

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<sup>a</sup> 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](http://www.ajs.cl) con el siguiente código:**

**039-CT-CONTRATO\_DE\_ARRIENDO\_AP39598**



CVE: 039-CT-CONTRATO\_DE\_ARRIENDO\_AP39598

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

**CON OPCIÓN DE COMPRA**

En Quilpué a 01 de agosto de 2024, comparecen; por una parte, como arrendador don **LUIS NIBALDO PIZARRO DÍAZ**, cédula de identidad número seis millones ochenta y cinco mil cuarenta y dos guion nueve, chileno, divorciado, pensionado, con domicilio en Los Tréboles N°185, Villa Alemana, y, en adelante denominados EL ARRENDADOR o “la parte arrendadora”; y por la otra doña **MAGALY DEL CARMEN DEVIA CASTRO**, Cédula de Identidad número diez millones, doscientos ocho mil quinientos cuarenta y tres guion cuatro, chilena, casada, Empleada, con domicilio en El Cóndor N°2534. Villa Alemana; quienes han convenido en celebrar el siguiente contrato de arrendamiento de conformidad con lo establecido en la ley 18.101 modificada por la ley 19.866 del 11 de abril de 2023 y normas aplicables del código civil. -

**I.- DEL INMUEBLE**

**PRIMERO:** El arrendador da arrendamiento a partir del día 01 de agosto de 2024 a la parte arrendataria, el inmueble consiste en Casa habitación, ubicada en Villa Alemana, Conjunto Habitacional Camilo Mori, calle El Cóndor N°2534 que corresponde al Lote CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO, de la manzana “P”, del plano agregado bajo el N°312 en el Registro de Documentos de 2000, que deslinda y mide: NORORIENTE en 3,73 metros con parte de los lotes cuatrocientos dieciocho y cuatrocientos diecinueve de la manzana “P”, SURPONIENTE en igual medida con calle El Cóndor; NORPONIENTE en 17,00 metros con lote cuatrocientos treinta y tres de la manzana “P” y SURORIENTE en igual medida con lote cuatrocientos treinta y cinco de la manzana “P”. Adquirió dicha propiedad, por compra que hizo, a don Luis Fernando Palza Vargas. Título anterior de dominio está inscrito a fojas 853 vuelta número 1462, del Registro de Propiedad del 2010 y de fojas 1034 vuelta número 1748, del Registro de Propiedad del 2012. Rol de avalúo N°1116-021.



## **II.- DE LA RENTA Y REAJUSTE**

**SEGUNDO:** La renta de arrendamiento será la suma de **\$200.000 (doscientos mil pesos)** mensuales, la que deberá ser cancelada entre los días 01 y 05 de cada mes, pagado por depósito o transferencia bancaria, no obstante, de no efectuar el pago en los días pactados, esta devengará una multa de 1% del valor del arriendo mensual por cada día de atraso.

- a) La renta deberá ser depositada en la **Cuenta Corriente del Banco BCI, N°15114112**, notificando a la parte arrendadora mediante el envío de un correo electrónico a la siguiente casilla [luispizarrodiaz@icloud.com](mailto:luispizarrodiaz@icloud.com). Quedan expresamente excluidos del valor de arriendo mensual los gastos por concepto de insumos básicos de agua, luz, gas, derechos de aseo municipal, y cualquier otro servicio que el arrendatario decidiera contratar. Sin perjuicio de ello, la parte arrendataria debe remitir los comprobantes de pago de dichos insumos a la parte arrendadora a la casilla electrónica indicada en la presente cláusula.
- b) Se aplicará anualmente un reajuste al valor del arriendo pactado entre las partes de acuerdo con la variación del IPC siempre que este contrato se mantenga vigente y sin observaciones.

## **III.- DE LA DURACIÓN Y OPCIÓN DE COMPRA**

### **TERCERO:**

- a) El presente Contrato de Arrendamiento regirá el día 01 de agosto de 2024, y será extendido a un plazo de veinticuatro meses, venciendo el día 01 de agosto de 2026, sin perjuicio de las partes, si no informaran una a la otra por escrito su intención de poner término a dicho contrato en esa fecha, este se entenderá renovado mes a mes de ahí en adelante.
- b) Se hace presente que, al plazo de veinticuatro meses cumplidos en calidad de residentes del inmueble arrendado, la parte arrendataria promete comenzar con el proceso de adquisición del inmueble mediante **Crédito Hipotecario** Bancario y proceder con la Compraventa entre las partes que hoy fijan contrato de arrendamiento.
- c) El Monto de la compraventa se ha fijado en cuarenta y ocho millones de pesos (\$48.000.000.-), valor condicionado a la tasación comercial que resulte del Banco que gestionará el crédito hipotecario. De NO cumplir alguna de las partes con lo prometido en un plazo máximo de veinticuatro meses, la parte infractora deberá indemnizar con un monto equivalente al 10% del valor de la propiedad fijado para su venta. En este caso la parte Arrendadora deberá restituir el inmueble arrendado una vez finalizado el Contrato de



Arrendamiento indicado en los plazos establecidos en el Párrafo Tercero letra A.-

- d) La Parte Arrendadora concede su autorización de manera expresa a la Parte Arrendataria para llevar a cabo la construcción de una ampliación en la propiedad arrendada, con el objetivo de adaptarla a las necesidades particulares de su cónyuge, don LUIS ALFREDO INOSTROZA BUSTOS, RUT N°7.263.962-6, quien está registrado con Folio 90574218 en el Registro Nacional de Discapacidad. Todos los costos relacionados con esta construcción correrán a cargo de la Parte Arrendataria. En caso de que la Parte Arrendadora no cumpla con los plazos o condiciones estipuladas en este contrato, se establecerá la obligación de reembolsar la totalidad de los gastos asociados a la construcción, además de una penalización del 10% sobre el valor de la propiedad, aplicable también a la parte que incurra en el incumplimiento de este acuerdo.

#### IV.- DE LA GARANTÍA

**CUARTO:** En garantía del cumplimiento de cada una de las obligaciones adquiridas en el presente contrato, la parte arrendataria deposita en poder del arrendador, quien recibe en este acto, la suma de **\$200.000. (doscientos mil pesos)** equivalente a UN (1) mes de arriendo. El monto anterior será devuelto por la parte arrendadora de proceder con la compraventa definitiva o, si se desiste de esta, treinta días después de la restitución del inmueble.

#### V.- ESTADO DEL INMUEBLE

**QUINTO:** Se deja expresa constancia que el inmueble objeto del presente contrato se arrienda con bienes muebles en perfecto estado y un conjunto de artefactos funcionando en óptimas condiciones. Se deja constancia que si la garantía no alcanza a cubrir los gastos que quedan por pagar a la entrega de la propiedad por concepto de insumos básicos, reparación de murallas, pinturas, gastos extras que el propietario tuviese que asumir para reparar o simplemente reponer alguno de los muebles o artefactos que constan en el inventario, entre otros que fueran imputables al arrendatario, este último deberá soportar íntegramente los gastos incurridos, por medio de la entrega de dinero o mediante la reparación de los daños. Además, se deja expresa constancia que las partes pactan en este acto que será el arrendador quien cubrirá los gastos de instalación de muebles de cocina, reparación de vidrio trizado en una de las habitaciones, cubrir cables a la vista y/o cualquier otro desperfecto con el que a la fecha se encuentra el departamento, todo previo acuerdo de las partes de cómo se pagará a la parte arrendataria y/o si se hará directamente



por el arrendador. La parte arrendataria tendrá un mes corrido desde la suscripción de este instrumento para informar de eventuales desperfectos y/o mejoras necesarias, no pudiendo alegarlas vencido dicho plazo. Para dichos efectos se confeccionará un inventario del estado actual del inmueble que será enviado a los correos electrónicos de ambas partes: [luispizarrodiaz@icloud.com](mailto:luispizarrodiaz@icloud.com). y [administracionblessedhome.cl](mailto:administracionblessedhome.cl). La entrega material del inmueble se realizará en el presente acto a entera y total satisfacción del arrendatario quien declara recibirlo en perfecto estado de uso y conservación.

## VI.- DE LOS CONSUMOS

**SEXTO:** Serán de cargo de la parte arrendataria los consumos de luz, agua, gas, mantención de jardinería en propiedad arrendada (si corresponde), pago de derechos de aseo municipal y cualquier otro servicio que esté instalado o que la parte arrendataria instale en beneficio del inmueble arrendado, cuyos pagos debe efectuar estrictamente en la fecha que corresponda. –

## VII.- DE LAS VISITAS

**NOVENO:** La parte arrendataria, facilitara la visita del inmueble arrendado para su inspección, en el caso que la parte arrendadora así lo estime prudente si a su juicio, el inmueble estuviese sufriendo deterioros. –

## VIII.- DE LA RESPONSABILIDAD

**DÉCIMO:** El arrendador no responderá en caso alguno, por robos o hurtos que puedan ocurrir en la propiedad o por los prejuicios que pueda sufrir el arrendatario con ocasión de incendios, sismos, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, efectos de la humedad o del calor. –

## IX.- DE LAS PROHIBICIONES

**DÉCIMO PRIMERO:** Para la parte arrendataria se encuentra prohibido:

a) No pagar la renta de arrendamiento dentro del plazo establecido en este contrato. Si el arrendatario, por decisión propia, da por terminado el contrato, deberá indemnizar los daños causados, especialmente abonando la renta por el tiempo restante hasta la fecha en que hubiera podido cesar el arrendamiento o en que este



hubiera finalizado sin necesidad de desahucio, en los mismos términos del artículo 1945 del Código Civil.

- b) Utilizar la propiedad para un fin distinto al especificado en este contrato.
- c) Transferir total o parcialmente el contrato de arrendamiento o subarrendar el inmueble sin la autorización previa del arrendador. La cesión del arrendamiento o subarrendamiento hará al subarrendatario responsable de todos los daños que puedan surgir para el arrendador.
- d) No mantener la propiedad arrendada en buen estado de conservación. Esto incluye daños en paredes, vidrios rotos, suelos deteriorados, entre otros.
- e) Realizar mejoras o modificaciones en la propiedad arrendada sin el consentimiento previo del arrendador.
- f) Dañar las paredes, causar molestias a los vecinos, introducir materiales explosivos o inflamables.
- g) Retrasarse en el pago de los servicios básicos como agua, luz, gas y tasas municipales de limpieza, además en este acto el arrendador se obliga a enviar boletas de los servicios antes descrito sin deuda a la fecha en que se suscribe el presente instrumento. Si la parte arrendataria incumple alguna de estas prohibiciones, se considerará una grave violación de las obligaciones del contrato, con la consiguiente obligación de indemnizar los daños causados. La parte arrendadora estará facultada para dar por terminado inmediatamente el contrato, iniciando los trámites para la devolución de la propiedad.

**DÉCIMO PRIMERO:** En caso de que la parte arrendataria incumpla alguna cláusula del presente contrato, la parte arrendadora tiene la facultad de dar por finalizado el mismo, reteniendo como compensación el mes de garantía entregado en este acto.

## XII.- PRÓRROGA DE JURISDICCIÓN

**DÉCIMO SEGUNDO:** Para todos los efectos legales derivados del presente contrato, las partes fijan domicilio en la Región de Valparaíso en sus comunas respectivas dentro de la región y acuerdan someterse a la jurisdicción de sus tribunales. –

**DÉCIMO TERCERO:** Del presente contrato se firma una copia que será enviada de forma digital a la casilla de correo electrónico designada por cada parte para su registro y archivo.





---

LUIS NIBALDO PIZARRO DÍAZ

**ARRENDADOR**



---

MAGALY DEL CARMEN DEVIA CASTRO

**ARRENDATARIO**







Nació en: **EL BARÓN, VALPARAÍSO**  
Profesión: **No informada**

EX-N2-3V

**INCHL1092378493E36<<<<<<<<<**  
**6607135F2607137CHL10208543<4<0**  
**DE VIA<CASTRO<<MAGALY<DEL<CARME**







Nació en: **PORTALES, EST.CENTRAL**  
Profesión: **No informada**

3B6CA - 4R

INCHL5302979061E36<<<<<<<<  
5305032M3305038CHL6085042<9<<3  
PIZARRO<DIAZ<<LUIS<NIBALDO<<<

