

## CONTRATO ADMINISTRACIÓN PARA INMUEBLE

\* \* \* \*

Y

**BAQUEDANO RENTAS SpA**

\* \* \* \*

EN SANTIAGO DE CHILE, a \_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ de dos mil diecisiete, comparecen: **“El PROPIETARIO”**, Don \_\_\_\_\_, chileno (a), soltero / casado, de profesión \_\_\_\_\_, Cedula de identidad número \_\_\_\_\_, N° de teléfono -----, domiciliado en \_\_\_\_\_, comuna \_\_\_\_\_, Región Metropolitana, y **“El ADMINISTRADOR”** don PABLO ANDRES JIMENEZ GARCES, chileno, Soltero, Ingeniero Civil Industrial, cédula nacional de identidad N° 9.668.764-8, en representación que ejerce en virtud de Mandato General de Administración de **“BAQUEDANO RENTAS SpA”**, Rol Único Tributario número setenta y seis millones setecientos cuarenta y ocho mil novecientos doce guion nueve 76.748.912-9 ambos domiciliados en Avenida Santa Maria 6350, Vitacura, cuya sucursal se encuentra en Avenida Apoquindo 3669, piso 18, oficina 1801, Las Condes, Región metropolitana.- Los comparecientes ambos mayores de edad, quienes acreditan sus identidades con las cédulas antes citadas y exponen:

### PRIMERO: PROPIEDAD Y USO DEL INMUEBLE

Don \_\_\_\_\_, el propietario expone, que inicia contrato con fecha \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ de dos mil diecisiete y confiere poder especial, pero tan amplio y suficiente como en derecho proceda, a El Administrador **“BAQUEDANO RENTAS SpA”**, para que en su nombre y representación, arriende y administre un inmueble de su propiedad con las siguientes características: mide \_\_\_\_\_ mts<sup>2</sup>, número de Rol \_\_\_\_\_, ubicado en \_\_\_\_\_, departamento \_\_\_\_\_, piso \_\_\_\_\_, en la Comuna de \_\_\_\_\_ y consta de las siguientes dependencias \_\_\_\_ dormitorios, \_\_\_\_ baños, \_\_\_\_ bodega signada con el número \_\_\_\_\_.

Al respecto, le confiere las más amplias atribuciones, pudiendo celebrar contratos de arrendamiento, cobrar y percibir las rentas del arrendamiento y toda cuenta que devengue la propiedad, tanto de los contratos que se hubieren celebrado como de los que se otorgaren en lo sucesivo; fijar plazos, intereses, forma de pago y todas las demás cláusulas que estimare convenientes en los actos o contratos que suscriba, modificarlos y ponerles término por desahucio, resolución, rescisión o por cualquiera otra causa.- Podrá efectuar reparaciones, pagos, pagos de cuentas de suministros básicos, pagos de gastos comunes y en general, realizar todos los actos de administración con el objeto de proveer a la conservación y obtención del máximo de beneficios del inmueble señalado, para lo cual tendrá pleno uso de las facultades indicadas en el artículo dos mil ciento treinta y dos del Código Civil.- Queda estrictamente prohibido enajenar o gravar el bien raíz mencionado.-

### SEGUNDO: OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR

**“BAQUEDANO RENTAS SpA”**, se compromete a pagar mensualmente al Propietario el monto por arriendo, enviar informes periódicos del estado de la propiedad, y a devolver el inmueble objeto de este contrato en las

mismas condiciones que fue entregado a su administración, en la fecha pactada.- Teniendo en cuenta desde luego, el desgaste propio por el uso del bien y el paso del tiempo.-

### **TERCERO: RENTA**

El monto garantizado a recibir mensualmente por el Propietario de parte del Administrador **“BAQUEDANO RENTAS SpA”** por concepto de arriendo de la propiedad, es la suma de **\$000.000**; monto este que será depositado el día (6) seis de cada mes hasta el término del contrato, en la cuenta corriente número \_\_\_\_\_ del Banco \_\_\_\_\_, beneficiario \_\_\_\_\_, correo electrónico \_\_\_\_\_. A su vez, se establece que la fecha a tomar en cuenta para el primer pago será contada a partir de la fecha de inicio de contrato.-

El monto a pagar por el propietario a **“BAQUEDANO RENTAS SpA”** por concepto de Arriendo Garantizado es la suma equivalente en moneda nacional a **\$000.000 (xxxx mil pesos)**, el cual se pagará una sola vez al inicio del contrato de arrendamiento, más el siete por ciento (**\$00.000**) mensual del canon de arriendo, durante los once meses restantes hasta la culminación del presente contrato. Posteriormente en cada periodo de renovación se reajustará el precio del arrendamiento, de acuerdo a la variación del IPC anual

### **CUARTO: USO**

La propiedad tendrá un uso exclusivamente residencial, en ningún caso se podrá ejercer una actividad comercial.-

### **QUINTO: DURACIÓN DEL CONTRATO**

El contrato regirá desde el \_\_\_\_\_. Dicho contrato tiene duración de doce meses renovables, salvo que cualquiera de las partes comunique el término del presente contrato a la otra mediante carta certificada y correo electrónico. En caso de renovación se mantendrán las mismas condiciones estipuladas en el presente contrato. El aviso en carta certificada deberá darse a lo menos con 2 meses (60 días) de anticipación al término del arrendamiento.-

### **SEXTO: REAJUSTE**

La renta se reajustará durante toda la vigencia del contrato, cada 12 meses tomando como base mínima la misma proporción o porcentaje en que haya variado el Índice de Precios al Consumidor (IPC), determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el Organismo que lo remplace.

### **SEPTIMO: OBLIGACIÓN DE PAGO**

“El administrador” estará obligado a pagar oportunamente la renta. El atraso en dos meses en dicho pago, dará derecho “al propietario” para poner término al contrato.

### **OCTAVO: GARANTIA**

La propietaria \_\_\_\_\_ se compromete a resguardar y administrar la garantía de \_\_\_\_\_ mil pesos (**\$000.000**) solicitada a los arrendatarios a fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en el que la recibe; la devolución de las especies y artefactos que se indican en el inventario; 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. Dicha garantía se le restituirá al

administrador dentro de los treinta días siguientes a la entrega de la propiedad arrendada a satisfacción de “BAQUEDANO RENTAS SpA”, quien queda autorizado para descontar de dicha garantía, el valor de los deterioros y perjuicios de cargo al administrador 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 administrador.

## **NOVENO: PROHIBICIONES**

Queda prohibido al administrador:

1. a) Hacer variaciones a la propiedad arrendada; efectuar remates públicos o darle otro uso que no sea el establecido en la cláusula primera, sin el consentimiento previo y por escrito por la parte arrendadora.
2. b) Causar molestias a los vecinos; introducir materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada.
3. c) Imputar la garantía al pago de la renta de arrendamiento u otros pagos, ni aun tratándose del último mes de arrendamiento.

## **DECIMO: OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO**

Deberá entregar la propiedad con sus sistemas de luz, agua, gas, alarmas, calefacción en funcionamiento.

Deberá entregar el departamento en la fecha estipulada en el presente contrato, con todas las cuentas de servicios básicos y gastos comunes solventes.

El departamento debe contar al menos con rieles y focos.

Deberá pagar los gastos referentes a seguros obligatorios para su propiedad (incendio y terremotos); además de las cuotas especiales requeridas por la administración del edificio; cuando corresponda.

Realizar las mantenciones por uso y desgaste del termoeléctrico, la campana y encimera; cuando se requiera.

Cualquier desperfecto que en ellos se presentara durante el primer mes de arrendamiento, será de su responsabilidad, como también de aquellos desperfectos que pudieran ocurrir con posterioridad y que no se deban a la culpa o negligencia de “el Administrador”.

Cumplido lo anterior y una vez entregada la propiedad, el propietario no tendrá obligaciones de hacer mejoras ni reparaciones de ninguna especie en la propiedad, salvo aquellas que de acuerdo a la ley y a la costumbre son de responsabilidad de el propio dueño fallas de construcción, rotura de cañerías interiores, filtraciones, inundaciones, daños en la techumbre, efecto de temblores y terremotos.

## **DECIMO PRIMERO: OBLIGACIONES VARIAS**

Se obliga Baquedano Rentas Spa:

1. a) Conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación; haciendo las reparaciones necesarias para su perfecto estado de conservación y funcionamiento, derivados del uso ordinario del inmueble.
2. b) Respetar el reglamento de Co-propiedad en toda y en cada una de sus cláusulas que tuviere.
3. c) Utilizar correctamente los sistemas de citófonos y alarma.
4. d) Dar aviso de inmediato al propietario si se produce algún desperfecto que sea de su responsabilidad con el fin de que proceda a su reparación. Si ésta no tomara las medidas pertinentes dentro de los 6 días siguientes después del aviso, “el administrador” tendrá derecho a hacerlo repara y descontar su costo del

- pago de la próxima renta.
5. e) En general, efectuar oportunamente y a su costo, cuando corresponda a su buen funcionamiento de la propiedad arrendada o dar cuenta con premura cuando las reparaciones fueran de responsabilidad del propietario.
  6. f) Restituir el inmueble inmediatamente que termine este contrato, mediante la desocupación total de la propiedad en las mismas condiciones a las cuales se entregaron, poniéndola a disposición del propietario y entregándole las llaves.
  7. g) Exhibir los recibos que acrediten el pago hasta el último día que se ocupó el inmueble, de los consumos de energía eléctrica, gas, agua, calefacción, citófonos y gastos comunes, si los hubiere, en funcionamiento.
  8. h) Baquedano Rentas Spa tendrá un plazo de veinte días después de la firma del presente contrato para informar al propietario vía correo electrónico y con fotografías de todas las observaciones o detalles referentes a la propiedad.

## **DECIMO SEGUNDO: MEJORAS A LA PROPIEDAD**

El propietario no tendrá obligación de hacer mejoras en el inmueble. Las que efectúe el administrador, aun cuando sean necesarias, quedarán a beneficio de la propiedad desde que sean ejecutadas, sin que el propietario deba pagar suma alguna por ellas, cualquiera sea su monto, carácter o naturaleza, sin perjuicio de poder convenirse otra norma por escrito; a menos que puedan ser retiradas sin detrimento de la propiedad, dejando todo en el mismo estado señalado.

El propietario no responderá en caso alguno por robos, que puedan ocurrir en la propiedad o por los perjuicios que pueda sufrir el administrador en caso de incendio, inundaciones, filtraciones, rotura de cañerías, efectos de humedad o calor, y otros hechos de análoga naturaleza.

## **DECIMO TERCERO: TERMINO ANTICIPADO DEL CONTRATO**

El propietario, podrá dar término anticipado del contrato sin la obligación de realizar ningún tipo de indemnización al administrador, siempre y cuando se acredite la existencia de un compromiso real de Compra-Venta del departamento legalizado notarialmente. Una vez que el propietario, haga el aviso de término anticipado del contrato, el administrador, debe realizar la desocupación del inmueble especificado en el punto 1 del presente contrato en un plazo no superior a 60 días. Así mismo El administrador, entregará las facilidades para mostrar el inmueble a los interesados en la compra del departamento.

## **DECIMO CUARTO: RESOLUCIÓN DE DIFERENCIAS**

Toda y cualquier duda, diferencia o dificultad que surja entre las partes con motivo u ocasión del presente instrumento, de su interpretación, cumplimiento, incumplimiento, validez, ejecución, resolución, nulidad y cualquier otra, de cualquier clase que sea, será resuelta por la justicia ordinaria.- Competencia, para todos los efectos judiciales las partes declaran como domicilio la comuna de Santiago.-

## **DECIMO QUINTO: PERSONERIA**

La personería de don PABLO ANDRES JIMENEZ GARCES, para representar a “BAQUEDANO RENTAS SpA”, consta de la Mandato General de Administración que le fuere otorgado por Doña ELIZABETH SAN MARTIN CHAVEZ en fecha veintitrés de Mayo del año dos mil diecisiete , repertorio número ocho mil trescientos nueve , otorgada en la Notaria de Doña Myriam Amigo Arancibia.

EN COMPROBANTE y previa lectura firman los comparecientes.-

---

C.I. N° \_\_\_\_\_

PABLO ANDRES JIMENEZ GARCES

C.I. N° 9.668.764-8

1. BAQUEDANO RENTAS SpA

RUT.N° 76.748.912-9