

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 1ª Notaria 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_AP39634



En Santiago a 03 de Febrero de 2025

1. **COMPARECEN:** “**El Arrendador**” doña Jacqueline Emilia Vedugo Llanos, Chilena, Divorciada, Administradora de Empresas, RUT:10.081.978-3, domiciliada en La Capellanía S/N Comuna Litueche, Sexta Región, quien a su vez designa a **Bernardita Alejandra Ramirez Madariaga** Rut: 13.929.885-3 como Corredora de Propiedades a cargo de la gestión del inmueble de su propiedad a arrendar por medio de este contrato, correspondiente a departamento **N° 1305** de su propiedad ubicado en calle San Nicolas **#1141**, comuna San Miguel, ciudad Santiago, por una parte, “**El Arrendatario**” don **Jiangnan Zhu**, Chino, Soltero, Empleado, Rut: 26.816.480-4, domicilio a partir del 05 de Febrero San Nicolas **#1141** depto 1305, San Miguel, ciudad Santiago, y “**El Codeudor**” quien asume todas las responsabilidades en caso de incumplimiento de este contrato por parte de “**El Arrendatario**”, doña **Elizabeth Betancourt**, Colombiana, Soltera, Empleada, Rut: 25.985.305-2, domicilio Lazo #1360 , Comuna San Miguel, ciudad Santiago.

PROPIEDAD Y USO: “**El Arrendador**” entrega en arriendo para uso personal, en ningún caso comercial.

RENTA: La renta del arriendo será la suma de **\$ 400.000** (cuatrocientos mil pesos) mensuales que deberán ser cancelados como máximo los días 05 calendario de cada mes, en la cuenta corriente **N° 4185048** Banco Santander a nombre de doña Bernardita Alejandra Ramirez Madariaga, Rut: 13.929.885-3, pago que deberá ser informado a correo electrónico: corretaje@bramirezpropiedades.cl

Don **Jiangnan Zhu** entrega en este acto la cantidad de **\$900.000** (novecientos mil pesos). Del total, **\$400.000** corresponden al primer mes de arriendo (Febrero 2025) y **\$500.000** corresponden a la garantía.

2. **REAJUSTE:** La renta se reajustará una vez al año de acuerdo a la variación experimentada por el índice de precios al consumidor I.P.C. determinado por el instituto nacional de estadísticas (INE), siempre que este sea positivo. Esta actualización será informada al correo del Arrendatario al año por fecha de contrato.
El incremento mínimo será de \$10.000.
3. **DURACION DEL CONTRATO:** El presente contrato regirá desde el 05 de Febrero de 2025. Su plazo será fijo de 12 meses, una vez expirado el plazo del presente contrato, si ninguna de las partes manifiesta su intención de ponerle término con 30 días de anticipación, este se entenderá renovado automáticamente por 12 meses consecutivos.
4. **TÉRMINO ANTICIPADO DEL CONTRATO:** Si por motivo de fuerza mayor, alguna de las dos partes requiere finalizar el contrato de forma anticipada, se debe dar aviso a la otra parte con mínimo 30 días de anticipación. El conducto formal será a través de email.



5. **OBLIGACION DE PAGO:** “El arrendatario” estará obligado a pagar oportunamente la renta y servicios especiales que correspondan al inmueble, tales como: consumos de luz, agua y gastos comunes, **todos a partir del mes de Febrero de 2025**. El atraso y no pago de alguno de estos conceptos, dentro del plazo estipulado, o incumplimiento de cualquiera de las obligaciones a que se refieren las cláusulas contenidas en este Contrato de Arrendamiento, en la Ley de Arrendamiento de Predio Urbanos, en el Código Civil, en el reglamento de copropiedad y demás normas que regulen la materia, otorga el derecho inmediato al “Arrendador”, de terminar el contrato en forma anticipada y solicitar el abandono por parte del “Arrendatario” del inmueble, dentro de un plazo no superior a 30 días, independiente del motivo por el cual el “Arrendatario” no pueda cumplir con la obligación de pago oportuno de renta y/o servicios especiales (consumos de luz, agua o gastos comunes).

GASTOS COMUNES: Es considerado en este ítem el valor completo de gastos comunes conjunto, considerando que son parte del arriendo y uso de la propiedad. Se deja estipulado en este contrato, que las variaciones que pueda sufrir este ítem en el tiempo (bajas o alzas) no es responsabilidad del Arrendador, ni tampoco será responsabilidad de este subsidiar este ítem. La única excepción que será considerada, serán reparaciones de mayor valor del edificio como mantenciones de este, mantenciones de ascensores u otro tipo de mantenciones, que no están incorporadas de forma recurrente en el gasto común. Esto debe ser informado por el Arrendatario, para realizar descuento respectivo en el valor de arriendo del mes, previa coordinación con el Arrendador.

“El Arrendatario” debe informar mes a mes el pago de estos gastos a Bernardita Ramirez a través del correo corretaje@bramirezpropiedades.cl al igual que el pago mensual del arriendo.

PAGO MENSUAL ARRIENDO: Si “el arrendatario” no cancelara puntualmente la mensualidad del Arriendo, es decir como máximo el día **05** calendario de cada mes, a partir del día **06** calendario, será multado con \$10.000 por cada día de retraso, sin perjuicio de que esto sea motivo para poner término en forma anticipada al presente contrato, al primer día de retraso. Esta multa será cobrada junto al siguiente mes de Arriendo, donde se indicará cada uno de los días de retraso para el cálculo de la multa.

6. **Información Morosidad.** Con el objeto de dar cumplimiento a la Ley 19.628, sobre protección de datos de carácter personal, “El Arrendatario” (también el codeudor si hay) faculta irrevocablemente a “El Arrendador”, para que pueda dar a conocer la morosidad superior a 30 días en el pago de las rentas de arrendamiento, gastos comunes y consumos de EL INMUEBLE arrendados, proporcionando dicha información a cualquier registro o banco de datos personales, y/o Servicios Equifax Chile Limitada, para ser incorporada en sus registros y bases de datos e informadas a terceros, con el objeto de que sea divulgado, y eximiendo y relevando, EL ARRENDATARIO a EL ARRENDADOR y al Administrador del Inmueble, de cualquier responsabilidad que se pudiera derivar al efecto.



7. **PROHIBICIONES:** Queda prohibido “**al arrendatario**” 1) ceder a cualquier titulo el presente contrato; 2) hacer variaciones a la propiedad arrendada sin coordinación y aceptación previa del Arrendatario; 3) subarrendar la propiedad, específicamente el departamento; 4) causar molestias a los vecinos; 5) introducir materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada; 6) imputar a la garantía el pago de la renta u otros pagos, ni aun tratándose del último mes de arriendo.
8. **OBLIGACIONES ARRENDATARIO:** Se obliga “**al arrendatario**” a :1) mantener en perfecto estado de conservación y funcionamiento Los artefactos sanitarios, llaves de paso, válvulas, enchufes, interruptores de la instalación eléctrica; 2) Conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación; haciendo las reparaciones necesarias para su perfecto funcionamiento; 3) Restituir el inmueble en forma inmediata una vez terminado el contrato, mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición “**del arrendador**”; 4) Exhibir los recibos que acrediten el pago de hasta el ultimo día de ocupado el inmueble de los consumos de energía eléctrica, agua, gastos comunes 5) Dar las facilidades necesarias para que “**el Arrendador**” pueda en caso que así lo desee vender o arrendar la propiedad, permitir la visita al menos dos veces por semana en días y horas acordadas con “**el arrendador**” de interesados en ver la propiedad 6) suscribir el inventario que da cuenta del estado de la propiedad, sus instalaciones y artefactos, que se tiene como parte integrante del presente contrato. Si “**el arrendatario**” no cumpliera con esta obligación, se considerará el estado de la propiedad, especies y artefactos que indique “**el arrendador**”; 7) “**el arrendador**” o quien lo represente podrá inspeccionar el inmueble en el momento que lo deseen, debiendo “**el arrendatario**” dar las facilidades necesarias, previa coordinación. En primera instancia se dejan establecidas visitas cada 6 meses a partir del inicio de vigencia del contrato; 8) realizar la entrega del departamento desocupado.
9. **RESPONSABILIDAD ARRENDADOR:** “**El arrendador**”, no responderá en caso alguno por robos que pueda sufrir “**el arrendatario**”, ni tampoco por daños que experimente en sus bienes en caso de incendios, sismos, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, explosiones y atentados, efectos de humedad y calor y otros hechos de análoga naturaleza.
10. El término del contrato por alguna de las causales señaladas anteriormente (no pago íntegro y/o oportuno de la renta , o hacer uso de la propiedad para un fin distinto para el cual fue arrendada, entre otras), o por cualquier otra establecida en la ley, impone al arrendatario la obligación de pagar a título de indemnización de perjuicios la suma equivalente a la mitad del valor de las rentas correspondientes a todos los meses que resten para el vencimiento del plazo del contrato, ya sea pactado o renovado tácitamente.
11. **MEJORAS A LA PROPIEDAD:** “**El arrendador**”, realizará sólo mejoras necesarias para su uso natural. Las mejoras que efectúe “**el arrendatario**”, quedaran en beneficio de la propiedad



desde que sean ejecutadas, sin que **“el arrendador”** deba pagar suma alguna, cualquiera sea su monto, carácter o naturaleza, sin perjuicio de poder convenirse otra norma por escrito.

12. REPARACIONES Y REPOSICIONES: En caso de producirse desperfectos en la propiedad, cuya reparación sea de responsabilidad de **“el arrendador”**, **“el arrendatario”** dará aviso de inmediato a este para que se le haga reparar y si este último no actuara dentro de 3 días hábiles siguientes al aviso, **“el arrendatario”** tendrá derecho a hacerlo reparar y descontar su valor del arriendo mensual.

GARANTIA: a fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que la recibe; la devolución de las especies y artefactos que se indican en el inventario, el pago de los perjuicios y deterioros que se acusen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y en general, para responder del fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato **“el arrendatario”** entrega en garantía en este acto **“al arrendador”**, la cantidad de **\$500.000** (quinientos mil pesos). Se obliga a restituirle dentro de los treinta días siguientes, en caso que el término del contrato sea con fecha mayor o igual al año de vigencia de este contrato, quedando desde ahora autorizado **“el arrendador”** para descontar de la garantía, el valor de los deterioros y perjuicios de cargo **“del arrendatario”** que se hayan ocasionado como asimismo el valor de las cuentas pendientes de gastos, energía eléctrica, agua y/o gastos comunes u otros que sean de cargo **“del arrendatario”**. El mes de garantía que se hace entrega en este acto no constituirá en ningún caso mes de Renta.

RESPECTO A LA DEVOLUCION DE LA GARANTIA:

- Si el término del contrato es solicitado por **“el Arrendatario”** antes de 6 meses desde el inicio de este contrato, no se devolverá el mes de garantía.
- Si el término del contrato es solicitado por **“el Arrendatario”** entre el mes 7 y antes del año de vigencia de contrato, se devolverá el 50% de la garantía, luego de los descuentos correspondientes indicados en el punto anterior.


13. INVENTARIO:

Con la finalidad de indicar claramente las condiciones en que se entrega el departamento y que esto es de conocimiento y aceptación del Arrendatario, para su devolución en las mismas condiciones al momento de finalizar este contrato, se indica en detalle instalaciones del departamento y otros elementos:

- Piso flotante en living y habitaciones sin detalles.
- Instalación Eléctrica.
- Closet color blanco en buen estado, sin autoadhesivos ni picaduras. Sólo señales de uso diario.



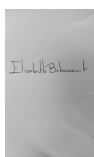
- Segunda habitación con elemento de metal en la pared.
- Papel mural lado izquierdo ventanal living con un piquete de unos 5 cm.
- Pared de la habitación principal con pequeños detalles.
- Lavamanos, Tinas, WC, y espejos en baño.
- Cocina encimera, Horno Empotrado y Campana.
- 2 Juegos de llaves depto.



Firma Arrendador
Jacqueline Verdugo Llanos



Firma Arrendatario
Jiangnan Zhu



Firma Codeudor
Elizabeth Betancourt



