

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_AP39472



CONTRATO DE ARRIENDO

En Santiago de Chile, a **3 de febrero del año 2025**, comparece: Por una parte, doña **TABITA ALEXANDRA BELTRÁN LARA**, chilena, casada, ingeniero en administración, cédula de identidad N°18.345.134-0, con domicilio en Domingo Bondi N°973, departamento 401, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, correo electrónico tbltranlara@gmail.com, número de celular +56981517959, en adelante e indistintamente denominada “**el arrendador**”, “**la parte arrendadora**” o “**el propietario**”; y por la otra, don **FRANCISCO ROSAMEL CARREÑO FARÍAS**, chileno, casado, empresario, cédula de identidad N°10.454.735-4, con domicilio en San Manuel sin número, Codigua, comuna de Melipilla, Región Metropolitana, correo electrónico ferreteria.acopio@hotmail.com, número de celular +56978882874, en adelante e indistintamente denominado “**el arrendatario**” o “**la parte arrendataria**”; los comparecientes, mayores de edad, exponen que han convenido en el siguiente contrato de arriendo:

PRIMERO: Antecedentes del inmueble. Don **TABITA ALEXANDRA BELTRÁN LARA** es dueña del **departamento número 314 del piso 3 del “Edificio Guillermo Mann”, con acceso por Avenida Doctor Guillermo Mann N°1751, comuna de Ñuñoa, Región Metropolitana.**

La inscripción de dominio rola a fojas 105119, número 147481 del año 2024 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de **Santiago**.

SEGUNDO: Arriendo. Por el presente instrumento, don **TABITA ALEXANDRA BELTRÁN LARA** en su calidad de propietario, entrega en arriendo la propiedad individualizada en la cláusula precedente a don **FRANCISCO ROSAMEL CARREÑO FARÍAS**, quien la recibe en calidad de arrendatario para sí.

TERCERO: Plazo del contrato. El contrato iniciará su vigencia el día **1 de febrero de 2025**, y se extenderá por el plazo de **1 año**, plazo que se renovará automáticamente por periodos iguales de **1 año**.

Si cualquiera de las partes quisiera dar término al contrato, podrá hacerlo después de transcurrido 1 año de vigencia, debiendo dar aviso con, a lo menos, 60 días de anticipación mediante correo electrónico enviado a la corredora a la casilla mguzman@guzmanasesorias.cl

Sin perjuicio de lo anterior, la parte arrendataria también podrá dar término al contrato antes del primer año, pero en tal caso, el monto entregado por concepto de garantía será ahora el monto de la indemnización de perjuicios que el término del contrato irroque al propietario por dicha terminación anticipada y el arrendador lo recibirá para sí a título de



pago, debiendo el arrendatario pagar además los meses de arriendo venideros hasta completar el periodo inicialmente pactado de 1 año, o sólo los meses y el proporcional de días que transcurran desde la fecha en que la terminación se hizo efectiva y la fecha en que se celebre un nuevo contrato de arriendo con un nuevo arrendatario si esto ocurre antes del primer año originalmente pactado en este contrato.

CUARTO: Renta. La renta inicial de arrendamiento será la suma mensual de **\$380.000.- (trescientos ochenta mil pesos) con un reajuste semestral de acuerdo a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor (IPC)** o el índice que lo reemplace en el futuro. Si la variación de dicho índice fuera negativa, el monto de arriendo permanecerá en la suma inicialmente pactada.

La renta de arrendamiento deberá pagarse entre los días **1 y 5 de cada mes**, mediante transferencia bancaria a la cuenta que se detalla a continuación:

Tipo de cuenta: corriente

Banco: Internacional

Número de cuenta: 9699857

Nombre del titular: Myriam Guzmán Escudero

RUT del titular: 98321519

Correo electrónico: contabilidad@guzmanasesorias.cl

Se deja constancia que la parte arrendataria entrega en este acto al arrendador:

- a) **Por concepto de garantía** el monto equivalente a un mes de arriendo (**\$380.000.- trescientos ochenta mil pesos**), que queda en poder de éste para resguardar la conservación de la propiedad, su restitución en el mismo estado en que se recibió y la conservación y devolución de las especies y artefactos que se indican en el inventario respectivo, si fuera el caso, así como el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad, sus servicios e instalaciones, y en general, para el cumplimiento de las obligaciones de este contrato. La parte arrendadora se obliga a devolver este monto reajustado de la misma forma en que se haya reajustado la renta para el último mes percibido, quedando, desde ya, facultado el propietario para efectuar las reparaciones dentro de los últimos 60 días de ocupación del inmueble y además para realizar, con dicho monto, los pagos de las cuentas pendientes de gastos comunes, energía eléctrica, agua potable, gas,



televisión por cable, internet, telefonía fija o cualquier otro con que cuente el inmueble y en que el arrendatario mantenga una deuda. El arrendatario deberá dar de baja oportunamente todos los servicios que haya contratado para la propiedad, siendo su responsabilidad, en la misma forma ya expuesta, los cobros que las empresas continúen haciendo por la falta de dicha baja en los servicios respectivos.

Se deja constancia que la propiedad se entrega sin deudas pendientes de consumos, gasto común, luz y agua, comprobantes que serán presentados a la parte arrendataria al momento de la entrega.

- b) El mes de arriendo del mes de febrero del año 2025 **por la suma de \$380.000.- (trescientos ochenta mil pesos).**
- c) La comisión por el corretaje de esta propiedad correspondiente al 50% del monto del arriendo más IVA por un total de **\$217.550.- (doscientos diecisiete mil quinientos cincuenta pesos).**

QUINTO: Reajustabilidad por retardo en el pago del arriendo. Las partes convienen que, por cada día de atraso en el pago de la renta, la arrendataria pagará, a título de multa, un monto equivalente al 2% de la renta pactada. Si como consecuencia de dicho retraso, se le encarga a un abogado la cobranza judicial o extrajudicial de la deuda, la parte arrendataria deberá pagar también los honorarios de dicha cobranza.

SEXTO: Incumplimiento de la obligación de pago de la renta. El sólo retardo de 5 días en el pago de la renta de arrendamiento dará derecho a la parte arrendadora para poner término de inmediato al presente contrato en la forma prescrita por la Ley. Lo anterior es sin perjuicio de la obligación que la parte arrendataria tiene de pagar los montos adeudados, esto con el máximo interés que la Ley permite pactar para este tipo de contratos, cuyo monto y/o forma de cálculo se da por íntegramente reproducido en este contrato, debidamente reajustado, y de la facultad de la parte arrendadora de demandar las indemnizaciones de perjuicios que procedan.

SÉPTIMO: Mejoras. La parte arrendadora no tendrá obligación de efectuar mejoras en el inmueble, conviniéndose que las que haga la parte arrendataria quedarán en beneficio de la propiedad desde el momento mismo en que sean efectuadas, sin que la parte arrendadora deba pagar suma alguna por ellas, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto.

OCTAVO: Obligaciones y prohibiciones a la parte arrendataria. Adicionalmente a las obligaciones y prohibiciones establecidas en las demás cláusulas de este contrato, en la Ley y en el Reglamento de Copropiedad del condominio, si fuera el caso, son obligaciones



de la parte arrendataria o prohibiciones a la parte arrendataria, según cada caso, las siguientes:

- a)** Proferir cualquier falta de respeto, ya sea verbal o por escrito al propietario, a la corredora de propiedades, a los vecinos de la comunidad o al personal de la administración del edificio.
- b)** Conservar la propiedad arrendada en el mismo estado de aseo y conservación en que la recibió, incluyendo la pintura. En consecuencia, se prohíbe ejecutar cualquier acto que cause o pueda causar daño a la propiedad o a los bienes comunes del condominio en que se encuentra el inmueble, si fuera el caso, sea que dicho acto provenga de la parte arrendataria o de cualquier tercero vinculado a ésta, como por ejemplo, una visita, una persona que viva con él, una persona que pernocte en el inmueble, etc, y que no corresponda al deterioro normal que pueda experimentar en razón de su uso habitual, respondiendo la parte arrendataria del máximo grado de cuidado o diligencia que la ley permite exigir. Se prohíbe clavar o agujerear las paredes, hacer variaciones en la propiedad, ingresar al domicilio materias explosivas, inflamables o de mal olor, cambiar los colores en muros y cielos sin autorización escrita. La parte arrendataria estará obligada a mantener en perfecto estado de funcionamiento las llaves de los artefactos, las llaves de paso, las válvulas y flotadores de los excusados, los enchufes e interruptores de la instalación eléctrica, haciéndolos arreglar o cambiar por su cuenta.
- c)** Informar al propietario cualquier desperfecto en la propiedad tan pronto este ocurra y tenga noticia.
- d)** Subarrendar, ceder o transferir a cualquier título el presente contrato de arriendo.
- e)** Mantener al día las cuentas de gastos comunes, energía eléctrica, agua potable, gas, televisión por cable, internet, telefonía fija o cualquier otro con que cuente el inmueble o que el arrendatario haya contratado para la propiedad, estándole prohibido tener vencida cualquier deuda relacionada a la propiedad por más de 10 días.
- f)** Hacer ruidos molestos, elevándose a la categoría de esencial de este contrato la prohibición aquí establecida, pudiendo la parte arrendadora poner término al contrato si a la parte arrendataria se le cursa una multa por dicho concepto por parte de la administración del condominio o la autoridad policial.
- g)** Restituir el inmueble inmediatamente terminado este contrato, limpio y totalmente desocupado, es decir, sin que haya moradores, muebles ni enseres de ningún tipo en la propiedad, poniéndola a disposición del propietario y entregándole las llaves, debiendo la parte arrendataria exhibir en ese mismo acto las cuentas de consumo pagadas y provisionar el mes venidero de gasto común con el mismo monto correspondiente al mes anterior.



- h) Declarar cuántas personas, independiente de su edad o cualquier otra condición, habitarán la propiedad, estándole prohibido habitarla por un número superior de 2 personas. En este acto, la parte arrendataria declara que el inmueble será habitado por 2.
- i) Habitar la propiedad observando un comportamiento compatible con la vida residencial en sociedad, esto es, que la parte arrendataria deberá abstenerse de provocar con su conducta, y la de los demás habitantes del inmueble o la de visitas que éste o aquellos reciban, molestia a los demás habitantes del condominio en que se encuentre la propiedad, si fuera el caso, o a los vecinos del barrio en que se encuentre el inmueble. Por tanto, le estará prohibido, entre otras conductas propias del concepto general que aquí se consigna, lo siguiente: Reproducir música o sonidos a alto volumen a través de cualquier medio tecnológico, o bien emitir gritos o ruidos molestos en general, provocando molestia a uno o más vecinos; organizar constantemente fiestas o eventos que provoquen molestia a uno o más vecinos; utilizar la propiedad y los espacios comunes del edificio o condominio, si fuera el caso, para desarrollar cualquier actividad económica, tales como la venta de comida, el almacenaje o bodega de productos destinados a su comercialización, la ejecución de un oficio o prestación de servicios que implique recibir clientes en el domicilio y, en general, cualquier otra conducta que denote un uso que no sea exclusivamente residencial, excluyendo el teletrabajo; cometer ofensas al pudor, tales como beber alcohol, consumir drogas, evacuar necesidades biológicas (defecar, orinar, etc.) o ejecutar conductas de carácter sexual en los espacios comunes del condominio, si fuera el caso, o a vista y paciencia de los vecinos del barrio; verse envuelto en riñas con otros habitantes del edificio o barrio, o con otros habitantes del inmueble o sus visitas, alterando el orden normal de la vida en sociedad; infundir miedo a los vecinos del condominio o barrio en que se ubica la propiedad mediante conductas ejecutadas con la finalidad de evitar ser denunciado ante las autoridades competentes por hechos prohibidos en la ley y/o en este contrato.

Cualquier incumplimiento de las obligaciones o cualquier contravención a las prohibiciones establecidas para la parte arrendataria en esta cláusula dará pleno derecho a la parte arrendadora para poner término inmediato al presente contrato y a demandar las indemnizaciones de perjuicios que procedan de conformidad a la Ley con efecto inmediato.

NOVENO: Muebles ingresados a la propiedad. La parte arrendataria declara que los muebles que mantendrá en la propiedad arrendada son de su exclusivo dominio.



DÉCIMO: Robos o hurtos en la propiedad. La parte arrendadora no será responsable por los robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada, o por perjuicios que puedan producirse por incendio, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor, desperfectos en el ascensor, actos terroristas o productos de desórdenes de terceros.

DÉCIMO PRIMERO: Obligaciones impuestas por la autoridad. Serán de cargo de la parte arrendataria los gastos en que deba incurrirse para cumplir las órdenes o disposiciones impartidas por la autoridad referentes a condiciones sanitarias, higiénicas, reglamentarias o de otra naturaleza durante el tiempo en que ésta ocupe el inmueble.

DÉCIMO SEGUNDO: Exhibición de la propiedad a terceros. La parte arrendataria se obliga a exhibir la propiedad a terceros interesados en arrendar la misma y/o a dar las facilidades necesarias al propietario o a quien lo represente exhibirla durante los últimos 60 días de vigencia del contrato, o en cualquier tiempo, en caso de incumplimiento de cualquiera de las condiciones establecidas para la parte arrendataria en este contrato, debiendo acceder a lo menos a una exhibición semanal, en horario a convenir, y a falta de acuerdo, en el horario que el propietario determine. En todo caso, ambas partes deberán actuar de buena fe y colaborativamente para efectos de alcanzar un acuerdo en cuanto al día y hora en que deberá exhibirse la propiedad.

DÉCIMO TERCERO: Visitas a la propiedad. La parte arrendataria faculta al propietario o a quien lo represente a visitar la propiedad una vez al año para comprobar su estado de conservación.

DÉCIMO CUARTO: Prohibición de imputar la garantía al pago de rentas. La parte arrendataria no podrá en ningún caso imputar la garantía al pago de rentas insolutas, ni al arriendo del último mes que habite la propiedad.

DÉCIMO QUINTO: Codeudor solidario. En este acto comparece igualmente doña **JULIETA PATRICIA PERALTA TAPIA**, chilena, casada, dueña de casa, cédula de identidad N°13.911.678-k, con domicilio en San Manuel sin número, Codigua, comuna de Melipilla, Región Metropolitana, correo electrónico ferreteria.acopio@hotmail.com, número de celular +56944631324, quien se obliga solidariamente junto a la parte arrendataria a pagar la renta de arrendamiento y las sumas que correspondan por concepto de gastos comunes, cuentas de servicios, la



reparación de los daños que se ocasionen en las propiedad y las indemnizaciones que procedan, si fuera el caso, obligándose del mismo modo en que lo hace la parte arrendataria al cumplimiento de todas y cada una de dichas obligaciones, sin limitación alguna de ninguna especie más allá de las que establezca la ley, suscribiendo el presente contrato para específicamente este efecto.

DÉCIMO SEXTO: Publicidad de los datos personales de la parte arrendataria y del codeudor solidario. Con el objeto de dar cumplimiento a la Ley N°19.628 sobre Protección de Datos de Carácter Personal y sus modificaciones, la parte arrendataria y el codeudor solidario facultan irrevocablemente a la parte arrendadora para que ésta pueda dar a conocer la morosidad en el pago de las rentas de arrendamiento y consumos domiciliarios del inmueble arrendado a cualquier institución, registro o banco de datos personales con el objeto de que sea divulgada, liberando la arrendataria y el codeudor solidario al arrendador de cualquier responsabilidad que pudiere derivar de la señalada divulgación.

DÉCIMO SÉPTIMO: Inventario. Las partes declaran que, para efectos de determinar el estado en que se entrega el inmueble y las condiciones en que se encuentran los muebles y artefactos que lo guarnecen, han elaborado un registro audiovisual (video) y fotográfico, en que se detalla dicho estado, teniendo tal registro el carácter de inventario, manifestando la parte arrendataria plena conformidad con éste.

DÉCIMO OCTAVO: Domicilio, jurisdicción y competencia. Para todos los efectos derivados de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago y se someten a la jurisdicción de sus tribunales ordinarios de justicia.



TABITA ALEXANDRA BELTRÁN LARA
Arrendador



FRANCISCO ROSAMEL CARREÑO FARÍAS



Arrendatario



JULIETA PATRICIA PERALTA TAPIA

Codeudor solidario



CÉDULA DE
IDENTIDAD



REPÚBLICA DE CHILE

SERVICIO DE REGISTRO CIVIL E IDENTIFICACIÓN

APELLIDOS

CARREÑO
FARIAS

NOMBRES

FRANCISCO ROSAMEL

NACIONALIDAD

CHILENA

SEXO

M

FECHA DE NACIMIENTO

27 NOV 1967

NÚMERO DOCUMENTO

514.090.043

FECHA DE EMISIÓN

05 ENE 2018

FECHA DE VENCIMIENTO

27 NOV 2027

FIRMA DEL TITULAR

RUN 10.454.735-4



Verifique este documento en <https://ajs.cl> con el código adjunto. CVE: 039-CT-CONTRATO_DE_ARRIENDO_AP39472



[Handwritten signature]



Verifique este documento en <https://ajs.cl> con el código adjunto. CVE: 039-CT-CONTRATO_DE_ARRIENDO_AP39472



273P3 - 47

INCHL5209309394S32<<<<<<<<<<<
8001221F3001226CHL13911678<K<3
PERALTA<TAPIA<<JULIETA<PATRICI



Registro de Propiedad

Copia con Vigencia

El Conservador de Bienes Raíces de Santiago certifica que la inscripción de fojas 105119 número 147481 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2024, adjunta al presente documento, está conforme con su original y se encuentra vigente al día 28 de enero de 2025.

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

Santiago, 30 de enero de 2025.

 *Fuentes*

Carátula 23263230

proc_aut



Código de verificación: cpv162f7fe-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.

página 1 de 3



Verifique este documento en <https://ajs.cl> con el código adjunto. CVE: 039-CT-CONTRATO_DE_ARRIENDO_AP39472

N°147481 Santiago, veintiuno de noviembre del año dos
 PG/PG/PG mil veinticuatro.- Doña TABITA ALEXANDRA
 C: 22939251 BELTRAN LARA, C.I. 18.345.134-0, casada, bajo
 COMPRAVENTA el régimen de separación de bienes, de este
 INMOBILIARIA domicilio, es dueña del inmueble que
 LOS corresponde al departamento 314 del piso 3, del
 SACRAMENTINOS "Edificio Guillermo Mann", con acceso por
 S.A. Avenida Doctor Guillermo Mann número 1751,
 A Comuna de Ñuñoa, Región Metropolitana, de
 TABITA acuerdo al plano archivado bajo el número 7657
 ALEXANDRA y sus láminas respectivas; y dueña además de
 BELTRAN LARA derechos en proporción al valor de lo adquirido
 REP: 117010 en unión de los otros adquirentes en los bienes
 B: 2372611 comunes entre los cuales se encuentra el
 FR terreno, que corresponde al Lote A del plano de
 subdivisión respectivo, que deslinda: NORTE, en
 cincuenta y seis coma ochenta metros con calle
 Guillermo Mann; SUR, en cincuenta y seis coma
 ochenta metros, con otras propiedades; ORIENTE,
 en cuarenta metros con Lote B de la misma
 subdivisión; PONIENTE, en cuarenta metros con
 calle Francisco Meneses.- Lo adquirió por
 compra a la sociedad INMOBILIARIA LOS
 SACRAMENTINOS S.A., de este domicilio, según
 escritura de fecha quince de octubre del año
 dos mil veinticuatro, otorgada en la 19ª
 Notaría de Santiago, de don Pedro Ricardo
 Reveco Hormazábal, Repertorio Número 57782, por
 el precio de DOS MIL CUATROCIENTAS NOVENTA Y
 TRES UNIDADES DE FOMENTO, I.V.A. incluido, que
 se paga en la forma y condiciones establecidas
 en la escritura.- El título anterior está a
 Fojas 91207 Número 130745 del año 2017.- Rol de

