

ASESORÍA JURÍDICA

LHB.27.12.07.

d: aprueba contrato arrendamiento (leasing).

150001008 N: ARCH. BATES



**APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

**SANTIAGO, 28 DIC. 2007**

**R. A. EXENTA N° 1106,**

**VISTO:** Los antecedentes que se acompañan y lo dispuesto en el decreto ley N° 1.819, de 1977; en la Ley N° 20.141, y en la resolución N° 55, de 1992, de la Contraloría General de la República.

**CONSIDERANDO**

Que mediante el Ord. N° 835, de fecha 13 de septiembre de 2007, Ingreso 10218, el Director de Presupuestos autorizó a esta Subsecretaría a adquirir mediante el sistema de leasing, tres pisos, un local en el primer piso, 180 metros cuadrados de bodegas y diez estacionamientos en el Edificio Santiago Downtown 2, ubicado en la Avda. Libertador Bernardo O'Higgins N° 1449, con el costo, que considera los de habilitación y plazo que se señala.

Que, con fecha 16 de noviembre de 2007, la Subsecretaria de Economía, Fomento y Reconstrucción solicitó, a través de las cartas Nos 364, 365, 366, 367 y 368, a los Bancos de Chile, BancoEstado, Banco BCI, Banco Santander-Chile y Banco del Desarrollo, respectivamente, que presentaran cotizaciones que permitieran materializar el contrato de arrendamiento con opción de compra aprobado por la Dirección de Presupuestos.

Que en respuesta a las cartas anteriormente mencionadas se recibieron las cotizaciones del Banco BCI, ingreso 13539, de 30 de noviembre de 2007; Banco del Desarrollo, ingreso 13648, de 04 de diciembre de 2007; Banco de Chile, ingreso 13986, de 10 de diciembre de 2007; BancoEstado, ingreso 14416, de 18 de diciembre de 2007, y Banco Santander Santiago, ingreso 14421, de 18 de diciembre de 2007.

Que, con fecha 21 de diciembre de 2007, se efectuó la reunión de evaluación de las cotizaciones, acordándose, según consta en el acta respectiva, celebrar con el Banco Santander Santiago el respectivo contrato de arrendamiento con opción de compra, precisándose que debe ser firmado antes del 31 de diciembre de 2007.

**RESUELVO**

**ARTÍCULO 1°:** Apruébase el siguiente contrato de arrendamiento suscrito entre esta Subsecretaría y el Banco Santander Santiago, mediante una escritura pública otorgada con fecha 27 de diciembre de 2007, ante el notario público de Santiago, don Ernesto Navarrete Villalobos, suplente del titular, don Juan Ricardo San Martín Urrejola:

C/Don. S. General

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

### **BANCO SANTANDER-CHILE**

#### **A**

### **SUBSECRETARÍA DE ECONOMÍA, FOMENTO Y RECONSTRUCCIÓN**

En Santiago de Chile, a veintisiete de Diciembre del año dos mil siete, ante mí, **OSCAR ERNESTO NAVARRETE VILLALOBOS**, Abogado, Notario Suplente, del Titular de la Cuadragésima Tercera Notaría de Santiago, de don **JUAN RICARDO SAN MARTÍN URREJOLA**, según Decreto Judicial que se protocoliza en esta Notaría, con oficio en calle Morandé número doscientos sesenta y uno, comuna de Santiago, comparecen: A) BANCO SANTANDER-CHILE, Rol Unico Tributario número noventa y siete millones treinta y seis mil guión K, en adelante también e indistintamente "la arrendadora", representada, según se acreditará por don Claudio Saavedra Araya, chileno, casado, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad número diez millones doscientos setenta y cinco mil ochocientos cincuenta y seis guión cero y por doña Tatiana Paola Narbona Ossandón, chilena, casada, contador auditor, cédula nacional de identidad número doce millones doscientos setenta y cinco mil seiscientos veintitrés guión ocho, todos domiciliados en Bombero Ossa número mil sesenta y ocho, piso quinto, Santiago,; por una parte, y por la otra;

B) La SUBSECRETARÍA DE ECONOMÍA, FOMENTO Y RECONSTRUCCIÓN, rol único tributario número 60.701.000-5, en adelante también e indistintamente "la arrendataria", representada, según se acreditará, por la Subsecretaria de Economía, Fomento y Reconstrucción, doña Ana María Correa López, chilena, casada, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad N° 4.702.311-4, ambas domiciliadas en Teatinos N° 120, piso 10, Santiago; los comparecientes mayores de edad quienes acreditan sus identidades con las cédulas mencionadas y exponen que han convenido en la celebración de un contrato de arrendamiento de bienes inmuebles, el que se regirá por las estipulaciones contenidas en el presente instrumento y, en subsidio, por las pertinentes del Código Civil, en cuanto le sean aplicables.

PRIMERO : Descripción del inmueble arrendado.-

( 1 ) Por instrucciones de la arrendataria y con el preciso y exclusivo objeto de dárselo en arrendamiento, conforme a las estipulaciones contenidas en las cláusulas que siguen, BANCO SANTANDER-CHILE, procederá a adquirir para sí el Local Comercial número Siete del primer piso, las oficinas números mil uno, mil dos, mil tres, mil cuatro y mil cinco del décimo piso, oficinas números mil ciento uno, mil ciento dos, mil ciento tres, mil ciento cuatro y mil ciento cinco del décimo primer piso, oficinas números mil doscientos uno, mil doscientos dos, mil doscientos tres, mil doscientos cuatro y mil doscientos cinco del décimo segundo piso, las bodegas números cero veintidós, cero veintitrés, cero veinticuatro, cero veinticinco, cero veintiséis y treinta del piso Zócalo y los estacionamientos números ciento diecinueve, ciento veinte y ciento veintiuno del primer subterráneo, estacionamientos números doscientos dieciséis, doscientos diecisiete y doscientos dieciocho del segundo subterráneo, estacionamientos números trescientos nueve y trescientos diez del tercer subterráneo y estacionamientos números cuatrocientos veintiuno y cuatrocientos veintidós del cuarto subterráneo, todos del edificio "StgoDowntown Dos", construido en el sector oriente del inmueble correspondiente al resto no transferido del LOTE A FUSIONADO ubicado en Avenida Libertador Bernardo O'Higgins número 1427, de una superficie aproximada de 6.346,36 metros cuadrados, y los siguientes deslindes: al Norte: en cinco coma cuarenta y nueve metros con otros propietarios, en veintinueve coma seis metros con otros propietarios, en cuarenta y nueve coma setenta y un metros con Lote B de la misma subdivisión, en diecinueve metros, en un metro treinta centímetros y en dos metros diez centímetros con otros propietarios; al Sur, en setenta y siete coma sesenta metros con Avenida Libertador Bernardo O'Higgins, en treinta coma sesenta y dos metros con otros propietarios y en cero coma cincuenta y dos metros con otros propietarios; al Norponiente, en uno coma

ero un metros con otros propietarios; al Oriente, en línea quebrada de quince, de seis coma cinco, de cuarenta, de cinco coma veinticinco y de dieciséis coma cero cuatro metros con otros propietarios; y al Poniente, en línea quebrada de veintinueve coma cuarenta metros y en treinta y ocho coma dieciséis metros con otros propietarios, en veinte coma cincuenta y un metros con calle San Martín y en uno coma cincuenta y seis metros con otros propietarios. El referido Lote proviene de la fusión de los siguientes predios: a) Lote A, de una superficie aproximada cinco mil setenta y cuatro coma veintisiete metros cuadrados, y los siguientes deslindes particulares: al Norte: en cinco coma cuarenta y nueve metros con otros propietarios, en veintinueve coma seis metros con otros propietarios y en cuarenta y nueve coma setenta y uno metros con Lote B de la misma subdivisión; al Sur: en cincuenta y cuatro coma diez metros con Avenida Libertador Bernardo O'Higgins, en treinta coma sesenta y dos metros con otros propietarios y en cero coma cincuenta y dos metros con otros propietarios; al Norponiente: en uno coma cero uno metros con otros propietarios; al Oriente: en línea quebrada de cincuenta coma noventa y seis metros; en diecisiete coma cincuenta y cuatro metros y en dieciséis coma cero cuatro metros con otros propietarios y al Poniente: en línea quebrada de veintinueve coma cuarenta metros y en treinta y ocho coma dieciséis metros con otros propietarios, en veinte coma cincuenta y uno metros con calle San Martín y en uno coma cincuenta y seis metros con otros propietarios. A su vez, el mencionado Lote A proviene de la subdivisión del inmueble ubicado en Avenida Libertador Bernardo O'Higgins números mil cuatrocientos cuarenta y nueve al mil cuatrocientos sesenta y uno, Santiago, compuesto por los siguientes inmuebles: A) Inmueble de Avenida Bernardo O'Higgins número mil cuatrocientos cuarenta y nueve; B) Inmueble de Avenida Bernardo O'Higgins número mil cuatrocientos sesenta y uno; C) Inmueble de calle San Martín número veintinueve y treinta y seis; D) Inmueble ubicado en el fondo de la propiedad de calle San Martín número sesenta y siete; E) Propiedad de calle San Martín número cuarenta y nueve al cincuenta y cinco; F) Propiedad ubicada en el fondo de la calle San Martín número sesenta y uno al sesenta y cinco; y, G) Callejón anexo de la propiedad de calle San Martín número treinta y cinco y treinta y siete, todos de la comuna de Santiago, Región Metropolitana. La subdivisión indicada en el párrafo anterior fue aprobada por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Santiago con fecha catorce de julio del año dos mil. El correspondiente plano de subdivisión se encuentra archivado bajo el número treinta y ocho mil setecientos setenta y siete de fecha veintiuno de julio del año dos mil en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago. b) Propiedad ubicada en Avenida Libertador Bernardo O'Higgins número 1.427 al 1.445 de la comuna de Santiago, Región Metropolitana, que deslinda: NORTE, con propiedad de la Corporación de Mejoramiento Urbano, según límite sur de la prolongación de la calle Nueva Amunátegui, hoy de Entel Chile; SUR, con Avenida Bernardo O'Higgins; ORIENTE, con propiedad de la sucesión de don Mario Valdés Ortúzar, hoy de propiedad de Entel Chile; y PONIENTE, con propiedad del Monasterio del Sagrado Corazón. El dominio del inmueble ubicado en Avenida Libertador Bernardo O'Higgins número mil cuatrocientos cuarenta y nueve al mil cuatrocientos sesenta y uno a nombre de su actual propietario, Inmobiliaria Alameda 2001 S.A., rola inscrito a fojas trece mil quinientos treinta y dos número doce mil quinientos sesenta y nueve del Registro de Propiedad del año mil novecientos noventa y seis del Conservador de Bienes Raíces de Santiago y el dominio de la propiedad ubicada en Avenida Libertador Bernardo O'Higgins número 1.427 al 1.445 a nombre de su actual propietario, Inmobiliaria Alameda 2001 S.A., rola inscrito a fojas 8.514, bajo el número 9.718 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2002. Con fecha 28 de agosto del año 2002, la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Santiago aprobó la fusión de los lotes referidos, dando origen al terreno denominado "Lote A fusionado". El plano de fusión se archivó en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago con fecha 20 de Septiembre del año 2002, bajo el número 38.777-A.-

( 2 ) Asimismo, por instrucciones de la arrendataria y con el único y exclusivo objeto de entregárselos en arrendamiento, BANCO SANTANDER-CHILE procederá a financiar en el inmueble arrendado, obras de habilitación y adquisición de bienes muebles destinados a alhajar los inmuebles arrendados consistentes en los honorarios a pagar por conceptos de calculista, señalética, proyecto de climatización, proyecto de seguridad, proyecto eléctrico, proyecto sanitario, arquitectura, proyecto de iluminación, además la

habilitación incluirá las obras generales, estaciones de trabajo y tabiques, sillas de estaciones de trabajo, sillas de jefaturas y salas de reunión, mobiliario de áreas de espera y sillas de visita, sistema de archivo full space, iluminación, alfombras, aumentos de empalmes eléctricos y otros. El financiamiento por habilitación será hasta por un monto máximo de 80.916,80 Unidades de fomento más el correspondiente impuesto al valor agregado y que será pagado por el BANCO SANTANDER-CHILE de conformidad al programa de desarrollo y avance de las obras, al presupuesto general de la misma y a los presupuestos parciales y a sus ajustes, según lo presente la empresa encargada de las obras, los cuales deben estar previamente visados por el inspector técnico designado por el Banco. Corresponderá a la arrendataria la contratación de la empresa que llevará a cabo las obras antes referidas.

( 3 ) Las partes dejan expresamente establecido, que BANCO SANTANDER-CHILE adquirirá el inmueble antes individualizado para el solo efecto de convenir el presente contrato, por lo que cada una de las estipulaciones del mismo deberán ser entendidas en ese espíritu, en especial aquellas obligaciones que sean de cargo de la arrendataria, los riesgos de pérdida o daño del inmueble arrendado, aún los producidos por caso fortuito o fuerza mayor.

#### SEGUNDO : Arrendamiento.

BANCO SANTANDER-CHILE da en arrendamiento a la SUBSECRETARIA DE ECONOMIA, FOMENTO Y RECONSTRUCCION el inmueble individualizado en la cláusula precedente, a contar de la fecha indicada en la cláusula décimoprimer. La arrendataria acepta para sí el inmueble arrendado y declara que lo destinará al desarrollo de las funciones que le son propias.

El presente contrato se sujeta a las siguientes condiciones copulativas: i) que BANCO SANTANDER-CHILE pueda inscribir a su nombre el dominio del inmueble arrendado dentro de un plazo de 120 días contado desde la fecha en que se suscriba del respectivo contrato de compraventa; ii) que inscrito el dominio a nombre de BANCO SANTANDER-CHILE, el Certificado de Hipotecas y Gravámenes acredite que el inmueble se encuentra libre de gravámenes, prohibiciones o litigios, con excepción del respectivo Reglamento de Copropiedad del Edificio.

En caso que todo lo anterior no ocurra, BANCO SANTANDER-CHILE comunicará por carta certificada tal circunstancia a la SUBSECRETARIA DE ECONOMIA, FOMENTO Y RECONSTRUCCION quien renuncia desde ya a cualquier acción en contra de BANCO SANTANDER-CHILE derivada del incumplimiento de las condiciones estipuladas.

#### TERCERO : Entrega.

( 1 ) La entrega del inmueble arrendado se efectuará, poniendo el inmueble arrendado a disposición de la arrendataria, totalmente desocupado, en el estado en que actualmente se encuentra, que es conocido de la arrendataria.

( 2 ) Será suficiente para acreditar la fecha de la entrega la declaración que al respecto formule la arrendataria dentro de los cinco días siguientes de efectuada la entrega, mediante carta certificada autorizada ante Notario Público indicando la fecha en que recibió el inmueble arrendado. Transcurridos treinta días contados desde la fecha de suscripción de la respectiva escritura pública de compraventa sin que se haya recibido la comunicación anterior, se entenderá para todos los efectos legales que la fecha de entrega del inmueble arrendado es la fecha en que se suscribió dicho contrato de compraventa.

( 3 ) Si la arrendataria se negare a recibir el inmueble arrendado al momento de efectuarse la entrega, BANCO SANTANDER-CHILE podrá ejercer algunos de los derechos establecidos en su favor en la cláusula décimotercera y, además, exigirle el reembolso de todos los gastos en que hubiere incurrido con motivo de la negativa de la arrendataria.

( 4 ) Sin perjuicio de lo estipulado precedentemente, si llegare a ser cierto que la entrega no podrá efectuarse por cualquier causa ajena a BANCO SANTANDER-CHILE,

éste tendrá derecho a pedir la terminación del contrato y el reembolso por parte de la arrendataria de todos los gastos en que hubiere incurrido con motivo u ocasión de su celebración, en especial los relativos a la adquisición del inmueble arrendado.

#### CUARTO : Renta de Arrendamiento.-

( 1 ) Las veinte rentas de arrendamiento tendrán un valor por la suma equivalente en pesos, moneda corriente nacional de curso legal, de 25.030,82 unidades de fomento.

( 2 ) La primera renta de arrendamiento será pagada por la arrendataria el día treinta de Abril del año dos mil ocho. Las diecinueve siguientes rentas de arrendamiento serán pagadas por la arrendataria anualmente los días treinta de los meses de Enero de cada año de vigencia del contrato a partir del treinta de Enero del año dos mil nueve.

( 3 ) Las rentas estipuladas se pagarán en las oficinas de BANCO SANTANDER-CHILE. En general, todo pago que deba hacer la arrendataria conforme a este contrato, deberá efectuarse en las oficinas de BANCO SANTANDER-CHILE, salvo que éste notificare a la arrendataria en contrario con la debida anticipación, por carta certificada dirigida al domicilio consignado en este contrato.

( 4 ) Todas y cada unas de las rentas de arrendamiento se incrementarán en el monto correspondiente al impuesto al valor agregado (IVA), en su tasa actual del diecinueve por ciento o la que estuviere vigente al momento de cada pago efectivo. Con respecto a la determinación de la base imponible del impuesto al valor agregado y conforme lo dispuesto en el artículo 17 inciso primero del D.L. 825, se deducirá de la renta de arrendamiento antes señalada, una cantidad equivalente al 11% anual del avalúo fiscal de los inmuebles arrendados.

( 5 ) Los pagos se efectuarán por el equivalente en pesos, moneda corriente de curso legal, según el valor vigente para la unidad de fomento al día del pago efectivo, determinado conforme a lo dispuesto en el artículo cuarto de la ley 18.010 y el artículo único transitorio de la ley 18.840. Si dejare de determinarse el valor de la unidad de fomento o se modificare la forma en que actualmente se efectúa su determinación, de tal modo que su valor no reflejare fielmente las variaciones del Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o del organismo que lo reemplace o haga sus veces, las rentas pendientes de vencimiento se reajustarán en igual proporción de la variación experimentada por el señalado índice entre el mes anterior a la fecha de pago de la última renta reajustada de acuerdo con la unidad de fomento y el mes anterior a la fecha de pago efectivo de cada una de las rentas, tomando como base la última cantidad en pesos pagada antes de ocurrir algunos de los eventos indicados.

#### QUINTO : Saneamiento.-

( 1 ) Habiendo sido seleccionado libremente por la arrendataria el inmueble arrendado y siendo éste adquirido por BANCO SANTANDER-CHILE, conforme a las instrucciones de la arrendataria y con el único y exclusivo objeto de entregárselo en arrendamiento, aquella declara: **(i)** Que BANCO SANTANDER-CHILE no responderá a la arrendataria por las turbaciones que pueda sufrir en el goce del bien arrendado por vías de hechos de terceros o por terceros que justifiquen algún derecho sobre la cosa arrendada, cualquiera sea la causa de dicho derecho, anterior o posterior a la celebración del presente contrato y haya sido o no conocida por la arrendadora y cualquiera sea también la privación que, como consecuencia de ello, sufra la arrendataria. **(ii)** Que BANCO SANTANDER-CHILE no tendrá responsabilidad alguna por el mal estado o calidad del inmueble arrendado, cualquiera sea su causa y haya o no existido al tiempo de celebrarse el presente contrato, incluso cuando haya sido conocida de la arrendadora o hubiese debido conocerla. **(iii)** La arrendataria reconoce haber tenido a su disposición los títulos de la propiedad arrendada, y declara que cualquier vicio que de éstos se pueda derivar será de su única y exclusiva responsabilidad. 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 la arrendataria, a su propio cargo y riesgo, sin derecho a exigir ningún reembolso por este concepto o disminución de rentas por parte de BANCO SANTANDER-CHILE. Cualquier acción judicial que la arrendataria quisiera deducir en contra del vendedor del inmueble arrendado, deberá ser puesta en conocimiento previo del BANCO SANTANDER-CHILE, quien podrá ceder a la arrendataria los derechos que le corresponden en su calidad de propietaria de los bienes. En ningún caso, dicha cesión comprenderá la facultad de demandar por el Banco resolución de contratos o indemnización de perjuicios. **(iv)** Si al momento de tomar posesión física del inmueble arrendado, éste se encuentra ocupado por alguna persona, serán de cargo de la arrendataria todas las gestiones judiciales o extrajudiciales necesarias para obtener el desalojo de los mismos. La arrendadora no asume responsabilidad alguna por este concepto, de modo que el costo del desalojo correrá por cuenta exclusiva de la arrendataria.

( 2 ) La arrendataria renuncia a efectuar a BANCO SANTANDER-CHILE cualquier reclamación por algunos de los conceptos indicados, cuya responsabilidad no le corresponde y a pedir la terminación del contrato o a excepcionarse del cumplimiento íntegro y oportuno de sus obligaciones emanadas del mismo, especialmente del pago del valor total de la renta de arrendamiento, fundada en los mismos hechos.

SEXTO : Mantención y conservación de los bienes arrendados y otras obligaciones de la arrendataria.-

( 1 ) La arrendataria deberá mantener, de su cargo y costo, el inmueble arrendado en perfecto estado de aseo y conservación, efectuando todas las reparaciones que fueren necesarias, locativas y no locativas, cualquiera sea su causa. La arrendataria no tendrá derecho a reembolso ni indemnización alguna por las reparaciones y/o mantenciones que efectúe, ni por los elementos que reemplace o incorpore al inmueble arrendado.

( 2 ) Durante la vigencia del presente contrato, pertenecerán a la arrendataria las mejoras de cualquier naturaleza que ésta introduzca al inmueble arrendado, sea con financiamiento propio o de terceros distintos al BANCO SANTANDER-CHILE. No obstante lo anterior, dichas mejoras pasarán a ser de dominio del BANCO SANTANDER-CHILE, a título de indemnización de perjuicios, sólo desde el momento que el presente contrato termine por cualquier causa distinta al ejercicio de la opción de compra y, como consecuencia de ello el arrendador haya recuperado materialmente el inmueble. En este último caso, la arrendataria no tendrá derecho a reembolso de su valor y no podrán ser retiradas ni separadas al término del arrendamiento, salvo en cuanto hubieren sido expresamente autorizadas por escrito por la arrendadora y su retiro no causare detrimento al bien arrendado.

( 3 ) BANCO SANTANDER-CHILE no tendrá ninguna responsabilidad por los daños y perjuicios, directos o indirectos, previstos o imprevistos que por efectos del uso y goce del inmueble arrendado, puedan causarse en la persona o bienes de la arrendataria, de sus dependientes o familiares o de terceros, responsabilidad que corresponderá íntegra y totalmente a la arrendataria.

( 4 ) Corresponderá a BANCO SANTANDER-CHILE, el pago del impuesto territorial o contribuciones que gravan a los inmuebles arrendados y, que se devenguen durante la vigencia del presente contrato, siempre que se mantengan vigentes las disposiciones legales que establecen el beneficio tributario sobre crédito contra el impuesto de primera categoría por concepto de las contribuciones pagadas. En caso que BANCO SANTANDER-CHILE perdiere el derecho a tal beneficio en todo o parte por el hecho que se modifique la legislación tributaria actualmente vigente, corresponderá a la arrendataria el pago del total o de la diferencia de dicho impuesto territorial.

( 5 ) Corresponderá a la arrendataria el pago de los gastos comunes y cuentas por consumos de servicios domiciliarios, debiendo acreditar a BANCO SANTANDER-CHILE el oportuno cumplimiento de su obligación, así como cualquier otro gravamen fiscal o

municipal que afecte al inmueble arrendado.

( 6 ) La arrendataria deberá informar a BANCO SANTANDER-CHILE sus estados financieros al 31 de diciembre de cada año, mientras se encuentre vigente el presente contrato. Dicha información deberá ser proporcionada a más tardar dentro del mes de abril siguiente a dicha fecha. Sin perjuicio de lo anterior, en cualquier momento de la vigencia del contrato BANCO SANTANDER-CHILE o sus mandatarios podrán requerir a la arrendataria información adicional respecto de su situación financiera, los bienes arrendados o el proyecto que éstos integran, en cuyo caso ella deberá ser entregada en el menor plazo posible.

SEPTIMO : Consentimiento previo de la arrendadora.-

La arrendataria requerirá del consentimiento previo y por escrito de BANCO SANTANDER-CHILE, para ejecutar uno cualquiera de los siguientes actos en relación con el inmueble arrendado:

- a) Introducirle modificaciones, mejoras o alteraciones de cualquier clase. Sin perjuicio de lo anterior, BANCO SANTANDER-CHILE, faculta desde ya a la arrendataria para introducir al inmueble arrendado, las modificaciones, mejoras o alteraciones que estime necesarias para el cumplimiento de su giro, debiendo comunicarlo por escrito a BANCO SANTANDER-CHILE con una anticipación de a lo menos cinco días. Se deja constancia que BANCO SANTANDER-CHILE no tendrá responsabilidad de ningún tipo por los daños, perjuicios y/o multas, directos o indirectos, previstos e imprevistos, que por efectos de las modificaciones, mejoras o alteraciones que se realicen en el inmueble arrendado, puedan causarse en la persona o bienes de la arrendataria, de sus dependientes, familiares o de terceros, responsabilidad que corresponde íntegra y totalmente a la arrendataria.
- b) Cambiarle el destino.
- c) Subarrendar, constituir cualquier derecho sobre el inmueble en favor de terceros, ceder de cualquier forma su goce o tenencia y ceder los derechos que para él emanan del presente contrato.

OCTAVO : Dominio del inmueble arrendado.-

( 1 ) La arrendataria reconoce que el dominio del inmueble arrendado pertenece a BANCO SANTANDER-CHILE y, por lo tanto, se compromete a no ejecutar acto alguno que pueda alterar la titularidad del dominio o que tienda a su enajenación, transferencia o gravamen o que tenga por resultado uno cualquiera de estos actos.

( 2 ) Si la arrendataria tuviere conocimiento de hechos o acciones mediante las cuales se impugnare o desconociere el título de dominio de BANCO SANTANDER-CHILE o derivaren o pudieren derivar en situaciones que amenacen o turben el ejercicio de su derecho de dominio, deberá ponerlo en su conocimiento de inmediato y ejercitar de su propio cargo cuantas acciones, excepciones o reclamaciones fueren necesarias, ante cualquier autoridad administrativa, política o judicial que corresponda, para el sólo efecto de acreditar el dominio de la arrendadora sobre el bien arrendado. En el cumplimiento de esta obligación queda prohibido a la arrendataria demandar por el Banco resolución de contratos o indemnización de perjuicios.

( 3 ) La arrendataria permitirá el acceso al arrendador sus agentes o dependientes dentro de su horario de funcionamiento, para que inspeccionen el bien arrendado, siempre con aviso previo dado con una anticipación razonable.

NOVENO : Riesgo de destrucción, pérdida y deterioro.-

( 1 ) Todos los riesgos de destrucción, pérdida o deterioro del inmueble arrendado, sea total o parcial o cualquiera sea su causa, sea que se trate de caso fortuito o fuerza mayor, de hecho o culpa de la arrendataria, de sus dependientes o de terceros, son asumidos y serán soportados por la arrendataria.

( 2 ) En mérito de lo anterior, si por efectos de un siniestro se destruyere totalmente el inmueble arrendado y como consecuencia de ello el contrato de arrendamiento

celebrado a su respecto terminare, la arrendataria deberá continuar pagando al arrendador las mismas cantidades estipuladas en la cláusula cuarta y en las mismas oportunidades allí señaladas, hasta el término estipulado para el arrendamiento, sin perjuicio que, si el siniestro se hallare cubierto por un seguro, se aplique lo dispuesto en la cláusula siguiente.

( 3 ) Si el siniestro que afectare al inmueble arrendado produjere su pérdida parcial, el contrato de arrendamiento continuará plenamente vigente y la arrendataria deberá pagar la renta de arrendamiento pactada, sin rebaja de ninguna especie, sin perjuicio asimismo que, si el siniestro se hallare cubierto por un seguro, se aplique lo dispuesto en la cláusula siguiente.

DECIMO : Seguro del inmueble arrendado.-

( 1 ) Durante todo el período de vigencia del arrendamiento, el inmueble arrendado deberá mantenerse asegurado, contra todo riesgo normal y asegurable que pudiera afectarle.

( 2 ) El seguro por las coberturas que se indican a continuación será contratado por BANCO SANTANDER-CHILE en su propio beneficio, a cuyo efecto la arrendataria consiente expresamente en este acto:

incendio ordinario, caída de aeronaves, rotura de cañerías, daños por explosión, daños por choque de vehículos, se extiende a cubrir los daños ocasionados por los vehículos propios, se otorgará cobertura automática por concepto de nuevos bienes (muebles o inmuebles) hasta un 10% del monto asegurado en la póliza, daños de incendio y daños materiales a consecuencia directa de actos terroristas, daños por combustión espontánea, daños materiales por viento, inundación y desbordamiento de causes, se amplía a cubrir bienes e inmuebles subterráneos, instalaciones y equipos depositados en subterráneos, daños materiales causados por peso de nieve o hielo, incendio a consecuencia de fenómenos de la naturaleza excepto sismo, daños materiales a consecuencia de erupción volcánica, daños por avalanchas, aluviones y deslizamientos, incendio a consecuencia de sismo, daños materiales causados por sismo, daños causados por salida de mar, daños causados por objetos fijos o flotantes, daños causados por colapso de edificio, remoción de escombros hasta 3.000 U.F., daños materiales a causa de construcción o demolición de edificios colindantes, daños materiales causados por bomberos hasta un 10% del monto asegurado, daños materiales e incendio a consecuencia de fallas eléctricas.

( 3 ) Las coberturas de los seguros que corresponde tomar a BANCO SANTANDER-CHILE, han sido determinadas de común acuerdo con la arrendataria, de tal forma que ésta no podrá en ningún caso excepcionarse de su responsabilidad por los riesgos de la cosa, aún si el contenido de dichas coberturas o sus condiciones generales variaren por hechos ajenos a la voluntad de BANCO SANTANDER-CHILE. El valor de lo asegurado será el valor comercial del inmueble, el que a esta fecha las partes están de acuerdo en determinar en la suma equivalente en pesos, de 336.372 unidades de fomento, quedando BANCO SANTANDER-CHILE facultado expresamente por la arrendataria para ajustar dicha cantidad si variaren las actuales condiciones. El seguro será contratado con los siguientes deducibles: riesgos de la naturaleza, rotura de cañerías, riesgos políticos, 10 U.F. en toda y cada pérdida, adicional de terrorismo, 10% en toda y cada pérdida con un mínimo de uf 25.-, incendio y daños materiales sismo (habitacional) 1% del monto asegurado con mínimo 25 U.F. en toda y cada pérdida, incendio y daños materiales sismo (comercial) 2% del monto asegurado con mínimo 50 U.F. en toda y cada pérdida.

( 4 ) Los demás seguros para cubrir los restantes riesgos de daños al inmueble arrendado y a terceros serán contratados por la arrendataria. El costo de dichos seguros será de cargo exclusivo de la arrendataria y serán tomados a favor de BANCO SANTANDER-CHILE, debiendo enviársele las pólizas correspondientes y los comprobantes de pago de las primas. El valor de lo asegurado será el valor comercial del inmueble arrendado. Si la arrendataria no tomare o no renovare oportunamente los seguros o no pagare las primas, BANCO SANTANDER-CHILE queda desde ya facultada para hacerlo por



su cuenta, pero sin responsabilidad si así no lo hiciere, debiendo reembolsarle todos los gastos en que hubiere incurrido, bastando un simple requerimiento por escrito en tal sentido.

( 5 ) La arrendataria deberá respetar todas las cláusulas y condiciones de las pólizas de seguro contratadas, cuidando de evitar que por cualquier hecho, acto u omisión de su parte, pueda producirse su resolución o caducidad. Todas las obligaciones que en virtud de la póliza contratada correspondieran a BANCO SANTANDER-CHILE, deberán ser asumidas por la arrendataria.

( 6 ) La arrendataria deberá informar de inmediato a BANCO SANTANDER-CHILE, el siniestro que hubiere afectado al inmueble arrendado, cualquiera sea el daño o la pérdida que haya sufrido y se encuentren o no cubiertos por un seguro, indicando la fecha y circunstancias del siniestro, así como la naturaleza y monto estimado de los daños. Asimismo, deberá dejar constancia inmediata de los hechos en la unidad policial más cercana y dar aviso a la compañía aseguradora correspondiente dentro de los diez días siguientes a la fecha del siniestro.

( 7 ) La rehabilitación de todos los seguros después de ocurrido un siniestro, será de cargo y costo exclusivo de la arrendataria.

( 8 ) Si el siniestro fuere total y sin perjuicio de lo estipulado en la cláusula precedente, la indemnización que pague el asegurador a BANCO SANTANDER-CHILE será destinada al pago de las cantidades vencidas y/o pendientes de vencimiento a esa fecha que la arrendataria debe efectuar una vez ocurrido el siniestro y hasta el término del contrato, más el precio de venta del inmueble arrendado establecido en la cláusula décimosegunda. Si no hubiere indemnización o su valor no alcanzare a cubrir el monto total de lo que la arrendataria deba pagar, deberá de enterar de contado la diferencia a BANCO SANTANDER-CHILE. En caso contrario, el exceso pertenecerá a la arrendataria y le será pagado por BANCO SANTANDER-CHILE.

( 9 ) Si el siniestro fuere parcial y el asegurador no pagare la indemnización, cualquiera sea el seguro comprometido, o la indemnización que pagare fuere insuficiente para reparar íntegramente el inmueble arrendado, cualquiera sea la causa de la ausencia o insuficiencia de la indemnización o del siniestro, incluido el caso fortuito o fuerza mayor, la arrendataria deberá reparar íntegramente por sí misma el inmueble o complementar la indemnización pagada por el asegurador, si fuere insuficiente, asumiendo de su cargo el valor de la reparación no cubierto por el seguro. Con todo, en caso de siniestro parcial, sea o no suficiente la indemnización, BANCO SANTANDER-CHILE sólo entregará el valor de la indemnización pagada por el asegurador una vez que el inmueble haya sido íntegramente reparado a su satisfacción.

( 10 ) Igualmente, si el asegurador no pagare la indemnización para reparar el daño causado en la persona o propiedad de un tercero, por cualquier causa, o si la que pagare fuere insuficiente, la arrendataria deberá pagar a BANCO SANTANDER-CHILE cualquier suma que hubiere debido desembolsar, a su sólo requerimiento.

#### DECIMOPRIMERO : Duración del arrendamiento.-

El presente contrato tendrá un plazo fijo de vigencia de doscientos veintinueve meses, contados desde el veintiocho de Diciembre del año dos mil siete.

#### DECIMOSEGUNDO : Opciones al término del arrendamiento.-

( 1 ) El presente contrato finalizará irrevocablemente al término del plazo que se estipula en la cláusula anterior, sin necesidad de requerimiento previo alguno.

( 2 ) Al término del arrendamiento, la arrendataria podrá optar por alguna de las siguientes alternativas:

- a) Devolver el bien arrendado a la arrendadora;
- b) Celebrar un nuevo contrato de arrendamiento; o

c) Comprar el inmueble arrendado.

( 3 ) Si la arrendataria decidiera hacer uso de la primera opción, deberá entregar el inmueble dentro de los cinco días hábiles siguientes al vencimiento del plazo de la duración del contrato, en perfecto estado de aseo y conservación, sin más desgaste que el normal de su propio uso. Todos los gastos que se originen con motivo u ocasión de la restitución serán de cargo exclusivo de la arrendataria. En caso de mora o simple retardo en la restitución, la arrendataria deberá pagar a BANCO SANTANDER-CHILE, a título de indemnización moratoria por los perjuicios, valuados anticipadamente por las partes, una suma equivalente a un 4% de la última renta de arrendamiento, por cada día o fracción de día de retraso.

( 4 ) Si la arrendataria opta por la celebración de un nuevo contrato, de acuerdo con lo indicado en la letra b), éste se regirá por las estipulaciones que oportunamente acuerde con BANCO SANTANDER-CHILE. A falta de acuerdo, deberá restituir el inmueble arrendado en los términos expresados precedentemente. Será requisito para el ejercicio de esta opción por parte de la arrendataria haber dado íntegro y oportuno cumplimiento a sus obligaciones emanadas del contrato que termina. La permanencia de la arrendataria en el inmueble con posterioridad al término del contrato no significará en modo alguno la renovación del mismo, ni aún en los casos contemplados en el artículo 1956 del Código Civil.

( 5 ) En el evento que la arrendataria ejerza la opción indicada en la letra c), para cuyo efecto BANCO SANTANDER-CHILE le formula en este acto una oferta irrevocable, el precio de la compraventa será una cantidad equivalente a 2.085,90 unidades de fomento, pagadero de contado, el día veintiocho de Febrero del año dos mil veintisiete. En caso de aceptación de la oferta, la venta se perfeccionará mediante el otorgamiento y suscripción de la respectiva escritura pública, dentro del plazo de 30 días siguientes al vencimiento del plazo de duración del arrendamiento. La oferta caducará si la arrendataria incurre en la falta de pago oportuno e íntegro de alguna obligación o en cualquier incumplimiento de las obligaciones que emanan del presente contrato o de cualquier otro acto, contrato u obligación que haya suscrito o contraído con el BANCO SANTANDER-CHILE, y no será exigible en el evento que se encuentre pendiente algún litigio respecto o a causa de los bienes arrendados, a menos que la arrendataria caucione suficientemente a BANCO SANTANDER-CHILE los resultados del juicio. Los gastos, derechos e impuestos que se ocasionen con motivo de la compraventa y de la posterior transferencia del dominio a la arrendataria, serán de su cargo y costo exclusivo.

( 6 ) La arrendataria deberá comunicar por escrito a BANCO SANTANDER-CHILE la opción que hubiere decidido ejercer, dentro de los treinta últimos días de vigencia del contrato de arrendamiento. Si omitiere la comunicación, se entenderá que ha optado por la alternativa indicada en la letra c). Con todo, tanto la aceptación expresa como la tácita de la oferta de venta se entenderán hechas bajo la condición que la arrendataria pague oportunamente el precio de la compraventa y concurra al otorgamiento del instrumento respectivo en que ésta conste. En caso contrario, se entenderá que ha optado por la alternativa de devolución de los bienes arrendados indicados en la letra a) de esta cláusula, debiendo proceder a este efecto en la forma allí señalada.

DECIMOTERCERO : Incumplimiento de la arrendataria.-

( 1 ) El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que en virtud del presente contrato corresponden a la arrendataria, especialmente la falta de pago oportuno de dos cualquiera de las rentas de arrendamiento pactadas en la cláusula cuarta, facultará a BANCO SANTANDER-CHILE para ejercer, a su opción uno cualquiera de los siguientes derechos:

a) A dar por terminado ipso-facto el contrato, sin necesidad de trámite ni declaración judicial alguna y, por lo tanto, a exigir la inmediata devolución del inmueble arrendado, el pago de la totalidad de las rentas de arrendamiento vencidas, y en concepto de cláusula penal por los perjuicios valuados anticipadamente y de común acuerdo por las partes, un 30% de las rentas que se encontraban pendientes de vencimiento a la época del incumplimiento; o bien, b) A exigir el pago de todas las rentas de arrendamiento

vencidas y, sin necesidad de trámite ni declaración alguna, el de todas las rentas de arrendamiento sucesivas hasta el término del arrendamiento, las que se entenderán devengadas por todo el período correspondiente y vencidas por ese solo hecho. En este caso y sólo si todas las rentas fueren pagadas y la arrendataria no adeudare suma alguna a BANCO SANTANDER-CHILE, conservará su derecho a ejercer una de las opciones pactadas en la cláusula anterior, en los términos, plazos y condiciones allí señaladas.

( 2 ) Las partes convienen expresamente que por el pago de la indemnización de perjuicios establecida bajo cláusula penal en la letra a) del párrafo precedente no se entiende extinguida la obligación de pagar los intereses moratorios por las rentas vencidas e impagas, de conformidad a lo estipulado en el artículo 1537 del Código Civil.

( 3 ) La circunstancia que BANCO SANTANDER-CHILE acepte el pago retrasado de uno o más rentas de arrendamiento, sin ejercer sus demás derechos, constituirá sólo un acto de mera tolerancia que no significará precedente alguno para la interpretación de la forma en que este contrato debe cumplirse.

( 4 ) En el evento de producirse la terminación anticipada del contrato de arrendamiento, BANCO SANTANDER-CHILE queda facultada para ingresar al inmueble a fin de hacerse cargo del mismo, sin autorización judicial ni intervención de autoridad alguna, prestándole desde ya la arrendataria su autorización para tal efecto, en términos irrevocables.

#### DECIMOCUARTO: Intereses moratorios.-

( 1 ) Cualquier pago que la arrendataria realice con posterioridad a la fecha pactada en el presente contrato, dará derecho a BANCO SANTANDER-CHILE para cobrar a la arrendataria el interés máximo que la ley permite estipular, sobre el total de la obligación insoluta y hasta la fecha de su pago efectivo, sin perjuicio del reajuste que proceda, si éste no se hubiere pactado a su respecto, el que se determinará aplicando la variación que hubiere experimentado la unidad de fomento entre la fecha en que el pago debió efectuarse y la fecha en que se haga efectivo o en su reemplazo, el Índice de Precios al Consumidor, en la misma forma indicada en la cláusula cuarta.

( 2 ) La arrendataria declara conocer que en caso de retardo en el pago de sus obligaciones, la arrendadora podrá encargar el cobro a terceros, a los que la arrendataria queda desde ya obligada a pagarles los honorarios y gastos que procedan.

( 3 ) Igual regla se aplicará al reembolso de cualquier gasto que BANCO SANTANDER-CHILE realice por cuenta de la arrendataria.

( 4 ) Las partes convienen expresamente que en el evento de incumplimiento de la arrendataria, la arrendadora podrá demandar el pago de los intereses moratorios correspondientes, conjuntamente con el pago de la indemnización de perjuicios establecida en la cláusula décimo tercera, de conformidad a lo estipulado en el artículo 1543 del Código Civil.

#### DECIMOQUINTO : Compensación .-

Cualquier suma que la arrendataria adeude a la arrendadora por cualquier concepto, podrá ser deducida directamente por ésta de las cantidades que deba restituirle, sin necesidad de declaración de ninguna especie, compensándose de esa manera los créditos hasta la suma menor, sin perjuicio de los derechos de BANCO SANTANDER-CHILE para cobrar cualquier diferencia que se pudiera producir en su favor.

DECIMOSEXTO : Expropiaciones.-

BANCO SANTANDER-CHILE no será responsable de las expropiaciones a que está o pueda estar afecto el inmueble objeto de este contrato, cuyo riesgo declara asumir la arrendataria, declarando desde ya que renuncia a toda acción civil, administrativa o de cualquier naturaleza que por este concepto pudieren entablar en contra de BANCO SANTANDER-CHILE.

DECIMOSEPTIMO : Indivisibilidad de las obligaciones de la arrendataria.-

Las partes acuerdan expresamente que todas y cada una de las obligaciones derivadas de este contrato tendrán el carácter de indivisibles para la arrendataria, sus herederos y/o sucesores, para todos los efectos legales que procedan, y, en especial, aquellos contemplados en los artículos 1.526 N°4 y 1.528 del Código Civil.

DECIMOCTAVO : Cesión de contrato.-

Uno) La arrendadora se reserva la facultad de ceder a terceros el derecho de cobrar las rentas de arrendamiento pactadas en la cláusula cuarta y/o los demás derechos que para ella emanan del presente contrato, ya sea en dominio o en garantía, o bien para designar un diputado para su cobro.

Dos) Las partes convienen expresamente que, si en virtud del derecho que se le otorga en la presente cláusula, BANCO SANTANDER-CHILE prenda a favor de un tercero los créditos que en virtud de este contrato tiene en contra de la arrendataria, será notificación suficiente para ésta el aviso que se le enviare por carta certificada.

DECIMONOVENO : Gastos e impuestos.-

Serán de cargo de la arrendadora los gastos, derechos e impuestos derivados de la celebración del presente contrato. Todos los demás gastos, derechos e impuestos que tengan su origen en el contrato, incluidos aquellos que graven o afecten a los documentos que deban suscribirse o aceptarse y cualquier suma adicional que la arrendadora deba pagar con ocasión o motivo de la adquisición de los bienes arrendados, serán de cargo de la arrendataria así como también los que tengan su causa en el incumplimiento de las obligaciones que para ella emanen del mismo, incluidas las costas procesales y personales.

VIGESIMO: Domicilio .-

Para todos los efectos legales derivados del otorgamiento de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad y comuna de Santiago y se someten a la competencia de sus Tribunales Ordinarios de Justicia, sin perjuicio del que corresponda al lugar del domicilio o residencia de la arrendataria, a elección del Banco. El Banco podrá, a su elección, demandar a la arrendataria ante los Tribunales de la comuna de Santiago o ante los competentes según las reglas de procedimiento.-

Personerías.-

Uno) La personería de don Claudio Saavedra Araya y de doña Tatiana Paola Narbona Ossandón para representar a BANCO SANTANDER-CHILE, consta de las escrituras públicas de fecha veinticuatro de Julio de dos mil dos, trece de febrero de dos mil seis y veintidós de noviembre de dos mil seis, todas otorgadas en la notaría de Santiago de doña Nancy de la Fuente Hernández.


Dos) La personería de doña Ana María Correa López para representar a la SUBSECRETARÍA DE ECONOMÍA, FOMENTO Y RECONSTRUCCIÓN consta del Decreto Supremo N° 86, de fecha 13 de Marzo del año 2.006. La autorización para suscribir el presente contrato consta de Ordinario N° 835, de fecha 13 de Septiembre de 2.007, de

La Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda. Minuta Presentada por Fiscalía Banco Santander-Chile.-

**ARTÍCULO 2º:** El gasto que irroque el contrato referido en el artículo 1º de esta resolución, se imputará al subtítulo 29, ítem 02 del presupuesto de la Subsecretaría de Economía, Fomento y Reconstrucción, del año que corresponda.

**ANÓTESE, REFRÉNDESE Y NOTIFÍQUESE.**

  
*Ana María Correa López*  
**ANA MARÍA CORREA LOPEZ**  
**SUBSECRETARIA DE ECONOMÍA,**  
**FOMENTO Y RECONSTRUCCIÓN**

  
**DEPARTAMENTO DE ECONOMÍA**  
**JEFE**  
**DEPTO.**  
**ADMINISTRATIVO**