



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CENTRO DE INVESTIGACIONES DE ESTUDIOS TECNICOS LIMITADA

A

SERCOTEC

En Chillán, a 18 de Enero del 2005, comparece por una parte "El Arrendador", **CENTRO DE INVESTIGACIONES DE ESTUDIOS TECNICOS LIMITADA**, en adelante e indistintamente "CIDET LTDA.", cédula de identidad 78.242.870-5, REPRESENTADA por Don David Emilio Mora Carrasco, profesor de Estado en Historia y Geografía, cedula de identidad 6.398.221-0 y doña Erika del Carmen Pardo Avalos, enfermera universitaria, cedula de identidad 6.929.748-K, ambos chilenos, domiciliados en Yerbas Buenas N° 735 casa 4, comuna de Chillán, y por otra parte "El arrendatario" **SERCOTEC**, cédula de identidad 82.174.900-K, Representada por doña ERIKA BETANZO GARCIA, cedula de identidad 7.042.790-7, de profesión Contador Auditor, estado civil casada ambos con domicilio en Huérfanos 1117, comuna de Santiago, exponen que han convenido el siguiente Contrato de Arrendamiento.

PRIMERO: CIDET LTDA. es dueña de la propiedad ubicada en Yerbas Buenas N° 735 casa 1, de la ciudad de Chillán, cuyo Rol de Avalúos es N° 152-14 de la Comuna de Chillán.

El título de dominio a nombre de la arrendadora se encuentra inscrito a fs.1320 N° 1286 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chillán correspondiente al año 1.996.- Dicho inmueble podrá ser destinado a uso exclusivo de Oficinas.

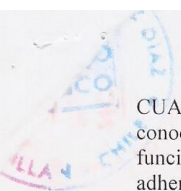
SEGUNDO: Por el presente instrumento CIDET LTDA., da en arrendamiento a SERCOTEC, representada en la forma indicada en la comparecencia, la propiedad y estacionamiento individualizados en la cláusula anterior.

Se deja constancia que la propiedad es un bien raíz destinado a oficinas, por lo que sólo son aplicables al presente contrato las normas pertinentes de la ley 18.101.

TERCERO: La vigencia del presente instrumento será a contar del día 01 de Febrero del 2005 por el plazo de dos años a contar de esa fecha, prorrogables, a sola opción de la arrendataria por un nuevo período de dos años, para lo cual deberá así manifestarlo a la Arrendadora mediante comunicación escrita con a lo menos 2 meses de anticipación al vencimiento del respectivo período.

A contar de la segunda renovación, el plazo del arrendamiento se prorrogará tácita y automáticamente por períodos iguales y sucesivos de 2 años si ninguna de las partes manifiesta su voluntad a la otra, de ponerle término; comunicación que deberá formularse mediante carta certificada enviada con 60 días de anticipación, a lo menos, a la fecha de vencimiento del plazo inicial o de la prórroga en vigencia. Con todo, la Arrendataria estará facultada para poner término en cualquier momento al presente contrato de arrendamiento, expresándolo así por carta certificada enviada al domicilio de la Arrendadora, con a lo menos 60 días de anticipación a la fecha efectiva de término.

EM
JM



CUARTO: La propiedad se arrienda en el estado en que se encuentra, que las partes declaran conocer y aceptar; con todos sus artefactos, instalaciones, servicios y accesorios en buen estado de funcionamiento; con todos sus derechos, usos, costumbres, servidumbres, activas o pasivas y demás adherentes, sin deuda ni obligación alguna y libre de todo tipo de gravámenes, reales o personales, hipotecas, prohibiciones, embargos, juicios, acciones resolutorias y de cualquier otra limitación de dominio; con todas sus contribuciones fiscales y municipales y demás servicios al día.

QUINTO.

Se eleva a la calidad esencial de este contrato, la circunstancia que el arrendamiento no incluye bienes muebles y, en consecuencia, no procede que el arrendador pague impuesto de IVA sobre su precio; y que las especies que quedan incluidas en el contrato, todas sin inmuebles por destinación, que son los artefactos y las instalaciones de que da cuenta el inventario anexo, que las partes firman en este acto y que se tiene como parte integrante del presente contrato.

La ARRENDADORA declara expresamente que la propiedad arrendada no está afectada a prohibiciones que impidan su habilitación con fines comerciales y/o servicios.

El presente contrato se pacta con la única finalidad de ser destinado a Oficina de la Entidad Arrendataria. Todas las reparaciones y mejoras de cualquier naturaleza que introduzca la Arrendataria en el inmueble quedarán a beneficio de la propiedad desde el momento mismo en que sean efectuadas, sin que la Arrendadora deba pagar suma alguna por ellas. La Arrendataria podrá retirar, sin embargo, aquellas mejoras que puedan separarse sin producir detrimento en el inmueble. La Arrendataria queda facultada, asimismo, para restituir la propiedad en el estado en que se encuentra al momento de ponerse término al contrato, de modo que no estará obligada a remover los arreglos o mejoras introducidas al inmueble arrendado. No obstante, tratándose de reparaciones indispensables, no locativas y de mejoras útiles, la Arrendadora se obliga a realizarlas una vez que la Arrendataria le haya puesto en su conocimiento la necesidad de efectuarlas. En todo caso, si la Arrendadora tardase más de 3 días desde la comunicación en iniciar las labores, sin causa justificada, queda facultada la Arrendataria para efectuarlas por cuenta y riesgo de la Arrendadora obligándose esta última a restituir a la Arrendataria las sumas invertidas inmediatamente de requerido su pago. En caso de retardo o mora de la Arrendadora en iniciar las labores correspondientes a reparaciones indispensables o útiles o en restituir las cantidades empleadas por la Arrendataria por cuenta de la primera, según se estipula en esta cláusula, la Arrendataria tendrá derecho para poner término inmediato al presente contrato, sin perjuicio del ejercicio de los demás derechos que le corresponden en virtud del contrato o de la ley. Por último, la Arrendadora faculta irrevocablemente a la Arrendataria para que, a su arbitrio, impute al pago de futuras rentas de arrendamiento todas aquellas sumas que sean desembolsadas por reparaciones que correspondan, según lo antes expuesto, a la Arrendadora. Dichas sumas se convertirán a su equivalente en Unidades de Fomento, para efectos de que la imputación antes referida se realice por su equivalente en dicha unidad.

SEXTO. La propiedad arrendada es entregada con esta fecha y a entera satisfacción de la ARRENDATARIA.

SÉPTIMO: La renta mensual de arrendamiento será de \$ 200.000 Equivalente a (11,552706) Unidades de Fomento del día 18.01.05 de \$ 17.311,96 para efecto de reajuste y atrasos. Dicha renta deberá pagarse mensualmente, con documento a nombre CIDET LTDA., por mes adelantado, entre los días 1 al 5 de cada mes en calle Bulnes N° 373 de la comuna de Chillán, oficinas del Corredor de Propiedades, don Jaime Barra Mejías. Dicha renta se reajustará semestralmente de acuerdo a la variación de la Unidad de Fomento del último día del semestre transcurrido.

889



En el evento de que, por cualquier causa o motivo dejare de determinarse el valor de la referida unidad de fomento, desde esa misma fecha dicha renta de arrendamiento se reajustará trimestralmente conforme a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas, o el organismo que lo reemplace, entre el primero y el último día del semestre inmediatamente anterior.

OCTAVO: El retardo por mas de 30 días en el pago del todo o parte de alguna renta de arrendamiento constituirá a la ARRENDATARIA en mora, debiendo pagar a la ARRENDADORA un interés sobre el monto de lo adeudado igual al máximo que la ley permite estipular para operaciones de dinero reajustables a corto plazo vigente a la fecha de inicio de la mora y por todos los días que ésta dure. No obstante lo anterior, la arrendadora se obliga a representar por escrito a la arrendataria el hecho del no pago oportuno en la época estipulada, requisito este que resultará indispensable para constituir a la arrendataria en mora y, en especial, para que se devengue el derecho al cobro del interés moratorio pactado.

Lo anterior es sin perjuicio de la ARRENDADORA de perseguir, una vez transcurrido el plazo de 30 días ya señalado, el monto de lo adeudado y de las demás facultades que para estos eventos se le confieren en este instrumento.

NOVENO. Se deja constancia que no se encuentran comprendidos en la renta de arrendamiento indicada en la cláusula séptima de este contrato, los consumos de luz eléctrica, agua potable, servicio telefónico y demás prestaciones análogas, las cuales serán de cargo exclusivo de la ARRENDATARIA; quién se compromete a cancelarlos oportunamente y a exhibir a la ARRENDADORA los recibos al día cuando esta se los solicite.

La mora o simple retardo del pago de los gastos antes referidos dará derecho a la ARRENDADORA a solicitar de las respectivas empresas el corte o suspensión de los servicios o suministros y a demandar el pago de esos consumos más los intereses, reajustes y multas que procediesen.

El pago de contribuciones de bienes raíces que graven el inmueble arrendado y el de cualquier otro impuesto que grave a los recibos que acrediten la cancelación de las rentas, serán de exclusivo cargo de la ARRENDADORA.

DÉCIMO: Queda obligada la ARRENDATARIA a:

- a) Usar la propiedad arrendada según los términos y modalidades del presente contrato, y en consecuencia, no podrá servir a otros objetos.
- b) Mantener la propiedad arrendada, sus instalaciones y servicios en el estado de aseo, en el estado de conservación y funcionamiento en que actualmente se encuentran, habida consideración a su desgaste y uso legítimo; y ejecutar oportunamente plazo posible y de su cargo sin derecho a reembolso alguno, las reparaciones locativas o de ordinaria ocurrencia necesarias para la conservación de la propiedad, sus instalaciones y servicios.
- c) No efectuar transformaciones en la estructura misma del inmueble arrendado ni modificar desagües, instalaciones de gas, agua o de luz eléctrica, sin el consentimiento previo y por escrito de la ARRENDADORA, quien solo podrá negarlo dentro del plazo de 24 horas de requerida su autorización invocando un motivo fundado y grave. Todas las mejoras que efectúe la ARRENDATARIA, como asimismo las obras materiales que introduzca a fin de habilitar o alhajar la propiedad, serán de su exclusiva cuenta y cargo, y al término del arrendamiento quedarán para el beneficio del inmueble, sin cargo alguno para la ARRENDADORA, salvo

079 JM

aquellas que puedan separarse sin detrimento de la propiedad, las que la ARRENDATARIA podrá retirar en cualquier momento.

- d) Las demás obligaciones que la ley y el presente contrato le imponen a la ARRENDATARIA, las que deberán cumplirse en la forma que se indica en el presente contrato.

DÉCIMO PRIMERO: Queda prohibida a la Arrendataria ceder en arriendo o subarrendar en todo o parte, o darle otro uso al inmueble arrendado que no sea el pactado en la cláusula primera, sin el consentimiento por escrito de la Arrendadora, quien solo podrá negarlo por motivos graves y fundados. No obstante, no se requerirá dicho consentimiento previo tratándose de la cesión de todo o parte de este contrato por la Arrendataria a Entidades que sean ligadas, subsidiarias, sucesoras, filiales o matrices de la Arrendataria, para lo cual bastará, frente a los Arrendadores, que se le de aviso por carta certificada de la decisión de la Arrendataria en ceder todo o parte de este contrato, y a partir de la fecha de este aviso, la nueva Entidad, asumirá la calidad de Arrendataria para todos los efectos del presente instrumento.

DECIMOSEGUNDO: LA ARRENDADORA no responderá en manera alguna por robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada, ni por perjuicios que pueda sufrir la ARRENDATARIA a causa de incendio, inundaciones, filtraciones, explosiones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor u otro accidente semejante.

Si debido a caso fortuito o fuerza mayor la propiedad quedase inadecuada para servir a los fines para los que ha sido arrendada, se pondrá término al arrendamiento sin cargo alguno para la ARRENDATARIA.. Se considerará como fuerza mayor, el hecho de que por disposición de la autoridad competente, la Arrendataria no obtuviere los permisos necesarios para llevar a cabo su actividad o bien estos fueren revocados por cualquier causa.

De esta forma, ninguna de las partes responderá en caso alguno por daños que pueda sufrir la otra parte por robos que puedan ocurrir en los inmuebles o por incendio, actos terroristas, inundaciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor, desperfectos en el ascensor y otros hechos de análogo naturaleza. Cada parte soportará la pérdida de sus bienes propios y de los riesgos por pérdidas indirecta y se obliga a asegurarlos contra pérdidas, mediante la contratación de una póliza de seguro que cubra todo riesgo en la medida que está disponible una póliza en tal sentido. En dicha póliza, el asegurador deberá renunciar a su derecho de subrogación contra el Arrendador o el Arrendatario según corresponda. Si alguna o ambas partes no cumplen con lo anterior y/o retienen algún riesgo para sí, ya sea bajo la forma de un deducible o de un auto seguro, cada parte libera de responsabilidad a la otra parte en el caso que el seguro sea insuficiente para cubrir la pérdida.

DECIMOTERCERO: La ARRENDADORA podrá solicitar el término anticipado del Contrato en los siguientes casos:

- a) En caso de mora o simple retardo, por más de 30 días, en el pago de una renta de arrendamiento o de los servicios especiales, siempre y cuando existiere una intimación previa y por escrito en tal sentido.
- b) Si el inmueble arrendado se destinare, por parte de la ARRENDATARIA a otra finalidad que la prevista en la cláusula quinta, sin contar con las autorizaciones establecidas en este contrato.

Además el contrato terminará anticipadamente en el evento previsto en la cláusula precedente y en todos aquellos casos en que la propiedad arrendada quedare, por cualquier causa, inadecuada para los fines que sido arrendada o bien por acto de la autoridad, se revocare, no mantuviere o no otorgare la autorización a la Arrendataria para realizar sus operaciones del giro habitual.

DÉCIMO CUARTA: Al término del presente contrato la ARRENDATARIA se obliga a restituir la propiedad arrendada, libre de personas y cosas en el estado que hoy se encuentra, habida consideración sólo a su desgaste y uso legítimo. Además deberá exhibir a la ARRENDADORA los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble de los consumos de energía eléctrica y otros similares incluidos en los servicios especiales.

DECIMO QUINTO : A fin de garantizar la conservación del inmueble arrendado y su restitución en el mismo estado en que lo recibe; la devolución y conservación de las especies, pintura, jardín, y artefactos que existen en el inmueble; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en el inmueble; sus servicios e instalaciones y en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, la ARRENDATARIA da en garantía el equivalente a un mes de arriendo, es decir \$ 200.000 en UF 11,552706 suma que la ARRENDADORA se obliga a restituir a la ARRENDATARIA en la misma oportunidad en que se le efectúe la restitución del inmueble arrendado, suma que deberá estar debidamente reajustada en la misma forma en que lo sea la renta de arrendamiento establecida en la cláusula séptima.

La ARRENDATARIA no podrá imputar el pago de rentas mensuales insolutas y el arriendo del último mes de arrendamiento del valor mencionado como garantía.

DÉCIMO SEXTO: Para todos lo efectos emanadas del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Chillán.

La personería de doña Erika Betanzo García, para actuar en representación de SERCOTEC consta en la escritura de Delegación Parcial de Poder General de Administración de fecha 19 de Julio del 2000, otorgada ante el Notario de Santiago don Raúl Mellá Santibáñez Suplente del Titular don Gastón Iván Santibáñez Soto.

La personería de don David Emilio Mora Carrasco, para actuar en representación de CIDET LTDA. Emana de escritura pública de fecha 06 de Mayo de 1992, otorgada ante Notario de Chillán, don Manuel Martín Alamos, con oficio en calle Arauco 683 L.4 de Chillán.

Arrendador
Centro de Investigaciones de Estudios
Técnicos Limitados
Rut. 7.824.870-5
Representada por
David Emilio Mora Carrasco
C. Ident. 6.398.221-0


Arrendataria
Sercotec
Rut. 82.174.900-k
Representada por
Erika Betanzo García
C. Ident. 7.042.790-7



AUTORIZO UNICAMENTE LA FIRMA DEL ANVERSO DE: don DAVID EMILIO MORA CARRASCO, cédula nacional de identidad N°6.398.221-0, como arrendador y en representación de Centro de Investigaciones de Estudios Técnicos Ltda. Rut.78.242.870-5, según consta en Escritura Pública de fecha 06 de Mayo de 1992, ante Manuel Martín Alamos Notario público de Chillán.- Doy Fé.- Chillán 07 de Febrero de 2005.-



[Faint handwritten signature or scribble]