

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_AP39797



CVE: 039-CT-CONTRATO_DE_ARRIENDO_AP39797



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ESTEBAN BIRRELL PALMA

A

CECILIA NATALIA ORELLANO ZAPATA

En Santiago de Chile, a **1 de Febrero de 2025**, comparecen: Por una parte “EL ARRENDADOR”, **ESTEBAN BIRRELL PALMA**, cédula de identidad **Nº 18.396.162-4**, nacionalidad chileno, y por la otra parte “EL ARRENDATARIO”, **CECILIA NATALIA ORELLANO ZAPATA**, cédula de Identidad **Nº 21.103.258-8**, nacionalidad argentina con residencia chilena, casada, domiciliada en San José de la Estrella 921, depto. G15, comuna de La Florida, y con domicilio comercial en Rancagua 485, comuna de Providencia, han convenido el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO: En este acto y por el presente instrumento, el Arrendador entrega en arrendamiento al Arrendatario, quien acepta y recibe, el inmueble ubicado en **Av. La Florida 10695, departamento 213, Edificio Smart La Florida, Comuna de La Florida, rol 83210-00014**, con el estacionamiento N°3 de uso y goce exclusivo, en los términos y condiciones que a continuación se señalan.

SEGUNDO: La propiedad arrendada será destinada exclusivamente a **Habitacional**, no pudiendo este destino ser modificado por el Arrendatario, sin autorización previa y otorgada por escrito del Arrendador.

TERCERO: El presente contrato será considerado como de plazo fijo renovable para todos sus efectos legales y tendrá una duración de **12 meses**, comenzando a regir el





día **01 de Febrero de 2025**, terminando por tanto el día **31 de Enero de 2026**. No obstante, 2 meses antes, previo a la terminación del contrato de arrendamiento, si alguna de las partes no manifiesta por medio escrito, mediante carta certificada, la decisión de no proseguir con el contrato, éste se renovará automáticamente por un período de 1 año más y así sucesivamente.

CUARTO: La renta mensual de arrendamiento será de **\$ 520.000. - (quinientos veinte mil pesos) (no considera gastos comunes)**, que el Arrendatario deberá pagar por períodos anticipados, dentro de los **cinco** primeros días de cada mes, en el lugar y forma que indique el Arrendador. En este caso se establece que se deberá realizar mediante transferencia electrónica o depósito bancario a la **cuenta corriente de banco Itau, N° 0228852750 a nombre de Esteban Birrell, rut 18.396.162-4**. La mora en el pago de toda o parte de la renta de arrendamiento contados del día sexto de cada mes de arriendo, constituye en mora al arrendatario por un periodo de un mes completo para todos los efectos legales, quedando este obligado a pagar a título de multa moratoria, una suma convencional equivalente al 15% de las rentas adeudadas, para cada mes o fracción de mes de atraso en el pago, manteniéndose igualmente su obligación de pagar todas las rentas de arrendamiento hasta el término del respectivo período de vigencia del contrato o de sus respectivas prórrogas, sin perjuicio de que, además, estará obligado a pagar las rentas de arrendamiento y las multas respectivas que se devenguen hasta la restitución efectiva del inmueble.

La renta se reajustará cada 12 meses de acuerdo al porcentaje de variación que hubiere experimentado el Índice de Precios al Consumidor (I.P.C.) en el período que transcurra entre el primer día del primer mes y el último día del díuo décimo mes que preceden a aquel en que corresponda efectuar el reajuste. En el evento que el IPC sea negativo, la renta de arrendamiento se mantendrá sin variación.





La no recepción de un aviso de cobranza, no eximirá al Arrendatario de su obligación del pago oportuno de la renta de arrendamiento establecida en este contrato.

QUINTO: La propiedad que por el presente contrato se da en arrendamiento, se entrega en buen estado, y según lo detallado en Fotos de Entrega, con todos sus artefactos, instalaciones y accesorios en funcionamiento, incluidas luminarias y barras de cortinas nuevas, todo lo cual es conocido y aceptado por el Arrendatario, quien se obliga a conservarla y a restituirla en las mismas condiciones, atendido su uso legítimo, inmediatamente terminado el contrato por cualquier causa. La descripción del inmueble objeto del presente contrato, queda referida en acta de las "Fotos de Entrega y Recepción de Inmueble", el que se anexa a este instrumento y se entiende formar parte integrante del mismo. - Si transcurridos 10 días desde esta fecha, no constare reclamo u objeción alguna otorgada por escrito por el Arrendatario, éste se entenderá haber aprobado íntegramente las condiciones reflejadas en la fotos, aún cuando el mismo no la haya suscrito. Se entrega una carpeta Drive de respaldo digital a ambas partes.

SEXTO: A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que la recibe, la mantención y conservación de las especies, y artefactos adheridos al inmueble; el pago de los perjuicios y deterioros que causen en la propiedad arrendada, sus servicios, mobiliarios e instalaciones; y en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el Arrendatario entrega en garantía en este acto al Arrendador la suma de **\$ 780.000 (setecientos ochenta mil pesos), correspondiente a 1,5 mes de garantía**, al momento de la firma del contrato. Esta garantía se devolverá, de acuerdo a las rentas de arrendamiento vigentes a la fecha en que haya sido desocupada, dentro de los 60 días corridos siguientes a la fecha de restitución de la propiedad arrendada, a satisfacción del Arrendador, y previa entrega por parte del Arrendatario de los comprobantes de pago de todos los servicios públicos,





consumos y gastos comunes que afecten al inmueble, y que se hayan devengado durante la vigencia del contrato y hasta la fecha de restitución del mismo.

El arrendador queda desde ya facultado para descontar de dicha garantía, el valor de los deterioros y perjuicios que se hayan ocasionado en el inmueble, como, asimismo, el valor de las cuentas pendientes de energía eléctrica, gas, agua u otros que sean de cargo del Arrendatario.

Esta garantía se devolverá sólo al suscriptor del presente contrato y previa presentación del recibo entregado al momento de suscribir el contrato. La garantía que recibe el Arrendador (1,5 mes de garantía), en ningún caso podrá el Arrendatario imputarla o compensarla con alguna renta de arrendamiento futura ni al pago del último(s) mes(es) que permanezca en la propiedad, o con gastos que estuviere obligado a sufragar por el uso del inmueble, como por ejemplo gastos de agua, luz, gas, gastos comunes, etc.-

SEPTIMO: El Arrendatario estará obligado a pagar los gastos comunes o servicios especiales , así como los seguros de carácter obligatorio, que puedan corresponder al inmueble arrendado, dentro de los plazos fijados por y a la administración respectiva. Además, estará obligado a pagar directamente los consumos de luz, agua potable, gas, y demás consumos que no queden incluidos en el cobro de los gastos comunes o servicios especiales. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho al Arrendador para solicitar de las respectivas empresas o de la administración del edificio, el corte o suspensión de los servicios o suministros, y para demandar el pago de dichos consumos más los intereses, reajustes y multas que procedieren. Queda expresamente prohibido al Arrendatario suscribir convenios para el pago de estas cuentas de consumos o servicios especiales. Se entiende por gastos comunes los ordinarios y los extraordinarios, fondo de reserva, capital inicial, o cualquier otra



denominación que le asigne la administración del edificio, los cuales serán en su totalidad de cargo del Arrendatario desde la fecha del presente contrato

OCTAVO: El Arrendatario se obliga además a:

1. Mantener en perfecto estado de conservación y de aseo, todas y cada una de las dependencias del inmueble. Esto incluye mantener los elementos adheridos que son parte de la propiedad
2. Reparar o reponer por su cuenta los deterioros de carácter locativo o de cualquier otra especie que se produzcan por cualquier otra causa, entre otros, cielos, paredes, vidrios, pinturas, instalaciones; las llaves de los artefactos, las llaves de paso, las válvulas y flotadores de los excusados; los enchufes, timbres e interruptores de la instalación eléctrica; puertas, ventanas, closets, cerraduras, artefactos, etc., además de dar cumplimiento a la Ordenanza Municipal. No realizar ningún tipo de perforación en muros sin aviso y autorización del propietario
3. Mantener las condiciones de ventilación de la propiedad, a fin de evitar daños por humedad del ambiente
4. Dar aviso de inmediato al Arrendador si se produce algún desperfecto que sea de su responsabilidad con el fin de que proceda a su reparación.

El Arrendatario declara por este acto, conocer y aceptar en todas sus partes el Reglamento de Copropiedad, que es parte integrante de este contrato.

NOVENO: El Arrendador no tendrá obligación de efectuar mejoras ni reparaciones de ninguna especie en la propiedad arrendada, salvo aquellas de envergadura mayor que pudieran deberse a fallas de la construcción misma tales como roturas de cañerías interiores, filtraciones, inundaciones, efectos de temblores, etc. y de las reparaciones



que sean de su responsabilidad de conformidad a la ley. Las reparaciones y desperfectos de ordinaria ocurrencia serán de cargo del Arrendatario, con posibilidad de reembolso si así se acordara, y cuando previamente el Arrendador haya consentido en ellas, quedando, en consecuencia, a beneficio del inmueble.- El Arrendatario no podrá efectuar mejora alguna en el inmueble arrendado, sin el previo consentimiento del Arrendador, otorgado por escrito.- En todo caso, al término del contrato, todas las mejoras efectuada, quedarán a beneficio de la propiedad, a excepción de aquellas que se puedan separar sin detrimento del inmueble.

DECIMO: Queda prohibido al Arrendatario:

1. Subarrendar o ceder a cualquier título el presente contrato, salvo autorización previa y escrita del Arrendador;
2. Efectuar mejoras, transformaciones o variaciones de cualquier clase o naturaleza en el inmueble arrendado o en sus instalaciones de agua, luz eléctrica, pinturas, papel mural, etc., sin autorización previa y escrita del Arrendador.
3. Causar molestias a los vecinos realizando conductas impropias o contrarias a las buenas costumbres, la ley o los reglamentos municipales; introducir materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada; no cumplir con el reglamento de copropiedad del edificio.
4. Destinar el inmueble a un objeto distinto al señalado en la cláusula segunda de este contrato.

DECIMO PRIMERO: El arrendatario no podrá subarrendar o ceder a cualquier título el todo o parte del inmueble arrendado. Además, se establece que la propiedad no puede ser habitada por más de 4 personas, que corresponde a la capacidad de uso que tiene.





El no cumplimiento de esta condición, faculta al Arrendador para aplicar la cláusula Décimo Quinta del presente contrato

DECIMO SEGUNDO: El Arrendatario se obliga a restituir el inmueble inmediatamente al término de este contrato, si no se renovara según lo indicado en la cláusula tercera del presente contrato, lo que deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del Arrendador, entregándole las llaves y presentando los recibos que acrediten el pago hasta el último día que haya ocupado la propiedad, de las cuentas de consumo de la misma. En caso de que el Arrendatario no restituya el inmueble en la fecha de vencimiento original del contrato, seguirá obligado al pago de las rentas mensuales de arrendamiento hasta la restitución efectiva del inmueble, debiendo pagar además, a título de multa moratoria una suma igual a la última renta de arrendamiento que le hubiere correspondido pagar en el último mes de vigencia del contrato, por cada mes o fracción de mes de ocupación. Si la ocupación se mantuviera por más de seis meses, a partir del séptimo mes la multa se elevará a una suma equivalente a cuatro veces el valor de la última renta de arrendamiento que le hubiese correspondido pagar en el último mes de vigencia del contrato por cada mes o fracción de mes de ocupación, más las multas correspondientes.

La propiedad deberá ser restituida en el mismo estado en que fue recibida.

DECIMO TERCERO: Si el Arrendatario hiciera abandono del inmueble, sin restituirlo al propietario, bastará en este caso, para efectos de poner término al contrato y proceder a la restitución de la propiedad arrendada al Arrendador, la sola certificación del abandono por parte de un ministro de fe, según lo dispuesto en el artículo 6º de la ley 18.101.-



En este caso, de hacerlo antes del término del presente contrato, el Arrendatario no tendrá derecho a devolución del 1,5 mes de garantía entregado.

DECIMO CUARTO: El Arrendador tendrá la facultad de disponer el término ipso facto del presente contrato, y el Arrendatario se obliga a restituir el inmueble, de acuerdo a lo estipulado en la **ley 21.461 "ley Devuelveme mi Casa"**, poniéndolo a disposición del Arrendador en perfecto estado, junto al cumplimiento del pago de la cantidad adeudada por conceptos de gastos comunes y cuentas de servicios devengados, entre otras, por las siguientes causales:

- a) Si el Arrendatario no paga la renta mensual dentro de los plazos fijados.
- b) Si se atrasare por dos meses consecutivos en el pago de las cuentas por consumo de agua, luz, gas, y gastos comunes. -
- c) Si el Arrendatario cede o subarrienda el presente contrato o la propiedad dada en arrendamiento o cede o permite su uso u ocupación total o parcial a terceros, sin autorización previa y escrita del Arrendador. -
- d) Si causa deterioros en la propiedad o a sus instalaciones, sea directa o indirectamente.
- e) Si se hacen variaciones o modificaciones en el inmueble, especialmente estructurales o de instalaciones, sin previa autorización escrita del Arrendador.
- f) Si se cambia el destino del inmueble estipulado en la cláusula segunda del contrato.
- g) Si no mantuviera el inmueble en buen estado de conservación y aseo, atendido su uso legítimo, así como si no reparare o avisare oportunamente cualquier desperfecto que por ley sea de su cargo. –
- h) Si por cualquiera disposición o resolución legal, judicial o administrativa, se rebajare o congelare la renta de arrendamiento, el Arrendador está facultado para poner término ipso facto a este contrato. Por lo cual tendrá derecho a



requerir la restitución inmediata de la propiedad materia de este contrato y terminación anticipada del mismo.

- i) Si el Arrendatario hiciere abandono, sin aviso previo, de la propiedad arrendada y dejare de pagar las rentas de arrendamiento. En este caso bastará, para que el propietario recupere la propiedad, la sola certificación del abandono por parte de un ministro de fe, en los términos referidos en la cláusula anterior.
- j) El no cumplimiento de cualquiera de las cláusulas establecidas en el presente contrato.

En todos estos casos el Arrendador tendrá derecho para poner término ipso facto al contrato de arrendamiento, sin forma de juicio, con la sola notificación por carta certificada enviada al domicilio respectivo, debiendo el Arrendatario hacer entrega de la propiedad a más tardar en 10 días a contar de la fecha de notificación. De no cumplir con el plazo anterior, el Arrendatario quedará obligado a pagar, además, y a título de multa, la suma de un 1% de la renta vigente al momento del incumplimiento mencionado en la presente cláusula, por día de atraso en la entrega del inmueble, sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula décimo primera.

DECIMO QUINTO: En el evento que el Arrendador tenga que recurrir a la vía judicial para obtener el cumplimiento de cualquiera de las disposiciones contenidas en el presente instrumento, como, asimismo, para el logro de la restitución del inmueble al término del contrato, el Arrendatario se compromete y obliga a pagar a su costo los gastos judiciales y honorarios profesionales que origine dicha acción al Arrendador.

DECIMO SEXTO: El Arrendador no responderá en caso alguno por robos que puedan ocurrir en la propiedad y/o los bienes, o por los perjuicios que pueda sufrir el Arrendatario en caso de incendio, actos terroristas, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías,



efectos de humedad o calor, o cualquier otro caso fortuito o fuerza mayor, salvo que se deba a hecho o culpa suya. -

DECIMO SEPTIMO: El Arrendador, o su representante, tendrá el derecho y la facultad para visitar e inspeccionar el inmueble arrendado, en días de semana, en horario acordado por las partes, obligándose el Arrendatario a dar las facilidades necesarias que el caso requiera, exceptuando situaciones de fuerza mayor.- Durante los últimos 2 meses de vigencia del contrato de arrendamiento o en caso de posibilidad de venta o nuevo arriendo de la propiedad, el Arrendatario estará obligado a permitir las visitas indicadas, al menos 3 días de la semana, en un horario a convenir con el Arrendador, no pudiendo ser inferior a 1 horas diarias.

DECIMO OCTAVO: Para todos los efectos legales, las partes convienen elevar a calidad de cláusulas esenciales y determinantes todas y cada una de las cláusulas del presente contrato, fijando su domicilio en la ciudad de Santiago y prorrogando la competencia a sus Tribunales de Justicia.

DECIMO NOVENO: Serán de cargo del Arrendatario los gastos que puedan ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que, en cualquier tiempo, puedan impartir la autoridad en razón del uso a que se destinará el inmueble, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, municipales o reglamentarias.

VIGESIMO: Las partes convienen expresamente que tanto el Arrendador como el Corredor de Propiedades que intervienen en el arrendamiento de que da cuenta el presente instrumento, quedan desde luego totalmente exonerados de cualquier responsabilidad en el evento que:



- a) Alguna autoridad, sea esta administrativa, judicial o municipal impidiera por cualquier causa o gravara en cualquier forma el ejercicio de la actividad comercial y/o profesional y/o lucrativa que el Arrendatario se propone realizar en la propiedad objeto del arrendamiento.
- b) Hubiese un ocupante en la propiedad materia de este contrato y por dicho motivo se produjese un retardo en la entrega de la misma.

Además, se deja constancia que el Corredor de Propiedades sólo se encarga de gestionar la realización del presente contrato entre las partes, y no considera la gestión de administrar el inmueble en arriendo posterior a la firma del contrato, lo cual queda en responsabilidad del Arrendador

VIGESIMO PRIMERO: Los impuestos y gastos que deriven de la suscripción del presente contrato serán de cargo entre Arrendatario y Arrendador en partes iguales

VIGESIMO SEGUNDO: Sin anular las cláusulas indicadas anteriormente, y a modo de garantizar el pago del arriendo, el Arrendatario debe pagar anualmente al Arrendador un Seguro de Arriendo, en la compañía y condiciones que estipule el Arrendador. Este seguro en su primer año tiene un costo de **\$149.000**, y se cancelará al momento de la firma del presente.

En caso de extensión del contrato por 12 meses más, el Arrendador debe volver a cancelar el Seguro de Arriendo, en un monto actualizado, según lo que le indique el Arrendador.

VIGÉSIMO TERCERO: El presente contrato se otorga en tres copias de igual tenor, quedando una en poder de cada parte contratante y otra en poder del Corredor de propiedades.





VIGÉSIMO CUARTO: Con el objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en la ley 19.628, el Arrendatario faculta irrevocablemente al Arrendador, o a quién tenga a su cargo la administración del inmueble arrendado, indistintamente, para que puedan informar y dar a conocer la morosidad en el pago de las rentas de arrendamiento del inmueble, y de gastos comunes y consumos de servicios relacionados con el inmueble arrendado. Al efecto podrán proporcionar dicha información a cualquier registro o banco de datos personales, con el objetivo de que sea divulgada. El Arrendatario revela y libera al Arrendador y al Administrador del inmueble, de toda y cualquiera responsabilidad que se pudiera derivar de la divulgación de la información relativa a la morosidad en el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento.

ESTEBAN BIRRELL PALMA
RUT: 18.396.162-4
ARRENDADOR

CECILIA NATALIA ORELLANA
RUT: 21.103.258-8
ARRENDATARIO





Conservador de Bienes Raíces
de Santiago

Morandé 440
Santiago

Teléfono:
2 2390 0800

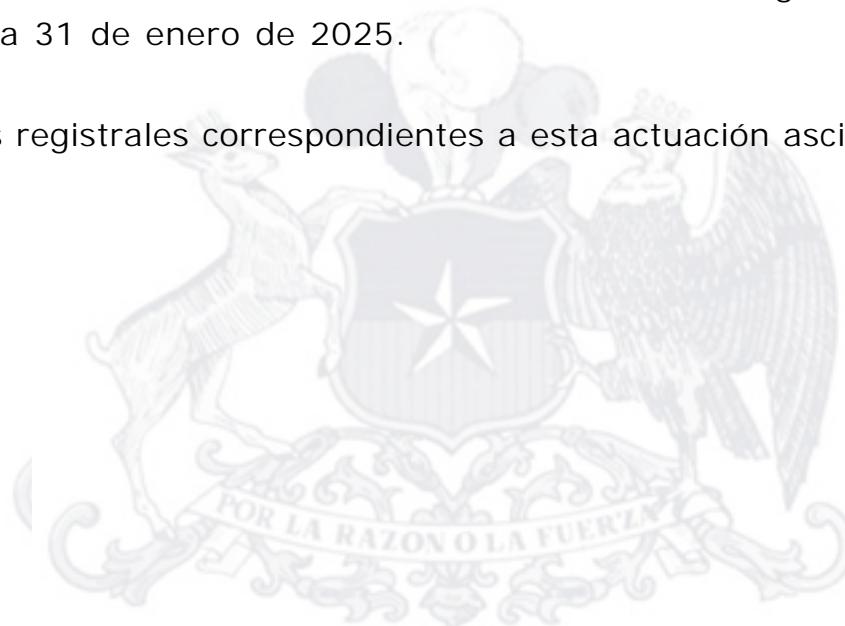
www.conservador.cl
info@conservador.cl

Registro de Propiedad

Copia con Vigencia

El Conservador de Bienes Raíces de Santiago certifica que la inscripción de fojas 106455 número 149431 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2024, adjunta al presente documento, está conforme con su original y se encuentra vigente al día 31 de enero de 2025.

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



Santiago, 4 de febrero de 2025.

Carátula 23280336

proc_aut



Código de verificación: cpv1633ad0-0
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_AP39797

Nº149431 Santiago, veintiséis de noviembre del año dos
NV/NV/NV mil veinticuatro.- Don ESTEBAN BIRRELL PALMA,
C: 22948493 C.I. 18.396.162-4, soltero, de este domicilio,
COMPRAVENTA es dueño del inmueble que corresponde al
INMOBILIARIA departamento 213 del piso 2, del "Edificio
SUR TREINTA Y Smart La Florida", con acceso por Avenida La
TRES SpA Florida número 10695, Comuna de La Florida,
A Región Metropolitana, de acuerdo al plano
ESTEBAN BIRRELL archivado bajo el número 7481 y sus láminas
PALMA respectivas; y dueño además de derechos en
REP: 117753 proporción al valor de lo adquirido en unión de
B: 2321474 los otros adquirentes en los bienes comunes
FR entre los cuales se encuentra el terreno, que
deslinda: NORPONIENTE, tramo F-A1 con otras
propiedades; NORORIENTE, tramo A1-B1 con
Avenida La Florida; SURORIENTE, tramo B1-C y
tramo D-E de treinta y uno coma setenta y cinco
metros, ambos con otras propiedades;
SURPONIENTE, tramo C-D de doce coma cero cinco
metros y tramo E-F de treinta y dos coma
cincuenta y dos metros, ambos con otras
propiedades.- Lo adquirió por compra a la
sociedad INMOBILIARIA SUR TREINTA Y TRES SpA,
de este domicilio, según escritura de fecha
veinticinco de octubre del año dos mil
veinticuatro, otorgada en la 38^a Notaría de
Santiago, de doña María Soledad Lascar Merino,
Repertorio Número 49049, por el precio de TRES
MIL SEISCIENTAS SETENTA Y TRES UNIDADES DE
FOMENTO, I.V.A. incluido, que se paga en la
forma y condiciones establecidas en la
escritura.- Los títulos anteriores están a
Fojas 1067 Número 1533 del año 2019 y a Fojas



1067 Número 1534 del año 2019.- Rol de avalúo

número 83210-14, Comuna de La Florida.-

Requierente: Banco Itaú Chile.- LUIS MALDONADO

C.

Fin del Texto





Verifique este documento en <https://ajs.cl> con el código adjunto.



CVE: 039-CT-CONTRATO_DE_ARRIENDO_AP39797

CÉDULA DE
IDENTIDAD



REPÚBLICA DE CHILE

SERVICIO DE REGISTRO CIVIL E IDENTIFICACIÓN



APELLIDOS

ORELLANO
ZAPATA

NOMBRES

CECILIA NATALIA

NACIONALIDAD

CHILENA

FECHA DE NACIMIENTO

06 ENE 1984

FECHA DE EMISIÓN

18 ENE 2024

SEXO

F

NÚMERO DOCUMENTO

534.061.674

FECHA DE VENCIMIENTO

06 ENE 2034

FIRMA DEL TITULAR

RUN 21.103.258-8





Nació en: **ARGENTINA**
Profesión: **No informada**

3RL70 - 4H

INCHL5340616744S23<<<<<<<<<<
8401061F3401066CHL21103258<8<5
ORELLANO<ZAPATA<<CECILIA<NATAL

