



## Notario Interino de Santiago Juan Francisco Alamos Ovejero

Certifico que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de PROTOCOLIZACION BASES DE PROMOCION otorgado el 27 de Agosto de 2024 reproducido en las siguientes páginas.

Notario Interino de Santiago Juan Francisco Alamos Ovejero.-

Huérfanos 979, Piso 7, Santiago.-

Repertorio N°: 11333 - 2024.-

Santiago, 27 de Agosto de 2024.-



123456819141  
www.fojas.cl

Emito el presente documento con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002), conforme al procedimiento establecido por Auto Acordado de 13/10/2006 de la Excm. Corte Suprema.-

Certificado N° 123456819141.- Verifique validez en [www.fojas.cl](http://www.fojas.cl).-

CUR N°: F5216-123456819141.-



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

REPERTORIO N° 11.333-2024.-

OT: 25859 PSM/VSM

PROTOCOLIZACION  
BASES DE PROMOCION

INMOBILIARIA LOS ALERCES 2222 SpA

E

INMOBILIARIA MANUEL MONTT 2630 SpA

“ARRIENDO GARANTIZADO POR 12 MESES”

Protocolización BASES DE PROMOCION – INMOBILIARIA LOS ALERCES 2222 SpA E INMOBILIARIA MANUEL MONTT 2630 SpA, “ARRIENDO GARANTIZADO POR 12 MESES”, instrumento contenido en ocho hojas de papel simple, la cual se agrega al final de mis Registros de Instrumentos Públicos del mes en curso, bajo el número once mil trescientos treinta y tres guión dos mil veinticuatro.-

Santiago, 27 de agosto de 2024.



JUAN FRANCISCO ALAMOS OVEJERO

Notario Público Interino de Santiago



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

INUTILIZADA ESTA PAGINA



Pag: 3/19



Certificado  
123456819141  
Verifique validez  
<http://www.fojas.>



PROT. N°

11.333.-

FECHA

27-08-2024.-

**BASES Y CONDICIONES GENERALES DEL BENEFICIO**

N° HOJAS

8.-

**"ARRIENDO GARANTIZADO POR 12 MESES"**

of. 25859.-

En Santiago, a 26 de agosto de 2024, Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA, RUT 76.994.045-6 e Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SpA, RUT 76.868.949-0, debidamente representadas por don Rodrigo Boisier Bierschwale, cédula de identidad N° 13.234.525-2, y por don Juan Eduardo Bauza Ramsay, cédula de identidad N° 10.234.510-k, todos domiciliados en Avenida Santa María 6350 piso 4, Vitacura, suscriben el presente documento, que contiene las bases de la campaña promocional denominada **ARRIENDO GARANTIZADO POR 12 MESES** que, Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA e Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SpA, en adelante la "Inmobiliaria", ofertan al público los proyectos indicados en las presentes bases, en adelante las "BASES".

**ANTECEDENTES:** Para efectos de estas Bases se entenderá por:

1. "Proyectos": aquellos proyectos a los cuales se hacen aplicables las presentes Bases, que se individualizan a continuación:
  - a) Unidades disponibles de Edificio Manuel Montt 2630.
  - b) Unidades disponibles de Edificio Los Alerces 2222.
2. "Cliente": Aquella persona natural, mayor de edad, o persona jurídica, que tenga suscrito un contrato de promesa de compraventa que tenga por objeto la compra de un departamento nuevo comercializado por la Inmobiliaria, de alguno de los Proyectos.
3. "Contrato de promesa de compraventa": Contrato celebrado entre la Inmobiliaria y el Cliente por el cual, la primera promete vender, ceder y transferir, y el segundo a comprar, adquirir y aceptar para sí, un departamento del Proyecto, compraventa que deberá celebrarse, en todo caso, dentro del plazo de vigencia de las presentes Bases.
4. "Contrato de compraventa": Contrato celebrado entre la Inmobiliaria y el Cliente, por el cual, la primera vende, cede y transfiere, y el segundo compra, adquiere y acepta para sí, un departamento del Proyecto.
5. "Assetplan": Es la sociedad Assetplan Asesores SpA, RUT N° 76.147.318-2, representada por don José Ignacio Torretti Schmidt, cédula nacional de identidad N° 14.119.304-K, ambos domiciliados en Enrique Foster Sur 20, piso 4 comuna de Las Condes, Santiago, o cualquiera de sus empresas relacionadas.
6. "Empresa administradora": Assetplan, como la persona jurídica encargada de la administración ordinaria del departamento en representación del Cliente, incluida la gestión de arriendo de la propiedad.
7. "Inmobiliaria": persona jurídica propietaria de un Proyecto.
8. "Beneficiario": cualquier persona natural o jurídica, que cumpla con los requisitos y condiciones estipuladas en las presentes Bases, para acceder al Beneficio.
9. "Contrato Base": Borrador de Contrato sustancialmente similar al que suscribirá el Cliente con Assetplan, y que forma parte integrante de las presentes bases, como Anexo I.

**1 Proyectos Inmobiliarios incluidos en el Beneficio.**

Se incluyen todos los departamentos disponibles de los proyectos antes definidos, que sean comercializados en forma directa por la Inmobiliaria, o alguno de sus corredores o brokers asociados.

**2 Beneficio.**

La Inmobiliaria ofrece a todos aquellos Clientes que cumplan con los requisitos para ser Beneficiarios de acuerdo a las presentes Bases, la opción de obtener, por el plazo de 12



meses corridos, un arriendo asegurado con la Empresa Administradora, la que asumirá la calidad de Arrendataria del departamento sujeto a la Promoción.

El Beneficio incluirá los siguientes pagos, por el período en que tenga vigencia el contrato de arrendamiento, y hasta un máximo de 12 meses:

- Pago de la renta, de acuerdo a las condiciones establecidas en las presentes Bases.
- Pago de gastos comunes y cuentas por servicios.

El Beneficio comenzará a regir transcurrido el plazo de 30 días desde la entrega del departamento a la Empresa Administradora. De esta manera, el plazo de 12 meses y, consecuentemente, el pago del arrendamiento principiará luego de 30 días contados desde la entrega del Inmueble a la Empresa Administradora, lo que se hará efectivo conjuntamente, con la entrega del departamento por parte de la Inmobiliaria al Cliente.

### **Renuncia.**

El Cliente podrá renunciar a este Beneficio en cualquier momento, lo que deberá hacer efectivo a través de informar a la Empresa Administradora.

### **3 Requisitos.**

Son requisitos indispensables para acceder al Beneficio, los siguientes:

- a) El Cliente debe firmar, conjuntamente con el Contrato de Promesa de Compraventa, un Anexo del Beneficio, donde deberá declarar que conoce y acepta íntegramente las Bases y el Contrato Base. Este anexo será suscrito también por la Empresa Administradora.
- b) Que el Cliente suscriba, al momento de celebrar el contrato de compraventa, un contrato de Arrendamiento con la Empresa Administradora, y le otorgue un mandato para el subarrendamiento del mismo.
- c) El Cliente debe poner el inmueble a disposición de la Empresa Administradora, en virtud del contrato de arrendamiento. Lo anterior se realizará al momento de la entrega del departamento por parte de la Inmobiliaria al Cliente.
- d) El Cliente deberá suscribir un contrato de arrendamiento con la Empresa Administradora, que deberá contemplar la facultad de subarrendar, a favor de la Empresa Administradora como arrendataria. En caso que la Empresa Administradora subarriende el departamento, ello no dará derecho al Cliente a percibir el precio pagado por dicho subarriendo.
- e) Para efectos de recibir el Beneficio indicado en las presentes Bases, el departamento debe encontrarse completamente desocupado, tanto de personas como de mobiliario.

### **4 Determinación de la renta.**

El precio del arriendo se encuentra determinado a la fecha y se comunicará en la época de suscripción del contrato de compraventa definitivo entre la Inmobiliaria y el Cliente, de acuerdo al valor mercado del departamento sujeto a la Promoción. Para estos efectos, el valor mercado corresponderá al promedio de los cánones de arriendo de departamentos publicados en el sitio web [www.portalinmobiliario.com](http://www.portalinmobiliario.com) a dicha fecha -o, en su defecto, en cualquier otro sitio con un alto nivel de visitas en búsquedas de arriendo- y que cumplan las siguientes condiciones: (i) que están ubicados en un radio de 500 metros a la redonda del Proyecto en particular, (ii) que se trate de edificios acogidos a copropiedad, con exclusión de aquellos "multifamily", (iii) que se trate de departamentos con superficies similares, misma cantidad de dormitorios, baños y estacionamientos a aquel departamento objeto de la Promoción.

Se deja constancia que la Inmobiliaria y/o la Empresa Administradora podrán contratar un tercero independiente -tales como BDO, Colliers, Toc Toc- a fin de que determine el valor de mercado del departamento sujeto a la Promoción.



Certificado  
123456819141  
Verifique validez  
<http://www.fojas.>



Una vez comenzado los respectivos contratos de arriendo, la renta se reajustará de acuerdo a la variación de la inflación, cada tres meses.

## **5 Vigencia del contrato de arrendamiento y otros servicios**

Para acceder al Beneficio, el Cliente deberá celebrar un contrato de arrendamiento con la Empresa Administradora, que tendrá una vigencia de 12 meses, prorrogable automáticamente por períodos iguales y sucesivos de 12 meses cada uno, salvo que alguna de las partes manifieste por escrito a la otra su decisión de no renovarlo con a lo menos 60 días de anticipación al vencimiento del período original o en cualquier momento dentro de sus prórrogas.

El Beneficio se otorgará al Cliente durante los primeros 12 meses desde que éste empiece a regir, de acuerdo a lo dispuesto precedentemente en estas Bases.

En caso de prórroga del contrato de arrendamiento, no se prorrogará el Beneficio, sino que aplicarán las siguientes reglas:

La renta de arrendamiento ascenderá a la cantidad equivalente a 91% de las rentas de subarrendamiento devengadas en el contrato de subarriendo del inmueble, durante el mes calendario anterior. En caso de que Assetplan no percibiera rentas de subarrendamiento por incumplimiento de pago por parte de la subarrendataria, deberá pagar de todos modos al Propietario, por un plazo máximo de 6 meses el 91% de la renta de subarrendamiento devengada según el contrato de subarriendo. Se deja expresa constancia que, a partir del término del Período de Beneficio, Assetplan no deberá pagar al propietario la renta de arrendamiento en los períodos vacantes, ni dar cobertura de servicios básicos, gastos comunes o de reparaciones. Así mismo, una vez terminado el Período de Beneficio, y si el Cliente decidiera perseverar en el Contrato de Arrendamiento, Assetplan podrá cobrar una comisión de 50% + IVA calculada sobre el canon de arriendo cada vez que las unidades se desocupen y sea necesario subarrendarlas nuevamente. Dicho cobro podrá hacerlo ya sea en forma directa, o a través de una sociedad relacionada de ella.

El acceso al Beneficio no obsta a que el Cliente pueda contratar otros servicios con la Empresa Administradora.

## **6 Empresa Administradora.**

La Inmobiliaria podrá, dentro de la vigencia de la campaña promocional, establecer nuevas alianzas con Empresas Administradoras distintas a Assetplan, lo que en ningún caso afectará las condiciones expuestas en estas Bases.

## **7 Exclusiones.**

El acceso al Beneficio no crea ningún tipo de relación laboral, de dependencia ni subordinación de ninguna especie entre los Clientes, la Inmobiliaria o la Empresa Administradora, ya sea de carácter comercial o que pertenezca al mismo grupo empresarial. Sólo se encontrarán vinculados conforme lo indicado en las presentes bases y el respectivo contrato.

## **8 Restricciones Generales.**

El Beneficio no podrá ser transferido, vendido, cedido o comercializado de cualquier otra forma por el Cliente.

Pag: 6/19



Certificado Nº  
123456819141  
Verifique validez en  
<http://www.fojas.cl>



La responsabilidad respecto del Beneficio, será del Cliente y de Assetplan, no teniendo la Inmobiliaria otra responsabilidad, que su debido cumplimiento de las presentes Bases.

La encargada del pago será Assetplan, empresa realizará el pago del Beneficio a través de transferencia bancaria a la cuenta del Cliente.

El Beneficio tendrá vigencia mientras el contrato de arrendamiento suscrito entre el Cliente y la Empresa Administradora se encuentre vigente, dentro del período del Beneficio. En caso de término del contrato de arrendamiento durante el período del Beneficio, el Cliente perderá el Beneficio.

Todos los gastos no mencionados en estas Bases se entienden como expresamente excluidos y son de responsabilidad exclusiva de cada Cliente.

## **9 Responsabilidad.**

La Inmobiliaria no tendrá ninguna responsabilidad respecto de la relación entre los Clientes y Assetplan, ni respecto de los eventuales acuerdos a que estos lleguen ni suscriban, ni respecto de los Contratos de Arrendamiento, ni subarrendamiento. La Inmobiliaria no se responsabilizará de ningún daño o perjuicio directo, indirecto, previsto ni imprevisto, proveniente de dicha relación o contratos. Lo anterior, sin perjuicio de su responsabilidad respecto de los inmuebles, conforme al artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

La responsabilidad de Assetplan respecto del Beneficio estará limitada al cumplimiento de las presentes Bases.

La Empresa Administradora, al momento de la celebración del contrato de arrendamiento, será responsable del debido cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento y el pago al Cliente establecido conforme las Bases.

## **10 Autorización y Tratamiento de datos personales.**

El Beneficiario debe otorgar su autorización para que sus datos personales sean tratados de conformidad a lo siguiente.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 19.628 sobre Protección de la Vida Privada, Assetplan declara que los datos obtenidos a propósito de la presente campaña promocional serán tratados con la finalidad de gestionar la participación en la misma, así como para cederlos con la finalidad de gestionar la campaña promocional. Sin perjuicio de lo anterior, los Clientes podrán ejercer, en cualquier momento, sus derechos de acceso y rectificación, así como solicitar la eliminación de sus datos personales, y cualquier otro derecho que le otorguen las leyes.

Los datos que se solicitarán al Cliente consistirán en su nombre, RUT, domicilio, datos de contacto, y las unidades que adquirirá, sin perjuicio de aquellos que serán requeridos para la celebración del contrato de promesa de compraventa y aquellos que serán requeridos por la Empresa Administradora para la contratación del servicio.

## **11 Vigencia.**

La presente campaña promocional tiene vigencia desde el 20 de agosto de 2024 hasta el 31 de diciembre de 2024, o hasta agotar las unidades disponibles, lo que ocurra primero. Las partes podrán extender la vigencia de la campaña promocional, lo que será debidamente informado en la página web de <https://imanquehue.com/>.



Certificado  
123456819141  
Verifique validez  
<http://www.fojas.>



Por razones de caso fortuito o fuerza mayor, cualquiera de las partes podrá finalizar anticipadamente o suspender la presente campaña, lo cual deberá ser informado oportunamente a los Beneficiarios, sin que se generen responsabilidades o compensaciones a favor de éstos.

Lo anterior solo aplica a aquellos Clientes que aún no hayan accedido al Beneficio, y sin perjuicio de poder reanudar, si ello fuese posible, la realización de la campaña promocional y entrega del Beneficio una vez que el caso fortuito o fuerza mayor haya sido superado.

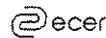
## 12 Solución de conflictos.

En caso de presentarse dificultades por algún Beneficiario de la campaña promocional, se deberá presentar una solicitud por escrito al correo electrónico [Vanessa.caro@imanquehue.com](mailto:Vanessa.caro@imanquehue.com). Si tras la respuesta de las Partes se mantiene el reclamo, la diferencia será sometida al conocimiento de los Tribunales Ordinarios de Justicia, de conformidad con la normativa vigente. Todo lo anterior, sin perjuicio del derecho del Beneficiario, en tanto consumidor, de ejercer los derechos y acciones legales que correspondan ante los Juzgados de Policía Local de acuerdo con la Ley N° 19.496 sobre Protección de los Derechos de los Consumidores.

## 13 Publicidad.

Las Bases se protocolizan en la Notaría de Santiago de don Juan Francisco Álamos Ovejero, de quien lo subroga o reemplaza, y podrán visitarse en la página web <https://imanquehue.com/> como también en las respectivas Salas de Ventas de los Proyectos.

Powered by  
 Firma electrónica avanzada  
JUAN EDUARDO BAUZA  
RAMSAY  
2024.08.27 10:25:34 -0400

Powered by  
 Firma electrónica avanzada  
RODRIGO JAVIER  
BOISIER BIER SCHWALE  
2024.08.26 14:58:47 -0400

**Juan Eduardo Bauzá Ramsay**

**Rodrigo Boisier Bierschwale**

**Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA  
Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SpA**



ANEXO I  
CONTRATO BASE

: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON PROPIETARIOS

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

A

ARRIENDOS AP SpA

En Santiago, República de Chile, a [\*], [\*] de [\*] de [\*], entre:

1) [\*], [nacionalidad], [estado civil], [profesión u oficio], cédula de identidad N° [\*], domiciliado para estos efectos en calle [\*], número [\*], comuna de [\*], Región [\*], en adelante también e indistintamente como el “Arrendador”; y

2) **Arriendos AP SpA**, rol único tributario número 76.712.848-7, representada, según se acreditará, por don **JOSÉ IGNACIO TORRETTI SCHMIDT**, Chileno, Casado, Ingeniero Civil, cedula de identidad número **14.119.304-K**, ambos con domicilio para estos efectos en calle Enrique Foster Sur 20, piso 4, comuna de Las Condes, Santiago, en adelante también e indistintamente como la “Arrendataria” y/o “Assetplan”, y conjuntamente con el Arrendador, como las “Partes”, han convenido en el siguiente contrato de arrendamiento, en adelante el “Contrato”:

**PRIMERO: ANTECEDENTES.**

[\*] es dueño del departamento número [\*], compuesto por [\*] dormitorio(s) y [\*] baño(s), del estacionamiento número [\*] y de la bodega número [\*], en adelante denominados conjuntamente como las “Unidades”; todas del edificio, ubicado en calle [\*], comuna de [\*], en adelante también e indistintamente como el “Inmueble y/o el “Edificio””.

Por instrumento privado de fecha [\*] de [\*] de [\*], Inmobiliaria [\*] y Assetplan celebraron un acuerdo comercial sobre la venta de la(s) unidad(es) del Edificio. En adición a la venta de las mismas, la Inmobiliaria ofrecerá al propietario el servicio de administración de las unidades para subarrendamiento, de conformidad a lo detallado en el presente instrumento, en adelante, el “Contrato Marco”, que será prestado por Assetplan.

**SEGUNDO: ARRENDAMIENTO.**

2.1. Por el presente instrumento, [\*]da en arrendamiento las Unidades a Arriendos AP SpA, quien por intermedio de sus representantes singularizados en el encabezamiento las acepta para sí, con el único y exclusivo objeto de darlas en subarrendamiento a un tercero



para su uso de acuerdo a su destino, en adelante el “Subarrendatario”, en los términos y condiciones que se establezcan en el respectivo contrato de subarrendamiento. De esta manera el Arrendador autoriza expresamente a la Arrendataria a subarrendar las Unidades conforme lo establecido en el artículo 1946 del Código Civil.

2.2. Las Partes dejan constancia que la Arrendataria subarrendará el Inmueble a terceros mediante la suscripción de instrumentos privados, en adelante el “Subarrendamiento”, pudiendo suscribir varios Subarrendamientos durante la vigencia del presente Contrato. La Arrendataria deberá notificar al Arrendador de la fecha de inicio y de término de cada Subarrendamiento dentro del plazo de dos días hábiles desde que ello ocurra y, la referida notificación se realizará mediante correo electrónico.

2.3. Sin perjuicio de lo señalado en la sección 2.1. anterior, el Arrendador declara conocer que, por diversas circunstancias, las Unidades podrán encontrarse vacantes y sin Subarrendamiento vigente por algunos intervalos de tiempo durante la vigencia del Contrato (un “Periodo de Vacancia”). El Arrendador por este acto acepta expresamente que dicha circunstancia no implicará un incumplimiento del objeto único del presente Contrato, y no dará derecho a compensación o indemnización alguna a su favor.

### **TERCERO: VIGENCIA.**

3.1. El presente contrato comenzará a regir una vez que se hayan cumplido las siguientes condiciones suspensivas de carácter copulativas: i) que se celebre oportunamente entre el Propietario y la Inmobiliaria la escritura pública de compraventa de los Inmuebles; ii) que la Inmobiliaria pague a Assetplan la totalidad de la contraprestación estipulada en el Contrato Marco; iii) que el Propietario hubiere suscrito el Acta de Entrega Material de los Inmuebles, a entera satisfacción de éste último, que se adjunta al presente Contrato como Anexo I y forma parte integrante del mismo para todos los efectos legales; y iv) que el Propietario le hubiere entregado a Assetplan las llaves de los Inmuebles

El presente Contrato tendrá una duración de 12 meses (“Periodo de Beneficio”) contados desde el trigésimo (30) días siguiente a la fecha de cumplimiento de la última de las condiciones anteriormente descritas.

La vigencia del presente Contrato se renovará prorrogándose automáticamente por períodos iguales y sucesivos de 12 meses cada uno, salvo que alguna de las Partes le ponga término dando un aviso por escrito mediante carta certificada o notarial, dirigida al domicilio señalado en el presente contrato, o por cualquier otro medio que acredite fehacientemente la recepción de dicho aviso, con a lo menos 60 días de anticipación al vencimiento del período pactado o en cualquier momento dentro de la prórroga que estuviese rigiendo. La vigencia del presente contrato se renovará en los mismos términos mencionados en este párrafo, cada vez que la Arrendataria celebre un nuevo Subarrendamiento durante cualquier Período de Vacancia. Lo anterior, no implica una renovación del Período de Beneficio, que en todo caso se extenderá por doce meses.

Pag: 10/19



Certificado Nº  
123456819141  
Verifique validez en  
<http://www.fojas.cl>



3.2. En el caso en que se dé término al presente Contrato, la Arrendataria cederá al Arrendador su posición contractual en el Subarrendamiento que esté vigente, quien pasará a tener la calidad de arrendador bajo el mismo, quedando la Arrendataria liberada de toda responsabilidad en relación a dicho contrato. El ejercicio de este derecho se encontrará sujeto a la condición que el Subarrendatario se encuentre al día en el pago de las rentas de subarrendamiento. Para el caso en que alguna de las Partes no concurriera a la suscripción del contrato de cesión, por este acto (a) [*nombre Arrendador*] confiere poder especial, pero tan amplio como en derecho sea necesario, a Arriendos AP SpA para que éste, por medio de sus propios representantes, concurra en nombre y representación del Arrendador a la suscripción de la cesión del contrato de Subarrendamiento respectivo; y (b) Arriendos AP SpA confiere poder especial, pero tan amplio como en derecho sea necesario, a [*nombre del Arrendador*] para que éste, por medio de sus propios representantes, concurra en nombre y representación de la Arrendataria a la suscripción de la cesión del contrato de Subarrendamiento respectivo. En el momento de la suscripción de la cesión del contrato de subarrendamiento, Assetplan entregará al Propietario la garantía que hubiere percibido del subarrendatario, o el saldo de la misma en el caso que la hubiere hecho efectiva, quedando Assetplan liberada de toda responsabilidad en relación a ella.

En caso de que no se ceda el contrato de subarrendamiento respectivo y éste terminare antes de su vencimiento original como consecuencia del término del presente contrato de arrendamiento el Propietario deberá pagar al subarrendatario el monto correspondiente a la multa por término anticipado pactada en dicho contrato.

#### **CUARTO: RENTA DE ARRENDAMIENTO Y OTROS PAGOS.**

##### **4.1. MONTO RENTA MENSUAL DE ARRENDAMIENTO.**

###### **4.1.1. Periodo de Beneficio:**

- i. **Pago Renta de Arrendamiento Durante Periodo de Beneficio:**
  - a. La obligación de la Arrendataria de pagar la renta de arrendamiento solo será exigible por parte del Arrendador a partir del trigésimo (30) día siguiente a la fecha del “Acta de Entrega Material” de las Unidades. La renta mensual de arrendamiento a pagar por la Arrendataria desde dicha fecha hasta el término del Periodo de Beneficio será de: \$[x]. Dicha renta no se reajustará durante el Periodo de Beneficio.
  - b. La obligación de pago de la renta mensual de arrendamiento señalada en el literal a. anterior le será imputable a la Arrendataria, incluso para el caso que las Unidades se encontraren vacantes o el Subarrendatario se constituyere en mora o simple retardo de pagar total o parcialmente la renta de subarrendamiento, salvo que: (i) la Arrendataria se vea impedida de



subarrendar las Unidades o de cobrar la renta mensual de subarrendamiento, por fallas o defectos de construcción, que de acuerdo a la normativa vigente sean de cargo de la inmobiliaria e impidan la habitabilidad de las Unidades, hasta que la falla o defecto sea reparado y éstas se encuentren nuevamente en condiciones de ser habitadas. Mientras dure la falla o el defecto, será de cargo exclusivo de la Inmobiliaria el pago de la renta mensual de arrendamiento señalada; (ii) si el Arrendador hubiese recibido cualquier tipo de pago directamente del Subarrendatario o si hubiese acordado o negociado de forma directa con éste cualquier tipo de acuerdo respecto de las obligaciones pendientes en virtud del Contrato de Subarrendamiento, sin el consentimiento previo y por escrito de la Arrendataria.

#### Otros Pagos Durante el Periodo de Beneficio.

- a. En adición al pago de la renta mensual de arrendamiento, serán de cargo de la Arrendataria el pago de los gastos comunes y cuentas por concepto de servicios domiciliarios de las Unidades, para el caso en que éstas se encuentren vacantes o que el Subarrendatario se constituyere en mora o simple retardo de pagar total o parcialmente dichos montos.
- b. Será de cargo de la Arrendataria el pago de la reparación por aquellos daños o desperfectos que las Unidades pudieren sufrir en virtud del Subarrendamiento, salvo que: (i) los desperfectos o daños se deban a fallas o defectos de construcción, en cuyo caso el departamento de post-venta de la inmobiliaria procederá a realizar las reparaciones que correspondan conforme al artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, previa denuncia de la Arrendataria, y (ii) los desperfectos o daños estén relacionados con incendios, terremotos, incendio causado por terremoto, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, rotura de alfombras, desperfectos en la pintura, efectos de humedad o calor, robos o daños que puedan ocurrir o causen perjuicios en las Unidades, así como tampoco por aquellos causados por actos terroristas, maliciosos, delictuales, subversivos o contrarios al orden público, y en general, caso fortuito, fuerza mayor u otros de similares características. Asimismo, las Partes están de acuerdo en que la Arrendataria no será responsable de los perjuicios que pueda sufrir el Arrendador por los daños antes mencionados.

#### 4.1.2. Vencimiento Periodo de Beneficio.

Una vez concluido el Periodo de Beneficio, y hasta el término el Contrato:



- a. La renta de arrendamiento ascenderá a la cantidad equivalente al 91% de la suma efectivamente percibida por la Arrendataria por concepto de rentas de Subarrendamiento de las Unidades durante el mes calendario anterior. Sin embargo, pertenecerán a la Arrendataria, y no se contabilizarán para el cálculo de la renta mensual de arrendamiento señalada en la presente sección, todo monto que la Arrendataria recaude del Subarrendatario por concepto de multas, intereses y gastos de cobranza en virtud de la mora o retardo en el pago de las rentas de subarrendamiento, al igual que cualquier otra suma recibida por la Arrendataria como garantía del cumplimiento de las obligaciones del Subarrendatario en el respectivo Contrato de Subarrendamiento.
- b. Sin perjuicio de lo señalado en el literal a. anterior, en el caso que el Subarrendatario se constituyere en mora o simple retardo de pagar total o parcialmente la renta de subarrendamiento, la Arrendataria pagará al Arrendador, durante el periodo en que dure dicha mora o simple retardo, por un periodo de mora, consecutivo o no, de máximo seis meses, una renta mensual de arrendamiento ascendente al 91% de la renta mensual devengada y no pagada del Subarrendamiento, sin contabilizar todo monto que la Arrendataria recaude del Subarrendatario por concepto de multas, intereses y gastos de cobranza, salvo (i) en los casos en que el Subarrendatario hubiere dejado de pagar las rentas de subarrendamiento por el mal estado de las Unidades o por causas imputables al Arrendador, en cuyo caso la Arrendataria no tendrá la obligación de pagar las rentas de arrendamiento hasta que el Arrendador subsane las circunstancias señaladas, o (ii) en el caso que por fuerza mayor o caso fortuito, incluyendo actos de autoridad, o por una modificación legal o normativa, se prohíba, impida, suspenda o limite de cualquier forma el cobro judicial o extrajudicial de las rentas de arrendamiento y/o subarrendamiento, gastos comunes o cualquier otro cobro al Subarrendatario o iniciar o continuar demandas de restitución de inmuebles por no pago de rentas de arrendamiento y/o subarrendamiento u otros incumplimientos hasta obtener la restitución del inmueble respectivo, en cualquiera de cuyos casos la Arrendataria no tendrá la obligación de pagar las rentas de arrendamiento establecidas en los literales a. y b. de esta sección 4.1.2., y (iii) si el Arrendador hubiese recibido cualquier tipo de pago directamente del Subarrendatario o si hubiese acordado o negociado de forma directa con éste cualquier tipo de acuerdo respecto de las obligaciones pendientes en virtud del Subarrendamiento, sin el consentimiento previo y por escrito de la Arrendataria



- c. Se deja expresa constancia que cumplida la obligación de pago de la renta mensual de arrendamiento estipulada en el literal b. anterior, toda suma que la Arrendataria perciba del Subarrendatario con posterioridad por concepto de rentas de subarrendamiento impagas, no se contabilizarán para el cálculo de la renta de arrendamiento estipulada en el literal b. anterior o en el literal d. siguiente y podrán ser retenidas por la Arrendataria, sin que el Arrendador tenga derecho alguno a reclamar dichos montos.
- d. Una vez transcurrido el periodo de seis meses referido en el literal b. precedente, volverá a regir para el cálculo de la renta de arrendamiento de este Contrato lo indicado en la literal a. de la presente sección 4.1.2., esto es, un 91% de la suma efectivamente percibida por la Arrendataria por concepto de rentas de subarrendamiento de las Unidades durante el mes calendario anterior, a excepción de los montos señalados en el literal a. precedente.
- e. Se deja constancia que, vencido el Periodo de Beneficio, la Arrendataria no tiene obligación alguna de pagar al Arrendador la renta mensual de arrendamiento en los Periodos de Vacancia de las Unidades, ni de efectuar pago alguno por concepto de servicios básicos, gastos comunes o reparaciones de las Unidades. El Arrendador declara que Assetplan no estará obligado a dar cumplimiento a los referidos pagos durante dicho periodo.
- f. Toda deuda por concepto de gastos comunes del Edificio o de los servicios indicados precedentemente que no sea pagada por el Subarrendatario será de cargo y costo del Arrendador, quien en este acto otorga un mandato a la Arrendataria para pagarlas y descontar la suma pagada de las rentas de arrendamiento del presente Contrato.

#### 4.3. PAGO RENTA MENSUAL DE ARRENDAMIENTO.

4.3.1. La renta de arrendamiento mensual indicada en la sección 4.1.1. de la presente cláusula, una vez efectuados los descuentos e imputaciones autorizados en este Contrato, deberá ser pagada por la Arrendataria al Arrendador de manera anticipada, dentro de los primeros 10 días de cada mes calendario de vigencia del Periodo de Beneficio, en pesos, moneda corriente de uso legal, mediante depósito en la cuenta corriente que el Arrendador indique para tales efectos.

4.3.2. La renta de arrendamiento mensual indicada en las letras a. y b. de la sección 4.1.2. de la presente cláusula, una vez efectuados los descuentos e imputaciones autorizados en este Contrato, se pagará por la Arrendataria al Arrendador, por

Pag: 14/19



Certificado Nº  
123456819141  
Verifique validez en  
<http://www.fojas.cl>



mes vencido, dentro de los 10 primeros días del mes siguiente al que corresponda la renta, en pesos, moneda corriente de curso legal, mediante su depósito en la cuenta corriente que el Arrendador indique para tales efectos.

#### **4.4. DECLARACIÓN.**

4.4.1. Se deja constancia que las Unidades objeto del presente Arrendamiento y posterior Subarrendamiento, son inmuebles no amoblados tratándose de una operación exenta del Impuesto al Valor Agregado, de acuerdo a lo contenido en el artículo 12 letra E número 11 de la Ley sobre Impuesto a la Ventas y Servicios.

4.4.2. Las Partes acuerdan que el pago de los derechos de aseo municipal será de cargo del Arrendador, quien en este acto otorga un mandato a la Arrendataria para pagarlas con cargo a las rentas de arrendamiento del presente Contrato.

#### **QUINTO: ENTREGA DEL INMUEBLE.**

La entrega de las Unidades se efectuará por el Arrendador a la Arrendataria, en buen estado de aseo y mantención, con todos sus artefactos, instalaciones y accesorios en perfecto estado de funcionamiento y con todos sus servicios, consumos, gastos comunes y suministros pagados y al día. La reparación de cualquier desperfecto o daño que presente las Unidades a la fecha de su entrega será gestionada por la Arrendataria con cargo al Arrendador, quedando facultada la primera para deducir toda suma pagada por dichos conceptos de la renta mensual de arrendamiento establecida en la sección 4.1.1. de la cláusula cuarta anterior, salvo que dicho desperfecto o daño se deba a fallas o defectos de construcción en cuyo caso el departamento de post-venta de la inmobiliaria procederá a realizar las reparaciones que correspondan conforme al artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

#### **SEXTO: DESTINO DE LAS UNIDADES.**

Las Unidades serán destinadas exclusivamente por la Arrendataria para ser dadas en subarrendamiento al Subarrendatario, quien solamente podrá destinarlo a su uso residencial.

#### **SÉPTIMO: OBLIGACIONES DE LAS PARTES.**

Sin perjuicio de las demás obligaciones estipuladas en este instrumento, las Partes se obligan a:

##### **7.1. Obligaciones de la Arrendataria.**

(a) Destinar las Unidades únicamente al uso indicado en la cláusula sexta precedente.

(b) Pagar puntualmente las rentas de arrendamiento indicadas en las secciones 4.1.1. y 4.1.2. del presente Contrato, según corresponda y gestionar el cobro al Subarrendatario de los



Certificado  
123456819141  
Verifique validez  
<http://www.fojas.>



gastos comunes del Edificio y de las cuentas de agua, electricidad, gas, teléfonos y otros servicios públicos utilizados en las Unidades, ya sean cobrados directamente por las empresas del servicio que correspondan o bien por la administración del Edificio en el cual se encuentran emplazadas las Unidades.

Se deja expresa constancia que, una vez vencido el Periodo de Beneficio, toda deuda por concepto de gastos comunes del Edificio o de los servicios indicados precedentemente que no sea pagada por el Subarrendatario será de cargo y costo del Arrendador, quien en este acto otorga un mandato a la Arrendataria para pagarlas y descontar la suma pagada de las rentas de arrendamiento del presente Contrato y exigir al Arrendador el reembolso inmediato de la suma pagada por la Arrendataria por este concepto.

(c) Llevar a cabo todas las acciones extrajudiciales y judiciales correspondientes para obtener la restitución de las Unidades en el caso que no sean oportunamente restituidas por el Subarrendatario una vez que haya sido requerido por la Arrendataria para ello, por caso de no pago de la renta de subarrendamiento o en el caso de otros incumplimientos de este último. Los costos de las demandas judiciales que se interpongan serán de cargo de la Arrendataria. Si el procedimiento para obtener la restitución de las Unidades se iniciase durante el Periodo de Beneficio, la Arrendataria pagará al Arrendador, durante dicho periodo, la renta mensual de arrendamiento indicada en la sección 4.1.1. de la cláusula cuarta del presente Contrato. Para el caso en que dicho procedimiento se prolongare por un mayor tiempo al Periodo de Beneficio, y el Contrato se renovare en el mes siguiente al vencimiento de dicho periodo, la Arrendataria deberá seguir pagando al Arrendador la renta mensual de arrendamiento descrita en la letra b. de la sección 4.1.2. de la cláusula cuarta del presente Contrato, por un plazo máximo de 6 meses.

(d) Durante el Periodo de Beneficio, gestionar, a su exclusiva cuenta y cargo, toda reparación por daños que las Unidades pudieren sufrir durante el Subarrendamiento, salvo que: (i) los desperfectos o daños se deban a fallas o defectos de construcción en cuyo caso el departamento de post-venta de la inmobiliaria procederá a realizar las reparaciones que correspondan conforme al artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, previa denuncia de la Arrendataria, y (ii) los desperfectos o daños estén relacionados con incendios, terremotos, incendio causado por terremoto, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, rotura de alfombras, desperfectos en la pintura, efectos de humedad o calor, robos o daños que puedan ocurrir o causen perjuicios en las Unidades, así como tampoco por aquellos causados por actos terroristas, maliciosos, delictuales, subversivos o contrarios al orden público, y en general, caso fortuito, fuerza mayor u otros de similares características.

(e) Una vez vencido el Periodo de Beneficio, gestionar los trabajos de reparaciones y/o mejoras cuando sea necesario llevarlas a cabo o sea requerida para ello por el Arrendador, siempre con cargo a este último, de conformidad a lo estipulado en la sección 7.2. de la presente cláusula.



## 7.2. Obligaciones del Arrendador.

(a) Pagar oportunamente del impuesto territorial de las Unidades.

(b) Durante toda la vigencia del Contrato, cubrir aquellos cargos excepcionales a los gastos comunes de las Unidades por concepto de inversiones o mejoras que se realicen en el Edificio de conformidad a lo acordado en las Asambleas de Copropietarios y/o el Comité de Administración, si correspondiere. El Arrendador, en este acto, otorga un mandato a la Arrendataria para pagarlos y descontar la suma pagada de las rentas de arrendamiento del presente Contrato y exigir al Arrendador el reembolso inmediato de toda suma pagada por este concepto.

(c) Vencido el Período de Beneficio, cubrir los gastos comunes y cuentas de servicios básicos de las Unidades que no hubieren sido pagados por el Subarrendatario y los correspondientes al Período de Vacancia. El Arrendador, en este acto, otorga un mandato a la Arrendataria para pagarlos y descontar la suma pagada de las rentas de arrendamiento del presente Contrato y exigir al Arrendador el reembolso inmediato de toda suma pagada por este concepto.

(d) Vencido el Período de Beneficio, pagar todas las expensas necesarias para la mantención ordinaria y extraordinaria de las Unidades, incluyendo aquellas necesarias para mantener en perfecto estado de funcionamiento las llaves de los artefactos, válvulas, enchufes, tableros eléctricos, hornos, encimera eléctrica, termo y otras instalaciones que se encuentren ubicadas en las Unidades. Asimismo, serán de su cargo todas las reparaciones que sea necesario introducir a las Unidades, así como las mejoras útiles o voluptuarias que se introduzcan a las Unidades que hayan sido aprobadas previamente por ella.

(e) Reembolsar a la Arrendataria, a su solo requerimiento, toda suma que ella hubiere desembolsado por los conceptos indicados precedentemente, sin perjuicio de la facultad de esta última de imputar las sumas pagadas y descontarla de toda suma que deba pagar al Arrendador por cualquier concepto.

### **OCTAVO: PROHIBICIONES.**

Queda especialmente prohibido a la Arrendataria:

(a) Efectuar mejoras, transformaciones o variaciones de cualquier clase o naturaleza en las Unidades, sin autorización previa del Arrendador.

(b) Causar molestias a los vecinos del Edificio, realizando conductas impropias o contrarias a las buenas costumbres, o la ley.

(c) Destinar las Unidades a un objeto distinto al señalado en este Contrato.



Certificado  
123456819141  
Verifique validez  
<http://www.fojas.>



Se deja expresamente establecido que en caso de que el Subarrendatario incurra en cualquiera de estos actos, la Arrendataria podrá sancionarlo mediante las facultades que se le otorgan en el contrato de Subarrendamiento firmado con el Subarrendatario en cuestión.

**NOVENO: FUERZA MAYOR Y/O CASO FORTUITO.**

9.1.- Si ocurrieran eventos de fuerza mayor y/o caso fortuito durante el Periodo de Beneficio que impidieran a la Arrendataria dar en subarrendamiento el Inmueble objeto del presente Contrato, ésta no será responsable por el incumplimiento de ninguna de las obligaciones que para ésta emanan de conformidad a la sección 7.1.- de la cláusula séptima precedente, o por el parcial cumplimiento, tardío o defectuoso de las mismas.

9.2.- A modo de ejemplo, sin que tengan carácter de taxativos, las Partes entienden que tendrán el carácter de fuerza mayor y/o caso fortuito los siguientes eventos: /i/ malversación de fondos de la administración del Edificio; /ii/ actuar negligente de la administración del Edificio que tenga por consecuencia la imposibilidad de usar los ascensores, inundaciones en las Unidades y/o bienes comunes del Edificio, plaga de ratas, narcotráfico, prostitución; y /iii/ desastres naturales, incendios, terrorismo, disturbios y guerras u otras causas similares que produzcan desperfectos en las Unidades y/o en la infraestructura del Edificio.

**GARANTIA.**

9.1. En atención a que la Arrendataria no podrá destinar las Unidades a su uso, sino solo al subarrendamiento de las mismas, las Partes declaran expresamente que el presente Contrato no contempla garantía alguna de parte de la Arrendataria para asegurar el correcto uso de las mismas.

9.2. A mayor abundamiento, es de exclusiva facultad y discreción de la Arrendataria el establecimiento y monto de las garantías de los Contratos de Subarrendamiento.

9.3. La Arrendataria mantendrá en su poder los montos en garantía exigidos a los Subarrendatarios. Dichos montos serán devueltos al final de cada Contrato a los Subarrendatarios una vez descontados pagos de rentas de subarrendamiento que hayan quedado impagos, gastos comunes y/o servicios básicos pendientes de pago y los daños que no correspondan al legítimo uso y desgaste de las Unidades, en ese orden de prelación.

**DÉCIMO: AUTORIZACIÓN.**

Con el objeto de dar cumplimiento a la Ley 19.628, sobre protección de datos de carácter personal, las Partes facultan a **Assetplan Asesores SpA**, filial de Arriendos AP SpA para que pueda dar a conocer la morosidad de los pagos efectuados y/o gastos incurridos por la Arrendataria de cargo del Arrendador de conformidad al presente Contrato, proporcionando



dicha información a cualquier registro o banco de datos personales, tales como Datarent, Equifax o Dicom, con el objeto que sea divulgado, relevando a Assetplan Asesores SpA y a Assetplan Recaudación SpA de cualquier responsabilidad que se pudiere derivar que se pueda derivar al efecto. Las Partes dejan expresa constancia que esta autorización da plena satisfacción a lo establecido en el artículo número 4 de la Ley 19.628.

**DÉCIMO PRIMERO: COMPETENCIA Y DOMICILIO.**

Para todos los efectos legales, judiciales y convencionales derivados del presente contrato, las Partes fijan su domicilio en la comuna y ciudad de Santiago y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales Ordinarios de Justicia.

**DÉCIMO SEGUNDO: CESIÓN.**

El Arrendador autoriza expresamente a la Arrendataria a ceder o transferir a cualquier título y a su sola voluntad, a personas o entidades relacionadas y/o del grupo empresarial de la Arrendataria, o bien, a personas o entidades relacionadas con el Arrendador, la totalidad de los derechos y la posición contractual que para ella emanan del presente contrato de arrendamiento.

**DÉCIMO TERCERO: GASTOS E IMPUESTOS.**

Todos los gastos, impuestos y derechos derivados del otorgamiento del presente contrato serán de cargo del Arrendador.

**DÉCIMO CUARTO: FIRMA ELECTRÓNICA.**

Al firmar este documento, las Partes reconocen y declaran que: (a) cada una acepta la firma electrónica de este documento; (b) la adopción de una firma electrónica constituye una expresión inequívoca de la voluntad y la obligación vinculante de las Partes, siendo válida y exigibles las obligaciones suscritas mediante firma electrónica; (c) cada Parte tiene conocimiento expreso de la adopción por medio de firma electrónica, sin reservas y/o preguntas, de cualquier naturaleza; y (d) cada parte se compromete y por el presente instrumento renuncia al derecho a impugnar la adopción de una "firma digital" y/o negarse a la observación y el cumplimiento de lo pactado.

**DÉCIMO QUINTO: PERSONERÍA.**

La personería de Don José Ignacio Torretti Schmidt, para actuar en representación de la sociedad Arriendos AP SpA consta de la escritura pública de instrumento privado de fecha 13 de noviembre de 2023, protocolizado en la Notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente.

[Si el propietario es persona jurídica: La personería de [\*] y [\*] para actuar en representación de [\*] consta en escritura pública de fecha [\*] de [\*] de [\*], otorgada en la notaría de [\*] de don [\*].



Certificado  
123456819141  
Verifique validez  
<http://www.fojas.>

