

El Notario que suscribe, certifica que el presente documento electrónico, reproducido en las siguientes páginas, es copia fiel e íntegra del documento que he tenido a la vista y he devuelto al interesado. Doy Fe.

Firmado electrónicamente por VICTOR FLORES MORALES, Notario Suplente de la 1ª Notaría de Independencia, a las 16:55 horas del día de hoy.
Independencia, 5 de febrero de 2025

Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada, conforme a la Ley N°19.799 y el Auto Acordado de la Excm. Corte Suprema de Justicia de fecha 10 de Octubre de 2006. **Verifique en www.ajs.cl con el siguiente código:**
039-CT-CONTRATO_DE_ARRIENDO_AP39701



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

VILMA LAURA OSORIO CORTEZ

Y

NIBALDO BELMOR ARCOS ARDILES y otro.

En Valparaíso a 03 de febrero 2025 comparecen como “arrendador”; don(a) **VILMA LAURA OSORIO CORTEZ**, chilena, cedula de identidad número, 8.631.617-k, soltera, matrona , domiciliada en Avda., las parcelas 3232, torre 2, depto. 406, Comuna Alto Hospicio “por una parte, y como “arrendatario”; Don(a) **NIBALDO BELMOR ARCOS ARDILES** RUT: 7.398.596 -K de nacionalidad chilena , **soltero, trabajador dependiente** , Domiciliado en Rurico cruz 1720 Villa de los profesores, Vallenar. Correo electrónico nibararcos@gmail.com teléfono : +56974123603 Y Don **JORGE LUIS SEPULVEDA BARRIOS**, cedula de identidad número, **8.981.888-5**, soltero , trabajador dependiente, domiciliado en Pedro Aguirre cerda 1085, Vallenar, correo electrónico joluseba6@gmail.com , teléfono : +56977135206, que convienen en el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO. PROPIEDAD: El arrendador da en arriendo al arrendatario, quién acepta para sí, y las estudiantes PILAR ARCOS ORTIZ , RUT : 21.185.820-6 Y CATALINA NOEMI SEPULVEDA ORTIZ , RUT :20.459.435-K

la propiedad ubicada en en **Los pinos N°937 DEPARTAMENTO N°506** comuna de Valparaíso, provincia y región de Valparaíso, que se destinará a casa-habitación. También se comprenden los muebles, artefactos e instalaciones incluidos. (incluye **estacionamiento N° 12**) La propiedad se encuentra en buen estado de aseo y conservación, y deberá ser restituido en las mismas condiciones recibidas.

SEGUNDO. RENTA: La renta mensual de arrendamiento será la suma de **\$500.000.- (quinientos mil pesos) (incluye gasto común)** que se reajustará cada doce meses, de acuerdo con variación de IPC. El primer reajuste, en consecuencia, tendría lugar, el mes de febrero de 2026, en el caso de que el presente contrato se encuentre vigente a esa fecha. Cada año las partes revisarán el monto de la renta con 30 días de anticipación al vencimiento. En caso de no llegar a acuerdo con relación al canon, el Arrendador podrá poner término al contrato, solicitando la devolución del inmueble por parte del arrendatario, a la fecha de expiración pactada, considerando los 30 días de anticipación en que se realice la revisión, como fecha de aviso de término.

La renta se pagará mes por anticipado **el día 5 de cada mes**. Dicho pago se hará a contar de febrero 2025, mediante depósito o transferencia electrónica en la cuenta vista banco estado de Danton propiedades limitada, Número de cuenta **23670247511 Rut :76907744-8** , se deberá enviar comprobante de transferencia a



Vanessa.danton@gmail.com . Servirá de suficiente recibo de pago la colilla de depósito, debidamente timbrada o mail del banco comunicando la transferencia.

A su vez, el arrendatario paga en este acto al arrendador la suma de **\$500.000 (quinientos mil pesos)** por transferencia electrónica en correspondiente a mes de febrero 2025.

TERCERO. OTROS PAGOS: El arrendatario estará obligado a pagar con toda puntualidad y a consumos de luz, agua potable, gas y otros que procedan. Dicho pago se hará a contar de marzo 2025, mediante depósito o transferencia electrónica en la cuenta vista banco estado de Danton propiedades limitada, Número de cuenta **23670247511 Rut :76907744-8**, se deberá enviar comprobante de transferencia a Vanessa.danton@gmail.com . Servirá de suficiente recibo de pago la colilla de depósito, debidamente timbrada o mail del banco comunicando la transferencia.

En caso de cuentas impagas de cualquiera de los servicios, el arrendador estará autorizado para solicitar y obtener de la respectiva compañía la suspensión del suministro en los casos en que ello proceda, sin responsabilidad para el arrendador.

En el caso de cuentas de servicios básicos que tengan saldos atrasados (agua, luz y gas o gastos comunes) no se encuentren al día, el Arrendador (a) tendrá la facultad para poner término inmediato al Contrato de Arriendo. En el caso que suceda esta situación, se le enviará un correo al arrendatario (a) con el detalle de la deuda y **tendrá un plazo de 10 días para regularizar la deuda pendiente, de lo contrario tendrá que hacer entrega INMEDIATA de la propiedad y NO se hará devolución de la garantía.**

En el caso de alguna multa estipulada en los gastos comunes por ruidos molestos o de cualquier índole, como así también el uso de las áreas comunes que conlleven un costo adicional, el arrendatario(a) se compromete a cancelar en su totalidad este cobro, estipuladas en la planilla de los gastos comunes de cada mes, enviadas por la administración del edificio.

Queda expresamente prohibido al arrendatario suscribir reprogramación del pago de cuentas de consumos básicos como luz, agua, gas, u otro similar, frente a las compañías que suministren tales servicios sin la autorización expresa, que deberá constar por escrito y firmada por el arrendador ante ministro de fe.

CUARTO. PLAZO. El presente contrato tendrá una duración de doce meses a contar del **5 de febrero de 2025**; y se renovará automática y sucesivamente por períodos de doce meses cada uno, si ninguna de las partes notifica a la otra, con a lo menos treinta días de anticipación a la fecha de vencimiento del plazo inicial o de cualquiera de las prórrogas, de su intención de darlo por terminado. Esta comunicación deberá enviarse por parte del arrendatario al domicilio del arrendador señalado en la comparecencia de este contrato, y por parte del arrendador a la dirección correspondiente al departamento que es objeto del presente contrato; en ambos casos mediante carta certificada.



A pesar de lo señalado en párrafo precedente, y solo en caso de venta del inmueble objeto del presente contrato, el arrendador podrá solicitar el término de contrato anticipado, debiendo restituir el arrendatario la propiedad dentro de los próximos **45 días a la fecha de notificación**. Esta comunicación deberá enviarse por parte del arrendador a la dirección correspondiente al domicilio que es objeto del presente contrato, mediante carta certificada.

En el evento que el arrendatario no restituyere la propiedad en la fecha de término del arrendamiento y/o notificación en caso de venta, y sin que constituya prórroga del plazo de arriendo ni nuevo contrato, continuará obligado a pagar un arriendo diario ascendente a una quinta parte de la renta mensual hasta que efectúe la restitución del inmueble. En consecuencia, el arrendatario que no restituyere la propiedad a la fecha de expiración del plazo de su contrato de arrendamiento deberá pagar mes a mes la renta de arrendamiento convenida, aumentada en un quinientos por ciento, sin perjuicio de los derechos del arrendador para exigir el lanzamiento del arrendatario. **Por el contrario, en el caso de que la parte arrendataria quiera dar término al presente contrato antes del primer año deberá hacerlo con al menos 60 días de anticipación.**

QUINTO. INTERES EN CASO DE MORA: El simple retardo en el pago de la renta de arrendamiento, más allá del plazo estipulado en la cláusula segunda precedente, hará incurrir a la parte arrendataria en una multa a favor de la parte arrendadora ascendente al uno por ciento diario de la renta de arriendo que se encuentre vigente en la fecha del incumplimiento, contados desde el primer día en que debió pagarse la renta, como evaluación anticipada y convencional de perjuicios, a la que se agregarán los correspondientes reajustes e intereses sobre el total de la obligación impaga más las costas procesales que se originen, y gastos de abogado. Esta causal será suficiente para poner término al presente contrato, de manera que demandada esta terminación, el Juez de la causa solo habrá de constatar el incumplimiento y reconocer la terminación, no resultando lícito a la parte arrendataria enervar la acción de término con el pago. El retardo en la restitución del inmueble será sancionado con una multa equivalente al cincuenta por ciento de la renta vigente de arrendamiento, por cada mes que transcurra, sin perjuicio del pago que deberá efectuar la parte arrendataria por gastos de abogado, receptor, costas procesales y demás que pudieran originarse con motivo del pago de las rentas adeudadas, consumos de servicios y restitución del inmueble en el estado que el arrendatario lo recibió.

Si como consecuencia del retraso, se le encargare a un abogado la cobranza extrajudicial, el arrendatario deberá pagar además el honorario de esta cobranza, ascendente al 20% de la suma adeudada. Lo anterior es sin perjuicio de lo establecido en la cláusula séptima.

SEXTO. VISITAS AL INMUEBLE: El arrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias para que el arrendador o quien lo represente pueda visitar el inmueble en previo acuerdo y con la presencia del arrendatario. Asimismo, en caso de que el



arrendador desee vender la propiedad, se obliga a dar las facilidades del caso para mostrarla una vez por semana, durante toda la vigencia del presente contrato.

SEPTIMO. TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO: Queda prohibido al arrendatario y su infracción acarreará el término ipso- facto del presente contrato:

- a) Pagar la renta de arrendamiento fuera del plazo estipulado en este contrato, ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1945 del Código Civil.
- b) Si el arrendatario destina la propiedad a cualquier otro fin que no sea el indicado en este contrato.
- c) Ceder en todo o parte el contrato de arrendamiento a cualquier título o subarrendar en forma total o parcial el inmueble, sin autorización previa del arrendador. La cesión del arrendamiento o subarrendamiento con infracción de esta prohibición hará al arrendatario y su codeudor solidario responsables de todos los perjuicios que de ello puedan derivarse para el arrendador.

Sin perjuicio de lo anterior, el arrendador podrá poner término de inmediato al presente contrato por las siguientes infracciones por parte del arrendatario:

- a) No mantener la propiedad arrendada en buen estado de conservación.
- b) Atrasarse en el pago de las cuentas de agua, luz, gas, etc.
- c) Hacer mejoras o variaciones en la propiedad arrendada sin el consentimiento previo del arrendador.
- d) Clavar o agujerear paredes, causar molestias a los vecinos, materiales explosivos inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada.
- e) Incumplimiento del Reglamento de Copropiedad del edificio.
- f) Introducir animales de cualquier especie.

OCTAVO. MEJORAS: El Arrendador no tendrá obligación de hacer mejoras en el inmueble. Las mejoras que pueda efectuar el arrendatario quedarán en beneficio de la propiedad desde el momento mismo en que sean ejecutadas, sin que el arrendador deba pagar suma alguna por ellas, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto, sin perjuicio de poder convenirse otra norma por escrito.

Toda transformación en el inmueble deberá contar con la aprobación previa y escrita del arrendador.

NOVENO. MANTENCIÓN DEL INMUEBLE: Será obligación del arrendador mantener la propiedad arrendada en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada, haciendo durante el arrendamiento las reparaciones que sean necesarias para tal objeto, a excepción de las "reparaciones locativas" que serán de cargo del arrendatario.

Se entenderá por "reparaciones locativas" aquellas según la costumbre son normalmente de cargo de los arrendatarios y en general, la reparación de deterioros o desperfectos que se producen por causa del arrendatario o de las personas por las cuales este responde. Especialmente, se considerarán "reparaciones locativas" las siguientes: las relativas a la mantención en perfecto estado de funcionamiento



de las llaves de los artefactos, llaves de paso, válvulas y flotadores de los excusados, enchufes, timbres e interruptores de la instalación eléctrica; el cuidado, riego y mantención del jardín, si lo hubiere; los trabajos normales de mantención y funcionamiento de los servicios de calefacción y agua caliente.

DECIMO. ROBOS Y PERJUICIOS: El Arrendador no responderá en manera alguna por robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada o por perjuicios que puedan producirse por incendios, inundaciones, filtraciones, rotura de cañerías, efectos de humedad o calor, y cualquier caso fortuito o de fuerza mayor.

DECIMO PRIMERO. GARANTIA DE ARRIENDO: En garantía del fiel e íntegro cumplimiento de todas las obligaciones que emanan de este contrato, el arrendatario entrega en este acto **\$500.000.- (quinientos mil pesos)** cantidad que este se obliga a devolver dentro de los treinta días siguientes a la restitución de la propiedad arrendada, quedando desde luego autorizada la parte arrendadora para descontar de la cantidad mencionada, el valor efectivo de los deterioros y perjuicios que el arrendatario haya ocasionado. No se considerará deterioro el desgaste normal del inmueble y sus dependencias e instalaciones por el uso corriente y legítimo que de ellas se hubieren efectuado, durante el período de vigencia del contrato. La antedicha suma también garantizará el pago de las cuentas pendientes de energía eléctrica y/o gas, agua, teléfono y similares, a la fecha de vencimiento del presente contrato. En ninguna circunstancia el arrendatario podrá pretender que esta garantía sea imputada al pago de la última renta del arrendamiento ni a ninguna otra que pudiese encontrarse adeudando, lo que queda entregado a la sola determinación del arrendador.

DECIMO SEGUNDO. RESTITUCION DEL INMUEBLE: La propiedad objeto de este contrato se entrega en buenas condiciones (ver observaciones e inventario a la entrega) y el arrendatario se obliga a restituirla inmediatamente que termine este contrato en el mismo estado, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso legítimo de ella. La entrega deberá hacerse mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves. Además, deberá exhibirle los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble de los consumos de energía eléctrica, gas, gastos comunes, etc. En el evento que el arrendatario no restituyere la propiedad en la fecha de término del arrendamiento, se aplicará lo estipulado en el inciso final de la cláusula cuarta.

DECIMO TERCERO. OBLIGACIONES IMPUESTAS POR LA AUTORIDAD: Serán de cargo del arrendatario los gastos que pueda ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que, en cualquier tiempo, pueda impartir la autoridad debido al uso a que se destinará el inmueble, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, municipales o reglamentarias.

DECIMO CUARTO. GASTOS. Los gastos que demande la suscripción de este contrato serán pagados por partes iguales entre arrendatario y arrendador.



DECIMO QUINTO. DOMICILIO: Para todos los efectos que deriven del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de **Valparaíso** y se someten a la Jurisdicción de los Tribunales de Justicia.

DECIMO SEXTO. BIENES MUEBLES: El arrendatario declara que todos los bienes muebles que ingrese actualmente o en el futuro al inmueble materia de este contrato, son de su dominio, y se encuentran libres de todo gravamen, prenda, prohibición o embargo.

DECIMO SEPTIMO. INFORMACION MOROSIDAD: Con el objeto de dar cumplimiento a la Ley 19.628, sobre protección de datos de carácter personal, el arrendatario faculta irrevocablemente al arrendador o al administrador del inmueble arrendado, indistintamente, para que cualquiera de ellos pueda dar a conocer la morosidad en el pago de las rentas de arrendamiento, gasto comunes y consumos del inmueble arrendado, proporcionando dicha información a cualquier registro o banco de datos personales, con el objeto de que sea divulgado, relevando el arrendatario a la arrendadora y al administrador del inmueble arrendado de cualquier responsabilidad que se pudiera derivar al efecto.

DÉCIMO OCTAVO. SOLVENCIA: La parte arrendataria declara expresamente contar con la renta necesaria para pagar la renta pactada y sus reajustes y gastos comunes asociados a la propiedad.

DECIMO NOVENO INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA: Las partes están de acuerdo que toda la negociación se ha debido a la gestión que ha realizado Doña **VANESSA DEL PILAR DANTON** Cada una de las partes de este contrato se comprometen a pagar a la Corredora de Propiedades en 50% del valor del arriendo. Por el presente instrumento se deja constancia del pago por transferencia electrónica la suma de **\$250.000.- (doscientos cincuenta mil pesos)** que el arrendatario , como arrendador cancelan a doña **Vanessa Danton Danton** , RUT: **16.108.934-6**, por concepto de servicios de corretaje de propiedades, a través de transferencia electrónica en cuenta Danton propiedades limitada Número de **cuenta vista banco estado 23670247511 Rut :76907744-8 correo vanessa.danton@gmail.com.**

El propietario firmante autoriza a Vanessa Danton Danton, Rut .16.108.934-6 corredora de propiedades, a actuar en su nombre y representación, administrar la propiedad causante de este contrato, al mismo tiempo extender, finiquitar este contrato, actuar ante emergencias y otras actividades propias de la administración.

ANTES DE FIRMAR LAS PARTES DEJAN EXPRESA CONSTANCIA QUE ENTIENDEN Y ACEPTAN SIN OBSERVACION ALGUNA LA FORMA DE DETERMINAR LA RENTA DE ARRENDAMIENTO DEL PRESENTE CONTRATO Y QUE ESTA RENTA ES VARIABLE CONFORME A LA FECHA DE PAGO, LO



QUE SE HACE POR UNA MERA LIBERALIDAD Y NO CONSTITUYE
SIMULACION DE CONTRATO, NI CLAUSULA PENAL NI MENOS INTERESES.

En comprobante, previa lectura firma los comparecientes dos ejemplares del mismo
tenor, quedando uno en poder de cada parte.

VILMA LAURA OSORIO CORTEZ

Arrendador.

NIBALDO BELMOR ARCOS ARDILES

Arrendatario

JORGE LUIS SEPULVEDA BARRIOS

Arrendatario



CÉDULA DE
IDENTIDAD



REPÚBLICA DE CHILE

SERVICIO DE REGISTRO CIVIL E IDENTIFICACIÓN

APELLIDOS

ARCOS
ARILES

NOMBRES

NIBALDO BELMOR

NACIONALIDAD

CHILENA

SEXO

M

FECHA DE NACIMIENTO

26 NOV 1957

NÚMERO DOCUMENTO

523.654.376

FECHA DE EMISIÓN

10 FEB 2021

FECHA DE VENCIMIENTO

26 NOV 2027

FIRMA DEL TITULAR



RUN 7.398.596-K





[[s|1]]



Nació en: EL TRANSITO, ALT.CARMEN
Profesión: No informada

21478-34

INCHL5236543763C07<<<<<<<<<<<<<<<<
5711266M2711265CHL7398596<K<<4
ARCOS<ARDILES<<NIBALDO<BELMOR<



CÉDULA DE
IDENTIDAD



REPÚBLICA DE CHILE

SERVICIO DE REGISTRO CIVIL E IDENTIFICACIÓN

APELLIDOS

SEPÚLVEDA
BARRIOS

NOMBRES

JORGE LUIS

NACIONALIDAD

CHILENA

SEXO

M

FECHA DE NACIMIENTO

11 JUL 1961

NÚMERO DOCUMENTO

522.555.641

FECHA DE EMISIÓN

01 SEPT 2020

FECHA DE VENCIMIENTO

11 JUL 2031

FIRMA DEL TITULAR

RUN 8.981.888-5





[[8/2]]



Nació en: **VALLENAR**
Profesión: **No informada**

2DFAP-3H

INCHL5225556413A01<<<<<<<<<<<<<<<<
6107118M3107117CHL8981888<5<<8
SEPULVEDA<BARRIOS<<JORGE<LUIS<





Nació en: IQUIQUE
Profesión: No informada

41PAE-AN

INCHL5363179152A13<<<<<<<<<<
6408273F3408272CHL8631617<K<<2
OSORIO<CORTEZ<<VILMA<LAURA<<<<

NOC

