

CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO

BAQUEDANO 343 - ARICA

En Arica, a 6 de Febrero de 2008, entre Guido Altbir Len cédula nacional de identidad número 4.684.326-6, en representación de VILU S.A., Rol Único Tributario número 96.666.610-2, ambos domiciliados en calle 21 de Mayo 255, piso 3, comuna de Arica, Región de Arica y Parinacota, en adelante el "subarrendador"; por una parte y por la otra parte don SERGIO CORVALAN VALENZUELA, chileno, casado, abogado, cédula nacional de identidad número 12.252.236-9, en representación según se acreditará más adelante del SERVICIO NACIONAL DEL CONSUMIDOR, Rol Único Tributario N° 60.702.000-0, ambos domiciliados en Teatinos 50, de la comuna de Santiago, en adelante el "subarrendatario", se ha convenido en el siguiente contrato de subarrendamiento.

PRIMERA: Propiedad.- El subarrendador es arrendatario de la propiedad ubicada en calle Baquedano N° 343, comuna de Arica, Región de Arica y Parinacota, en lo sucesivo la "Propiedad", que se encuentra inscrita a fojas 100, N° 94 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Arica. Correspondiente al año 2007.

La calidad de legítimo arrendatario del subarrendador de la propiedad especificada en el párrafo precedente, consta en el contrato de arrendamiento suscrito con SOCIEDAD DE INVERSIONES LOS RISCOS LIMITADA, mediante escritura pública de fecha 21 de Enero de 2008 otorgado ante la Notario Público de Iquique, doña María Antonieta Niño de Zepeda Parra. En este acto, el subarrendador informa al subarrendatario que la cláusula TERCERA del contrato recién especificado autoriza expresamente al arrendatario a subarrendar de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1946 del Código Civil.

SEGUNDA: Subarriendo.- Por el presente instrumento el subarrendador da en subarrendamiento al SERVICIO NACIONAL DEL CONSUMIDOR, por quien acepta su representante legal, parte de la propiedad individualizada en la cláusula anterior, con frente a calle Baquedano de 5.80 metros y 28.5 metros de fondo en dos plantas de 165 metros cuadrados cada una, con una superficie total aproximada de 330 M2, la que en adelante y para todos los efectos de ejecución del presente contrato se denominará "la propiedad subarrendada".

Las partes declaran expresamente que la propiedad subarrendada no incluye la parte posterior del terreno de aproximadamente 68.8 metros cuadrados, lo que se identifica en el plano de planta que las partes suscriben en este mismo acto y se anexa al presente contrato, pasando a formar parte integrante del mismo para todos los efectos legales.

El presente subarrendamiento se pacta de conformidad con las condiciones y términos que se señalan en las cláusulas siguientes y, supletoriamente, las disposiciones del título XXVI, Del Contrato de Arrendamiento, del Código Civil sin perjuicio de la vigencia de las disposiciones de la ley 18.101.

TERCERA: Plazo.- El subarrendamiento de la propiedad subarrendada comenzara a regir a contar del 6 de febrero de 2008, y terminara el 5 de Febrero de 2010. Al vencimiento del plazo señalado, el plazo de vigencia de este contrato se prorrogará automática y sucesivamente por períodos de un año, a menos que una de las partes notifique a la otra su intención de no perseverar en el subarriendo, mediante carta certificada despachada con intervención de Notario Público, dirigida al domicilio de la otra parte con una anticipación de a lo menos noventa días a la fecha de expiración del plazo original o de cualquiera de sus prórrogas.

CUARTA: Entrega Material.- La entrega material de la propiedad subarrendada se efectuará al momento de firmar este contrato en el estado en que actualmente se encuentra, que es conocido por el subarrendatario, declarando su representante haberla recibido a su entera satisfacción y conformidad, totalmente desocupada y sin moradores, incluyendo todas las instalaciones, con sus cuentas de servicios domiciliarios al día, así como con sus contribuciones territoriales también pagadas y al día.

QUINTA: Renta.- La renta mensual de subarrendamiento de la Propiedad será la cantidad de \$ 1.382.000 (un millón trescientos ochenta y dos mil pesos) que pagará el subarrendatario dentro de los primeros 5 (cinco) días de cada mes, en forma anticipada. La renta de subarrendamiento se reajustará semestralmente, de acuerdo al 100% de la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor (IPC). El pago de la renta se realizará mediante su depósito en la cuenta corriente bancaria N° 107-07625-10 del Banco Chile, a nombre de VILU S.A. sirviendo el comprobante de suficiente recibo de subarrendamiento. En este acto, el subarrendatario paga la cantidad de \$ 1.105.600 (un millón trescientos ochenta y dos mil pesos) que corresponde a la renta de subarrendamiento de 24 días del mes de febrero a plena satisfacción del subarrendador.

SEXTA: Objeto.- El subarrendatario se obliga a destinar la propiedad subarrendada única y exclusivamente al uso de sus oficinas y las demás actividades que la Constitución y las Leyes autorizan expresamente, dada su calidad de servicio público, y que no sean contrarias a la naturaleza misma del inmueble subarrendado.

SÉPTIMA: Retardo en el Pago.- El simple retardo en el pago de la renta de subarrendamiento de la propiedad subarrendada en la fecha indicada, constituirá al subarrendatario para todos los efectos legales en mora que devengará un interés penal, en beneficio de la subarrendadora equivalente al máximo convencional, por día de atraso en el pago de la renta. Además, el simple retardo o mora por parte del subarrendatario en el pago de las rentas por dos períodos mensuales consecutivos, dará derecho al subarrendador para: (i) poner término al presente contrato, a su sola voluntad, mediante una comunicación enviada al efecto al subarrendatario a través de un Notario; (ii) exigir el pago de las rentas de subarrendamiento devengadas y cuyo pago se encuentre pendiente; y (iii) exigir, a título de cláusula penal, el pago de una indemnización convencional y anticipada de perjuicios equivalente al total de las rentas mensuales de subarrendamiento que queden por pagarse hasta el término del plazo del presente contrato, según valor de la renta de subarrendamiento que se encuentre vigente a la época del incumplimiento. El contrato se entenderá terminado una vez transcurrido el plazo de diez días hábiles de recibida por el subarrendatario la comunicación señalada en el numeral (i) precedente; vencido este plazo, el subarrendatario deberá restituir al subarrendador la propiedad subarrendada de inmediato, aplicándose las normas y sanciones que se establezcan al efecto en el contrato de subarrendamiento. El subarrendatario queda obligado a pagar al subarrendador las rentas correspondientes al período de ocupación que medie entre la fecha de terminación del contrato y la de restitución material del inmueble subarrendado.

OCTAVA: Mejoras.- Toda mejora o cambio que el subarrendatario desee efectuar en el inmueble subarrendado deberá contar, previamente, con la autorización expresa por escrito del subarrendador y el dueño de la Propiedad, en especial la fachada de la propiedad subarrendada no podrá ser modificada en forma alguna sin la expresa autorización de VILU S.A.. Asimismo, tanto el dueño de la propiedad como el subarrendador tendrán derecho a inspeccionar personalmente el avance de las obras de habilitación, y podrán realizar toda clase de pruebas para asegurar que en las obras se han cumplido con los requisitos mínimos. Las mejoras introducidas serán de cargo y cuenta exclusiva del subarrendatario, y al término del contrato deberán ser retiradas de la propiedad, a menos que no puedan retirarse sin detrimento, las que quedarán en la propiedad sin costo alguno para la arrendadora. Este retiro deberá efectuarse dentro del plazo fatal de 10 días hábiles, en caso contrario las especies se entenderán abandonadas, sin derecho a reclamo alguno por este concepto.

NOVENA: El subarrendatario se obligan a mantener la propiedad subarrendada en perfecto estado de aseo y conservación, reparando a su costa cualquier desperfecto que experimente sus cielos, paredes, pisos, alfombras, vidrios y cristales, pinturas, empapelados, servicios higiénicos, instalaciones, que consten en acta de entrega. Será obligación del arrendatario realizar todas las reparaciones locativas a la propiedad en conformidad con lo dispuesto en los artículos 1.927 y 1.970 del Código Civil. En el evento que el deterioro se produjere por fuerza mayor o caso fortuito, el subarrendador y el subarrendatario soportarán exclusivamente el deterioro de las cosas de su propiedad. El subarrendador no responderá por robos u otros delitos que ocurran en la propiedad subarrendada o por daños y perjuicios que puedan producirse a la subarrendataria, sus dependientes o terceras personas, sean estos provenientes de actos terroristas, incendios, inundaciones, terremotos, filtraciones, roturas de cañerías, efectos de humedad, calor, accidentes, o cualquier otro caso fortuito de la naturaleza o de fuerza mayor.

Si el inmueble fuere dañado o destruido por incendio u otro accidente que impidiera al subarrendatario operar su negocio por un período superior a ciento veinte días, se dará por terminado este contrato, sin pago alguno de indemnización entre las partes por el resto del plazo del arrendamiento.

DECIMA: Gastos.- Será obligación del subarrendatario pagar íntegra y puntualmente los consumos de electricidad y cualesquiera otros servicios domiciliarios que corresponda en su calidad de subarrendatario del inmueble subarrendado y exhibir al subarrendador los recibos correspondientes en cada oportunidad en que le sean exigidos. En especial, se obliga el subarrendatario a acreditar que se encuentra al día en el pago de estos consumos en el momento en que haga entrega del inmueble subarrendado al término del presente contrato. Las contribuciones de bienes raíces que graven la Propiedad serán de cargo exclusivo del subarrendador o su dueño según corresponda.

DECIMO PRIMERA. Prohibiciones del subarrendatario.- Queda prohibido al subarrendatario: (i) ceder, a cualquier título, este contrato o los derechos y obligaciones que para ellos emanan del presente contrato, sin la autorización previa y por escrito del arrendador; (ii) causar molestias a los vecinos, mantener, almacenar o guardar cualquier clase de material explosivo, inflamable o de mal olor, materiales peligrosos o corrosivos o que perjudiquen directa o indirectamente la salud o que afecten a los bienes que integran la Propiedad; y (iii) destinar el inmueble arrendado a cualquier otro objeto que no sea el señalado en la cláusula sexta del presente contrato.

DECIMO SEGUNDA: Garantía.- A fin de garantizar la conservación del inmueble subarrendado y su restitución en el mismo estado, habida consideración de su goce legítimo, la devolución, perjuicios y deterioros que causen a la propiedad y a sus servicios e instalaciones y pago de las cuentas por suministro, los subarrendatarios entregan en garantía al subarrendador, en este acto, la suma de \$ 1.500.000.- (un millón quinientos mil pesos), quedando desde luego autorizado el subarrendador para descontar de la cantidad mencionada el valor efectivo y comprobado de las reparaciones de los deterioros y/ o perjuicios que se hayan ocasionado y que sean de cargo de la subarrendataria, como asimismo, el valor de las cuentas pendientes impagas que sean de electricidad, agua o cualquier otro servicio domiciliario que corresponda en su calidad de subarrendataria, todo lo anterior dentro del período de subarriendo. No podrá la subarrendataria en ningún caso imputar esta garantía al pago de rentas insolutas, sean de meses anteriores y/o del último mes de arriendo.- Las garantías serán devueltas en el plazo de sesenta días contados desde la restitución efectiva del inmueble subarrendado, si no existieren imputaciones que hacerle conforme a lo señalado, reajustada en la misma forma que se establece para la renta de subarrendamiento.

DECIMO TERCERA: Restitución de la Propiedad.- El subarrendatario se obliga a restituir la propiedad subarrendada al término del presente contrato, de inmediato y sin más trámite ni necesidad de requerimiento o notificación previa alguna, sea que éste se produzca por vencimiento del plazo convenido o de su prórroga, o sea que el contrato termine por incumplimiento de las obligaciones que emanan del mismo. La restitución deberá efectuarse en las mismas condiciones en que el subarrendatario ha recibido la propiedad subarrendada, tomando en consideración el desgaste producido por el transcurso del tiempo y el uso legítimo. La entrega deberá hacerse mediante la desocupación total de la propiedad subarrendada, poniéndola a disposición del subarrendador y entregándole las llaves a su representante. Además, el subarrendatario deberá entregar los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupe la propiedad subarrendada, de los consumos de energía eléctrica, agua, extracción de basuras y demás servicios domiciliarios. Estos recibos deberán además serle acreditados al subarrendador si éste lo solicitare, en cualquier tiempo durante la vigencia del presente contrato de subarrendamiento.

DECIMO CUARTA: Terminación Anticipada: El subarrendador tendrá derecho a poner término inmediato al presente contrato sin que el subarrendatario tenga derecho a indemnización alguna en los siguientes casos: (a) Si el subarrendatario incurre en mora o simple retardo en el pago de las rentas de arrendamiento por dos o mas períodos mensuales consecutivos, (b) Si el subarrendatario dedica la propiedad subarrendada a una actividad distinta de la permitida en este contrato. (c) Si causa a la propiedad subarrendada cualquier perjuicio; (d) Si hace variaciones a la propiedad subarrendada sin la autorización expresa del subarrendador; (e) Si infringe cualquiera de las prohibiciones o restricciones señaladas en el presente contrato o incumple cualquiera de las obligaciones contraídas. Asimismo, el subarrendatario podrá poner, término al presente contrato, si el subarrendador incurre en iguales causales que las señaladas en las letras precedentes; f) la cobranza judicial o extrajudicial proveniente de la aplicación de la presente cláusula será de cargo del subarrendatario.

DÉCIMO QUINTA: Responsabilidad.- El subarrendatario responderá del daño que, por un hecho o culpa suya, la de sus clientes o por la del personal que trabaje en su oficina, cause a al inmueble subarrendado. Por otra parte, el subarrendador no responderá, en manera alguna, por los perjuicios que no le sean imputables que puedan producirse al subarrendatario o a terceros con ocasión de incendios, inundaciones, accidentes, robos, terremotos, efectos de la humedad o del calor o cualquier caso fortuito o fuerza mayor.

DECIMO SEXTA: Visitas.- El subarrendador podrá hacer visitas periódicas al inmueble subarrendado previa comunicación a la subarrendataria con el objeto de comprobar el estado en que se encuentra la propiedad.-

DECIMO SÉPTIMA: El subarrendador declara que la Propiedad está afecta a hipoteca y prohibición de enajenar o gravar a favor del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Chile. La autorización del mismo Banco como acreedor hipotecario para arrendar consta de carta de autorización que se ha tenido a la vista y es conocida por las partes.

DECIMO OCTAVA: Responsabilidad del subarrendador.-

El subarrendador será responsable de la imposibilidad de cumplir total o parcialmente el presente contrato cuando ello provenga del hecho o culpa suya, conviniendo expresamente las partes que será siempre responsabilidad del subarrendador la imposibilidad de cumplir este contrato a causa de haber éste puesto término al contrato de arrendamiento del inmueble que subarrienda, o bien, haber incurrido en causal de término del contrato de arrendamiento especificado en el párrafo segundo de la cláusula primera de este contrato.

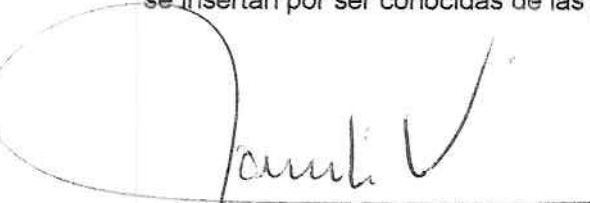
No obstante lo anterior, las partes convienen expresamente que será siempre imputable al subarrendador la imposibilidad de cumplir total o parcialmente el presente contrato cuando ello provenga de hecho o


eximente de responsabilidad civil del subarrendador y teniendo siempre derecho el subarrendatario a indemnización de perjuicios por este concepto.

Por este acto, el subarrendador cede expresamente al subarrendatario, quien acepta en este acto, la acción especificada en el inciso segundo del artículo 1.963 del Código Civil, esto es, acción de indemnización de perjuicios sufridos por el subarrendatario a causa de la extinción del derecho del arrendador a gozar del inmueble subarrendado.

DÉCIMO NOVENA: Comunicaciones.- Cualquier comunicación o notificación de una de las partes de este contrato a la otra, excepto aquellas que respecto de las cuales se han establecido reglas especiales en este mismo instrumento, se considerará como válidamente entregada cuando: es enviada por correo certificado. Las comunicaciones entre las partes se considerarán válidamente realizadas en los domicilios indicados en el encabezado del presente contrato, considerándose tales domicilios como especiales a todos sus efectos. Cualquiera de las partes podrá modificar en el futuro su dirección o el nombre de su representante, comunicándolo por escrito a la otra parte, en cuyo caso la respectiva modificación surtirá sus efectos desde el día siguiente a la fecha en que la comunicación se entienda recibida. Las notificaciones o comunicaciones se entenderán practicadas, para todos los efectos de este contrato, cuatro días hábiles después del despacho de la carta enviada por correo certificado.

VIGÉSIMA: Domicilio.- Para todos los efectos legales derivados de este contrato las partes fijan domicilio en la ciudad de Arica, y se someten a la jurisdicción de sus tribunales ordinarios de justicia. La personería de don Guido Altbir Len para representar a la Sociedad VILU S.A. consta en escritura pública de fecha 24 de Junio de 2006, otorgada ante la Notario Público de Iquique María Antonieta Niño de Zepeda. La personería de don Sergio Corvalan Valenzuela para representar al Servicio Nacional del Consumidor consta en copias de Resolución N° 28 del 20 Marzo de 2006, del Servicio Nacional del Consumidor, en el que se consigna nombramiento como Jefe de la División Jurídica. Las personerías no se insertan por ser conocidas de las partes y a su pedido.


SERGIO CORVALAN VALENZUELA
R.U.T. 12.252.236-9


Guido Altbir Len
p.p. VILU S.A.
C.I. N° 4.684.326-6



FIRMO ANTE MI DOS GUIDO ALTBIR LEN, C.I. N° 4684.326-6, EN REPRESENTACION DE VILU S.A., C.I. N° 96.666.610-2.- ARICA, 12 DE FEBRERO DEL 2008.-

