

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-AP39522



CONTRATO DE ARRIENDO**LIZ ANDREINA ORDOÑEZ CARDENAS****A****ALEJANDRO BORIS MALDONADO MARTÍNEZ**

En Concepción, a 3 de febrero de 2025, **Arrendador Doña Liz Andreina Ordoñez Cardenas** Nacionalidad Venezolana, **Rut:** 25.310.826-6 Estado Civil: Soltera Profesión: Ingeniero Comercial Ocupación: Key Account Manager en Evernex Corp Dirección particular: Av. Portugal 941, Santiago, Comuna de Santiago, Región Metropolitana en adelante el "Arrendador" por la otra parte como Arrendatario con **Don : Alejandro Boris Maldonado Martínez** Nacionalidad: Chilena **Rut: 13.804.182-4** Estado Civil: Casado Ocupación: Mecánico de Maquinaria Pesada Dirección Habitacional: Los Misioneros 1870 Villa Galilea Los Angeles Región del Bio Bio todos mayores de edad, vienen a celebrar el siguiente contrato de arrendamiento:

1° PROPIEDAD: El Arrendador o parte arrendadora **Arrendador Doña Liz Andreina Ordoñez Cardenas** es la única y legítima dueña del Departamento **908 1D1B Rol N°:654-483** ubicado en Vicuña Mackenna 1480, Concepción, Región del Biobío, el cual cuenta con instalaciones, que permiten el uso habitacional con el objeto de destinarlo exclusivamente **para habitar**, de acuerdo a las regulaciones municipales vigentes sobre la materia, la arrendataria : **Don : Alejandro Boris Maldonado Martínez** declara conocer y acepta para sí el inmueble indicado en esta misma cláusula tomándolo en arrendamiento bajo las condiciones que en las cláusulas siguientes expresan.

2° PLAZO: La duración del presente contrato por acuerdo previo entre ambas partes será a contar del día 5 de febrero del año 2025 con una culminación el día 5 de febrero del año 2026 Este plazo y el arrendamiento se entenderán prorrogados por períodos sucesivos e iguales de 6 meses, a menos que cualquiera de las partes notifique a la otra su intención de no prorrogar el contrato mediante carta certificada enviada a lo menos con 60 días de anticipación al vencimiento del período inicial o de cualquiera de sus prórrogas. Dicha carta se enviará por parte arrendataria o arrendadora a la dirección dada en este contrato o email del propietario.

3° PAGOS AJUSTES: La renta de arrendamiento se desglosa de la siguiente manera:

- a) Por el Departamento N° 908, el arrendatario cancelará \$350.000 (trescientos cincuenta mil pesos)
- b) No están incluido los gastos comunes.

La renta mensual de arrendamiento es equivalente a \$350.000 (trescientos cincuenta mil pesos) por cada período mensual y debe pagarse en forma anticipada dentro de los primeros cinco días de iniciado cada período de arriendo a la cuenta del Propietario:

Liz Andreina Ordoñez Cardenas
Rut: 25.310.826-6
Banco de Crédito e Inversiones BCI
Corriente: 46507523
mail: lizaoc26@gmail.com



En este acto, la parte arrendataria se compromete a entregar la cantidad de **\$350.000** (trescientos cincuenta mil pesos) de los cuales corresponden al mes de garantía al momento de la firma de contrato por medio de transferencia o depósito a la cuenta del propietario cláusula N°3.

El día 4-5 de febrero 2025 en la entrega de la propiedad la parte arrendataria se compromete a pagar **\$350.000** (trescientos cincuenta mil pesos) correspondientes al mes de arriendo febrero 2025 por medio de transferencia o depósito a la cuenta del propietario cláusula N°3.

La renta de arrendamiento se reajustará cada 6 (seis) meses junto con la renovación del contrato, de acuerdo a la variación que haya experimentado el Índice de Precios al Consumidor (I.P.C). Las partes declaran expresamente que es su intención actualizar durante toda la vigencia del contrato la renta de arrendamiento convenida.

4° TÉRMINO DE CONTRATO: En el evento que el arrendatario pusiere término anticipado al presente contrato, vigente al plazo original estipulado en la cláusula segunda, acepta y se obliga a pagar a la parte arrendadora 2 (dos) meses de renta como indemnización por término anticipado del Contrato de Arriendo lo cual afecta significativamente el curso del compromiso adquirido en el presente contrato.

Como alternativa de salida a petición y si se quiere poner término anticipado o no continuidad del contrato, **siempre y cuando sea justificada y comprobable**, después de los 6 meses de arriendo y se da aviso previo de 60 días antes de la entrega de llaves por medio de carta certificada (notarial) adjuntando pagos de consumos agua, luz, gas, gasto común a la fecha de la solicitud, revisión de estado de la propiedad, queda en negociación del propietario y/o Corredor, administrador no ejecutar multa estipulada en la Cláusula N°4 ,pero pierde automáticamente la garantía a título de indemnización de perjuicios, cuando se le ponga término por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones del arrendatario, de acuerdo con lo dispuesto en el inciso primero del artículo 1945 del Código Civil, renunciando desde ya a la facultad que le pudiese otorgar su inciso segundo.

5° TÉRMINO ANTICIPADO DE CONTRATO: Por el presente instrumento, las partes celebran Contrato de Arrendamiento que se regulará en lo estipulado en las cláusulas por las normas de la Ley 18.101 con sus modificaciones la Ley 19.866 con sus modificaciones posteriores así como también la Ley "Devuélveme mi casa" además las normas pertinentes del Código Civil antes mencionado.

El simple retardo en el pago de la renta mensual pactada constituirá en mora al arrendatario para todos los efectos del presente contrato y de la Ley, sin necesidad de requerimiento judicial y dará derecho al arrendador para poner término inmediato al presente contrato, sin necesidad de juicio, desahucio o requerimiento judicial, procediendo en este caso la restitución inmediata de la propiedad por incumplimiento del arrendatario de las obligaciones que son de la esencia del contrato pactado.

Sin perjuicio de lo anterior y copulativamente, las partes acuerdan expresamente que el arrendatario debe pagar a la arrendadora como multa, una cantidad ascendente a 0,25 UF con tope del 50% de la renta de arrendamiento, en su equivalente al día de su pago por cada día de retardo en el pago oportuno de la renta pactada (en forma anticipada y dentro de los primeros cinco días de cada mes) sin perjuicio del pago de la renta.

Igual sanción se aplicará al arrendatario si no efectuare la restitución material del inmueble al término del contrato debiendo en este caso pagar por el retardo en la entrega de la propiedad 0,25 UF por cada día, con tope del 50% de la renta de arrendamiento, a contar del día siguiente al del término del contrato y hasta la restitución material del inmueble, además de la renta convenida, cualquiera sea la causa por la que ocupe y no restituya la propiedad, inclusive en los casos relacionados con juicios pendientes, determinación de la autoridad, u otra cualquiera, después del vencimiento del plazo original convenida o de alguna de sus prórrogas, si las hubiese.

Otras causas de término anticipado:

- Si la parte arrendataria no ocupa la propiedad arrendada personalmente o la cede, subarrenda o transfiere en todo o parte.



- Si la parte arrendataria se atrasa con el pago de 1 de canon arriendo, si presenta retraso en el pago de las cuentas de gasto común así como también consumo de luz, agua, gas o servicios contratados con la dirección del inmueble juntar 2 deudas se considerará atraso.
- Si la parte arrendataria hiciere variaciones o transformaciones en la propiedad, sin autorización previa y por escrito de la parte arrendadora.
- Si la parte arrendataria introduce material explosivo inflamable o de mal olor que perjudique al inmueble o a los vecinos.
- Si la parte arrendataria presenta reclamos dentro del condominio, como no respetar horarios establecidos para ruidos, mal uso de áreas comunes, reglas en general dadas por administración del edificio.
- No pague oportunamente a los 6 meses el ajuste pactado por IPC
- Presencia de mascotas en el inmueble, si ocurriese daño alguno tiene por parte de los arrendatarios la obligación de reponer en mismo material, calidad y terminaciones realizadas por un maestro calificado para que el trabajo final no altere el estado de terminaciones de la propiedad.

6° ESTADO DE LA PROPIEDAD: El arrendatario declara en forma expresa que ha recibido materialmente y a plena satisfacción la propiedad arrendada obligándose a restituir al término del arrendamiento en el mismo estado en que la recibe, habida consideración del desgaste producido por el tiempo y uso legítimos. Asimismo, declara el arrendatario que el inmueble se encuentra con uso se envía respaldo de entrega a email descrito en este contrato que suscriben con esta misma fecha y que forma parte integrante del presente contrato para todos los efectos legales.

Además la propiedad se entrega con: barras en las ventanas, lámparas en todos los puntos eléctricos, conexión a lavadora, horno eléctrico, encimera eléctrica. El Propietario en pleno conocimiento de la propiedad, asume como de su entera responsabilidad cualquier requisito de exigencia de orden sanitario, patente comercial, iniciación de actividades o trámite fiscal y de cualquier organismo o dependencia pública o privada que diga relación con la utilización del inmueble para los objetos o finalidades que éste se arriende.

7° PROHIBICIÓN AL ARRENDATARIO : Queda prohibido a la parte arrendataria SUBARRENDAR, CEDER O TRANSFERIR a cualquier título el presente contrato, ni tampoco destinar el inmueble a un objeto diferente del convenio en la cláusula primera señalada anteriormente. Asimismo, se prohíbe perforar las paredes salvo en casos donde sea necesario para el uso legítimo de la propiedad, pero comprometiéndose el arrendatario a devolverlo en el estado más próximo al cual le fue entregado. Se prohíbe la tenencia y/o almacenamiento de animales, en reproducción, materiales inflamables y/o explosivos en la propiedad.

La parte arrendataria no podrá hacer modificaciones estructurales en el inmueble sin autorización previa y por escrito (correo electrónico) de la parte arrendadora y /o Administrador de la propiedad. En todo caso se obliga a la parte arrendataria mantener el inmueble, evitando el deterioro ya sea sus vidrios, paredes, cielos, pisos, cañerías y artefactos, que le sean imputables los que no serán vistos por la post venta de la casa por un daño natural.

Queda prohibido a la parte arrendataria causar perturbaciones a la tranquilidad de los vecinos, ya sea mediante ruidos molestos o excesivos, desórdenes, o en general por cualquier hecho que provoque reclamos o que altere la normal convivencia. Se eleva la prohibición anterior a condición esencial para la celebración del presente contrato, de tal manera que su trasgresión, comprobable mediante las infracciones cursadas por las autoridades correspondientes, dará derecho a la parte arrendadora para poner término inmediato al presente contrato.

El inmueble arrendado sólo podrá ser destinado para la habitación del arrendatario y de su familia, que no exceda 2 (dos) personas en total.

8° RESTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD: Se obliga al arrendatario a mantener la propiedad en normal estado de aseo y conservación y en general, a efectuar oportunamente y a su costo la reparación de todos los daños que se produzcan por su parte, entre las que se mencionan a modo ilustrativo griferías, enchufes eléctricos, luminarias e interruptores, artefactos de cocina y baños, como asimismo las reparaciones adecuadas para la conservación y el buen funcionamiento de la



propiedad, sin cargo alguno para la parte arrendadora. Los daños propios del departamento comprobables serán vistos por post venta siempre y cuando no haya incidencia por parte de un mal uso. El arrendatario se obliga a restituir el inmueble arrendado inmediatamente al término de este contrato, limpio en su totalidad entrega que deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del arrendador. Además, deberá entregar recibos o certificados que acrediten el pago de los servicios especiales y de los consumos de energía eléctrica, agua, gas y demás que correspondan, hasta el último día de ocupación del inmueble.

"Sin perjuicio de lo anterior, los arrendadores quedan facultados para cobrar judicialmente las rentas impagas, sus intereses, multas y eventuales perjuicios derivados del incumplimiento del presente contrato. Si el retraso en el pago de la renta de arrendamiento por parte del Arrendatario hiciese necesaria su cobranza extrajudicial por un abogado, el Arrendatario deberá cancelar las costas y honorarios de dicha cobranza."

9° OTROS PAGOS: El atraso de un mes en cualquiera de los pagos correspondientes al departamento consumos básicos, gasto común o relacionados a la dirección dará derecho al arrendador para solicitar a la empresa respectiva, la suspensión de los servicios impagos, siempre y cuando la ley de arrendamiento, vigente al momento de la deuda, lo permita en su letra y espíritu. Queda expresamente prohibido al ARRENDATARIO suscribir convenios de repactación para el pago de estas cuentas de consumos o servicios.

En caso de existir cobros adicionales y/o extraordinarios a los gastos o servicios especiales y que por su naturaleza deban ser de cargo del arrendador propietario, éstos podrán ser descontados por el arrendatario de la renta de arrendamiento del mes posterior al cobro, por lo que no podrán acumularse. En caso de que el arrendatario no realice el descuento dentro del plazo de 60 días, éste perderá el derecho al descuento señalado, de la renta mensual.

Si la ley o normativa de arrendamientos vigente al momento de la morosidad, permite informar las deudas impagas por concepto de arriendo y/o gastos comunes en algún registro público y masivo, como por ejemplo DICOM, y/o suspender suministros básicos, el arrendatario autoriza expresamente la incorporación en dicho registro y dicha suspensión. Después del pago de la deuda e intereses respectivos asociados a la morosidad, el arrendador realizará las gestiones, en la medida que la ley le permita, de la aclaración de la deuda ante el organismo administrador del registro, y la respectiva reposición de los suministros suspendidos (agua, luz o gas) La parte arrendadora no responderá en manera alguna por robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada, o por perjuicios que puedan producirse por incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor y otros similares.

10° VISITAS AL INMUEBLE: Serán de cargo del arrendatario los gastos que pueda demandar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad, ya sea referida a condiciones sanitarias, higiénicas o reglamentarias de la propiedad, en relación con el uso que se le dé por el arrendatario.

El arrendatario y sus dependientes se obligan a dar las facilidades necesarias para que el arrendador o sus representantes puedan visitar el inmueble. Asimismo, en caso de que el dueño desee vender la propiedad, se obliga al arrendatario a mostrarla al menos tres días de cada semana, durante dos horas cada día, en horario a convenir, o a falta de acuerdo, entre las 12 y 18 horas a elección de la arrendadora. Esta misma obligación asume el arrendatario, debiendo mostrar el inmueble en los mismos horarios durante los tres meses anteriores al vencimiento del presente contrato.

11° OBLIGACIONES CONTRATO: Se deja constancia que para la arrendadora ha sido causal determinante en la celebración de este contrato que el arrendatario cumpla estrictamente y en todo momento, las obligaciones que las leyes y este contrato le imponen y se conviene que en caso de simple retardo o de infracción a las obligaciones contraídas en él y muy especialmente en cuando se refiere al pago oportuno e íntegro de la renta convenida y al uso que se dé al inmueble, puede la arrendadora solicitar la terminación del contrato considerándolo de plazo vencido, y además el pago de las indemnizaciones y multas pactadas, pues las partes entienden con esta estipulación que la ley del contrato autoriza a la arrendadora para ejercitar estos derechos.



12° GARANTÍA DEL ARRIENDO : Para responder al fiel cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que contrae el arrendatario en virtud del presente contrato ha entregado en garantía en este acto al arrendador, la suma equivalente a **\$350.000 (trescientos cincuenta mil pesos)** La parte arrendadora se obliga a devolver la misma cantidad de dinero que le hayan sido entregadas por concepto de garantía, dentro de los treinta días siguientes a la restitución de la propiedad arrendada. Queda, desde luego, facultada la arrendadora para descontar de la cantidad mencionada el valor de cualquier deterioro que se haya ocasionado al inmueble, como asimismo para emplearla en todo o parte y según correspondiere, en cualquier momento durante la vigencia del contrato, al pago de cuentas impagas de servicios vigentes, incluido gastos comunes hasta el último día de la restitución del inmueble arrendado, al pago de la multa convenida en la cláusula quinta precedente o la indemnización establecida en la cláusula cuarta, y en su caso se le faculta también para imputar al pago de la renta insoluta. El arrendatario no podrá en caso alguno imputar la garantía al pago de rentas de arrendamiento, ni aún tratándose de la renta de los últimos meses.

Cualquier daño o deterioro que se produzca en el inmueble, la Arrendadora queda facultada para hacer uso de la garantía, por el posible arreglo que se tenga que hacer a la propiedad. Se excepciona en el caso que el deterioro se deba a causa de fuerza mayor o fortuito que pudiese ser comprobado fehacientemente por las partes sometido a peritaje, por ejemplo, un terremoto, atentado terrorista.

Si en el supuesto caso, que dicha garantía no alcanzare a cubrir los posibles daños al inmueble, la Arrendataria tendrá que pagar a la Arrendadora, la diferencia que pudiese haber para cubrir dicho arreglo a la propiedad.

13° DOMICILIO: Para todos los efectos legales las partes constituyen domicilio en la ciudad de Concepción y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales de Justicia.

14° COMISIÓN CORRETAJE: Las partes aprueban y aceptan Honorarios de corretaje del 50% del valor de un canon de arriendo correspondiente a \$175.000 (ciento setenta y cinco mil pesos) por parte de arrendatario y arrendador. Depositados a la cuenta del Corredor de Propiedades certificado y calificado para la celebración de este contrato Patricia Bastidas.



15° FIRMA EMAIL: Todas las comunicaciones, cartas, avisos y/o notificaciones entre las partes a que se refiere el presente contrato debe ser enviado a las siguientes direcciones:

ARRENDADOR: lizaoc26@gmail.com

ARRENDATARIO: alejandromaldonadomartinez0@gmail.com

El presente contrato se firma en dos ejemplares de idéntico tenor y fecha, quedando uno en poder del ARRENDATARIO y ARRENDADOR.



Liz Andreina Ordoñez Cardenas
Arrendador
Rut: 25.310.826-6



Alejandro Boris Maldonado Martínez
Arrendatario
Rut:13.804.182-4

□



ANEXO CERTIFICADO DE AVALÚO DETALLADO

Comuna : CONCEPCION
Número de ROL de Avalúo : 00654-00483
Dirección : AVDA VICUNA MACKENNA 1480 DP 908 ED
MACKENNA
Destino del bien raíz : HABITACIONAL

Detalle Avalúo Bienes Comunes

Número de ROL	Tipo de Copropiedad	Avalúo Total Bien Común (\$)	% Prorratio	Avalúo Prorratio (\$)
00654-90394	A	2.180.023.817	0,6856	14.946.243
Total Avalúo Bienes Comunes				14.946.243

Detalle Avalúo Líneas de Terreno

Línea	Superficie (m ²)	Avalúo Unitario (Aprox.)	Avalúo (\$)
No Registra			

Detalle Avalúo Líneas de Construcción

Línea	Clase	Calidad	Cantidad (m ² o m ³)	Año Construcción	Avalúo Línea (\$)
1	HORMIGON ARMADO	3	37 m ²	2020	25.477.190
Total Avalúo Construcciones					25.477.190

Por Orden del Director



CERTIFICADO GRATUITO



CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL DETALLADO

Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2025

Comuna	: CONCEPCION
Número de ROL de Avalúo	: 00654-00483
Dirección	: AVDA VICUNA MACKENNA 1480 DP 908 ED MACKENNA
Destino del bien raíz	: HABITACIONAL
Registrado a Nombre de	: LIZ ANDREINA ORDONEZ CARDENAS
RUN o RUT registrado	: 25.310.826-6
% de derecho sobre el bien raíz	: 100,00%

SUPERFICIE TERRENO	(m ²)	0
SUPERFICIE CONSTRUCCIONES	(m ²)	37

AVALÚO CONSTRUCCIONES	:\$	25.477.190
AVALÚO PRORRATEO BIEN COMUN 1	:\$	14.946.243

AVALÚO TOTAL	:\$	40.423.433
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	:\$	40.423.433
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	:\$	0

NOTA IMPORTANTE: El avalúo que se indica ha sido determinado según el procedimiento de tasación fiscal para el cálculo del Impuesto Territorial, de acuerdo a la legislación vigente, y por tanto no corresponde a una tasación comercial de la propiedad.

Los propietarios registrados y sus porcentajes de derechos han sido obtenidos de la información proporcionada por notarios y conservadores.

Este certificado no acredita dominio del bien raíz.

Por Orden del Director

**CERTIFICADO GRATUITO**