

CONTRATO ADMINISTRACIÓN PARA INMUEBLE

JOSÉ PEDRO JORDÁN SAINTE-MARIE

Y

BAQUEDANO RENTAS SPA



EN SANTIAGO DE CHILE, a los treinta días del mes de julio de 2018, comparecen: "EI PROPIETARIO", Don JOSÉ PEDRO JORDÁN SAINTE-MARIE, chileno, casado, de profesión Ingeniero Civil, cédula de identidad número 5.921.466-7, N° de teléfono +56998215297, domiciliado en PADINA 555, Jardín del Mar, comuna de Viña del Mar, 5ª Región Valparaíso, y "EI 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 76.748.912-9 (setenta y seis millones setecientos cuarenta y ocho mil novecientos doce guión nueve) ambos domiciliados en Avenida Santa María 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 JOSÉ PEDRO JORDÁN SAINTE-MARIE, el Propietario expone, que inicia contrato con fecha treinta del mes de julio de 2018 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: está ubicado en la comuna de Santiago, calle Santo Domingo 1736 piso 3, departamento 311ª, número de Rol 194-233, tiene una superficie interior de 30m2 más 4,60m2 de terraza y consta de las siguientes dependencias: un dormitorio, un baño, un living-comedor con cocina incorporada y una terraza. Se anexa inventario de artefactos y equipamiento.

Al respecto, el Propietario le confiere al Administrador 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 2.132 (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 estipulado por arriendo, además, asegura el pago de gastos comunes y suministros básicos, enviando 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 con todas sus cuentas al día. Teniendo en cuenta desde luego, el desgaste propio por el uso del bien y el paso del tiempo. También a resguardar y administrar las garantías solicitadas 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.

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 \$300.000 (trescientos mil pesos); monto este que será depositado el día 7 (siete) de cada mes hasta el término del contrato, en la cuenta corriente número 12166481 del Banco BCI, beneficiario JOSÉ PEDRO JORDÁN SAINTE-MARIE, correo electrónico pedrojordan@yahoo.com. A su vez, se establece que la fecha a tomar en cuenta para el primer pago será contado a partir de la fecha de inicio de contrato.

El monto a pagar mensualmente por el Propietario a "BAQUEDANO RENTAS SPA" por concepto de Administración y Arriendo Garantizado es la suma de \$24.500 (veinticuatro mil quinientos pesos), lo que se pagará mensualmente en la misma fecha en que "BAQUEDANO RENTAS SPA" efectúe al Propietario el depósito mencionado en el párrafo anterior.



que se autoriza desde ya al Administrador a deducir esta cantidad del canon de arriendo establecido, quedando entonces el depósito mensual del Administrador al Propietario fijado en **\$275.500 (doscientos setenta y cinco mil quinientos pesos)**. Posteriormente en cada período de renovación se reajustará el precio del arrendamiento, de acuerdo a la variación del IPC anual o de acuerdo a lo establecido por las partes.

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 treinta de julio de 2018. Dicho contrato tiene duración de 12 (doce) meses renovables, salvo que cualquiera de las partes comunique a la otra el término del presente contrato mediante carta certificada y/o correo electrónico. En caso de renovación el costo del servicio de arrendamiento garantizado será del 7% mensual del canon de arriendo. El aviso en carta certificada y/o correo electrónico deberá darse a lo menos con 2 meses (60 días corridos) 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 al Propietario oportunamente la renta y, a las empresas de suministro correspondientes, los servicios especiales que correspondan al inmueble, tales como consumos de luz, agua, gas, gastos comunes. El atraso en dos meses en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho al Propietario para poner término al contrato.

OCTAVO: PROHIBICIONES

Queda prohibido al Administrador:

- 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 del Propietario.
- b) Causar molestias a los vecinos; introducir materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada.



NOVENO: OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO

Deberá entregar la propiedad con sus sistemas de luz, agua, gas, alarmas y 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 cuenta con doble riel para cortinas en todos los ventanales de dormitorio y living-comedor.

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 mantenencias por uso y desgaste del termoelectrico, 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 del Arrendatario o del 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 del Propietario, tales como fallas de construcción, rotura de cañerías interiores, filtraciones de redes internas, inundaciones, daños en la techumbre, efecto de temblores y terremotos.

DECIMO: OBLIGACIONES VARIAS

Se obliga Baquedano Rentas SpA a:

- a) Entregar al Propietario una copia del contrato de arrendamiento que suscriba con el arrendatario del inmueble.
- b) 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.
- c) Respetar el reglamento de Co-Propiedad en toda y en cada una de sus cláusulas que tuviere.
- d) Utilizar correctamente los sistemas de citófonos y alarma.
- e) Dar aviso de inmediato al Propietario si se produce algún desperfecto que sea de responsabilidad de aquel, con el fin de que proceda a la reparación. Si éste no tomara las medidas pertinentes dentro de los



- días siguientes después del aviso, "el Administrador" tendrá derecho a hacerlo reparar y descontar su costo del pago de la próxima renta.
- f) En general, efectuar oportunamente y a su costo las reparaciones necesarias para el buen funcionamiento de la propiedad arrendada o dar cuenta con premura al Propietario cuando estas reparaciones fueran de responsabilidad de aquel.
- g) Restituir el inmueble inmediatamente que termine este contrato, mediante la desocupación total de la propiedad en las mismas condiciones en las cuales ésta fue recibida, poniéndola a disposición del Propietario y entregándole las llaves.
- h) Exhibir los recibos de los consumos de energía eléctrica, gas, agua, calefacción, citófonos y gastos comunes, si los hubiere, que acrediten el pago de ellos hasta el último día en que se ocupó el inmueble.
- i) 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 PRIMERO: 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 SEGUNDO: 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 corridos. Así mismo El Administrador, entregará las facilidades para mostrar el inmueble a los interesados en la compra del departamento.

DECIMO TERCERO: 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 CUARTO: PERSONERIA

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

EN COMPROBANTE y previa lectura firman los comparecientes.-


JOSÉ PEDRO JORDÁN SAINTE-MARIE
C.I. N° 5.921.466-7




PABLO ANDRÉS JIMENEZ GARCES
C.I. N° 8.668.764-8
PP. BAQUEBANO RENTAS SPA

RUT. N° 76.748.912-9



ANEXO

Inventario de equipamiento y artefactos

- Cocina encimera eléctrica de dos platos, MADEMSA modelo MEE 2E
- Campana de cocina MADEMSA, modelo SLIM M60B INOX (Tipo F08)
- Horno eléctrico empotrable, MADEMSA SPAZIO 100 (Tipo HE 1000)
- Termo eléctrico SPLENDID.
- Grifería tipo Monomando Cerámico en artefactos de baño y lavaplatos de cocina.
- Artefactos sanitarios de loza y de fierro estampado enlozado (tina de baño) y lavaplatos de acero inoxidable
- Muebles de cocina, closet y baño fabricados en melanina Masisa.
- Citófono conectado con portería del edificio

