



"TORRE COSTANERA"

CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO

INVERSIONES SHAJJO LIMITADA

A

SUBSECRETARIA DE PESCA CHILE

En Puerto Montt, República de Chile, a 28 de Noviembre de 2008, entre **INVERSIONES SHAJJO LIMITADA**, RUT. RUT. 77.340.310-4, representada por don Jorge Heriberto Albarrán Concha, chileno, casado, contador general, cédula nacional de identidad N° 8.847.048-6, ambos domiciliados en calle Illapel N° 10 Piso 5 de la ciudad de Puerto Montt, por una parte y en adelante "la Subarrendadora", y, por otra parte, la **SUBSECRETARIA DE PESCA CHILE**, R.U.T. N° 60.719.000-3, representada por don Jorge Chocair Santibáñez, chileno, casado, biólogo marino, cédula nacional de identidad N° 4.180.961-2, domiciliada en la ciudad de Valparaíso, calle Bellavista N° 168 Piso 18, en adelante "la Subarrendataria"; quienes han acordado celebrar el siguiente contrato de subarrendamiento sobre el inmueble que se especifica más adelante, que se registrará por las normas que a continuación se establecen:

PRIMERO. "Bien dado en Subarrendamiento".

1.1.- Por el presente instrumento **INVERSIONES SHAJJO LIMITADA**, representada en la forma indicada en la comparecencia, da en subarrendamiento a la **SUBSECRETARIA DE PESCA CHILE**, debidamente representada según lo señalado en la comparecencia, quien lo subarrienda y acepta para sí, la **Oficina N° 601** situada en el piso seis del Edificio denominado "TORRE COSTANERA", el que se encuentra ubicado en Avenida Juan Soler Manfredini N° 41, de la ciudad de Puerto Montt. Dicha Oficina tiene una superficie bruta aproximada de 97,11m² (noventa y siete coma once metros cuadrados), la cual se individualiza en los Planos denominados Anexos A y B, los que pasan a formar parte integrante de este contrato para todos los fines y efectos de derecho.

El Edificio de Oficinas "TORRE COSTANERA", en donde se encuentra situado el mencionado inmueble, esta ubicado en el Lote N° 3 hoy lote N° tres-A del loteo correspondiente al plano, permiso de subdivisión y memoria explicativa, que se encuentra archivado bajo el N° 2981 en el Registro de Propiedad del año 2003, del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Montt y cuyos deslindes especiales según su título esta conformado por el polígono C'-D1-N'-N-G-H-L-L'-C', cuyos deslindes especiales son: Al Norte, con Avenida España en línea (C` guión D Uno) de 139,33 metros; al Sur, con Avenida Juan Soler Manfredini en línea recta (G guión H) de 132,16 metros; en dos coma cincuenta metros en línea recta (L` guión L) con nuevo Lote número Dos guión A; y, en dos coma cincuenta metros en línea recta (N guión N`) con lote número 8-D; al Oriente, con futura calle Copiapó en línea (D Uno guión N`) de 95,90 metros; en línea (N guión G) en 7,50 metros con Lote 8-D; y al Poniente, con lote número Dos guión A línea (C` guión L`) de 78,80 metros y en línea (L guión H) en 7,50 metros.

El título de dominio se encuentra a fojas cinco mil cuatrocientos veinte vuelta número cinco mil seiscientos dieciocho del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Montt, correspondiente al año dos mil tres. Por escritura pública de fecha veintiuno de Marzo de dos mil uno, otorgada ante el Notario Público de Puerto Montt don Hernán Tike Carrasco, Inversiones Paseo del Mar S.A. vendió, cedió y transfirió a Banco Santander-Chile terrenos y construcciones del Centro Comercial, convirtiéndose Banco Santander-Chile en propietario de dichos inmuebles. Por escritura pública de fecha veintiuno de Marzo de dos mil uno, otorgada ante el Notario Público de Puerto Montt don Hernán Tike Carrasco, Inversiones Paseo del Mar S.A. y Banco Santander-Chile acordaron celebrar un contrato de arrendamiento, sobre el inmueble individualizado en la presente clausula, convirtiéndose Inversiones Paseo del Mar S.A. en la Arrendataria de dicho inmueble. En su clausula cuarta del referido contrato de arriendo entre Inversiones Paseo del Mar S.A. y Banco Santander-Chile, éste último autorizó expresamente a "la Arrendataria" para subarrendar libremente el inmueble objeto del presente contrato. Por escritura pública de fecha dieciocho de Octubre de dos mil dos, otorgada ante el Notario Público de Puerto Montt, don Hernán Tike Carrasco, se celebró novación por cambio de arrendatario, en donde las partes



convienen la sustitución de la Arrendataria Inversiones Paseo del Mar S.A. por la sociedad Pasmár S.A. quien asumió todos los derechos y obligaciones del contrato primitivo de arrendamiento con opción de compra y sus modificaciones posteriores vigente entre Inversiones Paseo del Mar S.A. y Banco Santander-Chile, incluyendo la facultad de subarrendar el inmueble objeto del contrato, de forma tal que Pasmár S.A. se transformó en arrendatario del mencionado inmueble. Finalmente, por contrato privado de fecha 25 de Noviembre de 2008, Pasmár S.A. dio en comodato a Inversiones Shajjo Limitada el espacio y demás superficies y usos objeto de este contrato de Subarrendamiento, quedando expresamente facultada la comodataria para suscribir en virtud del comodato citado en este párrafo el presente contrato de Subarrendamiento. Conforme a lo expuesto, el presente contrato tiene por objeto establecer las estipulaciones por las que Inversiones Shajjo Limitada, y a mayor abundamiento con el expreso conocimiento y aceptación de Pasmár S.A., da en subarrendamiento a SUBSECRETARIA DE PESCA CHILE la Oficina N° 601, situada en el piso seis del Edificio denominado "TORRE COSTANERA", el que se encuentra ubicado en Avenida Juan Soler Manfredini N° 41, de la ciudad de Puerto Montt.

SEGUNDO. "Plazo del Contrato".

2.1.- El plazo del contrato de subarrendamiento del inmueble será de sesenta meses, iniciándose para todos los efectos de derecho con esta fecha, a excepción de la obligación de pagar las rentas de subarrendamiento, las que se deberán pagar conforme a lo establecido en el numeral 3.2 siguiente. Este plazo será renovable en forma automática, por períodos iguales y sucesivos de sesenta meses cada uno, a menos que alguna de las partes decidiera no perseverar en el, en cuyo caso deberá dar aviso anticipado a la otra parte con a lo menos doce meses de anticipación al vencimiento del contrato o de su respectiva prórroga mediante carta certificada ante notario dirigida al domicilio de la otra parte señalado en la comparecencia del presente instrumento.

2.2.- "El Subarrendatario" no podrá subarrendar ni ceder el contrato de subarrendamiento ni los derechos que de él emanen, sin previa

autorización de “el Subarrendador”, que constare por escrito, todo ello en conformidad a lo prescrito por el artículo 1.946 del Código Civil.

2.3.- Ninguna estipulación de este documento limitara el derecho de “el Subarrendador” para ceder y/o disponer y/o constituir y/o dar garantía el contrato de subarrendamiento y/o los derechos y acciones que de él emanen a su favor, y en general para celebrar cualquier acto, contrato o convención respecto de los bienes, activos y derechos antes mencionados.

TERCERO. “Renta de Subarrendamiento”.

3.1.- La renta de subarrendamiento mensual por los primeros doce meses será la cantidad equivalente en pesos moneda nacional a **UF 27,19** (veintisiete coma diecinueve Unidades de Fomento), no afecto a I.V.A.; desde el mes trece y hasta el mes veinticuatro, ambos inclusive, será la cantidad equivalente en pesos moneda nacional a **UF 28,16** (veintiocho coma dieciséis Unidades de Fomento), no afecto a I.V.A.; desde el mes veinticinco y hasta el mes treinta y seis, ambos inclusive, será la cantidad equivalente en pesos moneda nacional a **UF 29,13** (veinte y nueve coma trece Unidades de Fomento), no afecto a I.V.A.; desde el mes treinta y siete y hasta el mes cuarenta y ocho, ambos inclusive, será la cantidad equivalente en pesos moneda nacional a **UF 30,10** (treinta coma diez Unidades de Fomento), no afecto a I.V.A.; y desde el mes cuarenta y nueve y por el resto de vigencia del presente contrato, será la cantidad equivalente en pesos moneda nacional a **UF 31,08** (treinta y una coma cero ocho Unidades de Fomento), no afecto a I.V.A. En caso de renovación, éste último valor será incrementado cada doce meses, contados desde el mes cuarenta y ocho de vigencia del presente contrato, en un 5% (cinco por ciento) sobre el valor que exista al momento de aplicarse cada reajuste.

3.2.- La renta de subarrendamiento comenzará a regir a contar desde la fecha en que “la Subarrendataria” ocupe físicamente el inmueble o a más tardar el día 01 de Enero de 2009, lo que ocurra primero.

3.3.- El pago de la renta de subarrendamiento, se hará por mes anticipado dentro de los primeros cinco días de cada mes, en el domicilio

de "el Subarrendador", o mediante depósito en cuenta corriente de "el Subarrendador", si ésta última, así lo solicita expresamente y por escrito.



3.4.- En caso de retraso en el pago de las rentas de arrendamiento, "la Subarrendadora" podrá cursar los intereses por mora que correspondan de acuerdo a la legislación vigente. El retraso en el pago de dos o más rentas de arrendamiento, será causal de término inmediato del presente contrato.

CUARTO. "Destino del Inmueble Subarrendado".

Una vez que el inmueble subarrendado sea habilitado por "el Subarrendatario", éste solo lo podrá destinar a oficinas administrativas para la explotación del giro de "la Subarrendataria". Ninguna estipulación del presente Contrato y de sus Anexos podrá ser interpretada como limitativa del derecho de "el Subarrendador" para celebrar otros contratos a favor de terceros, con iguales o similares destinos, respecto de otras oficinas o inmuebles del mismo Edificio.

QUINTO. "Condiciones de Entrega del Inmueble"

5.1.- El inmueble subarrendado será entregado por "la Subarrendadora" a "la Subarrendataria" en planta libre con: cielo americano con sus equipos de iluminación, un baño con wc y lavamanos, espacio para cocina, pintura interior completa, piso cerámico, puerta de acceso, y sin ningún tipo de muebles, las que son conocidas y plenamente aceptadas por "la Subarrendataria". En caso de que "la Subarrendataria" decida realizar algún cambio en las condiciones de entrega de las oficinas, los costos deberán ser asumidos por ella. Todos los gastos, obligaciones y responsabilidades en que se incurra por obras adicionales de la mencionada oficina N° 601, incluyendo los trámites necesarios para obtener la patente provisoria y definitiva serán de cargo de "la Subarrendataria". Respecto de los gastos, obligaciones y responsabilidades en que deba incurrir "la Subarrendataria", con ocasión del presente contrato, serán sin derecho a reembolso o restitución alguna por parte de "la Subarrendadora".

5.2.- Al producirse la terminación del presente contrato de subarrendamiento por cualquier causa, "la Subarrendataria" se obliga a restituir el inmueble subarrendado, sin derecho a reembolso o restitución alguna por parte de "la Subarrendadora", poniéndolo a disposición de ésta última y entregándole las llaves inmediatamente que termine este contrato, tras paso que deberá hacer mediante la desocupación total del inmueble subarrendado.

5.3.- Si durante la vigencia del presente contrato, "la Subarrendataria" quisiere cambiarse a otra Oficina de la Torre Costanera, deberá pagar a "la Subarrendadora" el saldo por amortizar correspondiente a los gastos incurridos por "la Subarrendadora" en la entrega de la Oficina N° 601. Las condiciones de la nueva oficina serán acordadas en su momento, por las partes y de común acuerdo o en su defecto, "la Subarrendataria" deberá buscar por su cuenta a otro "Subarrendatario" para esta Oficina.

SEXTO. "Gastos Comunes".

"El Subarrendatario" pagará mensualmente a la Administración del edificio, por concepto de gastos comunes del Edificio "TORRE COSTANERA" una proporción que se calculará dividiendo la superficie del inmueble subarrendado sobre la superficie total arrendable de oficinas, y se pagará sobre el monto total mensual a que dichos gastos comunes asciendan. El pago de los gastos comunes se hará dentro de los cinco primeros días corridos de cada mes, devengándose éstos a partir de la segunda renta de subarrendamiento, en atención a que ellos se cobran por mes vencido. Esta proporción podrá tener variaciones en caso de ampliación o transformación del Edificio "TORRE COSTANERA", siendo la nueva proporción que se fije por la Administración plenamente obligatoria para "el Subarrendatario".

SEPTIMO. "Garantía"

Para garantizar las obligaciones que les impone éste contrato a "el Subarrendatario", éste pagará a "el Subarrendador", la cantidad de dinero equivalente a un mes de renta. Este valor deberá ser pagado al contado, junto con la firma del presente contrato. Esta garantía será devuelta por

“el Subarrendador” a “el Subarrendatario” dentro de los treinta días siguientes a la fecha de devolución del inmueble al término del contrato de subarrendamiento, previas las deducciones de los gastos por cuentas de servicios pendientes o por daños a la estructura del inmueble subarrendado.

OCTAVO. “Daños y Perjuicios”.

“El Subarrendador” no responderá por robos, daños o perjuicios que pudieran derivar de incendio, inundación, filtraciones, roturas de cañerías o cualquier otro accidente o hecho, derivado de caso fortuito, fuerza mayor u obra de terceros, así como tampoco responderá por ventanales que se puedan quebrar y causen daños a terceros, por negligencia de “la Subarrendataria”.

NOVENO. “Servicios Públicos”.

“La Subarrendataria” se compromete a pagar puntualmente todas las cuentas de agua, teléfono, gas, electricidad y otros servicios públicos utilizados por ella en el inmueble subarrendado. Para cualquier efecto la energía eléctrica será suministrada con el valor de la distribuidora local, bajo la modalidad de cliente regulado, entendiéndose que la Subarrendataria acepta en este documento un contrato por adhesión bajo las tarifas reguladas según D.L. 276 del año 2004. Los pagos deberán efectuarse en un plazo no mayor a los cinco días de su formulación por parte de la Administración. En tal evento y para el caso de que “la Subarrendataria” se retrase en el pago de los servicios, rentas de arrendamientos, gastos comunes, que deba realizar a “la Subarrendadora” y/o a la Administración, por dos periodos o más y sin perjuicio de los demás derechos que le asistan a “la Subarrendadora” en virtud del presente contrato y/o de la Ley, estará “la Subarrendadora” facultada para suspender en forma inmediata, por el término que se extienda dicho incumplimiento, el o los servicios que se encuentren impagos y cuyo suministro corresponde a “la Subarrendadora” sin responsabilidad posterior para ésta. Lo anterior, sin perjuicio de la facultad de “la Subarrendadora” para perseguir el pago de lo adeudado. La suspensión de servicios se practicará doce horas después de notificada una comunicación

en que se requiera de pago a "la Subarrendataria". Esta comunicación podrá ser entregada personalmente a cualquier dependiente en el inmueble subarrendado, o bien, despachada por carta certificada a través de Notario Público. Se considerará que las notificaciones han sido recibidas, en caso de entrega personal, con su sola entrega, y en caso de correo certificado a través de Notario Público, dos días después de su envío. Igualmente una vez terminado el contrato de subarrendamiento, cesará inmediatamente la obligación de "la Subarrendadora" de proporcionar dichos servicios, quedando ésta autorizada para proceder al corte de los suministros tan pronto haya cesado el contrato.

DECIMO. "Causales de término de ipso del contrato".

Las partes acuerdan expresamente que el presente contrato de subarrendamiento terminará de ipso facto, entre otras, por las siguientes causales, las que tendrán carácter de esenciales para el presente contrato:

- a) Si "el Subarrendatario" se atrasa en el pago de dos o más rentas de subarrendamiento, de acuerdo al plazo pactado en el numeral 3.3 del presente contrato.
- b) Si "el Subarrendatario" le cambia el destino al inmueble subarrendado, sin autorización por escrito de "el Subarrendador".
- c) Si no mantiene en perfectas condiciones el inmueble subarrendado, habida consideración de su natural desgaste producido por el uso legítimo del bien y el transcurso del tiempo.
- d) Si cede el presente contrato sin autorización por escrito de "el Subarrendador".

DECIMO PRIMERO. "Espacio para Bodega".

Adicionalmente "la Subarrendadora" hace entrega de un espacio a "la Subarrendataria" para ser destinado a Bodega de la oficina N° 601 ubicada en la Torre Costanera, ya individualizada. Dicho espacio se encuentra situado en el primer subterráneo del Centro Comercial "PASEO COSTANERA" y tiene una superficie bruta aproximada de 6m² (seis metros cuadrados). La ubicación de dicho espacio se individualiza en un

plano adjunto, el que pasa a formar parte integrante de este contrato para todos los fines y efectos de derecho. Quedando en todo caso facultada, desde ya, "la Subarrendadora" para cambiar dicha ubicación dentro del mismo nivel o a otros niveles de similares características. El espacio subarrendado será entregado a "la Subarrendataria", junto con la firma del presente contrato, para que ésta inicie las obras de habilitación de dicho espacio, como bodega. Todos los gastos, incluyendo todos los consumos básicos, obligaciones y responsabilidades en que se incurra por esta causa, serán exclusivamente de cargo de "la Subarrendataria", sin derecho a reembolso o restitución alguna por parte de "la Subarrendadora". El espacio será entregado en las condiciones en que se encuentra, las que son conocidas y plenamente aceptadas por "la Subarrendataria". Toda mejora que efectúe "la Subarrendataria" en el inmueble subarrendado será de su exclusivo costo, y quedará a beneficio de "la Subarrendadora" desde el mismo momento en que sea efectuada. Al producirse la terminación del contrato de Subarrendamiento por cualquier causa, "la Subarrendataria" deberá restituir el espacio subarrendado con todas sus instalaciones, pudiendo retirar solamente sus muebles, siempre y cuando no causen detrimento al local subarrendado.

DECIMO SEGUNDO. "Conformidad al Derecho Chileno".

Para todos los efectos, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Puerto Montt y se someten a la Jurisdicción de sus Tribunales ordinarios de Justicia.

DECIMO TERCERO. "Anexos del Contrato de Subarrendamiento".

El presente contrato tiene los siguientes Anexos que se entienden formar parte integrante del mismo, declarando en forma expresa "el Subarrendatario" conocerlos y aceptarlos para todos los efectos a que hubiera lugar:

Anexo A. Plano de la superficie subarrendada

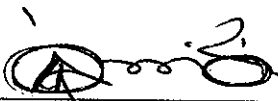
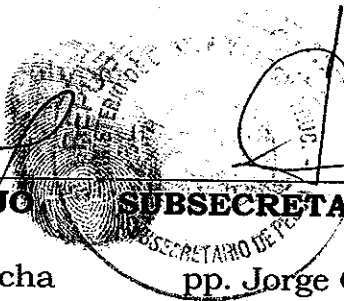
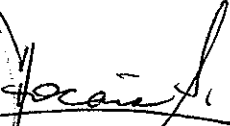
Anexo B. Plano de la ubicación de la superficie subarrendada.

DECIMO CUARTO.

Todos los gastos que se generan por la autorización de las firmas del presente contrato serán de cargo de "el Subarrendatario".

DECIMO QUINTO.

La personería de don Jorge Heriberto Albarrán Concha, para representar a **INVERSIONES SHAJJO LIMITADA**, consta de escritura pública de fecha 13 de Septiembre de 1999 ante la Vigésima Notaria de Santiago de don Hugo Leonardo Pérez Pousa. La personería de don Jorge Chocair Santibáñez para representar a la **SUBSECRETARIA DE PESCA CHILE**, consta en D.S. N° 215 de 23 de Julio de 2007, del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción.




INVERSIONES SHAJJO LIMITADA **SUBSECRETARIA DE PESCA CHILE**
pp. Jorge Albarrán Concha pp. Jorge Chocair Santibáñez
SUBARRENDADORA SUBARRENDATARIA

FIRMO ANTE MI UNICAMENTE, DON JORGE HERIBERTO ALBARRAN CONCHA, RUN N°8.847.048-6, EN REPRESENTACION DE INVERSIONES SHAJJO LIMITADA, RUT N°77.340.310-4, COMO SUBARRENDADORA, QUIEN DECLARA ADEMAS BAJO FE DE JURAMENTO QUE SU PERSONERIA SE ENCUENTRA VIGENTE. PUERTO MONTT, 27 DE DICIEMBRE DE 2008.Ra.-

