

BASES ANTE NOTARIO
CAMPAÑA PROMOCIONAL
“Te garantizamos el pago del dividendo hasta por 5 años”

Inmobiliaria Norte Verde S.p.A., rol único tributario N° 76.316.093-9, en adelante **“Norte Verde”**, ha decidido realizar una promoción denominada **“Te garantizamos el pago del dividendo hasta por 5 años”** destinada a incentivar a sus clientes personas naturales o jurídicas a comprar departamentos u oficinas disponibles en algunos de los proyectos desarrollados por compañías del grupo empresarial de Norte Verde (la **“Inmobiliaria Vendedora”**), promoción que se realizará de acuerdo a las bases y condiciones siguientes, en adelante la **“Promoción”**.

a) Condiciones de Elegibilidad: Para optar a la Promoción se deberán cumplir las siguientes condiciones copulativas de elegibilidad (las **“Condiciones de Elegibilidad”**):

1. **Potenciales beneficiarios:** Podrán participar y ser beneficiarios de esta campaña promocional todas aquellas personas, sean naturales o jurídicas, que suscriban una reserva durante el periodo de vigencia de la presente Promoción, y luego suscriban una promesa de compraventa sobre algunas de las unidades disponibles de los proyectos inmobiliarios que se indican a continuación, financiando la compraventa definitiva de la o las unidades disponibles mediante un crédito hipotecario otorgado por una institución financiera, en adelante los **“Potenciales Beneficiarios”**.

2. **Unidades seleccionadas:** Los departamentos u oficinas seleccionados para esta Promoción, en adelante las **“Unidades Seleccionadas”**, son todas aquellas unidades que se encuentren disponibles y a la venta de los siguientes Edificios: Edificio Ecuador ubicado en calle Coronel Godoy N°0157, Estación Central; Edificio Parque Andino ubicado en calle Carmen Mena N°838, San Miguel; Edificio Santa Elvira ubicado en calle Santa Elvira N°97, Santiago; Edificio Corrientes ubicado en Avenida Francisco Bilbao N°2540, Providencia; Edificio Parque Curicó ubicado en calle Curicó N°202, Santiago; Edificio Irarrázaval 1970 ubicado en Avenida Irarrázaval N°1970, Ñuñoa; Edificio Vista Bulnes ubicado en calle Cóndor N°1152, Santiago; Edificio Corte Suprema 196 ubicado en calle Corte Suprema N°196, Santiago; Edificio Atelier Prat ubicado en calle Arturo Prat N°1756, Santiago y; Edificio Quintavista ubicado en calle Santo Domingo N°3810, Santiago; todos de la Región Metropolitana.

Las Unidades Seleccionadas se ofrecerán a los Potenciales Beneficiarios durante el Periodo de Vigencia, o hasta agotar el stock de tales unidades dentro de dicho periodo. A medida que se reciban reservas u ofertas irrevocables de compra de Potenciales Beneficiarios sólo se ofrecerán bajo la presente Promoción las Unidades Seleccionadas que queden disponibles.

3. **Promesa de compraventa:** Los Potenciales Beneficiarios deberán suscribir un contrato de promesa de compraventa para adquirir algunas de las Unidades Seleccionadas, a más tardar dentro los 60 días siguientes de efectuada la reserva, en base a cotización vigente emitida por la Inmobiliaria Vendedora, conforme al precio de venta indicado en ella, y sujeto en todo lo demás a los términos habituales para esta clase de contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles, según corresponda, en adelante denominada indistintamente la **“Promesa de Compraventa”**. El precio de la Promesa de Compraventa será determinado atendiendo al plazo original del beneficio al que opten los Potenciales Beneficiarios. En consecuencia, el precio definitivo de compraventa de las Unidades Seleccionadas ascenderá a la cantidad que resulte de multiplicar el precio de oferta vigente para la respectiva Unidad Seleccionada por el factor establecido más adelante para cada plazo original de la promoción al que pueden optar los Potenciales Beneficiarios.

En virtud de la Promesa de Compraventa, el promitente comprador se obligará a pagar parte del precio de la compraventa definitiva a través de un crédito hipotecario otorgado por alguna institución financiera en términos habituales para esta clase de contratos.

En la Promesa de Compraventa deberá dejarse constancia del plazo original del beneficio al que opten los Potenciales Beneficiarios.

4. Autorización para arrendar. En la Promesa de Compraventa que celebren los Potenciales Beneficiarios con la Inmobiliaria, los Potenciales Beneficiarios deberán otorgar autorización a favor de la Inmobiliaria para dar en arrendamiento a terceros las Unidades Seleccionadas objeto de la Promesa de Compraventa, en términos habituales para esta clase de contratos.

Esta autorización permitirá a la Inmobiliaria entregar en arriendo las Unidades Seleccionadas a terceros durante la vigencia de la Promesa de Compraventa, sin perjuicio de la ratificación de esta autorización que sea concedida con motivo del contrato de arrendamiento que celebren posteriormente los Potenciales Beneficiarios con la Inmobiliaria, según se detalle en el punto 7 siguiente. Las rentas de arrendamiento que sean percibidas por la Inmobiliaria durante la vigencia de la Promesa de Compraventa serán de su exclusiva propiedad y beneficio.

5. Aprobación bancaria: Los Potenciales Beneficiarios deberán acreditar, al momento de celebrar la Promesa de Compraventa y a satisfacción de la Inmobiliaria Vendedora, que cuentan con una pre-aprobación o aprobación bancaria.

Se deja expresa constancia que la tramitación y obtención efectiva del crédito hipotecario que financie la compra de las Unidades Seleccionadas será enteramente responsabilidad de los Potenciales Beneficiarios.

6. Contrato de compraventa: Cumplidas las condiciones de la Promesa de Compraventa, los Potenciales Beneficiarios deberán celebrar el contrato de compraventa prometido conforme a los términos pactados en su respectiva Promesa de Compraventa, en adelante la "**Compraventa**". Las Unidades Seleccionadas objeto de la Compraventa se denominan en lo sucesivo las "**Unidades Adquiridas**".

7. Contrato de arrendamiento: Al tiempo de celebrar la Compraventa, los Potenciales Beneficiarios deberán celebrar un contrato de arrendamiento no amoblado con la respectiva Inmobiliaria Vendedora que desarrolla el proyecto de las Unidades Adquiridas (el "**Contrato de Arrendamiento**") con expresa autorización para subarrendar las Unidades Adquiridas a terceros, en términos sustancialmente similares a los establecidos en el contrato de arrendamiento que se acompaña en el Anexo de estas Bases. Como contraprestación, la Inmobiliaria Vendedora deberá pagar al Potencial Beneficiario una renta mensual de arrendamiento equivalente al Beneficio de la presente Promoción, según este monto sea determinado en conformidad a lo indicado en la letra b) siguiente.

En virtud del Contrato de Arrendamiento, la Inmobiliaria Vendedora podrá gestionar, directa o indirectamente, el subarrendamiento a terceros de las Unidades Adquiridas que se acojan a la presente Promoción, en términos habituales para esta clase de contratos.

El Contrato de Arrendamiento podrá comenzar a regir al mes siguiente de la inscripción de las Unidades Adquiridas en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente, y tendrá una duración máxima de 60 meses contados desde el inicio de su vigencia. La duración del Contrato de Arrendamiento será de 12, 24, 36, 48 o 60 meses, según opte el Potencial Beneficiario al momento de celebrar la Promesa de Compraventa. El Potencial Beneficiario podrá ponerle término anticipado al Contrato de Arrendamiento en cualquier momento, en cuyo caso perderá el Beneficio de la Promoción y deberá continuar por su cuenta con la administración del contrato de arrendamiento que estuviese vigente sobre las Unidades Adquiridas.

El otorgamiento del Contrato de Arrendamiento es una condición esencial para el "Pago del dividendo" señalado en punto 1 de la letra b) siguiente, por lo que, si por cualquier causa, el Beneficiario procediere al otorgamiento del Contrato de arrendamiento en una fecha posterior a 15 días contados desde que se hubiere firmado la Compraventa, éste solo tendrá derecho a recibir el "Pago del dividendo" dentro de los diez primeros días de cada mes a contar del mes subsiguiente a la fecha de otorgamiento efectivo del Contrato de arrendamiento o del mes subsiguiente de la inscripción a su nombre de las Unidades adquiridas, lo último que suceda; y solo durante los meses que resten para completar el plazo original del

beneficio contados desde el mes siguiente al de la inscripción de las Unidades Adquiridas en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces competente.

b) Beneficios de la Promoción: Los Potenciales Beneficiarios que cumplan todas las Condiciones de Elegibilidad se encontrarán acogidos a la Promoción (los “Beneficiarios”) y tendrán derecho a recibir el siguiente beneficio (el “Beneficio”):

1. Pago del dividendo: Los Beneficiarios tendrán derecho a recibir mensualmente durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento antes señalado, con un límite máximo de 60 meses seguidos, una renta mensual de arrendamiento equivalente al pago del monto menor que resulte de comparar, mes a mes, entre: (i) el monto en dinero del dividendo emitido por la institución financiera que le hubiese otorgado el Crédito al Beneficiario; y (ii) el monto en dinero que resulte de calcular la cuota de un crédito que financie un 80% del valor de venta neto (precio de venta menos el aporte empresa) de la Unidad Adquirida, pactado a 30 años plazo, con una tasa de interés de 5,0% anual, para cuyo cálculo se multiplicará el precio de venta neto de la unidad adquirida por 0,46068%.

Para efectos de claridad, a continuación, se hace el ejercicio antes indicado con los siguientes ejemplos:

Ejemplo 1:	UF
Precio de venta neto:	3.000
Dividendo Garantizado	13,82 (3.000 x 0,46068%)
Dividendo real	11,50
Pago arriendo	11,50

Ejemplo 2:	UF
Precio de venta neto:	3.000
Dividendo Garantizado	13,82 (3.000 x 0,46068%)
Dividendo real	14,56
Pago arriendo	13,82

En los casos que la compra incluya unidades complementarias, tales como estacionamientos y/o bodegas, el dividendo real a considerar para la determinación del Beneficio será la parte proporcional a la que corresponda el precio de venta neto del departamento sobre el precio de venta neto total de todas las unidades.

En los casos que el crédito hipotecario del Beneficiario para financiar la Unidad Adquirida contemple meses de gracia, el monto de la renta mensual de arrendamiento durante dichos meses de gracia ascenderá al 50% del Beneficio señalado precedentemente. Una vez transcurridos los meses de gracia, la renta mensual de arrendamiento corresponderá al 100% del Beneficio calculado en los términos antes indicados. El Beneficiario tendrá la obligación de informar los meses de gracia del crédito hipotecario a la Inmobiliaria, sin perjuicio de quedar la Inmobiliaria expresamente facultada para descontar de las rentas de arrendamiento futuras, el exceso que haya pagado por concepto de renta de arrendamiento durante aquellos meses de gracia del crédito hipotecario del Beneficiario que no fueron oportunamente informados.

Se deja constancia que, si durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento, el Beneficiario obtiene un nuevo financiamiento otorgado por una institución financiera en mejores términos que los originalmente pactados en el financiamiento obtenido para la adquisición de la Unidad Seleccionada, el concepto de la letra (i) anterior utilizado para la determinación del monto del Beneficio se ajustará de pleno derecho al monto equivalente al nuevo dividendo vigente que deba pagar el Beneficiario, a contar del primer mes de vencimiento del nuevo dividendo. Para estos efectos, la Inmobiliaria Vendedora se encuentra facultada para solicitar al Beneficiario, en cualquier momento, la información financiera relativa al monto de los dividendos que deba pagar el Beneficiario conforme al financiamiento que se encuentre vigente. La falta de entrega de esta información otorgará el derecho a la Inmobiliaria Vendedora de suspender el pago del Beneficio en la oportunidad que corresponda, durante el tiempo que no sea entregada.

2. Plazo original del Beneficio: El plazo original del Beneficio al que podrán optar los potenciales Beneficiarios y el precio definitivo de la Compraventa serán determinados conforme a la siguiente tabla:

Plazo original (meses)	factor a incrementar	Ejemplo	
		Precio Oferta UF	Precio con Promoción UF
12	3,5%	2.700,0	2.794,5
24	7,0%	2.700,0	2.889,0
36	10,1%	2.700,0	2.972,7
48	13,2%	2.700,0	3.056,4
60	16,3%	2.700,0	3.140,1

3. Forma y oportunidad de pago del Beneficio: El monto mensual del Beneficio calculado en la forma antes indicada será pagado por la Inmobiliaria Vendedora al Beneficiario por concepto de renta del Contrato de Arrendamiento a más tardar los días 10 de cada mes, mediante transferencia electrónica o cheque.

c) **Acta de estado de la Unidad Adquirida o a adquirir**: La Inmobiliaria coordinará con el Beneficiario la visita a la Unidad Adquirida o en proceso de adquisición, para que el Beneficiario pueda dejar constancia en un acta del estado en que se encuentra dicha unidad, acto que deberá realizar en el plazo no superior a 5 días hábiles contados desde que la notificación que haga la Inmobiliaria de la disponibilidad de la Unidad Adquirida o por adquirir para su inspección.

En el caso que, dentro del plazo señalado anteriormente, el Beneficiario no concurra a la firma del acta respectiva y, para efectos de dar cumplimiento a la obligación antes referida, el Beneficiario otorga mandato a favor de la Inmobiliaria para que ésta, en su nombre y representación, pueda suscribir el acta con el objeto de dejar constancia fiel del estado en que se encuentra la Unidad Adquirida o por adquirir.

d) **Responsabilidad y exclusión**: El Beneficiario será el único responsable de determinar los efectos tributarios que pueda tener la participación en la presente Promoción y la obtención del Beneficio, en su patrimonio.

El Beneficio de la presente Promoción no es acumulativo con otras promociones o beneficios ofrecidos por Norte Verde o por otras compañías de su grupo empresarial y excluye cualquier otra promoción o beneficio, sea ofrecido por Norte Verde o por cualquiera otra compañía del grupo empresarial de Inmobiliaria Norte Verde SpA.

e) **Vigencia de la Promoción**: La presente Promoción se mantendrá vigente desde la fecha del presente instrumento hasta el 30 de junio de 2025 para los Potenciales Beneficiarios que reserven alguna de las Unidades Seleccionadas y celebren su respectiva Promesa de Compraventa dentro del plazo establecido en punto 3 anterior. No obstante, la Promoción continuará vigente, aún después de la fecha de vigencia antes indicada, para la celebración de las Compraventas que hayan de suscribirse con motivo de los convenios de reserva o Promesas de Compraventa celebradas durante su vigencia, por todo el tiempo necesario en tanto las Condiciones de Elegibilidad no se encuentren fallidas.

f) **Modificación y término de las bases**. Inmobiliaria Norte Verde S.p.A. podrá modificar, complementar y/o poner término a las presentes bases de Promoción en cualquier momento y a su exclusiva determinación, mediante instrumento que se publicará oportunamente en el sitio web de la Inmobiliaria www.norte-verde.cl.

Santiago, 1° de enero de 2025.


Roberto Bascuñán Walker
p.p. Inmobiliaria Norte Verde S.p.A.



Anexo

**BORRADOR CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
DE
UNIDADES INMOBILIARIAS**

[CLIENTE]

A

INMOBILIARIA [•] S.p.A.

En Santiago de Chile, a [•] de 2025, entre **[Cliente]**, cédula de identidad número [•], domiciliado en [•], comuna de [•], [ciudad], en adelante indistintamente el "Propietario" o el "Arrendador"; por una parte, y por la otra, **Inmobiliaria [•] S.p.A.**, del giro de su denominación, RUT N° [•], representada por don **Roberto Bascuñán Walker**, cédula nacional de identidad número 6.377.954-7, y por don **Rodrigo Infante Ossa**, cédula nacional de identidad número 8.352.029-9, todos domiciliados en Av. Los Domínicos 8630, oficina 806, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, en adelante también la "Inmobiliaria" o el "Arrendatario"; se ha acordado celebrar el siguiente contrato de arrendamiento de inmueble, en adelante el "Contrato", el que se registrará por las estipulaciones contenidas en el presente instrumento:

PRIMERO: Antecedentes.

1. Con fecha [•] de [•] de 202x, la Inmobiliaria lanzó una campaña promocional denominada "**Te pagamos los dividendos los primeros 5 años**", en adelante la "Promoción", cuyas bases fueron protocolizadas en la Notaría de Santiago de xxxxxx, bajo el repertorio número [•]-202x, y forman parte del presente Contrato para todos los efectos legales, cuyo beneficio, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones, consistía en otorgar a aquellas personas que se acogieran a la Promoción, el derecho a recibir una suma dinero mensual durante 60 meses seguidos.
2. Conforme a lo establecido en el número 6 de la letra A) de las bases de la Promoción, quienes quisieran acogerse a la Promoción deberán celebrar con la Inmobiliaria un contrato de arrendamiento con expresa autorización para subarrendar a las unidades inmobiliarias que fueren adquiridas y que se hayan acogido a la Promoción.

3. Por escritura pública de fecha [•] otorgada en la Notaría de Santiago de don [•], el Propietario adquirió el departamento [•] del Edificio [•], ubicado en calle [•], de la comuna de Santiago, Región Metropolitana, en adelante el "Inmueble".

4. En virtud de lo anterior, y con el objeto de cumplir con todos los requisitos necesarios para que opere el beneficio de la Promoción, los comparecientes vienen en celebrar el presente contrato de arrendamiento sobre el Inmueble adquirido, en los términos que a continuación se indica.

SEGUNDO: Contrato de arrendamiento.

Por el presente instrumento, el Propietario da en arrendamiento a la Inmobiliaria, el Inmueble individualizado en el punto 3. de la cláusula primera precedente, quien la toma y acepta para sí.

El Arrendador declara que el Inmueble se encuentra en buen estado de conservación, que no registra deudas pendientes de ningún tipo por consumos domiciliarios o gastos comunes, que no ha sido declarada bien familiar, ni tiene ninguna limitación al dominio que impida la celebración del presente Contrato.

TERCERO: Destino.

El Inmueble arrendado será destinado exclusivamente para fines habitacionales.

CUARTO: Vigencia.

El presente Contrato tiene una vigencia de xx meses, a contar del primer día del mes siguiente a la inscripción del Inmueble en el Conservador de Bienes Raíces a nombre del Arrendador. Lo anterior, sin perjuicio del derecho de las partes de poner término anticipado al presente Contrato de conformidad a lo establecido en la cláusula décimo primera siguiente y de las excepciones señaladas en el punto 7) de la letra a) de las bases promocionales.

Al término del periodo original de vigencia, el Contrato se renovará por periodos iguales y sucesivos de 12 meses cada uno, salvo que alguna de las Partes diere aviso por escrito a la otra con 60 días de anticipación al término del Contrato o la prórroga que estuviere vigente, de su intención de no renovar el mismo.

QUINTO: Inventario.

Quedan incluidos en el arrendamiento los artefactos y especies de que dé cuenta el inventario que podrán celebrar las Partes, el cual se tendrá como parte integrante de este Contrato para todos los efectos legales. La Inmobiliaria declara que recibe el Inmueble y las especies inventariadas a su entera satisfacción y que se obliga a restituir todo en el mismo estado al término del Contrato, salvo el desgaste derivado del tiempo y uso legítimo.

SEXTO: Renta.

La renta mensual de arrendamiento ascenderá a la cantidad que se determine conforme a lo establecido en el número 1 de la letra b) de la Promoción, correspondiente al Beneficio de dicha Promoción. La suma señalada deberá ser pagada por el Arrendatario anticipadamente dentro de los 5 primeros días de cada mes, mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente indicada

por el Arrendador para estos efectos, o aquella que la reemplace debidamente comunicada por el Arrendador al Arrendatario con a lo menos 10 días de anticipación a la fecha del pago.

El pago de una o más rentas, consecutivas o no, que no se efectuare dentro del plazo estipulado o con atraso superior a 10 días, constituirá al Arrendatario en mora por el simple retardo, de pleno derecho, y deberá pagar una multa de \$[*] por cada día de retraso desde el vencimiento.

SÉPTIMO: Consumos.

El Arrendatario estará obligado a pagar oportunamente y a quien corresponda, los consumos de luz, agua potable, gastos comunes y demás pertinentes, pudiendo el Arrendador en cualquier oportunidad, exigir la presentación de los recibos que acrediten dichos pagos. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho al Arrendador para suspender los servicios respectivos. Asimismo, el Arrendador podrá solicitar a la administración del condominio información respecto al pago de gastos comunes por parte del Arrendatario.

OCTAVO. Obligaciones del Arrendatario.

Sin perjuicio de las otras obligaciones establecidas en este contrato, el Arrendatario estará especialmente obligado a:

- a) Pagar íntegra y oportunamente la renta de arrendamiento y los consumos de agua, gas, gastos comunes, electricidad y otros servicios básicos que correspondan a la propiedad arrendada, en virtud del artículo 1942 del Código Civil.
- a) Mantener en perfecto estado de funcionamiento y conservación el piso, paredes, cerámicas, puertas, manillas, chapas, cerraduras, muebles y repisas; conexiones eléctricas, telefónicas, de internet o de televisión por cable; griferías, llaves de los artefactos, llaves de paso, válvulas y flotadores de los silenciosos y excusados; enchufes, timbres e interruptores de la instalación eléctrica; equipos de calefacción o aire acondicionado y otros artefactos indicados en el inventario correspondiente; haciendo las mantenciones, arreglos o cambios correspondientes por su cuenta, cuando fuere necesario, a menos que se trate de una falla estructural de las instalaciones o sistemas.
- b) Efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones locativas o adecuadas para la conservación y el buen funcionamiento de la propiedad arrendada, en conformidad al artículo 1940 del Código Civil.
- c) Dar aviso de inmediato a la parte arrendador si se produce algún desperfecto o falla de los elementos constructivos o instalaciones que imposibilite usar el Inmueble para el fin a que ha sido arrendada, con el objeto de que se proceda a su revisión y/o reparación. Se deja expresa constancia que dentro de estas medidas se encuentran aquellas gestiones que el Arrendador realice con el área de postventa de la Inmobiliaria y/o Constructora para la aplicación y ejecución de las garantías establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, no siendo responsabilidad del Arrendador la falta de ejecución oportuna y/o íntegra de los arreglos o reparaciones por parte de cualquiera de éstas.

- d) Otorgar todas las facilidades que sean necesarias para que se realicen íntegra y oportunamente los arreglos o reparaciones pertinentes por parte del área de postventa de la Inmobiliaria y/o Constructora, según lo señalado en el numeral anterior.
- e) Respetar y cumplir el Reglamento de Copropiedad del condominio y la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, y sus modificaciones, el cual declara conocer, como también los instructivos, circulares y normas de orden, uso y convivencia que imparta el Comité de Administración o la Administración del condominio.
- f) Informar oportunamente el estado de pago de las cuentas por servicios básicos y gastos comunes cuando ello sea requerido por el Arrendador.
- g) Restituir el Inmueble al término del Contrato con todo el mobiliario y con los artefactos sanitarios y de cocina, así como sus pisos, cielos, muros, vidrios y cerámicos en buenas condiciones, habida consideración del transcurso del tiempo y de su uso legítimo.

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en esta cláusula dará derecho al Arrendador para poner término ipso facto al presente contrato y sin necesidad de declaración judicial previa.

NOVENO: Autorización para subarrendar.

El Propietario autoriza expresamente a la Inmobiliaria para subarrendar el Inmueble a terceros, y, asimismo, ratifica y se obliga a respetar, si hubiere, el contrato de arrendamiento que haya sido celebrado sobre el Inmueble con anterioridad a esta fecha, declarando y aceptando la Inmobiliaria que esta autorización y ratificación no lo releva de su obligación de cumplir fielmente con todas y cada una de las obligaciones emanadas de este contrato de arrendamiento. El subarrendatario no podrá destinar el Inmueble para un fin distinto al estipulado en este Contrato, ni podrá dar en subarrendamiento dicho Inmueble.

En todo caso, el Arrendatario será siempre responsable frente al Arrendador por el pago de la totalidad de las rentas de arrendamiento, así como de la mantención y cuidado de los bienes arrendados y de cualquier otra obligación emanada para el Arrendatario del presente Contrato.

DÉCIMO: Prohibiciones.

Queda expresamente prohibido al Arrendatario:

- a) Hacer variaciones, transformaciones o modificaciones en el Inmueble arrendado.
- b) Causar molestias a los vecinos o al propietario.
- c) Introducir materiales explosivos, inflamables o de mal olor en el Inmueble.
- d) Destinar el inmueble arrendado a un objeto distinto del señalado en la cláusula tercera de este contrato. Bastará para acreditar esta circunstancia la obtención de cualquier permiso o patente por parte del Arrendatario asociada al Inmueble que tenga por objeto un uso distinto al habitacional.
- e) Destinar los dormitorios del Inmueble al uso de 3 o más personas. Los niños mayores de 2 años serán considerados como una persona para el cálculo antes indicado.
- f) Introducir animales al Inmueble.

DÉCIMO PRIMERO: Terminación anticipada.

El Arrendador tendrá la facultad de disponer el término anticipado al presente Contrato, sin necesidad de declaración judicial o indemnización alguna, por las siguientes causales:

- a) Si el Arrendatario no paga la renta mensual o los servicios dentro de los plazos definidos.
- b) Si el Arrendatario o cualquier persona a su cargo causare deterioros al Inmueble o a sus instalaciones, sea directa o indirectamente.
- c) Si el Arrendatario o cualquier persona a su cargo hiciere variaciones o modificaciones en el Inmueble sin previa autorización escrita del Arrendador.
- d) Si el Arrendatario destina el Inmueble a un objeto distinto al estipulado en la cláusula tercera del Contrato.
- e) Si el Arrendatario incumpliere las obligaciones o prohibiciones establecidas en el presente Contrato o cualquiera de las normas y prohibiciones contenidas en el respectivo reglamento de copropiedad del Inmueble y la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Para estos efectos, cualquier infracción que sea impuesta por la Administración del condominio o por el Juzgado de Policía Local competente, facultará al Arrendador a poner término anticipado al presente Contrato.

La Inmobiliaria podrá poner término anticipado al presente Contrato, de pleno derecho, y sin necesidad de intervención judicial, mediante aviso escrito al Arrendador, en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Si el Propietario decide utilizar el Inmueble para sí mismo, o cede su uso a terceros, sea a título oneroso o gratuito;
- b) Si el Propietario incumpliere grave o reiteradamente cualquiera de sus obligaciones estipuladas en el Contrato;
- c) Si el Propietario decide actuar o relacionarse en forma directa con el subarrendatario del Inmueble;
- d) Si el Propietario no cumple con cualquiera de las obligaciones que le corresponden como arrendador de acuerdo al contrato de arrendamiento y a la legislación aplicable;
- e) Si el Propietario enajena el Inmueble; y
- f) Si por un acto de autoridad o cambio en la legislación vigente se modificare de cualquier forma el monto de la renta de arrendamiento pactada en el presente contrato.

DÉCIMO SEGUNDO: Efectos de la terminación.

- a) Terminación por la llegada del plazo.

Producida la terminación del presente Contrato por la llegada del plazo establecido en la cláusula cuarta anterior, o de cualquiera de sus prórrogas, el Arrendatario se obliga a restituir el Inmueble inmediatamente al término de este Contrato, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total del mismo, poniéndolo a disposición del Arrendador y entregándole las llaves. La entrega deberá efectuarse en el mismo estado que el Arrendatario recibió el Inmueble, habida

consideración del transcurso del tiempo y de su uso legítimo. Además, el Arrendatario deberá exhibir los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el Inmueble de los gastos comunes, como así también, de los consumos de energía eléctrica, basura, agua, teléfono, internet, tv cable y otros similares no incluidos en la enunciación precedente.

b) Terminación anticipada del Contrato.

Producida la terminación del Contrato en forma anticipada por cualquier causa, la Inmobiliaria entregará al Propietario todas las llaves, documentos, contratos, instrumentos, garantía y dineros que tenga en su poder en virtud del presente Contrato y que haya recibido con motivo del contrato de subarrendamiento respectivo. El Arrendador en este acto, se obliga a favor del Arrendatario y del subarrendatario respectivo, a respetar el contrato de subarrendamiento que se encuentre vigente al momento de la terminación anticipada del presente Contrato, en los mismos términos que hayan pactado el Arrendatario con el respectivo subarrendatario.

Cualquiera sea la causa de la terminación del presente Contrato, el Propietario y la Inmobiliaria se otorgarán recíprocamente el más amplio, completo y definitivo finiquito respecto de cualquier obligación que pudiere emanar del presente Contrato, la Promoción, el contrato de subarrendamiento, o con motivo de éstos, poniendo término a la relación contractual y a toda responsabilidad que pueda existir entre las partes en virtud de la misma.

DÉCIMO TERCERO: Mantenimiento del Inmueble.

El Arrendatario se obliga a mantener el Inmueble en buen estado de aseo y conservación y, en general, se obliga a efectuar oportunamente, y a su costo, todas las reparaciones locativas para la conservación y buen funcionamiento del Inmueble arrendado. En especial, y sin que la numeración sea taxativa, el Arrendatario se obliga a mantener en buen estado de funcionamiento las llaves de los artefactos, las llaves de paso, los enchufes, timbres e interruptores de la instalación eléctrica, el sistema de climatización interior, y otras. En caso de desperfecto de alguno de estos elementos, el Arrendatario está obligado a repararlos o cambiarlos por su cuenta, salvo que se produzcan por caso fortuito o fuerza mayor.

DÉCIMO CUARTO: Limitaciones y exclusiones.

Las partes dejan constancia que el presente Contrato es celebrado con el solo objeto de dar cumplimiento al Beneficio de la Promoción, y gestionar la celebración del subarrendamiento sobre el Inmueble.

El Arrendador no responderá en caso alguno por robos que puedan ocurrir en el Inmueble o por los perjuicios que pueda sufrir el Arrendatario en caso de incendio, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor y otros hechos de similar naturaleza, como tampoco del caso fortuito o fuerza mayor. Será responsabilidad del Propietario contratar los seguros por riesgos de incendio, terremoto u otros que estime pertinentes para protegerse en contra de cualquiera clase de daños en general que pudiere sufrir el Inmueble.

El Arrendador no tendrá obligación de hacer mejoras en el Inmueble. Las mejoras que pueda efectuar el Arrendatario o subarrendatario quedarán en beneficio del Inmueble desde el momento

en que sean ejecutadas, sin que el Arrendador deba pagar suma alguna por ellas, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto. Sin perjuicio de lo anterior y con anterioridad a la ejecución de las mejoras, el Arrendatario deberá obtener el consentimiento por escrito del Arrendador para incorporarlas. El Arrendatario podrá llevarse aquellas mejoras que puedan retirarse sin detrimento alguno del Inmueble.

Asimismo, las partes dejan expresa constancia que la Inmobiliaria no asume responsabilidad alguna respecto de una eventual no entrega del Inmueble al Propietario por parte del respectivo subarrendatario en caso de terminación anticipada del presente Contrato de conformidad a lo señalado en la cláusula décimo segunda anterior.

DÉCIMO QUINTO: Garantía.

El presente Contrato no dará el derecho al Arrendador de recibir del Arrendatario suma de dinero alguna tendiente a garantizar el cumplimiento de las obligaciones del presente Contrato. Sin embargo, la Inmobiliaria estará obligada a exigir al respectivo subarrendatario la entrega de una suma de dinero para dichos efectos, a fin de garantizar el fiel cumplimiento de las estipulaciones del contrato de subarrendamiento y la conservación del Inmueble y su restitución en el mismo estado en que lo reciba, la mantención y conservación de las especies y artefactos que se indican en el inventario, el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en el Inmueble, en términos habituales para este tipo de contratos.

DÉCIMO SEXTO: Comunicaciones.

Cualquier comunicación que cualquier parte desee o deba enviar a la otra deberá ser hecha por escrito y se considerará practicada cuando haya sido entregada personalmente o cuando haya sido enviada por correo electrónico con recepción confirmada, o, a los cinco días de su fecha de envío, cuando haya sido enviada por medio de correo certificado, y dirigido a las direcciones que se indican a continuación: Al **Arrendador:** Dirección: Avenida Los Dominicos N° 8630, oficina N° 806, comuna de Las Condes, Región Metropolitana. Atención: [•]. Email: [•]@[•]. Con copia a: [indicar]. Email: [•]@[•]; y Al **Arrendatario:** Dirección: [•]. Atención: [•]. Email: [•]@[•]. Cualquier modificación a las direcciones y demás información señalada para las comunicaciones deberá ser comunicada a la otra parte conforme a lo indicado en la presente cláusula y regirá desde entonces.-

DÉCIMO SÉPTIMO: Firma electrónica.

Las Partes dejan expresa constancia que, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 3° de la Ley 19.799, el presente instrumento en soporte electrónico tiene la misma validez y produce los mismos efectos que aquellos otorgados por escrito y en soporte de papel, y la firma electrónica que se estampa en el mismo se mira como firma manuscrita para todos los efectos legales.

DÉCIMO OCTAVO: DOMICILIO.

Para todos los efectos legales del presente instrumento las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago de Chile.

PERSONERÍAS. La personería de los representantes de Inmobiliaria [•] S.p.A., consta de escritura pública de fecha [•] otorgada en la Notaría de Santiago de don [•].

[•]

Roberto Bascuñán Walker

p.p. **INMOBILIARIA [•] S.p.A.**

Rodrigo Infante Ossa

p.p. **INMOBILIARIA [•] S.p.A.**