

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BODEGAS
Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS**

CONTRATO N° 1668

En Santiago, a 15 de Diciembre de 2009, entre **BODEGAS SAN FRANCISCO LIMITADA**, persona jurídica chilena de derecho privado y del giro de su denominación, RUT N° 76.098.820-0, representada, según se acreditará, por don **ARTURO GILBERTO SALVATIERRA IBAÑEZ**, chileno, casado, ingeniero civil, RUT N° 6.258.202-2, ambos domiciliados para estos efectos en calle Puerto Madero N° 9710, 4° Piso, Comuna de Pudahuel, Santiago, por una parte y como propietaria; y por la otra, **SUPERINTENDENCIA DE BANCOS E INSTITUCIONES FINANCIERAS**, RUT N° 70.023.270-0, representada, según se acreditará por don **GUSTAVO EDUARDO ARRIAGADA MORALES**, chileno, casado, ingeniero comercial, RUT N° 6.976.508-4, ambos domiciliados para estos efectos en Moneda N° 1123, Comuna Santiago, se ha celebrado un contrato de arrendamiento de bodegas y servicios complementarios que se registrá por las cláusulas que se indican a continuación:

PRIMERO: **BODEGAS SAN FRANCISCO LIMITADA**, representada por don **ARTURO GILBERTO SALVATIERRA IBAÑEZ**, en adelante referida también como "el propietario", entrega en arrendamiento a **SUPERINTENDENCIA DE BANCOS E INSTITUCIONES FINANCIERAS**, en adelante referida/o indistintamente como el "arrendatario" o el "usuario", por quien acepta su representante ya individualizado, la propiedad ubicada en Puerto Madero N° 9710, correspondiente al Sector o Bodega J200 – J201 – J202 – J203, (200 M2), ubicada en la Comuna de Pudahuel de esta ciudad, en adelante "la propiedad", la que cuenta con instalaciones que permiten el ejercicio de actividad comercial, que el usuario destinará a almacenaje de muebles.

En el contrato se incluyen además los siguientes servicios: sistema de alarma conectado a central, circuito cerrado de televisión y su grabación en espacios comunes, red húmeda en pasillos exteriores, locker, control de acceso en porterías, extintores en pasillos exteriores, mantenimiento de jardines, iluminación de emergencia, aseo mecanizado de pasillos exteriores comunes.

El contrato también incluye la provisión de energía eléctrica con capacidad limitada de 1 automático de 1x10 Amperes. Para un consumo de energía eléctrica puntual, es decir, que corresponda sólo a la iluminación interior de la propiedad para faenas puntuales y esporádicas de carga y/o descarga de mercaderías, no existirá costo asociado. Sin embargo, cuando exista un consumo habitual de energía eléctrica para el funcionamiento al interior de la propiedad, el usuario tendrá que pagar UF. 5 más I.V.A., correspondientes a la instalación de un medidor eléctrico en la propiedad, y deberá pagar los consumos que sean medidos cada mes. A requerimiento del usuario, **BODEGAS SAN FRANCISCO LIMITADA** podrá estudiar la ampliación de la capacidad eléctrica, en cuyo caso, previa factibilidad técnica, por cada 10 Amperes se cobrará la suma adicional, única y no reembolsable, por concepto de ampliación de capacidad eléctrica, de UF. 3 más I.V.A.

Se deja además expresamente establecido que el usuario no podrá almacenar ni producir o generar, directa o indirectamente, en la propiedad, productos

contaminantes y/o productos, sustancias o materiales considerados peligrosos, es decir, productos, sustancias o materiales tóxicos, corrosivos, peligrosos, infecciosos, reactivos, venenosos, explosivos o inflamables, según definición de la Norma Chilena Oficial NCh 382 Of.2004 del Instituto Nacional de Normalización, Sustancias Peligrosas - Clasificación General, o aquella que la suceda o reemplace, y para los cuales se exija o requiera un tipo de almacenamiento especial, de características distintas a las que ofrece la propiedad materia del presente contrato, equivalente para estos efectos a bodega común general, de acuerdo a lo que establece el Manual de Almacenamiento Seguro de Sustancias Químicas Peligrosas del Servicio de Salud del Ambiente de la Región Metropolitana o la normativa que lo suceda o reemplace. El usuario tampoco podrá almacenar, producir o generar en la propiedad, directa o indirectamente, desechos, residuos industriales, líquidos o no, excedentes, u otros residuos, sobrantes, agentes, materias o elementos similares a los anteriores.

SEGUNDO: La renta mensual del arrendamiento es la suma equivalente a U.F. 28 (veintiocho unidades de fomento), más Impuesto al Valor Agregado, en adelante IVA, según lo señalado en el art. 8º, letra "g" del D.L. 825. El propietario facturará esta suma mensualmente y de manera anticipada al usuario, la que deberá ser pagada de acuerdo a lo establecido en la cláusula quinta de este contrato.

Si por cualquier motivo o razón la Unidad de Fomento dejara de ser un padrón de reajustabilidad diaria, en los mismos términos o formas de calcularse actualmente, o su valor se modificara por la autoridad, el valor de la renta mensual y otros cobros del contrato se reducirán a pesos moneda nacional al día anterior de la modificación y se reajustarán desde ese instante en adelante para los efectos del presente contrato, en la misma proporción que varíe el Índice de Precios al Consumidor, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos o el Organismo que lo reemplace, con un mes de desfase y aplicando numerales diarios pero principalmente en términos similares a aquellos con que actualmente se calcula la Unidad de Fomento.

TERCERO: El usuario estará obligado a pagar los servicios especiales (tales como el arriendo de grúa horquilla), que puedan corresponder a la propiedad arrendada o asociados a ésta. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho al propietario para suspender los servicios respectivos.

CUARTO: El presente contrato empezará a regir el 17 de diciembre de 2009 y durará por el plazo de 1 mes, en consecuencia terminará el 16 de enero de 2010.

Este plazo se renovará en forma tácita, sucesiva y automática por períodos iguales de 1 mes, salvo que cualquiera de las partes comunique a la otra, mediante notificación por carta certificada dirigida al domicilio de la contraparte, con copia a la oficina administradora si procediese, de su deseo de ponerle término, notificación que deberá ser practicada con 15 días de anticipación a lo menos, respecto al término del plazo inicial de este contrato, o de cualquiera de sus eventuales prórrogas.

QUINTO: La renta mensual y servicios deberán ser pagados anticipadamente entre los días 1º y 9º de cada mes en el domicilio del propietario. Se conviene expresamente que por cada día de atraso en el pago de los servicios, el usuario pagará al propietario, a título de multa, el 0,1% del valor pactado en el artículo segundo precedente, sin perjuicio de lo establecido en el artículo séptimo de este contrato. En caso de atraso en el pago de la renta mensual y/o de los servicios por

más de un mes, el propietario podrá, en cualquier momento, impedir el ingreso de personas, y el ingreso o salida, hacia o desde la propiedad, a cualquier vehículo, sea motorizado o no, a través de los accesos existentes en el predio, como asimismo suspender los servicios ya citados.

SEXTO: El usuario se obliga a dar las facilidades necesarias para que el propietario, o quien lo represente, pueda visitar la propiedad cuando lo desee. Asimismo, y durante los dos meses anteriores al término del presente contrato, el usuario se obliga a mostrar el sector a eventuales interesados en él, a lo menos en tres días a la semana, durante dos horas cada vez, en horario comprendido entre las 12 y 18 horas.

SEPTIMO: El propietario podrá poner término de inmediato al presente contrato, ipso facto y sin necesidad de requerimiento o emplazamiento previo alguno, por las siguientes causales que las partes convienen en elevar a la calidad de cláusulas esenciales o determinantes de este contrato, e inductivas a la celebración del mismo:

- a) Si el usuario no paga la renta y los servicios mensuales dentro del plazo indicado en este contrato.
- b) Si destina la propiedad a cualquier otro fin que no sea el indicado en este instrumento.
- c) Si cede o entrega o subarrienda la propiedad en todo o parte, sin la autorización previa y por escrito del propietario.
- d) Si no mantiene la propiedad en buen estado de conservación.
- e) Si hace mejoras o variaciones en la propiedad sin el consentimiento previo por escrito del propietario.
- f) Si introduce y/o produce o genera materiales contaminantes, explosivos, inflamables, corrosivos, oxidantes, reactivos, tóxicos o de mal olor en la propiedad u otros desechos, residuos industriales, líquidos o no, excedentes, u otros residuos, sobrantes, agentes, materias o elementos similares a los anteriores.
- g) Si no cumple con las obligaciones establecidas en el Reglamento de Funcionamiento del Centro de Bodegas, referido en el artículo décimo del presente contrato, y el cual forma parte integrante de este instrumento.
- i) Si el arrendatario o usuario ha sido declarado en quiebra, o si solicita su propia quiebra, o si el usuario o sus acreedores formulan proposiciones de convenio judicial o extrajudicial.

OCTAVO: Convienen las partes que el usuario no podrá efectuar mejoras en la propiedad sin previa autorización por escrito del propietario y que todas las mejoras que él hiciere en la propiedad serán de su exclusivo costo y sin que el propietario deba reembolsarle suma alguna de dinero por ellas, pasando dichas mejoras a ser del dominio del propietario, salvo aquellas que el usuario pueda retirar sin detrimento de la propiedad, al término de este contrato.

NOVENO: Se obliga al usuario, a mantener en perfecto estado de funcionamiento los enchufes e interruptores de la instalación eléctrica, reparándolos o cambiándolos por su cuenta y costo. Deberá también el usuario, conservar la propiedad en perfecto estado de aseo y conservación en general, y efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones adecuadas para la conservación de la propiedad.

Será responsabilidad del usuario realizar el control de plagas y desratizaciones necesarias al interior de la propiedad materia de este contrato.

DECIMO: El usuario declara conocer y aceptar el Reglamento de Funcionamiento Bodegas San Francisco Centro Logístico de Santiago 1, protocolizado con fecha 16 de junio de 2008, repertorio N° 1.337-2008, en la Notaría de Santiago de don Manuel C.P. Cammas Montes, y señala expresamente someterse a dicho reglamento para el ejercicio del presente contrato de arrendamiento de bodegas y servicios complementarios, el cual forma parte integrante de este contrato para todos los efectos legales a que hubiere lugar.

DECIMO PRIMERO: Es de cargo, responsabilidad y costo del usuario, el contratar y mantener los seguros correspondientes para la protección de los bienes guarnecidos en la propiedad objeto de este contrato como asimismo para amparar su responsabilidad civil respecto de terceros, liberando desde ya al propietario de toda responsabilidad a causa de la no contratación de dichos seguros, quedando expresamente convenido y entendido que la contratación de los seguros respectivos no libera al usuario de ninguna de sus obligaciones y responsabilidades que le corresponden de acuerdo con el presente contrato y la ley.

DECIMO SEGUNDO: El usuario asume los riesgos por cualquier accidente producido, derivado o causado por la posesión, utilización, cuidado u operación de los bienes, materias u objetos contenidos o almacenados en la propiedad, que ocasione daños o lesiones en las personas o daños en los bienes de terceros, incluyendo al propio usuario, los que serán de su entera responsabilidad.

La responsabilidad del usuario se extiende a todos los actos u omisiones ejecutados por sus agentes, empleados o dependientes y aún por terceros extraños cuya autorización de ingreso y permanencia en el Centro de Bodegas haya provenido del usuario.

El usuario se hará responsable también de cualquier daño que pueda ocasionar un transportista que tenga relación con la propiedad objeto de este contrato, como consecuencia de las labores de carga y descarga de bienes en ella, incluyendo desplazamientos y tiempos de espera dentro del Centro de Bodegas.

DECIMO TERCERO: El usuario asume y soporta los riesgos de pérdida o daño de los bienes, materias u objetos contenidos o almacenados en la propiedad materia de este contrato, y/o en los medios de transporte o traslado utilizados para su destino, despacho, operación o manejo, sea que éstos se estén desplazando o se encuentran en espera dentro del Centro de Bodegas, cualquiera que sea la causa a que respondan y sin limitación alguna, incluido el caso fortuito o fuerza mayor.

De esta forma, el propietario no responderá en forma, modo o manera alguna, por robos, hurtos, mermas, faltantes, pérdidas o extravíos que puedan afectar u ocurrir en la propiedad materia del contrato y/o en los medios de transporte o traslado, en los términos antes señalados, o por perjuicios que puedan producirse, directa o indirectamente, por o a causa de, incendios, inundaciones, filtraciones, rotura de cañerías, voladuras de techos, efectos de humedad, calor y, en general, por cualquier caso fortuito o fuerza mayor.

En forma especial se deja expresa constancia, de conformidad a lo expuesto en la cláusula tercera precedente, que el propietario no responderá por problemas de cualquier tipo, causa o naturaleza, originados o derivados, directa o indirectamente de las empresas que proporcionen servicios al Centro de Bodegas, tales como electricidad, agua, teléfono, gas, etcétera, siendo el propietario un mero refacturador de los servicios en cuestión, conforme lo indicado en este contrato.

DECIMO CUARTO: Es de cargo, responsabilidad y costo del usuario el cumplir con las exigencias tributarias, municipales, laborales, sanitarias y demás pertinentes que correspondan para la utilización y destino de la propiedad y los trabajos que en ella se realicen, así como también para la entrada y salida de mercadería.

Es también de cargo, responsabilidad y costo del usuario, dotar a la propiedad de todos aquellos servicios y condiciones especiales que requiera el usuario respectivo para el funcionamiento de las actividades que se realizarán en ella.

DECIMO QUINTO: En caso de que se produzca algún desperfecto en la propiedad por el cual deba responder el propietario, el usuario dará aviso por escrito de inmediato al propietario para que lo haga reparar. Si no se tomaran las medidas pertinentes dentro de los diez primeros días siguientes después del aviso, el usuario tendrá derecho a hacerlo reparar y descontar su valor del pago total de la renta mensual y servicios.

DECIMO SEXTO: Se deja expresa constancia que este contrato no considera cobro alguno de derechos de llaves, por lo tanto, cuando la propiedad sea restituida al propietario, el usuario no podrá cobrarle derecho de llave alguno. En caso que alguna legislación futura contemple el derecho de llave, el usuario renuncia desde luego al derecho de cobrárselo al propietario.

DECIMO SEPTIMO: La recepción y despacho de bienes y mercaderías hacia o desde la propiedad, sólo podrá efectuarse en el horario de Lunes a Sábado de 08:00 a 20:00 horas. La atención fuera de estas horas deberá regirse por las normas del Reglamento de Funcionamiento referido en el artículo décimo del presente contrato.

El arrendamiento mensual y los servicios complementarios no incluyen seguros, fletes, carga, descarga, desinfecciones ni arrumajes, debiendo contratar y cancelar estos servicios directamente el usuario.

DECIMO OCTAVO: No se aceptarán gravámenes de ninguna naturaleza sobre las especies y objetos almacenados, declarando desde ya el usuario que las especies no se encuentran afectas a prendas, embargos, litigios, prohibiciones ni otros gravámenes o limitaciones al dominio de las especies.

DECIMO NOVENO: El propietario se reserva el derecho, y así lo faculta además expresamente el arrendatario, a retener el todo o parte de las mercaderías, productos, bienes, maquinarias y/o cualquier otro bien mueble que se encuentre depositado, almacenado o guardado en el interior de la propiedad arrendada hasta el pago total de lo adeudado por el usuario por cualquier concepto relacionado con el presente contrato. Pasados 30 días contados desde la emisión de la factura no cancelada, el propietario podrá utilizar los canales legales que correspondan para su cobro o liquidación de las especies existentes.

VIGESIMO: A fin de garantizar el fiel cumplimiento de todas las obligaciones de este contrato, el usuario entregará en garantía al propietario la suma de U.F. 28 (veintiocho unidades de fomento), que éste se obliga a devolver dentro de los 30 días siguientes a la firma del finiquito a que se refiere la cláusula siguiente, previa restitución de la propiedad, quedando desde luego autorizado el propietario para descontar de la cantidad mencionada, el valor efectivo de los deterioros y perjuicios de cargo del usuario que se hayan ocasionado, como también el valor de las cuentas pendientes de electricidad, agua, etc. El usuario no podrá en caso alguno imputar la garantía al pago de la renta y servicios, ni aún tratándose de la renta o servicios del último mes de vigencia del contrato o cualquiera de sus prorrogas. La recepción de la garantía se acreditará con el recibo correspondiente.

VIGESIMO PRIMERO: La propiedad objeto de este contrato se entrega en buen estado de conservación y mantenimiento, y el usuario se obliga a restituirla inmediatamente que termine este contrato en el mismo estado, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso legítimo de ella. La entrega deberá hacerse mediante la desocupación total de la propiedad a la fecha de terminación, poniéndola a disposición del propietario, debiendo suscribirse entre las partes un finiquito que de cuenta del término del contrato y de la situación de la garantía.

VIGESIMO SEGUNDO: Para todos los efectos que deriven del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago, sometiéndose a la competencia de sus Tribunales Ordinarios de Justicia.

VIGESIMO TERCERO: Toda modificación que las partes quisieren realizar al presente contrato deberá constar por escrito, debidamente firmada por apoderados con facultades suficientes, en la forma de Anexo al presente contrato, el cual se considerará parte integrante del contrato al que accede para todos los efectos legales a que hubiere lugar.

VIGESIMO CUARTO: El personal del usuario no tendrá vínculo de subordinación o dependencia, ni vínculo laboral alguno con el propietario, quien en consecuencia no tendrá responsabilidad alguna respecto del cumplimiento de las normas legales, laborales, previsionales o tributarias respecto de dicho personal o de los contratistas o subcontratistas de estos.

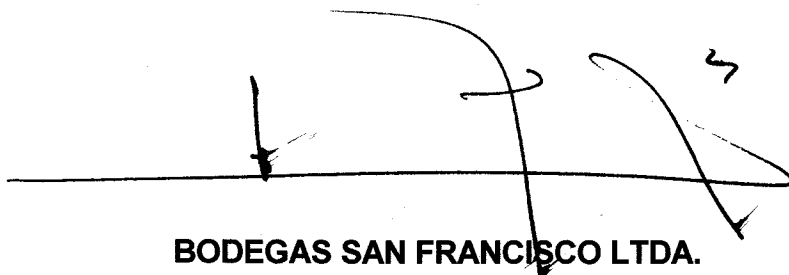
VIGESIMO QUINTO: El arrendatario será responsable del pago de la o las patentes comerciales o profesionales que afecte o pudieren afectar la actividad que éste desarrolle en la propiedad arrendada. Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley de Rentas Municipales D.L. 3063 de 1979, o del cuerpo legal que lo subroge o reemplace en el aspecto tratado en dicho precepto legal, el arrendatario declara y se obliga expresamente a reembolsar al propietario de cualquier cobro o gasto que a éste se le hubiere formulado con ocasión de patentes impagas derivadas de la actividad del arrendatario o usuario bajo este contrato.

VIGESIMO SEXTO: Si cualesquiera de los términos o condiciones de este contrato fuere declarado nulo o sin efecto, dicha declaración o acción no afectará la validez de los otros términos, condiciones y cláusulas de este contrato. Si dicha declaración ocurriese, las partes acuerdan que modificarán este contrato, incluyendo disposiciones que posean consecuencias económicas y legales equivalentes, de manera tal que los derechos y obligaciones respectivas de las partes no sean afectadas.

VIGESIMO SEPTIMO: La personería del señor ARTURO GILBERTO SALVATIERRA IBÁÑEZ para representar a "BODEGAS SAN FRANCISCO LIMITADA", consta de la escritura pública de fecha 27 de noviembre de 2008, Repertorio N° 5.733-08, otorgada ante el Notario de Santiago don Alvaro Bianchi Rosas, la que no se inserta por ser conocida de las partes.

La personería de don GUSTAVO EDUARDO ARRIAGADA MORALES para actuar por **SUPERINTENDENCIA DE BANCOS E INSTITUCIONES FINANCIERAS**, consta de escritura pública de fecha 03 de octubre del 2005 otorgada ante el Notario Enrique Morgan que no se inserta por ser conocida de las partes.

VIGESIMO OCTAVO: El presente contrato se otorga en dos ejemplares del mismo tenor y data, quedando uno en poder de cada una de las partes.



BODEGAS SAN FRANCISCO LTDA.



SUPERINTENDENCIA DE BANCOS E INSTITUCIONES FINANCIERAS

