

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



En CIUDAD, a DIA de MES de AÑO, comparecen don/ña XXXXXXXXXXXXXXX, Nacionalidad, Estado Civil, cédula nacional de identidad **XX.XXX.XXX-X**, correo electrónico XXXXXXXXX@GMAIL.COM domiciliada en XXXXXXXX N° XXXXX, comuna de XXXXX y en adelante “**LA ARRENDADORA**”; y por otra parte don/ña XXXXXXXXXXXXXXX, Nacionalidad, Estado Civil, cédula nacional de identidad **XX.XXX.XXX-X**, correo electrónico XXXXXXXXX@GMAIL.COM, domiciliado en XXXXXXXX N° XXXXX, comuna de XXXXX, en adelante “**EL ARRENDATARIO**”; todos mayores de edad, y declaran que han convenido en celebrar el siguiente contrato, el cual se registrá exclusivamente por las cláusulas que a continuación se indican y por las que dicte la ley vigente:

1° PROPIEDAD-. La parte arrendadora da en arrendamiento a la parte arrendataria, quien recibe en tal carácter el **DEPARTAMENTO XXXXX, el ESTACIONAMIENTO XXXXX y la BODEGA N° XX**, inmuebles ubicados en **XXXXXXXXX N° XXXXX, COMUNA DE XXXXXXXX**. El inmueble se encuentra en estado de aseo y conservación de instalaciones conocido por las partes. El presente contrato no podrá ser cedido a terceros, no se aceptará subarriendos de la propiedad ni mascotas que habiten en ella.

2° PLAZO-. El presente contrato de arrendamiento comenzará a regir el día **DIA de MES del año AÑO y su vigencia será de 12 meses**. Sin embargo, si ninguna de las partes manifiesta su intención de poner término mediante correo electrónico a la contraparte con copia al mail contacto@urbalia.cl con copia al mail info@urent.cl, éste se entenderá prorrogado en forma automática, tácita y sucesiva por el nuevo periodo de 12 meses cada vez, y así sucesivamente, sin que las partes tengan que firmar un nuevo contrato o prórroga a este respecto.

Se deja constancia de que a partir del DIA de MES del año AÑO y en cualquier mes hacia adelante, el arrendatario podrá poner término al presente contrato con un simple aviso previo de 60 días. Durante el periodo de arriendo que va desde el DIA de MES de AÑO al último día de MES de AÑO inclusive, el arrendatario se obliga a pagar mes a mes, la totalidad del periodo **independiente de su decisión por poner fin al contrato de arriendo sea cual fuese el motivo.**

Se deja constancia de que en el caso de que el arrendatario desocupe la propiedad antes del periodo de los 12 primeros meses, **NO SE DEVOLVERÁ LA GARANTIA.** Luego de dicho periodo, deberá dar aviso al menos con 60 días de anticipación para la devolución de esta. Se deja constancia también de que, si el arrendador vendiese la propiedad durante la vigencia del presente contrato de arriendo, deberá también dar aviso al arrendatario al menos con 60 días de anticipación.

En el evento que la parte arrendataria no restituyere el inmueble en la fecha de término del arrendamiento, cualquiera sea el plazo del contrato, continuará obligada a pagar mes a mes la renta de arrendamiento convenida y aumentada en un 100% a título de multa hasta la restitución del inmueble, sin perjuicio de los derechos de la parte arrendadora para exigir el lanzamiento de la parte arrendataria. La autorización y salvoconducto para el retiro de las especies de propiedad de la parte arrendataria se extenderá una vez pagada la renta de arrendamiento, hasta la última renovación mensual y además pagados los consumos básicos de electricidad, agua potable, gas, gastos comunes u otros que sean de cargo de la parte arrendataria, hasta el último día en que permanezca en la propiedad. En el evento que la parte arrendataria, por cualquier circunstancia, abandone intempestivamente el inmueble arrendado, sin que haya puesto término al contrato de arrendamiento por escrito, la parte arrendataria otorga poder a la parte arrendadora para retirar y almacenar los bienes muebles existentes en la propiedad arrendada, el que serán restituidos una vez suscrito el debido termino y finiquito del presente contrato de arrendamiento más el acta de entrega del inmueble.

3° RENTA- La renta mensual de arrendamiento será de **XXXXXXX MIL PESOS (\$XX0.000)** la que deberá ser pagada antes del día 05 de cada mes, mediante depósito o transferencia bancaria en la **CUENTA CORRIENTE N° XXXXX del BANCO DE CHILE, a nombre U-RENT SpA, RUT N° 77.592.889-1**, enviando correo de respaldo del depósito al mail info@urent.cl lo que servirá como comprobante del depósito.

En caso de retraso en el pago por algún motivo atribuible a la parte arrendataria, se aplicará una multa de ½ unidad de fomento por cada día de atraso. La renta mensual se reajustará luego de cada periodo de 06 meses, en la misma proporción o porcentaje en que haya variado el IPC determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el Organismo que lo reemplace, en caso de ser negativo en su totalidad, se considerará como 0%. El primer reajuste tendrá lugar el día DIA de MES del año AÑO y así sucesivamente periodo a periodo, tomando el valor de arriendo mensual en **UF XX**, que corresponde a los \$XX0.000 que cancela al arriendo original, dividido por el valor de UF a la firma del presente contrato.

Se cancela en este acto la suma de \$XXX.XXX correspondientes al pago del proporcional de días de uso (XX) del mes del mes de MES del año AÑO.

4° ADMINISTRACION DE LA PROPIEDAD Y FACULTADES. El arrendador encarga a la empresa U-RENT, la administración total y en exclusiva de la propiedad. Para tales efectos autoriza a U-RENT a representarlo y le confiere los siguientes mandatos:

En virtud del presente mandato EL ARRENDADOR, encomienda y faculta a U-RENT para realizar, por su cuenta (del arrendador), todas aquellas reparaciones que legalmente correspondan para la conservación del Inmueble. Estas reparaciones no requerirán autorización previa por parte del arrendador, siempre que las mismas no superen la suma equivalente a un 50% de la Renta de Arrendamiento, debiendo U-RENT informar al arrendador con anterior a su ejecución. De lo contrario, si la reparación necesaria supera el referido porcentaje, se deberá obtener la autorización del arrendador para llevar a cabo la respectiva reparación. U-RENT mantendrá a disposición del arrendador un reporte, en el cual se indicarán las reparaciones efectuadas y el costo de las mismas. Se deja constancia que, en caso de reparaciones que sean autorizadas expresa o tácitamente por el arrendador, queda entendido que U-RENT solo actuará como un intermediario entre el arrendador y el contratista, y como tal la gestión de U-RENT se limita a la de intermediar entre dichas partes, debiendo los respectivos contratos ser celebrados a nombre del arrendador, quien tendrá la calidad de contratante y en consecuencia serán de su cargo todas las obligaciones que tengan su origen en esas relaciones. Sin perjuicio de lo anterior, U-RENT participará de la supervisión y seguimiento de las obras que ejecuten los respectivos contratistas. Es estos casos, los costos deberán ser cancelados directamente por el arrendador a los contratistas. En caso de que U-RENT notificara al arrendador de las reparaciones que de conformidad a la ley deben ser realizadas por él, y este no responda dentro del plazo de 10 días corridos, U-RENT queda facultada para solucionar la situación que dio lugar a la notificación, autorizando la ejecución de las obras de reparación, por cuenta del arrendador. Sin perjuicio de lo anterior, esa facultad solo podrá ser ejercida, en la medida que las respectivas reparaciones no generen costos para el arrendador que superen la suma equivalente al 90% de una Renta de Arrendamiento; por lo tanto, si las reparaciones superan el valor indicado, estas no podrán ser efectuadas sin previa autorización del arrendador. En todos los casos en que, de conformidad a lo indicado en la presente cláusula, U-RENT esté facultada para incurrir en gastos por cuenta del arrendador, este último deberá reembolsar a U-RENT la totalidad de lo gastado en las referidas reparaciones, dentro de los primeros 5 días del mes siguiente a aquel en que se incurrió en dichos gastos. Además, se faculta a U-RENT para recibir el Inmueble luego del término del Contrato de Arrendamiento.

Por el presente instrumento el ARRENDADOR, viene en otorgar mandato irrevocable a U-RENT, tan amplio como en derecho sea necesario, en los términos del artículo 233 y siguientes del Código de Comercio, para que, actuando por medio de uno cualquiera de sus apoderados, en nombre y representación del arrendador, recaude, cobre y perciba, judicial o extrajudicialmente, directa o indirectamente, la Renta de Arrendamiento (en adelante, el "Servicio de Cobranza de Rentas"). Dentro del referido mandato se encuentra incluida la facultad de U-RENT de efectuar, directamente o a través de terceros, toda acción legal que tenga por objeto obtener el pago de la Renta de Arrendamiento y de toda otra suma que le adeude el Arrendatario al arrendador, ya sea por concepto de multas, indemnización, reajuste o intereses, además del desalojo y restitución del Inmueble, confiriéndole para dichos efectos, todas las facultades ordinarias y

extraordinarias del mandato judicial de acuerdo a lo señalado en el artículo séptimo y octavo del Código de Procedimiento Civil, facultades que se dan por expresamente reproducidas. En general, U-RENT queda facultada para realizar todos los actos conducentes al cumplimiento de su encargo, con amplias facultades, pudiendo suscribir en representación del Mandante todos los instrumentos públicos y privados que sean necesarios. De la misma manera, U-RENT queda expresamente facultada por el arrendador para firmar en su representación, toda clase de documentos que sean necesarios para que el Arrendatario pueda obtener el salvoconducto correspondiente, al momento de desocupar el Inmueble arrendado.

Las partes dejan constancia que el ARRENDADOR no podrá cobrar ni recibir ningún pago de parte del ARRENDATARIO, ya sea por concepto de Renta de Arrendamiento o cualquier otro concepto relacionado al Contrato de Arrendamiento, así como tampoco podrá acordar o fijar modalidades de pago, o alcanzar cualquier tipo de acuerdo respecto de las obligaciones que el Arrendatario tuviere pendientes en virtud del Contrato de Arrendamiento, sin el consentimiento previo y por escrito de U-RENT. En caso que el Mandante incumpliera lo señalado en la presente cláusula, U-RENT estará facultada para poner término inmediato al presente Mandato, y a exigir al ARRENDADOR el pago de una multa compensatoria equivalente a seis Comisiones de Cobranza.

5° OTROS PAGOS.- La parte arrendataria se obliga mediante el presente instrumento a pagar a quien corresponda los servicios de agua, gas, electricidad y otros contratados por ella, más el gasto común que afecte a la propiedad si lo hubiere. La parte arrendataria deberá exhibir en cada pago o cuando el arrendador o su administrador lo solicite, los recibos que aseguren el pago oportuno de todas las cuentas y del gasto común. En caso de no pago oportuno de lo anterior, dará derecho a la parte arrendadora a solicitar y obtener de la respectiva compañía la suspensión del suministro en los casos que ello proceda, sin responsabilidad alguna para ésta. Que expresamente prohibida que la parte arrendataria efectúe algún tipo de convenio de pago con cualquiera de las compañías suministradoras de servicios, sin la previa autorización por escrito de la parte arrendadora.

6° TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO.- Queda prohibido a la parte arrendataria y su infracción significará el término ipso facto del presente contrato a) Pagar la renta del arrendamiento fuera del plazo estipulado en este contrato, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1.945 del Código Civil; b) Si el arrendatario destina la propiedad a un objeto o fin distinto del señalado en este contrato; c) subarrendar, ceder, transferir o traspasar en todo o en parte a cualquier título el presente contrato sin autorización previa y por escrito de la parte arrendadora. La cesión del arrendamiento o subarrendamiento, cualquiera sea el periodo de vigencia del arriendo, hará al arrendatario y a su fiador y codeudor solidario responsable de todos los perjuicios que de ello puedan derivarse para el arrendador. Sin perjuicio de lo anterior, el arrendador podrá poner término de inmediato al presente contrato por las siguientes infracciones por parte del arrendatario: Uno) Agujerear las paredes de manera excesiva; Dos) hacer variaciones en la propiedad arrendada; Tres) Causar molestias a los vecinos; Cuatro) Introducir en la propiedad arrendada materias o materiales explosivos, inflamables o de mal olor; Cinco) Ceder la propiedad para el uso de terceros; Seis) Mantener animales habitando al interior de la propiedad.

7° MANTENCIÓN DEL INMUEBLE.- Será la arrendadora a través de U-RENT, la encargada de mantener la propiedad arrendada en estado de servir, para el fin que ha sido arrendada, haciendo durante el arrendamiento las reparaciones que sean necesarias para tal objeto a excepción de las "reparaciones locativas", que serán de cargo del arrendatario. Se entenderá por reparaciones locativas aquellas que por la costumbre son de normal cargo del arrendatario y, en general, las reparaciones de deterioro o desperfectos que se producen por culpa del arrendatario o de las personas que el mismo haya permitido el ingreso a la propiedad, por ejemplo, funcionamiento de las llaves de los artefactos, llaves de pasos de agua, válvulas y flotadores del W.C, enchufes, timbres, interruptores y centros de instalación eléctrica, etc. Se dará un plazo de 15 días para que la parte arrendataria pueda verificar el correcto funcionamiento de la propiedad en relación a las reparaciones locativas que pueda necesitar (llaves, interruptores, etc., y para que pueda hacer notar a la parte arrendadora cualquier desperfecto para que pueda ser solucionado. Transcurrido ese plazo inicial, será la parte arrendataria quien se obligará a realizar las mantenciones.

8° ROBOS Y PERJUICIOS.- La parte arrendadora, ni U-RENT, responderán de manera alguna y bajo ningún aspecto por robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada, o por daños físicos que puedan

sufrir las personas o perjuicios en los bienes que la parte arrendataria mantenga en el inmueble, sea con ocasión de incendio, sismos, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, terrazas, ventanas o de cubiertas de techumbres, efectos de humedad o calor, del polvo, de ruidos y otros hechos de análoga naturaleza.

9°RESPONSABILIDADES- La parte arrendataria responderá de cualquier daño que por su hecho o culpa, se cause al bien raíz arrendado y a las propiedades circundantes y/o de terceros, cuando estos sean causados por él/ella o por personas a la cuales él permitió el ingreso a la propiedad.

10°OBLIGACIONES- La parte arrendataria se obliga a mantener en perfecto estado de funcionamiento las llaves de los artefactos, llaves de paso, válvulas y flotadores del baño, enchufes, lámparas, interruptores, haciéndolos arreglar o cambiar por su cuenta; A conservar la propiedad en perfecto estado de aseo y conservación; A mantener en perfecto estado el sistema de agua caliente y, en general, efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones adecuadas para la conservación y el buen funcionamiento de la propiedad arrendada.

11°OBLIGACIONES IMPUESTAS POR LA AUTORIDAD- Será de cargo del Arrendatario, los gastos que pueda ocasionar el incumplimiento de órdenes o disposiciones que, en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad, sean estas relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, estéticas o reglamentarias de la propiedad, en relación al uso que le dé la parte arrendataria.

12° AVAL Y GARANTÍA DEL ARRIENDO. Con el fin de garantizar todas y cada una de las obligaciones emanadas en el presente contrato de arrendamiento, se constituye como FIADOR y CODEUDOR SOLIDARIO de todas y cada una de las obligaciones asumidas en este contrato por EL ARRENDATARIO en virtud de este instrumento, Don **César Barros Harseim**, chileno, cédula nacional de identidad N° **10.050.103-1**, en representación de **ALUCERTO SpA**, sociedad de garantías, RUT N° XX.XXX.XXX-X, con domicilio en XXXXXXXX, comuna de Las Condes, ciudad de Santiago.

Se obliga el arrendatario a pagar la suma de \$XXX.XXX a ALUCERTO SpA, RUT XX.XXX.XXX-X, depositando dicho monto en el Banco de Chile, cuenta corriente N°, correo electrónico chile@alucerto.com. Dicho monto permitirá al AVAL a garantizar la conservación de la propiedad, su restitución en el mismo estado en que se recibe, el mantenimiento de sus artefactos sanitarios y otros adheridos al inmueble tales como muebles de cocina, pavimentos, muros, chapas, vidrios, etc., y además, para garantizar el cumplimiento íntegro de las estipulaciones de este contrato y su restitución en buen estado en general, la restituciones de los artefactos y especies indicados en el inventario adjunto, el pago de los perjuicios y deterioros que puedan haberse causado en la propiedad con objeto de este contrato, sus servicios e instalaciones, y en general, para cumplir con las estipulaciones y obligaciones del arrendatario. Este monto tomado como garantía, será el pago que el arrendatario hace al aval, por su servicio de responsabilidad frente a un tercero y no será devuelto al arrendatario una vez finalice el contrato, aunque éste termine anticipadamente. Se anexa al presente contrato, detalle de servicio que presta alucerto al arrendatario y al arrendador.

13° MEJORAS- El Arrendador no tendrá la obligación de hacer mejoras en el inmueble. Las mejoras que pueda efectuar el Arrendatario quedarán en beneficio de la propiedad del momento mismo que sean ejecutadas, sin que el Arrendador deba pagar suma alguna por ellas, cualesquiera sea su carácter, naturaleza o monto, salvo que existiese un acuerdo por escrito entre las partes que indique una forma diferente de financiar dichas mejoras.

14° RESTITUCION DEL INMUEBLE- La propiedad objeto de este contrato se entrega en estado conocido por las partes de conservación y mantenimiento, por lo que el arrendatario se obliga a restituirla inmediatamente una vez que termine este contrato en el mismo estado, tomándose en consideración el desgaste natural por el tiempo y el uso legítimo de ella. La entrega deberá hacerse, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole un juego de llaves, junto con los recibos de pago de los diferentes suministros públicos del inmueble pagados a la fecha de la entrega. Por cada día de atraso en la entrega el Arrendatario deberá pagar una multa de 1/30 del monto del canon vigente, sin perjuicio del pago de la renta por ocupación del inmueble.

15 ° CLÁUSULA SOBRE MOROSIDAD DEL ARRENDATARIO- Con el objeto de dar cumplimiento a la ley N° 19628, sobre protección de datos de carácter personal el arrendatario faculta irrevocablemente al arrendador o al administrador del Inmueble arrendado indistintamente, para que cualquiera de ellos pueda dar a conocer la morosidad en el pago de las rentas de arrendamiento y consumos del Inmueble arrendado, proporcionando dicha información a cualquier registro o banco de datos personales en el que funcione SICOM (sistema consolidado de morosidades y protesto) de Dicom S.A., o la empresa que asuma estas funciones con el objeto de que sea divulgado, relevando el arrendamiento o la responsabilidad que se pueda derivar al efecto

17° VISITAS AL INMUEBLE- El Arrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias para que el Arrendador o quien la represente, pueda visitar el inmueble para verificar su estado. Así mismo, el Arrendatario se obliga a permitir la visita de algún posible interesado en comprar la propiedad, si así el arrendador lo solicitase. El arrendatario autoriza a que personal de U-RENT visite la propiedad cada seis meses para verificar su estado.

18° DECLARACIÓN DE BIENES- La parte arrendataria hace declaración jurada que los bienes muebles que mantendrá en la propiedad son y serán de su exclusivo dominio.

19° CORRETAJE- La partes declaran haber operado a través de URBALIA LIMITADA y se comprometen a pagar la suma de \$XXX.XXX IVA incluido por una única vez y por concepto de corretaje e propiedades. Los datos de Urbalia Limitada son los siguientes: RUT N° 76.252.281-0, numero de cuenta corriente 2850023009 del Banco CHILE-EDWARDS, mail: contacto@urbalia.cl

20° DOMICILIO- Para todos los efectos legales las partes fijan su domicilio en la ciudad de XXXXXXXX y se someten a la competencia de sus tribunales.

21° FIRMA- Del presente contrato se firman tres ejemplares del mismo tenor y data, quedando uno en poder de cada parte.

Firman en pleno acuerdo.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX.XXX.XXX-X
XXXXXXXXXX@GMAIL.COM

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX.XXX.XXX-X
XXXXXXXXXX@GMAIL.COM