



## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

SOC. COMERCIAL HENRIQUEZ LTDA.

A

UNIVERSIDAD DE MAGALLANES

En Punta Arenas a 08 días del mes de agosto de 2019, comparecen:

**UNO)** doña **Claudia Henríquez Campos**, soltera, corredora de propiedades, cédula de identidad número doce millones setenta y nueve mil novecientos cuarenta y ocho guion siete, **representante legal** de **SOCIEDAD COMERCIAL HENRIQUEZ LIMITADA**, rol único tributario número setenta y seis millones trescientos sesenta y siete mil veinticinco guion dos, todos domiciliados para estos efectos en Punta Arenas, **en adelante EL ARRENDADOR**, y **DOS) UNIVERSIDAD DE MAGALLANES**, RUT. 71.133.700-8, **representada por su Rector Sr. Juan Oyarzo Pérez**, RUT. 05.621.630-8, ambos domiciliados en Avenida Bulnes N° 01855, comuna de Punta Arenas, **en adelante también denominado como EL ARRENDATARIO**, todos mayores de edad a quienes conozco por sus cédulas referidas y exponen:

### **PRIMERO: DIRECCION INMUEBLE ARRENDADO**

Bien inmueble ubicado en **Pigafetta 775**, Cabaña 2, según consta en Registro de Propiedad de conservador Punta Arenas.

### **SEGUNDO: CONSENTIMIENTO:**

El arrendador da en arrendamiento al arrendatario, quien acepta y recibe en este acto para sí, el inmueble individualizado en la cláusula anterior, declarando que lo usará conforme a los términos pactados en este instrumento.

### **TERCERO: RENTA:**

La renta mensual de arrendamiento asciende a \$ **550.000.-** ( **quinientos cincuenta mil pesos**), consumos básicos incluidos que deberá pagarse por adelantado el día **01** de cada mes, en el domicilio del arrendador **SOCIEDAD COMERCIAL HENRIQUEZ LIMITADA**, ubicado en calle Roca ochocientos cuarenta y cinco, piso dos oficinas uno y dos, Punta Arenas, en el horario de Lunes a viernes en las mañanas de 9:30 a 13:00 Hrs., y de 15:00 a 19:00, en las tardes, titular **SOCIEDAD COMERCIAL HENRIQUEZ LIMITADA**, rut **76.367.025-2** (notificación a [arriendos@propiedadeshenriquez.cl](mailto:arriendos@propiedadeshenriquez.cl)).

La renta de arrendamiento se **mantendrá por los 12 meses** pactados en este instrumento.

### **CUARTO: DESTINO DEL BIEN ARRENDADO:**

El arrendatario se obliga a destinar el inmueble arrendado exclusivamente para **USO HABITACIONAL**. Ambas partes contratantes expresan que esta obligación de destino del inmueble arrendado es determinante y esencial para la celebración del presente contrato y el no cumplimiento será causal de término del contrato de arriendo.

### **QUINTO: DURACION Y FIRMA DE NUEVO CONTRATO**

El presente contrato de arrendamiento rige a contar del 01 de septiembre de 2019, fecha en la que el arrendador hizo entrega material del inmueble arrendado al arrendatario a su total y entera satisfacción y tendrá una duración de **12 meses** hasta el 01 de septiembre de 2020, **NO RENOVABLE**, no siendo necesario notificación por esta causal por LA PARTE ARRENDADORA pues se entiende término con la fecha señalada sin renovación por lo que las partes acuerdan la entrega de propiedad en la fecha señalada por parte de los arrendatarios y la inspección de la propiedad en igual fecha por parte del arrendador, debiendo entregar el inmueble en iguales condiciones a las recibidas.



**SEXTO: OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:**

- a) A entregar al arrendatario el inmueble arrendado
- b) Devolver la garantía en un plazo máximo de 30 días de recibida la propiedad. Esta devolución se hará efectiva, SOLO:
  - b.1) si la propiedad es devuelta **cumplidos** los plazos pactados.
  - b.2) si se encuentra al día el pago de la mensualidad de arriendo.
  - b.3) si no hay daños o reparaciones que subsanar y pagar en la propiedad, según corresponda.

**SEPTIMO: DE LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:**

Son obligaciones del arrendatario:

**a) Cumplir con el plazo pactado en contrato de arriendo:**

***Es obligatorio cumplir los primeros 6 meses pactados en el contrato de arriendo, de no ser así, la garantía pasa a constituir indemnización al propietario por incumplimiento de contrato.***

**b) Cumplir con la fecha de pago pactada:**

El solo **retraso** en diez días (10 días) en el pago de las rentas y de gastos comunes, o el atraso de un mes en cualquiera de los pagos de cuentas de gas, luz, agua potable, extracción de basura domiciliaria, etc. los cuales deberán ser cancelados con toda puntualidad y a quien corresponda, dará derecho al arrendador de aplicar un **interés del 3%** mensual de la renta pactada, a manera de multa por indemnización al Arrendador, quien no tendrá obligación de probar el perjuicio, además si hubiese gastos de cobranza, sean judiciales o no, el Arrendatario pagará esos gastos sobre la suma reajustada. En caso que se entable un juicio en contra del Arrendatario, por cobro de rentas u otros motivos, el arrendatario se obliga a pagar los costos totales del juicio, incluso los honorarios del abogado de cada parte contratante. La infracción de cualquiera de las obligaciones o prohibiciones establecidas en este contrato pondrá término inmediato al contrato, sin perjuicio de los demás derechos que se concede la Ley, el arrendador y de las demás sanciones que esta establece.

**c) En caso de no pago oportuno de cualquiera de las rentas de arrendamiento, podrá el arrendador retener judicialmente para su seguridad los objetos con que el arrendatario haya provisto el inmueble arrendado, y que le pertenecieren**

**e) A usar el inmueble arrendado en los términos convenidos.**

**f) A efectuar las reparaciones locativas. Serán locativas las que ordinariamente provienen o se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, como descalabros de paredes o cercas, roturas de cristales, daños en soquetes, enchufes o cualquier elemento de la parte eléctrica o de la red interna de agua (sifones, llaves, etc.), deterioro en la pintura por mal funcionamiento de calefactores (manchas de monóxido), manchas de humedad por falta de ventilación (hongos), etc.**

**Arreglos o reparaciones deben ser informados por escrito a la Corredora antes de realizarse para obtener la autorización de propietario, con mayor razón si son de mayor envergadura. Si se realizan sin el aviso y autorización correspondientes, serán de cargo del arrendatario.**

**g) Será responsable de efectuar cada 6 meses una mantención de los artefactos que funcionen a gas y de sus conexiones (calentadores, calefón, termo, etc.).**

En caso de contar con calefacción central, será responsable de la mantención de los radiadores y sus complementos (válvulas y otros) y caldera contratando los servicios de un técnico entendido en la materia.

De no efectuar oportunamente la mantención de los artefactos y como consecuencia resulte un daño en el artefacto, será responsable del importe del arreglo o reposición (según corresponda) del artefacto dañado.

En ambos tipos de calefacción, antes de efectuar arreglos, limpieza o mantención deberá consultar a la Corredora si el propietario cuenta con una persona autorizada para efectuar dicha labor.

**h) Será responsable de la mantención del estado exterior del terreno correspondiente a la propiedad (jardín, césped, sendas de cemento u otro material, etc)**

**i) Obligación de restituir el inmueble al final del arriendo; El arrendatario se obliga a restituir el inmueble inmediatamente de terminado este contrato, entrega que deberá hacerse mediante la desocupación total de la propiedad en iguales condiciones recibidas, poniéndola a disposición del arrendador entregándole las llaves, y con las cuentas de consumos básicos, aseo domiciliario y otros, pagadas. Así también deberá dejar finiquitados y desligados de la dirección objeto de este contrato, convenios y contratos pactados con empresas de telefonía, televisión por cable, internet u otros.**



- j) Dar cumplimiento al período de arrendamiento durante los meses pactados de arriendo. En caso de que se cumpla el plazo pactado y no se retira de la propiedad se podrá dar inicio a las acciones legales correspondientes.
- k) Si no se cumple con el pago oportuno de todo tipo de deuda, como consumos básicos, aseo domiciliario, arriendos sin cancelar, etc., estos serán informados a la base de datos de DICOM l) Autorizar al arrendador o quien sus derechos represente a hacer visitas a la propiedad durante el periodo de vigencia del contrato, para verificar estado de propiedad, de acuerdo a la solicitud que ella requiera
- m) En caso de que la propiedad arrendada se encuentre en la cartera de ventas, el arrendatario deberá autorizar las visitas que se generen con la debida anticipación para el inmueble.
- n) El arrendatario no podrá ejecutar obra o trabajo de ninguna especie en el inmueble sin autorización del arrendador, salvo las que fueren necesarias para el desarrollo de las actividades habitacionales para las que fue arrendado. Sólo las mejoras que se introduzcan en el inmueble, sean útiles, necesarias o voluptuarias, que no puedan separarse sin detrimento del mismo, quedarán a beneficio del arrendador sin cargo alguno para él.

#### **OCTAVO: EXCENCION DE RESPONSABILIDAD:**

El arrendador y propietario no responderán en caso alguno por robos que puedan ocurrir en la propiedad o por los perjuicios que pueda sufrir el arrendatario en caso de incendio, filtraciones, roturas de cañería, efectos de la humedad o el calor, etc.

#### **NOVENO: DICOM**

El arrendatario Autoriza al arrendador o a **SOCIEDAD COMERCIAL HENRIQUEZ LIMITADA** o a su representante para consultar con su número de RUT en la base de datos de EQUIFAX y para que en caso de simple retardo, mora o incumplimiento de las obligaciones contraídas en el presente documento sus datos personales y los demás derivados del presente documento puedan ser tratados y/o comunicados a terceros sin restricciones, en el registro o Bases de Datos DICOM de EQUIFAX.

#### **DECIMO: PAGOS**

En este acto el Arrendatario cancela lo siguiente:

- 10.1 MES ADELANTADO**, la suma de \$ 550.000.-, transferencia electrónica
- 10.2 MES DE GARANTIA**, la suma de \$ 550.000.-, transferencia electrónica

#### **DECIMO PRIMERO: GARANTÍA**

**11.1** El monto de la Garantía se entregara al propietario **DON RODRIGO FLORES LLANOS**.

La finalidad de la garantía es garantizar el cumplimiento del presente contrato hasta la entrega del inmueble en el mismo estado en que el Arrendatario recibió la propiedad al inicio de éste, incluyendo pintura, y en general, para responder fielmente el cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, la cual será devuelta por el arrendador, dentro de los 30 días siguientes, a la restitución de la propiedad, quedando autorizado el arrendador o quien sus derechos represente para hacer efectiva la garantía, descontar y cancelar de la cantidad mencionada el valor efectivo de los deterioros y perjuicios que haya ocasionado el Arrendatario. Si la suma de todos estos gastos fuese mayor al valor de la garantía, esa diferencia deberá ser asumida por el arrendatario. Si así no sucediese ese valor será informado a la base de datos de DICOM.

**11.2** La Garantía **no es imputable a pagos de arriendos atrasados**.

**11.3** En caso de incumplimiento en el período de arrendamiento durante los meses pactados de arriendo o al no dar aviso del término de éste con la anticipación de 30 días (después de los primeros cinco meses), esta garantía pasará constituir, parte de indemnización al arrendador de la propiedad.

**11.4** No se devolverá la garantía si el arrendatario se retirase de la propiedad **antes de los PRIMEROS 6 meses** pactados por el arriendo, imputándola el arrendador como indemnización anticipada por perjuicios, aun cuando el arrendatario de aviso de retiro 30 días anticipados, pues se pacta según se indica en Clausula QUINTA del presente documento, debiendo pagar cada mes de arriendo que habite en ella más los gastos que generen su estadía y aceptando **QUE NO SERÁ DEVUELTA** la garantía por falta de cumplimiento al presente contrato.





**DECIMO SEGUNDO: GASTOS:**

En caso que se entable un juicio en contra del Arrendatario, por cobro de rentas u otros motivos, el arrendatario se obliga a pagar los costos totales del juicio, incluso los honorarios del abogado contratado para estos efectos por el arrendador o propietario del inmueble.

**DECIMO TERCER: DOMICILIO:**

Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Punta Arenas y se someten a la competencia de sus tribunales.

La personería de Claudia Henríquez Campos para representar a SOC. COM. HENRIQUEZ LTDA., consta de escritura pública de fecha veintisiete de mayo de dos mil catorce, otorgada ante el notario don Igor Andrés Trincado Urra de la ciudad de Punta Arenas, la que no se inserta por ser conocida por las partes y haber sido tenido a la vista por el Notario que autoriza.

La personería de don Juan Oyarzo Pérez, para representar a la Universidad de Magallanes emana del Decreto N° 238 de 06 de agosto de 2018, del Ministerio de Educación, y su facultad para suscribir el presente instrumento consta en el D.F.L. 154 de 1981, del Ministerio de Educación.

\_\_\_\_\_  
Claudia S. Henríquez Campos  
Representa Legal  
Soc. Com. Henríquez Ltda.

\_\_\_\_\_  
Juan Oyarzo Pérez  
Rector  
Universidad de Magallanes

