 2018.-

Autorizo según artículo 402 del Código Orgánico de Tribunales.-

