

Arrendamiento Post-Usufructo

Continúa en tu hogar al vencimiento del usufructo · Instrumento N° 4 del Acuerdo Marco

Magnus SpA · Santiago de Chile · Versión 2.4 · Abril 2026 · Estipulado en UF con reajuste mensual

SECCIÓN I — COMPARECIENTES E INDIVIDUALIZACIÓN

CLÁUSULA PRIMERA: PARTES DEL CONTRATO

En Santiago de Chile, a [__] de [_____] de 20[___], comparecen:

1.1. Arrendador.

MAGNUS FIP INMOBILIARIO, Fondo de Inversión Privado constituido conforme a la Ley N° 20.712, RUT N° [_____] , representado por su Administradora General de Fondos [_____] S.A., RUT N° [_____] , representada a su vez por [don/doña _____], RUT N° [_____] , en su calidad de [_____] , con domicilio en [_____] , Santiago (en adelante, **“el Arrendador”**, **“el Fondo”** o indistintamente **“Magnus”**).

1.2. Arrendatario.

Don/Doña [_____] , RUT N° [_____] , de profesión u oficio [_____] , de nacionalidad [_____] , estado civil [_____] , domiciliado/a en [_____] , comuna de [_____] , Santiago, correo electrónico [_____] , teléfono [_____] (en adelante, **“el Arrendatario”**).

1.3. Aval.

Don/Doña [_____] , RUT N° [_____] , de profesión u oficio [_____] , de nacionalidad [_____] , estado civil [_____] , domiciliado/a en [_____] , comuna de [_____] , Santiago, correo electrónico [_____] , teléfono [_____] (en adelante, **“el Aval”**), quien comparece al solo efecto de asumir las obligaciones que le impone el presente instrumento en calidad de codeudor solidario y fiador.

CLÁUSULA SEGUNDA: INDIVIDUALIZACIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble objeto del presente contrato corresponde a la propiedad ubicada en [_____] , comuna de [_____] , Región Metropolitana, identificada con el Rol de Avalúo N° [_____] del Servicio de Impuestos Internos, inscrita a fojas [_____] N° [_____] del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de [_____] del año [_____] (en adelante, **“el Inmueble”**). El Inmueble se compone de [_____] dormitorios, [_____] baños, sala de estar, comedor, cocina y [_____] estacionamientos, con una superficie construida de aproximadamente [_____] m² y una superficie de terreno de [_____] m², según consta en plano adjunto que se tiene por parte integrante de este instrumento.

El estado de conservación del Inmueble, sus instalaciones y artefactos quedan descritos en el Acta de Entrega suscrita simultáneamente a la firma de este contrato (Anexo 1).

ANTECEDENTE — OPCIÓN DE RECOMPRA NO EJERCIDA.

Las partes declaran que el Arrendatario, en su calidad de Vendedor del Contrato de Compraventa de fecha [_____], no ejerció dentro del plazo establecido la opción de recompra del Inmueble prevista en la Cláusula Sexta del referido Contrato de Compraventa, optando en cambio por la suscripción del presente Contrato de Arrendamiento Post-Usufructo para continuar habitando el Inmueble.

SECCIÓN II — CONDICIONES ECONÓMICAS

CLÁUSULA TERCERA: CANON DE ARRENDAMIENTO Y REAJUSTE

3.1. Monto.

El canon mensual de arrendamiento se fija en la suma de UF [_____], monto equivalente al **cero coma cuatro mil ciento sesenta y seis por ciento (0,4166%) mensual del valor de tasación comercial vigente del Inmueble** (UF [_____]), equivalente al cinco por ciento (5,0%) anual de dicho valor, conforme a la tasación actualizada encargada por Magnus dentro de los noventa (90) días anteriores al vencimiento del usufructo temporal y referida en la Cláusula Cuarta de la Constitución de Usufructo Temporal del Acuerdo Marco. El canon se pagará en pesos chilenos, calculado según el valor oficial de la UF publicado por el Banco Central de Chile al primer día hábil del mes respectivo.

3.2. Reajuste Mensual Automático.

El canon se reajusta automáticamente cada mes conforme a la variación del valor de la UF, sin necesidad de notificación ni acuerdo previo entre las partes.

3.3. Fecha de Pago.

El canon deberá pagarse íntegra y anticipadamente dentro de los primeros cinco (5) días corridos de cada mes, mediante los medios de pago habilitados por Magnus o mediante cargo automático según el Mandato de Cobro Directo regulado en la Cláusula Novena.

3.4. Mora y Multa.

El atraso en el pago del canon, total o parcial, devengará, de pleno derecho y sin necesidad de requerimiento judicial ni extrajudicial, un interés penal equivalente al máximo interés convencional permitido por la ley, calculado día a día sobre el monto adeudado en UF, más una multa fija de UF 0,5 (cero coma cinco Unidades de Fomento) por cada día de atraso a partir del sexto día. Adicionalmente, Magnus podrá exigir el reembolso de los costos y honorarios razonables de cobranza, incluidos honorarios de abogados, con un mínimo de UF 3 (tres Unidades de Fomento).

CLÁUSULA CUARTA: GARANTÍA

4.1. Monto y Forma de Pago.

El Arrendatario entrega en este acto, a título de garantía, la suma de UF [_____] (equivalente a dos meses de canon de arrendamiento) en pesos chilenos, equivalentes al día de hoy a \$ [_____], suma que Magnus mantendrá en su poder durante toda la vigencia del contrato y sus prórrogas.

La garantía será pagada por el Arrendatario, a su elección, mediante uno de los siguientes mecanismos, que deberá especificarse en la Oferta Vinculante (Anexo 11 del Acuerdo Marco): (i) transferencia electrónica directa desde la cuenta bancaria del Arrendatario; (ii) descuento de las últimas dos (2) cuotas brutas del Saldo de Precio Diferido del Contrato de Compraventa, en cuyo caso Magnus retendrá los montos correspondientes en la cuenta de escrow durante los meses 119 y 120 del Plan de Pagos; o (iii) descuento del Pago al Cierre, si el Vendedor solicitó dicho pago al firmar el Acuerdo Marco. La garantía no podrá pagarse mediante imputación de pagos futuros del canon de arrendamiento.

4.2. Objeto.

La garantía tiene por objeto caucionar el fiel cumplimiento de las obligaciones que emanan del presente contrato, incluyendo: pago de cánones adeudados, recargos e intereses, gastos de reparación, reposición de artefactos, daños al Inmueble imputables al Arrendatario, honorarios de abogados y costos de cobranza.

4.3. Prohibición de Imputación al Último Mes.

Se prohíbe expresamente al Arrendatario imputar o compensar el monto de la garantía al pago del último o penúltimo mes de canon de arrendamiento. Cualquier pacto en contrario será nulo. El incumplimiento de esta prohibición constituirá causal de término del contrato, con pérdida de la garantía.

4.4. Restitución.

La garantía será restituida al Arrendatario dentro de los treinta (30) días corridos siguientes a la entrega material y conforme del Inmueble, previa verificación del estado de conservación, pago de todas las obligaciones pendientes y liquidación de eventuales cargos.

CLÁUSULA QUINTA: GASTOS, CONTRIBUCIONES Y SEGUROS

5.1. Gastos a Cargo de Magnus.

Magnus, como propietario del Inmueble, asumirá exclusiva y directamente el pago de: (i) contribuciones de bienes raíces (impuesto territorial); (ii) prima del seguro de incendio y sismo que ampare la estructura del Inmueble; y (iii) cualquier otro gravamen o carga que afecte al Inmueble por su calidad de propietario conforme a la ley.

5.2. Gastos a Cargo del Arrendatario.

Serán de exclusiva responsabilidad del Arrendatario los gastos asociados al uso y habitación del Inmueble: (i) gastos comunes ordinarios; (ii) consumo de agua potable y alcantarillado; (iii) consumo de gas y electricidad; (iv) servicio de internet, telefonía y televisión por cable; (v) recolección de basura o aseo domiciliario; (vi) mantención y reparaciones menores del

Inmueble e instalaciones interiores; y (vii) multas o cargos impuestos por la administración del condominio por infracciones imputables al Arrendatario o sus convivientes.

5.3. Gastos Comunes Extraordinarios.

Los gastos comunes extraordinarios decretados por la asamblea de copropietarios serán de cargo del Arrendador, salvo que correspondan a daños o necesidades imputables al uso del Inmueble por el Arrendatario, caso en el cual serán de cargo de éste.

SECCIÓN III — PLAZO, VIGENCIA Y TÉRMINO

CLÁUSULA SEXTA: PLAZO MÍNIMO Y RENOVACIÓN

6.1. Plazo Mínimo Garantizado.

El presente contrato tendrá un **plazo mínimo e irrenunciable para Magnus de doce (12) meses** contados desde el día [____] del mes de [_____] de 20[____], fecha de vencimiento del usufructo temporal y de entrega del Inmueble al Arrendatario en su nueva calidad (en adelante, **“el Plazo Mínimo”**). Al término del Plazo Mínimo, el contrato se renovará automáticamente conforme a la Cláusula Séptima.

6.2. Renuncia Anticipada del Arrendatario.

Durante el Plazo Mínimo, si el Arrendatario decide poner término anticipado al contrato, deberá pagar la totalidad de los cánones pendientes hasta el cumplimiento del Plazo Mínimo, con un máximo de seis (6) meses de canon a título de cláusula penal, salvo causales del Art. 1.975 del Código Civil acreditadas judicialmente. Esta limitación de seis (6) meses no aplica si el término anticipado se produce por la causal humanitaria de la Cláusula 6.4.

6.3. Continuidad por Fallecimiento del Arrendatario.

En caso de fallecimiento del Arrendatario durante el Plazo Mínimo o cualquier período de renovación, el contrato **continuará vigente exclusivamente en favor del cónyuge superviviente, conviviente civil o Co-Usufructuarios designados en la Constitución de Usufructo Temporal** (Anexo 9 del Acuerdo Marco), quienes se subrogarán en los derechos del causante hasta el vencimiento del período en curso. A falta de cónyuge, conviviente civil o Co-Usufructuarios designados, el contrato terminará al fallecimiento del Arrendatario, debiendo Magnus comunicar dicha circunstancia a los herederos del Arrendatario mediante correo electrónico dirigido a hola@soymagnus.com con al menos noventa (90) días de anticipación a la fecha de restitución del Inmueble.

6.4. Causal Humanitaria de Término Anticipado.

El Arrendatario o sus representantes legales podrán poner término anticipado al contrato, sin pago de cláusula penal, en caso de necesidad permanente de traslado a un establecimiento de cuidado médico o residencia geriátrica, debido a deterioro cognitivo severo certificado por médico especialista, institucionalización médica permanente certificada, u orden judicial de traslado fundada en motivos de salud o protección. La terminación operará dentro de los treinta (30) días corridos siguientes a la notificación escrita acompañada de los certificados respectivos.

PROTECCIÓN HUMANITARIA Y CONTINUIDAD FAMILIAR.

Las cláusulas 6.3 y 6.4 garantizan que el cónyuge, conviviente civil o Co-Usufructuarios designados puedan continuar habitando el Inmueble si el Arrendatario fallece, y que ningún Arrendatario ni su familia se vea atrapado en el contrato si su salud requiere cuidados que el hogar ya no puede otorgar.

CLÁUSULA SÉPTIMA: RENOVACIÓN ANUAL**7.1. Renovación Automática.**

Vencido el Plazo Mínimo sin que ninguna de las partes hubiere dado aviso de no renovación, el arrendamiento se renovará automáticamente por períodos sucesivos de un (1) año, en las mismas condiciones, salvo aviso de no renovación con anticipación mínima de noventa (90) días corridos al vencimiento del período anual en curso.

7.2. Aviso de No Renovación.

Cualquiera de las partes podrá dar aviso de no renovación con anticipación mínima de noventa (90) días corridos, mediante notificación escrita conforme a la Cláusula Decimosegunda.

7.3. Causales Adicionales de Término por Magnus.

Adicionalmente al aviso de no renovación, Magnus podrá poner término al contrato durante cualquier período de renovación anual por las siguientes causales objetivas y verificables:

- (a) Incumplimiento grave por el Arrendatario de cualquier obligación contractual, conforme a la definición y procedimiento de la Cláusula Decimotercera;
- (b) Cambio en la destinación habitacional del Inmueble por el Arrendatario sin autorización;
- (c) Venta del Inmueble a un tercero por parte del Fondo, en cuyo caso Magnus deberá: (i) dar aviso escrito al Arrendatario con al menos ciento ochenta (180) días corridos de anticipación; (ii) pagar al Arrendatario una indemnización equivalente a seis (6) meses de canon vigente; y (iii) ofrecer al Arrendatario el derecho preferente de adquisición regulado en la Cláusula Decimosexta.

CLÁUSULA OCTAVA: SUB-ARRENDAMIENTO**8.1. Autorización.**

El Arrendatario queda expresamente autorizado para sub-arrendar el Inmueble, total o parcialmente, sin necesidad de autorización previa de Magnus, siempre que: (i) el sub-arrendatario destine el Inmueble exclusivamente a uso habitacional; (ii) el Arrendatario notifique a Magnus por escrito dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la celebración del sub-arrendamiento, adjuntando copia del respectivo contrato; y (iii) el canon de sub-arrendamiento no sea superior en más de un veinte por ciento (20%) al canon pactado en el presente contrato.

8.2. Responsabilidad Solidaria.

El Arrendatario responderá solidariamente de las obligaciones del sub-arrendatario. El sub-arrendamiento no implica novación ni extinción de obligación alguna del Arrendatario frente a Magnus.

8.3. Vigencia.

El sub-arrendamiento no podrá extenderse más allá de la vigencia del presente contrato y quedará automáticamente terminado al término de éste.

SECCIÓN IV — MANDATO DE COBRO DIRECTO

CLÁUSULA NOVENA: MANDATO ESPECIAL DE COBRO DIRECTO

9.1. Otorgamiento del Mandato.

El Arrendatario confiere a Magnus un mandato especial, irrevocable mientras se mantenga vigente el contrato, para debitar o cargar directamente desde la cuenta bancaria del Arrendatario que se indica:

Banco o institución financiera: [_____]

Tipo de cuenta: [_____]

Número de cuenta: [_____]

Titular de la cuenta: [_____]

RUT del titular: [_____]

9.2. Facultades.

En virtud de este Mandato, Magnus quedará facultada para: (i) cobrar el canon de arrendamiento mensual reajustado conforme a la Cláusula Tercera; (ii) cobrar intereses penales, multas por mora y gastos razonables de cobranza; y (iii) descontar la garantía para imputarla al pago de obligaciones insolutas.

9.3. Fondos Suficientes.

El Arrendatario se obliga a mantener fondos suficientes en la cuenta individualizada para cubrir cada cobro. La falta de fondos no eximirá al Arrendatario del pago del canon ni de los recargos por mora correspondientes. En caso de cambio de cuenta, el Arrendatario deberá notificar a Magnus con al menos diez (10) días hábiles de anticipación, suscribiendo un nuevo mandato.

9.4. Cláusula Esencial.

El presente Mandato constituye una cláusula esencial del contrato. Su revocación unilateral por el Arrendatario constituirá incumplimiento que habilitará a Magnus para el cobro inmediato de la garantía y para solicitar el término anticipado del contrato.

SECCIÓN V — OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DEL ARRENDATARIO

CLÁUSULA DÉCIMA: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

Sin perjuicio de las obligaciones establecidas en la Ley N° 18.101 y el Código Civil, el Arrendatario se obliga especialmente a:

- (a) Pagar puntualmente el canon de arrendamiento en los plazos y forma establecidos.
- (b) Mantener el Inmueble en buen estado de conservación y aseo, respondiendo de todo daño o deterioro durante la vigencia del arrendamiento, salvo el desgaste natural por el uso.
- (c) Efectuar oportunamente las reparaciones de cargo locatario conforme al Art. 1.940 del Código Civil, incluyendo: grifería, enchufes, interruptores, ampolletas, pintura interior, vidrios rotos, puertas y ventanas.
- (d) No efectuar modificaciones, ampliaciones o transformaciones del Inmueble sin previa autorización escrita de Magnus. Toda mejora introducida sin autorización quedará en beneficio del Inmueble, sin derecho a reembolso.
- (e) Permitir el acceso al Inmueble a Magnus o personas designadas, con aviso previo de cuarenta y ocho (48) horas, para inspeccionar su estado de conservación. En caso de emergencia, Magnus podrá ingresar sin aviso previo.
- (f) Pagar oportunamente todos los gastos, servicios y cuentas que sean de su cargo conforme a la Cláusula Quinta, exhibiendo a Magnus los comprobantes de pago cuando ésta lo requiera.
- (g) Destinar el Inmueble exclusivamente al uso habitacional, quedando prohibido su uso comercial, industrial o profesional intensivo.
- (h) Restituir el Inmueble al término del contrato en el mismo estado en que lo recibió, salvo el desgaste natural.
- (i) Notificar a Magnus dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes cualquier desperfecto, filtración o daño que afecte al Inmueble, so pena de responder por los perjuicios agravados que resulten de la omisión.

SECCIÓN VI — AVAL Y CODEUDOR SOLIDARIO

CLÁUSULA UNDÉCIMA: AVAL Y CODEUDOR SOLIDARIO

11.1. Constitución.

El Aval que suscribe el presente instrumento se constituye en codeudor solidario y fiador de las obligaciones que el contrato impone al Arrendatario, incluyendo: pago de cánones, intereses penales, multas por mora, gastos de cobranza, honorarios de abogados, reembolso por daños al Inmueble, gastos comunes y servicios impagos.

11.2. Renuncia a Beneficios.

El Aval renuncia expresamente a: (i) el beneficio de excusión (Art. 2.357 del Código Civil); (ii) el beneficio de división; y (iii) el derecho a ser notificado previamente de cualquier mora o incumplimiento del Arrendatario.

11.3. Solidaridad.

Magnus podrá dirigir la acción de cobro directa e indistintamente contra el Arrendatario o el Aval, o contra ambos simultáneamente.

11.4. Extensión de la Obligación.

La responsabilidad del Aval se extenderá a cualquier prórroga o modificación del contrato que Magnus y el Arrendatario acuerden, salvo que el Aval manifieste su oposición escrita dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a ser notificado de la modificación.

11.5. Vigencia.

Las obligaciones del Aval se mantendrán vigentes hasta el íntegro cumplimiento de las obligaciones del Arrendatario, incluyendo el período de restitución del Inmueble y la liquidación final de la garantía.

SECCIÓN VII – DISPOSICIONES GENERALES**CLÁUSULA DUODÉCIMA: NOTIFICACIONES**

Toda notificación, comunicación o aviso entre las partes se efectuará válidamente: (i) por correo electrónico a las direcciones indicadas en la Cláusula Primera y a hola@soymagnus.com, con acuse de recibo, entendiéndose recibida al día hábil siguiente; (ii) por carta certificada al domicilio indicado en la Cláusula Primera, entendiéndose recibida al tercer día hábil siguiente al envío; o (iii) personalmente, con firma de recepción.

CLÁUSULA DECIMOTERCERA: TÉRMINO ANTICIPADO POR INCUMPLIMIENTO**13.1. Causales Objetivas.**

Constituirán causal de término del contrato por parte de Magnus: (i) mora en el pago del canon por más de quince (15) días corridos; (ii) infracción a la prohibición de uso del Inmueble; (iii) sub-arrendamiento no autorizado conforme a la Cláusula Octava; (iv) daños dolosos o gravemente negligentes al Inmueble certificados pericialmente; (v) revocación unilateral del Mandato de Cobro Directo; e (vi) imputación de la garantía al último mes de canon.

13.2. Otros Incumplimientos.

Cualquier otro incumplimiento de obligaciones contractuales que sea calificado de grave en sede judicial o arbitral conforme a las normas generales del Derecho, dará lugar al término del contrato. La calificación de gravedad será efectuada por el tribunal competente, no por Magnus de manera unilateral.

13.3. Procedimiento.

En caso de término por incumplimiento del Arrendatario, Magnus podrá iniciar la acción de restitución ante el tribunal competente, sin perjuicio del cobro íntegro de los cánones adeudados, multas, intereses, garantía y costos razonables de cobranza.

CLÁUSULA DECIMOCUARTA: RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE

Al término del contrato, por cualquier causal, el Arrendatario deberá restituir el Inmueble libre de personas y bienes, en el estado de conservación descrito en el Acta de Entrega (Anexo 1),

con todos sus artefactos, equipos y accesorios. La restitución se acreditará mediante Acta de Recepción suscrita por ambas partes (Anexo 2). Todo daño no contemplado como desgaste natural será reparado por cuenta del Arrendatario dentro de los quince (15) días siguientes a la restitución.

CLÁUSULA DECIMOQUINTA: LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN

El presente contrato se rige por la Ley N° 18.101 sobre Arrendamiento de Predios Urbanos, el Código Civil chileno y demás normas legales aplicables. Para todos los efectos legales, las partes fijan domicilio en la ciudad de Santiago. Las controversias que surjan se resolverán mediante arbitraje conforme al Acuerdo Marco, salvo las acciones ejecutivas y de restitución del inmueble, las cuales se someten a los Juzgados de Letras en lo Civil de Santiago.

CLÁUSULA DECIMOSEXTA: DERECHO PREFERENTE DE ADQUISICIÓN

16.1. Derecho Preferente.

Si durante la vigencia del presente contrato el Fondo decidiera enajenar el Inmueble a un tercero, el Arrendatario y/o sus Co-Usufructuarios designados **tendrán derecho preferente de adquisición** en igualdad de condiciones con el tercero ofertante. El Fondo deberá notificar al Arrendatario por escrito el precio y condiciones de la oferta del tercero.

16.2. Plazo para Ejercer.

El Arrendatario tendrá un plazo de sesenta (60) días corridos desde la notificación para manifestar por escrito su voluntad de ejercer el derecho preferente. El silencio se entenderá como renuncia a este derecho respecto de esa oferta específica.

16.3. Continuidad del Arriendo.

Si el Arrendatario no ejerce el derecho preferente y el Fondo enajena el Inmueble, el contrato de arrendamiento subsistirá íntegramente conforme a las normas del Art. 1.962 del Código Civil. El nuevo propietario quedará obligado en los términos pactados.

CLÁUSULA DECIMOSÉPTIMA: INTEGRALIDAD Y MISCELÁNEAS

17.1. Acuerdo Íntegro.

El presente instrumento, en conjunto con el Acuerdo Marco y los demás contratos vinculados, constituye el acuerdo íntegro entre las partes.

17.2. Modificaciones.

Toda modificación deberá constar por escrito y ser suscrita por todas las partes para tener validez.

17.3. Nulidad Parcial.

La nulidad o ineficacia de cualquier cláusula no afectará la validez del resto del contrato, que continuará vigente en todo lo demás.

17.4. Tolerancia.

La tolerancia de Magnus respecto de cualquier incumplimiento del Arrendatario no implicará renuncia a sus derechos ni modificación del contrato.

CLÁUSULA DECIMOCTAVA: REGISTRO Y COPIAS

El presente contrato se suscribe en tres (3) ejemplares de un mismo tenor y fecha, quedando uno en poder de Magnus, uno en poder del Arrendatario y uno en poder del Aval. Las partes facultan a Magnus para protocolizar el presente instrumento ante Notario Público, con costos de protocolización de cargo del Fondo.

FIRMAS

En prueba de conformidad, las partes suscriben el presente instrumento en el lugar y fecha indicados en la Cláusula Primera.

EL ARRENDADOR

Magnus FIP Inmobiliario

[RUT: _____]

EL ARRENDATARIO

[Nombre completo]

[RUT: _____]

EL AVAL / CODEUDOR SOLIDARIO

[Nombre completo]

[RUT: _____]