

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

NAIM ROBERTO JADUE GANEM

A

MUNICIPALIDAD DE RECOLETA

En Santiago de Chile, a **20 DIC 2022**, comparecen: Por una parte, don **NAIM ROBERTO JADUE GANEM**, cédula de Identidad n° [REDACTED], chileno, casado bajo el régimen de separación total de bienes, con domicilio en calle [REDACTED] correo electrónico: [REDACTED] en adelante "EL ARRENDADOR"; y por la otra, la **MUNICIPALIDAD DE RECOLETA**, RUT 69.254.800-0, representada legalmente por don **DANIEL JADUE JADUE**, cédula de identidad n° [REDACTED] chileno, arquitecto y sociólogo, ambos con domicilio en Avenida Recoleta N°2774, comuna de Recoleta, correo electrónico para estos efectos: [REDACTED] en adelante "EL ARRENDATARIO", partes quienes exponen que por el presente instrumento vienen en celebrar el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO: Naim Jadue Ganem es dueño del inmueble ubicado en calle Loreto N°20, comuna de Recoleta, Rol SII 74-55, cuyo dominio a su nombre se encuentra en el respectivo registro del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a fojas 53.866, número 81.437 del año 2014.

En este acto, el Arrendador entrega en arrendamiento al Arrendatario, quien acepta y recibe a entera satisfacción, el inmueble ubicado en calle Loreto N°20, comuna de Recoleta, Región Metropolitana, Rol de avalúo 74-55, en los términos y condiciones que a continuación se señalan.

SEGUNDO: El inmueble arrendado será destinado exclusivamente a ser usado como **Centro de Rehabilitación Popular**, no pudiendo este destino ser modificado por el arrendatario, sin autorización previa y otorgada por escrito por parte del Arrendador.

TERCERO: El presente contrato será considerado como de plazo fijo para todos los efectos legales y comenzará a regir desde el día en que se dicta el decreto que aprueba este contrato, hasta el día **5 de diciembre de 2024**.

Expirado el plazo anterior, las partes podrán renovarlo de común acuerdo mediante la firma de un nuevo documento, previo acuerdo del Concejo Municipal si correspondiere, a menos que cualquiera de las partes manifieste su voluntad de ponerle término anticipadamente, mediante aviso dado a la otra por medio de comunicación escrita enviada a través de carta certificada al domicilio de la otra parte, o mediante envío de correo electrónico señalado en el presente contrato, con a lo menos **90 días de anticipación**. Para todos los efectos

2033541



presente contrato, la carta certificada se entenderá recibida al tercer día, contado desde la fecha de su despacho por correo.

Las partes acuerdan que, sin perjuicio de los plazos establecidos en la presente cláusula, tanto **EL ARRENDATARIO** como **EL ARRENDADOR** sólo podrán poner término anticipado al contrato, después de cumplir los primeros 12 meses de arriendo y cumpliendo una de las dos condiciones que a continuación se indican:

- 1.- Dar aviso a la otra parte con una anticipación mínima de 90 días a la fecha en que desocupará la propiedad, mediante carta certificada o mediante envío de correo electrónico, o;
- 2.- Pagar previamente a título de indemnización una suma equivalente a la renta de arrendamiento correspondiente a tres meses.

CUARTO: La renta mensual de arrendamiento será el equivalente en pesos, al día de su pago efectivo, de **UF52,40.- (cincuenta y dos coma cuarenta Unidades de Fomento)** que **EL ARRENDATARIO** deberá pagar por períodos anticipados, dentro de los **cinco** primeros días de cada mes. Se deja establecido que, en caso de que el día cinco sea día inhábil, se deberá pagar el día hábil anterior. La renta mensual será pagada mediante transferencia electrónica bancaria o depósito a la cuenta corriente n° [REDACTED] del Banco [REDACTED], a nombre de Inmobiliaria Cerro Laguna SpA, RUT 76.142.906-K, enviando comprobante de pago a los correos: [REDACTED]

Las partes acuerdan un período de dos meses de gracia sin pago de renta, período que se inicia desde el día en que se dicta el decreto que aprueba este contrato.

La mora o simple retardo en el pago de toda o parte de la renta de arrendamiento contado desde el día seis de cada mes, constituye en mora al Arrendatario por el período de un mes completo para todos los efectos legales, quedando este obligado a pagar a título de multa moratoria, una suma convencional equivalente al 10% de las rentas adeudadas, para cada mes o fracción de mes de atraso en el pago, manteniéndose igualmente su obligación de pagar todas las rentas de arrendamiento hasta el término del respectivo período de vigencia del contrato o de sus respectivas prórrogas, sin perjuicio de que, además, estará obligado a pagar las rentas de arrendamiento y las multas respectivas que se devenguen hasta la restitución efectiva del inmueble.

La no recepción de un aviso de cobranza, no eximirá al Arrendatario de su obligación de pago oportuno de la renta de arrendamiento establecida en este contrato.

QUINTO: El inmueble que por el presente contrato se da en arrendamiento, se entrega en buen estado de conservación, todo lo cual es conocido y aceptado por el Arrendatario, quien se obliga a conservarlo y a restituirlo en las mismas condiciones, atendido su uso normal, inmediatamente terminado el contrato por cualquier causa.

SEXTO: A fin de garantizar la conservación del inmueble y su restitución en el mismo estado en que lo recibe, así como la mantención y conservación de las especies y artefactos



adheridos al mismo, las partes acuerdan que el Arrendatario pagará dentro de los siguientes 15 días desde el día en que se dicta el decreto que aprueba este contrato, la suma de \$1.800.000.- (un millón ochocientos mil pesos) para responder de los perjuicios y deterioros que se causen en el inmueble arrendado, sus servicios e instalaciones; y en general, para garantizar el fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato. Esta garantía se devolverá dentro de los 30 días siguientes a la fecha de restitución de la propiedad arrendada, a satisfacción del Arrendador, y previa entrega por parte del Arrendatario de los comprobantes de pago de los servicios básicos, consumos que afecten al inmueble y que se hayan devengado durante la vigencia del contrato y hasta la fecha de restitución del mismo. El arrendador queda desde ya facultado para descontar de dicha garantía, el valor de los deterioros y perjuicios que se hayan ocasionado en el inmueble, como, asimismo, el valor de las cuentas pendientes de energía eléctrica, gas, agua, multas Municipales u otros que sean de cargo del Arrendatario.

Esta garantía se devolverá sólo al suscriptor del presente contrato. La garantía que recibe el Arrendador (mes de garantía), en ningún caso podrá ser imputada o compensada por el Arrendatario con alguna renta de arrendamiento futura ni al pago del último mes que permanezca en el inmueble.

SEPTIMO: El Arrendatario estará obligado a pagar a quien corresponda los consumos de energía eléctrica, agua potable, gas, extracción de basuras y demás consumos, pudiendo el Arrendador en cualquier oportunidad, exigir la presentación de los recibos que acrediten la cancelación de los pagos correspondientes. Queda expresamente prohibido al Arrendatario suscribir convenios para el pago de estas cuentas de consumos o servicios especiales. Al término del contrato, el Arrendador tendrá derecho a exigir al Arrendatario que le acredite el pago, hasta el último día en que ocupó el inmueble, de los consumos señalados precedentemente.

OCTAVO: El Arrendatario se obliga además a:

1. Mantener en buen estado de conservación y de aseo, todas y cada una de las dependencias del inmueble.
2. Reparar o reponer por su cuenta los deterioros de cualquier tipo que existan y los que se produzcan por cualquier causa, en cielos, paredes, pisos, techumbre, vidrios, pinturas, instalaciones sanitarias o eléctricas; las llaves de los artefactos, las llaves de paso, las válvulas y flotadores de los excusados; los enchufes, interruptores de la instalación eléctrica; puertas, ventanas, closets, cerraduras, calefont, además de dar cumplimiento a las ordenanzas municipales vigentes que le sean aplicables.

NOVENO: El Arrendador no tendrá obligación de efectuar mejoras ni reparaciones de ninguna especie en la propiedad arrendada, salvo aquellas que corresponda por desperfectos o fallas anteriores a la entrega del inmueble al arrendatario, siempre que no hayan sido puestas en conocimiento a éste, previo a la suscripción de este contrato. Las reparaciones locativas y sus costos asociados serán de cargo del Arrendatario, sin perjuicio



a reembolso, aun cuando el Arrendador haya consentido en ellas, quedando, en consecuencia, a beneficio del inmueble. El Arrendatario no podrá efectuar modificaciones sustanciales en el inmueble arrendado, sin el previo consentimiento del Arrendador y otorgado por escrito, lo cual podrá realizarse mediante correo electrónico. En todo caso, al término del contrato, todas las mejoras efectuadas quedarán a beneficio de la propiedad, a excepción de aquellas que se puedan separar sin detrimento del inmueble.

DECIMO: Queda prohibido al Arrendatario:

1. Subarrendar o ceder a cualquier título el presente contrato.
2. Efectuar modificaciones estructurales en el inmueble arrendado, sin haber informado previamente por escrito al arrendador y obteniendo su autorización. Será de costo del arrendatario la obtención de autorización de un Ingeniero Estructural para modificaciones estructurales. Además, el Arrendatario se compromete a presentar plano con modificaciones estructurales al Arrendador, en caso de existir.
3. Causar molestias a los vecinos realizando conductas impropias o contrarias a las buenas costumbres, la ley o los reglamentos municipales; introducir materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada o no cumplir con el reglamento de copropiedad en caso de existir.
4. Destinar el inmueble a un objeto distinto al señalado en la cláusula segunda de este contrato.

DECIMO PRIMERO: El Arrendatario se obliga a restituir el inmueble inmediatamente al término del plazo señalado en la cláusula tercera de este contrato, o de alguna de sus prórrogas. La entrega se deberá hacer mediante la desocupación total del inmueble, poniéndolo a disposición del Arrendador, entregándole las llaves y presentando los recibos que acrediten el pago hasta el último día que haya ocupado el inmueble, de las cuentas de consumo de la misma. La propiedad deberá ser restituida al Arrendador en un estado de terminaciones no inferior al que fue recibido por el arrendatario, es decir, deberá tener terminaciones de piso, muros y cielos de igual o mejor calidad y sin mayores daños a los recibidos. Las instalaciones de agua, luz y gas y sus artefactos, deberán restituirse al Arrendador funcionando perfectamente.

DECIMO SEGUNDO: Si el Arrendatario hiciera abandono del inmueble sin restituirlo al propietario, bastará en este caso, para efectos de poner término al contrato y proceder a la restitución del inmueble al Arrendador, la sola certificación del abandono por parte de un ministro de fe, según lo dispuesto en el artículo 6° de la ley 18.101.-

DECIMO TERCERO: El Arrendador tendrá la facultad de disponer el término ipso facto del presente contrato, entre otras, por las siguientes causales:

- a) Si el Arrendatario no paga la renta mensual dentro de los plazos fijados y excede los 10 días de atraso.



- b) Si se atrasare por dos meses consecutivos en el pago de las cuentas por consumo de agua, luz, gas, y gastos comunes si correspondiese.
- c) Si el Arrendatario cede o subarrienda el presente contrato o el inmueble dado en arrendamiento o cede o permite su uso u ocupación total o parcial a terceros o a empresas o personas distintas a las señaladas en la cláusula décimo primera de este instrumento.
- d) Si causa deterioros en el inmueble o en sus instalaciones, sea directa o indirectamente, teniendo en cuenta el desgaste por el uso natural.
- e) Si se hacen modificaciones estructurales en el inmueble, sin previa comunicación y autorización del Arrendador.
- f) Si se cambia el destino del inmueble estipulado en la cláusula segunda del contrato.
- g) Si no mantuviera el inmueble en buen estado de conservación y aseo, atendido su uso legítimo, así como si no reparare o avisare oportunamente cualquier desperfecto que por ley sea de su cargo.
- h) Si el Arrendatario hiciere abandono, sin aviso previo, de la propiedad arrendada y dejare de pagar las rentas de arrendamiento. En este caso bastará, para que el propietario recupere la propiedad, la sola certificación del abandono por parte de un ministro de fe, en los términos referidos en la cláusula anterior.
- i) El no cumplimiento de cualquiera de las cláusulas establecidas en el presente contrato.

En todos estos casos, el Arrendador tendrá derecho para poner término ipso facto al contrato de arrendamiento, sin forma de juicio, con la sola notificación por carta certificada enviada al domicilio respectivo, debiendo la Arrendataria hacer entrega del inmueble a más tardar en 10 días a contar de la fecha de notificación. De no cumplir con el plazo anterior, el Arrendatario quedará obligado a pagar, además, y a título de multa, la suma de un 1% de la renta vigente al momento del incumplimiento mencionado en la presente cláusula, por día de atraso en la entrega del inmueble, sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula cuarta de este instrumento.

DECIMO CUARTO: El Arrendador no responderá ni indemnizará de perjuicios de manera alguna al Arrendatario, ni a terceros, por robos o hurtos que pudieran ocurrir en el inmueble arrendado, ni por perjuicios que pudieran producirse por incendios, sismos, terremotos, inundación, filtración, rotura de cañerías, efectos de humedad o calor o cualquiera otra situación análoga o similar y daños que el Arrendatario y/o terceros sufrieran en sus bienes, intereses o personas en relación con el inmueble arrendado a consecuencia de lo anterior. Además, el Arrendador no tendrá ninguna responsabilidad por los daños y perjuicios, directos e indirectos, previstos e imprevistos, que pudieran afectar al personal del Arrendatario, público o terceros que ocurran al interior del inmueble arrendado o en su exterior, como consecuencia del siniestro.

DECIMO QUINTO: El Arrendador, o su representante, tendrá el derecho y la facultad de visitar e inspeccionar el inmueble arrendado, en días de semana, en horario acordado por



las partes, obligándose el Arrendatario a dar las facilidades necesarias que el caso requiera, exceptuando situaciones de fuerza mayor. Se acuerda entre ambas partes que se podrán realizar visitas al inmueble sólo una vez al mes.

DECIMO SEXTO: Para todos los efectos legales, las partes convienen elevar a calidad de cláusulas esenciales y determinantes todas y cada una de las cláusulas del presente contrato, fijando su domicilio en la ciudad de Santiago y sometiéndose a la jurisdicción de sus Tribunales de Justicia.

DÉCIMO SÉPTIMO: Serán de cargo del Arrendatario los gastos que puedan ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que, en cualquier tiempo, pueda impartir la autoridad en razón del uso a que se destinará el inmueble, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, municipales o reglamentarias. Será responsabilidad del arrendatario obtener todos los permisos y autorizaciones que establezcan entidades Municipales y de Servicios Sanitarios para efectos de poder operar de acuerdo al uso a que se destinará el inmueble, y en definitiva, es responsabilidad exclusiva del Arrendatario, actuar con dichas autorizaciones, no siendo responsabilidad del arrendador si no se otorgasen, no obstante, el arrendador deberá facilitar al arrendatario los documentos relacionados al inmueble y que estén a su alcance.

DÉCIMO OCTAVO: Las partes convienen expresamente que tanto el Arrendador como el Corredor de Propiedades que intervienen en el arrendamiento de que da cuenta el presente instrumento, quedan desde luego totalmente exonerados de cualquier responsabilidad en el evento que:

- a) Alguna autoridad, sea esta administrativa, judicial o municipal impidiera por cualquier causa o gravara en cualquier forma el ejercicio de la actividad comercial y/o profesional y/o lucrativa que el Arrendatario se propone realizar en el inmueble objeto del arrendamiento.
- b) Hubiese un ocupante en el inmueble materia de este contrato y por dicho motivo se produjese un retardo en la entrega del mismo. En el caso en que hubiese un ocupante en la propiedad, y ésta aún no ha sido entregada al Arrendatario luego de haber firmado el contrato de arriendo, el Arrendatario no tendrá la obligación de pagar la renta estipulada, hasta que la propiedad esté libre de ocupantes.

DECIMO NOVENO: Los gastos que deriven de la suscripción del presente contrato serán de cargo de ambas partes.

VIGÉSIMO: El presente contrato se otorga en dos copias de igual tenor, quedando una en poder de cada parte contratante.



VIGÉSIMO PRIMERO: El Arrendador y el Arrendatario declaran que en este contrato ha actuado como corredor intermediario la empresa Activa tu Propiedad SpA, RUT 77.059.854-0. En consecuencia, el Arrendador y Arrendatario pagan en este acto, mediante transferencia a la cuenta corriente del Banco [REDACTED] correo: [REDACTED] la comisión acordada. El Arrendador paga la suma de **\$1.071.000.- Valor incluye el I.V.A.** en tanto el arrendatario paga la suma de **\$1.071.000.- Valor incluye el I.V.A.** Se deja constancia que el Corredor ha intermediado en el proceso de postulación de arrendatarios y las condiciones del presente contrato. Los servicios de corretaje no incluyen administración del inmueble, por lo tanto, el Arrendatario y el Arrendador deberán comunicarse directamente para todo tipo de asuntos, junto con dar cumplimiento a todas las cláusulas establecidas en el presente contrato sin la intermediación del Corredor de Propiedades, esto, a contar de la firma del presente contrato de arriendo.

VIGÉSIMO SEGUNDO: PERSONERÍAS. La personería de don **DANIEL JADUE JADUE**, para actuar en representación de la **MUNICIPALIDAD DE RECOLETA**, RUT 69.254.800-0, consta de la Sentencia de Calificación y Escrutinio General Elección de Alcalde y Concejales de la Comuna de Recoleta, de fecha 16 de junio de 2021, y del Decreto Exento N° 1036, de fecha 28 de junio de 2021, que no se incorpora por ser conocido por las partes.

Naim
Roberto
Jadue
Ganem

Firmado
digitalmente por
Naim Roberto
Jadue Ganem
Fecha: 2022.12.16
19:02:28 -03'00'

NAIM ROBERTO JADUE GANEM
"Arrendador"

OSCAR
DANIEL
JADUE
JADUE

Firmado digitalmente por
OSCAR DANIEL JADUE JADUE
Fecha: 2022.12.20 08:27:04
-03'00'

DANIEL JADUE JADUE
Alcalde
I. Municipalidad de Recoleta
"Arrendatario"

