

## CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO



**ALVI SUPERMERCADOS MAYORISTAS S.A.**

**A**

**JIS PARKING SpA**

En Santiago, a 1 de noviembre de 2016, comparecen: don **José Benito Inzunza Espinoza**, chileno, casado, abogado, cédula nacional de identidad número cinco millones quinientos ochenta y dos mil quinientos setenta y tres guión nueve, en representación, según se acreditará, de **JIS PARKING SpA**, sociedad del giro de su denominación, Rol Único Tributario número setenta y seis millones sesenta y tres mil ochocientos veintidós guión seis, todos domiciliados en Avenida Matucana, número cuarenta, comuna de Estación Central, por una parte, en adelante también denominado como el "Subarrendatario"; y por la otra, don **Cristián Contreras Brain**, chileno, casado, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad número nueve millones novecientos cincuenta y nueve mil setecientos cuarenta y siete guión K, y don **Fernando Raúl Ureta Rojas**, chileno, casado, ingeniero civil, cédula nacional de identidad número trece millones ochocientos noventa y un mil novecientos sesenta y cinco guión K, ambos en representación, según se acreditará, de **ALVI SUPERMERCADOS MAYORISTAS S.A.**, sociedad del giro supermercadista, Rol único Tributario número noventa y seis millones seiscientos dieciocho mil quinientos cuarenta guión seis, todos domiciliados en calle Cerro El Plomo, número cinco mil seiscientos ochenta, piso diez, Comuna de Las





Condes, Región Metropolitana; en adelante también denominado el “Subarrendador”, los comparecientes han convenido el siguiente contrato de subarrendamiento:

**PRIMERO: Antecedentes.** El Subarrendador es arrendatario del local de supermercado (el “Inmueble”), cuya denominación y dirección se indican en el Anexo del presente contrato, el que, para todos los efectos legales a que haya lugar se entiende formar parte integrante del mismo.

**SEGUNDO: Subarriendo.** Por el presente instrumento, Alvi Supermercados Mayoristas S.A., representada en la forma indicada en la comparecencia, entrega en subarrendamiento un espacio de 25 metros cuadrados emplazado en los estacionamientos existentes en el Inmueble, a JIS PARKING SpA, quien, por medio de su representante compareciente, lo acepta para sí, y se obliga a destinarlo para el uso de lavado de autos. En adelante, el contrato de subarrendamiento de que da cuenta el presente instrumento será denominado el “Contrato de Lavado de Autos”.

**TERCERO: Entrega del Inmueble.** La entrega material del Inmueble se efectúa con esta fecha, en el estado y condición en que se encuentra, con todas las construcciones, instalaciones y equipamientos de la edificación o conjunto constructivo del Inmueble, y con todos los derechos, cargas y cuotas sobre bienes comunes u otros del Inmueble, todo lo cual es conocido y aceptado por el Subarrendatario.

**CUARTO: Duración del Subarrendamiento.** El presente contrato comenzará a correr con esta fecha y tendrá la duración que se indica en el Anexo; este plazo se prorrogará automática y sucesivamente por períodos iguales de 1 año cada uno si ninguna de las partes manifiesta su voluntad de no perseverar en él, mediante aviso enviado por correo



certificado al domicilio de la otra parte señalado en la comparecencia, con 60 días de anticipación a la fecha de vencimiento del plazo original o de la prórroga que estuviere vigente.



**QUINTO: Mantención, Conservación y Mejoras del Inmueble. Uno.** El Subarrendatario, durante toda la vigencia del Contrato de Lavado de Autos, tendrá derecho al uso y goce del Inmueble, pudiendo realizar en este la operación, gestión y explotación de su negocio, con la limitación de no causar daño o detrimento al mismo.

**Dos.** Durante toda la vigencia del Contrato de Lavado de Autos y sin necesidad de autorización del Subarrendador, el Subarrendatario estará facultado para efectuar todas aquellas reparaciones, mejoras, remodelaciones y, en general, todas aquellas construcciones y alteraciones que estime pertinentes o adecuadas efectuar o introducir al Inmueble para los fines de lograr una mejor operación, gestión y explotación comercial del mismo. En caso que el Subarrendatario pretenda realizar mejoras, remodelaciones, construcciones y, en general, cualquiera forma de alteraciones al Inmueble que suponen una alteración sustancial de este, deberá obtener autorización previa y por escrito del propietario del Inmueble. Para estos efectos, el Subarrendador se compromete a colaborar en todos aquellos trámites y gestiones necesarias, ya sea ante el propietario o los organismos que correspondan.

**Tres.** Quedarán a beneficio del propietario, a título de indemnización de perjuicios sólo desde el momento en que el contrato de arrendamiento que legitima la mera tenencia del Subarrendador termine por cualquier causa, todas las construcciones, obras y mejoras que se efectúen por cuenta del Subarrendatario en el Inmueble, en virtud de lo que aquí se pacta, salvo por los materiales de aquellas mejoras que la Subarrendataria, al término del presente contrato, pueda separar y retirar sin causar detrimento a las estructuras, instalaciones y equipamiento de la edificación.





**SEXTO: Renta de Subarrendamiento. Uno.** La renta de subarrendamiento mensual del Inmueble será aquella que se indica en el Anexo. Las rentas deberán pagarse en la cuenta corriente de Alvi Supermercados Mayoristas S.A., Rol Único Tributario número 96.618.540-6, del banco Corpbanca, número 37334906. **Dos.** El Subarrendador otorgará factura al Subarrendatario recargando al valor de la renta mensual de subarrendamiento el correspondiente impuesto al valor agregado, de ser aplicable. **Tres.** Se estipula que en caso que la Unidad de Fomento deje de existir, se utilizará como índice de reajustabilidad para el cálculo de las sumas en pesos que esta u otras cláusulas de este contrato dejan sujeta a esta unidad de reajuste, la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadística o por el organismo que lo sustituya o reemplace, durante el período comprendido entre el último día del mes anterior a la fecha en que deje de existir la Unidad de Fomento y el último día del mes anterior a aquel en que se haga el pago efectivo de la suma adeudada. Si el Índice de Precios al Consumidor dejare de ser calculado y publicado por el citado organismo gubernamental u otro designado en su reemplazo, el índice de reajustabilidad será determinado, a petición de cualquiera de las partes, por el tribunal respectivo. **Cuatro.** La renta de subarrendamiento mensual se pagará por el Subarrendatario al Subarrendador en dinero efectivo, transferencia bancaria o depósito y por mensualidades devengadas, dentro de los primeros diez días hábiles de cada mes. Así, por ejemplo, la renta del mes de enero de un determinado año, deberá pagarse dentro de los primeros diez días hábiles del mes de febrero siguiente. **Cinco.** En este acto, la Subarrendataria entrega al Subarrendador el monto que se indica en el Anexo, por concepto de garantía. El Subarrendador restituirá dicha garantía, dentro de los sesenta días siguientes a la fecha de terminación del presente contrato, y sólo una vez que se haya verificado por el Subarrendador, que el Subarrendatario ha cumplido íntegramente el presente contrato.



Seis. Junto con el pago de las rentas de subarrendamiento mensual, el Subarrendatario deberá pagar, a título de gastos comunes, la cantidad mensual que se indica en el Anexo.

La facturación y formas de pago de los gastos comunes, deberá sujetarse a las mismas reglas contenidas en la presente cláusula.



**SÉPTIMO: Obligaciones de la Subarrendataria.** Sin perjuicio de los deberes y obligaciones de la esencia y de la naturaleza del contrato de subarrendamiento que contrae el Subarrendatario por el hecho de suscribir este instrumento, éste se obliga especialmente a: (i) Mantener, a su cargo y costo, el Inmueble en buen estado de aseo y conservación, efectuando todas las reparaciones locativas que fueren necesarias. Al respecto, el Subarrendatario no tendrá derecho a reembolso ni indemnización alguna por las reparaciones y/o mantenciones que efectúe, ni por los elementos que reemplace o incorpore al Inmueble. (ii) Pagar oportunamente y a quien corresponda, todos los gastos y consumos básicos, las cuentas domiciliarias o de similar naturaleza que digan relación con el uso y goce del Inmueble. (iii) El Subarrendatario deberá mantener indemne al Subarrendador de todo robo, hurto, accidente de tránsito que puedan sufrir los vehículos de los clientes del supermercado, o que puedan ocurrir en los estacionamientos objeto del presente contrato. (iv) Restituir al Subarrendador el Inmueble, en la misma fecha de terminación de este contrato, con todas sus instalaciones y aquel equipamiento adherido permanentemente a este, incluyendo todas aquellas mejoras que no pueda separar o retirar del Inmueble sin causarle detrimento, en razonablemente buen estado de funcionamiento, habida consideración del desgaste producido por su uso ordinario y el mero transcurso del tiempo. (v) Instalar y mantener operativos, remarcadores de servicios básicos. (vi) Obtener, gestionar y realizar todas las gestiones y obras que sean necesarias para obtener y renovar las patentes municipales que se requieran para explotar adecuadamente el giro al cual será destinado el Inmueble. El incumplimiento de esta



obligación, además de los derechos que el presente contrato y la ley otorgan al Subarrendador, obligarán al Subarrendatario a reembolsar al Subarrendador de todos los gastos en que incurra que motivo de dicho incumplimiento, incluyendo las costas judiciales y los honorarios de abogados. (vii) El Subarrendatario, a través de sus representantes comparecientes, declara conocer y aceptar los términos del contrato de arrendamiento que legitiman la mera tenencia del Subarrendador respecto del Inmueble, obligándose a respetarlo en todas y cada una de sus partes.

**OCTAVO: Obligaciones del Subarrendador.** Sin perjuicio de los deberes y obligaciones de la esencia y de la naturaleza del contrato de subarrendamiento que contrae el Subarrendador por el hecho de suscribir este instrumento, éste se obliga especialmente tomar y ejercer a su propio cargo, durante toda la vigencia del presente contrato, todas las acciones apropiadas, judiciales o no, que de su parte se requieran, para asegurar al Subarrendatario la tranquila y pacífica posesión del Inmueble, incluso asumiendo la defensa de éste cuando así se requiera, en caso de perturbación de la posesión o tenencia de todo o parte de este. No obstante lo anterior, si el Inmueble es confiscado, afectado en cualquier forma por la autoridad o expropiado /en adelante, dichos eventos denominados conjuntamente como "Expropiación"/ por cualquier motivo determinado por la autoridad competente, con el objeto de darle un uso público, semipúblico o privado distinto al actual, o incluso si el Subarrendador fuere afectado por una Expropiación, por cualquier causa, de manera que haga imposible operar el Inmueble en las condiciones actualmente previstas, el presente contrato terminará anticipadamente en la fecha en que la Expropiación se lleve a cabo y surta sus efectos.





**NOVENO: Término del Subarrendamiento. Uno.** El presente contrato de subarrendamiento terminará por el vencimiento de su plazo y por las demás causales de terminación previstas por la ley que le resulten aplicables. **Dos.** El Subarrendador tendrá derecho para poner término anticipado al presente contrato en los casos que a continuación se indican, derecho que podrá o no ejercer a su sola decisión, y si lo ejerce, será sin perjuicio de los demás derechos que la ley le otorga: (i) En caso de retraso o del no pago de 2 o más rentas de subarrendamiento cualquiera por parte del Subarrendatario. En este caso, el Subarrendador deberá, previo a solicitar la terminación anticipada del contrato, dar a lo menos 1 aviso mediante carta certificada despachada al domicilio del Subarrendatario indicado en la comparecencia del presente contrato, o al que posteriormente indique por escrito, del hecho de que solicitará la terminación del contrato por incumplimiento consistente en el no pago o retardo en el pago de las rentas de subarrendamiento, aviso que deberá enviarse con a lo menos 10 días de anticipación a la fecha en que vaya a solicitarse el fin de la relación contractual. El Subarrendatario tendrá la posibilidad de subsanar dicho incumplimiento dentro de los 5 días hábiles siguientes a la recepción de la carta en el domicilio antes indicado, pagando las rentas correspondientes y una multa que las partes avalúan anticipadamente, en este acto, en una renta de subarrendamiento adicional. Habiendo cumplido dentro del plazo señalado con el pago de las rentas adeudadas y de la multa estipulada, se entenderá que ha cesado el incumplimiento de la misma, y con ello la facultad del Subarrendador de solicitar el término del contrato. Lo anterior, es sin perjuicio de los derechos adicionales que la legislación vigente y este contrato otorguen al Subarrendador y al Subarrendatario. En caso de terminación del contrato por incumplimiento en el pago o por retardo en el pago de rentas de subarrendamiento, el Subarrendador podrá, junto con solicitar la terminación anticipada del contrato, conforme a lo establecido en esta cláusula, exigir el pago de todas las rentas de subarrendamiento hasta el vencimiento del plazo original del contrato,





no obstante lo cual en este caso el Subarrendatario podrá enervar la acción de término, pagando las rentas adeudadas con los intereses señalados a continuación. Las cantidades así adeudadas, debidamente reajustadas, devengarán interés a la tasa TAB /Unidades de Fomento a trescientos sesenta días/ publicada por la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras A.G. vigente a la fecha de la mora o simple retardo, más un 1%, a contar de la fecha del incumplimiento y hasta el día del pago íntegro y efectivo de lo adeudado. (ii) En caso que el Subarrendatario, por causas imputables a éste, ocasione daños o perjuicios sustanciales al Inmueble y, en general, en caso de no darle el destino natural y acordado en el presente contrato. (iii) En general, por incumplimiento grave de las obligaciones que en virtud del presente contrato o de la ley adquiere el Subarrendatario. **Tres.** El Subarrendatario tendrá derecho a poner término anticipado al presente contrato, en los casos que a continuación se indican, derecho que podrá o no ejercer a su sola decisión: (i) Si debido a un caso fortuito o fuerza mayor, el Inmueble sufre un siniestro total que impida seguir desarrollando las actividades a que estuviere dedicado al momento de la ocurrencia del imprevisto. Para estos efectos, se entenderá que existe siniestro total cuando el valor de reparación de los daños exceda en un cincuenta por ciento del valor comercial de las construcciones, obras y mejoras que existan en el Inmueble a la fecha del siniestro. (ii) En caso de incumplimiento grave del Subarrendador de las obligaciones que asume en virtud del presente contrato, que importen impedimento, perturbación o embarazo grave, cualquiera que sea el tipo de ésta, al Subarrendatario en el uso que otorgue al Inmueble, siempre que se hubiere requerido previamente al Subarrendador que ponga fin a dicho incumplimiento, mediante carta entregada en su domicilio por notario público y el Subarrendador no remediare tal incumplimiento dentro del plazo de 90 días contados desde la entrega de dicha carta. (iii) En caso de ocurrir algunos de los casos de Expropiación descritos en la cláusula octava



precedente, que a su juicio fundado en antecedentes razonables, impidan continuar operando en forma satisfactoria los estacionamientos. En cualquiera de los eventos señalados, el Subarrendatario podrá, sin ulterior responsabilidad, poner unilateralmente término anticipado al presente contrato, mediante un aviso otorgado por carta entregada por notario público en el domicilio del Subarrendador después de los 60 días siguientes a la fecha de ocurrencia del hecho que lo motiva. El Contrato de Lavado de Autos terminará a los 30 días después de entregada la comunicación respectiva, en la medida que, dentro de ese plazo, el Subarrendador no hubiere remediado su incumplimiento.



**DÉCIMO: Restitución del Inmueble.** Terminado el presente contrato por el vencimiento del plazo, por sentencia judicial o por cualquiera otra causa, el Subarrendatario deberá restituir el Inmueble al Subarrendador, totalmente desocupado de personas y/o cosas, obligación que sólo se entenderá cumplida entregando materialmente el Inmueble y devolviendo sus llaves, con todas sus cuentas domiciliarias al día. Si el Subarrendatario retardare la entrega de todo o parte del Inmueble, totalmente desocupado, sea que medie o no juicio de arrendamiento, deberá pagar la renta mensual estipulada en la cláusula sexta precedente por cada mes y fracción superior a diez días de retardo hasta la fecha de la restitución efectiva del Inmueble, incrementada en un veinte por ciento, sin perjuicio del derecho del Subarrendador para solicitar judicialmente la restitución del Inmueble.

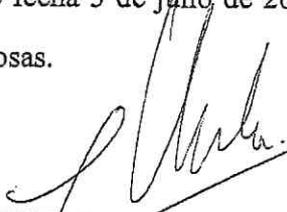
**DÉCIMO PRIMERO: Domicilio y Competencia.** Para todos los efectos del presente contrato, las partes fijan domicilio especial en la ciudad y comuna de Santiago, sometiéndose a la competencia de sus tribunales ordinarios de justicia.





**DÉCIMO SEGUNDO: Gastos.** Los gastos notariales que ocasione el otorgamiento de este contrato, serán de cargo del Subarrendatario.

**Personerías.** La personería de los representantes de Alvi Supermercados Mayoristas S.A. consta de escritura pública de fecha 20 de julio de 2016, otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha. La personería de don José Benito Inzunza Espinoza para actuar en representación de JIS Parking SpA, consta en escritura pública de fecha 3 de julio de 2009 otorgada en la Notaría de Santiago de don Álvaro Bianchi Rosas.

  
\_\_\_\_\_  
Fernando Raúl Ureta Rojas

**p.p. ALVI SUPERMERCADOS MAYORISTAS S.A.**

  
\_\_\_\_\_  
Cristián Contreras Brain

**p.p. ALVI SUPERMERCADOS MAYORISTAS S.A.**

  
\_\_\_\_\_  
José Benito Inzunza Espinoza

**p.p. JIS PARKING SpA**

Ayuda: ¿No abre la ventana de la Planilla?

Solución rápida: Presione los botones "CTRL" + "ALT" + "botón izquierdo del mouse" (todo al mismo tiempo) sobre el botón **Imprimir**.

**ANEXO CONTRATO LAVADO DE AUTOS**

Solución detallada para PC y iPad: Descargue instrucciones para deshabilitar el bloqueo de ventanas emergentes [aquí](#)

LOCAL ALVI "MAIPU", UBICADO EN AV. PAJARITOS N° 1637 y 1613



Vigencia	Renta	Garantía
Dos años contados desde la fecha de celebración del Contrato de Lavado de Autos	20 Unidades de Fomento más IVA	20 Unidades de Fomento



