



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

RUDECINDO ENRIQUE BUSTOS SANDOVAL

A

SERCOTEC

En Santiago, a 11 de Octubre del 2007, comparece por una parte "El Arrendador", don **RUDECINDO ENRIQUE BUSTOS SANDOVAL**, Cédula de Identidad 5.966.841-2, estado civil casado, de profesión Contador Auditor, domiciliado en Napoleón 3378 Departamento 53 Las Condes comuna de Santiago y por otra parte "El arrendatario" **SERCOTEC**, Rol Único Tributario 82.174.900-K, representado por doña Erika Betanzo García, Cédula de Identidad 7.042.790-7, de profesión Contador Auditor, estado civil casada, ambos con domicilio en Huérfanos N° 1117 piso 9 Santiago, exponen que han convenido el siguiente Contrato de Arrendamiento.

PRIMERO Don **RUDECINDO ENRIQUE BUSTOS SANDOVAL**, es dueño de la casa habitación y sitio ubicada en Yervas 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 del arrendador se encuentra inscrito a Fojas 5098 vta N° 4223 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chillán correspondiente al año 2007.

Dicho inmueble podrá ser destinado a uso habitacional y comercial.

SEGUNDO Por el presente instrumento don **RUDECINDO ENRIQUE BUSTOS SANDOVAL** da en arrendamiento a **SERCOTEC**, representada en la forma indicada en la comparecencia, la propiedad consistente en casa y sitio 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 Julio del 2007** el plazo de **2 años** a contar de esa fecha, esto es hasta el 01 de Julio del 2009, prorrogables, a sola opción de la arrendataria por un nuevo período de dos años, para lo cual deberá así manifestarlo al Arrendador 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 periodos 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 del Arrendador, con a lo menos 60 días de anticipación a la fecha efectiva de término.



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.

El ARRENDADOR declara expresamente que la propiedad arrendada no está afecta 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 Empresa 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 el Arrendador 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, el Arrendador se obliga a realizarlas una vez que la Arrendataria le haya puesto en su conocimiento la necesidad de efectuarlas.
- En todo caso, si el Arrendador 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 del Arrendador 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, con acuerdo previo de SERCOTEC, 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 \$ 215.203.- (Doscientos quince mil doscientos tres pesos) Equivalente a (11,360223) Unidades de Fomento del día 01.07.07 de \$ 18.627,89 para efecto de reajuste y atrasos.



Dicha renta deberá pagarse mensualmente, por mes adelantado, entre los días 1 al 5 de cada mes en las oficinas de la empresa arrendataria, o en aquel lugar que indique la arrendadora.

Dicha renta se reajustará **semestralmente**.

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 trimestre 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 el ARRENDADOR, 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, el arrendador 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 el ARRENDADOR 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 el ARRENDADOR los recibos al día cuando esta se los solicite.

La mora o simple retardo del pago de los gastos antes referidos dará derecho al ARRENDADOR 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 el ARRENDADOR.

DÉCIMO Queda obligada la ARRENDATARIA a:

- Usar la propiedad arrendada según los términos y modalidades del presente contrato, y en consecuencia, no podrá servir a otros objetos.
- Mantener la propiedad arrendada, sus instalaciones y servicios en el estado de aseo, 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.
- 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 el ARRENDADOR. 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 el ARRENDADOR, salvo aquellas que puedan separarse sin detrimento de la propiedad, las que la ARRENDATARIA podrá retirar en cualquier momento.

- 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 sociedades que sean ligadas, subsidiarias, sucesoras, filiales o matrices de la Arrendataria o de sus accionistas, 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 sociedad asumirá la calidad de Arrendataria para todos los efectos del presente instrumento.

DECIMO SEGUNDO: EL ARRENDADOR 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.

DECIMO TERCERO: EL ARRENDADOR podrá solicitar el término anticipado del Contrato en los siguientes casos:

- 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.
- 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 al ARRENDADOR 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.

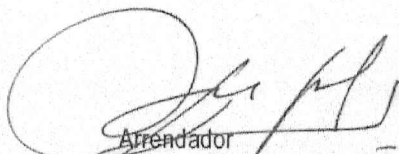
DECIMO QUINTO : A fin de garantizar la conservación del inmueble arrendado y su restitución en el mismo estado en que lo recibe; la devolución y conservación de las especies y artefactos que existen en el inmueble; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en el inmueble; sus servicios e instalaciones y en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, la ARRENDATARIA da en garantía la suma de \$ 215.203 equivalente a UF 11,360223, correspondiente a un mes de arriendo, suma que el ARRENDADOR 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.

Queda estipulado que la garantía cancelada en el Contrato de fecha 18 de Enero del 2005, por un monto al 01-07-2007 de \$ 215.203.- se traspa a este nuevo contrato de arrendamiento.

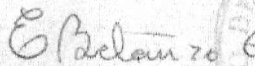
La ARRENDATARIA no podrá imputar el pago de rentas mensuales insolutas y el arriendo del último mes de arrendamiento del valor mencionado como garantía.

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

La personería de Doña Erika Betanzo García para actuar en representación del Servicio de Cooperación Técnica, consta en la escritura pública de delegación de Poder General de Administración de fecha 23 de Abril del 2003, otorgada ante el notario de Santiago Don Gastón Ivan Santibañez Soto.



Arrendador
RUBÉN ENRÍQUEZ BUSTOS SANDOVAL
C.I. 5.966.841-2



Arrendataria
SERCOTEC
RUN 82.174.900-k
Representada por
Erika Betanzo García
C.I. 7.042.790-7

