

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 con el siguiente código:**

039-CT-CONTRATO_DE_ARRIENDO_AP38831



CONTRATO DE ARRIENDO

En Santiago de Chile, a **29/01/2025**, entre don Juan Pablo Contreras Mardones cédula nacional de identidad número 13.306.237-8 chileno, en representación de **Rent Invest SpA, Rut 76.722.476-1**, empresa que actúa representación de don(ña) EDUARDO VARETTO, cédula de identidad número 24.211.677-1, todos domiciliados para estos efectos en Coyancura 2270, piso 11. Providencia, en adelante denominada indistintamente “Arrendador”, y por otra parte y en adelante denominada indistintamente el “Arrendatario” don(ña) **SILVIA LORENA ULLOA VARGAS** nacionalidad **Chilena**, cédula de identidad número **17665546-1**, domiciliado para efectos en METAL ROJO 6361 Chile, comuna de SAN JOAQUIN, ciudad de Santiago. quienes exponen que han acordado celebrar el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO: Propiedad

Don(ña) EDUARDO VARETTO, es dueño del departamento 603 A, Ubicado en FERNANDEZ ALBANO N°775, bodega 174 comuna de La Cisterna, Región metropolitana, quien ha otorgado mandato de administración en favor de Rent - Invest SpA, para que sea esta empresa la que celebre los contratos de arrendamiento sobre su propiedad.

SEGUNDO:

En este acto y por medio del presente instrumento, Rent Invest SpA, en la representación en que comparece, entrega en arrendamiento a don(ña) SILVIA LORENA ULLOA VARGAS quien acepta para sí el inmueble singularizado en el párrafo anterior.

El arrendatario se obliga a destinar la referida propiedad exclusivamente como casa habitación para él y familia directa, acordando expresamente las partes que esta obligación es un elemento esencial para la celebración del presente contrato. Forman parte integrante del presente contrato el acta de entrega y el inventario que las partes suscriben en este mismo acto, dejando ambas expresa constancia que no existe mobiliario ni instalaciones, que permitan calificar este arriendo como afecto a IVA.

TERCERO:

El presente contrato regirá a contar del día 08/02/2025 y vencerá el día 08/02/2026. (12 meses de duración).

1. Si el arrendatario termina contrato de arriendo, antes de los 12 meses, pierde la garantía y debe pagar una multa equivalente a dos meses de renta. Además, debe restituir el inmueble en

www.rent-invest.cl

Página: 1/10



Verifique este documento en <https://ajs.cl> con el código adjunto. CVE: 039-CT-CONTRATO_DE_ARRIENDO_AP38831

las mismas condiciones y sin ningún tipo de deuda.

2. Si el arrendatario cumple los 12 meses de contrato de arrendamiento y da aviso con 60 días de anticipación (En el mes 10 del contrato) vía nuestro sitio web <https://administracion.rent-invest.cl/>, no pierde la garantía ni se le aplica multa. En caso que no cumpla con el aviso de los 60 días de anticipación perderá la garantía.

3. Si desea renovar el contrato de arriendo más allá del mes 12, Rent Invest lo volverá a evaluar, para lo cual revisará su comportamiento de pago (Arrendamientos, Cuentas Básicas y Gastos comunes) Rent Invest se reservará el derecho de renovar solo a aquellos arrendatarios que estén al día en sus pagos y tengan buen comportamiento. Será contactado 90 días antes del vencimiento de su contrato por el área renovaciones.

En cualquier caso la vigencia del contrato de arriendo se extenderá automática y sucesivamente por periodos de 30 días, manteniéndose vigentes todas las obligaciones indicadas en los puntos precedentes.

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 la arrendataria deberá cumplir a lo menos durante dos horas en tres días de la semana durante los últimos sesenta días de vigencia del arrendamiento.

CUARTO:

La renta mensual de arrendamiento será la cantidad de CLP 370.000 y se pagará anticipadamente dentro de los cinco primeros días de cada mes a partir de la fecha de iniciación del presente contrato.

El pago de la renta deberá efectuarse mediante la plataforma de pagos UPAGO, a través de la página web www.rent-invest.cl/arrendatarios, para ingresar debe indicar el Rut y si es arrendatario extranjero N° de pasaporte anteponiendo la letra P, ejemplo: P065479797. Esto tendrá un costo de 1% del valor de la renta mensual.

La renta de arrendamiento se reajustará cada 12 meses (se contará como mes completo el primer mes independiente de la fecha de ingreso) de acuerdo con la variación positivas que experimente el valor de la Unidad de Fomento entre la fecha de inicio del presente contrato y la fecha en que corresponda aplicar cada reajuste. Las partes acuerdan que el primer reajuste se aplicará a contar del primer día del mes 12 mes corrido y así sucesivamente. Para estos efectos, se deja constancia que al momento de la firma de este contrato la renta de arrendamiento equivale a 9,63 Unidades de Fomento.

El simple retardo en el pago de la renta de arrendamiento y/o gastos u otros servicios comunes, contado este plazo desde el día cinco de cada mes, constituirá en mora al Arrendatario, quedando está obligada a pagar a título de multa, por cada día de retraso, el equivalente a un 2% de las rentas o gastos adeudados.

La mora de un mes en el pago de la renta mensual dará derecho a la parte arrendadora para



poner término anticipado al presente contrato, sin más trámite y tomar las debidas acciones legales para la recuperación del inmueble y de las deudas que se puedan haber generado.

QUINTO:

A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que la recibe, el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones y, en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el arrendatario se compromete a pagar por garantía un valor total de \$ 370.000 pesos, suma equivalente a 1 meses de garantía.

El pago de la garantía se realizará en 2 cuotas.

Esta garantía queda en resguardo del propietario del inmueble hasta el término del contrato de arriendo. RENT INVEST SPA, gestionará la devolución de la garantía según estipula el contrato siendo esta responsabilidad íntegra del propietario.

Para estos efectos el arrendatario que suscribe el contrato de arriendo indica que desea recibir la devolución vía cuenta corriente a la siguiente cuenta bancaria:

Banco: Banco Santander

Tipo de Cuenta: Corriente

Nº de Cuenta: 71096068

Rut: 17665546-1

Email: silvia.ulloavargas@gmail.com

El arrendador se obliga a restituir la garantía dentro de los 60 días siguientes a la fecha en que sea restituida la propiedad arrendada, quedando desde ahora autorizado para descontar de la garantía el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado adjuntando el presupuesto del departamento de Post Venta, como, asimismo, el valor de las cuentas pendientes de gastos comunes, energía eléctrica, gas, agua u otros que sean de cargo del arrendatario. El arrendatario no podrá en caso alguno imputar la garantía al pago de la renta de arrendamiento, ni aún tratándose de la renta del último mes.

SEXTO:

Serán obligaciones de la parte arrendataria:

a) Pagar las rentas de arrendamiento dentro del período indicado en la cláusula cuarta precedente.

b) Cumplir con el destino dado a la propiedad, según se señala en la cláusula segunda de este contrato, así como también respetar el Reglamento de Copropiedad del edificio donde se ubica el inmueble arrendado.

c) Responder de los deterioros que en los bienes comunes o en el resto del edificio pueda



causar ella misma o el personal bajo su dependencia e indemnizar a la sociedad arrendadora los perjuicios provenientes de cualquier deterioro, desperfecto o menoscabo que experimenten el departamento arrendado o los bienes comunes del edificio que provengan de su hecho o culpa o de quienes comprometen su responsabilidad civil.

d) Restituir a la sociedad arrendadora todas aquellas cantidades pagadas por ésta por concepto de multas, tasas, derechos, impuestos o cualquier otra suma a que dieren lugar las infracciones cometidas por el arrendatario, sus agentes o dependientes.

El incumplimiento grave de cualquiera de las obligaciones que se le imponen al arrendatario en virtud de este contrato dará derecho al arrendador para poner término anticipado al presente contrato, sin más trámites. En este caso, el arrendatario deberá restituir la propiedad de inmediato al arrendador y pagar la totalidad de las rentas de arrendamiento vencidas, las cuentas adeudadas y gastos comunes pendientes. En estos casos no habrá devolución de garantía.

SÉPTIMO:

Se acuerda expresamente que la parte arrendadora no responderá en caso alguno por robos o hurtos que puedan ocurrir en el inmueble arrendado, así como tampoco por los perjuicios que pudiere sufrir el arrendatario con motivo u ocasión de sismos, actos terroristas, incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o de calor, o cualquier siniestro fortuito, fuerza mayor o de análoga naturaleza.

OCTAVO:

El arrendador queda facultado para inspeccionar la propiedad cuando lo estime conveniente, comprometiéndose el arrendatario a otorgar las facilidades necesarias para este efecto, al menos una vez cada tres meses.

NOVENO:

Las partes acuerdan expresamente que está prohibido al arrendatario:

- a) Subarrendar o ceder a cualquier título, total o parcialmente, el presente contrato, así como la cesión del uso del inmueble arrendado a terceros.
- b) Modificar y/o alterar las instalaciones de gas, agua, luz eléctrica u otras.
- c) Suscribir convenios para pagar los gastos comunes o cuentas de consumo domiciliario que se encuentren vencidas o atrasadas, tales como agua, luz eléctrica, gas y, en general, cualquier otra que afecte directamente al inmueble.
- d) Introducir, mantener o almacenar en el inmueble arrendado materiales nocivos, inflamables, explosivos o malolientes.
- e) Ocasionar ruidos o sonidos molestos.
- f) Introducir en el inmueble arrendado o hacer funcionar en él equipos o elementos que produzcan o puedan producir contaminación de cualquier especie o naturaleza o bien que generen o puedan generar molestias a los vecinos o un riesgo para la salud de las personas o para la seguridad del inmueble.



DÉCIMO:

El arrendatario Don(ña) SILVIA LORENA ULLOA VARGAS autoriza expresamente a la empresa Rent-Invest SpA, para que, en caso de simple retardo, mora o incumplimiento, total o parcial de las obligaciones contraídas en el presente contrato de arrendamiento, pueda comunicar, informar, publicar o tratar sus datos personales y los demás derivados de este contrato a terceras personas, incluidas las bases de datos de DICOM, de EQUIFAX, DATARENTA

DÉCIMO PRIMERO:

Todas las comunicaciones, cartas, avisos y/o notificaciones entre las partes a que se refiere el presente contrato deberán ser enviados a las siguientes direcciones:

A) A través del Formulario de Contacto <http://administracion.rent-invest.cl/>

B) silvia.ulloavargas@gmail.com / +56 9 7822 4743

C) /

Así mismo, el arrendatario dentro del plazo de tres días hábiles, deberá informar cualquier modificación de su correo electrónico o teléfono, celular o red fija. En caso de no cumplir con esta obligación, acepta desde ya como válidas todas y cualquier notificación que Rent Invest le dirija al correo electrónico que figura en el presente contrato.

DECIMO SEGUNDO:

Para todos los efectos legales, así como para los contractuales que procedan, las partes fijan domicilio especial y único en la ciudad de Santiago y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales de Justicia. Para todos los efectos legales, así como para los contractuales que procedan, las partes fijan domicilio especial y único en la ciudad de Santiago y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales de Justicia.

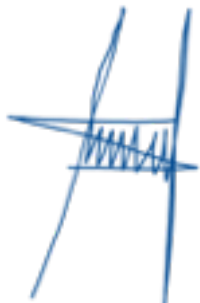
DECIMO TERCERO:

Personería. La personería de la sociedad Rent Invest SpA para representar al dueño del inmueble don(ña) EDUARDO VARETTO, consta en contrato de administración celebrado con fecha 26/01/2021. Así mismo, la personería de don Juan Pablo Contreras Mardones para representar a la sociedad Rent Invest SpA consta en escritura pública de constitución de sociedad de fecha 15 de marzo de 2017 ante el Notario Público de Santiago don Eduardo Avello Concha.

El presente contrato se firma en tres ejemplares de idéntico tenor y fecha, quedando uno en



poder del arrendatario y dos en poder del arrendador.



.....
P/P RENT INVEST SPA
RUT:76.722.476-1



.....
ARRENDATARIO
SILVIA LORENA ULLOA VARGAS
RUT: 17665546-1
silvia.ulloavargas@gmail.com



ANEXO PARA CONTRATOS DE ARRIENDO – POST VENTA

Los inmuebles, así como otras estructuras y objetos que utilizamos con frecuencia presentan



problemas y requieren mantenimientos. Entendemos que muchas veces no está claro quién es el responsable de costear los arreglos de la propiedad arrendada, si es el Arrendatario o Propietario. Es por esto que creamos los siguientes lineamientos que se aplican a los contratos administrados por Rent Invest y que se detallan a continuación.

Es importante recordar:

- En cualquier momento del arriendo, problemas ocasionados por el mal uso de los Arrendatarios y moradores serán de responsabilidad de los mismos.
- Los problemas no ocasionados por un mal uso, pero que aún sean de responsabilidad del Arrendatario deben ser reparados para evitar el agravamiento de la situación.
- Los problemas de responsabilidad del Propietario deben ser comunicados a la Ejecutiva de Administración de Rent Invest vía correo electrónico por el Arrendatario, para intermediar la resolución. De lo contrario, el Arrendatario quedará sujeto al cobro de las reparaciones al final del arrendamiento.
- Todo problema encontrado en la inspección del inmueble, ya sea estético o funcional, debe ser registrado en el acta de entrega para que no haya cobro al final del contrato.
- Descuentos en arriendos relativos a reparaciones y mejoras se llevarán a cabo sólo cuando estén informadas al Ejecutivo de Administración y aprobadas por el Propietario.
- Sabemos que algunas veces el problema es más grave de lo que aparenta, siendo originado en la estructura del inmueble y por lo tanto de responsabilidad del Propietario. Si usted cree que ese es el caso, a partir de la presentación del diagnóstico de un profesional, podremos evaluar y dirigir la resolución de la forma más adecuada.

Responsabilidades según el tiempo de contrato:

Inicio del arriendo: Primeros 30 días. Reparaciones de responsabilidad del Propietario.

Entendemos que algunos problemas sólo se identifican con el uso diario del inmueble. A veces, un equipo estaba en funcionamiento, pero ya muy pronto a fallar. Por eso, adoptamos 30 días como un plazo razonable para que vicios anteriores al arrendamiento se manifiesten.

- Mal funcionamiento de grifos, sifones, registros, duchas higiénicas, inodoros.
- Sello ineficiente de lavamanos, fregaderos, tinas.
- Mal funcionamiento de los interruptores y puntos de luz.
- Problemas en el aire acondicionado y los electrodomésticos.
- Problemas en el calentador de gas.
- Mal funcionamiento de persianas externas.

Las mejoras que pueden ser negociadas con el Propietario (suponiendo que los problemas se



registraron en el acta de entrega):

- Intercambio de interruptores.
- Mal funcionamiento de puertas, manijas y ventanas.
- Compra de llaves para puertas internas.
- Sustitución de cristales quebrados.
- Fijación de pies de puertas.
- Mal funcionamiento de persianas internas/externas.

Después de los primeros 30 días de arriendo. Reparaciones de responsabilidad del Arrendatario:

- Mal funcionamiento de grifos, sifones, registros, duchas higiénicas, inodoros.
- Sello ineficiente de lavamanos, fregaderos y tinas.
- Mal funcionamiento de interruptores y puntos de luz.
- Problemas en el aire acondicionado y los electrodomésticos.
- Mantenimiento preventivo en el calentador de gas (como cambio de pilas o filtro, limpieza, regulación).
- Mal funcionamiento de persianas internas/externas.

Durante todo el arriendo. Reparaciones de responsabilidad del Propietario:

- Infiltraciones.
- Problemas hidráulicos que requieren roturas de paredes (reparaciones en tuberías).
- Problemas en el cableado eléctrico y en el tablero eléctrico.
- Fugas de gas.
- Problemas en el calentador de gas, con excepción de los arreglados por mantenimientos preventivos. En caso de ser ocasionados por falta de mantención, estos serán de responsabilidad del Arrendatario.
- Ventanas con hoja suelta o entrada de agua por el marco.
- Caída de fregaderos, lavamanos y muebles fijados en paredes.
- Estufa/desprendimiento de revestimientos de paredes y pisos.



- Problemas en tejados, rieles y caja de agua.

Mejoras que pueden negociarse con el Propietario:

- Acristalamiento de balcón.
- Instalación de redes de protección.
- Pintura.
- Instalación de cerraduras especiales.
- Otros a convenir con el propietario.

¿Qué son las reparaciones locativas?

Son aquellas que arreglan los daños o deterioros que se producen por directa responsabilidad o culpa del arrendatario, por ejemplo, daños en paredes, rotura de vidrios, reposición de enchufes, arreglos menores de gasfitería, etc. Las reparaciones locativas se producen porque has usado la propiedad, por lo que los costos de la reparación serán tuyos y no deberá reembolsarlos el arrendador.

¿Qué son las mejoras o reparaciones necesarias?

Las mejoras o reparaciones necesarias son aquellas sin las cuales la cosa se destruye o desaparece o bien no sirve para el objeto que se destina, por ejemplo, arreglos de cañería por gotera. Según la ley de arriendo, si realizaste arreglos sobre la propiedad porque era indispensable para habitarla, el arrendador deberá reembolsar ese gasto.



CÉDULA DE
IDENTIDAD



REPÚBLICA DE CHILE

SERVICIO DE REGISTRO CIVIL E IDENTIFICACIÓN



APELLIDOS

ULLOA
VARGAS

NOMBRES

SILVIA LORENA

NACIONALIDAD

CHILENA

SEXO

F

FECHA DE NACIMIENTO

03 MAR 1991

NÚMERO DOCUMENTO

524.739.428

FECHA DE EMISIÓN

21 JUL 2021

FECHA DE VENCIMIENTO

03 MAR 2031

FIRMA DEL TITULAR

RUN 17.665.546-1



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

CVE: 039-CT-CONTRATO_DE_ARRIENDO_AP38831

