

Luis Fischer Y.
NOTARIA



31

REPERTORIO N° 1.336-2007.-

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
PENTA VIDA COMPAÑÍA DE SEGUROS DE VIDA S.A.

A

SUBSECRETARIA DE PESCA, DEL MINISTERIO DE ECONOMIA, FOMENTO Y
RECONSTRUCCION

En Valparaíso, República de Chile, a treinta y uno de enero del año dos mil siete, ante mi, **ANA MARIA SORDO MARTINEZ**, Abogado y Notario Público de esta ciudad, con oficio en calle Prat seiscientos cuarenta y siete, **suplente del titular don LUIS ENRIQUE FISCHER YAVAR** en virtud de decreto judicial protocolizado, comparecen: Uno) **PENTA VIDA COMPAÑÍA DE SEGUROS DE VIDA S.A.**, sociedad del giro de su denominación, RUT Número noventa y seis millones ochocientos doce mil novecientos sesenta guión cero, representada según se acreditará por don **ALEJANDRO HIRMAS MUSALEM**, chileno, casado, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad Número cinco millones novecientos veinticuatro mil trescientos treinta y tres guión cero y por don **JUAN CARLOS MOTTA FLORES**, chileno, casado, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad Número ocho millones ochocientos ochenta y tres mil doscientos dieciocho guión tres, todos domiciliados en Avenida El Bosque Norte Número cero ciento setenta y siete, sexto piso, Las Condes, Santiago, sus representantes de paso en ésta, en adelante también e indistintamente "PENTA VIDA" o "la arrendadora", por una parte y por la otra; Dos) **SUBSECRETARIA DE PESCA, DEL MINISTERIO DE ECONOMIA, FOMENTO Y RECONSTRUCCION**, RUT Número sesenta millones setecientos diecinueve mil guión tres, representada por el Subsecretario de Pesca, don **CARLOS HERNÁNDEZ SALAS**,

PU



chileno, casado, abogado, cédula nacional de identidad Número nueve millones cuatrocientos ochenta y dos mil quinientos quince guión seis, ambos domiciliados en Bellavista Número ciento sesenta y ocho, piso dieciocho, Valparaíso; en adelante también e indistintamente "la arrendataria", se ha convenido en la celebración de un contrato de arrendamiento de bienes raíces urbanos que se regirá por las disposiciones aplicables del Código Civil, por la Ley Número dieciocho mil ciento uno y, en particular, por las cláusulas y estipulaciones siguientes: **PRIMERO: SINGULARIZACION DEL INMUEBLE.- Uno.uno.-** ISE-LAS AMERICAS COMPAÑÍA DE SEGUROS DE VIDA S.A. es dueña del vigésimo piso del Edificio Centenario, ubicado en Valparaíso, calle Bellavista Número ciento sesenta y ocho, que es parte de la propiedad raíz denominada PLAZUELA BLANCO ENCALADA, consignada como polígono G-F-I-H-G individualizados en los planos agregados con Números mil quinientos ochenta y siete y mil quinientos ochenta y ocho, al Registro de Documentos de mil novecientos ochenta y dos; además es dueña de los derechos de dominio que le corresponden en los bienes comunes, entre los cuales se encuentra el terreno, que deslinda: NORTE, en catorce metros diez centímetros en línea G-F con parte del lote Canaempu; SUR, en dieciséis metros sesenta centímetros en línea H-I con calle Blanco Encalada franja de uso público de por medio; ORIENTE, en veintiocho metros en línea recta F-I con resto de propiedad ex Cormu, hoy Serviú; PONIENTE, en veinticuatro metros cincuenta centímetros en línea recta G-H con parte del lote Canaempu, con una superficie aproximada de cuatrocientos cinco metros cuadrados. **Uno.dos.-** El dominio del inmueble a su nombre se encuentra inscrito a fojas mil setecientos cuarenta y tres Número dos mil setecientos cincuenta y seis del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes de Raíces de Valparaíso, correspondiente al año mil novecientos ochenta y ocho. **Uno. tres.-** En junta extraordinaria de accionistas de PENTA VIDA COMPAÑÍA DE SEGUROS DE VIDA S.A. celebrada el día veinticuatro de Noviembre de dos mil tres, cuya acta se redujo a escritura pública con esa misma



fecha, en la Notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente, se acordó la fusión por incorporación de ISE-LAS AMERICAS COMPAÑÍA DE SEGUROS DE VIDA S.A. a PENTA VIDA COMPAÑÍA DE SEGUROS DE VIDA S.A. sociedad ésta última que absorbió a aquella, adquiriendo todos sus activos y pasivos y sucediéndola en todos sus derechos y obligaciones. Asimismo, en la misma fecha señalada, la junta extraordinaria de accionistas de ISE-LAS AMERICAS COMPAÑÍA DE SEGUROS DE VIDA S.A. acordó que la sociedad fuere absorbida por PENTA VIDA COMPAÑÍA DE SEGUROS DE VIDA S.A., reduciéndose también el acta de dicha junta, con fecha veinticuatro de Noviembre de dos mil tres, en la misma ya citada Notaría. **Uno.cuatro.-** Por su parte, por Resolución Número cuatrocientos noventa y dos, de fecha treinta y uno de Diciembre de dos mil tres, la Superintendencia de Valores y Seguros, aprobó la fusión por incorporación de la sociedad ISE-LAS AMERICAS COMPAÑÍA DE SEGUROS DE VIDA S.A. a PENTA VIDA COMPAÑÍA DE SEGUROS DE VIDA S.A. El certificado emitido por la Superintendencia de Valores y Seguros conforme a lo que dispone el inciso final del artículo ciento veintiséis de la Ley Número dieciocho mil cuarenta y seis, y que da cuenta de la emisión de la Resolución singularizada, se inscribió a fojas cincuenta y uno Número treinta y nueve del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año dos mil cuatro, dejándose constancia de dicha inscripción, al margen de las inscripciones sociales de la sociedad absorbente y absorbida y se publicó en el Diario Oficial Número treinta y siete mil setecientos cincuenta y cuatro del día ocho de Enero de dos mil cuatro, quedando de esa forma, debidamente legalizada la fusión como modificaciones estatutarias introducidas a PENTA VIDA COMPAÑÍA DE SEGUROS DE VIDA S.A. **Uno.cinco.-** Como consecuencia de la fusión referida, PENTA VIDA COMPAÑÍA DE SEGUROS DE VIDA S.A. es la sucesora y continuadora legal de todos los derechos y obligaciones, activos y pasivos de la sociedad ISE-LAS AMERICAS COMPAÑÍA DE SEGUROS DE VIDA S.A. para todos los efectos legales y contractuales a que haya



lugar. De esta forma PENTA VIDA COMPAÑÍA DE SEGUROS DE VIDA S.A. ha pasado a ser la titular de todos los activos de ISE-LAS AMERICAS COMPAÑÍA DE SEGUROS DE VIDA S.A. y por tanto del bien raíz singularizado en el numeral uno puno uno anterior. **SEGUNDO: ARRENDAMIENTO.-** En este acto y en virtud del presente instrumento PENTA VIDA COMPAÑÍA DE SEGUROS DE VIDA S.A., debidamente representada por sus mandatarios comparecientes, da en arrendamiento a la SUBSECRETARIA DE PESCA, DEL MINISTERIO DE ECONOMIA, FOMENTO Y RECONSTRUCCIÓN, para quien acepta su representante ya individualizado en la comparecencia, el inmueble singularizado en la cláusula primera precedente, en adelante también e indistintamente el "Inmueble Arrendado", con el objeto de destinarlo única y exclusivamente a la instalación de sus oficinas o de oficinas del Fondo de Administración Pesquero. **TERCERO: RENTA DE ARRENDAMIENTO.- Tres.uno.-** La renta mensual de arrendamiento del Inmueble Arrendado será la suma equivalente en pesos, moneda corriente de curso legal, a noventa Unidades de Fomento. **Tres.dos.-** ^{90 UF.} En caso que la Unidad de Fomento deje de ser un sistema de reajuste o se derogue o deje sin efecto, la renta deberá reajustarse de acuerdo a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor en el mes precedente a aquel en que corresponda pagar la renta. En el evento señalado, para determinar la renta de arrendamiento y sus sucesivos reajustes se considerará el último valor en pesos de la renta de arrendamiento, antes del término de la Unidad de Fomento. **Tres.tres.-** La renta mensual de arrendamiento pactada se pagará anticipadamente, dentro de los primeros cinco días corridos de cada mes, en el domicilio de la arrendadora singularizado en la comparecencia, en el lugar que ésta designe y comunique a la arrendataria por escrito, mediante cheque a la orden de la misma, de acuerdo al valor de la Unidad de Fomento vigente al día de pago efectivo informado por el Banco Central de Chile o por el organismo que lo subrogue o reemplace en sus funciones. La arrendadora deberá otorgar el correspondiente recibo de pago. **Tres.cuatro.-** La primera renta de

Luis Fischer Y.

NOTARIA



arrendamiento, ascendente a noventa Unidades de Fomento, se devengó el día diez de Enero de dos mil siete y se paga en este acto en su equivalente en pesos según el valor de la Unidad de Fomento del día de hoy. Las sucesivas rentas de arrendamiento hasta el término del presente contrato, deberán pagarse dentro de los primeros cinco días de cada mes, en la forma estipulada en el párrafo tres punto dos anterior.

Tres.cinco.- A partir de la entrega del Inmueble Arrendado a que alude el párrafo cinco punto uno siguiente, corresponde a la arrendataria el pago de las cuentas por concepto de consumos domiciliarios, esto es, agua, gas, luz, y demás análogos. Corresponde asimismo a la arrendataria el pago de los gastos comunes ordinarios o extraordinarios.

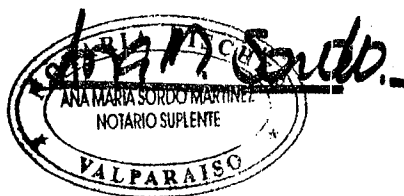
Tres.seis.- Corresponde a la arrendadora el pago del impuesto territorial que grava el Inmueble Arrendado. **CUARTO: VIGENCIA DEL ARRENDAMIENTO.-** **Cuatro.uno.-** El presente contrato de arrendamiento tendrá una duración de tres años, contado desde el día diez de Enero de dos mil siete, terminando en consecuencia el día nueve de Enero de dos mil diez. **Cuatro.dos.-** El plazo referido, se renovará en forma tácita, sucesiva y automática por períodos de un año cada uno, salvo que alguna de las partes comunique a la otra su intención de ponerle término, mediante carta certificada despachada por intermedio de Notario Público, con noventa días de anticipación, a lo menos, al vencimiento del período inicial o de cualquiera de sus prórrogas. **QUINTO: ENTREGA MATERIAL Y RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE.-** **Cinco.uno.-** La entrega material del Inmueble Arrendado se efectuó el día diez de Enero de dos mil siete, totalmente desocupado y con las contribuciones, cuentas de consumos domiciliarios y demás análogas al día en su pago. **Cinco.dos.-** Al término del presente contrato, la arrendataria deberá restituir a la arrendadora el Inmueble Arrendado en buen estado, habida consideración a las condiciones y calidad en que las recibió, a las mejoras y modificaciones efectuadas al inmueble y su desgaste natural por el transcurso del tiempo y su uso legítimo. La restitución del Inmueble Arrendado deberá efectuarse sin más trámite y sin necesidad de requerimiento o notificación previa dentro de los diez



días siguientes al término del contrato poniéndolo a disposición de la arrendadora libre de todo ocupante a cualquier título y entregándole las llaves conjuntamente con los recibos que acrediten el pago de los consumos domiciliarios de gastos comunes, agua, gas, energía eléctrica y otros, si procediere, hasta el último día en que haya ocupado materialmente el inmueble. **Cinco.tres.-** En caso de existir mora o simple retardo en la restitución del Inmueble Arrendado, la arrendataria deberá pagar a PENTA VIDA COMPAÑÍA DE SEGUROS DE VIDA S.A., a título de indemnización moratoria por los perjuicios, evaluados anticipadamente por las partes, una suma equivalente al diez por ciento de la última renta de arrendamiento, por cada día o fracción de día de retraso. La permanencia de la arrendataria en el Inmueble Arrendado con posterioridad al vencimiento del plazo de duración del presente contrato no significará ni le dará derecho, en ningún caso, a la renovación del arrendamiento, ni aún si pagare a la arrendadora una suma por tal permanencia. **Cinco.cuatro.-** Los gastos originados en la restitución del Inmueble Arrendado serán de cargo y costo exclusivo de la arrendataria. **SEXTO: OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA.-** Serán obligaciones de la arrendataria, sin perjuicio de las demás obligaciones que para ella emanan del presente contrato, las siguientes: **Seis.uno.-** Pagar en tiempo y forma las rentas de arrendamiento; **Seis.dos.-** Pagar en tiempo y forma los gastos comunes y los consumos domiciliarios de energía eléctrica, agua, gas, teléfono y demás análogos a las otras empresas, personas o entidades que corresponda; **Seis.tres.-** Restituir el Inmueble Arrendado al término del contrato en tiempo y forma, esto es, en buenas condiciones y estado, habida consideración al desgaste natural por el uso legítimo y el transcurso del tiempo; **Seis.cuatro.-** Respetar las normas legales vigentes y especialmente todas y cada una de las normas contenidas en el Reglamento de Copropiedad del Edificio. **SEPTIMO: MANTENCIÓN, REPARACIÓN Y MEJORAS.-** **Siete.uno.-** La arrendataria mantendrá el Inmueble Arrendado en perfecto estado de aseo, conservación y presentación general, de acuerdo al uso natural de estos





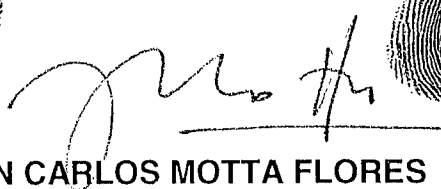

inmuebles y se obligará a efectuar oportunamente y en el menor plazo posible, de su cargo y costo, todas las reparaciones locativas de aquellos defectos que presentare en virtud del uso que haga del mismo, así como todas las demás reparaciones que no sean de responsabilidad exclusiva de la arrendadora de acuerdo a la ley y a los términos pactados en el contrato de arrendamiento. Serán asimismo de cargo y costo de la arrendataria todas aquellas reparaciones que por la ley y la costumbre le corresponden. **Siete.dos.-** La arrendataria podrá realizar mejoras en el Inmueble Arrendado, siempre que cuente con la autorización previa y escrita de la arrendadora. La arrendataria podrá, al término del contrato de arrendamiento, retirar aquellas mejoras que puedan ser separadas del inmueble sin causarle detrimento. **Siete.tres.-** Serán de cargo y costo de la arrendadora las reparaciones no locativas necesarias para mantener el inmueble arrendado en estado de servir a la arrendataria, tales como las reparaciones de daños estructurales, cambio y reparación de cañerías y techos y otras de similar naturaleza que tengan su causa en el diseño de la estructura o calidad del edificio, incluyendo todo daño originado con anterioridad al presente contrato. La arrendadora deberá proceder a efectuar la reparación inmediatamente de informado el hecho por parte de la arrendataria. Transcurrido el plazo de quince días corridos desde la fecha en que se solicitó la reparación, sin que ésta se haya efectuado, la arrendataria estará irrevocablemente facultada para hacerlas ejecutar por un tercero, por cuenta de la arrendadora, siempre y cuando éstas se encuentren documentadas detalladamente. **Siete.cuatro.-** A fin de verificar el cumplimiento de estas obligaciones, la arrendataria faculta desde luego a la arrendadora para que inspeccione el Inmueble Arrendado, siempre con aviso previo dado con una anticipación razonable, esto es, de a lo menos cinco días hábiles. **OCTAVO: PERMISOS MUNICIPALES DE AUTORIDAD.-** Las partes dejan constancia que será de exclusiva responsabilidad de la arrendataria obtener, tramitar y pagar todos los permisos y/o patentes municipales y de funcionamiento, y en general, todas las autorizaciones emanadas de la autoridad



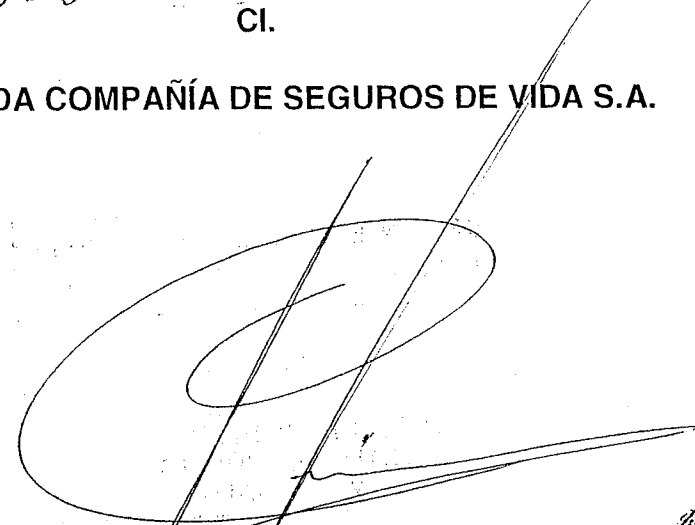

competente, de la ley o reglamentos que sean necesarios para efectuar sus habilitaciones e instalaciones de equipos en el Inmueble Arrendado y operar en ellos de acuerdo al destino del presente contrato. **NOVENO: RIESGO DE DESTRUCCIÓN, PÉRDIDA Y DETERIORO Y DAÑOS A TERCEROS.-** PENTA VIDA COMPAÑÍA DE SEGUROS DE VIDA S.A. 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 a la persona o bienes de la arrendataria, de sus dependientes, familiares o de terceros, responsabilidad que corresponderá íntegra y totalmente a la arrendataria. **DECIMO: INCUMPLIMIENTO DE LA ARRENDATARIA.-** El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que en virtud del contrato de arrendamiento contenido en el presente instrumento corresponden a la arrendataria, facultará a la arrendadora a dar por terminado ipso-facto el contrato, sin necesidad de trámite ni declaración judicial alguna y, por lo tanto, a exigir la inmediata restitución del Inmueble Arrendado, el pago de la totalidad de la renta de arrendamiento vencidas, y en concepto de cláusula penal por los perjuicios evaluados anticipadamente por las partes, una suma igual al cincuenta por ciento de las rentas de arrendamiento que se encontraban pendientes de vencimiento a la misma fecha. Lo estipulado en esta cláusula es sin perjuicio del derecho de la arrendadora a cobrar intereses moratorios, en los términos establecidos en la cláusula décimo primera. **UNDECIMO: INTERESES MORATORIOS.-** Cualquier pago que la arrendataria realice con posterioridad a la fecha de pactada en el presente contrato, dará derecho a la arrendadora para cobrar a la arrendataria el interés máximo que la ley permite estipular para operaciones reajustables, 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 tercera. **DUODECIMO: SUBARRIENDO.-** La arrendataria no podrá subarrendar el Inmueble Arrendado, constituir sobre el mismo cualquier derecho a favor de terceros, ceder de cualquier forma su goce o tenencia o los derechos que para la arrendataria emanan del presente contrato o su posición contractual de arrendataria del mismo, salvo aprobación previa y por escrito de la arrendadora. La cesión del arrendamiento y subarriendo con infracción de esta prohibición, hará a la arrendataria responsable de todos los perjuicios que de ello puedan derivarse para la arrendadora. **DECIMO TERCERO: CESION DEL CONTRATO.-** La arrendadora se reserva la facultad de ceder a terceros el derecho a cobrar las rentas de arrendamiento pactadas en la cláusula tercera y/o los demás derechos que para ella emanan del presente contrato, ya sea en dominio o en garantía; para designar un diputado para su cobro o bien para transferir libremente el Inmueble Arrendado, conjuntamente con la cesión de su posición contractual y de los derechos y obligaciones que emanan del presente contrato. En caso que la arrendadora enajene el inmueble Arrendado, deberá comunicar dicha circunstancia a la arrendataria por medio de carta certificada con a lo menos sesenta días de anticipación. **DECIMO CUARTO: GARANTIA.- Catorce.uno.-** La arrendataria entregó a la arrendadora, a título de garantía, la suma equivalente en pesos, moneda corriente de curso legal, al diez de Enero de dos mil siete, la cantidad de noventa Unidades de Fomento, correspondiente a una renta mensual de arrendamiento, mediante cheque girado nominativamente a nombre de la arrendadora, quien declara haber recibido tal cantidad a su entera conformidad, a fin de caucionar todas y cada una de las obligaciones que para la arrendataria emanan del presente contrato y, en especial, sin que la enumeración que sigue sea limitativa las siguientes: **(a)** La de conservar el Inmueble Arrendado y de su debida mantención y oportuna restitución; **(b)** El pago de los perjuicios de cualquier especie que ocasionare al Inmueble Arrendado; **(c)** El pago oportuno de las rentas de arrendamiento, gastos comunes ordinarios y extraordinarios y de los consumos

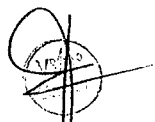
VIDA S.A., consta de escritura pública de fecha cinco de Mayo de dos mil tres y cinco de Septiembre de dos mil cinco, ambas otorgadas en la Notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente. **Dieciocho.dos.-** La personería de don Carlos Hernández Salas para representar a la Subsecretaría de Pesca, del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, consta del Decreto Número ochenta y siete de fecha trece de Marzo de dos mil seis de la Subsecretaría de Economía Fomento y Reconstrucción, en que se le nombra en el cargo de Subsecretario de Pesca. Las personerías no se insertan por ser conocidas de las partes y del notario que autoriza. En comprobante y previa lectura, ratifican y firman. Se da copia. DOY FE.-



ALEJANDRO HIRMAS MUSALEM CI. 5.924.333-0


JUAN CARLOS MOTTA FLORES CI.


pp. PENTA VIDA COMPAÑÍA DE SEGUROS DE VIDA S.A.

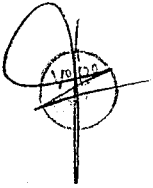

CARLOS HERNÁNDEZ SALAS
CI. 9.482.515-6


pp. SUBSECRETARIA DE PESCA, DEL MINISTERIO DE ECONOMIA, FOMENTO Y RECONTRUCCION


PU


NOTARIA FISCHER
ANA MARIA SORDO MARTINEZ
NOTARIO SUPLENTE
VALPARAISO

Haber tenido a la vista el siguiente documento: CERTIFICADO DEUDA MOROSA BIENES RAICES. Tesoreria.cl.- Rol: cuarenta raya treinta y cinco.- Comuna: Valparaíso.- Nombre: ISE CIA SEGUROS DE VIDA S.A.. Dirección: Bellavista ciento sesenta y ocho PS veinte.- Identificador Tesoreria: 2007021238158787.- Liquidada al: 12-02-2007.- Fecha de Emisión: 12-02-2007, 16:43:00.- **No hay deudas para el Rol ingresado, en nuestra base de datos.**- Número de Certificado: FAB 671 D 2 F 6 F 3 C 37 F.- Hay timbre de Tesoreria General de la República. Conforme.-



Luis Fischer
ANA MARIA SORDO MARTINEZ
NOTARIO SUPLENTE
VALPARAISO

PASO ANTE MI, FIRMO Y SELLO ESTA
COPIA CONFORME CON SU ORIGINAL

13 FEB. 2007

LUIS FISCHER YAVAR
NOTARIO PÚBLICO
VALPARAISO

Luis Fischer
ANA MARIA SORDO MARTINEZ
NOTARIO SUPLENTE
VALPARAISO