

CONTRATO ADMINISTRACIÓN PARA INMUEBLE

* * * *

VICTOR ENRIQUE GUAJARDO VARGAS

Y

BAQUEDANO RENTAS SpA

* * * *



EN SANTIAGO DE CHILE, a los nueve días del mes de julio de dos mil dieciocho, comparecen: **"El PROPIETARIO"**, Don **VICTOR ENRIQUE GUAJARDO VARGAS**, chileno, divorciado, de profesión Docente, Cedula de identidad número 7.079.363-6, N° de teléfono +56990165455, domiciliado en Santa Elena 998, Departamento 509, comuna Santiago, Región Metropolitana, y **"El ADMINISTRADOR"** Doña **ELIZABETH SAN MARTIN CHAVEZ**, chilena, Casada con separación de bienes, Técnico en turismo, cédula nacional de identidad N° 12.640.415-8, 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 VICTOR ENRIQUE GUAJARDO VARGAS, el propietario expone, que inicia contrato con fecha nueve del mes de julio de dos mil dieciocho 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 treinta y dos mts², número de Rol 0507-0171, ubicado en Coronel Godoy 0128, departamento

815, piso 8, en la Comuna de Estación Central y consta de las siguientes dependencias un dormitorio y un baño. 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, realizar las mantenciones del calefactor eléctrico, como también el pago municipal de derecho de aseo 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, 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.-

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 **\$250.000**; monto este que será depositado el día (7) siete de cada mes hasta el término del contrato, en la cuenta corriente número 85036587 del Banco BCI, beneficiario Victor Guajardo, correo electrónico victor4536@gmail.com. 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 \$125.000 (ciento veinticinco mil pesos), más Impuesto al Valor Agregado, el cual se pagara una sola vez al inicio de contrato de arrendamiento. 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 nueve de julio de dos mil dieciocho. 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



Organismo que lo remplace. En el caso que el IPC sea negativo se mantendrá el valor del arrendamiento.

SEPTIMO: OBLIGACIÓN DE PAGO

"El Administrador" estará obligado a pagar oportunamente la renta y 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:

El propietario VICTOR ENRIQUE GUAJARDO VARGAS se compromete a resguardar y administrar la garantía de doscientos cincuenta mil pesos **(\$250.000)** 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:

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.



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

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:

- 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.
- b) 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 a el 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.
- f) 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.
- g) 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.
- h) 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.
- 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 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 Doña ELIZABETH SAN MARTIN CHAVEZ para representar a "BAQUEDANO RENTAS SpA", consta en escritura pública otorgada en Notaría Eduardo Avello Concha, bajo el Repertorio número catorce mil cero sesenta y cinco guion dos mil diecisiete de fecha cuatro de mayo del año dos mil diecisiete.-

EN COMPROBANTE y previa lectura firman los comparecientes.-



VICTOR ENRIQUE GUAJARDO VARGAS

C.I. N° 7.079.363-6



ELIZABETH SAN MARTIN CHAVEZ

C.I. N° 12.640.415-8

pp. BAQUEDANO RENTAS SpA

RUT. N° 76.748.912-9

