

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



Santiago de Chile, a 12 de Febrero de 2016, entre don Jorge Alberto Silva Elías, Rut: 9.979.350-3, representada para este acto por Adcorred, Administración y Corretajes Ltda., Rut: 76.459.220-4; en adelante "El arrendador" y Don Juan Ramón Contreras Galleguillos, Rut: 13.761.883-4, 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 **Vicuña Mackenna 881, Departamento 501-B**, comuna de Santiago de esta ciudad, para destinarla exclusivamente a su casa habitación.

PLAZO 2) El arrendamiento comenzará a regir el día 12 de Febrero del 2016 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 \$190.000- (Ciento noventa 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



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 \$190.000, (Ciento noventa mil pesos) como

garantía, junto con el primer mes de arriendo proporcional \$120.346 (Ciento veinte mil trescientos cuarenta y seis 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 \$570.000, 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.


Jorge Alberto Silva Elías
P.P. Rut: 12.232.002-2
Arrendador


Juan Contreras Galleguillos
Rut: 13.761.883-4
Arrendatario

Autorizo la firma de don(a) JAVIER IGNACIO GALLEGUILLLOS JARA, cédula de identidad N° 12.232.002-2, en representación del arrendador don JORGE ALBERTO SILVA ELIAS, cédula de identidad N° 09.979.350-3, según consta en Mandato Especial de Administración de fecha 13.09.2012, autorizado ante Notario Público don Fernando Celis Urrutia y la de don JUAN RAMON CONTRERAS GALLEGUILLLOS, cédula de identidad N° 13.761.883-4, como arrendatario.- Santiago, 12 de febrero de 2016./kli.





LETRA DE CAMBIO

VENCE En Garantía, a la Vista
SANTIAGO 12 de Febrero del 2016 POR \$ 570.000

AL A LA VISTA EN GARANTIA SE SERVIRA UD MANDAR PAGAR

POR ESTA UNICA DE CAMBIO
A LA ORDEN DE Javier Ignacio Galleguillos Jara

LA CANTIDAD DE Quientos setenta mil

VALOR QUE CARGARÁ UD EN CUENTA SEGÚN AVISO DE S.S.S.

A	Juan Ramón Contreras Galleguillos
RUT.	13.761.883-4
DOMICILIO	Las Galeras 945, Alto Mirador San Antonio

FIRMA GIRADOR

A la fecha del giro de esta Letra de Cambio deberán incorporarse los impuestos correspondientes

ACEPTADA

ORIGEN

VALOR

--

AUTORIZACION NOTARIAL AL DORSO

SEXO PASO DE NACIONALIDAD
 M CHILE
 FECHA DE NACIMIENTO
 28 JUL 1980
 FECHA DE EMISIÓN FIR
 30 JUL 2010
 FECHA DE VENCIMIENTO
 28 JUL 2020

FORMA DEL TITULO:

100



170844

IDCHL1376188345E35<<<<<<<<<<<
8007289M2007287CHLA022314875<4
CONTRERAS<GALLEGUILLLOS<<JUAN<R