

CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO

CREM SpA

A

LUCANO RENT A CAR S.A.

En Santiago de Chile, a 01 de Abril de 2021, comparecen: por un parte; don ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER, chileno, divorciado, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad N° 6.245.248-K en representación, según se acreditará, de **CREM SpA**, sociedad del giro de inversiones e inmobiliario, R.U.T. N° 77.023.625-8, ambos domiciliados para estos efectos en Josemaría Escrivá de Balaguer N° 13.105, Oficina 613 comuna de Lo Barnechea, en adelante, la "Subarrendadora"; y, por la otra parte; don SEBASTIAN ORTIZ LANCELOTTI, chileno, casado, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad N° 17.011.844-8 y doña MAGDALENA PAZ CABO JAROBÁ, chilena, casada, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad N° 16.610.675-3, ambos en representación, según se acreditará, de **LUCANO RENT A CAR S.A.**, sociedad del giro de su denominación, R.U.T. N° 76.813.177-5, todos domiciliados para estos efectos en Sucre N° 2003, comuna de Ñuñoa, en adelante, la "Subarrendataria", y en conjunto con la Subarrendadora como las "Partes", que han convenido en la celebración de un contrato de arrendamiento, en adelante el "Contrato" bajo las estipulaciones, términos y condiciones que se indican a continuación:

PRIMERO: Antecedentes del Inmueble.

Uno. CREM SpA respecto del inmueble ubicado en Avenida Vitacura N° 10.018, comuna de Vitacura, rol de avalúo 2503-1 es arrendataria con opción de compra de la propiedad, según contrato de fecha 04 de Enero de 2021, firmado en la Notaría Pública de Santiago de don Luis Eduardo Rodríguez Burr, bajo el repertorio N° 17-2017, en adelante el "Inmueble".

SEGUNDO: Objeto del Contrato y entrega material.

Uno. Por el presente instrumento, la Subarrendadora da y entrega en Subarrendamiento a la Subarrendataria, quien toma en subarrendamiento para sí, la propiedad ubicada en Avenida Vitacura N° 10.018, comuna de Vitacura, de esta ciudad.

Dos. Las Partes dejan constancia que la entrega material del Inmueble se efectuó con fecha 01-04-2021.

TERCERO: Plazo.

El presente Contrato tendrá una vigencia de 3 años, renovable automáticamente por el mismo periodo de 3 años.

Cualquiera de las partes podrá ponerle término al presente contrato, con un aviso anticipado de por lo menos 6 meses de anticipación, para la cual deberán dar aviso, por medio de carta certificada en los domicilios registrados en el presente contrato y en los correos electrónicos registrados por las Partes, en este mismo documento.

CUARTO: Renta.

Uno. La renta mensual de arrendamiento, durante la vigencia del contrato, será la cantidad de 180 UF (ciento ochenta unidades de fomento) por cada periodo mensual y se pagará por mensualidades anticipadas dentro de los primeros (05) cinco días hábiles de cada mes para lo cual la Subarrendadora deberá entregar la factura correspondiente, conforme al valor de la Unidad de Fomento vigente al día del pago efectivo.

La Renta se empezará a pagar a partir del mes de Julio del presente año.

Dos. Como ya se señaló la renta de subarrendamiento se pagará por mensualidades anticipadas, dentro de los primeros cinco días corridos de cada mes, mediante depósito en la cuenta corriente bancaria N° 8200090509 que la Subarrendadora mantiene en el Banco De Chile. El comprobante de los depósitos efectuados en la cuenta corriente indicada, servirá de recibo de pago de la renta de subarrendamiento respectiva y deberá ser enviado por correo electrónico a la Subarrendadora dentro del plazo recién indicado.

Tres. Si el Subarrendatario retarda el pago de la renta, quedará sujeto a una multa moratoria por una suma equivalente a un 0,1% sobre la renta por cada día de atraso, a partir del día en que se produzca el retardo y hasta el día del pago efectivo, sin perjuicio del derecho de la Subarrendadora de exigir el cumplimiento forzado de la obligación o de poner término al Contrato en la forma regulada en el presente instrumento.

Cuatro. En el evento que la Unidad de Fomento fuere suprimida, modificada, reemplazada o dejare de tener vigencia como índice de reajustabilidad, se acuerda que se establecerá la equivalencia en moneda nacional de las obligaciones pactadas en dicha unidad al día primero del mes calendario en que entre en vigor tal supresión, modificación o reemplazo y, el monto así determinado, se reajustará durante toda la vigencia del Contrato, en la misma proporción o porcentaje que experimente el índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el organismo que lo reemplace o suceda legalmente, en relación al período que medie entre el primer día del mes anterior a esa fecha y el último día del mes calendario inmediatamente anterior a la fecha de pago de la respectiva obligación.

QUINTO: Otros Pagos.

Uno. El Subarrendatario queda obligado al pago oportuno de todos los servicios básicos de la propiedad.

Dos. El pago de los gastos comunes, en el caso de existir, deberá realizarse junto con el pago de la renta de arrendamiento y se cobrarán por mes vencido.

SEXTO: Conservación del Inmueble.

Uno. El Subarrendatario utilizará la propiedad de acuerdo a la aptitud natural de la misma, obligándose a mantenerlo en buen estado de conservación.

Dos. Serán de cargo del Subarrendatario, a su costo y sin derecho a reembolso, las reparaciones locativas que sea menester efectuar o introducir en el Inmueble arrendado.

Tres. Se entenderá por reparaciones locativas aquellas determinadas en el artículo 1.940 del Código Civil, y además todas aquellas que tiendan a mantener en buen funcionamiento y estado de servicio las puertas, ventanas y cerraduras, así como los artefactos, instalaciones sanitarias, llaves de paso, válvulas y flotadores de excusados, y los enchufes o interruptores de la instalación eléctrica, obligándose el arrendatario a hacerlo arreglar o cambiar por su cuenta; a cuidar y conservar el Inmueble arrendado en perfecto estado de aseo, conservando la integridad interior de las paredes, techos, cielos, pisos, pavimentos y cañerías, debiendo reponer tejas y ladrillos que se quiebren o desencajen durante la vigencia del Contrato, cristales quebrados en ventanas, puertas y tabiques, mantener limpias las paredes, pavimentos, demás partes interiores de la bodega; y, en general, a efectuar oportunamente y a su costa, todas las reparaciones adecuadas para la conservación y buen funcionamiento del Inmueble.

Cuatro. Se entenderán por necesarias, aquellas reparaciones determinadas en el artículo 1.935 del Código Civil, y adicionalmente todas aquellas, de cualquier naturaleza, que tiendan a la subsistencia del Inmueble.

Cinco. Todas las mejoras -salvo las necesarias- realizadas al Inmueble por el Subarrendatario, cualquiera sea su carácter, naturaleza o valor, quedarán y ceden en beneficio del Inmueble desde el momento mismo que son ejecutadas, sin derecho a reembolso o indemnización de suma alguna a favor del Subarrendatario y, en todo caso, harán responsable al Subarrendatario de todos los perjuicios que de éstas puedan derivarse para la Subarrendadora (en caso de haberlos).

Ocho. Le queda prohibido al Subarrendatario causar molestias a los vecinos e introducir materiales explosivos, inflamables o de mal olor al Inmueble arrendado.

SÉPTIMO: Responsabilidad.

Uno. La Subarrendadora no responderá de manera alguna por los perjuicios que puedan producirse al Arrendatario, a sus agentes o dependientes, o a terceros que visiten sus dependencias, con ocasión de robos y hurtos, incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de elementos, equipos motores, máquinas o de cañerías de agua o gas, efectos de la humedad o el calor, movimientos sísmicos, ya sea que califiquen o no como caso fortuito o fuerza mayor.

Dos. El Subarrendatario será responsable del mantenimiento y cuidado de las instalaciones, debiendo responder por los daños y/o perjuicios patrimoniales directos que, por su culpa o negligencia, o el de sus dependientes o personas a las que haya permitido el acceso al Inmueble, se causaren en el Inmueble, a las propiedades circundantes o vecinas, a los agentes o dependientes de los subarrendatario o a los terceros que visiten el Inmueble.

Tres. El Subarrendatario deberá mantener indemne a la Subarrendadora de cualquier daño o perjuicio, patrimonial, directo, previsto, y también de cualquier costo o gasto en que incurra como consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones bajo este Contrato o con motivo de la tenencia o uso, negligentes, por parte del Arrendatario del Inmueble.

OCTAVO: Terminación del Contrato.

Uno. El presente Contrato terminará por el vencimiento de su plazo original o por el vencimiento de alguna de sus eventuales renovaciones.

Dos. Sin perjuicio de lo anterior, serán motivos plausibles para que la Subarrendadora ponga término anticipado al Contrato, sin necesidad de desahucio o requerimiento alguno, y sin que por esta razón se adeude indemnización alguna al Subarrendatario, los motivos previstos en la ley y, adicionalmente, los siguientes:

- a) El no pago o retraso de una renta de Arrendamiento;
- b) El no mantener el Inmueble en perfecto estado de conservación y aseo, así como el no reparar oportunamente y a su costa los desperfectos de su cargo;
- c) El efectuar variaciones no autorizadas en el Inmueble;
- d) La disolución, insolvencia, liquidación forzosa o reorganización del Arrendatario;
- e) En general, el incumplimiento del Subarrendatario de una cualesquiera de las obligaciones establecidas en este Contrato.

Tres. No obstante la terminación del Contrato, por cualquiera de las causales indicadas, y la consiguiente restitución del Inmueble, el Subarrendatario quedará obligado al pago de la renta, gastos comunes por el tiempo que falte para completar el término original o la renovación que estuviere en curso, en su caso.

Cuatro. Por su parte, será motivo plausible para que el Subarrendatario termine anticipadamente el Contrato, los motivos indicados en la cláusula Tercera, los motivos previstos en la ley y, especialmente, el evento de una expropiación por causa de utilidad pública que afecte la totalidad del Inmueble. En caso que esta terminación anticipada opere, el pago de la renta de arrendamiento y gastos comunes será exigible hasta la restitución efectiva del Inmueble, independiente del tiempo que falte para completar el término original o la renovación.

Cinco. En cualquiera de los eventos de terminación anticipada señalados en esta cláusula y en el Contrato, la Parte que tenga derecho a poner término anticipado al Contrato, lo ejercerá mediante un aviso enviado a la otra Parte por carta certificada al domicilio registrado en la comparecencia del presente Contrato, o aquel domicilio debidamente notificado por escrito, indicando el hecho que lo motiva. El Contrato terminará en forma inmediata en la fecha de envío de la comunicación respectiva.

Seis. Por último, las Partes acuerdan que en caso que se incumpla el Contrato y con el objeto de asegurar el pago de las rentas, indemnizaciones, intereses y/o multas, la Arrendadora tendrá derecho a hacerse desde luego del Inmueble con el objeto de retener todos los bienes mueble existentes de conformidad y en los términos previstos en la cláusula Décimo Segunda de este Contrato.

NOVENO: Restitución del Inmueble.

Uno. El Subarrendatario se obliga a restituir el Inmueble inmediatamente que termine el presente Contrato o su renovación si la hubiere.

Dos. La restitución del Inmueble se realizará en el mismo estado en que fue entregado, habida consideración del desgaste natural por su uso legítimo, entendiéndose por ella la restitución del Inmueble desocupado totalmente, limpio de todo escombros, efectuando todas las reparaciones de los daños que haya ocasionado en el cumplimiento de la obligación de retirar las mejoras e instalaciones y poniéndolo en consecuencia plenamente a disposición de la Subarrendadora, mediante la entrega de las llaves del Inmueble arrendado, en el domicilio de la Subarrendadora.

Tres. Además de la restitución referida en el numeral anterior, el Subarrendatario deberá acreditar que se encuentra al día en el pago de gastos comunes, a través de la exhibición de los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el Inmueble.

Cuatro. El retardo en la restitución del Inmueble hará incurrir al Subarrendatario en una multa, a título de evaluación convencional y anticipada de perjuicios, equivalente a un 0,1% del valor de la renta mensual, a favor de la Subarrendadora, por cada día de atraso en la restitución del Inmueble. La presente multa no obstará al ejercicio de los demás derechos y acciones que la ley y este Contrato contemplan a favor de la Subarrendadora para el caso de un incumplimiento del mismo, incluyendo pero no limitado a que en el evento que el Subarrendatario no restituyere el Inmueble en la fecha de término del Contrato, ésta continuará obligada a pagar la suma correspondiente a la renta convenida, en proporción al período del retardo en la restitución, hasta que efectúe la restitución efectiva del Inmueble, sin perjuicio de la obligación de pagar la pena establecida anteriormente y la reparación de todo daño sufrido.

DÉCIMO: Mandato.

Uno. En el evento que el Subarrendatario, por cualquier circunstancia, abandone el Inmueble arrendado intempestivamente, sin que se haya puesto término al Contrato o habiendo terminado el Contrato no se

verifica la restitución en los términos establecidos en la cláusula anterior, por este acto el Subarrendatario otorga mandato especial pero tan amplio como en derecho se requiera, de carácter gratuito e irrevocable a la Subarrendadora, liberándola expresamente en su carácter de mandatario de la obligación de rendir cuentas, para que, al término del Contrato o con ocasión del abandono por parte del Subarrendatario del Inmueble de forma intempestiva, la Subarrendadora pueda realizar todas las actuaciones que sean necesarias con el propósito de descerrajar el acceso, retirar y almacenar, con los costos y riegos de cargo del Subarrendatario, los bienes muebles existentes en el Inmueble arrendado, los que sólo serán restituidos una vez firmado el debido término y finiquito del presente Contrato, y pagadas todas las sumas debidas por el Subarrendatario al amparo de este Contrato reembolsando o pagando a su turno todos los gastos de reparación del Inmueble, retiro y custodia de los bienes muebles que se hubiere procedido a retirar.

Dos. El presente mandato no se extinguirá por la disolución del Subarrendatario y continuará incluso después de dicha disolución.

Tres. El mandato tiene carácter de irrevocable en conformidad al artículo doscientos cuarenta y uno del Código de Comercio por interesar su ejecución al mandatario.

DÉCIMO PRIMERO: Visitas al Inmueble.

Uno. El Subarrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias para que la Subarrendadora, o quien la represente, pueda visitar el Inmueble al menos una vez al mes.

Dos. En caso de que el dueño desee vender o arrendar el Inmueble, el Subarrendatario se obliga a mostrarlo al menos una vez a la semana, en horario hábil, entendiéndose por tales los que correspondan al funcionamiento del comercio, por periodos de un mínimo de dos horas.

DÉCIMO SEGUNDO: Protección de datos de carácter personal.

Uno. Con el objetivo de dar cumplimiento a lo dispuesto en la ley sobre protección de datos de carácter personal N° 19.628, el Subarrendatario, faculta irrevocablemente a la Subarrendadora para que pueda informar y dar a conocer el simple retardo, mora o incumplimiento total o parcial de las obligaciones contraídas en el presente Contrato, en especial el pago de las rentas de arrendamiento del Inmueble, servicios de administración, mantención y cuidado de las áreas comunes y/o consumos de servicios básicos relacionados con el Inmueble, una vez transcurridos cinco días corridos desde la fecha fijada para el pago respectivo, sin que la Subarrendatario lo hubiere efectuado.

Dos. Al efecto, la Subarrendadora podrá proporcionar dicha información a cualquier registro o banco de datos personales, como el Boletín Electrónico Dicom de Equifax u otro similar, con el objetivo de que sea tratada de cualquier forma y divulgada al público en general.

Tres. El Subarrendatario releva y libera a la Subarrendadora de toda y cualquier responsabilidad que se pudiera derivar de la divulgación de la información relativa a la morosidad en el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del presente Contrato. Los costos inherentes a aclarar la información en el evento de pago serán de cargo del Subarrendatario. Para tal efecto, la Subarrendadora otorgará certificados de pago sólo una vez cumplidas las obligaciones por parte de los Subarrendatarios.

DÉCIMO TERCERO: Comunicaciones entre las Partes.

Uno. Todos los avisos y notificaciones que se requieran en virtud del presente Contrato y que no tengan establecido un cause específico en el mismo, deberán enviarse por escrito y ser dirigidas a los siguientes domicilios y/o correos electrónicos:

(i) A la Subarrendadora a Josemaría Escrivá de Balaguer N° 13.205, Of. 613 comuna de Lo Barnechea, Santiago, correo electrónico: mpcabo@scarmen.cl

(ii) Al Subarrendatario a Vitacura N° 10.018, comuna de Vitacura, Santiago, correo electrónico: sortiz@lucanorent.cl

Dos. Las Partes deberán informarse por escrito de cualquier cambio de domicilio que tuvieren y, en caso de no hacerlo, los avisos y notificaciones de cualquier índole que dirijan al último domicilio indicado, surtirán todos los efectos legales a que haya lugar.

Tres. Las notificaciones se reputarán recibidas, en caso de entrega personal, en la fecha de su entrega; en caso de envío por correo público o privado a través de un Notario Público al tercer día posterior a su entrega al correo; en caso de correo electrónico, al día hábil siguiente a su transmisión.

DÉCIMO CUARTO: Domicilio convencional.

Para todos los efectos derivados del presente Contrato, las Partes fijan como domicilio la ciudad y comuna de Santiago.

DÉCIMO QUINTO: Jurisdicción.

Uno. Cualquier dificultad o controversia que se produzca entre las Partes respecto de la aplicación, interpretación, duración, validez o ejecución de este Contrato o cualquier otro motivo será sometida a arbitraje, conforme al Reglamento Procesal de Arbitraje del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago, vigente al momento de solicitarlo.

Dos. Las Partes confieren poder especial irrevocable a la Cámara de Comercio de Santiago A.G., para que, a petición escrita de cualquiera de ellas, designe a un árbitro mixto de entre los integrantes del cuerpo arbitral del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago.

Tres. En contra de las resoluciones del arbitrador no procederá recurso alguno, renunciando las Partes expresamente a ellos. El árbitro queda especialmente facultado para resolver todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción.

DÉCIMO SEXTO: Gastos.

Todos los gastos, derechos e impuestos derivados del otorgamiento del presente Contrato, tanto en el presente como los que deriven en el futuro, serán de cargo de los arrendatarios.

DÉCIMO SÉPTIMO: Encabezados.

Los encabezados de las cláusulas son para conveniencia de referencia solamente y no se pretende con ellos definir, limitar o describir el alcance o intención de ninguna disposición de este Contrato.

DÉCIMO OCTAVO: Primacía del Contrato.

Uno. Este Contrato constituye el acuerdo completo y absoluto entre las Partes, en relación con las materias del mismo, y prevalecerá sobre cualquier otro acuerdo que las Partes hubieren estipulado con anterioridad a esta fecha.

Dos. Según lo anterior, y a mayor abundamiento, se expresa que, en relación a las materias objeto del presente Contrato, no existen otros términos, obligaciones, acuerdos, representaciones, declaraciones o condiciones que no sean aquellas contenidas en el mismo.

Tres. Ninguna variación o modificación de este Contrato, ni renuncia de alguno de sus términos y disposiciones será considerada válida, a menos que conste por escrito, en instrumento debidamente firmado por todas las Partes.

DÉCIMO NOVENO: Nulidad.

Uno. Si cualquiera de las cláusulas, párrafos o parte cualesquiera de este Contrato es declarado ineficaz, nulo o ilegal por cualquier razón, todas las demás cláusulas, párrafos o partes de este Contrato que pudieran surtir algún efecto sin dicha cláusula, párrafo o parte nula o ilegal, continuarán en pleno vigor, siempre y cuando, sin embargo, la falta de vigor de una cualquiera de los párrafos o subpárrafos de este Contrato no afecte en forma relevante o cambie sustancialmente el sentido de este Contrato o los derechos y obligaciones de las Partes.

Dos. En todo caso, en el evento que una cláusula o estipulación sea declarada nula o no exigible, tal cláusula o estipulación se considerará reemplazada por otra que sea válida y exigible y que sea la que más se acerque a la expresión de la disposición prohibida o no exigible.

VIGÉSIMO: Modificaciones y Renuncias.

Uno. Ninguna omisión, de cualquiera de las Partes, de exigir el estricto cumplimiento de cualquier pacto, acuerdo, término o condición de este Contrato, o del ejercicio de cualquier derecho o recurso a que dé lugar la infracción de las estipulaciones contenidas en este Contrato, constituirá una renuncia de cualquiera de tales derechos o recursos.

Dos. Ningún acuerdo, plazo o condición de este Contrato, así como ninguna infracción del mismo, será renunciada, alterada o modificada sino por escrito, mediante instrumento debidamente suscrito por las Partes.

Tres. Ninguna renuncia de alguna infracción afectará o alterará este Contrato, por lo que todos y cada uno de los acuerdos, términos y condiciones de éste continuarán con total vigencia y efecto, con respecto a cualquier renuncia a otra infracción que se verifique en ese entonces o con posterioridad a ello.

VIGÉSIMO PRIMERO: Integridad del Contrato.

El presente Contrato constituye el único y total acuerdo entre las Partes con relación al objeto del mismo, por lo que ambas Partes acuerdan dejar sin efectos legales cualquier otro acuerdo, verbal o escrito, que hayan celebrado con anterioridad.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Declaraciones y Garantías.

Cada uno de los representantes de las Partes declara y garantiza a la otra que:

(a) actúa con poderes suficientes para representar y obligar a su mandante en todas y cada una de las obligaciones y disposiciones convenidas en este Contrato;

(b) este Contrato y sus disposiciones son plenamente válidas y vinculantes para las Partes y no se encuentran en conflicto con los estatutos o con los títulos de sus mandantes, ni con disposiciones legales o reglamentarias.

El presente Contrato se firma en tres ejemplares, de igual tenor y fecha, quedando uno en poder de cada parte.

VIGÉSIMO TERCERO: PERSONERÍAS.

La personería de don Enrique Alejandro Cabo Osmer para representar a Crem SpA consta en escritura pública de fecha 27 de Mayo de 2019 suscrita en la Notaría de doña Marcela Medina Ricci.

La personería de doña Magdalena Cabo Jaroba y don Sebastian Ortiz Lancellotti para representar a Lucano Rent a Car S.A., consta en escritura pública de fecha 24 de Noviembre de 2017 suscrita en la Notaría de doña Marcela Medina Ricci.

En comprobante firman.

ENRIQUE CABO OSMER

p.p. CREM SpA



SEBASTIAN ORTIZ LANCELLOTTI

p.p. LUCAO RENT A CAR S.A.



MAGDALENA CABO JAROBA

p.p. LUCAO RENT A CAR S.A.

