

REPERTORIO N° 7.303 / 2008.

O.Q.C.

CONTRATO DE ARRIENDO

BANCO SANTANDER-CHILE

Y

**SUPERINTENDENCIA DE BANCOS E INSTITUCIONES
FINANCIERAS**

En Santiago de Chile, a *veintiuno* de agosto del año dos mil ocho, ante mí, **PABLO ALBERTO GONZALEZ CAAMAÑO**, Abogado, Notario Público, Titular de la Novena Notaria de Santiago, con oficio en calle Teatinos número trescientos treinta y tres, entrepiso, comuna de Santiago, comparecen: El **BANCO SANTANDER CHILE**, sociedad anónima bancaria, Rol Único Tributario número noventa y siete millones treinta y seis mil guión K, representado por don **Juan Fernández Fernández**, chileno, casado, factor de comercio, cédula nacional de identidad número cinco millones cuatrocientos setenta y tres mil seiscientos treinta y tres guión nueve, y por don **César Naranjo Ramírez**, chileno, casado, constructor civil, cédula nacional de identidad número nueve millones ochocientos treinta mil quinientos cincuenta y nueve guión nueve, todos domiciliados en calle Bandera número ciento cuarenta, comuna de Santiago, Región Metropolitana, en adelante también el "Arrendador" o el "Banco", por una parte, y, por la otra, la **SUPERINTENDENCIA DE BANCOS E INSTITUCIONES FINANCIERAS**, Rol Único Tributario número setenta millones veintitrés mil doscientos setenta guión cero,



7.303
21/08.08

1

representada por don **Gustavo Arriagada Morales**, chileno, casado, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad número seis millones novecientos setenta y seis mil quinientos ocho guión cuatro. ambos domiciliados en calle Moneda número mil ciento veintitrés, comuna de Santiago, Región Metropolitana, en adelante también la "Arrendataria"; los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan sus identidades con las cédulas señaladas y expresan:

PRIMERO: El Banco Santander Chile, declara que es dueño de los pisos números cuatro y cinco del edificio ubicado en la esquina Norponiente de las calles Bandera y Moneda siendo su número de ingreso el *mil ciento veintitres* por calle Moneda. La superficie útil del quinto piso es de quinientos setenta y uno coma diecinueve metros cuadrados y la del cuarto piso es de setecientos nueve coma veintitrés metros cuadrados, para un total útil arrendado de mil doscientos ochenta coma cuarenta y dos metros cuadrados. Todo lo anterior según planos de plantas que se anexan al presente contrato y se protocolizan en esta misma notaria con los números *ciento noventa y ciento noventa y uno* .

SEGUNDO: El Banco Santander Chile, representado en la forma indicada, da en arrendamiento a la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, quien lo toma para sí, los inmuebles referidos en la cláusula Primero precedente, en la forma y por el periodo que se señala en las cláusulas que siguen. **TERCERO.-** El presente contrato rige a contar del uno de Septiembre del año dos mil ocho y tendrá una vigencia de veinte años, hasta el día treinta y uno de Agosto del año dos mil veintiocho. Vencido el plazo indicado, el contrato se renovará, tácita, automática y sucesivamente por períodos iguales de uno año cada uno, salvo que alguna de las partes comunicare a la otra su intención de ponerle término, mediante el envío de carta certificada, a través de notario público, dirigida al domicilio de la

contraparte, indicado en la comparecencia, con a lo menos ciento ochenta días de antelación al término del período inicial o de cualquiera de sus prórrogas. **CUARTO.-** La renta mensual de arriendo para los primeros doce meses de vigencia del contrato será el equivalente en moneda nacional a quinientos cuatro coma cero ocho Unidades de Fomento. Una vez incorporado al contrato la totalidad de la superficie del piso Cuarto, según se señala en la cláusula Quinto siguiente, y hasta el treinta y uno de Agosto del año dos mil veintiuno, vale decir por un periodo de doce años, la renta será de seiscientos cuarenta coma veintiuna Unidades de Fomento. A partir del uno de Septiembre del año dos mil veintiuno y hasta el término del contrato, el día treinta y uno de Agosto del año dos mil veintiocho, el valor de la renta pactada disminuirá desde seiscientos cuarenta coma veintiuna Unidades de Fomento, a la suma de trescientos treinta y dos coma noventa y dos Unidades de Fomento.

Las rentas pactadas serán pagaderas según el valor de dicha unidad de fomento, el día del pago efectivo. Esta renta se pagará al contado y por mensualidades vencidas los días treinta de cada mes, o el día quince inmediatamente anterior en caso de ser este día sábado, domingo o festivo, en la cuenta corriente que el arrendador indique.

Sin perjuicio de lo establecido en los primeros párrafos de esta cláusula, al inicio de la vigencia de la renta rebajada de trescientos treinta y dos coma noventa y dos unidades de fomento, vale decir el día uno de Septiembre del año dos mil veintiuno, las partes someterán a revisión la nueva renta vigente pactada de trescientos treinta y dos coma noventa y dos Unidades de Fomento, negociación que tendrá un plazo máximo de seis meses, hasta el día veintiocho de febrero del año dos mil veintidós. Vencido este plazo de seis meses sin que las partes hayan introducido alguna variación a la renta vigente, esta última se consolidara en trescientos treinta y dos



coma noventa y dos Unidades de Fomento por los próximos sesenta meses, hasta el veintiocho de febrero del año dos mil veintisiete, fecha esta última en que se abrirá un nuevo periodo de seis meses para la de revisión de la renta vigente, desde el uno de Marzo del año dos mil veintisiete y hasta el treinta y uno de Agosto del mismo año. El resultado respecto del canon de esta última negociación regirá hasta el fin de la vigencia del contrato. Por acuerdo expreso entre las partes, para el primer periodo de negociación, se considerará como renta efectiva, la equivalente a cero coma veintiséis Unidades de Fomento por metro cuadrado, esto es trescientos treinta y dos coma noventa y dos Unidades de Fomento por la totalidad de ambos pisos. En el evento que por cualquier causa o motivo se modifique, congele, suprima o reemplace la unidad de fomento, las partes acuerdan que la renta vigente en cualquier momento de vigencia del contrato, se convierta en pesos moneda legal chilena, al valor de la última renta pagada, la cual se reajustará mensualmente en un porcentaje igual a la variación que experimente el índice de precio al consumidor fijado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos o por el organismo que lo reemplace.

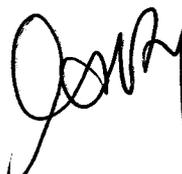
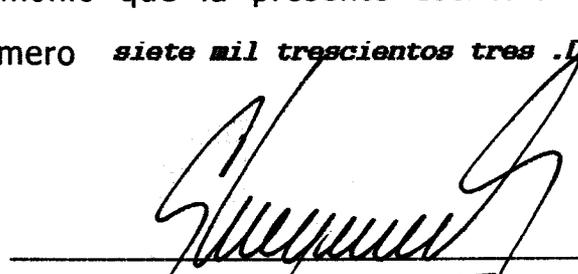
QUINTO: Las partes declaran que la propiedad será entregada al arrendatario en dos etapas: **Uno)** Al inicio del presente contrato vale decir el uno de Septiembre del año dos mil ocho, todo el piso quinto y cuatrocientos treinta y siete metros cuadrados del piso cuarto según se señala en plano de planta anexo a este contrato. **Dos)** El uno de Septiembre del año dos mil nueve, el resto del piso cuatro, es decir doscientos setenta y dos coma veintiséis metros cuadrados, según se señala en plano de planta citado. **SEXTO:** La arrendataria no podrá, sin previa autorización escrita del arrendador a) ceder el arriendo o subarrendar, b) hacer variación alguna en el inmueble entregado en arriendo; c) colocar avisos comerciales sean luminosos o de otro tipo;

d) modificar desagües, estructuras y/o instalaciones de cualquier tipo, e) introducir modificaciones substanciales en la distribución de los inmuebles arrendados y, f) cualquier otro acto que de ordinario necesitare de autorización. **SEPTIMO:** Queda expresamente prohibido a la arrendataria: a) mantener o introducir en las propiedades arrendadas o en sus proximidades, materias inflamables, combustibles, explosivos o de mal olor; b) destinar las propiedades arrendadas a otro uso que el autorizado por este contrato, y e) toda contravención a los reglamentos y ordenanzas vigentes. **OCTAVO:** La arrendataria se obliga a pagar las cuentas de luz, agua, teléfono y demás consumos así como los gastos comunes, dentro del plazo que corresponda. Respecto al 4° Piso, las cuentas de luz, agua y gastos comunes se prorratearán según la superficie ocupada por cada parte, hasta la fecha en que la totalidad del piso cuarto sea entregada a la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras. **NOVENO:** La arrendataria se obliga a mantener las propiedades arrendadas en perfecto estado de conservación y aseo, siendo de su exclusivo cargo la reparación de cualquier desperfecto de suelo, paredes, pisos, vidrios, cristales, pintura, servicios higiénicos, instalaciones, etcétera, para lo cual se ceñirá a las instrucciones del arrendador. Deberá cumplir además, con todas las obligaciones que la ley impone a los arrendatarios de inmuebles urbanos. **DÉCIMO:** Toda mejora que efectúe la arrendataria en las propiedades arrendadas será de su exclusivo costo, pero quedará a beneficio del arrendador desde el momento mismo en que sea efectuada, salvo que pueda retirarla sin detrimento del inmueble. No obstante si el arrendador lo solicitara, deberán restituirse las propiedades arrendadas en su estado original al término del contrato, siendo de cargo de la arrendataria los gastos que ello ocasione. **UNDECIMO: SEGUROS.** La parte arrendataria se obliga a mantener



el inmueble arrendado protegido por un seguro que cubra totalmente los daños que pueda producir un incendio o sismo y en general cualquier evento de los considerados catastróficos, por todo el periodo que dure el presente contrato de arriendo. Las pólizas deben ser actualizadas una vez al año. **DECIMO SEGUNDO:** El arrendador no responderá de manera alguna por robos que puedan ocurrir en las propiedades arrendadas ni por perjuicios que puedan producirse por incendios, inundaciones, filtraciones, explosiones, roturas de cañerías, humedad o calor, u otras causas ajenas a su voluntad. **DECIMO TERCERO:** La arrendataria se hace responsable de todo acto o hecho suyo o de persona a su cargo, que produzca daño a las propiedades arrendadas, a su propietario o a terceros. **DECIMO CUARTO:** El arrendador o el representante por él designado, queda facultado para visitar las propiedades arrendadas cuando lo estime conveniente, debiendo la arrendataria proporcionar las facilidades del caso. **DECIMO QUINTO:** El simple retardo de un mes en el pago de la renta del arrendamiento facultará al arrendador para poner término al arrendamiento y exigir la restitución inmediata de la totalidad de los inmuebles arrendados. **DECIMO SEXTO:** Las partes dejan constancia que las obligaciones del presente contrato de arriendo no están amparadas por garantía de arriendo alguna, en atención a la persona del arrendatario. **DECIMO SEPTIMO:** Para todos los efectos legales derivados de este contrato las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago y se someten a la competencia de sus Tribunales Ordinarios de Justicia. **DECIMO OCTAVO:** Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que procedan. **DECIMO NOVENO:** Los gastos e impuestos que se originen con motivo de la celebración del presente contrato serán de cargo de la arrendataria. **PERSONERIAS:** La personería de don

Juan Fernández Fernández y de don César Naranjo Ramírez para representar al Banco Santander- Chile, consta de la escritura pública de fecha catorce de junio del año dos mil cinco, otorgada en la notaria de Santiago de doña Nancy de la Fuente Hernandez. La personería de don Gustavo Arriagada Morales para representar a la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras consta en el Decreto Supremo número novecientos setenta y siete de fecha diecisiete de agosto de dos mil cinco, del Ministerio de Hacienda, publicado en el Diario Oficial del tres de octubre de dos mil cinco. En comprobante y previa lectura, firma los comparecientes junto al funcionario de esta Notaria, don Oscar Quiroz Carrizo. Se da copia. Se deja testimonio que la presente escritura queda anotada con Repertorio número *siete mil trescientos tres .Doy fe.*

Gustavo Arriagada Morales
Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras




Juan Fernández Fernández
Banco Santander- Chile




César Naranjo Ramírez


Juan del Señor Carrizo
ABOGADO

LA PRESENTE COPIA ES
TESTIMONIO FIEL DE SU ORIGINAL
21 AGO 2008
PABLO GONZALEZ CAAMAÑO
NOTARIO PUBLICO
9ª NOTARIA SANTIAGO

PABLO A. GONZALEZ CAAMAÑO
NOTARIO PUBLICO
9ª NOTARIA SANTIAGO
11
SANTIAGO CHILE

GONZALEZ CAAMAÑO
NOTARIO PUBLICO
9ª NOTARIA SANTIAGO
11
SANTIAGO CHILE

