

El Notario que suscribe, certifica que el presente documento electrónico, reproducido en las siguientes páginas, es copia fiel e íntegra 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 Notaría 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](http://www.ajs.cl) con el siguiente código:**

**039-CT-CONTRATO\_DE\_ARRIENDO\_AP37491**



## CONTRATO DE ARRIENDO

EN SANTIAGO, a 23 de enero de 2025, comparecen: don MATIAS ORFALI HOTT, chileno, casado, cédula nacional de identidad N° 10.303.251-2, E-mail: [matiasorfalihott@gmail.com](mailto:matiasorfalihott@gmail.com), domiciliado en Los Militares 5277, comuna de Las Condes, en adelante “EL ARRENDADOR” y “ADMINISTRADOR”; y LUIS IGNACIO CHAURA VARAS, RUT: 19.640.986-6, Nacionalidad: Chileno, Profesión U Oficio: Ingeniero Comercial, Estado Civil: Soltero, Dirección Actual: Independencia 1550. Osorno, E-Mail: [ignacio.chaura@gmail.com](mailto:ignacio.chaura@gmail.com), Teléfono De Arrendatario: 9 99755880, Y VALERIA LORETO PUÑOÑANCO BRAVO, RUT: 18.964.416-7, Nacionalidad: Chilena, Profesión U Oficio: Psicóloga, Estado Civil: Soltera, Dirección Actual: Independencia 1550. Osorno, E-Mail: [9895valeria@gmail.com](mailto:9895valeria@gmail.com), Teléfono De Arrendatario: 9 34057451, en adelante “ARRENDATARIO”; y PABLO ANTONIO EMBRY ESPADA, RUT: 12.057.641-0, Nacionalidad: Chileno, Profesión U Oficio: Ingeniero Comercial, Estado Civil: Casado, Teléfono de Aval: +569 6142 3133, [pablo.embry@plussfactoring.cl](mailto:pablo.embry@plussfactoring.cl), en adelante “AVALES O CODEUDORES SOLIDARIOS” o indistintamente el “AVAL”, quienes exponen que han convenido en el siguiente contrato:

PRIMERO: PROPIEDAD: El Arrendador da en arrendamiento al Arrendatario, quién acepta para sí, calle Los Militares 5277, departamento 202, Estacionamiento 43, Comuna de las Condes, Región Metropolitana.

SEGUNDO: RENTA: La renta de arrendamiento será la suma \$680.000 seiscientos ochenta mil mensuales. Este pago deberá hacerse en forma anticipada, dentro de los cinco primeros días de cada mes. Dicho pago mensual se realizará por el arrendatario depositando o transfiriendo electrónicamente en Cuenta Corriente N° 1480455100 del Banco de Chile, a nombre de MATIAS ORFALI, cédula nacional de identidad N° 10.303.251-2. Los comprobantes de transferencias deberán ser enviados al correo electrónico [matiasorfalihott@gmail.com](mailto:matiasorfalihott@gmail.com). El comprobante servirá al arrendatario como comprobante de pago para los efectos contables.

Con objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 19.628 sobre Protección de Datos de Carácter Personal, el Arrendatario por el presente acto, otorga irrevocablemente su consentimiento libre e informado, para que EL ARRENDADOR o su representante, pueda dar a conocer cualquier morosidad, en las rentas, gastos comunes y de cualquier otro cobro que fuere procedente en



conformidad al Contrato, a Servicios Equifax Chile Limitada, para ser incorporada en sus registros y bases de datos e informadas a terceros. El Arrendatario exime al Arrendador de cualquier responsabilidad que pudiese originarse a este respecto. Este consentimiento alcanza para cualquier otro medio de divulgación de antecedentes comerciales.

TERCERO: DESTINO: El Arrendatario se obliga a destinar el inmueble exclusivamente para fin HABITACIONAL. Esta obligación del Arrendatario es determinante y esencial para la celebración del presente contrato y términos legales. El Arrendador autoriza al Arrendatario para utilizar la propiedad para habitacional.

CUARTO: PLAZO: El arrendamiento regirá desde el 01 de FEBRERO de 2025 hasta el 31 de ENERO del 2026 (plazo de un año). En caso de que finalice el contrato al término del primer año, el nuevo plazo del contrato se renovará en forma tácita, sucesiva y automáticamente por períodos anuales cada uno. Esto regirá, siempre y cuando, en caso que a la fecha de expiración, no haya ocurrido alguno de los siguientes hechos:

- a) Que el Arrendatario haya comunicado por escrito al Arrendador su deseo de restituir la propiedad en la fecha de expiración del contrato. Esto deberá ser estipulado mediante carta certificada o notarial dirigida al domicilio del arrendador y en paralelo al e-mail del arrendador, ambos datos indicados en el presente contrato, con una fecha de anticipación no inferior a 60 días respecto de la fecha fijada para la expiración del arrendamiento o de cualquiera de sus prórrogas. Para tales efectos, la fecha máxima de aviso será el día 01 de DICIEMBRE del 2025 (o año correspondiente al contrato en curso en caso de haber ocurrido prórroga posterior al 1° año).
- b) Que el Arrendador haya comunicado por escrito al Arrendatario su deseo de recibir la restitución de la propiedad a la expiración del plazo estipulado, mediante carta certificada o notarial dirigida al domicilio de éste, indicado en el presente contrato. Esto deberá hacerse con una anticipación no inferior a 60 días respecto de la fecha fijada para la expiración del arrendamiento, o de cualquiera de sus prórrogas.
- c) Transcurrido el plazo de un (1) año de vigencia del contrato y, en caso de que este sea renovado, el Arrendatario podrá ejercer el derecho de resolución anticipada del contrato, previo aviso por escrito con una antelación mínima de sesenta (60) días, mediante carta certificada o notarial dirigida al domicilio del Arrendador y enviada paralelamente a su correo electrónico.

En caso de proceder con la terminación anticipada, el Arrendatario tendrá derecho a la restitución de la suma entregada en calidad de garantía, equivalente a \$1.360.000 (un millón trescientos sesenta mil pesos), monto correspondiente a dos (2) meses de arriendo, dentro del término de cuarenta y cinco (45) días siguientes a la terminación del contrato.

No obstante, el Arrendador se encuentra facultado para descontar del monto de la garantía los valores que correspondan a:

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

CVE: 039-CT-CONTRATO\_DE\_ARRIENDO\_AP37491



1. Deterioros y perjuicios ocasionados por el Arrendatario, que afecten el inmueble objeto del contrato.
2. El importe de las cuentas pendientes de gastos comunes, energía eléctrica, gas, agua, y televisión por cable, que sean atribuibles al Arrendatario y que no hayan sido saldadas hasta la fecha de terminación del contrato.
3. Todo gasto necesario para que el departamento sea devuelto en las mismas condiciones (pintado, arreglado, limpio, con mantención al aire acondicionado 1 vez al año y en general equipamiento de inventario adecuadamente funcionando)

QUINTO: OTROS PAGOS: El Arrendatario estará obligado a pagar oportunamente y a quién corresponda los consumos de luz, agua potable, gastos comunes y demás consumos pertinentes.

Además, estará obligado a mostrar los comprobantes de pago en caso de que el arrendador los solicite.

SEXTO: TERMINACION ANTICIPADA DEL CONTRATO: El retardo de 10 días a contar del día 5 de cada mes, en el pago de la renta, de los gastos comunes, o de los servicios especiales, dará derecho al Arrendador para hacer cesar inmediatamente el arrendamiento junto a la restitución inmediata del inmueble y pagarse de las cuentas morosas y gastos comunes impagos con “la garantía” que se menciona más adelante en la cláusula décimo tercero.

SEPTIMO: PROHIBICIONES AL ARRENDATARIO: Queda prohibido al Arrendatario subarrendar o ceder a cualquier título el presente contrato; hacer variaciones en la propiedad arrendada; causar molestias a los vecinos; introducir materiales explosivos o de mal olor en la propiedad arrendada, y en general no acatar las normas internas del edificio fijadas por el Reglamento de Copropiedad y las instrucciones especiales impartidas por la Directiva de la Comunidad y el Administrador. Le queda especialmente prohibido destinar el inmueble a un objeto distinto del señalado en la cláusula tercera de este contrato. La cesión del arrendamiento o subarriendo con infracción de esta prohibición, hará al arrendatario responsable de todos los perjuicios que de ello puedan derivarse para el Arrendador. Sin perjuicio de la inoponibilidad de la misma, la infracción de cualquiera de estas prohibiciones importará una multa equivalente a 2 meses de arriendo y término de contrato.

OCTAVO: MANTENCION DEL INMUEBLE: El Arrendatario, se obliga a mantener en perfecto estado de funcionamiento las llaves de los artefactos, las llaves de paso, las válvulas y flotadores de los excusados, y los enchufes, timbres e interruptores de la instalación eléctrica, reparándolos o cambiándolos por su cuenta. Conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación; en general efectuar oportunamente y a su costo, todas las reparaciones adecuadas para la conservación y buen funcionamiento de la propiedad arrendada. Además queda especificado en este contrato, todo el Inventario que posee el depto. 202.

NOVENO: MEJORAS: El Arrendador no tendrá obligación de hacer mejoras en el inmueble. Las mejoras

que pueda efectuar el Arrendatario quedarán 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 monto, carácter o naturaleza, sin perjuicio de poder convenirse otra forma por escrito. Queda permitido al arrendatario hacer todas aquellas mejoras que le permitan obtener los permisos para el desarrollo de su giro, cuyo único requisito será dar aviso y tener autorización por medio de correo electrónico a quien administra la propiedad.

DECIMO: RESTITUCION DEL INMUEBLE: El Arrendatario se obliga a restituir el inmueble inmediatamente terminado este contrato. Esta entrega se deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad calle Los Militares 5277, departamento 202, comuna de las Condes, limpia, recién pintada y en el mismo estado en que ha sido dada en arriendo, poniéndola a disposición del Arrendador y entregándole las llaves. Además, deberá exhibir los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de los gastos comunes y servicios especiales, como igualmente de los consumos de energía eléctrica, agua y otros similares no incluidos en los gastos comunes o servicios especiales.

DECIMO PRIMERO: PERJUICIOS EN EL INMUEBLE: El Arrendador no responderá en caso alguno por robos que puedan ocurrir en la propiedad o por los perjuicios que pueda sufrir el Arrendatario en caso de incendio, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor, u otros hechos de análoga naturaleza.

DECIMO SEGUNDO: VISITAS AL INMUEBLE: El Arrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias para que el Arrendador o quien lo represente, pueda visitar el inmueble. Asimismo, en caso que se desee venderlo, el Arrendatario se obliga a permitir su visita a lo menos 2 días hábiles a la semana y los días Sábados de 10:00 a 14:00 hrs de cada semana, a elección del Arrendatario y con su coordinación previa.

DECIMO TERCERO: GARANTIA DEL ARRIENDO: A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el estado en que la recibe; la devolución y conservación de las especies y artefactos que se indicarán en el inventario; el pago de los perjuicios y deterioros que causen 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 al Arrendador la suma equivalente a 2 meses equivalente a \$1.360.000 (Un millón trescientos sesenta mil pesos) de la renta estipulada, que este se obliga a restituirle por igual equivalencia dentro de los 45 días siguientes a la entrega a su satisfacción de la propiedad arrendada, 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 pertinentes de gastos comunes, energía eléctrica, gas, agua y televisión por cable.

DECIMO CUARTO: PROHIBICION DE IMPUTAR LA GARANTIA: El Arrendatario no podrá en caso alguno imputar la garantía al pago de la renta de arrendatario ni a un tratándose de la renta del último mes.

DECIMO QUINTO: NATURALEZA DE LAS CLAUSULAS: Para todos los efectos legales, las partes declararan que han elevado las obligaciones del Arrendatario a la calidad de esenciales y por ello cualquier infracción se estimará necesariamente como grave incumplimiento al contrato de arrendamiento, y la ocurrencia de cualquiera de dos de ellas, constituirá incumplimiento reiterado del Contrato de Arrendamiento.

DECIMO SEXTO: Se prohíbe al arrendatario negociar o hacer convenio con las empresas de energía eléctrica y/o cualquier otro consumo domiciliario acuerdos de pago o renegociaciones de cualquier naturaleza.

DECIMO SEPTIMO: DOMICILIO: Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales de Justicia.

DECIMO OCTAVO: MULTA EN CASO DE ATRASO: El atraso en el pago de la renta de arrendamiento después del plazo establecido en la cláusula segunda de este contrato, devengará a título de sanción o multa, la cantidad equivalente a 0,2 UF por cada día de atraso. Cláusula penal que las partes aceptan en este acto, como una avaluación anticipada de perjuicios. Para todos los efectos legales derivados del presente contrato, los intereses y multas pactadas, se considerarán que forman parte de la renta mensual de arrendamiento.

DECIMO NOVENO: AVAL Y CODEUDOR SOLIDARIO. Don PABLO ANTONIO EMBRY ESPADA, RUT: 12.057.641-0, en representación de LUIS IGNACIO CHAURA VARAS, RUT: 19.640.986-6 Y OTRA, respecto del contrato precedente, aceptando desde luego los plazos, prórrogas y modificaciones del contrato que puedan introducirle las partes, especialmente las variaciones en la renta del arrendamiento y comprometiéndose a pagar deudas o los gastos insolutos que son de la responsabilidad por parte del arrendatario y que la garantía no alcanzare a cubrir.

Esta fianza y codeuda solidaria, se extiende naturalmente a las rentas de arrendamiento, a los intereses, incluso penales, a las comisiones y a las demás obligaciones accesorias del incumplimiento del presente contrato, lo que incluye, sin que la enunciación que sigue implique limitación, obligaciones por concepto de impuestos, tributos, contribuciones, derechos, cargas, arreglos, refacciones y por cualquier otro concepto, y garantiza también las prórrogas y renovaciones, modificaciones, aumentos de renta de arrendamiento y otras que puedan ser acordadas con respecto al mismo, el reembolso de los gastos de cobranza, judiciales o extrajudiciales, incluidos honorarios razonables de abogados, si existieren, en que se incurra con ocasión de gestiones o demandas relacionadas con el presente contrato.

El(los) Aval(es), renuncia en favor de la Arrendador a cualquier derecho, excepción, alegación o defensa que diga relación con esta materia, y en especial el derecho que otorga el Fiador el artículo 1649 del

Código Civil y al beneficio de división de que trata el artículo dos mil trescientos sesenta y siete del Código Civil, otorgando carácter de indivisibles o todas y cada una de las obligaciones que asume por el presente instrumento, de tal manera que el Arrendador podrá exigir el cumplimiento de tales obligaciones, en su totalidad de cualquiera de los herederos del fiador y codeudor solidario, de conformidad con lo prescrito en los artículos 1526 N° 4 y 1528 del Código Civil.

#### VIGÉSIMO: REAJUSTE

Las rentas de arrendamiento se reajustarán durante toda la vigencia del arrendamiento. Este reajuste se hará cada 12 meses, en la misma proporción o porcentaje positivo en que haya podido variar el Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el organismo que lo reemplace, en la relación al periodo que medie entre el último día del mes que ante precede al que empieza a regir este contrato y el último día del mes anteprecendente a aquel en que debe comenzar a regir el reajuste respectivo.

VIGÉSIMO PRIMERO: EL ARRENDADOR para efectos de garantizar la entrega de la propiedad en buen estado de aseo y conservación, dará al arrendatario 30 días de marcha blanca, dentro de los cuales cualquier desperfecto encontrado en él, se hará cargo de la reparación el ARRENDADOR. Luego de ese lapso, se entenderá que todo funciona perfectamente y será responsabilidad del arrendatario mantener todo en perfecto estado. En caso de producirse algún desperfecto en la propiedad, en cualquier periodo, por el cual deba responder EL ARRENDADOR por ser del tipo estructural, cañerías rotas o similar, EL ARRENDATARIO dará aviso de inmediato para hacerlo reparar. Si no se tomaran las medidas pertinentes dentro de los quince primeros días siguientes al aviso, EL ARRENDATARIO podrá hacerlo reparar y descontarlo del pago de la renta.

Se firma el presente contrato en dos ejemplares del mismo tenor y data

#### COMPROBANTE DE PAGO

En este acto se debe pagar al Arrendador:

\$680.000.- (Seiscientos ochenta mil pesos), correspondiente al primer mes de arriendo.

\$1.360.000 (Un millón trescientos sesenta mil pesos), correspondiente a 2 meses de renta de arrendamiento como garantía de los cuales ya fueron abonados **680.000** a modo de reserva.

\$404.000.- (cuatrocientos cuatro mil pesos), correspondiente a la Comisión (50%) + IVA de la empresa Moviing Chile SPA.

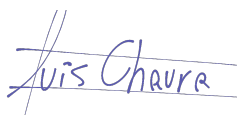


MATÍAS ORFALI HOTT

RUT 10.303.251-2

[matiasorfalihott@gmail.com](mailto:matiasorfalihott@gmail.com)

Arrendador / Administrador




LUIS IGNACIO CHAURA VARAS,

RUT: 19.640.986-6,

[ignacio.chaura@gmail.com](mailto:ignacio.chaura@gmail.com),

Arrendatario



VALERIA LORETO PUÑOÑANCO BRAVO,

RUT: 18.964.416-7

[9895valeria@gmail.com](mailto:9895valeria@gmail.com),

Arrendatario



PABLO ANTONIO EMBRY ESPADA,

RUT: 12.057.641-0,

[pablo.embry@plussfactoring.cl](mailto:pablo.embry@plussfactoring.cl),

Aval y Codeudor Solidario



### **INVENTARIO DP 202, LOS MILITARES.**

- Cocina a gas funcionando
- Horno eléctrico funcionando.
- Aire Acondicionado funcionando.
- Piso flotante en perfecto estado
- Paredes pintadas.
- Encimera a Gas funcionando

**Se deberá verificar el estado de mantenimiento del inventario al momento de la entrega de llaves. Si hubiera algún desperfecto será informado al Arrendador mediante correo electrónico [matiasorfalihott@gmail.com](mailto:matiasorfalihott@gmail.com), para su respaldo.**











Nació en: UNIVERSIDAD, SANTIAGO  
Profesión: No informada

INCHL5303198210S13<<<<<<<<<<<  
7205088M320508OCHL12057641<0<6  
EMBRY<ESPADA<<PABLO<ANTONIO<<<

