

El Notario que suscribe, certifica que el presente documento electrónico, reproducido en las siguientes páginas, es copia fiel e íntegra del original de ARRIENDO AP37677. Doy fe.

Firmado electrónicamente por VICTOR FLORES MORALES, Notario Suplente de la 1<sup>a</sup> Notaria de Independencia, a las 17:11 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-ANF-CONTRATO\_DE\_ARRIENDO\_AP37677**



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

**RENTANDO CORRETAJE INMOBILIARIO SpA**

**A**

**BASTIAN IGNACIO LARA CUEVAS**

En Santiago de Chile, a 25 de enero del año 2025, entre: **Rentando Corretaje Inmobiliario SpA**, rol único tributario N°77.355.253-3, debidamente representada, según se acreditará, por don **Diego Kostin García**, cédula nacional de identidad N°9.138.173-7, y por don **Ramón Rojas Hernández**, cédula nacional de identidad N°9.459.547-9, correo electrónico [contacto@rentando.online](mailto:contacto@rentando.online), todos domiciliados para estos efectos en Avenida Los Dominicos N°8630, oficina N°806, comuna de Las Condes, Santiago, en adelante indistintamente, el “**Arrendador**” o la “**Arrendadora**” por una parte, y por la otra; don **Bastián Ignacio Lara Cuevas**, chileno, cédula nacional de identidad N°20.140.928-4, técnico instalador, correo electrónico basti.ignacio.lara@gmail.com, teléfono de contacto N°56971204541, con domicilio en calle Bravo Iuco N°1209, comuna de Pudahuel, Región Metropolitana, en adelante indistintamente, el “**Arrendatario**” o la “**Arrendataria**”, y conjuntamente con el “**Arrendador**” y/o “**Arrendadora**”, las “**Partes**”; exponen que han convenido el siguiente Contrato de Arrendamiento en adelante, el “**Contrato**”, de acuerdo a las estipulaciones que a continuación se indican:

**PRIMERO: Objeto.**

El Arrendador se encuentra facultado para dar en arrendamiento los siguientes inmuebles:

Edificio	Santa Elvira
Departamento N°	1506
Tipología	estudio
Estacionamiento N°	-
Bodega N°	-
Dirección	calle Santa Elvira N°97
Comuna	Santiago



Se comprenden en el arrendamiento, los artefactos, instalaciones y especies que se individualizan en el inventario suscrito por las partes y que se considerará parte del presente contrato.

Por el presente instrumento, el Arrendador, da en arrendamiento al Arrendatario los inmuebles individualizados precedentemente, en adelante indistintamente, la “Propiedad” o el “Inmueble”, quienes la toman y aceptan para sí.

La entrega material de la Propiedad se efectúa en este acto, a satisfacción del Arrendatario.

Forman parte integrante del presente contrato el acta de entrega que las Partes suscriben en este acto, dejando las Partes expresa constancia que el inmueble no se encuentra amoblado, lo anterior implica que el presente contrato de arrendamiento no se encuentra afecto a IVA.

El Arrendador declara que la Propiedad se encuentra en buen estado de conservación, que no registra deudas pendientes de ningún tipo por consumos domiciliarios o gastos comunes, que no ha sido declarada bien familiar, ni tiene ninguna limitación al dominio que impida la celebración del presente Contrato.

El Arrendatario se obliga a destinar la referida propiedad exclusivamente como casa habitación para él y su familia, acordando expresamente las Partes que esta obligación es un elemento esencial para la celebración del presente Contrato. En ningún caso el Arrendatario podrá admitir la ocupación o habitación del departamento o espacios comunes por terceros ajenos o que superen a la cantidad de personas indicada en la cláusula OCTAVO g).

Es condición esencial del presente Contrato el estricto cumplimiento por parte de los Arrendatarios de las obligaciones y limitaciones indicadas en las cláusulas SÉPTIMO y OCTAVO. El incumplimiento de estas obligaciones y limitaciones constituirá causal de término inmediato del Contrato, de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial alguna, y además devengará en una multa diaria en favor del Arrendador de 10 Unidades de Fomento, con un tope de seis meses de renta de arrendamiento, hasta que cese el incumplimiento respectivo. Lo señalado anteriormente es sin perjuicio de los demás derechos del Arrendador.

## **SEGUNDO: Destino.**

La Propiedad arrendada será destinada exclusivamente para fines habitacionales.



**TERCERO: Plazo.**

El presente Contrato tendrá vigencia a contar del día **27 de enero del año 2025**, hasta el día **31 de enero del año 2026**. Al término del periodo original de vigencia o de cualquiera renovación, el Contrato se renovará automáticamente en los mismo términos por períodos iguales y sucesivos de 12 meses cada uno, salvo que una de las Partes diere aviso a la otra mediante carta certificada o notarial enviada al domicilio de la otra parte, o a la propiedad arrendada para el caso en que el Arrendador deseare poner término al Contrato y/o mediante correo electrónico en los términos señalados en la cláusula DÉCIMO SEXTO de este Contrato, con a lo menos 45 días de anticipación al vencimiento de dicho plazo o de cualquiera de sus prórrogas, de su intención de no renovar el Contrato. En caso que alguna de las Partes termine en forma anticipada el presente Contrato podrá cobrar una multa equivalente a dos meses de renta de arrendamiento.

Sin perjuicio de lo anterior, las Partes acuerdan que transcurrido un año de vigencia del presente Contrato, el Arrendatario estará facultado para poner término anticipado al presente Contrato y restituir el Inmueble en cualquier tiempo antes del plazo estipulado o de cualquiera de sus prórrogas, para lo cual deberá notificar al Arrendador mediante carta certificada o notarial enviada a su domicilio, o mediante correo electrónico en los términos señalados en la cláusula DÉCIMO SEXTO de este Contrato, con a lo menos 45 días de anticipación a la fecha en que la terminación anticipada del Contrato haya de producir sus efectos, estando obligada en este caso a pagar la renta mensual de arrendamiento durante los referidos 45 días **y en todo y cualquier caso hasta la fecha de restitución efectiva del Inmueble**. El Arrendador emitirá el salvoconducto de salida de los Arrendatarios una vez que recaude la totalidad de las rentas de arrendamientos y los Arrendatarios exhiban el comprobante de pago anticipado de los gastos comunes a la administración de la comunidad por un monto equivalente al último gasto común del departamento y los recibos de pago de las cuentas de servicio.

De igual manera, las Partes acuerdan que el Arrendador también estará facultado para poner término anticipado al presente Contrato y solicitar la restitución del Inmueble una vez transcurrido un año de vigencia del presente Contrato, para lo cual deberá notificar al Arrendatario mediante carta certificada o notarial enviada a su domicilio o a la propiedad arrendada mediante correo electrónico en los términos señalados en la cláusula DÉCIMO SEXTO de este Contrato, con a lo menos 60 días de anticipación a la fecha en que la terminación anticipada del Contrato haya de producir sus efectos.

En caso de no renovación del presente Contrato, o en el evento que el propietario decidiera vender el inmueble, el Arrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias para permitir su visita a los posibles interesados en los días y horas que se determinen de común acuerdo



entre las Partes, obligación que el Arrendatario deberá cumplir a lo menos durante dos horas en tres días a la semana durante los últimos sesenta días de la vigencia del Contrato.

**CUARTO: Inventario.**

Quedan incluidos en el arriendo de la Propiedad los artefactos y especies de que dé cuenta el inventario que podrán celebrar las Partes, el cual se tendrá como parte integrante de este Contrato para todos los efectos legales. El Arrendatario declara que recibe la Propiedad y las especies inventariadas a su entera satisfacción y que se obliga a restituir todo en el mismo estado al término del Contrato, salvo el desgaste derivado del tiempo y uso legítimo.

**QUINTO: Renta.**

La renta mensual de arrendamiento será la suma de **\$300.000.- (trescientos mil pesos)** pagadera por el Arrendatario dentro de los 10 primeros días de cada mes, mediante pago en la plataforma electrónica del **Arrendador**.

El **Arrendatario** tendrá derecho a optar por un 5% de descuento en la renta mensual de arrendamiento antes indicada en caso de efectuar su pago dentro de los 5 primeros días de cada mes, en este caso, la renta mensual de arrendamiento quedará en la suma de **\$285.000.- (doscientos ochenta y cinco mil pesos)**, la cual deberá ser efectuada mediante pago en la plataforma electrónica del **Arrendador**, disponible en el sitio [www.rentando.online](http://www.rentando.online) - **PORTAL ARRENDATARIOS**, o bien, en el sitio que indique el **ARRENDADOR** para estos efectos.

En caso de mora o simple retardo en el pago de una o más rentas, el **Arrendatario** deberá pagar una multa equivalente al **1,0% del valor de la renta** por cada día de retraso hasta su pago efectivo. Lo anterior sin perjuicio de la facultad del **Arrendador** de dar término anticipado al Contrato, conforme se señala en la cláusula NOVENO.

El solo retardo de 30 días en el pago de la renta de arrendamiento o de alguno de los servicios de consumos básicos y/o gastos comunes, contando este plazo desde el 5º día hábil de cada mes, dará derecho al Arrendador para activar el procedimiento monitorio de cobro de rentas de arrendamiento en la forma prescrita por la ley N°21.461.

La renta se reajustará trimestralmente de acuerdo con la variación que experimente la Unidad de Fomento, con excepción del primer reajuste que será efectivo el primer día del tercer mes de arriendo. En cada reajuste se tomará la UF del primer día del mes según corresponda. Se deja constancia que los valores en pesos mencionados anteriormente equivalen a la UF de la fecha de inicio del Contrato, indicada en la cláusula TERCERA.



## **SEXTO: Consumos.**

El Arrendatario estará obligado a pagar oportunamente y a quien corresponda, los consumos de luz, agua potable, gastos comunes y demás pertinentes, pudiendo el Arrendador en cualquier oportunidad, exigir la presentación de los recibos que acrediten dichos pagos. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho al Arrendador para suspender los servicios respectivos. Asimismo, el Arrendador podrá solicitar a la administración del condominio información respecto al pago de gastos comunes por parte del Arrendatario.

## **SÉPTIMO: Obligaciones del Arrendatario.**

Sin perjuicio de las otras obligaciones establecidas en este Contrato, el Arrendatario estará especialmente obligado a:

- a) Pagar íntegra y oportunamente la renta de arrendamiento y los consumos de agua, gas, gastos comunes, electricidad y otros servicios básicos que correspondan a la propiedad arrendada, en virtud del artículo 1942 del Código Civil.
- b) Mantener en perfecto estado de aseo, funcionamiento y conservación el piso, paredes, cerámicas, puertas, manillas, chapas, cerraduras, muebles y repisas; conexiones eléctricas, telefónicas, de internet o de televisión por cable; griferías, llaves de los artefactos, llaves de paso, válvulas y flotadores de los silenciosos y excusados; enchufes, timbres e interruptores de la instalación eléctrica; equipos de calefacción o aire acondicionado y otros artefactos indicados en el inventario correspondiente; haciendo las mantenciones, arreglos o cambios correspondientes por su cuenta, cuando fuere necesario, a menos que se trate de una falla estructural de las instalaciones o sistemas, en cuyo caso deberá dar aviso inmediato al Arrendador.
- c) Efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones locativas o adecuadas para la conservación y el buen funcionamiento de la propiedad arrendada, en conformidad al artículo 1940 del Código Civil. Cualquier daño sufrido en el Inmueble o en otros inmuebles afectados producto de una mala mantención de estos elementos deberá ser reparado a costo del Arrendatario.
- d) Velar por el correcto funcionamiento, conexión eléctrica y sanitaria de lavadoras, secadoras y lavavajillas. En caso de fallas de estos electrodomésticos deberán ser reparados o retirados del departamento de modo de evitar filtraciones, aparición de hongos en tabiques y riesgo de corto circuito.
- e) Dar aviso de inmediato a la parte arrendadora si se produce algún desperfecto o falla de los elementos constructivos o instalaciones que imposibilite usar el Inmueble para el fin a que ha sido arrendada, con el objeto de que se proceda a su revisión y/o



reparación. Se deja expresa constancia que dentro de estas medidas se encuentran aquellas gestiones que la Arrendadora realice con el área de postventa de la Inmobiliaria y/o Constructora para la aplicación y ejecución de las garantías establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, no siendo responsabilidad de la Arrendadora la falta de ejecución oportuna y/o íntegra de los arreglos o reparaciones por parte de cualquiera de éstas.

- f) Otorgar todas las facilidades que sean necesarias para que se realicen íntegra y oportunamente los arreglos o reparaciones pertinentes por parte del área de postventa de la Inmobiliaria y/o Constructora, según lo señalado en el numeral anterior.
- g) Respetar y cumplir el Reglamento de Copropiedad del condominio y la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, y sus modificaciones, el cual declara conocer, como también los instructivos, circulares y normas de orden, uso y convivencia que imparte el Comité de Administración o la Administración del edificio y/o condominio.
- h) Responder de los deterioros que en los bienes comunes o en el resto del edificio pueda causar el Arrendatario o el personal bajo su dependencia e indemnizar a la comunidad o al o los copropietarios, de los perjuicios provenientes de cualquier deterioro, desperfecto, menoscabo que experimente que provengan de su hecho o culpa o de quienes comprometan su responsabilidad civil.
- i) Informar oportunamente el estado de pago de las cuentas por servicios básicos y gastos comunes cuando ello sea requerido por la Arrendadora.
- j) Restituir al Arrendador todas aquellas cantidades pagadas por ésta por concepto de multas, tasas, derechos, impuestos, o cualquier otra suma a que dieran lugar las infracciones cometidas por la arrendataria, sus agentes o dependientes.
- k) Restituir el Inmueble con todo el mobiliario y con los artefactos sanitarios y de cocina, así como sus pisos, cielos, muros, vidrios y cerámicos en las mismas condiciones recibidas, de acuerdo con el inventario tomado al día de la entrega.
- l) Permitir las visitas del personal, representantes o corredores de la Arrendadora al Inmueble, según lo establecido en la cláusula DÉCIMO QUINTO del presente Contrato.
- m) Pagar la renta de mensual de arrendamiento, gastos comunes y cuentas de servicios con fondos que no provienen directamente o indirectamente, de actividades ilícitas que constituyan alguno de los delitos contemplados en la Ley N°19.313, que crea la Unidad de Análisis Financiero, que previenen la comisión de delitos de lavado y blanqueo de activos y financiamiento al terrorismo, o de la ley que en el futuro la sustituya o reemplace.
- n) Asumir la representación del copropietario en las asambleas ordinarias, salvo que el copropietario comunique expresamente al comité de administración que no le otorga esta facultad y en aquellas asambleas en que se decidan materias relacionadas con el patrimonio de la copropiedad.



El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en esta cláusula dará derecho al Arrendador para poner término ipso facto al presente Contrato, sin indemnización alguna y sin necesidad de declaración judicial previa.

#### **OCTAVO: Prohibiciones.**

Queda expresamente prohibido al Arrendatario:

- a) Subarrendar, ceder o transferir a cualquier título la Propiedad arrendada y/o el presente Contrato, sin previa autorización expresa del Arrendador por escrito.
- b) Hacer variaciones, transformaciones o modificaciones en la Propiedad arrendada.
- c) Causar molestias a los vecinos o al propietario.
- d) Suscribir convenios para pagar los gastos comunes o cuentas de consumo domiciliario que se encuentren vencidas o atrasadas, tales como luz, agua, gas, telefonía y, en general cualquier otra que afecte directamente al Inmueble. La infracción de esta prohibición devengará una multa a favor de la arrendadora de 10 Unidades de Fomento por cada día transcurrido desde que se haya realizado cualquier tipo de repactación de deudas o convenio de pago propios del Inmueble arrendado y se haya reclamado el cobro de la multa, sin tope.
- e) Introducir materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la Propiedad.
- f) Destinar el Inmueble arrendado a un objeto distinto del señalado en la cláusula SEGUNDA de este Contrato. Bastará para acreditar esta circunstancia la obtención de cualquier permiso o patente por parte del Arrendatario asociada al Inmueble que tenga por objeto un uso distinto al habitacional.
- g) Hacer residir temporal o permanentemente en el Inmueble a un número superior de dos personas por dormitorio. El living no contará como dormitorio y en caso de los departamentos tipo estudio se considerará un máximo de 2 personas. Los niños mayores de 2 años serán considerados como una persona para el cálculo antes indicado.
- h) Destinar las unidades arrendadas a servicios de alojamiento u hospedajes por tiempos cortos o temporadas, especialmente los servicios contratados a través de plataformas digitales tales como Airbnb, Booking, Despegar y otros similares.
- i) Dejar la propiedad sin el debido salvoconducto de mudanza emitido por el Arrendador.
- j) Introducir Mascotas en la propiedad arrendada que no cumplan con las características indicadas en la cláusula DECIMO SÉPTIMO.

Toda infracción a lo señalado precedentemente facultará a la Arrendadora para poner término inmediato y anticipado al Contrato, sin necesidad de trámite ni declaración judicial alguna, bastando para ello el envío de una comunicación mediante carta certificada y/o notarial al domicilio o correo electrónico del Arrendatario indicado en la cláusula DÉCIMO SEXTO, y quedando autorizada la Arrendadora para tomar posesión material del Inmueble



arrendado una vez enviada dicha notificación. En este mismo caso, el Arrendatario será responsable de todos los perjuicios que de ello puedan derivarse para la Arrendadora, más una multa equivalente a un mes de renta, salvo en los casos que se haya establecido una multa especial para alguna de las infracciones antes indicadas, en cuyo caso se aplicará dicha multa especial.

#### **NOVENO: Término anticipado.**

Sin perjuicio de lo anterior, el Arrendador tendrá la facultad de disponer el término anticipado al presente Contrato, sin necesidad de declaración judicial o indemnización alguna, por las siguientes causales:

- a) Si el **Arrendatario** no paga la renta mensual o los servicios dentro de los plazos definidos.
- b) Si el **Arrendatario** o cualquier persona a su cargo causare deterioros a la Propiedad o a sus instalaciones, sea directa o indirectamente.
- c) Si el **Arrendatario** o cualquier persona a su cargo hiciere variaciones o modificaciones en la Propiedad sin previa autorización escrita del Arrendador.
- d) Si el **Arrendatario** destina la Propiedad a un objeto distinto al estipulado en la cláusula Segunda del Contrato.
- e) Si el **Arrendatario** incumpliere las obligaciones o prohibiciones establecidas en el presente Contrato o cualquiera de las normas y prohibiciones contenidas en el respectivo reglamento de copropiedad de la Propiedad y la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Para estos efectos, cualquier infracción que sea impuesta por la Administración del edificio, condominio o por el Juzgado de Policía Local competente, facultará al Arrendador a poner término anticipado al presente Contrato.

Asimismo, el **Arrendatario** podrá dar término anticipado al presente Contrato, en los mismos términos señalados precedentemente, si el Arrendador incumpliere grave o reiteradamente cualquiera de sus obligaciones estipuladas en el Contrato.

#### **DÉCIMO: Mantención de la Propiedad.**

El **Arrendatario** se obliga a mantener la Propiedad en buen estado de aseo y conservación y, en general, se obliga a efectuar oportunamente, y a su costo, todas las reparaciones locativas para la conservación y buen funcionamiento de la Propiedad arrendada; en especial cumplir lo señalado en letra b) de la cláusula Séptima. En caso de desperfecto de alguno de estos elementos, el Arrendatario está obligado a repararlos o cambiarlos por su cuenta, salvo que se produzcan por caso fortuito o fuerza mayor, en cuyo caso estará obligado a informar al **Arrendador** en el más breve plazo posible.



## **DÉCIMO PRIMERO: Restitución de la Propiedad.**

El **Arrendatario** se obliga a restituir la Propiedad inmediatamente al término de este Contrato, entrega que deberán hacer mediante la desocupación total de la misma, poniéndola a disposición del Arrendador y entregándole las llaves. La entrega deberá efectuarse en el mismo estado que el Arrendatario recibió la Propiedad, habida consideración del transcurso del tiempo y de su uso legítimo. Además, el Arrendatario deberá exhibir los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó la Propiedad de los gastos comunes, como así también, de los consumos de energía eléctrica, basura, agua, teléfono, internet, tv cable y otros similares no incluidos en la enunciación precedente.

En caso que, por cualquier motivo, se ponga término al contrato de arrendamiento, las Partes deberán cumplir el siguiente procedimiento:

1. El **Arrendatario** deberán solicitar salvoconducto al Arrendador.
2. Para la emisión del salvoconducto se exigirá que el **Arrendatario** acredite el pago de la renta de arrendamiento, el pago de los gastos comunes incluido el pago anticipado del último mes por un monto igual al último gasto común emitido por la Administración del Edificio o Condominio, el pago del consumo de todos los servicios básicos del departamento y el pago de todas aquellas obligaciones contenidas en los Reglamentos de Copropiedad e instructivos del edificio o Condominio; adicionalmente se exigirá mostrar finiquito de los contratos de telefonía fija, internet y/o televisión por cable.
3. El mismo día que se haya realizado la mudanza y el Inmueble se encuentre desocupado, el **Arrendatario** deberá devolver presencialmente a la arrendadora los juegos de llaves y control remoto de portón de acceso según corresponda y firmar finiquito del respectivo Contrato. Todo lo cual deberá realizarse de lunes a viernes entre las 9 y 17:30 horas, exceptuando festivos.
4. En caso que la mudanza se realice en un día u horario no hábil, será obligación de la parte arrendataria concurrir al día hábil siguiente para hacer las entregas indicadas en el punto 3.
5. Por cada día de atraso en la firma del finiquito o la entrega de la propiedad, el Arrendatario deberá pagar la renta de arrendamiento hasta la restitución efectiva y además pagar una multa diaria indicada en la cláusula DECIMO OCTAVO. Lo estipulado precedentemente es sin perjuicio del derecho del Arrendador para exigir judicialmente la restitución del inmueble arrendado, con los gastos, multas recargos y costas que corresponden, que siempre serán de cargo del **Arrendatario**, lo cual es aceptado expresamente por el **Arrendatario**. La **Arrendadora** queda, desde ya autorizada, para descontar este monto de la garantía.



## **DÉCIMO SEGUNDO:** Perjuicios.

El **Arrendador** no responderá en caso alguno por robos o hurtos que puedan ocurrir en la Propiedad o por los perjuicios que pueda sufrir el **Arrendatario** en caso de sismo, incendio, actos terroristas, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor y otros hechos de similar naturaleza, como tampoco del caso fortuito o fuerza mayor.

## **DÉCIMO TERCERO:** Mejoras.

El **Arrendador** no tendrá obligación de hacer mejoras en la Propiedad. Las mejoras que pueda efectuar el Arrendatario quedarán en beneficio de la Propiedad desde el momento en que sean ejecutadas, sin que el Arrendador deba pagar suma alguna por ellas, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto. Sin perjuicio de lo anterior y con anterioridad a la ejecución de las mejoras, el Arrendatario deberá obtener el consentimiento por escrito del Arrendador para incorporarlas. El Arrendatario podrá llevarse aquellas mejoras que puedan retirarse sin detrimiento alguno de la Propiedad.

## **DÉCIMO CUARTO:** Garantía.

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 que se indican en el inventario, el pago de los perjuicios y deterioros que cause el **Arrendatario** y/o sus dependientes a la Propiedad, sus servicios e instalaciones y, en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este Contrato, el Arrendatario entrega en este acto en garantía al Arrendador la suma de **\$570.000.- (quinientos setenta mil pesos)** mediante pago en la plataforma electrónica del arrendador.

Esta garantía se devolverá al **Arrendatario** dentro de los 60 días siguientes a la fecha en que se le haya devuelto al **Arrendador** -a su entera satisfacción- la Propiedad y cuando los servicios públicos, consumos y gastos comunes hayan sido pagados, lo que se acreditarán con los comprobantes correspondientes y con los estados de los medidores de cada servicio.

El **Arrendador** queda desde ya facultado para descontar de la garantía el valor de los deterioros y perjuicios producidos por el uso indebido, negligencia o dolo del **Arrendatario** o sus dependientes, como asimismo, el valor de las cuentas pendientes de servicios u otros, de cargo del Arrendatario. El **Arrendatario** no podrá en ningún caso imputar la garantía al pago de rentas insolutas, ni al pago del último mes o meses que permanezcan en la Propiedad.



Para los efectos establecidos en esta cláusula, el **Arrendatario** faculta desde ya al **Arrendador**, para que, una vez finalizado el contrato de arrendamiento, contrate por cuenta y riesgo de la primera los servicios necesarios para que se ejecuten los trabajos en la o las unidades entregadas en arriendo, de manera que queden en las mismas condiciones en las que se entregaron. Para los efectos de cálculo de las reparaciones a realizar con cargo a la garantía, se tomarán como referencia los precios indicados en la tabla que se encuentra al final de la presente Cláusula.

El **Arrendador**, en todo caso, se reserva el derecho de requerir extrajudicial o judicialmente al Arrendatario, en caso que el valor de los trabajos de reparación efectuados, excedan el monto entregado en garantía.

Adicionalmente y sin perjuicio de lo anterior, se deja expresa constancia de que el **Arrendatario** perderá el derecho a la devolución de garantía por las siguientes causales:

- a) Término del Contrato causado por incumplimiento del arrendatario, según lo estipulado en la cláusula noveno del presente Contrato.
- b) Desocupar el Inmueble sin salvoconducto de salida emitido por el Arrendador.
- c) No dar aviso del término de Contrato con al menos 45 días de anticipación, según la cláusula tercero del presente contrato.
- d) El Arrendatario que no haya firmado el acta de término de Contrato dentro de los quince días corridos posteriores a la salida del Inmueble.
- e) Se incumpla el plazo del Contrato.
- f) Cuando la solicitud de liquidación de garantía no haya sido efectuada antes de los 90 días siguientes a la restitución del inmueble.
- g) Dejar al interior de la propiedad y/o bodega o estacionamiento, enseres personales, muebles, colchones, camas, artículos de línea blanca y artículos electrónicos al momento de la entrega de la propiedad al Arrendador.

Los precios unitarios a descontar de la garantía serán los indicados en la Tabla N°1:

**Tabla N°1**

Nombre	Ítem	Unidad	Monto UF (IVA Incluido)
Aseo General Depto. Estudio	Aseo	GL	1,8
Aseo General Depto. 1Dorm.	Aseo	GL	2,0
Aseo General Depto. 2Dorm.	Aseo	GL	2,1
Aseo General Depto. 3Dorm. y más	Aseo	GL	2,3
Pintura Muros Depto. Estudio	Pintura	GL	5,7
Pintura Muros Depto. 1Dorm.	Pintura	GL	6,2
Pintura Muros Depto. 2Dorm.	Pintura	GL	8,4
Pintura Muros Depto. 3Dorm.	Pintura	GL	9,8
Pintura cielo por recinto	Pintura	UN	1,4



Nombre	Ítem	Unidad	Monto UF (IVA Incluido)
Pintura empaste cielo baño	Pintura	UN	1,5
Pintura Puerta de acceso	Pintura	UN	1,1
Pintura Puerta interior	Pintura	UN	0,3
Pintura interior closet	Pintura	UN	0,6
Pintura Guardapolvos o Cornisas	Pintura	ML	0,1
Cambio Papel Mural	Pintura	BAJADA	1,7
Reposición Plafón Led	Electricidad	UN	0,6
Cambio Foco Luminaria	Electricidad	UN	0,4
Rep. Enchufe/ Interruptor	Electricidad	UN	0,4
Cambio Enchufe/ Interruptor	Electricidad	UN	1,0
Cambio Extractor baño	Electricidad	UN	1,5
Cambio Citófono	Electricidad	UN	2,2
Cambio Timbre	Electricidad	UN	1,3
Cambio Campana Cocina	Electricidad	UN	6,0
Cambio Controles Campana Cocina	Electricidad	UN	0,7
Cambio Filtro Aluminio Campana Cocina	Electricidad	UN	0,7
Cambio Filtro Carbón Campana Cocina	Electricidad	UN	0,4
Cambio Horno Eléctrico	Electricidad	UN	13,0
Cambio Perilla Horno	Electricidad	UN	0,4
Cambio Bandeja Lata Horno	Electricidad	UN	1,0
Ampolleta Campana/Horno	Electricidad	UN	0,6
Cambio Protector Ampolleta Horno	Electricidad	UN	0,4
Cambio Encimera Vitrocerámica	Electricidad	UN	11,0
Reparación Electricidad	Electricidad	GL	A evaluar
Revisión Ajuste TDA	Electricidad	UN	0,9
Cambio Llave de Paso	Gasfitería	UN	1,0
Cambio Llave Angular	Gasfitería	UN	1,0
Cambio Llave Lavadora	Gasfitería	UN	0,5
Cambio de WC	Gasfitería	UN	11,0
Cambio Estanque WC	Gasfitería	UN	4,0
Cambio Tapa WC	Gasfitería	UN	1,0
Cambio Fitting WC	Gasfitería	UN	1,2
Cambio Flexible WC	Gasfitería	UN	0,4
Cambio Flaper WC	Gasfitería	UN	0,5
Cambio Monomando Cocina	Gasfitería	UN	2,7
Cambio Monomando Baño	Gasfitería	UN	2,2
Cambio Flexible Lavamanos/ Cocina	Gasfitería	UN	0,5
Cambio de Tina	Gasfitería	UN	7,0
Cambio Monomando Tina	Gasfitería	UN	2,0
Cambio de Soporte y flexible Ducha	Gasfitería	UN	0,4
Cambio de Sifón y desagüe	Gasfitería	UN	1,0



Nombre	Ítem	Unidad	Monto UF (IVA Incluido)
Destape Desagües y Sifón	Gasfitería	UN	0,4
Mantención Termo Eléctrico	Gasfitería	UN	2,2
Mantención Calefont	Gasfitería	UN	2,0
Cambio Cilindro Cerradura Acceso	Cerrajería	UN	1,8
Cambio chapa Dormitorio/ Baño Bodega	Cerrajería	UN	1,5
Control Remoto Portón Acceso	Cerrajería	UN	0,9
Cambio de sellos silicona baños cocina	Carpintería	UN	0,9
Cambio Tope de Puerta	Carpintería	UN	0,4
Cambio Celosía (Tina o Cocina)	Carpintería	UN	0,3
Rep. Forado o piques puertas c/u	Carpintería	UN	0,7
Cambio Puerta Interior	Carpintería	UN	1,8
Cambio de Bisagras de Muebles y Puertas	Carpintería	UN	0,6
Fijación de Muebles	Carpintería	UN	0,7
Rieles Cortinas	Carpintería	ML	0,3
Reparación Pestillo Ventanas	Carpintería	UN	0,5
Cambio Accesorios Baños	Carpintería	UN	0,5
Todo lo no previsto en este listado	Generales	GL	A evaluar

Los valores de los servicios de mantención y reparación descritos en la tabla N°1, son de carácter referencial y quedan sujetos a la cotización previa evaluación que deba efectuarse en el inmueble individualizado en la Cláusula Primera. El Arrendador se reserva la facultad de revisar y reajustar los valores de las partidas anteriormente definidas y que deban ejecutarse en el inmueble. En el caso que los servicios de reparación y mantención excedan el monto de la garantía, la diferencia generada será asumida por el Arrendatario.

#### **DÉCIMO QUINTO: Visitas.**

El Arrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias para que el Arrendador o quien lo represente, pueda visitar la Propiedad hasta en dos oportunidades en un periodo de seis meses. La limitación antedicha al derecho de visitas del Arrendador no será aplicable cuando el Arrendador hubiere tomado conocimiento de daños en la Propiedad o de que se están realizando mejoras en ésta, que no hayan sido autorizadas por él, caso en el cual el Arrendador podrá efectuar las visitas a la Propiedad en la oportunidad que estime conveniente.

Asimismo, en caso que el Arrendador desee vender la Propiedad o arrendarla a otra persona, el Arrendatario se obliga a permitir la visita de los potenciales compradores o arrendatarios durante dos días a la semana y por al menos seis horas cada día, en fechas y horario a convenir.



## **DÉCIMO SEXTO: Comunicaciones.**

Cualquier comunicación que cualquier parte desee o deba enviar a la otra deberá ser hecha por escrito y se considerará practicada cuando haya sido entregada personalmente o cuando haya sido enviada por correo electrónico con recepción confirmada, o, a los cinco días de su fecha de envío, cuando haya sido enviada por medio de correo certificado, y dirigido a las direcciones que se indican a continuación: Al **Arrendador:** Dirección: Avenida Los Dominicos N°8630, oficina N°806, comuna de Las Condes, Región Metropolitana. Atención: Diego Kostin. Email: [contacto@rentando.online](mailto:contacto@rentando.online); y al **Arrendatario:** Dirección: calle Santa Elvira N°97, departamento N°1506, comuna de Santiago, Región Metropolitana. Atención: **Bastián Ignacio Lara Cuevas.** Email: basti.ignacio.lara@gmail.com. Cualquier modificación a las direcciones y demás información señalada para las comunicaciones deberá ser comunicada a la otra parte conforme a lo indicado en la presente cláusula y regirá desde entonces.-

## **DÉCIMO SÉPTIMO: Política de Mascotas.**

Se permitirá la tenencia de una mascota del tipo perro o gato, **con un peso máximo de 12 kilogramos** (se excluye la tenencia de animales o mascotas peligrosas, de acuerdo a lo establecido en el número 6 del artículo 2º de la Ley N°21.020 y a las disposiciones del reglamento sobre la tenencia responsable de animales y mascotas contenido en el decreto 1007 del 2018 del Ministerio de Interior y Seguridad Pública), Ley de Tenencia Responsable de Mascotas. Sólo se permitirá un animal o mascota por departamento, sin excepciones de ningún tipo. En este caso el Arrendatario deberá entregar como garantía adicional el equivalente a un mes de renta, que se sumará a la garantía del Contrato. En caso de que la mascota comience a habitar el edificio posteriormente a la firma del Contrato de arriendo, esta garantía será exigida de todos modos al momento de ingresar la mascota al edificio. El incumplimiento de esta cláusula devengará en una multa a favor del Arrendador de 20 (veinte) Unidades de Fomento.

Toda mascota que permanezca en el edificio deberá ser enrolada con el personal de administración del edificio o Condominio y usar en todo momento un distintivo de identificación.

En cualquier caso, la parte Arrendataria será responsable por cualquier perjuicio que pueda causar la mascota y deberá cumplir todas las normativas legales al respecto.



## **DÉCIMO OCTAVO: Multa.**

En el evento que el Arrendatario no restituyera la Propiedad en la fecha de término del arrendamiento, cualquiera sea el plazo del Contrato o la causa de terminación, continuará obligado a pagar mensualmente la suma correspondiente a la renta convenida hasta que efectúe la restitución efectiva de la Propiedad. Sin perjuicio de lo anterior, deberá pagar mensualmente, además, a título de indemnización convencional y anticipada de perjuicios, una cantidad equivalente a 0,97 unidades de fomento por día de atraso. En consecuencia, si el Arrendatario no restituyera la Propiedad a la fecha de terminación del Contrato, deberá pagar mes a mes la renta convenida, aumentada en el monto señalado, sin perjuicio de los derechos del Arrendador para exigir el lanzamiento del Arrendatario.

## **DÉCIMO NOVENO: Información deudas morosas.**

Con objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 19.628 sobre Protección de Datos de Carácter Personal, el Arrendatario y su Codeudor Solidario por el presente acto, otorgan 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, al Boletín Comercial y/o INFOCOM de la Cámara de Comercio de Santiago, a Servicios Equifax Chile Limitada, y/o cualquier otra base de Información Comercial, para ser incorporada en sus registros y bases de datos e informadas a terceros. El Arrendatario y su Codeudor Solidario eximen al Arrendador de cualquier responsabilidad que pudiere originarse a este respecto.

## **VIGÉSIMO: Firma electrónica.**

Las Partes dejan expresa constancia que, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 3° de la Ley 19.799, el presente Contrato de Arrendamiento celebrado mediante soporte electrónico tiene la misma validez y produce los mismos efectos que aquellos otorgados por escrito y en soporte de papel, y la firma electrónica que se estampa en el mismo se mira como firma manuscrita para todos los efectos legales.

## **VIGÉSIMO PRIMERO: Domicilio.**

Para todos los efectos legales, las Partes fijan su domicilio en la comuna y ciudad de Santiago y se someten a la competencia de sus Tribunales Ordinarios de Justicia.



## **VIGÉSIMO SEGUNDO:** Comisión de corretaje

Las partes acuerdan que la gestión de arrendamiento fue realizada por **Rentando Corretaje Inmobiliario SpA**, rol único tributario N°77.355.253-3, y la parte arrendataria, pagará una comisión correspondiente a media renta de arrendamiento, más el Impuesto al Valor Agregado, proporcional a la renta por concepto de arriendo, esto es \$142.500 por 1,19 = **\$169.575.-**

## **VIGÉSIMO TERCERO:** Personerías

La personería de don DIEGO KOSTIN GARCÍA y don RAMÓN ROJAS HERNÁNDEZ, para actuar en representación de la sociedad RENTANDO CORRETAJE INMOBILIARIO SpA. consta de la escritura pública de fecha 13 de abril de 2021, otorgada en la Notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo.

El presente contrato se suscribe mediante firma electrónica avanzada quedando cada parte con su respectiva copia en formato digital.

---

### ARRENDATARIO

**Bastián Ignacio Lara Cuevas**  
C.I nacional N°:20.140.928-4

### PARTE ARRENDADORA

---

**Diego Kostin García**  
pp. Rentando Corretaje Inmobiliario SpA.

---

**Ramón Rojas Hernández**  
pp. Rentando Corretaje Inmobiliario SpA.



## Anexo N°1

### INVENTARIO

Se deja constancia que junto con la Propiedad se hará entrega de los siguientes bienes:

- 1.- Encimera vitrocerámica 2 platos
- 2.- Horno eléctrico
- 3.- Campana extracción cocina
- 4.- Termo electrico
- 5.- Citófono
- 6.- Tablero eléctrico completo
- 7.- Lámparas
- 8.- 1 llave puerta principal
- 9.- barras de cortinas
- 10.- Cama Wallbed
- 11.- Colchon 2 plazas

---

### ARRENDATARIO

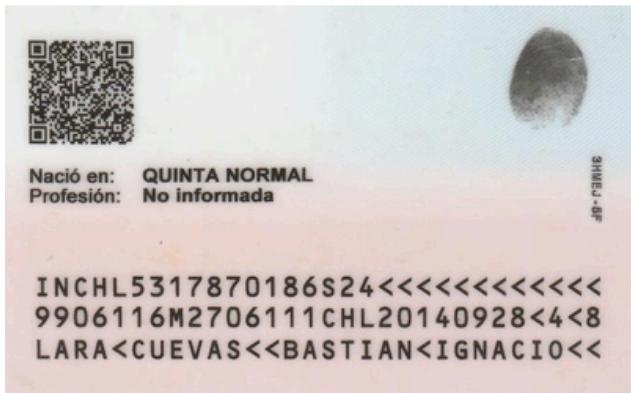
**Bastián Ignacio Lara Cuevas  
C.I nacional N°:20.140.928-4**

---

**Diego Kostin García**

pp. Rentando Corretaje Inmobiliario SpA







Conservador de Bienes Raíces  
de Santiago

Morandé 440  
Santiago

Teléfono:  
2 2390 0800

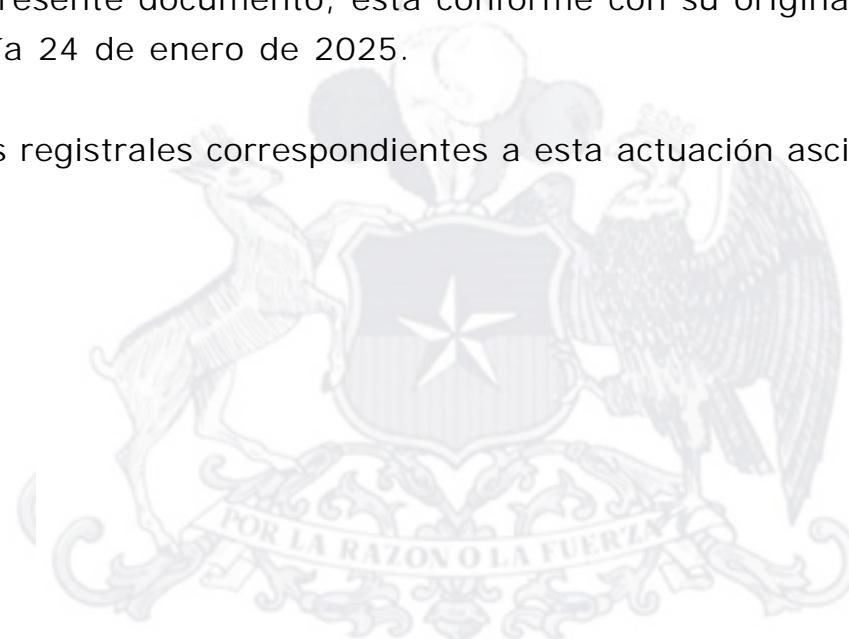
[www.conservador.cl](http://www.conservador.cl)  
[info@conservador.cl](mailto:info@conservador.cl)

## Registro de Propiedad

### Copia con Vigencia

El Conservador de Bienes Raíces de Santiago certifica que la inscripción de fojas 55463 número 80673 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2023, adjunta al presente documento, está conforme con su original y se encuentra vigente al día 24 de enero de 2025.

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



Santiago, 27 de enero de 2025.

Carátula 23237041

proc\_aut



Código de verificación: cpv16291b1-0  
[www.conservador.cl](http://www.conservador.cl)

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

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](http://www.conservador.cl), donde estará disponible por 90 días contados desde la fecha de su emisión.

Documento informe es sólo un detalle del documento original.



CVE: 039-ANF-CONTRATO\_DE\_ARRIENDO\_AP37677

Nº 80673 Santiago, veinticinco de julio del año dos mil  
MP/MP/MP veintitrés.- Don FERNANDO FUMAGALLI, C.I. para  
C: 20865441 extranjeros número 23.974.604-7, casado, bajo  
COMPRAVENTA el régimen de separación de bienes, de este  
INMOBILIARIA domicilio, es dueño del inmueble que  
SANTA ELVIRA corresponde al departamento 1506 del piso 15,  
SpA del "Edificio Santa Elvira", con acceso por  
A calle Santa Elvira número 97, Comuna de  
FERNANDO Santiago, Región Metropolitana, de acuerdo al  
FUMAGALLI plano archivado bajo el número 7261 y sus  
REP: 66926 láminas respectivas; y dueño además de derechos  
B: 2250020 en proporción al valor de lo adquirido en unión  
FR de los otros adquirentes en los bienes comunes  
entre los cuales se encuentra el terreno, que  
deslinda: NORTE, en veintidós metros y en  
treinta y tres coma cuarenta y dos metros,  
ambos con otras propiedades; SUR, en cincuenta  
y cinco coma ochenta metros con calle Santa  
Elvira; ORIENTE, en veintiocho coma noventa y  
ocho metros y en cero coma veintitrés metros,  
ambos con otras propiedades; PONIENTE, en  
veintinueve coma sesenta metros con calle Santa  
Elena.- Lo adquirió por compra a la sociedad  
INMOBILIARIA SANTA ELVIRA SpA, de este  
domicilio, según escritura de fecha diecisiete  
de mayo del año dos mil veintitrés, otorgada en  
la 19<sup>a</sup> Notaría de Santiago, de don Pedro  
Ricardo Reveco Hormazábal, Repertorio Número  
26702, por el precio de DOS MIL TRESCIENTAS  
SESENTA COMA OCHENTA Y SIETE UNIDADES DE  
FOMENTO, que se paga en la forma y condiciones  
establecidas en la escritura.- Los títulos  
anteriores están a Fojas 75712 Número 106283



del año 2018, a Fojas 75869 Número 106497 del año 2018, a Fojas 76010 Número 106707 del año 2018, a Fojas 80044 Número 112554 del año 2018 y a Fojas 84989 Número 119798 del año 2018.- Rol de avalúo número 3012-750, Comuna de Santiago Sur.- Requierente: Scotiabank Chile S.A.- FRANCISCO BARRIGA V.

Fin del Texto



# **SELLO TEMPORAL TSA DEL ARCHIVO DE VIDEO**

NÚMERO DE REGISTRO: 0x053333D2

TIMESTAMP: Jan 27 13:12:17 2025 GMT

IP ADDRESS: 190.96.0.202

USER AGENT: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 16\_7\_10 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/16.6 Mobile/15E148 Safari/604.1

NOMBRE DEL VIDEO: 679786310fba3.mp4

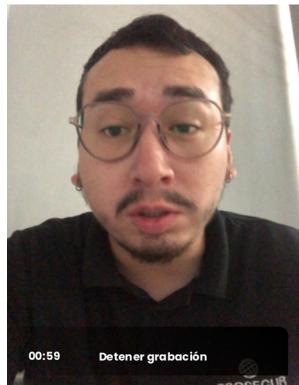
DATOS DE LA VERIFICACIÓN CLAVE ÚNICA: Bastián Ignacio Lara Cuevas RUT: 20140928-4

:: IDENTIFICADOR ELECTRÓNICO::

Hash de seguridad SHA512:

4e8394e25be0bad7c1fa05fe124506a41d9bf1559412f8bda1a8a0d66758bcac88b53bdd6384581f15ab19  
74ab0de35e74bae9d37375e8a4c3c6edf350d6ae39

:: PRUEBA DE VIDA CAPTURA DEL VIDEO::



"Clave Única" validada por FirmaVirtual, como prestador de servicios de certificación autorizado por el Ministerio de Economía, Fomento y Turismo bajo la norma Ley N°19.799. Archivos multimedia y videos protegidos con TSA para garantizar la integridad de los videos. Puedes verificar la integridad en: <https://tsa.firmavirtual.legal/verify>.



:: IDENTIFICACIÓN DE DOCUMENTO SUBIDO POR EL PARTICIPANTE::



"Clave Única" validada por FirmaVirtual, como prestador de servicios de certificación autorizado por el Ministerio de Economía, Fomento y Turismo bajo la norma Ley N°19.799. Archivos multimedia y videos protegidos con TSA para garantizar la integridad de los videos. Puedes verificar la integridad en: <https://tsa.firmavirtual.legal/verify>.



Autorizo la firma estampada por Bastián Ignacio Lara Cuevas , cédula de identidad N° 20140928-4, de paso por Santiago, Region Metropolitana.



---

Bastián Ignacio Lara Cuevas RUT: 20140928-4



Autorizo la firma estampada por Ramón Rojas Hernández, cédula de identidad N° 9459547-9, en representación de RENTANDO CORRETAJE INMOBILIARIO SPA RUT 77355253-3, de paso por Santiago, Region Metropolitana.



---

Ramón Rojas Hernández RUT: 9459547-9



Autorizo la firma estampada por Diego Kostin García, cédula de identidad N° 9138173-7, en representación de RENTANDO CORRETAJE INMOBILIARIO SPA RUT 77355253-3, de paso por Santiago, Region Metropolitana.



---

Diego Kostin García RUT: 9138173-7

