



## **ANEXO 1 - CONTRATO DE ADMINISTRACION DE INMUEBLE – PLAN OLVIDATE**

Por medio de la presente, con fecha 01 de Julio de 2022, yo, don/ña XXXXXXX, [●nacionalidad], [●estado civil], [●profesión], [●domicilio], cédula de identidad N°[●], teléfono N°[●], correo electrónico [●] y siendo propietaria de la casa habitación ubicada en calle XXXXXX N° XXXXX, COMUNA, CHILE, tomo acuerdo con U-RENT SpA., sociedad del giro gestión inmobiliaria, RUT 77.592.889-1 con domicilio en Las Pelargonias 1090, Concón, Chile y representada por don César Andrés Barros Harseim, cédula de identidad N°10.050.103-1; de celebrar el siguiente CONTRATO DE ADMINISTRACION DE INMUEBLE.

### **PRIMERO. Consentimiento.**

Por el presente instrumento el propietario declara que acepta y contrata con U-RENT SpA, el servicio de “administración de su propiedad, el que tiene por objeto gestionar con exclusión de cualquier tercero, el arrendamiento del inmueble ubicado en calle XXXXXXXX N°[●], comuna de XXXXXX, Región de XXXXX, en adelante también “la propiedad administrada” o “el inmueble administrado”.

El plan seleccionado por el propietario es el “**PLAN OLVIDATE, cuyo valor es del 8% + IVA del canon mensual de arriendo**” y que ofrece lo siguiente:

- 1-. U-RENT, es quien paga el arriendo al propietario, el día 10 de cada mes, independiente de si el arrendatario paga o no. Este pago lo hacemos hasta el día que sacamos al arrendatario de tu propiedad.*
- 2-. U-RENT asume las deudas por las cuentas de servicios y gastos comunes que pudiera dejar el arrendatario sin pagar.*
- 3-. U-RENT se hace cargo también por reparaciones que hubiera que hacer en la propiedad una vez que el arrendatario la desocupe, para dejarla como le fue entregada al ultimo arrendatario y así ponerla en el mercado rápidamente.*
- 4-. U-RENT se hace cargo de los gastos de abogados por juicio de lanzamiento.*
- 5-. U-RENT se hace cargo de cualquier otro costo, asociados a sacar al arrendatario moroso de la propiedad (receptores, notificaciones, publicaciones legales, etc.).*
- 6-. U-RENT inspecciona 2 veces al año la propiedad, emitiendo informe y fotografías al propietario*
- 7-. U-RENT hace seguimiento y entrega información al propietario respecto del pago de cuentas y gastos comunes. Si el arrendatario no paga una cuenta, es U-RENT quien se encarga al final de contrato de dejar todos los servicios y gasto común, pagados.*
- 8-. U-RENT asigna ejecutivo a la propiedad.*
- 9-. Frente a cualquier problema que tenga el arrendatario mientras habite la propiedad y que requiera de reparaciones, U-RENT acude con especialistas, cotiza arreglos, envía valores al propietario, espera su aprobación, ejecuta reparaciones y traspasa costo, para su pronto arreglo.*

**SEGUNDO.** Facultades otorgadas al administrador.

En virtud de este contrato U-RENT SpA deberá procurar que el inmueble administrado permanezca arrendado y que los lapsos en que permanezca desocupado sean razonablemente breves. Para el cumplimiento de lo anterior el propietario faculta al administrador para que lo represente con atribuciones suficientes para:

- 1) Entregar en arrendamiento el inmueble administrado en cada oportunidad en que se requiera, celebrando el o los arrendamientos que fueren necesarios y procurando que permanezca permanentemente arrendado. Las partes convienen que la renta de arrendamiento mensual será la establecida conforme a las condiciones de mercado existentes al momento de la contratación del arriendo y que el administrador deberá contar con el visto bueno de la propietaria en cuanto a la tarifa de cierre.
- 2) Cobrar con la periodicidad que establezca el arrendamiento, la renta estipulada, cuidando que el pago se realice al propietario en la fecha acordada;
- 3) Cobrar las multas y reajustes que se pacten;
- 4) Otorgar al arrendatario los recibos y cancelaciones que procedieren, pudiendo al efecto firmar recibos, retirar documentos, cheques y otros valores pertenecientes al propietario;
- 5) Otorgar al arrendatario las autorizaciones que terceros requieran o exijan para proveer o suministrar al inmueble administrado servicios de telefonía, televisión, internet y, en general, servicios de cualquier tipo o especie. Asimismo, el administrador podrá tramitar y obtener los servicios antes mencionados, si así se solicita expresamente;
- 6) Efectuar con visto bueno de la propietaria, todas aquellas reparaciones o mantenciones que legalmente correspondan al propietario para la conservación del inmueble y faciliten su arrendamiento o las que estén encaminadas a satisfacer el goce pleno del inmueble, así como todas aquellas que sean ordenadas por las autoridades. Este monto por concepto de reparaciones o mantenciones que legalmente correspondan será descontado según acuerden entre las partes.
- 7) Poner término al arrendamiento del inmueble administrado antes del vencimiento del término pactado, cuando concurra causal legal o contractual que lo autorice, pudiendo enviar los avisos en los términos y condiciones establecidas en el contrato de arrendamiento;
- 8) Recibir materialmente el inmueble una vez que el arrendamiento termine por cualquier causa;
- 9) Otorgar al arrendatario, en el o los casos y época en que proceda, la autorización necesaria para que obtenga el salvoconducto necesario para que traslade las especies que mantenga en el inmueble y que no sean de propiedad del arrendador;
- 10) Realizar visitas periódicas a la propiedad arrendada y supervisar el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario, especialmente, las relacionadas a la conservación de la propiedad arrendada y pago oportuno e íntegro de los gastos comunes;
- 11) Promocionar los inmuebles arrendados a través de los medios de publicidad sugeridos y los que el administrador considere adecuados de manera de mantener la ocupación permanente de los mismos;
- 12) En ejercicio de las facultades antes mencionadas el administrador podrá actuar con las más amplias atribuciones pudiendo al efecto hacer las declaraciones y otorgar y/o firmar todos los documentos, instrumentos y antecedentes que sean necesarios y que se relacionen con las actuaciones anteriormente mencionadas. Se deja constancia de que los gastos de legalización o autenticación de firmas en los arrendamientos que se celebren en ejercicio de las facultades precedentes serán de cargo del propietario. El administrador no garantiza la ocupación y arrendamiento del inmueble y no será responsable por no colocación o no pago de renta, multas y otros.

**TERCERO.** Obligaciones del Administrador. El administrador se obliga a lo siguiente a:

- 1) Ejercer la administración directa de la propiedad administrada;
- 2) Mantener informado al propietario del estado del inmueble administrado, tomando fotos al menos dos veces al año y emitiendo informe.

- 3) Supervisar el cumplimiento de las obligaciones de los arrendatarios como también la conservación de la propiedad;
- 4) Promover el arrendamiento de la propiedad administrada, por los medios que considere más apropiados con el fin de conseguir su ocupación; En el evento que lo anterior tuviere costo, éste será de cargo del propietario y sólo podrá ser efectuado previa aprobación del presupuesto por parte de éste. El administrador tendrá derecho a deducir de las rentas de arrendamiento los costos que hubiese pagado por el concepto mencionado que no hubiesen sido pagados o reembolsados por el propietario;
- 5) Supervisar el pago de los servicios públicos, de los gastos comunes y demás servicios y suministros que se registren en la propiedad administrada e informar del estado de estos al propietario;
- 6) Visitar periódicamente el inmueble para verificar su estado de conservación y mantenimiento por parte de los arrendatarios;
- 7) El administrador será responsable de ejercer, asumiendo su costo, todas las acciones judiciales y extra judiciales con objeto de asegurar el cumplimiento del arrendatario, resguardando así los intereses del propietario del inmueble.

**CUARTO. Obligaciones del Propietario. El propietario se obliga a lo siguiente:**

- 1) Mantener el inmueble administrado libre de limitaciones jurídicas, embargos y gravámenes, sin considerar la hipoteca inicial de la que es parte la adquisición de toda propiedad. Además, el propietario se obliga a aceptar las limitaciones propias de la administración en lo respectivo a la buena convivencia y uso y goce de los espacios comunes de conformidad al reglamento de copropiedad inmobiliaria y reglamento interno vigente al momento de adquirirla.
- 2) Atender oportunamente o autorizar las solicitudes que el administrador le haga con respecto de daños ó problemas que presente el inmueble administrado y evitar así incumplimientos con el arrendatario. Si el propietario no diera respuesta a las solicitudes dentro del término de 5 días corridos contado desde que le fuere formulada, el administrador podrá ejecutar por cuenta del propietario las reparaciones a sean necesarias.
- 3) Entregar la propiedad sin deudas por concepto de servicios públicos de agua, energía eléctrica y gas, así como el de teléfono, TV cable y gastos comunes.
- 4) Pagar al administrador, íntegra, cabal y oportunamente, las sumas que conforme con este contrato se devenguen por concepto de comisiones.
- 5) Reembolsar los gastos en que incurra el administrador y que conforme con este contrato sean de cargo del propietario.

**QUINTO.** Comisiones. Las partes convienen que el administrador tendrá derecho a cobrar al propietario y percibir: Una comisión por los servicios de administración de acuerdo con el presente contrato ascendente al **8%** + IVA, de la recaudación mensual, pudiendo realizar descuentos procedentes de gastos de reparación, mantención o cualquier otro incurrido para administrar la propiedad y previamente autorizado por el propietario.

**SEXTO.** El pago del arriendo mensual deberá ser efectuado por el arrendatario en la cuenta corriente N° XXXXXX, del Banco de Chile, a nombre de U-RENT SpA, RUT 77.592.889-1, debiendo enviar comprobante de pago al mail [info@urent.cl](mailto:info@urent.cl) indicando en el asunto su nombre y apellido. U-RENT, una vez recibido el deposito, descontará mensualmente la tarifa de administración o comisión por servicio de administración más gastos por reparaciones que el arrendatario no hubiera pagado directamente y depositará al propietario el diferencial. Importante es señalar que en caso de que el arrendatario no pague el valor de arriendo mensual o lo haga con retardo, U-RENT asume a través de este plan contratado toda la responsabilidad frente al pago del arrendamiento al propietario.

**SEPTIMO.** En el caso de que el arrendatario cese en el pago de sus obligaciones, lo que corresponderá será que U-RENT iniciará a su costo la respectiva cobranza judicial para recuperar aquellos meses NO pagados y paralelamente U-RENT podrá iniciará a su costo tramites para obtener el lanzamiento de propietario, es decir, sacarlo de la propiedad. Los montos mensuales que

se puedan recuperar ya sea a través de la cobranza y/o juicio de lanzamiento, deberán ser depositados en la cuenta bancaria de U-RENT.

**OCTAVO.** Depósito de U-RENT al PROPIETARIO. Las partes y según contrato de Arriendo del cual este anexo forma parte, acuerdan que el pago al propietario del inmueble deberá ser efectuado por U-RENT, a más tardar el día 10 de cada mes, mediante depósito en la cuenta corriente bancaria N° [●] del Banco [●] cuyo titular es el propietario. De la cantidad señalada U-RENT descontará los gastos que legal o contractualmente fueran de cargo del PROPIETARIO y que este hubiere autorizado.

**NOVENO.** Duración del contrato. El presente contrato tendrá una vigencia de doce meses desde la entrega de la propiedad, el cual se renovará automáticamente por periodos iguales y sucesivos de doce meses cada uno, siempre y cuando ninguna de las partes ponga término al contrato por escrito, a través de carta certificada despachada con noventa días de anticipación a la fecha de vencimiento del período que estuviese en curso. No obstante, las partes podrán darlo por terminado en cualquier tiempo siempre y cuando el inmueble no esté arrendado, notificando a la otra parte su decisión por escrito y con noventa días de anticipación. Si el contrato lo diera por terminado el administrador, una vez haya notificado al propietario y vencido el término del contrato o su prórroga, cesarán sus obligaciones y no podrá ser responsabilizado por hecho alguno que ocurra después de haber manifestado su deseo de terminar el contrato.

**OCTAVO.** Responsabilidades. El administrador no será responsable por robo ó daños que puedan ocurrir en el inmueble de que trata este documento, ni por destrucción del inmueble por asonadas, actos de terrorismo, incendios, terremotos y demás hechos de fuerza mayor o caso fortuito. Asimismo, no será responsable de manera alguna por los hechos o actos de los arrendatarios y, en general, de los terceros. Además, no será responsable de la solvencia de los arrendatarios de la propiedad administrada ni de los incumplimientos en que los arrendatarios puedan incurrir. Por otro lado, el administrador no se hará cargo de los gastos realizados por concepto de trámites legales entre el propietario y el arrendatario.

**NOVENO.** Exclusividad. Las partes convienen que la celebración del presente contrato importa exclusividad del administrador en la prestación del servicio de administración del inmueble, de manera que el propietario no podrá encomendar a terceros la misma gestión.

**DÉCIMO.** Obligación de Reserva. Las partes se obligan recíprocamente durante toda la vigencia del presente contrato e incluso después de su terminación a mantener reserva y no entregar ni divulgar a terceros la información relativa a la otra o a sus negocios a que hayan tenido acceso con motivo de su celebración o cumplimiento.

**DÉCIMO PRIMERO.** Cesión del Contrato. Ninguna de las partes podrá ceder o transferir total ni parcialmente el presente contrato, salvo autorización previa, expresa y por escrito de la otra.

**DÉCIMO SEGUNDO.** Modificaciones. Todo acuerdo que complemente y/o modifique el presente contrato deberá constar por escrito y ser suscrita por las partes, sin lo cual no surtirá efecto alguno.

**DÉCIMO TERCERO.** Prácticas o usos contrarios al Contrato. Las prácticas o usos en el cumplimiento de este contrato que resulten contrarios a las estipulaciones precedentes o incompatibles con ellas no importarán en caso alguno modificación del mismo cualquiera sea el lapso de tiempo en que se verifiquen. El no ejercicio de la facultad de impugnar las prácticas o usos contrarios a lo pactado en este instrumento no significará de manera alguna aceptación de ellas o renuncia del derecho a reclamarlas, pudiendo las partes hacerlo cuando lo estimen conveniente.

**DÉCIMO SÉPTIMO.** Domicilio. Las partes fijan como domicilio la comuna de Concón para todos los efectos del presente contrato.

**VIGÉSIMO.** Mandato. El propietario autoriza al administrador, y quien éste designe mediante mandato, para efectuar las inscripciones, legalizaciones de contrato de arriendo y otras operaciones

derivadas del contrato de administración para que el administrador la efectúe a nombre de éste. El mandatario se obliga a notificar al propietario de todas las actuaciones que efectúe a nombre de éste, rindiendo cuenta del acto y los costes del mismo.

Personerías: La personería de don [●], para representar a [●], consta de la escritura pública de fecha [●], otorgada en la notaría de Santiago de doña [●]. El presente contrato es suscrito en dos ejemplares de igual tenor y data, quedando uno en poder del administrador y otro en poder del propietario.