

El Notario que suscribe, certifica que el presente documento electrónico, reproducido en las siguientes páginas, es copia fiel e integra 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 1^a Notaria de Independencia, a las 16:55 horas del dia 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 Excmo. 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_AP37441



CVE: 039-CT-CONTRATO_DE_ARRIENDO_AP37441



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

JUAN CLAUDIO DIAZ SANDOVAL

A

JOSCELYN FABIOLA BRIONES FUENTES

Y

JUAN ARMANDO CASTRO RIVAS

En Santiago de Chile, a 1 de Febrero de 2025 comparecen por una parte “**EL ARRENDADOR**” don JUAN CLAUDIO DIAZ SANDOVAL, chileno, casado con separación de bienes, de profesión Químico, Rut: 7.257.171-1, domiciliado calle Camino Piedra Blanca, Parcela 14-M comuna de Peñalolén, Región Metropolitana, cdiaz@techman.cl “**LOS ARRENDATARIOS**” doña JOSCELYN FABIOLA BRIONES FUENTES, chilena, divorciada, Ingeniera Comercial, Rut: 15.830.503-8, joscelynbriones@gmail.com, domiciliado en Mar Chileno 8216 de la Comuna Peñalolén, Región Metropolitana y don **JUAN ARMANDO CASTRO RIVAS** chileno, soltero, Geólogo, Rut: 16.383.210-0, castro.rivas.ja@gmail.com, Mar Chileno 8216, Comuna de Peñalolén, Región Metropolitana, quienes exponen que han convenido en el siguiente Contrato de Arrendamiento que se indica en las siguientes cláusulas:

1º PROPIEDAD: EI ARRENDATARIO dan en arriendo la propiedad ubicada en MAR CHILENO 8216, Comuna de Peñalolén, Región Metropolitana.

2º DESTINO: LOS ARRENDATARIOS se obliga a destinar el inmueble única y exclusivamente al uso **HABITACIONAL** y para un máximo de 5 residentes en la propiedad. La aceptación de la presente cláusula por parte de los **ARRENDATARIOS** es determinante en la celebración del presente contrato.

CONTACTOS:

propiedades.opinsa@gmail.com

9-582 99 605 - 9-830 59 395 (Doc 013)





3º PLAZO: El arrendamiento regirá desde el día 1 de Febrero de 2025, y tendrá una duración de un año, en este caso hasta el día 31 de Enero del 2026. Este plazo se renovará en forma tácita, sucesiva y automáticamente por períodos iguales de seis meses, salvo que alguna de las partes manifieste su intención de ponerle término, con una anticipación de al menos 60 días, situación que deberá ser notificada a la contraparte mediante carta certificada o correo electrónico, remitida a los domicilios señalados en el presente instrumento.

La entrega material del respectivo inmueble al arrendatario se hará a contar de 1 de Febrero del 2025, las cuentas de servicios rigen para los nuevos arrendatarios desde esta fecha, es decir 1 de Febrero 2025

4º RENTA Y REAJUSTE:

Se define la renta mensual fija en pesos cada 12 meses, empezando con el periodo Febrero 2025-Enero 2026, con el monto de \$ 970.000/mes, a pagar anticipado los primeros 5 días hábiles del mes correspondiente.

Para el siguiente periodo Febrero 2026 - Enero 2027 la nueva renta será reajustada en base al IPC del 2025.

Y así sucesivamente se sigue con esta estructura de reajuste, IPC año anterior, para todos los periodos futuros Febrero (año presente) - Enero (año siguiente).

Por ejemplo, si el IPC del 2025 es 4,5 % (caso hipotético, irreal), la nueva renta reajustada para el periodo Febrero 2026 - Enero 2027 sería \$ 1.013.650.

El reajuste antedicho no será aplicado en caso de que el IPC sea negativo. La renta antedicha no incluye gastos de consumo de servicios básicos, ni de servicios complementarios que posee o pudiese tener la propiedad.

En este acto, Los ARRENDATARIOS pagan al ARRENDADOR, la suma de \$970.000 (novecientos setenta mil pesos), equivalente al primer mes de arriendo, más \$970.000 (novecientos setenta mil pesos) correspondientes al mes de garantía.

Además, deja en poder de EL ARRENDADOR 11 cheques a fecha como segunda garantía por un monto de \$970.000 (novecientos setenta mil pesos) cada uno para ser cobrados sólo en las fechas señaladas a continuación, si solo si, no se hubiese hecho la transferencia a la cuenta del propietario en la fecha estipulada en este contrato.

CONTACTOS:

propiedades.opinsa@gmail.com

9-582 99 605 - 9-830 59 395 (Doc 013)





La fecha de pago del respectivo Arriendo mensual será los día 5 de cada mes a través de transferencia bancaria a la cuenta corriente del propietario:

JUAN CLAUDIO DIAZ SANDOVAL

Banco SANTANDER

N° de cta.cte 02-23236-7

RUT: 7.257.171-1

Correo: cdiaz@techman.cl

SERIE	NUMERO	MONTO	FECHA
2017KE	580229808-3608698	\$970.000	05 MARZO 2025
2017KE	580229808-3608699	\$970.000	05 ABRIL 2025
2017KE	580229808-3608700	\$970.000	05 MAYO 2025
2017KE	580229808-3608701	\$970.000	05 JUNIO 2025
2017KE	580229808-3608702	\$970.000	05 JULIO 2025
2017KE	580229808-3608703	\$970.000	05 AGOSTO 2025
2017KE	580229808-3608704	\$970.000	05 SEPTIEMBRE 2025
2017KE	580229808-3608705	\$970.000	05 OCTUBRE 2025
2017KE	580229808-3608706	\$970.000	05 NOVIEMBRE 2025
2017KE	580229808-3608707	\$970.000	05 DICIEMBRE 2025
2017KE	580229808-3608708	\$970.000	05 ENERO 2026

Los cheques antes individualizados corresponden a la cuenta corriente número 580229808, Banco de Chile cuyo titular es Joscelyn Fabiola Briones Fuentes

CONTACTOS:

propiedades.opinsa@gmail.com

9-582 99 605 - 9-830 59 395 (Doc 013)





Al término de los periodos o renovaciones de contrato, se debe documentar con cheques los nuevos períodos mensuales de arriendo con la respectiva renta vigente.

5º INTERESES EN CASO DE MORA: En caso de no pago oportuno de la renta de arrendamiento, los ARRENDATARIOS deberá pagar una multa equivalente al 1% por cada día de atraso en el pago efectivo, la cual deberá ser cancelada conjuntamente con el mes atrasado.

La mora o simple retraso en el pago de la renta mensual de arrendamiento, o la mora o simple retraso en los Gastos Comunes de dos meses continuos ó de tres meses discontinuos en un año calendario, se considerará una falta grave a las disposiciones del presente Contrato y dará lugar al término ipso facto del Contrato de Arrendamiento y dará derecho al ARRENDADOR a solicitar la restitución inmediata del inmueble arrendado, conforme a la ley. Los montos adeudados se recargarán con la tasa más alta de interés que se pueda pactar para las operaciones no reajustables, tasa que se aplicará hasta la fecha del pago efectivo.

Además, en caso que el no pago de la renta de arrendamiento de lugar a la realización de gestiones de cobranza, sea por vía judicial o extrajudicial, todos los gastos derivados de dicha cobranza serán de cargo de los ARRENDATARIOS, quienes pagarán dichos gastos reajustados.

6º TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO: Se podrá poner término al contrato, en forma unilateral, en cualquier momento, en los siguientes casos:

- a) Que existan problemas de provisión de fondos en los cheques documentados para el pago de los arriendos del año.
- b) Que EL ARRENDATARIO se retarde en más de 15 días en los pagos de servicios de consumo o especiales, así como el no envío o entrega de la respectiva copia de la boleta de depósito que da cuenta del pago.



- c) Destinar la propiedad a cualquier otro fin que no sea el indicado en este contrato.
- d) Ceder en todo o parte el contrato de arrendamiento a cualquier título o subarrendar en forma total o parcial el inmueble. La cesión del arrendamiento o subarrendamiento con infracción de esta prohibición hará a los arrendatarios responsables de todos los perjuicios que de ello puedan derivarse.
- e) No mantener la propiedad arrendada en buen estado de conservación y no hacer las mantenciones anuales: cocina, horno y campana si correspondiere.
- f) Hacer mejoras o variaciones en la propiedad arrendada sin el consentimiento previo y escrito por parte del arrendador.
- g) No conservar y mantener los espacios interiores y exteriores del inmueble.
- h) No permitir la revisión y visita del arrendador al inmueble, de acuerdo a la ley y normativa vigente.
- i) Si en forma notoria cualquiera de los ocupantes de la propiedad ejecutare reiteradamente hechos que perturben la tranquilidad o seguridad de los vecinos del edificio o condominio.
- j) Si en la propiedad se cometieran hechos inmorales y graves o que atenten contra las buenas costumbres o el orden público.

7º MEJORAS: Cualquier mejora que hagan los ARRENDATARIOS, previa aprobación del ARRENDADOR, quedará 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. Estos arreglos deberán convenirse por escrito.

8º COMPROMISOS DE LOS ARRENDATARIOS: LOS ARRENDATARIOS se obligan a restituir la propiedad en iguales condiciones a las cuales se le fue





entregada, lo cual será estipulado en el inventario que forma parte íntegra del presente contrato.

9º OTROS PAGOS: Los ARRENDATARIOS estarán obligados a pagar con toda puntualidad y a quién corresponda, los consumos de energía eléctrica, agua, gas, extracción de basura y cuota de gastos comunes por mantenimiento por uso de portones.

El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados dará derecho a AL ARRENDADOR para junto con suspender los servicios respectivos, declarar terminado ipso facto el presente contrato. Queda expresamente prohibido a los ARRENDATARIOS y AL ARRENDADOR suscribir convenios o repactar para el pago de las cuentas de consumos o servicios, mientras este contrato este vigente.

10º CORRESPONDENCIA AL ARRENDADOR: Cualquier tipo de correspondencia que llegue a la propiedad arrendada, que sea dirigida AL ARRENDADOR, especialmente el formulario de pago de Contribuciones, los ARRENDATARIOS deberá informar directamente al propietario.

11º MANTENCIÓN DEL INMUEBLE: Se obliga a los ARRENDATARIOS a mantener en perfecto estado de funcionamiento las puertas, closets, chapas, las griferías de los artefactos, las llaves de paso, las válvulas y flotadores de los excusados, los enchufes, timbres e interruptores de la instalación eléctrica, artefactos de cocina, horno eléctrico, encimera, cortinas instaladas, lámparas, estufas y campana; manteniéndolos, reparándolos o cambiándolos por su cuenta.

Deberán también los ARRENDATARIOS cuidar y mantener la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación, y en general, efectuar oportunamente a su costo todas las reparaciones adecuadas para la conservación y buen funcionamiento de la propiedad arrendada.

12º RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE: Los ARRENDATARIOS se obligan a restituir mediante la desocupación y limpieza total de la propiedad, poniéndola a disposición del ARRENDADOR y entregándole todas las llaves. Además, deberán exhibir los recibos que acrediten el pago de los gastos comunes, servicios básicos y servicios especiales, como igualmente de los consumos de energía eléctrica,

CONTACTOS:

propiedades.opinsa@gmail.com

9-582 99 605 - 9-830 59 395 (Doc 013)





agua, basuras y otros similares no incluidos en todos ellos hasta el último día que ocupó el inmueble.

EL ARRENDADOR no podrá pedir la restitución de la propiedad antes del vencimiento del contrato, es decir, antes del 31 de Enero de 2026. Una vez transcurrida esta fecha, y en el caso de existir renovación del contrato, EL ARRENDADOR deberá avisar con al menos 60 días de anticipación para poder pedir la restitución de la propiedad y, de esta manera, poner término al presente contrato.

Los ARRENDATARIOS no podrán poner término al contrato antes del vencimiento del contrato, es decir, antes del 31 de Enero de 2026. Una vez transcurrida esta fecha, y en el caso de existir renovación del contrato, los ARRENDATARIOS deberán avisar con al menos 60 días de anticipación, comunicación que deberá hacer por escrito AL ARRENDADOR mediante carta certificada o correo electrónico, a sus respectivos domicilios, indicados en el presente contrato. Si por cualquier causa, los ARRENDATARIOS deben dejar la propiedad, antes del cumplimiento del primer año de contrato, o sea, antes del 31 de Enero de 2026, los ARRENDATARIOS estarán obligado a seguir cancelando los meses de arriendo hasta que se cumpla la fecha de término del contrato o EL ARRENDADOR logre conseguir un nuevo Arrendatario y a su vez, deberán cancelar la comisión correspondiente a EL ARRENDADOR por la gestión del nuevo arriendo. Todo esto se acreditará firmando un Finiquito de Arriendo.

13º PERJUICIOS DEL INMUEBLE: EL ARRENDADOR no responderá en caso alguno por robos que puedan ocurrir en la propiedad, o por perjuicios que pueda sufrir los ARRENDATARIOS en sus pertenencias, en caso de incendio, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor, actos terroristas, maliciosos o producto de desórdenes y otros hechos de análoga naturaleza.

14º VISITAS AL INMUEBLE: Los ARRENDATARIOS se obliga a dar todas las facilidades necesarias para que al ARRENDADOR, o quien lo represente, pueda visitar el inmueble, revisar su estado de mantención, con una periodicidad máxima

CONTACTOS:

propiedades.opinsa@gmail.com

9-582 99 605 - 9-830 59 395 (Doc 013)





de seis meses. Asimismo en caso que desee vender o volver a arrendar éste, los ARRENDATARIOS se obliga a permitir su visita previo acuerdo con el ARRENDADOR, al menos dos días a la semana.

15º GARANTÍA DE ARRIENDO: Con el objeto de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que Los ARRENDATARIOS la reciben, la devolución y la conservación de las especies y artefactos que se indicarán en el inventario Fotográfico, por realizarse al momento de la entrega del inmueble, el pago de los perjuicios y daños que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones, y en general, para responder al fiel cumplimiento de lo estipulado en este Contrato, Los ARRENDATARIOS entregan al ARRENDADOR, en este acto, en Garantía, la cantidad de \$970.000 (novecientos setenta mil pesos) equivalentes a un mes de renta mensual estipulada. Asimismo, EL ARRENDADOR también se obliga a restituir a los ARRENDATARIOS, igual suma reajustada a la fecha del término efectivo del contrato, dentro de los sesenta días siguientes a la fecha en que se ha hecho entrega de la propiedad, quedando autorizado al ARRENDADOR para descontar de la garantía mencionada el valor de los deterioros y perjuicios de cargo de los ARRENDATARIOS, que se hayan producido; como así mismo, el valor de las cuentas pendientes por servicios especiales, energía eléctrica, gas, agua, u otras que sean de cargo los ARRENDATARIOS .

16º CODEUDOR SOLIDARIO: Si por cualquier causa, los ARRENDATARIOS no puede pagar sus compromisos de ARRIENDO, ésta deuda será inmediatamente cobrada a su CODEUDOR SOLIDARIO, don CHRISTIAN FELIPE BRIONES FUENTES, nacionalidad chilena, casado con separación de bienes, ingeniero, cédula nacional de identidad número 16.302.428-4, correo electrónico cbrionesfu@gmail.com, domiciliado en Las Mulatas 360, comuna de La Valdivia, Región Ríos, quien declara conocer todas las obligaciones y cláusulas del presente contrato y se obliga a responder solidariamente con los ARRENDATARIOS en cada una de ellas. Asimismo será responsabilidad del CODEUDOR SOLIDARIO todo lo relacionado con el arriendo, como respetar los pagos y mantener el buen uso de la propiedad. los ARRENDATARIOS y su CODEUDOR SOLIDARIO, autorizan expresamente al ARRENDADOR para que en caso de simple retardo, mora o incumplimiento de las obligaciones contraídas

CONTACTOS:

propiedades.opinsa@gmail.com

9-582 99 605 - 9-830 59 395 (Doc 013)





por el presente contrato, el ARRENDADOR o quien lo represente, pueda informar los datos personales de los ARRENDATARIOS y su CODEUDOR SOLIDARIO de los incumplimientos de dichas obligaciones para que puedan ser ingresados, procesados, tratados y comunicados a terceros, sin restricciones en la Base de Datos o Sistema Consolidado de Morosidades y Protestos, DICOM, Boletín Comercial u otras Instituciones de Financiamiento o Base de Datos.

17º PROHIBICIÓN DE IMPUTAR GARANTÍA DE LA RENTA: Los ARRENDATARIOS no podrá en caso alguno imputar la mencionada garantía al pago de la renta de arrendamiento, ni aun tratándose de la renta del último mes.

18º ADMINISTRACIÓN: Se deja establecido en este contrato que OPINSA SPA, no tendrá a cargo la administración de la propiedad individualizada en la cláusula primera, por tanto, a partir de la fecha de entrega del inmueble, los ARRENDATARIOS deberán entenderse directamente con el ARRENDADOR para todos los aspectos contractuales del presente contrato de arrendamiento.

19º DOMICILIO: Para todos los efectos legales derivados del presente Contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales de Juzgado Civil.

CONTACTOS:

propiedades.opinsa@gmail.com

9-582 99 605 - 9-830 59 395 (Doc 013)





A handwritten signature in blue ink, appearing to read "J.C. Diaz".

JUAN CLAUDIO DIAZ SANDOVAL

C.I.: 7.257.171-1

ARRENDADOR

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Joscelyn Fabiola Briones Fuentes".

JOSCELYN FABIOLA BRIONES FUENTES

C.I.: 15.830.503-8

ARRENDATARIA

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Juan Armando Castro Rivas".

JUAN ARMANDO CASTRO RIVAS

C.I.: 16.383.210-0

ARRENDATARIO

CONTACTOS:

propiedades.opinsa@gmail.com

9-582 99 605 - 9-830 59 395 (Doc 013)





A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Briones Fuentes".

CHRISTIAN FELIPE BRIONES FUENTES

C.I.: 16.302.428-4

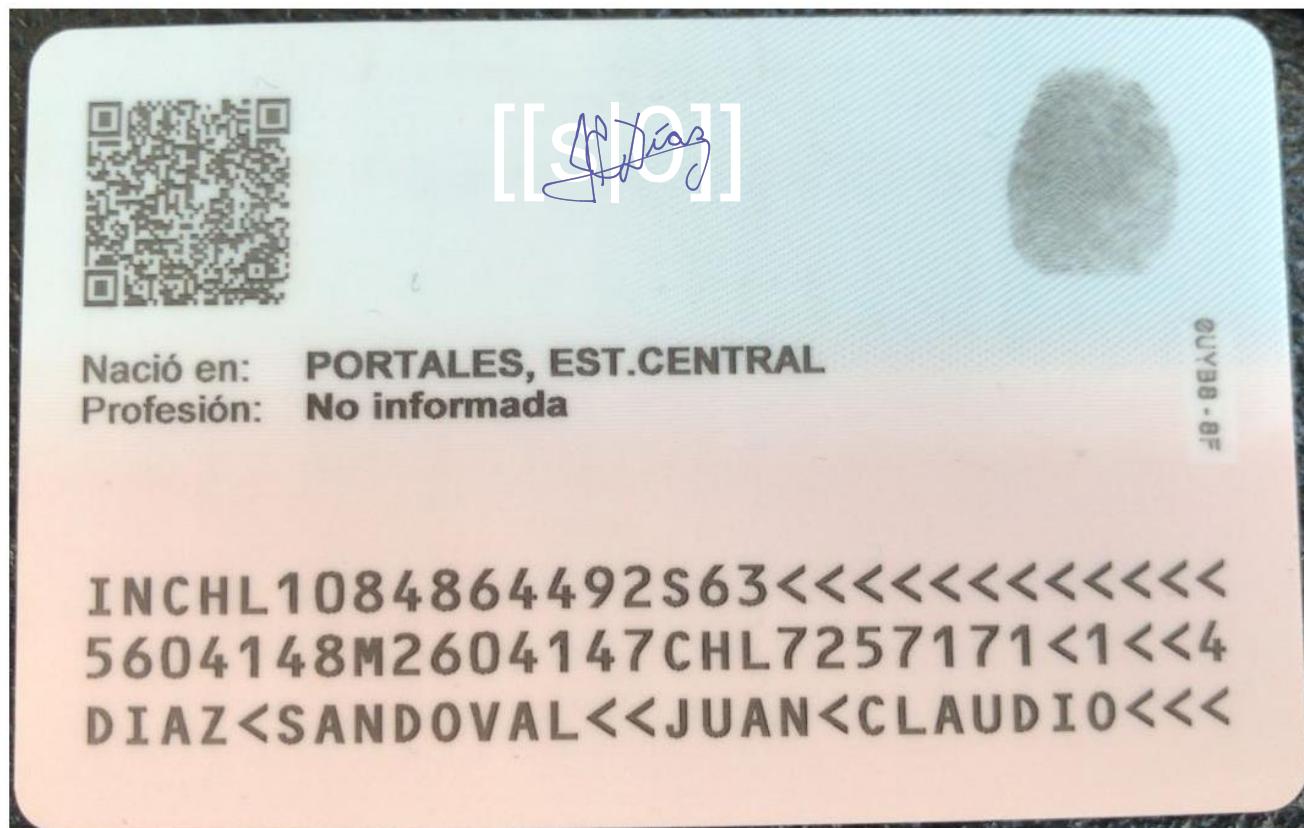
CODEUDOR SOLIDARIO

CONTACTOS:

propiedades.opinsa@gmail.com

9-582 99 605 - 9-830 59 395 (Doc 013)





CÉDULA DE
IDENTIDAD



REPÚBLICA DE CHILE
SERVICIO DE REGISTRO CIVIL E IDENTIFICACIÓN



APELLIDOS

CASTRO
RIVAS

NOMBRES

JUAN ARMANDO

NACIONALIDAD

CHILENA

SEXO

M

FECHA DE NACIMIENTO

10 JUN 1986

NÚMERO DOCUMENTO

525.430.101

FECHA DE EMISIÓN

05 OCT 2021

FECHA DE VENCIMIENTO

10 JUN 2026

FIRMA DEL TITULAR

RUN 16.383.210-0





Nació en: **PROVIDENCIA**
Profesión: **GEÓLOGO**

SPPY4 - 4V

INCHL5254301011S40<<<<<<<<<
8606109M2606107CHL16383210>>8
CASTRO<RIVAS<<JUAN<ARMANDO<<<

[S|Z]







Conservador de Bienes Raíces
de Santiago

Morandé 440
Santiago

Teléfono:
2 2390 0800

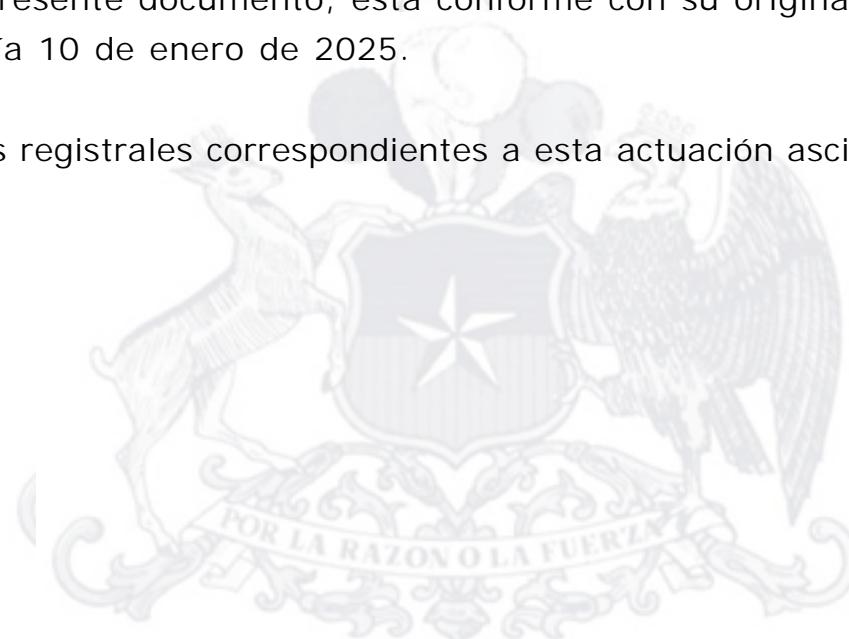
www.conservador.cl
info@conservador.cl

Registro de Propiedad

Copia con Vigencia

El Conservador de Bienes Raíces de Santiago certifica que la inscripción de fojas 16261 número 12693 correspondiente al Registro de Propiedad del año 1994, adjunta al presente documento, está conforme con su original y se encuentra vigente al día 10 de enero de 2025.

Los derechos registrales correspondientes a esta actuación ascienden a la suma de \$ 4600.



Santiago, 13 de enero de 2025.

Carátula 23177021

proc_aut



Código de verificación: cpv161a73d-0
www.conservador.cl

Documento incorpora firma electrónica avanzada conforme a Ley N°19.799.
La vigencia de la firma electrónica en el documento, al igual que la integridad y autenticidad del mismo, deben ser verificados en www.conservador.cl, donde estará disponible por 90 días contados desde la fecha de su emisión.
Documento impreso es sólo una copia del documento original.



CVE: 039-CT-CONTRATO_DE_ARRIENDO_AP37441

SC
C.391873
COMPROVENTA
"INMOBILIARIA
ORIENTE S.A."
A
JUAN CLAUDIO
DIAZ SANDOVAL
REP.24567
B.616536
F.348323
PROHIBICION
a Fs. 19339
Nº 8586
Año 1994

"C.445864

Rept 98444

Prob 69685-66846

12693

Santiago, cuatro de Marzo de mil novecientos
noventa y cuatro.- Don JUAN CLAUDIO DIAZ
SANDOVAL, con C.I. 7.1257.171-1, casado y separado
de bienes, nro de este domicilio, es dueño de la
propiedad ubicada en calle Mar Chileno número
ocho mil doscientos dieciséis, que corresponde
al lote número setenta y uno, de la manzana
"B", ubicado en la Primera Etapa del "Conjunto
Residencial Valle Oriente", Comuna de
Peñalolén, Región Metropolitana, que deslinda:
NOR ORIENTE, en diez metros con sitios
cuarenta y cinco de la Manzana B del plano
de loteo; NOR PONIENTE, en veinte metros con
sitio número setenta de la Manzana B; SUR
ORIENTE, en veinte metros con sitio número
setenta y tres de la Manzana B; SUR PONIENTE,
en diez metros con calle Mar Chileno.- La
adquirió por compra de la sociedad
"INMOBILIARIA ORIENTE S.A.", según escritura



CONSERVADOR
DE BIENES RAICES
DE SANTIAGO

16262

de fecha veintiuno de Enero de mil novecientos
noventa y cuatro, otorgada en la notaría de
esta ciudad, del don Patricio Zaldívar
Mackenna, por el precio de VEINTE MILLONES
SEISCIENTOS VEINTIOCHO MIL DOSCIENTOS
CINCUENTA Y TRES PESOS (\$20.628.253), que se
da por pagado. El título anterior está a
Fojas 36387 Número 26844 de 1992 y a Fojas
54856 Número 44299 de 1992. Rol N°9066-100,
9066-89, Peñalolén.- Requiere: Banco de
Santiago.- 