

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



Santiago de Chile, a 14 de Septiembre de 2017, entre Luis Ernesto Maluenda Orellana, Rut: 10.494.839-1, representada en este acto por Adcorred, Administración y Corretajes Ltda. Rut: 76.459.220-4, cuyo representante legal es Don Javier Ignacio Galleguillos Jara, Rut: 12.232.002-2; en adelante "El arrendador" y Don Freddy Ariel Arzola Apariz, Rut: 15.539.537-0 en adelante "El arrendatario"; por la otra, se ha convenido en el contrato de arrendamiento que conste de las cláusulas siguientes:

PROPIEDAD 1) El arrendador da en arrendamiento a la parte arrendataria, quien acepta para sí el departamento ubicado en calle Blanco Encalada #2007, **departamento N° 1706**, comuna de Santiago de esta ciudad, para destinarla exclusivamente a su casa habitación.

PLAZO 2) El arrendamiento comenzará a regir el día 14 de Septiembre del 2017 por un plazo de un año, renovable automáticamente por períodos de un año, a menos que cualquiera de las partes manifieste su voluntad de ponerle término mediante comunicación por carta certificada enviada a lo menos con 45 días de anticipación.

En el evento de que el ARRENDATARIO decidiera dejar el inmueble antes del fin del contrato (12 meses), deberá éste cancelar una multa correspondiente a un mes de arriendo, por incumplimiento de contrato.

RENTA 3) La renta de arrendamiento será de \$235.000- (Doscientos treinta y cinco mil pesos) mensuales y que **se deberá pagar dentro de los cinco primeros días de cada mes**, en forma anticipada en la of. Del corredor, con oficio en calle Luis Thayer Ojeda 073, of. 801, Providencia, o en la cuenta corriente, N° 86375598 Del Banco BCI, correspondiente al "corredor", a nombre de Luz María Moreno Capra, Rut: 10.470.845-5.

El arrendatario se obliga a enviar vía e-mail a adcorredpropiedades@gmail.com, copia de la boleta de depósito del pago de arriendo para dar por cancelado el mes de arriendo, siendo además esta misma boleta su comprobante de pago.

El arrendatario declara expresamente contar con la renta necesaria para pagar el canon de arriendo pactado y sus reajustes.



REAJUSTE 4) La renta se reajustará durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento, reajuste que se hará cada 12 meses o cuando el valor acumulado del IPC, en el año, sea igual o superior al 10%, este reajuste se hará de acuerdo a la misma proporción o porcentaje en que haya variado el Índice de Precios al Consumidor, I.P.C.; determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas, INE, o por el organismo que lo reemplace. Esta misma renta, podrá ser ajustada por la parte ARRENDADORA, a partir del año de arriendo, cuando estime que las condiciones de mercado u otra así lo ameriten, con el solo aviso de 30 días por carta o simple aviso entregado en el domicilio o por mail en la dirección informada.

OTROS PAGOS 5) La parte arrendataria estará obligada a pagar los gastos comunes si hubieran y/o servicios especiales que puedan corresponder al inmueble objeto de este contrato, pago que deberá efectuarse según las políticas de cobro de la Administración del edificio, en forma oportuna. Además, estará obligada a pagar con puntualidad y a quien corresponda, los consumos de luz, agua potable, agua de riego, derecho de aseo municipal, gas, teléfono, etc., que no queden incluidos en el cobro de los gastos comunes, si hubieran y/o servicios especiales. El atraso de un mes de los pagos indicados, dará derecho al arrendador a solicitar el corte de los servicios respectivos.

REAJUSTABILIDAD Y OBLIGACIONES MOROSAS

6) En caso de no pago oportuno de la renta de arrendamiento y/o de los servicios especiales o gastos comunes si hubieran, es decir, efectuados con posterioridad al día quinto de cada mes, dichos pagos deberán hacerse por el arrendatario, reajustados en la misma proporción en lo estipulado en el punto 10 de este contrato, cuando se trate de la renta de arrendamiento; y por las políticas de cobro de los gastos comunes que la Administración del edificio tenga estipulado, para el caso de los Gastos comunes, si los hubieran. Además, si hubieran gastos de cobranza, sean judiciales o no, el arrendatario pagará dichos gastos sobre la suma reajustada.

7) PROHIBICION AL ARRENDATARIO

a) Queda prohibido al arrendatario hacer variaciones a la propiedad arrendada, cortar o talar árboles o arbustos, causar molestias a los vecinos; introducir materiales explosivos, inflamables o de mal olor; y destinar el inmueble arrendado a un objeto diferente del convenio en el número 1 de este contrato siendo causal de desahucio y de cargo de

responsabilidad de la parte arrendataria cualquier tipo de sanción, parte, multa o infracción que demande el incumplimiento de esta cláusula.



b) Romper sellos de seguridad en el tablero eléctrico y cañerías mientras el inmueble se encuentre en garantía por la inmobiliaria, cualquier daño o filtración producida por terceros durante la vigencia de la garantía será por costo del arrendatario.

c) Instalar soporte para televisores en la pared, queda prohibido hacer hoyos de cualquier tipo en paredes, puertas, guarda polvos o molduras del departamento.

d) Queda estrictamente prohibido el ingreso de mascotas al departamento aunque el edificio admita a tenencia de estas.

e) Queda estrictamente prohibido hacer repactaciones o convenios con compañías de agua, luz, gas, cable, telefonía e internet.

8) MANTENCION DEL INMUEBLE

Se obliga al arrendatario: A mantener en perfecto estado y funcionamiento grifería, llaves de paso, válvulas, flotadores y excusado, enchufes, interruptores, chapas de puertas, papel mural, alfombras, piso flotante, cerámicas, soquetes, cocina encimera y horno empotrado en caso de que hubiese y este ya no esté en garantía del fabricante.

Cabe señalar que la mantención del termo eléctrico se debe hacer una vez al año por el servicio técnico autorizado por la marca.

El arrendatario se obliga a devolver el departamento en excelente estado, cualquier deterioro por uso o mal uso como pintura, reposición de artefactos etc. serán descontados de la garantía de arriendo estipulada en el punto 17 del presente contrato, si la garantía no fuese suficiente para cubrir los gastos, el arrendatario deberá proporcionar el dinero faltante, en caso de no hacerlo se imputará la letra en garantía estipulada en el punto 17.

9) MEJORAS

La parte arrendadora no tendrá obligación alguna de efectuar mejoras en el inmueble, conviniéndose que las que haga el arrendatario, previo consentimiento por escrito del arrendador, quedará en beneficio de la propiedad desde el momento mismo en que sean efectuadas, sin que el dueño del inmueble deba pagar suma alguna por ellas, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto, no obstante podrá retirar las mejoras que haya hecho el

arrendatario y que puedan separarse del inmueble sin provocar perjuicio o deterioro a la propiedad objeto de este contrato, y una vez terminado el arrendamiento.

El arrendatario tendrá 60 días para dar aviso de cualquier desperfecto que hubiese en cañerías, grifería, cierres, llaves de paso, válvulas, flotadores de los excusados, enchufes, interruptores, pintura, papel mural, humedad, filtración, vidrios, alfombras, piso flotante, cerámicas, puertas, chapas, cerraduras, barras de cortina etc. Siendo responsabilidad del arrendador su arreglo siempre que no haya manipulación de un tercero, en este caso el arreglo será responsabilidad del arrendatario.

10) RETARDO EN PAGOS

El sólo retardo en dos o más oportunidades en el pago de la renta de arrendamiento, o servicios especiales, dará derecho al arrendador para poner término inmediato al contrato de arrendamiento en la forma prescrita por la Ley.

El no pago oportuno de la renta de arrendamiento dentro de los primeros cinco días de cada mes, dará derecho al arrendador a cobrar una multa de \$3000 por cada día de atraso.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4º de la Ley N° 19.628, en caso de mora o simple retardo en el pago de una cualquiera de las rentas convenidas en el presente contrato, la arrendataria faculta expresamente a la parte arrendadora para publicar dicho incumplimiento o retardo en la base de datos del sistema Datarenta, denominado indistintamente como Datarent; y la publicación de la morosidad en el boletín comercial, Dicom, DataRenta y/o cualquier otro de similares características.

11) RESTITUCION DEL INMUEBLE

El arrendatario se obliga a restituir el inmueble arrendado inmediatamente que termine este contrato, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves. Además deberá entregar los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de los gastos comunes si así correspondiera y/o servicios especiales y de los consumos de energía eléctrica, gas, agua, basura, luz, etc.



En el evento de que el arrendatario no restituyere la propiedad en la fecha de término del arrendamiento cualesquiera sea el plazo o contrato, continuará obligado a pagar mensualmente la suma correspondiente a la renta convenida hasta que efectúe la restitución del inmueble (Art. 6ª Ley 18.101), sin perjuicio de que deberá pagar, además a título de multa, una cantidad equivalente al 50% de la referida suma. En consecuencia, el ARRENDATARIO que no restituyere la propiedad a la fecha de expiración del plazo de su contrato, deberá pagar mes a mes la renta de arrendamiento convenida, aumentada en un 50%, sin perjuicio del arrendador para exigir el lanzamiento del ARRENDATARIO.

12) PROPIEDAD DE LOS MUEBLES

El arrendatario hace declaración jurada de que los bienes muebles que mantendrá en la propiedad arrendada serán de su exclusivo dominio, constituyendo sobre ellos prohibición de gravar o enajenar sin previo consentimiento del arrendador.

13) ROBOS

El arrendador no responderá en manera alguna por robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada, o por perjuicios que puedan producirse por incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor, en la medida que ellos afecten bienes de propiedad del arrendatario.

La instalación de chapas adicionales de seguridad, alarmas, picaportes, mallas de seguridad etc. correrá por costo del arrendatario.

14) OBLIGACIONES IMPUESTAS POR LA AUTORIDAD

Serán de cargo del arrendatario los gastos que puedan demandar el incumplimiento de órdenes o disposiciones que en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad, ya sea referente a condiciones sanitarias, higiénicas o reglamentarias de la propiedad, en relación al uso que se le de por el arrendatario. Serán de cargo del arrendador, todos aquellos de orden general que deban ser cumplidos por todos los vecinos de la comuna o todos los propietarios del país, exceptuando los derechos de aseo de esta propiedad, los cuales deberán ser cancelados por el arrendatario.



15) VISITAS AL INMUEBLE

El arrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias para que el arrendador o quien lo represente puedan visitar el inmueble, asimismo en caso que el dueño desee vender la propiedad se obliga a dar las facilidades necesarias para mostrarla en horarios a convenir.

16) DESAHUCIO

En razón que la propiedad objeto de este contrato no se encuentra afecto a limitación de renta de 11% en relación al avalúo fiscal del inmueble, las partes están de acuerdo en que el desahucio del arriendo podrá ser dado por cualquiera de ellas, sin expresar "motivo plausible", desahucio que estará limitado por el plazo estipulado para la vigencia de este contrato, y de sus sucesivas renovaciones. De cualquier forma el arrendatario siempre se obligaría a notificar desahucio de la propiedad con al menos 45 días de anticipación a su desocupación. Durante el período de desahucio, la parte arrendataria se obliga a mostrar la propiedad a lo menos tres veces a la semana, durante dos horas cada vez en horario a convenir.

17) GARANTÍA DE ARRIENDO.

Por el presente instrumento el arrendador se obliga a no enajenar la propiedad materia del presente contrato, ni a celebrar ninguna convención que pudiera limitar en cualquier aspecto el uso del arrendatario de la misma, también declara que sabe y acepta que la presente cláusula es determinante para la celebración de este contrato, y que está llano a pagar todos los perjuicios que ocasione su contratación, como asimismo si el arrendatario desocupa el inmueble objeto de este contrato antes de la fecha establecida en este instrumento, este se obliga a pagar todos los perjuicios que ocasione por su desahucio prematuro. A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que el arrendatario la recibió, atendido el desgaste natural por el uso normal de ella; la devolución de las especies y artefactos que se indiquen en el inventario o no; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y, en general para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones y obligaciones de este contrato, la parte arrendataria entrega en este acto al arrendador **\$235.000, (Doscientos treinta y cinco mil pesos) como garantía, junto con el primer mes de arriendo proporcional \$133.161, (ciento treinta y tres mil ciento sesenta y un pesos),** Garantía



que el arrendador se obliga a devolver reajustada al valor de un mes de arriendo vigente al término del presente contrato, dentro de los 45 días siguientes a la restitución de la propiedad arrendada, quedando desde luego autorizada la parte arrendadora para descontar de la cantidad mencionada el efectivo de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario, que se hayan ocasionado, como asimismo el valor de cuentas pendientes de gastos comunes y/o energía eléctrica, agua, gas y otros. Contra la liquidación del arrendador podrá el arrendatario reclamar, si así lo desea ante el árbitro que se designa más adelante.

Además para garantizar el pago oportuno y el buen estado del inmueble, se dejará Letra en Garantía por la suma de \$705.000, la cual será devuelta al término del contrato de no haber deuda por arriendo y o servicios y habiéndose entregado el inmueble a entera satisfacción del arrendador.

18) PROHIBICIÓN DE IMPUTAR LA GARANTÍA AL PAGO DE RENTA.

El arrendatario no podrá en ningún caso imputar la garantía al pago de rentas insolutas ni al arriendo del último mes o últimos meses que permanezca en la propiedad.

19) ARBITRO ARBITRADOR.

Cualquier dificultad, contienda o litigio que se suscite entre las partes a causa o como consecuencia del presente contrato, su cumplimiento, interpretación, validez, indemnizaciones o cualquier otro motivo, será resuelto, en única instancia y sin forma de juicio, por un árbitro, que actuará breve y sumariamente de acuerdo al procedimiento que acuerden las partes o que a falta de este el mismo determine, cuyas resoluciones no serán susceptibles de recurso alguno a todos los cuales las partes renuncian desde ya. El cargo será desempeñado por el árbitro que las partes acuerden y, a falta de acuerdo, por el que designe la justicia ordinaria, en cuyo caso deberá actuar como árbitro de derecho. Sin embargo en caso de designación judicial, esta deberá recaer en alguna persona que se desempeñe o se haya desempeñado como profesor titular en la Facultad de Derecho de la Universidad de Chile o Católica, por más de tres años. Los gastos en que se

deba incurrir con motivo de la interpretación del árbitro correrán por cuenta de la parte que, en definitiva, resulte vencida.



20) El arrendatario declara saber y entender que el no cumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente contrato, dará derecho al arrendador poner término inmediato al contrato de arriendo por incumplimiento de las obligaciones en el convenidas, en conformidad a la ley.

DOMICILIO: 21) Para todos los efectos derivados de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago.

Se firma el presente contrato en duplicado.


Luis Ernesto Maluenda Orellana
P.P. Rut: 12.232.002-2
Arrendador


Freddy Ariel Arzola Apariz
Rut: 15.539.537-0
Arrendatario

Autorizo la firma de don JAVIER IGNACIO GALLEGUILLLOS JARA, cedula de identidad Nº 12.232.002-2, como arrendador, y de don FREDDY ARIEL ARZOLA APARIZ, cedula de identidad Nº 15.539.537-0, como arrendatario. Santiago, 30 de noviembre de 2017./csg

