

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En Santiago de Chile, a los treinta y un días del mes de enero del año dos mil dieciocho, entre BAQUEDANO RENTAS SpA, representada por don **PABLO ANDRES JIMENEZ GARCES**, Chileno, soltero, Ingeniero Civil Industrial, cédula nacional de identidad número 9.668.764-8, ambos domiciliados en Santa María 6350, piso 1, Vitacura, Región Metropolitana, en adelante "**El Arrendador**"; y, don **JAVIER RAUL HERNANDEZ PARADA**, Venezolano, pasaporte número 145878999, correo raulh2738@gmail.com, teléfono +56 982194850, domiciliado en Padre Hurtado Sur 1246, en la comuna de Las Condes, Santiago de Chile, en adelante "**El Arrendatario**", se ha convenido el siguiente contrato de arrendamiento.-

PRIMERO: El arrendador da en arrendamiento al arrendatario, el inmueble con acceso principal en Coronel Souper 4158, departamento 516, piso 5, en la Comuna de Estación Central y consta de las siguientes dependencias (1) dormitorio y (1) baño.

SEGUNDO: La renta de arrendamiento es la suma de **\$270.000** mensuales pagaderos los primeros cinco días de cada mes, los que se depositarán o transferirán a la cuenta vista o chequera electrónica número 289-7-006958-7, banco Estado, a nombre de BAQUEDANO RENTAS, Rut 76.748.912-9.- El simple retardo en el pago de la renta constituye en mora al arrendatario, para todos los efectos del presente contrato, en tal caso el arrendatario deberá pagar el **dos por ciento diario** de la renta mensual por vía de pena y pérdida del poder adquisitivo.- El retardo de diez días de pago de la renta o de los servicios básicos y gastos comunes, dará derecho al Arrendador para hacer cesar inmediatamente al arrendamiento en la forma prescrita por la ley.

TERCERO: A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que la recibe, la devolución de las especies y artefactos que se indican en el inventario o acta de entrega; el pago de los perjuicios y deterioros que se acusen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y en general para responder del fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el arrendatario se compromete a entregar junto al pago de la



mensualidad a modo de garantía la suma equivalente a **\$540.000** (**quinientos cuarenta mil pesos**). Dicha garantía se le restituirá al arrendatario dentro de los cuarenta y cinco días siguientes a la entrega de la propiedad arrendada a satisfacción del arrendador, quien queda autorizado para descontar de la garantía, el valor de los deterioros y perjuicios de cargo al arrendatario que se hayan ocasionado, como asimismo el valor de las cuentas pendientes de energía eléctrica, agua, gas, gastos comunes u otros que sean de cargo del arrendatario. La garantía se reajusta en la misma proporción en que se reajusta la renta de arrendamiento.

Asimismo, a fin de garantizar las obligaciones que para el Arrendatario emanan del presente contrato, el arrendatario entrega en este acto al Arrendador un pagare por la cantidad de **\$540.000.-** equivalente a dos meses de arriendo, sin fecha de giro, a nombre del Arrendador. Quedando el arrendador facultado para hacer efectivo el cobro de dicho pagare en caso de incumplimiento de las obligaciones estipuladas a continuación.

Este documento será devuelto al Arrendatario una vez que restituya el inmueble objeto de este contrato, siempre que haya cumplido con las obligaciones de pago del presente contrato, dentro del plazo de 45 días junto a la devolución de la garantía de arriendo. En caso que la garantía no fuere suficiente para cubrir los daños o gastos, el Arrendatario deberá pagar la diferencia.

Los precios unitarios de las reparaciones a descontar de la garantía serán:

| ITEM | DESCRIPCION | PRECIO UNITARIO (\$) | UNIDAD |
|---------|-----------------------------------|----------------------|---------|
| Aseo | Aseo General Básico | 1,145 UF + IVA | c/u |
| Aseo | Aseo General Intenso | 1,527 UF + IVA | c/u |
| Pintura | Pintura Guardapolvos | 0,046 UF + IVA | ml |
| Pintura | Pintura Muros | 0,573 UF + IVA | c/u |
| Pintura | Pintura Interior de Closet Chico | 0,382 UF + IVA | c/u |
| Pintura | Pintura Interior de Closet Grande | 0,573 UF + IVA | c/u |
| Pintura | Pintura Puerta | 0,382 UF + IVA | c/u |
| Pintura | Pintura Marco de Puerta | 0,305 UF + IVA | c/u |
| Pintura | Pintura Cielo | 1,145 UF + IVA | Por hab |

| | | | |
|----------------|---|----------------|--------------|
| Gasfitería | Cambio de Flexible | 0,305 UF + IVA | c/u |
| Gasfitería | Cambio de Flexible Ducha | 0,229 UF + IVA | c/u |
| Gasfitería | Cambio de Challa Ducha | 0,191 UF + IVA | c/u |
| Gasfitería | Destape Desagües y Sifón | 0,153 UF + IVA | c/u |
| Gasfitería | Cambio de Sifón | 0,573 UF + IVA | c/u |
| Gasfitería | Cambio tapa WC | 0,954 UF + IVA | c/u |
| Gasfitería | Flaper WC | 0,763 UF + IVA | c/u |
| Gasfitería | Monomando Cocina | 1,145 UF + IVA | c/u |
| Gasfitería | Monomando Baño | 0,763 UF + IVA | c/u |
| Gasfitería | Cambio Inversor Ducha Teléfono | 1,145 UF + IVA | c/u |
| Gasfitería | Reparación de Grifería | A Evaluar | c/u |
| Electricidad | Rep. Enchufe/Interruptor | 0,229 UF + IVA | c/u |
| Electricidad | Camb. Enchufe/ Interruptor | 0,305 UF + IVA | c/u |
| Electricidad | Ampolla Campana/ Horno | 0,191 UF + IVA | c/u |
| Electricidad | Cambio de Extractor | 0,954 UF + IVA | c/u |
| Electricidad | Reposición Ampolletas | 0,095 UF + IVA | c/u |
| Electricidad | Cambio Foco/Luminaria | 0,382 UF + IVA | c/u |
| Electricidad | Cambio Controles de Campana | 0,573 UF + IVA | Por la placa |
| Electricidad | Cambio Controles Encimera | 0,229 UF + IVA | c/u |
| Electricidad | Cambio Encimera | 4,034 UF + IVA | c/u |
| Electricidad | Cambio Campana | 1,718 UF + IVA | c/u |
| Electricidad | Cambio Horno Eléctrico | 11,45 UF + IVA | c/u |
| Electricidad | Camb. Acumulador Eléctrico | 9,547 UF + IVA | c/u |
| Cerrajería | Cambio Chapa Acceso Princ. | 0,763 UF + IVA | c/u |
| Cerrajería | Cambio de Chapa Dormi/Bodeg | 0,573 UF + IVA | c/u |
| Carpintería | Rep. Forado o piquete en puertas interiores | 0,573 UF + IVA | c/u |
| Carpintería | Cambio de Puerta Interior | 1,718 UF + IVA | c/u |
| Carpintería | Fijación de Muebles | 0,267 UF + IVA | c/u |
| Carpintería | Cambio de Bandejas de Closet | 0,458 UF + IVA | c/u |
| Carpintería | Cambio de Bisagras de Mueble | 0,191 UF + IVA | c/u |
| Carpintería | Cambio de Bisagras de Puerta | 0,191 UF + IVA | c/u |
| Rep. Generales | Cambio de Rieles de Cortina | 0,324 UF + IVA | c/u |
| Rep. Generales | Reparación Forado en Tabique (r<6cm) | 0,954 UF + IVA | c/u |
| Rep. Generales | Cambio Pavimento | A Evaluar | Por hab |
| Ventanas | Reparación Ventana | A Evaluar | c/u |
| Ventanas | Cambio de Vidrio | A Evaluar | c/u |
| Ventanas | Reparación de Chapa | A Evaluar | c/u |
| Accesorios | Cambio Cubierta Muebles | A Evaluar | c/u |
| Accesorios | Tirador Puerta Closet | 0,191 UF + IVA | c/u |
| Accesorios | Toallero | 0,191 UF + IVA | c/u |
| Otros | Otros | A Evaluar | c/u |



CUARTO: Ambas partes tanto arrendatario como arrendador señalan que la renta fue pactada libremente y de común acuerdo de acuerdo a las características de la propiedad arrendada.- Las partes convienen que el canon será reajustado cada tres meses de acuerdo al I.P.C.-

QUINTO: El arrendamiento empezará a regir desde el treinta de enero del año dos mil dieciocho, hasta el treinta de enero del año dos mil diecinueve, al término del plazo indicado anteriormente, se entenderá prorrogado año a año por periodos iguales, salvo que alguna de las partes de aviso de la no renovación de éste contrato a la otra parte mediante carta certificada con una anticipación mínima de sesenta días hábiles a la expiración del presente.

SEXTO: La propiedad será destinada exclusivamente a habitación y será ocupada personalmente por el arrendatario y su grupo familiar, el cual no podrá ser superior a un adulto por cada diez metros cuadrados, sin tener permitida la entrada de animales de ninguna especie. Asimismo, deberá mantener actualizado en forma permanente la nómina de personas que residan en el departamento arrendado.-

SÉPTIMO: Queda expresamente prohibido destinar el inmueble a un objeto distinto del señalado en la cláusula sexta, realizar cualquier actividad comercial en la propiedad, también queda prohibido sub-arrendar la propiedad o transferir a cualquier título total o parcialmente el presente contrato. Asimismo queda prohibido alterar o modificar instalaciones de gas, agua y luz eléctrica.-

Se obliga al Arrendatario a mantener en perfecto funcionamiento las llaves de los artefactos, las llaves de paso, las válvulas y flotadores de los excusados y los enchufes e interruptores de la instalación eléctrica, el termo de agua, la cocina encimera, horno, campana de extracción y cualquier otro equipamiento o elemento del inmueble arrendado, haciendo los arreglos o cambios necesario por su propia cuenta; a conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación. Las partes dejan constancia que el inmueble se entrega en el estado que actualmente se encuentra y es conocido por las partes que comparecen, con todos sus artefactos, equipos y servicios funcionando. Se obliga, asimismo al Arrendatario a respetar el Reglamento de Copropiedad del Edificio, que forma parte integrante de este contrato.

OCTAVO: El arrendatario no tendrá obligación de efectuar mejoras de ninguna clase ni reparaciones en la propiedad, todas las que ejecute quedarán a beneficio de la propiedad desde el momento en que sean efectuadas, sin que el arrendador tenga que pagar parte alguna de su importe, cualquiera que sea la naturaleza, objeto o montos de ellas y el retiro de cualquiera de ellas que hiciera el arrendatario, se perseguirá como delito, hurto o robo en su caso.- Se prohíbe realizar cambios en la propiedad, sin previa autorización del arrendador.-

NOVENO: El arrendatario se obliga a restituir la propiedad inmediatamente que termine el contrato, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole todas las llaves.- Cualquiera infracción a esta cláusula hará incurrir al arrendatario en la indemnización de perjuicios, y para el evento de que el arrendatario no restituya el inmueble en la fecha señalada en la cláusula quinta del presente contrato convienen en una multa por cada día de atraso equivalente a una Unidad de Fomento vigente a la fecha en que debió restituir la propiedad.- Las partes expresamente declaran que el pago de la multa señalada no constituye renta de arrendamiento ni configura tácita renovación de este contrato.

Al término del contrato, por cualquier motivo y en cualquier oportunidad en que ello ocurra, la parte arrendataria deberá restituir la propiedad mediante la desocupación total de ella, haciendo entrega de las llaves al personal de la sociedad arrendadora, en día y horario hábil (lunes a viernes entre 9:00 y 17:00 hrs, excepto festivos) antes del término del contrato.

Como consecuencia de su próxima desocupación el Arrendatario se obliga a mostrar al Arrendador y/o a terceros el inmueble a lo menos una vez a la semana, en horarios previamente acordados.

Con al menos cinco días hábiles de anterioridad a la entrega del departamento, el arrendatario deberá solicitar a la sociedad arrendadora la emisión del Salvoconducto. Dicha solicitud deberá realizarse mediante correo electrónico, adjuntando los documentos recibos que acrediten el pago al día de gastos comunes, servicios básicos y pago de arriendo hasta el último día de ocupación de los inmuebles arrendados. Una vez emitido el Salvoconducto, el arrendatario deberá coordinar con personal de la sociedad arrendadora una hora para hacer entrega formal de las unidades arrendadas. En dicha



entrega se firmará un acta que dará cuenta del estado del inmueble.

Se entenderá que existe desocupación o abandono cuando transcurra más de un mes calendario en que el arrendatario no use ni goce del departamento y no cancele las rentas o los gastos comunes, electricidad, agua potable por igual periodo de tiempo, posibilitando la aplicación de los dispuesto en el inciso anterior.

DECIMO: El arrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias para que el arrendador o la persona que éste autorice, pueda visitar y revisar la propiedad cuando lo solicite.-

DECIMO PRIMERO: El arrendatario debe enviar en un plazo de 5 días fotografías detalladas del departamento como acta de recepción, con los detalles que pueda presentar la propiedad.-

DECIMO SEGUNDO: Serán de cargo del arrendatario los pagos de cuentas de servicios básicos del inmueble, agua, e gas, electricidad, gastos comunes y cualquier otro que contrate estando de por medio la propiedad, como también, los gastos que demande el cumplimiento de órdenes o disposiciones que en cualquier momento impartan las autoridades referentes a las condiciones sanitarias higiénicas o reglamentarias de la propiedad. Obligándose a enviar los respectivos soportes de cada pago mensualmente vía correo a contacto@ibaquedano.cl. Asimismo, el arrendatario tendrá prohibido suscribir convenios o repactaciones por las deudas que mantenga con las empresas de los servicios básicos señalados.

DECIMO TERCERO: El arrendador no responderá de manera alguna de los perjuicios que puedan producirse al arrendatario con ocasión de incendios, robos o hurtos, daños causados por terceras personas, inundaciones, accidentes, explosiones, roturas de cañerías, efectos de la humedad o del calor y cualquier caso fortuito o de fuerza mayor, o desastres producidos por la naturaleza, tampoco responderá en caso de robos que sufra el arrendatario-(se repite el robo).

DECIMO CUARTO: El presente arrendamiento terminará **ipso facto** por cualquiera infracción del arrendatario al presente contrato

y especialmente en estos casos:

- a) Si no paga **una de las rentas mensuales** dentro del plazo indicado en la cláusula segunda;
- b) Y Si se dedica la propiedad a cualquier otro fin a que no sea el indicado en la cláusula sexta;
- c) Si no se ocupa la propiedad personalmente o por parte del arrendatario y sus grupos familiares indicado en la cláusula sexta;
- d) Si el arrendatario cede el uso de la propiedad o la subarrienda en todo o en parte;
- e) Si el arrendatario fallece;
- f) Si el arrendatario abandona total cumplimiento a los reglamentos de copropiedad;
- g) Si causa daño a la propiedad en cualquier modo perjuicio, especialmente provocando el desaseo o destrucción de la misma directa o indirectamente;
- h) Si causa daño a los espacios comunes del edificio o no emplea el debido cuidado en ellos;
- i) Si no mantiene la propiedad en perfecto estado de aseo y conservación, así como si no reparase inmediatamente y a su costo cualquier desperfecto que experimente la propiedad en cielos, techos, paredes, pisos, vidrios, pinturas, empapelados, servicios higiénicos, instalación eléctrica, cierres, chapas, u otras;
- j) Si se atrasa en el pago puntual de las cuentas de servicios (agua, energía eléctrica, gas, aseo, teléfono, operador de cable, operador de internet, gastos comunes, etc.);
- k) Si se hace variaciones de la propiedad, tanto en su interior como exterior, sin consentimiento escrito del arrendador;
- l) Si se cursarán multas en contra del arrendatario por ruidos molestos o conductas inapropiadas;
- m) Si el arrendatario hace residir temporal o permanentemente en la propiedad arrendada a un número superior de dos personas por dormitorio (el living/comedor no contará como dormitorio. Los niños menores de 5 años no se contabilizarán como personas para estos efectos);
- n) Si el arrendatario no pagable cuotas de la garantía (cuando aplique) en la fecha indicada.

DECIMO QUINTO: Las partes convienen en elevar a la calidad de cláusulas esenciales del presente contrato cada una de las indicadas en la cláusula anterior, de modo que, si el arrendatario incurre en cualquier tipo de infracciones mencionadas, se entiende que común acuerdo, será causal suficiente y motivo plausible de desahucio.-



DECIMO SEXTO: Se establece que la garantía no podrá servir como pago de ello los últimos meses de arriendo.- La garantía será devuelta una vez que presente todas las cuentas de servicios pagadas hasta la fecha que ocupó la propiedad, y el inmueble se encuentre en las mismas condiciones en que lo recibe con esta fecha. Se podrá descontar de esta garantía los gastos de reparación o mantención del departamento, sean estos pintura, papel mural, alfombra, piso flotante, cerámicas, piso en general, cielo, puertas, ventanas, baños, cocina, horno, o cualquier arreglo de esta naturaleza, si fuera necesario al terminar el contrato. También se podrá usar la presente garantía para pagar la totalidad de las cuentas impagadas que pudiera dejar el arrendatario al finalizar el presente contrato. Se deja expresamente establecido que el término anticipado del contrato por parte del arrendatario genera automáticamente la perdida de devolución de la garantía. -

DECIMO SÉPTIMO: Para todos los efectos legales del presente contrato las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago, Región Metropolitana.-

DECIMO OCTAVO: El arrendador queda facultado para cobrar judicialmente rentas y consumos impagos con intereses, multas y cualquier perjuicio que derive del incumplimiento del contrato, debiendo el arrendatario cubrir los gastos de las costas y honorarios que deriven de la cobranza judicial.-

DECIMO NOVENO: Las partes de común acuerdo dejan sin efecto cualquier contrato de arrendamiento que se hubiese celebrado con anterioridad al presente contrato por ésta propiedad.-

VIGÉSIMO: BAQUEDANO RENTAS SpA otorgará una **Garantía de Funcionamiento** del departamento por 30 días corridos, contados desde la fecha de este documento, que cubre Cocina Encimera, Horno Eléctrico, Campana extractora, Termo de Agua, Instalación eléctrica y sanitaria. Posterior a este período de garantía los costos de reparación y reposición serán de cargo del arrendatario.

En los casos de reposición del equipamiento antes indicado, el arrendatario estará obligado a reponer una marca de calidad igual o superior a la reemplazada. Además, el arrendatario

deberá informar a BAQUEDANO RENTAS SpA de dicha situación en un plazo no mayor a cinco días hábiles de realizado dicho cambio.

VIGÉSIMO PRIMERO: El arrendatario y el fiador, autorizan expresamente a BAQUEDANO RENTAS SpA, para que en caso de retardo, mora o incumplimiento total o parcial de las obligaciones pactadas en el presente contrato de arrendamiento pueda comunicar o dar a conocer sus datos personales a terceras personas, a la base de datos DICOM o EQUIFAX para que la información sea usada y comunicada a terceros, obligándose BAQUEDANO RENTAS SpA a entregar al arrendatario el recibo aclaratorio correspondiente una vez que se realice el pago que se encontraba en mora.-

~~PABLO ANDRES JIMENEZ GARCES~~
ARRENDADOR



JAVIER RAUL HERNANDEZ PARADA
ARRENDATARIO

