

CONTRATO DE SERVICIO DE ADMINISTRACION DE INMUEBLES

En Santiago, a _____, don _____, _____, _____ con _____, _____, cédula de identidad número _____, domiciliado en _____, comuna de _____, ciudad de _____, correo electrónico _____, teléfono _____, en adelante también el “**EL PROPIETARIO**”, por una parte y, por la otra **UPGRADE 3D SpA**, Rol Único Tributario _____, representada por don Diego García Lira, Chileno, casado, Ingeniero Comercial, del mismo domicilio anterior, cédula de identidad N° _____, ambos domiciliados para estos efectos en Avenida Apoquindo N°5583, oficina 41, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, en adelante también “**EL ADMINISTRADOR**” o “**LA ADMINISTRADORA**” se conviene el siguiente contrato:

PRIMERO: Por el presente instrumento **EL PROPIETARIO** declara que acepta y contrata con “**EL ADMINISTRADOR**”, el servicio de “Administración de Propiedades” que tiene por objeto gestionar con exclusión de cualquier tercero, el arrendamiento del departamento _____, _____ y _____ ubicado en calle ubicado en Avenida San Nicolás N°950 de la comuna de San Miguel, Región Metropolitana, en adelante también "las propiedades administradas" o "los inmuebles administrados".

SEGUNDO: En virtud de este contrato “**EL ADMINISTRADOR**”, se compromete a realizar las siguientes funciones o actividades:

- 1) Entregar en arrendamiento de los inmuebles administrados en cada oportunidad en que se requiera, celebrando el o los arrendamientos que fueren necesarios y procurando que permanezca permanentemente arrendado el departamento.
- 2) Cobrar y percibir con la periodicidad que establezca el arrendamiento, la renta estipulada, cuidando que el pago se realice en la fecha acordada.
- 3) Cobrar y percibir las multas que se pacten.
- 4) Otorgar al arrendatario las autorizaciones que terceros requieran o exijan para proveer o suministrar al departamento administrado servicios de telefonía, televisión, internet y, en general, servicios de cualquier tipo o especie, previa consulta y aceptación del propietario del inmueble.

- 5) Efectuar todas aquellas reparaciones o mantenencias que legalmente correspondan al "PROPIETARIO" para la conservación de las propiedades y faciliten su arrendamiento o las que estén encaminadas a satisfacer el goce pleno de los inmuebles, así como todas aquellas que sean ordenadas por las autoridades. Todo esto con la previa aprobación del propietario. Este monto por concepto de reparaciones o mantenencias que legalmente correspondan será descontado de la renta mensual de los inmuebles. (Con un monto máximo equivalente a un mes de arriendo hasta el pago total de la deuda).
- 6) Poner término al arrendamiento de los inmuebles administrados antes del vencimiento del término pactado, cuando a juicio de la administradora, el arrendatario no esté cumpliendo con las exigencias mínimas de apropiado uso de las instalaciones del departamento y/o el edificio o en su convivencia con el resto de los residentes.
- 7) 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 departamento y que no sean de propiedad del arrendador.

TERCERO: "EL ADMINISTRADOR" se obliga a:

- 1) Ejercer la administración directa de las propiedades administradas.
- 2) Mantener informado al "PROPIETARIO" el estado de los inmuebles administrados, tomando fotos cada vez que le sea entregado un departamento.
- 3) Supervisar el cumplimiento de las obligaciones de los arrendatarios como también la conservación de la propiedad.
- 4) Entregar al PROPIETARIO liquidaciones mensuales, en las que deberá detallar el ingreso percibido de conformidad al factor determinado para el inmueble respectivo. El cual se determinará según la forma a continuación explicado: ***El factor estará compuesto por la división del precio de compra del departamento administrado por la suma total de los valores de los departamentos administrados por la ADMINISTRADORA. Este factor multiplicará la suma total de los ingresos mensuales por efecto de arriendo, deduciendo la comisión de la ADMINISTRADORA total de los ingresos mensuales del edificio;*** Así como también de las multas, y deducciones que se hayan efectuado por concepto de gastos de reparación, mantención o cualquier otro incurrido para administrar la propiedad. El pago se efectuará mediante depósito en la cuenta corriente bancaria que se señala más adelante por el propietario de los inmuebles.
- 5) Promover el arrendamiento de las propiedades administradas, por los medios que "LA ADMINISTRADORA" considere apropiados con el fin de conseguir su ocupación.

- 6) Supervisar el pago de los servicios públicos, de los gastos comunes y demás servicios y suministros que se registren en las propiedades administradas e informar del estado de estos al propietario.
- 7) Informar oportunamente al "PROPIETARIO", la imposición de gravámenes, cargas o cuotas extraordinarias cuyo pago correspondan por mandato legal a él.
- 8) Visitar periódicamente los inmuebles para verificar su estado de conservación y mantenimiento por parte de los arrendatarios.
- 9) La ADMINISTRADORA será responsable de ejercer todas las acciones judiciales y extra judiciales con objeto de asegurar el cumplimiento del arrendatario, resguardando así los intereses del propietario de los inmuebles.

CUARTO: OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO.

EL PROPIETARIO se obliga a:

- 1) Mantener los inmuebles administrados 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 **LA ADMINISTRADORA** le haga con respecto de daños o problemas que presente el departamento 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, **LA ADMINISTRADORA** podrá a ejecutar por cuenta del "PROPIETARIO" las reparaciones a sean necesarias.
- 3) Entregar el departamento sin deudas por concepto de servicios públicos de agua, energía eléctrica y gas, así como el de teléfono, TV cable y gastos comunes.

QUINTO: COMISION. Las partes convienen que **LA ADMINISTRADORA** tendrá derecho a:

Una comisión por los servicios de administración de acuerdo con el presente contrato ascendente al ocho por ciento de la recaudación mensual total de la unidad individualizada en la cláusula primera, proveniente de la administración

del arriendo realizando los descuentos procedentes de gastos de reparación, mantención o cualquier otro incurrido para administrar las propiedades.

SEXTO: FIJACION CANON DE ARRIENDO. Las partes convienen que la ADMINISTRADORA será quien fije la renta conforme a términos de mercado actuales al momento de la contratación del arriendo y proporcional al tipo de inmueble que se trate, sea un estacionamiento o sea este un departamento tipo: Estudio, 1D-1B, 1,5D-1B, 2D-1B y 3D-1B.

El pago al propietario de los inmuebles deberá ser efectuado mediante depósito en la cuenta corriente bancaria N° _____ del banco _____ cuyo titular es el PROPIETARIO.

De la cantidad señalada se descontarán los gastos que legal o contractualmente serán de cargo del arrendador y que el PROPIETARIO hubiere autorizado.

SÉPTIMO: TERMINO DEL CONTRATO.

El presente contrato tendrá una vigencia de veinticuatro meses desde la entrega de las propiedades, el cual se renovará automáticamente por periodos iguales y sucesivos de 24 meses cada uno, siempre y cuando ninguna de las partes ponga término al contrato por escrito, a través de carta certificada despachada con 90 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 ciento veinte días (120) de anticipación.

Si el contrato lo diera por terminado **LA ADMINISTRADORA**, una vez haya notificado a el "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. **LA ADMINISTRADORA** no será responsable por robo o daños que puedan ocurrir en los inmuebles de que trata este documento, ni por destrucción de los inmuebles 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. Además **LA ADMINISTRADORA**, no se hará cargo de los gastos realizados por concepto de trámites legales entre el propietario y el arrendatario.

NOVENO: VENTA DE LOS INMUEBLES.- En caso de que los inmuebles objetos del presente contrato, tengan una oferta de compra que fuese emitida por el arrendatario o una oferta de compraventa de un tercero a su propietario, antes de venderlo, deberá ofrecer por escrito las propiedades a LA ADMINISTRADORA, salvo que la venta sea dirigida a alguno de los siguientes parientes; consanguíneos, padres, cónyuge, hijos o hermanos. En caso de no ser alguno de los expresamente mencionados anteriormente, el propietario se obliga a ofrecer por escrito las propiedades a la administradora, la cual comunicara la oferta al resto de los inversionistas, quienes tendrán la PRIMERA OPCION DE COMPRA, IGUALANDO LA OFERTA HECHA AL PROPIETARIO Y SI ESTOS NO IGUALAN LA OFERTA, recién en ese momento se podrá firmar la venta con el oferente, sea este arrendatario o un tercero. La ADMINISTRADORA tiene un plazo no mayor a 20 días para comunicar la oferta al propietario, la cual debe realizarse por carta certificada. El propietario, se obliga por medio de este contrato de informar al comprador del régimen de administración existente en el edificio, así también como pagar la comisión a la administradora, en caso de que el departamento lo compre el arrendatario, un inversionista o un tercero.

LA ADMINISTRADORA, gestionará los trámites de venta respectivos.

EL PROPIETARIO pagará a la **ADMINISTRADORA** el valor de la comisión de venta del 2% del precio final más IVA, en caso de que el departamento lo compre el arrendatario, un inversionista o un tercero.

DÉCIMO: Las partes convienen:

A.- Que para todos los efectos del presente contrato la cuenta corriente del propietario de los inmuebles es la N° _____ del Banco _____.

B.- Que la celebración del presente contrato importa exclusividad para **LA ADMINISTRADORA** en la prestación del servicio de administración del inmueble administrado, de manera que el PROPIETARIO no podrá encomendar dicha gestión a terceros.

C.- Las partes se obligan recíprocamente durante toda la vigencia del presente contrato a mantener reserva y no divulgar a terceros aquella información que respecto de la otra parte o sus negocios tenga acceso con motivo de su cumplimiento.

D.- Ninguna de las partes podrá ceder o transferir total ni parcialmente el presente contrato.

E.- Todo acuerdo que complemente y/o modifique el presente contrato deberá constar por escrito y ser suscrita cada parte, sin lo cual no surtirá efecto alguno.

F.- 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.

G.- 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.

H.- Las notificaciones que conforme con el presente contrato deba realizar una de las partes a la otra se efectuarán: a) Por carta certificada enviada a través de la Empresa de Correos de Chile al domicilio de la destinataria señalado en la comparecencia o a las siguientes cuentas de correo electrónico:

PROPIETARIO: _____

NOMBRE/EMPRESA: _____

Las notificaciones entre las partes deberán incluir fotocopia autorizada de los documentos y, en general, de los antecedentes a que hagan referencia o que le sirvan de fundamento.

I.- Las partes convienen que las modificaciones o cambios en la administración y/o representación y en el domicilio de cualquiera de ellas no surtirán efecto respecto de la otra en tanto no sea notificada en la forma pactada en este instrumento.

DECIMO PRIMERO: UPGRADE 3D SpA podrá ceder a un tercero, persona jurídica o persona natural, todo o parte de los derechos y/o obligaciones que emanan del presente contrato.

DECIMO SEGUNDO: FORMALIDADES.- Para todos los efectos del presente contrato cualquier dificultad o controversia que se produzca entre los contratantes respecto de la aplicación, interpretación, duración, validez o ejecución de este contrato o cualquier otro motivo será sometida a arbitraje, conforme al Reglamento Procesal de Arbitraje del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago, vigente al momento de solicitarlo.

Las partes confieren poder especial irrevocable a la Cámara de Comercio de Santiago A.G., para que, a petición escrita de cualquiera de ellas, designe a un árbitro arbitrador en cuanto al procedimiento y de derecho en cuanto al fallo, de entre los integrantes del cuerpo arbitral del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago.

En contra de las resoluciones del árbitro no procederá recurso alguno. El árbitro queda especialmente facultado para resolver todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción.

DECIMO TERCERO: El presente contrato se suscribirá en 2 originales con destino a cada uno de las partes.

PROPIETARIO

ADMINISTRADOR