**CONTRATO PARA INMUEBLE**

**\* \* \* \***

**JORGE ANDRÉS PÉREZ YÁÑEZ**

**Y**

**BAQUEDANO RENTAS SpA**

**\* \* \* \***

**EN SANTIAGO DE CHILE**, a los 26 días del mes de junio del dos mil dieciocho, comparecen: “El Arrendador”, Don **JORGE ANDRÉS PÉREZ YÁÑEZ**, Chileno, Casado, de profesión Ingeniero Civil Industrial, Cedula de identidad 14.291.973-7, domiciliado en Valenzuela Puelma 10221, Casa 18, Comuna La Reina y “El Arrendatario”, Don **PABLO ANDRES JIMENEZ GARCES**, chileno, Soltero, Ingeniero Civil Industrial, cédula nacional de identidad Nº 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 **JORGE ANDRÉS PÉREZ YÁÑEZ**, el Arrendador como propietario expone que con fecha 27 de Junio del dos mil dieciocho, confiere poder especial, pero tan amplio como en derecho proceda, a El Arrendatario **“BAQUEDANO RENTAS SpA”**, para que en su nombre y representación, arriende y administre un (01) inmueble de su propiedad, se encuentra ubicado en Conde del Maule 4521, departamento número 1801, Comuna de Estación Central, el cual consta de las siguientes dependencias dos dormitorios y dos baños. 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, pagar las contribuciones de bienes raíces y otros impuestos fiscales y municipales; 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 ARRENDATARIO**

**“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.- 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 a pagar por el propietario a **“BAQUEDANO RENTAS SpA”** por concepto de Arriendo Garantizado es la suma de $390.000, el cual se pagará de la siguiente manera: Un pie de $170.000 más once cuotas del 5% mensual por un monto de $20.000; que serán descontados del canon de arriendo, reajustando el precio en cada periodo de renovación de acuerdo a la variación del IPC anual.- La duración de cada periodo es de doce meses.-

El monto garantizado a recibir mensualmente por el propietario de parte de **“BAQUEDANO RENTAS SpA”** por la siguiente propiedad, es la suma de $400.000; mensuales que deberá cancelarse en forma los días (07) siete de cada mes calendario.

El arrendatario, hace entrega de 12 Cheques cruzados y nominativos a Jorge Andrés Pérez Yáñez, dichos cheques corresponden a un mes de garantía por un monto de $400.000 y el proporcional del primer mes de junio, más once (11) meses de Arriendo Garantizado por un monto de $380.000; de los cuales el arrendador se compromete a realizar el cobro según lo especificado en la siguiente tabla:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Mes Arriendo** | **Banco** | **Nro. de Cheque** | **Valor** | **Fecha de Cobro** |
| Garantía | CHILE | 5919391 | $400.000 | 27-06-2018 |
| Julio 2018 | CHILE | 5972183 | $283.333 | 07-07-2018 |
| Agosto 2018 | CHILE | 5972184 | $380.000 | 07-08-2018 |
| Septiembre 2018 | CHILE | 5972185 | $380.000 | 07-09-2018 |
| Octubre 2018 | CHILE | 5972186 | $380.000 | 07-10-2018 |
| Noviembre 2018 | CHILE | 5972187 | $380.000 | 07-11-2018 |
| Diciembre 2018 | CHILE | 5972188 | $380.000 | 07-12-2018 |
| Enero 2019 | CHILE | 5972189 | $380.000 | 07-01-2019 |
| Febrero 2019 | CHILE | 5972190 | $380.000 | 07-02-2019 |
| Marzo 2019 | CHILE | 5972191 | $380.000 | 07-03-2019 |
| Abril 2019 | CHILE | 5972192 | $380.000 | 07-04-2019 |
| Mayo 2019 | CHILE | 5972194 | $380.000 | 07-05-2019 |
| Junio 2019 | CHILE | 5972195 | $380.000 | 07-06-2019 |

**CUARTO: USO**

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

**QUINTO: DURACIÓN DEL CONTRATO**

El arrendamiento regirá desde el (27) de Junio del dos mil dieciocho hasta el 30 de Junio del año dos mil diecinueve. Su plazo será de 12 meses renovables, salvo que cualquiera de las partes comunique a la otra mediante carta certificada y correo electrónico. El aviso en carta certificada deberá darse a lo menos con 2 meses (60 días) de anticipación al término del arrendamiento. Debiéndose renovar por un periodo de 12 meses mediante otro contrato.

Si no se renovase el Contrato “el arrendatario” deberá restituir el inmueble en la fecha indicada, esto es el día siete (7) de julio del dos mil diecinueve.

**SEXTA: REAJUSTE**

La renta se reajustará durante toda la vigencia del arrendamiento, 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. El primer reajuste se hará los primeros días del mes de julio del 2019, los siguientes cada 3 meses.

**SEPTIMA: OBLIGACIÓN DE PAGO**

“El arrendatario” estará obligado a pagar oportunamente la renta y los servicios especiales que correspondan al inmueble, tales como: consumos de luz, agua, gas, extracción de basura extraordinaria, gastos comunes o jardinero, si hubiere jardín, etc. El atraso en un mes en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho “al arrendador” para poner término al contrato.

**OCTAVO: PROHIBICIONES**

Queda prohibido “al arrendatario”:

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.

d) Perforaciones en Paredes y Cielos que superen los dos coma cinco (2,5) Centímetros de Profundidad.

**NOVENO: OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR**

“El arrendador” se compromete a entregar la propiedad con sus sistemas de luz, agua, gas, calefacción y citófonos, si los hubiere, funcionando en perfectas condiciones.

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 arrendatario”.

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

**DECIMO: OBLIGACIONES VARIAS**

Se obliga “al arrendatario” a:

a) Mantener en perfecto estado y funcionamiento las llaves de los artefactos, las llaves de paso, las válvulas y flotadores de los excusados, los enchufes, timbres e interruptores de la instalación eléctrica reparándolos o cambiándolos por su cuenta.

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.

e) Dar aviso de inmediato a “el arrendador” 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 arrendatario” 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 de “el arrendador”

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 arrendador” 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, funcionando en perfectas condiciones.

i) El departamento se entrega con el siguiente equipamiento en perfecto estado:

-Encimera a Gas

- Horno Eléctrico

- Extractor de Aire

- Calefón eléctrico

j) Restituir todas las especies del inmueble en el mismo estado al término del Contrato, habida consideración del desgaste normal derivado del uso legítimo. Si “el arrendatario” no cumpliera con esta obligación, se considerará el estado de la propiedad, especies y artefactos que indique “el arrendador”.

k) El Departamento se entrega en estado Paredes Pintadas y todos sus artefactos en Perfecto estado, lo cuál debe ser restituido en el mismo estado.

**DECIMO PRIMERO: MEJORAS A LA PROPIEDAD**

“El arrendador” no tendrá obligación de hacer mejoras en el inmueble. Las que efectúe “el arrendatario”, aun cuando sean necesarias, quedarán a beneficio de la propiedad desde que sean ejecutadas, sin que “el arrendador” 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 arrendador” no responderá en caso alguno por robos, que puedan ocurrir en la propiedad o por los perjuicios que pueda sufrir “el arrendatario” en caso de incendio, inundaciones, filtraciones, rotura de cañerías, efectos de humedad o calor, y otros hechos de análoga naturaleza.

**DECIMO SEGUNDO: GARANTÍA**

A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que la recibe; 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” entrega en garantía en este acto a “el arrendador”, la cantidad de $400.000 (Cuatrocientos mil pesos), que éste se obliga a restituirle dentro de los treinta a cuarenta y cinco días siguientes a la entrega a su satisfacción de la propiedad arrendada, quedando desde ahora autorizado a “el arrendador”, para descontar de la garantía, el valor de los deterioros y perjuicios de cargo “del arrendatario” que hayan ocasionado como asimismo el valor de las cuentas pendientes de gastos comunes, energía eléctrica, gas, agua, u otros que sean de cargo “del arrendatario”.

**DECIMO TERCERO: TERMINO ANTICIPADO DEL CONTRATO**

“El arrendador”, podrá dar término anticipado del contrato sin la obligación de realizar ningún tipo de indemnización al arrendatario, siempre y cuando se acredite la existencia de un compromiso real de Compra-Venta del departamento legalizado notarialmente. Una vez que el arrendador, le haga el aviso de término anticipado del contrato, el arrendatario, este 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 arrendatario”, 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.-

**JORGE ANDRÉS PÉREZ YÁÑEZ**

**C.I. Nº 14.291.973-7**

**PABLO ANDRES JIMENEZ GARCES**

**C.I. Nº 9.668.764-8**

**pp. BAQUEDANO RENTAS SpA**

**RUT N° 76.748.912-9**