



**PATENTE MUNICIPAL  
SOLICITUD/MODIFICACIÓN**

Comercial		Rol Provisorio / N° Registro
Industrial		
Alcoholes	<input checked="" type="checkbox"/>	Rol Definitivo
Profesional		
MEF		Decreto Alcaldicio N°
Cambio de Domicilio		
Cambio de Nombre		
Declaración Sucursales		

Quillota 18 de 01 de 2019

● **SECCIÓN A  
A.1 Individualización del Solicitante**

Nombre o Razón Social	Rut
Tania Andrea Alvarez Saavedra	17635692-8
Nombre de Fantasía	Domicilio Particular
EL Diamante	
Teléfono (s)	e-mail
9.73891507	alvarezsaavedratania@gmail.com

● **SECCIÓN A.2  
A.1 Individualización Representante Legal**

Nombre Completo	Rut
Domicilio Particular	
Los Uros de Quillota P. Errázuriz 2451	
Teléfono (s)	e-mail

● **SECCIÓN B**

**Croquis de Ubicación**  
(A completar por el solicitante)


**B2 Datos del Local**

Dirección:
Alverdi 360, local 2.
Rol de Avalúo:
103-26
Nombre del Propietario:

● **SECCIÓN C  
C.1 Datos de Patente**

Giro Principal	Código SII
Deposito de bebidas Alcoholicas	472200
Capital Propio Inicial (Art. 26° D.L. 3063)	\$
Capital Propio Último Ejercicio Año	según Balance Año
	\$
Total Número de Trabajadores	

# PATENTE MUNICIPAL SOLICITUD/MODIFICACIÓN

● **SECCIÓN C2 Datos de Sucursales y Casa Matriz**

	Dirección	Comuna	Nº de Trabajadores
Casa Matriz			
Sucursal			
Sucursal			
Sucursal			
Sucursal			
Sucursal			
Total Nº Trabajadores			

● **SECCIÓN C3 Declaración de Publicidad**

	X	M <sup>2</sup> Totales
Luminosa		
No, Luminosa		
Toldos y Techos		
Otro:		

● **SECCIÓN C4 Aseo**

En Patente: SI  NO

Litros: \_\_\_\_\_

**Verificación de Información:**

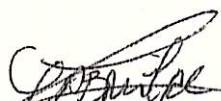
Documentos	Departamento	Se solicita	VºBº
Iniciación de Actividades	SII	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ampliación de Giro	SII		
Apertura de Sucursal	SII		
Cambio de Domicilio	SII		
Certificado Zonificación	DOM	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Certificado de Recepción Final de Obras	DOM	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Contrato de Arriendo, Escritura o Autorización	Notaría	<input checked="" type="checkbox"/>	
Constitución de Sociedad		<input checked="" type="checkbox"/>	
Resolución Sanitaria/ Informe Sanitario	SEREMI de Salud	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Título Profesional	Notaría		
Certificado de Distribución de Capital Propio	Municipalidad correspondiente		
Certificado de Antecedentes	Registro Civil	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Declaración Jurada Artículo 4º Ley de Alkoholes	Notaría	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Traspaso de Patente	Notaría	<input checked="" type="checkbox"/>	
Patente(s)			
Presentación de Iniciativa Comercial al H. Concejo Municipal		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Adjudicación de Remate	Tesorería Municipal		
Situación Tributaria Dueño de la Patente	SII		
Informe de Carabineros			
Inscripción Servicio Agrícola y Ganadero	SAG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

NOTA: Los Documentos solicitados deben presentarse en fotocopias

**Direcciones de Interés:**

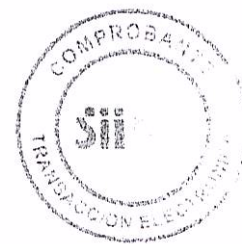
SII: O'Higgins Nº 320  
 Registro Civil: O'Higgins Nº 320  
 DOM: Ariztía Nº 525  
 SEREMI Salud: Freire Nº 317

  
 -----  
 Firma Contribuyente

  
 -----  
 Firma y Timbre Funcionario Receptor

**DECLARACIÓN JURADA INICIO DE ACTIVIDADES**

Folio N° 15056748201



El Servicio de Impuestos Internos con fecha 07-11-2018 16:30:23, certifica que ha recibido y efectuado el trámite de Inicio de Actividades.

<b>Información General</b>	
Contribuyente	: 17.635.692-8 TANIA ANDREA ALVAREZ SAAVEDRA
SubTipo	: PERSONA NATURAL CHILENA
Fecha inicio actividades	: 07-11-2018
Actividad a realizar	: BOTILLERIA CONFITES Y ALIMENTOS

<b>Resultado Clasificación</b>		
Categoría Tributaria	Afecto a IVA	Segmento
PRIMERA	SI	MICRO EMPRESA

<b>Actividades Económicas</b>				
Código	Descripción	Categoría	Afecto	Título
472200	VENTA AL POR MENOR DE BEBIDAS ALCOHOLICAS Y NO ALCOHOLICAS EN COMERCIOS ESPECIALIZADOS (BOTILLERIAS)	PRIMERA	SI	NO
472109	VENTA AL POR MENOR EN COMERCIOS ESPECIALIZADOS DE HUEVOS CONFITES Y PRODUCTOS ALIMENTICIOS N.C.P.	PRIMERA	SI	NO

<b>Información del Capital</b>	
Capital Enterado: (M\$)8.000, Capital por Enterar: (M\$)0, Fecha Capital por Enterar:, Total Capital: (M\$)8.000	

<b>Domicilio</b>	
Principal: Calle:ALABERDI Nro:360 Depto.:2 Comuna:QUILLOTA Ciudad:QUILLOTA Teléfono Móvil:973891507 Correo Electrónico:FAABIANALVARADOOYANEDER@GMAIL.COM Rut Propietario:99579570-1 Calidad Ocupac.:ARRENDADO NOTARIAL Monto Arriendo:(M\$)240	

Declaro que la información indicada en esta declaración, es expresión fiel a la verdad, por lo que asumo la responsabilidad correspondiente.

DIRECCIÓN DE OBRAS  
RAFAEL ARIZTÍA N° 525  
FONO: (33) 2295330

**Quilota**  
Municipalidad

Fecha: 03-01-2019 09:19  
Folio: 1443

### CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN

EL DIRECTOR DE OBRAS, QUE SUSCRIBE, CERTIFICA QUE LA PROPIEDAD ROL: **000103-000026** UBICADA EN: **CALLE JUAN BAUTISTA ALBERDI 360** SE ENCUENTRA UBICADA EN ZONA **MIXTA/ TALLERES** , SEGÚN PLANO REGULADOR VIGENTE APROBADO CON FECHA 17 DE DICIEMBRE DE 1976, DECRETO N° 1298 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 1977.

USOS PERMITIDOS: **VIVIENDA-COMERCIO-EQUIPAMIENTO** (incluye equipamiento comercio mayorista-minorista y servicios en general)

USOS PROHIBIDOS: **TODOS LOS NO MENCIONADOS PRECEDENTES**

OBSERVACIONES:

SE EXTIENDE EL PRESENTE CERTIFICADO A PETICIÓN ESCRITA DEL INTERESADO, PARA LOS FINES QUE ESTIME CONVENIENTES.

Quilota



MARCELO MERINO MICHEL  
ARQUITECTO  
DIRECTOR DE OBRAS



CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO  
INVERSIONES PUNTA BLANCA SpA

A

TANIA ANDREA ÁLVAREZ SAAVEDRA

En Santiago a 15 de octubre de 2018, entre INVERSIONES PUNTA BLANCA SpA, Rol Único Tributario número: 99.579.570-1, representada por don Daniel Neiman Kiblsky, chileno, soltero, Ingeniero Civil, cédula de identidad número 13.473.520-1, ambos domiciliados para estos efectos en calle Antonia López De Bello N° 133, comuna de Recoleta, Santiago, en adelante e indistintamente "Punta Blanca", el "Subarrendador" o la "Subarrendadora", por una parte; y por la otra, Tania Andrea Álvarez Saavedra, Rol Único Tributario número 17.635.692-8, de nacionalidad chilena, casada, domiciliada en Las Viñas de Quillota Pasaje Errázuriz N°2151, Quillota, Región de Valparaíso, en adelante también e indistintamente, el "Subarrendatario" o la "Subarrendataria"; en adelante y conjuntamente con el Subarrendador, denominados también como las "Partes" todos los anteriores comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas antes citadas y exponen, que han convenido en el siguiente contrato de subarrendamiento:

**PRIMERO: ANTECEDENTES.**

1.1. BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, CHILE, en adelante también e indistintamente "BBVA", es dueño de la propiedad ubicada en Avenida Padre Hurtado 14.559, comuna de San Bernardo, Región Metropolitana. El título de dominio del inmueble a favor de BBVA se encuentra inscrito a Fojas 470 Número 825 del Registro de Propiedad del año 2012, en el Conservador de Bienes Raíces de San Bernardo.



En el Inmueble antes singularizado se construyó un centro comercial denominado **Strip Center San Bernardo**, que contempla dentro de su superficie edificada, un supermercado, locales comerciales y una playa de estacionamientos.

1.2. Conforme consta en el contrato de leasing inmobiliario celebrado por escritura pública de fecha 25 de enero de 2012, otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha, bajo el Repertorio número 1901-2012, **INVERSIONES PUNTA BLANCA SpA** es arrendatario con opción de compra del Inmueble antes singularizado y se encuentra facultada para celebrar contratos de subarrendamiento respecto de los locales comerciales edificados en el Strip Center San Bernardo.

#### **SEGUNDO: SUBARRENDAMIENTO.**

Por el presente acto **INVERSIONES PUNTA BLANCA SpA**, debidamente representada en la forma señalada en la comparecencia, da en subarrendamiento a Tania Andrea Alvarez Saavedra, el Local Comercial signado con el número 2, en adelante también e indistintamente, el "Local comercial", de acuerdo a los términos y condiciones contemplados en el presente instrumento.

#### **TERCERO: LOCAL COMERCIAL, ANEXOS Y APLICABILIDAD.**

**Uno.** Forman parte del presente contrato, excepto si se indica lo contrario los siguientes anexos, que el subarrendatario declara conocer y aceptar para todos los efectos legales y contractuales que hubiere lugar:

- a) Anexo 1: Plano ubicación centro comercial y local;
- b) Anexo 2: Ficha Técnica y especificaciones del Local y Letrero;
- c) Anexo 3: *Reglamento interno*;
- d) Anexo 4: Anteproyecto de habilitación;
- e) Anexo 5: Acta de entrega;



Dos. Las especificaciones del local comercial signado con el número 2, se adjuntan como Anexo N°2. Las partes acuerdan que la superficie subarrendable o útil del Local Comercial, se mide desde el borde exterior de los muros perimetrales y desde el eje de los muros divisorios en los casos que el Local Comercial límite con otro local, sin descontar elementos estructurales o de circulación, entre estos, escaleras, escaleras mecánicas, vacíos en losas para permitir circulaciones verticales, "shafts" de ventilación o de paso de cables. Asimismo, la subarrendataria declara conocer y aceptar que el inmueble subarrendado sólo comprende el local comercial de 31,7 metros cuadrados aproximadamente, sin incluir los espacios comunes que corresponden a dicho inmueble ni ninguna otra superficie, contigua, adicional o complementaria del mismo.

La Subarrendataria se obliga a suministrar y asumir, en forma exclusiva, los costos de la instalación de un letrero luminoso para exhibir su imagen corporativa o marca en la fachada del Local Comercial, el cual deberá ser aprobado por escrito por el Subarrendador previa instalación y cuyas características, materiales, dimensiones y ubicación están incluidas en el Anexo N°2 del presente contrato.

Al respecto, se deja constancia que será de cargo exclusivo de la Subarrendataria el pago de todo derecho, tasa o impuesto que se origine con ocasión de la exposición de su imagen corporativa o de las marcas con que opere comercialmente, así como cualquier otra obligación o contingencia derivada del uso de dicho letrero, marca o imagen corporativa, debiendo mantener indemne a la Subarrendadora.

Tres. Las partes acuerdan dejar expresa constancia que el Anexo N°3 (Reglamento Interno) antes aludido, y los documentos y antecedentes que lo conforman, se entienden formar parte integrante de este contrato para todos los efectos legales y contractuales a que hubiere lugar y que las obligaciones que en él se establecen se deberán cumplir tal como si estuvieran escritas en el presente contrato.



La Administración del centro tiene las atribuciones y facultades decisorias, ejecutivas y normativas para el correcto funcionamiento del Centro Comercial, de acuerdo a lo indicado en el Reglamento, el que declara conocer y aceptar la Subarrendataria. La Subarrendataria declara también conocer y aceptar la facultad de la Administración de dictar normas que regulen el buen orden y administración del Centro Comercial, aun cuando no hubieren sido acompañadas como anexos al presente instrumento, obligándose a cumplirlas.

La Subarrendadora o quien legalmente le sucediere o reemplazare en el dominio o explotación del inmueble en donde se emplaza el Centro Comercial, en cualquier momento podrá: modificar, reemplazar o complementar las normas contenidas en dicho Reglamento, en todas aquellas materias que a su exclusivo juicio, sean necesarias para el correcto funcionamiento del Centro Comercial y el cumplimiento de sus propósitos, lo cual será informado y será oponible a la Subarrendataria en los términos y plazos indicados en el señalado Reglamento.

#### **CUARTO: GIRO.**

La Subarrendataria deberá destinar el Local Comercial subarrendado al funcionamiento de un establecimiento de comercio que explotará bajo el giro de **venta al por menor de bebidas y licores, venta de Bebidas no alcohólicas y cigarros**, quedándole prohibido destinar el inmueble a un objeto distinto o con un nombre diferente de los recién señalados.

#### **QUINTO: PLAZO DEL CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO.**

El plazo de vigencia del subarrendamiento será de **1 año** contados desde que se comience a devengar la primera renta mensual (según cláusula séptima), el que se prorrogará tácita y automáticamente por períodos iguales y sucesivos de **1 año**, salvo que alguna de las partes manifieste su voluntad por escrito de ponerle término al presente contrato. Esta comunicación deberá enviarse mediante carta certificada notarial, dirigida a la otra parte, al domicilio consignado en este contrato, debiendo efectuarse el envío de esta carta con una anticipación no



inferior a 90 días respecto a la fecha fijada para la expiración del período de subarrendamiento o de la prórroga que se encuentre en curso. Las partes dejan constancia que la formalidad antes indicada es un elemento de la esencia del presente contrato, por ende, cualquier comunicación que se notifique a las Partes de una manera distinta a la anterior en virtud del presente instrumento, se considerará para todos los efectos legales, como no enviada.

Sin perjuicio del plazo pactado, las partes declaran conocer y aceptar que el Subarrendador podrá poner término en cualquier momento al presente contrato, bastando para estos efectos el envío de un aviso previo, despachado por carta certificada enviada por un notario, con al menos 30 días de anticipación, caso en el cual la Subarrendadora deberá pagar a la Subarrendataria el equivalente a un mes de renta fija del Local Comercial, única indemnización o compensación que tendrá derecho a recibir la Subarrendataria. En caso que el ejercicio de esta facultad se efectúe una vez que ha operado una o más prórrogas del plazo del presente contrato, no será necesario pagar indemnización o compensación alguna a la Subarrendataria.

#### **SEXTO: ENTREGA MATERIAL.**

Las Partes convienen que la Subarrendadora entregará materialmente el Local Comercial en el estado de obra gruesa habitable, según los términos convenidos en el Anexo N°2, con las instalaciones indicadas en el mismo y para que ésta proceda a efectuar sus propias obras de habilitación adicionales según anexo N°4 (Anteproyecto de habilitación).

En la fecha y acto de la entrega se levantará un acta que dejará constancia de la entrega, del estado del Local Comercial, de la lectura de medidores y demás aspectos que sean pertinentes. El Acta de Entrega que deberán firmar las partes, se entenderá formar parte integrante del presente contrato de subarrendamiento. Las partes acuerdan desde ya que la persona destinada por la Subarrendataria para efectos de recibir el Local Comercial y firmar la respectiva acta de



entrega, representará válidamente a la Subarrendataria para todos los efectos legales, sin necesidad de acreditar poderes o facultades específicas al efecto.

#### **SÉPTIMO: RENTA DE SUBARRENDAMIENTO.**

La renta mensual de subarrendamiento se devengará una vez cumplidos 30 días corridos contados desde la fecha del Acta de Entrega (anexo N°5) material del Local Comercial a la Subarrendataria o desde la apertura al público del Local Comercial, lo que suceda primero.

La renta mensual de subarrendamiento a pagar por la Subarrendataria será la siguiente:

La renta mensual de subarrendamiento será **6,34 Unidades de Fomento** más el Impuesto al Valor Agregado (IVA).

Para todos los efectos de este contrato se estipula que en el evento que por cualquier causa o motivo se modifique, congele, suprima o reemplace la Unidad de Fomento, la renta de subarrendamiento se convertirá en pesos, moneda legal chilena, de conformidad a la última renta pagada, y se reajustará mensualmente en un porcentaje igual a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor o el índice que lo reemplace, para el mes anterior, fijado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos o por el organismo que ejerza las mismas funciones.

La obligación de la Subarrendataria de pagar la renta mensual de arrendamiento es sin perjuicio de la obligación de pago de cualquier otro derecho, impuesto o tasa que pueda gravar al contrato, la que en todo caso será de cuenta y cargo exclusiva de la Subarrendataria.

#### **OCTAVO: MODALIDAD PARA EL PAGO DE LA RENTA.**

La renta mensual de subarrendamiento deberá pagarse por la Subarrendataria por períodos mensuales anticipados dentro de los cinco primeros días corridos de cada mes, al valor que tenga la Unidad de Fomento al día de pago efectivo, mediante depósito o transferencia en la



tenga la Unidad de Fomento al día de pago efectivo, mediante depósito o transferencia en la cuenta corriente del Banco Edwards Citi número cero cuarenta y nueve guión cero cero cinco dos seis guión uno cero, de que es titular Punta Blanca, siendo el comprobante de depósito o de transferencia suficiente recibo de pago de la renta de subarrendamiento. Sin perjuicio de lo anterior, dicho comprobante de pago deberá ser enviado -además- al correo electrónico administracion@puntablanca.cl.

En caso de que durante la vigencia del presente contrato cambiara la cuenta corriente de Punta Blanca, ésta deberá comunicar por escrito a la Subarrendataria el número y banco de la nueva cuenta corriente donde se podrán realizar los depósitos o transferencias, modificación que comenzará a regir a contar del mes siguiente al envío de dicha comunicación. La validez del referido pago se acreditará con una copia del comprobante de depósito o de transferencia respectivo, documento que deberá ser enviado al correo electrónico administracion@puntablanca.cl.

En caso de mora o simple retardo en el pago de la renta, el monto insoluto devengará el intereses máximo que la ley permita estipular por todo el período que transcurra entre la fecha en que se debió efectuar el pago y la fecha del pago efectivo. En el evento que la mora o simple retardo se extienda por un plazo que supere los treinta días corridos contados desde la fecha en que debiera haberse efectuado el pago, a contar de dicho momento la Subarrendadora podrá poner término de inmediato al contrato, sin necesidad de comunicación ni declaración alguna.

#### **NOVENO: CLÁUSULA SOBRE INFORMACION DE MOROSIDAD.**

Con el objeto de dar cumplimiento a la ley N° 19.628, sobre protección de datos de carácter personal, la Subarrendataria y su Fiadora y Codeudora Solidaria faculta irrevocablemente a la Subarrendadora, para que pueda dar a conocer la morosidad en el pago de las rentas de arrendamiento, gastos comunes y consumos de los Inmuebles arrendados, proporcionando



dicha información a cualquier registro o banco de datos personales en el que funcione SICOM (sistema consolidado de morosidades y protesto) de Dicom S.A., o la empresa que asuma estas funciones con el objeto de que sea divulgado, relevando a la Subarrendadora de la responsabilidad que se pueda derivar al efecto.

**DÉCIMO: CONTRIBUCIONES.**

Las contribuciones de bienes raíces a que se encuentran afectos los Inmuebles en los que se emplazará el Centro Comercial del cual el Local Comercial objeto del presente contrato formará parte, será siempre de cargo y costo exclusivo de la Subarrendadora.

**DÉCIMO PRIMERO: HABILITACIÓN, MEJORAS Y MODIFICACIONES.**

La habilitación del Local Comercial deberá ser efectuada en conformidad al Anteproyecto, adjunto como anexo N°4 y será de cuenta y cargo exclusivo del Subarrendatario. El proyecto definitivo deberá ser presentado para la aprobación de la Subarrendadora en forma previa a la ejecución del mismo. Las obras de habilitación deberán ejecutarse con estricto apego al proyecto aprobado, lo que podrá fiscalizar la Subarrendadora en cualquier momento. Una vez ejecutadas las obras de habilitación, la Subarrendadora deberá aprobar las mismas en forma previa al inicio de las actividades en el Local Comercial. En caso que las obras de habilitación no se ajusten al proyecto aprobado, la Subarrendadora estará facultada para solicitar los cambios y modificaciones necesarios.

Las obras de habilitación deberán ejecutarse con estricto apego a la normativa vigente, incluyendo pero sin limitarse a ello, las exigencias y normas municipales aplicables, dentro de un plazo máximo de 60 días corridos. Será de exclusiva responsabilidad del Subarrendatario asegurarse que el proyecto de habilitación se acoge a la normativa vigente, sin que corresponda a la Subarrendadora responsabilidad alguna al respecto, ni aún en caso que hubiere aprobado el proyecto. Dentro del plazo de 60 días antes señalado, la Subarrendataria deberá tener el

---



Local Comercial habilitado y abrir para la atención de público. En caso que habiendo transcurrido el plazo el Local Comercial no se encuentre operando, se aplicará a la Subarrendataria una multa de 2 unidades de fomento diaria hasta que se concrete la apertura al público del mismo.

Será obligación de la Subarrendataria la obtención y pago de los derechos municipales y demás costos y gastos que se derivaren como consecuencia de las obras de habilitación.

La Subarrendataria podrá efectuar todas las mejoras, modificaciones e implementaciones indispensables y necesarias para el desarrollo de su giro comercial, las que requerirán de la autorización previa y escrita de Punta Blanca. En todo caso las mejoras, modificaciones e implementaciones que efectúe la Subarrendataria quedarán a beneficio de la Subarrendadora al término del presente contrato de subarrendamiento, cualquiera sea su causa.

La habilitación, mejoras, modificaciones e implementaciones que hiciere la Subarrendataria en el Local Comercial subarrendado, serán de su exclusivo cargo, costo y responsabilidad, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto, sin que Punta Blanca deba reembolsar suma alguna por ellas. Sin embargo, la Subarrendataria podrá retirar al término del presente contrato las estanterías, vitrinas y demás instalaciones y muebles de su propiedad que no se encuentren adheridos al Local Comercial o que puedan separarse sin detrimento alguno del Local Comercial.

#### **DÉCIMO SEGUNDO: PROHIBICIONES A LA SUBARRENDATARIA.**

A la Subarrendataria le queda expresamente prohibido, además de lo estipulado en el reglamento interno (Anexo N°3), sin previa autorización por escrito por parte de la subarrendadora:

/Uno/ Destinar el Local Comercial a un objeto distinto para el cual ha sido subarrendado;



/Dos/ Introducir o mantener en el Local Comercial materias inflamables, explosivas o de mal olor;

/Tres/ Ceder, subarrendar o traspasar todo o parte del presente contrato a terceros a cualquier título o concepto;

/Cuatro/ Celebrar cualquier tipo de acuerdo, prórroga de plazo o convenios de pago respecto de consumos domiciliarios o empresas de servicios.

#### **DÉCIMO TERCERO: SUBARRENDAMIENTO, CESIÓN Y TRASPASO.**

Las partes acuerdan que la subarrendadora podrá ceder su posición contractual a terceros, siempre que el tercero se obligue a respetar el presente contrato de subarrendamiento, en todos sus términos, a todo evento, incluso a falta de inscripción del mismo en el registro pertinente del Conservador de Bienes Raíces competente.

Por su parte, la Subarrendataria no podrá ceder o traspasar todo o parte del presente contrato de subarrendamiento ni subarrendar el Local Comercial.

#### **DÉCIMO CUARTO: RESPONSABILIDAD E INDEMNIZACIONES.**

La Subarrendadora no responderá ni indemnizará de perjuicios a la Subarrendataria, a los dependientes de la Subarrendataria, a terceros o a cualquier persona natural o jurídica, por robos, accidentes y/o perjuicios que puedan producirse por cualquier causa, sea esta de incendio, inundación, filtraciones, explosiones, roturas de cañerías, efectos de humedad o de calor, sismos u otras similares que ocurran en el Local Comercial o en el Centro Comercial, cualquiera sea su monto, origen o causa que tengan, lo que es aceptado expresamente por la Subarrendataria. Todo lo expuesto es sin perjuicio de la obligación de la Subarrendataria de mantener el Local Comercial en condiciones de uso para los fines para los que fue subarrendado.



Serán de cargo y responsabilidad directa y exclusiva de la Subarrendataria, cualquier multa, sanción pecuniaria, pago de indemnización de cualquier especie que llegue a aplicarse a la Subarrendataria o a la Subarrendadora o que esta última sea obligada a pagar por omisión o incumplimiento de las obligaciones de la Subarrendataria indicadas en este instrumento, por incumplimiento de la normativa vigente o por cualquier otra causa, debiendo mantener indemne a la Subarrendadora. En caso que la Subarrendadora se viere obligada a efectuar cualquier desembolso por tales conceptos, estará expresamente autorizada para hacerse pago de cualquier monto retenido a la Subarrendataria sin perjuicio del derecho de obtener su reembolso y del derecho de hacer efectivas las indemnizaciones que fueren procedentes.

Serán de cargo de la Subarrendataria los gastos que puedan ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que, en cualquier tiempo, pueda impartir la autoridad en razón del uso a que se destinará el Local Comercial subarrendado, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, municipales, reglamentarias o de cualquier otra índole.

#### **DECIMO QUINTO: ADMINISTRACIÓN Y PAGOS DE SERVICIOS.**

La Subarrendataria estará obligada a pagar mensualmente los gastos comunes. Los gastos comunes y demás sumas de su cargo, comenzarán a devengarse a partir de la fecha del Acta de Entrega material del Local Comercial. La Subarrendataria deberá pagar dentro de los cinco primeros días corridos posteriores a la recepción de la factura, al valor que tenga la Unidad de Fomento al día de pago efectivo, mediante depósito en la cuenta corriente del Administrador.

Las partes acuerdan que para efectos de los gastos comunes la Subarrendataria pagará una suma determinada por el Administrador, por un monto máximo de 1 Unidad de Fomento más IVA, procedimiento que se aplicará durante todo el período de duración del Contrato, sin aplicar lo dispuesto en los documentos anexos.



En caso de mora o simple retardo en el pago por concepto de gastos comunes, se considerará un incumplimiento grave al Contrato de subarrendamiento. Si el retardo es por más de diez días corridos, contados desde sus respectivos vencimientos, la Subarrendadora tendrá derecho a poner término anticipado ipso facto al presente contrato de subarrendamiento, sin perjuicio de los demás derechos establecidos en el presente contrato y sus anexos.

La Subarrendataria queda obligada a pagar puntualmente, a quien corresponda y desde la fecha de la entrega material y efectiva del Local Comercial, los consumos de agua potable, energía eléctrica, extracción de basura, y cualquier otro gasto que corresponda al Local Comercial subarrendado. La Subarrendadora o la Administración del Centro Comercial donde está emplazado el Local Comercial ("la Administración") estará facultada para suspender en cualquier tiempo los suministros o servicios domiciliarios del Local Comercial en caso que estos se encuentren impagos o bien suspender los mismos servicios, en cualquier tiempo, en caso que se encuentre impaga la renta de subarrendamiento, servicios de administración o las multas que corresponda aplicar conforme al anexo N°3 (Reglamento Interno) y/o lo previsto en este contrato.

En el evento que la mora o simple retardo en el pago de las multas antes referidas se extienda por un plazo que supere los treinta días corridos contados desde la fecha en que debiera haberse efectuado el pago, a contar de dicho momento la Subarrendadora podrá poner término de inmediato al contrato, sin necesidad de comunicación ni declaración alguna.

La Subarrendadora o la Administración del Centro Comercial, en cualquier oportunidad, podrá exigir la presentación de los recibos que acrediten la cancelación de los pagos respectivos. La Subarrendataria tiene 20 días corridos para entregar los recibos con sus pagos respectivos, el incumplimiento de esta obligación será sancionado con una multa ascendente a 1 Unidad de Fomento por cada día de incumplimiento.



#### DÉCIMO SEXTO: RESTITUCIÓN DEL LOCAL COMERCIAL.

La Subarrendataria se obliga a restituir el Local Comercial subarrendado inmediatamente terminado este contrato de subarrendamiento. La restitución se deberá hacer mediante la desocupación total del Local Comercial, tanto de personas como bienes, poniéndolo a disposición de la Subarrendadora y con todos sus pagos de servicios debidamente pagados a la fecha de restitución, sin deuda y sin convenios con los recibos oficiales o cuentas pagadas y timbradas por las respectivas cajas que acrediten el pago de los consumos de, agua, energía eléctrica y otros, si procediere, hasta el último día en que hayan ocupado materialmente el Local Comercial. Si alguna de las cuentas de servicios correspondiente al último período aún no hayan sido cobradas se deberá hacer un pago provisorio de acuerdo al monto pagados en los últimos dos meses, el que serán ajustados en cuanto se tengan los cobros oficiales del período.

El Local Comercial deberá restituirse libre de las instalaciones de cualquiera especie, que hayan sido introducidas por la Subarrendataria.

La Subarrendataria declara conocer y aceptar que el funcionamiento del Centro Comercial requiere, el interés de todos los Subarrendatarios, clientes y terceros involucrados, la operación ininterrumpida y simultánea de sus diversas actividades, en días y horas determinados por el anexo N°3 (Reglamento interno) y/o por la Administración. Por tanto, también reconoce que, a tal fin, es necesario que existan procedimientos expeditos que permitan a la Subarrendadora obtener la inmediata restitución del Local Comercial al término del contrato.

En tal virtud, la Subarrendataria reconoce a la Subarrendadora, en forma irrevocable, el derecho de recuperar inmediatamente la posesión material del Local Comercial al término del contrato, bien fuere por vencimiento de su plazo de vigencia o por su terminación anticipada ipso facto, con sujeción a lo siguiente:

a) Como mínimo dos días corridos antes del término de este Contrato, sea por vencimiento del plazo de vigencia pactado al tenor de la cláusula cuarta, o en caso de su terminación anticipada,



la Subarrendataria se obliga a cesar inmediatamente en la explotación del Local Comercial y cerrarlo instalando un panel de acuerdo al diseño y características que informará Punta Blanca. Si una vez vencido el plazo indicado en el párrafo anterior, la Subarrendataria continuare con la explotación del Local Comercial, o no lo hubiere cerrado con el panel, ésta podrá solicitar a los Tribunales Ordinarios, que ordene materializar el inmediato cierre y restitución del Local Comercial, por cuenta y cargo de la Subarrendataria. En caso que sea necesario recurrir al juez para obtener el cierre y/o la restitución del Local Comercial dicha restitución se entenderá materializada, para efectos de la multa que se pacta más adelante, en la fecha en la cual la Subarrendadora pueda disponer libremente del Local Comercial y se encuentre en condiciones de ser subarrendado nuevamente a terceros.

b) El mero retardo en la restitución del Local Comercial por razones imputables a la Subarrendataria, la hará incurrir en una multa en favor de la Subarrendadora, equivalente a 5 Unidades de Fomento, por cada día de atraso en la restitución del Local Comercial, la que deberá pagarse conjuntamente con la restitución, entendiéndose que ésta no se ha producido en tanto los respectivos pagos no se hubieren realizado.

c) Con ocasión de la restitución se levantará un "Acta de Restitución" en la que se dejará constancia de los deterioros y las observaciones que le merezca al Subarrendador el estado del Local Comercial. Previo a esta acta, con al menos 30 días de anticipación, se levantará un "Acta de Observaciones", en el cual se indicará en forma preliminar de los deterioros y las observaciones que le merezca al Subarrendador el estado del Local Comercial, dejando constancia las Partes, que en ningún caso tendrá el carácter de definitivo, en ningún ítems, por cuanto es meramente preliminar. El estado de los equipos e instalaciones podrá ser solicitado a empresas o personas especialistas, informes que deberán ser entregados y puestos en conocimiento de las Partes en un plazo no mayor a quince días.



d) La utilización de alguno de los procedimientos indicados precedentemente, no implicará renuncia al ejercicio de otras vías que tuviere la Subarrendadora para obtener la restitución del Local Comercial.

#### **DÉCIMO SÉPTIMO: COMUNICACIONES.**

Para los efectos de la ejecución del presente Contrato, y el envío de las comunicaciones o envío de correspondencias que deban efectuarse las partes en mérito de este contrato, las partes fijan sus domicilios en las respectivas direcciones indicadas en la comparecencia, o las que éstas indiquen por escrito para estos efectos en el futuro. Las comunicaciones o correspondencias serán efectuadas mediante carta certificada dirigida al domicilio antes referido.

#### **DÉCIMO OCTAVO: INCUMPLIMIENTO DE LA SUBARRENDATARIA.**

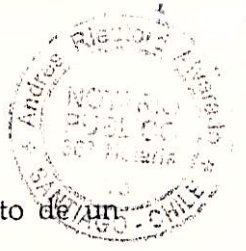
En el evento de incurrir la Subarrendataria en el incumplimiento de una cualquiera de las siguientes obligaciones:

**Uno.-** No concurrir a la recepción del Local Comercial en la oportunidad indicada por la Subarrendadora.

**Dos.-** Retrasarse en más de diez días en el pago de la renta de subarrendamiento o los gastos comunes. Contados desde el vencimiento del plazo que tiene para efectuarlo, por dos o más veces en un año calendario;

**Tres.-** Efectuar alteraciones estructurales al bien dado en subarrendamiento sin la autorización previa y escrita de la Subarrendadora;

**Cuatro.-** Ceder o traspasar el contrato de subarrendamiento o los derechos que emanan del mismo;



**Cinco.-** Si la Subarrendataria cayere en cesación de pagos, insolvencia, fuere objeto de un proceso concursal de liquidación o reorganización o hiciere abandono de bienes en favor de sus acreedores. Se entenderá que existe insolvencia de la Subarrendataria cuando exista cualquier embargo o medida precautoria que no fuere alzada dentro del plazo de 30 días de decretada o si figura con obligaciones impagas por un monto igual o superior a una renta mensual;

**Seis.-** Si la Subarrendataria infringe cualquiera de las prohibiciones establecidas en el presente contrato.

**Siete.-** Si la Subarrendataria se retrasa en más de 10 días en la entrega de la garantía indicada en la cláusula vigésima siguiente.

La Subarrendadora tendrá el derecho alternativo a:

- i) Dar por terminado ipso-facto el contrato de subarrendamiento, sin necesidad de trámite ni declaración judicial alguna y, por lo tanto, a exigir la inmediata devolución del Local Comercial, más el pago de la totalidad de las rentas de subarrendamiento vencidas, y en concepto de cláusula penal por los perjuicios evaluados anticipadamente y de común acuerdo por las partes, un cincuenta por ciento de las rentas que se encontraban pendientes de vencimiento a la época del incumplimiento. En caso de incumplimiento de la obligación del número Uno) la Subarrendadora tendrá derecho a dar por terminado ipso-facto el contrato de subarrendamiento, sin necesidad de trámite ni declaración judicial alguna, y en concepto de cláusula penal por los perjuicios evaluados anticipadamente y de común acuerdo por las partes, una suma equivalente a 12 rentas de arrendamiento; o bien,
- ii) Exigir el cumplimiento forzado de las obligaciones incumplidas y en concepto de cláusula penal por los perjuicios evaluados anticipadamente y de común acuerdo por las partes, una multa ascendente a 5 Unidades de Fomento por cada día de incumplimiento, contado desde la



fecha en que la obligación se hizo exigible, a menos que tuviere indicada una multa superior en el presente contrato.

En caso de incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones de la Subarrendataria no incluidas en el listado anterior y que no fueren subsanadas dentro del plazo de 5 días corridos de requerida al efecto por escrito por la Subarrendadora, esta última tendrá derecho a: (i) exigir el cumplimiento forzado de las mismas, más una multa diaria 1 Unidad de Fomento por cada día de incumplimiento, contado desde la fecha en que la obligación se hizo exigible; o (ii) exigir el término anticipado ipso facto o el cumplimiento forzado, más la indemnización de todos los perjuicios derivados de dicho incumplimiento, cualquiera sea su naturaleza u origen.

#### DÉCIMO NOVENO: AUTORIZACIONES.

La Subarrendadora faculta expresamente a la Subarrendataria para que la represente, con atribuciones tan amplias como en derecho se requiera, para efectuar las gestiones y tramitaciones que correspondan, pudiendo firmar toda clase de documentos requeridos ante los organismos municipales, de salud, y empresas prestadoras de servicios de suministros domiciliarios, con el objeto de obtener, a costa de la Subarrendataria, todos los permisos, patentes y autorizaciones que correspondan para el adecuado funcionamiento y explotación del Local Comercial que por este instrumento se entrega en subarrendamiento.

#### VIGÉSIMO: GARANTIA.

En concepto de garantía del fiel, íntegro y oportuno cumplimiento de las todas obligaciones que para la Subarrendataria emanan del presente Contrato y sus anexos, a favor de la Subarrendadora y empresas prestadoras de servicios, la Subarrendataria se obliga a entregar a la Subarrendadora contra la entrega material del Local Comercial, la suma equivalente en pesos moneda legal a esa fecha a **8,74 Unidades de Fomento**. Dicha suma ya fue entregada mediante el depósito en la cuenta corriente singularizada en el presente instrumento para el pago de las



rentas de subarrendamiento, en el mismo momento en que se realice la entrega material del Local Comercial.

Dicha suma se mantendrá en poder de la Subarrendadora durante toda la vigencia del contrato y podrá ser aplicada por la Subarrendadora al pago de las deudas por obligaciones y multas pendientes que la Subarrendataria mantuviere en razón del presente contrato y sus anexos así como por cualquier otra causa, ya sea que se refieran a gastos devengados durante la vigencia del contrato o al término de la relación contractual, ya sea por vencimiento del plazo o por su resolución anticipada, o en cualquier momento cuando la Subarrendadora lo considere conveniente. El remanente, conjuntamente con una liquidación detallada de los montos que eventualmente sean descontados, será restituido a la Subarrendataria dentro de los treinta días siguientes al término de la relación contractual, en el equivalente en pesos moneda legal según el valor.

Asimismo, en caso de cobro de la garantía por parte de la Subarrendadora, la Subarrendataria deberá entregar los fondos necesarios para completar el monto original de la garantía.

#### **VIGÉSIMO PRIMERO: FIANZA Y CODEUDA SOLIDARIA.**

Con el objeto de garantizar el cumplimiento íntegro, efectivo y oportuno de todas las obligaciones derivadas del presente contrato asumidas por la Subarrendataria, comparece en este acto doña Andrea Evelyn Comte Varas, de nacionalidad chilena, casada con separación de bienes, cédula nacional de identidad número 11.605.864-2, domiciliada en Población O'Higgins N°32 Pasaje Almirante Uribe, Quillota, Región de Vaplaráiso, en adelante "la Fiadora y Codeudora Solidaria"; quien por este acto, viene en constituirse personalmente como fiadora y codeudora solidaria de la Subarrendataria, en favor de Inversiones Punta Blanca SpA, de todas y cada una de las obligaciones que la Subarrendataria ha contraído para con la Subarrendadora, en virtud del presente contrato o de cualquier otro documento que se haya otorgado o se



otorgue en relación al mismo. Tratándose de obligaciones futuras, que se deriven del presente contrato y/o documentos mencionados en esta cláusula, la Fiadora y Codeudora Solidaria renuncia desde ya a favor de la Subarrendadora, al derecho o a la posibilidad de retractarse mientras la obligación principal no exista, que contempla el Artículo dos mil trescientos treinta y nueve del Código Civil. Esta fianza y codeuda solidaria se extiende naturalmente a los intereses, incluso penales, a los reajustes, costas de cobranza judicial o extrajudicial, a las comisiones y a las demás obligaciones accesorias al contrato de que da cuenta el presente instrumento; y garantiza también las prórrogas, modificaciones y renovaciones de cualquier especie que puedan ser acordadas con respecto a los mismos. Por otra parte, la Fiadora y Codeudora Solidaria renuncia en favor del Subarrendador a cualquier derecho, excepción, alegación o defensa que diga relación con esta materia, y en especial el derecho que otorga a la fiadora el artículo mil seiscientos cuarenta y nueve del Código Civil.

Por su parte, Inversiones Punta Blanca SpA, debidamente representada en la forma señalada en la comparecencia, acepta la fianza y codeuda solidaria, constituidas en su favor en la presente cláusula.

#### **VIGÉSIMO SEGUNDO: VENTAS.**

Con el objeto de facilitar la evaluación de los resultados del Centro Comercial por parte de la Subarrendadora, como asimismo el estudio de estrategias de promoción y publicidad, la Subarrendataria deberá enviar a la Subarrendadora, si correspondiere, los días 10 de cada mes, una copia de las ventas netas del Local Comercial correspondiente al período mensual inmediatamente anterior.

Además la Subarrendataria deberá enviar la información las veces que el Subarrendador se lo requiera, dentro de las 48 horas siguientes al requerimiento. El incumplimiento de esta obligación será sancionado con una multa ascendente a 1 Unidad de Fomento por cada día de



incumplimiento. La información que se entregue con ocasión de lo regulado en esta cláusula tendrá el carácter de reservada y confidencial.

Si el Subarrendatario altera o manipula de cualquier forma la información relativa a las ventas que debe informar a la Subarrendadora, sin autorización de ésta, y/o no entregue boletas por las ventas efectuadas, la Subarrendadora tendrá la facultad de poner término de inmediato al contrato, ipso facto y sin necesidad de declaración o comunicación alguna, y también a exigir el pago de una multa ascendente a un mes de arriendo adicional calculable en base al promedio de los últimos tres meses de la renta de subarrendamiento, que será pagada dentro de los 5 días siguientes a su requerimiento por la Subarrendadora, la mora en el pago de esta multa devengará el interés máximo que la ley permita estipular hasta el momento de su pago efectivo. La Subarrendadora podrá hacer valer ambos o cualquiera de los derechos antes conferidos. Lo anterior es sin perjuicio de los demás derechos que la ley y el contrato otorguen a la Subarrendadora.

#### **VIGÉSIMO TERCERO: VOLANTEO Y PROMOCIONES.**

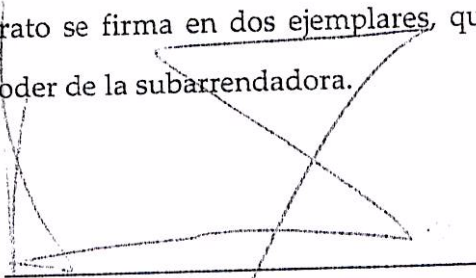
El volanteo y realización de promociones por parte del Subarrendatario deberá ser previamente aprobado por la Subarrendadora, quien indicará los lugares, días y horarios destinados al efecto.

#### **VIGÉSIMO CUARTO: DOMICILIO Y COMPETENCIA.**

Las partes fijan domicilio en la ciudad Santiago y prorrogan competencia a sus Tribunales Ordinarios de Justicia, para todos los efectos legales y judiciales a que hubiere lugar.


**PERSONERÍAS.** La personería de Daniel Neiman Kiblsky, para comparecer en representación de la sociedad Inversiones Punta Blanca SpA, consta en escritura pública otorgada con fecha 7 de septiembre del 2016, ante notario público de Santiago don Eduardo Diez Morello.

Ejemplares. El presente contrato se firma en dos ejemplares, quedando uno en poder de la subarrendataria y el otro en poder de la subarrendadora.

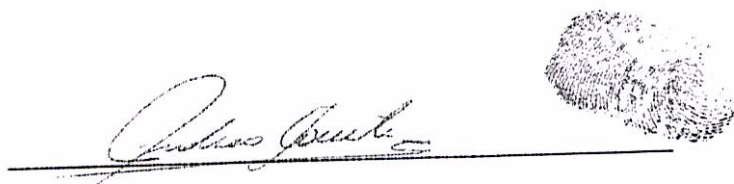


Daniel Neiman Kiblsky

p.p INVERSIONES PUNTA BLANCA SpA



Tania Andrea Álvarez Saavedra



Andrea Evelyn Comte Varas

Autorizo las firmas de don DANIEL NEIMAN KIBLSKY, C.I. N° 13.473.520-1, en representación de INVERSIONES PUNTA BLANCA SpA, RUT N° 99.579.570-1, en adelante el "Subarrendador"; y, de doña TANIA ANDREA ÁLVAREZ SAAVEDRA, C.I. N° 17.635.692-8, como la "Subarrendataria", y de doña ANDREA EVELYN COMTE VARAS, C.I. N° 11.605.864-2, como "Fiador y Codeudor Solidario".- Santiago 15 de Octubre de 2018



Anexo N°2 Ficha Técnica y especificaciones del Local y Letrero.



1) DESCRIPCIÓN DEL LOCAL COMERCIAL

El local comercial N°2 del Centro Comercial QUILLOTA, se ubica en el piso 1 y tiene una superficie de 31,7 m<sup>2</sup>, un empalme de agua de 13 mm, conexión a alcantarillado, empalme eléctrico y habilitación interior según se indica más adelante.

2) LETRERO LOCAL COMERCIAL

2.1 DIMENSIONES

Las dimensiones finales serán rectificadas en obra. No se aceptarán espacios residuales entre letreros y deberá cumplir con el plano virtual generado por los letreros de locales comerciales vecinos. La instalación del letrero deberá ser aprobada de antemano por la Subarrendadora (Punta Blanca), por lo cual el subarrendatario deberá contactar a la subarrendadora ratificando medidas y diseño.

En el caso que alguno de los locales vecinos no cumpla con las dimensiones indicadas, y por lo tanto no permita generar continuidad entre cada letreros, deberá mantener el plano virtual de 0,225m. Desde el plano de fachada interior.

2.2 MATERIALIDAD

Los letreros deberán ser de Panaflex o similar, donde irá la gráfica de cada local y deberá estar montada sobre una estructura metálica manteniendo las medidas antes indicadas.

Punta Blanca SpA podrá rechazar la instalación del letrero comercial, obligando al arrendatario a corregir las observaciones o reemplazar la totalidad del letrero.

DIMENSIONES (A DEFINIR SERAN SOBREPUESTO ALTURA MAXIMA 1.00)

No se aceptarán letreros "acartelados" dispuestos en el sentido perpendicular a la fachada.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be the name of the notary or a representative.



## 2.3 INSTALACIÓN Y AUTORIZACIÓN

### Responsabilidad del Desarrollador:

**Revisar en un plazo de dos semanas la propuesta de letrero del operador.**

### Responsabilidad del Operador:

Las dimensiones son las indicadas en el siguiente esquema y deberán ser rectificadas en obra por el subarrendatario. Dicho letrero deberá ser aprobado por el subarrendador.

No se aceptarán espacios residuales entre letreros y deberá cumplir con el plano virtual generado, por los letreros de locales comerciales vecinos. En el caso que alguno de los locales vecinos no cumpla con las dimensiones indicadas, y por lo tanto no permita generar continuidad entre cada letreros, deberá mantener el plano virtual de 0,225m desde el plano de fachada interior.

## 3) PERMISOS MUNICIPALES

### 3.1 PERMISO Y RECEPCIÓN DE OBRA GRUESA HABITABLE

#### Responsabilidad del Desarrollador:

Disponer de la recepción de obra gruesa habitable la que deberá ser presentada al arrendatario al momento de la entrega material del local en obra gruesa.

### 3.2 PERMISO Y RECEPCIÓN DE OBRA MENOR (HABILITACIÓN)

#### Responsabilidad del Operador:

Solicitud y obtención del Permiso de Obra Menor para la Habilitación Interior del local en la dirección de obra de la municipalidad. Recepción del Permiso y las autorizaciones inherentes a los trabajos ejecutados como habilitación del local, así como el pago de todos los gastos, derechos, tasas o erogaciones que ello origine. Obtener las certificaciones de las instalaciones de servicios de su local.

### 3.3 ALTILLO

Solo en el caso de que exista o se requiera ejecutar un altillo, este se hará con la previa autorización por escrito de parte de Subarrendatario.



### Responsabilidad del Operador:

Solicitud y obtención del Permiso de Obra Menor para el aumento de superficie, obtención de la recepción final Municipal, además el operador debe hacerse cargo de cualquier gasto asociado al aumento de la superficie del local así como el pago de todos los gastos, derechos, tasas o erogaciones que ello origine. Obtener las certificaciones de las instalaciones de servicios de su local.

#### 4) PROYECTOS

Todos los trabajos a cargo del Arrendador y del operador deben ser ejecutados de acuerdo con la reglamentación específica vigente, tanto municipales, de bomberos, de las compañías aseguradoras, de la Superintendencia de Electricidad y Combustible, Sanitarias y de cualquier otra repartición que se requiera para poder operar el local.

Los proyectos de las diferentes especialidades deben ser diseñados por profesionales acreditados ante los organismos públicos o privados pertinentes.

#### 5) INSTALACIÓN DE FAENAS

##### 5.1 OBRAS DE HABILITACIÓN Y APERTURA

### Responsabilidad del Desarrollador:

Al momento de la entrega al operador no deberán existir grúas o elementos utilizados para construcciones en ningún área destinada para el local. El área descrita anteriormente debe estar libre de cualquier elemento, persona, tránsito, uso u otro del sector. Así mismo se deberá asegurar la accesibilidad suficiente para el tránsito normal a los accesos del local durante todo el periodo de habilitación y apertura, o deberá ser autorizado por el desarrollador la ubicación de estos con el arrendatario.

### Responsabilidad del Operador:

La instalación de faenas deberá ejecutarse dentro del local si la hubiere. Los cierres provisorios deberán proteger la fachada de cristal de golpes y asegurar la invisibilidad desde el exterior durante el tiempo que dure la obra. En caso que el Centro Comercial esté operativo, el operador deberá integrar en el cierre provisorio una tela con el logotipo de su marca debidamente instalada y previamente aprobada por IPB. Los trabajos que produzcan ruidos molestos deberán ser realizados cuando el centro comercial no esté operativo.

## 5.2 SEGURIDAD

Es responsabilidad de ambas partes mantener y exigir a su personal y contratista las normas de seguridad que estos trabajos ameritan.



## 5.3 OPERACIÓN DE PERSONAL Y PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN

### Responsabilidad del Desarrollador:

Deberá garantizar la independencia de las operaciones de las constructoras que estén realizando faenas en el centro comercial, de tal forma de evitar que se produzcan conflictos o interferencia. Cada constructora debe hacerse responsable de sus trabajadores y de los actos de indisciplina que estos puedan ocasionar.

### Responsabilidad del Operador:

La constructora que ejecute la habilitación de cada local debe hacerse responsable de sus trabajadores y de los actos de indisciplina que estos puedan ocasionar y de cualquier daño que produzcan a las instalaciones o a terceros.

## 5.4 INSTALACIONES PROVISORIAS

### Responsabilidad del Operador:

Realizar las redes de alimentación de las instalaciones, instalando remarcadores de consumos. El cargo por consumos será del operador y será cobrado periódicamente por el administrador del Centro Comercial.

## 6) CONDICIONES DE TERMINACIONES

### 6.1 MUROS PERIMETRALES

#### Responsabilidad del Desarrollador:

Todos los muros ejecutados serán entregados en bruto, denominado bajo modalidad obra gruesa habitable, debidamente aplomados y estructurados sin elementos de terminación, para que el futuro Operador realice las terminaciones correspondientes a su arquitectura interior.

Cuando los muros perimetrales sean divisorios entre locales, éstos serán F- 120 y estarán debidamente constituidos según el "Listado oficial de comportamiento al fuego del MINVU".



Cuando los muros perimetrales del local sean a la vez los muros perimetrales del edificio y estén adosados al vecino en la línea de deslinde, éstos serán F-180 y estarán constituidos por albañilerías.

Cuando los muros perimetrales del local sean a la vez los muros perimetrales del edificio y estén retirados de la línea de deslinde (retranqueos en pisos superiores), éstos serán F-30 y estarán debidamente constituidos según el "Listado oficial de comportamiento al fuego del MINVU".

En los muros ejecutados con albañilerías y en los de hormigón armado, el operador podrá colocar insertos o anclajes para la fijación de mobiliarios livianos, los cuales no dañen los muros donde se fijen estos insertos.

## 6.2 CIELOS

### Responsabilidad del Desarrollador:

Se considera como cielo a entregar, el fondo de la losa de hormigón armado.

### Responsabilidad del operador:

No podrá el operador perforar bajo ninguna circunstancia el cielo entregado por el desarrollador. En casos muy particulares deberá solicitar a la administración del centro comercial la aprobación previa consulta al desarrollador.

En caso que bajo el cielo, pasen redes de instalaciones de cualquier tipo, el operador no podrá hacer intervención alguna en esas redes, salvo las indicadas en este anexo y en coordinación con la administración del centro comercial.

## 6.3 PISOS

### Responsabilidad del Desarrollador:

Se considera la losa de hormigón armado con características de obra gruesa.

### Responsabilidad del Operador:

Ejecutar sobre-losa de 7 cm previa instalación de impermeabilización con membrana asfáltica en toda la superficie del local con retorno en los muros de al menos 20 cm. Se deberá realizar prueba de estanqueidad de 24 hrs. debidamente certificada y aprobada por la ITO del centro comercial.

No podrá el operador bajo ninguna circunstancia perforar la losa entregada por el desarrollador, ni realizar nuevas pasadas de instalaciones, adicionales a las entregadas. En casos muy particulares deberá solicitar a la ITO del centro comercial la aprobación previa consulta al desarrollador.



#### 6.4 FACHADAS VIDREADAS y REVESTIDAS CON ALUCOBOND

##### Responsabilidad del Desarrollador:

Se considera carpintería en aluminio con paños de vidrio **templado y/o laminado**, espesores de 10 m., La modulación y sección se indican en la elevación de fachada respectiva.

##### Responsabilidad del Operador:

No podrá el operador modificar bajo ninguna circunstancia la fachada entregada por el desarrollador. En casos muy particulares deberá solicitar a la administración del centro comercial la aprobación.

#### 6.5 CIERRE DEL LOCAL Y PUERTAS

##### Responsabilidad del Desarrollador:

Como complemento a la fachada acristalada el desarrollador entregará una puerta protex en el acceso al local.

##### Responsabilidad del Operador:

No aplica

#### 6.6 ESTRUCTURAL METÁLICAS

##### Responsabilidad del Desarrollador:

No aplica

##### Responsabilidad del Operador:

En caso de realizar estructuras metálicas soportantes y/o estructurales, que aumenten la superficie del proyecto o modifiquen su fachada, deberá consultar a la administración del centro comercial, quienes deberán evaluar el impacto que puede tener sobre el proyecto general para dar su aprobación, previo a su desarrollo.

#### 7) INSTALACIONES

##### 7.1 ELECTRICIDAD

##### Responsabilidad del Desarrollador:

Se le entregará al operador una acometida eléctrica en un punto al interior del local según se indica en los planos.

Una vez entregado TE1 por parte del operador, el desarrollador tramitará conexión definitiva con empresa eléctrica, de acuerdo a la potencia indicada en punto anterior.



#### Responsabilidad del Operador:

Deberá desarrollar toda la instalación eléctrica interior del local, bajo las normativas vigentes. Deberá obtener la certificación SEC correspondiente y entregar una copia del certificado TE1 a la administración para que tramite la conexión del empalme con la compañía eléctrica. Este trámite demora 1 mes aproximadamente.

### 7.2 SERVICIOS Y REDES

#### Responsabilidad del Desarrollador:

Se le entregará al operador la canalización hasta un punto de conexión para corrientes débiles según indican los planos, para instalaciones de redes.

#### Responsabilidad del Operador:

Deberá desarrollar toda la instalación interior del local, bajo las normativas vigentes, además de la gestión de cableado de la empresa de redes a quien contraten los servicios.

### 7.3 AGUA POTABLE

#### Responsabilidad del Desarrollador:

**Se le entregará al operador un remarcador de agua potable de 13 mm., según se indicará en los planos.**

#### Responsabilidad del Operador:

Deberá desarrollar toda la instalación interior del local, bajo las normativas vigentes. Deberá obtener la certificación correspondiente y entregar una copia al desarrollador.

### 7.4 ALCANTARILLADO

#### Responsabilidad del Desarrollador:

**Se le entregará al operador un punto de conexión a la red de alcantarillado en PVC 110 mm.**

#### Responsabilidad del Operador:

Deberá desarrollar toda la instalación interior del local, bajo las normativas vigentes. Deberá obtener la certificación correspondiente y entregar una copia al desarrollador.

### 7.5 SISTEMA DE DETECCIÓN Y RED INCENDIO

Responsabilidad del Desarrollador:

Habilitar y mantener la red Húmeda de incendio en las áreas comunes.

Responsabilidad del Operador:

Realizar las mantenciones a la red de extinción de incendios al interior del local comercial según reglamento o normativa del centro comercial.



**8) CLIMA Y UBICACIÓN DE EQUIPOS EXTERIORES**

Será de responsabilidad del operador presentar propuestas por escrito para la provisión e instalación de los equipos de presentación tipo Split dentro y fuera del local. En los casos que el desarrollador lo solicite, el operador deberá presentar la memoria de cálculo de extracción y climatización.



## CAPITULO 1

### “Del inmueble objeto del presente Reglamento Interno y su Administración”

Art. 1º El Centro Comercial Strip Center “QUILLOTA” en adelante el “Centro Comercial”, objeto del presente Reglamento Interno, está ubicado en Avenida Alberdi N°360, comuna de Quillota, Región de Valparaíso y de propiedad de PRINCIPAL COMPAÑÍA DE SEGUROS DE VIDA CHILE S.A, que entregó en arrendamiento con opción de compra a la sociedad Inversiones Punta Blanca SpA.

Art. 2º La Subarrendadora se reserva el derecho de modificar, en materias tales como transformación, afectación y desafectación de los Locales Subarrendados y de las áreas comunes, instalaciones de uso general, playas de estacionamiento, zonas de circulación de vehículos, sin otra limitación que la de respetar la finalidad del Centro Comercial y los Contratos de Subarrendamientos vigentes. En todo caso, queda establecido que las menciones que anteceden son meramente enunciativas y no limitativas. Así mismo, si existieren áreas sin aprovechamiento, en virtud de alteraciones en la edificación para atender a la conveniencia del proyecto o a la exigencia de la ley o reglamentos de las autoridades o empresas prestadoras de servicios públicos, la Arrendadora podrá, según su único y exclusivo criterio, incorporar tales áreas, enteras o divididas, a los locales que les fueren contiguos, de modo que jamás existan en el Centro Comercial áreas sin la debida y racional utilización.

Si el Subarrendatario, por causa imputable al mismo, debiere soportar una suspensión en la explotación de su Subarrendamiento, por transformación o modificación del Local Subarrendado, no podrá cesar el pago ni reducir temporalmente la Renta de Arrendamiento, ni tampoco cesar en el cumplimiento de las demás obligaciones de pago a su cargo, ni retener sumas de dinero que adeudare a la Subarrendadora ni reclamar por resarcimiento de daños y perjuicios.

Art. 3 Es requisito indispensable que la totalidad de los Subarrendatarios del Centro Comercial se atengan estrictamente a normas de funcionamiento comunes, que les permitan brindar el mejor servicio a los consumidores y obtener los mejores resultados de su explotación comercial.

A fin de uniformar y simplificar el funcionamiento y la administración del Centro Comercial, el Arrendatario con opción de compra otorga este Reglamento que contiene las normas generales del Centro Comercial aludido.



La Administración del Centro Comercial corresponderá única y exclusivamente a Inversiones Punta Blanca SpA en su calidad Arrendatario con opción de compra del inmueble, en adelante 'El Arrendatario con opción de compra' o "Subarrendadora". La Administración que podrá efectuar directamente o a través de la o las personas naturales o jurídicas que ésta designe, Administración que será en todo caso ejercida, en la forma, plazos y condiciones que la Subarrendadora estime conveniente.

El presente Reglamento se considerará, para todos los efectos legales, como parte integral de los respectivos Contratos de Subarrendamiento de los locales comerciales, como asimismo todas aquellas normas que posteriormente se dicten y que reemplacen o modifiquen este Reglamento. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de existir contradicción entre lo establecido en el Reglamento y los respectivos contratos de Subarrendamiento de los locales comerciales, primarán las disposiciones de estos últimos.

La Subarredadora, o quien legalmente le sucediere o reemplazare en el dominio del inmueble, tendrá siempre las más amplias facultades para modificar, reemplazar o complementar todas o cada una de las normas contenidas en este Reglamento, en todas aquellas materias que a su exclusivo juicio, sean necesarias para el correcto funcionamiento del Centro Comercial y el cumplimiento de sus propósitos.

La Administración tendrá las atribuciones y facultades decisorias, ejecutivas y normativas para el correcto funcionamiento del Centro Comercial, pudiendo desarrollar actividades tales como:

- a) Dictar normas de carácter general o especial relativas al uso de las áreas de circulación y espacios comunes del Centro Comercial.
- b) Dictar las normas de carácter general o especial relativas al horario de funcionamiento del Centro Comercial, de carga y descarga de mercaderías y de basuras.
- c) Establecer los mecanismos para la adecuada limpieza y mantención del Centro Comercial, su seguridad y contratar las empresas o personas que estimen conveniente para dichos fines.
- d) Fiscalizar el cumplimiento de las normas contenidas en el presente Reglamento, notificar a los Subarrendatarios o usuarios de cualquier infracción o incumplimiento de ellas, y aplicar en los casos que procedieren, las sanciones que se establecen en el presente Reglamento.
- e) Fijar, cobrar y recaudar de parte de los Subarrendatarios el pago de los correspondientes gastos necesarios de Administración, de promoción y

publicidad a que están obligados en virtud de los respectivos Contratos de Subarrendamiento suscritos con el Arrendatario con opción de compra, y emitir los respectivos documentos relacionados con tales pagos.



f) En general, ejercer cualquier tipo de atribuciones que tanto los respectivos contratos de arrendamiento como asimismo este propio Reglamento reservan a la Administración.

Art. 4º Para los fines de este Reglamento Interno, las partes que constituyen este Centro Comercial se entienden subdivididas como se indica a continuación:

a) Locales de Uso Comercial (L.U.C.), son aquellos definidos como locales destinados a la práctica del comercio y/o servicios que se encuentran ubicados según lo indican los planos de planta de arquitectura.

b) Áreas de Circulación para Clientes, son aquellas entendidas como corredores comerciales; escaleras peatonales; baños públicos; accesos a los estacionamientos y los estacionamientos mismos; los jardines; ascensores si los hubiere, en la actualidad o en el futuro; plazas, y en caso de emergencias, las escaleras y accesos habilitados para estos efectos.

c) Áreas de Circulación de Servicios propiamente tales, se entiende a los destinados a esta finalidad; es decir, la provisión de mercaderías y servicios a los L.U.C.; asimismo, se considera área de servicios, el área destinado por el Arrendador, para la carga y descarga de mercaderías, almacenamiento de basuras, montacargas, casa de máquinas del sistema de aire acondicionado, en la actualidad o en el futuro, galerías de mantención, centro de control, áreas destinadas a equipos y medidores, áreas destinadas a la prestación de servicios al Centro Comercial.

d) Área destinadas a Administración, aquellas que la Arrendataria con opción de compra en conjunto con la Administración determine para su uso.

e) Áreas Comunes Arrendables, corresponden a aquellos espacios que no obstante formar parte de las áreas comunes de circulación pueden ser arrendadas por la Arrendataria con opción de compra, según se señala en el Art. 21 del presente Reglamento.

Art. 5º: Queda expresamente prohibido:

1º La utilización de los locales o áreas del Centro Comercial para usos u objetivos distintos para los cuales fueron creados.

2º El uso de bicicletas, motocicletas o cualquier otro vehículo, salvo en el estacionamiento y áreas previamente determinadas para este objeto.

3º El uso de patines, skates o similares en el Centro Comercial.

4º La práctica de juegos, salvo la autorización previa y expresa de la Administración, o cualquier otra actividad considerada por la Administración



como inconveniente para la tranquilidad y seguridad de los usuarios y clientes del Centro Comercial.

5° La permanencia de cualquier persona vestida impropia, o que se comporte inconvenientemente, a criterio de la Administración.

6° El ingreso o la permanencia de niños menores de 8 (ocho) años no acompañados por un adulto.

7° La venta de artículos de calidad deficiente, salvo cuando esto último, contribuyere a dar valor adicional al producto, o cuando se tratare de elementos que, por su naturaleza, prestigiaren al Centro Comercial, como por ejemplo, obras de arte y antigüedades.

8° El ejercicio de actividades de cualquier naturaleza, de venta o exposición de cualquier tipo de mercaderías o de prestación de servicios mediante procedimientos mercantiles o publicitarios inescrupulosos o falsos.

9° La venta y/u ofrecimiento, aún por medio de catálogos o simples muestras, de mercaderías no incluidas en el rubro comercial específico objeto del Subarrendamiento, como asimismo ofrecer por cualquier medio mercaderías o servicios incluidos en dicho rubro comercial específico, para ser entregados y/o pagados en un lugar distinto del Local Subarrendado.

10° Colocar en sus locales y vitrinas, objetos, productos, carteles, etc., que atentaren contra la convivencia, la moral y/o las buenas costumbres, ni elementos que promocionaren a otros Centros Comerciales.

11° Instalar letreros y demás elementos publicitarios en las vitrinas o en el exterior del Local Subarrendado, sin la autorización de la Subarrendadora, quien tendrá el derecho de hacer modificar y retirar los avisos, letreros y otros elementos publicitarios que los Subarrendatarios colocaren en las puertas o en los escaparates de los Locales Subarrendados cuando, a su juicio, no fueren compatibles con la estética general del Centro Comercial. Ningún letrero luminoso, ni ningún medio publicitario será admitido por la Subarrendadora si ésta los considerare razonablemente desagradables o peligrosos respecto de personas o bienes propios, de clientes o de otros Subarrendatarios del Centro Comercial. Siempre será de cargo del Subarrendatario el pago de todos los derechos impuestos y tasas municipales inherentes a los letreros y avisos que instalare en el respectivo Local Subarrendado.

Será responsabilidad de los Subarrendatarios que sus empleados, representantes, proveedores y clientes también observen con fidelidad las normas descritas en este Reglamento.

## CAPITULO II



### “Del Horario y Condiciones de Permanencia”

**Art. 6°** El Centro Comercial deberá tener un horario de atención que fijará e informará exclusivamente la Administración, y que incluirá a todos los locales que lo integran, siendo de la responsabilidad de los Subarrendatarios el fiel cumplimiento de lo señalado a este respecto en este Reglamento.

La no observancia del horario establecido por la Administración por parte de los Subarrendatarios facultará a ésta para la aplicación de una multa, en beneficio de la comunidad de 2 UF por cada ocasión en que el Subarrendatario no haya cumplido con los horarios establecidos por la Administración.

Del mismo modo la reiteración de la inobservancia del horario establecido por la Administración, facultará a la Arrendadora para decretar el término anticipado del respectivo Contrato de Subarrendamiento.

**Art. 7°** Los L.U.C. funcionarán obligatoriamente e ininterrumpidamente, en los horarios que se indican en el Art. 10°, de Lunes a Domingo y Festivos, todos los días del año. Los Subarrendatarios que en razón de sus actividades comerciales, deban funcionar en horarios distintos del establecido en este Reglamento, deberán, señalando el horario pretendido, solicitar y obtener previamente por escrito la autorización de parte de la Administración.

**Art. 8°** El Centro Comercial estará abierto al público en el horario que en definitiva fije la Administración, y en una primera etapa y mientras no haya una modificación, entre las 8:30 y las 22:30 horas de Lunes a Sábado y de 10:00 a 20:00 horas, los Domingo y Festivos, salvo impedimento legal o que la Administración determine expresamente lo contrario.

Es de Autoridad de la Administración, hacer cumplir o no los horarios establecidos.

Los horarios determinados en este Artículo podrán ser modificados unilateralmente por la Administración, cuando así lo estime conveniente para el interés comercial del conjunto, informándolo por escrito.

**Art. 9°** En el horario en que el Centro Comercial atienda público, estará absolutamente prohibida la colocación o permanencia en las áreas de circulación comunes, de mercaderías; paquetes; bultos; volúmenes; papeles; desechos; basuras o cualquier otro tipo de objeto que eventualmente pueda ensuciar u obstruir la circulación del público y/o vehículos. La inobservancia de lo anterior por parte de los Subarrendatarios, sus dependientes o proveedores, facultará a la Administración para la aplicación y cobro de una multa a los Subarrendatarios de hasta 1 UF por cada hora que haya durado alguna de las conductas sancionadas.

### CAPITULO III



### "Del Estacionamiento de Vehículos"

**Art. 10°** Los estacionamientos son de uso exclusivo de los clientes del Centro Comercial y estarán disponibles en el mismo horario de atención a público del Centro Comercial; los vehículos deberán estacionarse dentro de los espacios debidamente señalizados, de manera de no dificultar la circulación normal. Se establece que los Subarrendatarios y sus empleados sólo podrán usar los estacionamientos ubicados en las zonas indicadas por la Administración para tal efecto, si hubiere, y en ningún caso en aquellos destinados al público. La inobservancia de lo anterior por parte de los Subarrendatarios o de sus dependientes, faculta a la Administración para la aplicación y cobro de una multa al respectivo Subarrendatario de hasta 1 UF por cada ocasión en que se haya detectado o comprobado por ésta el incumplimiento de las normas antes señaladas.

Podrán existir estacionamientos para taxis, los cuales deberán operar bajo contrato con la Administración y deberán ser especialmente marcados para tales efectos.

**Art. 11°** La Administración del Centro Comercial podrá, en el evento que así lo estime conveniente, fijar tarifas para el uso de estacionamientos y normas para su cobro a los clientes.

**Art. 12°** La Administración no se responsabiliza en caso alguno por robos, hurtos o daños de cualquier especie ocurridos en los estacionamientos, como asimismo en cualquier lugar dentro del Centro Comercial.

## CAPITULO IV

### "De la Carga-Descarga y Circulación de Mercaderías"

**Art. 13°** La carga y descarga de mercaderías de cualquier naturaleza y el transporte de mercaderías entre el área de carga y descarga o las que se establezcan para estos efectos, y los L.U.C. sólo se podrán hacer en los horarios que establezca definitivamente la Administración, y en una primera etapa y mientras no haya una modificación, en el horario de 7:00 a 9:00 horas de Lunes a Sábado. Los L.U.C. que operan con alimentos perecibles podrán, previa autorización de la Administración, efectuar el transporte de mercaderías fuera del horario establecido en este Artículo.

La inobservancia de lo anterior faculta a la Administración para la aplicación y cobro de una multa al Subarrendatario infractor de hasta 1 UF por cada oportunidad en que se haya incumplido esta normativa.

Se prohíbe en todo caso estrictamente el estacionamiento de proveedores en las áreas vecinas o contiguas al Centro Comercial.



**Art. 14°** Todas las mercaderías entradas en el área de carga y descarga, u otras deberán ser retiradas por los Subarrendatarios en forma inmediata de los andenes o zonas visibles para el público, respetando los horarios establecidos.

La inobservancia de lo anterior por parte de los Subarrendatarios facultará a la Administración para la aplicación de una multa, en beneficio de la comunidad, de hasta 1 UF por cada oportunidad en que se haya detectado el incumplimiento de estas exigencias.

**Art. 15°** Habiendo cualquier daño o pérdida en las operaciones de carga, descarga o durante la permanencia de mercaderías en las áreas de circulación de servicios o de almacenamiento, la Administración queda liberada de cualquier responsabilidad.

**Art. 16°** En cualquier parte del Centro Comercial, la circulación de mercaderías deberá ser acompañada de la respectiva boleta, factura o guía de despacho valorizada de acuerdo a las disposiciones legales vigentes.

**Art. 17°** Será de responsabilidad de su destinatario, los costos de reparación de todo daño causado al Centro Comercial, por el movimiento interno de mercadería y otros que digan relación con la decoración y remodelación de los L.U.C, dentro del plazo de 15 días corridos, contados desde la verificación del daño por parte de la Administración, los que en todo caso podrán ser cobrados conjuntamente con sus respectivos gastos necesarios de administración.

**Art. 18°** Aún dentro de los horarios fijados, el movimiento de mercaderías, con características especiales que expidan, produzcan o emanen olores desagradables o que por su naturaleza puedan colocar en riesgo a personas o bienes, requerirán previamente de una autorización escrita de la Administración.

**Art. 19°** La Arrendataria con opción de compra del Centro Comercial, y la Administración del mismo, con el visto bueno previo de la Arrendataria con opción de compra, se encuentran permanente y expresamente facultados, para subarrendar, entregar en concesión, o en cualquier otra forma, o para ceder el uso y goce a cualquier título, de espacios o áreas comunes de circulación para clientes del Centro Comercial, que se encuentran debidamente señalados en Plano elaborado al efecto por el propio Subarrendatario con opción de compra. Se encuentra asimismo facultado para fijar libremente las rentas, estipendios o gastos que cobre por estos conceptos.

Todo aquel a quien se le otorgue la concesión, Subarrendamiento, o el uso de espacios comunes, estará sujeto al cumplimiento obligatorio del presente Reglamento, y a todo tipo de instrucciones y normas impartidas al respecto por la Administración.

## CAPITULO V



### "De las Promociones"

**Art. 20°** La Administración del Centro Comercial podrá, a través de Subarrendamiento, canje o cesión, teniendo siempre en cuenta la promoción, divulgación del Centro Comercial y de los L.U.C., disponer de las áreas comunes de circulación y estacionamientos, instalaciones o servicios generales, de la manera que juzgare conveniente para desarrollar actividades de promoción del Centro.

No obstante lo anterior, cualquier evento o actividad promocional deberá ser previamente comunicado y aprobado por la Administración, la que deberá velar por el normal desenvolvimiento de todas las actividades del Centro Comercial.

Tratándose de promociones que impliquen a la totalidad del Centro Comercial, la Administración se encuentra expresamente facultada para el cobro de una cuota adicional por concepto de gastos de promoción que será determinada en base a la misma proporcionalidad utilizada para el cobro de los gastos necesarios de Administración.

**Art. 21°** Las decoraciones alusivas a liquidaciones o ventas especiales, tendrán que ser autorizadas por escrito por la Administración, quien podrá vetarlas en caso que a su juicio, sean incompatibles con el patrón de presentación que se fije o pretenda para el Centro Comercial.

**Art. 22°** Los Subarrendatarios quedan obligados a mantener encendidos los letreros luminosos y vitrinas de los L.U.C., durante los horarios que al efecto y prudentemente establezca la Administración.

**Art. 23°** Los L.U.C. que operan o comercialicen artículos y equipos de música, audio o video, deberán usarlos a un volumen moderado, de manera de no molestar a los vecinos o perturbar la audición de la música ambiental de las áreas comunes si la hubiere. Lo establecido en este artículo, se aplica también a los L.U.C. que tenga sistema propio de música ambiental.

En el caso de que la intensidad del sonido o el volumen de la música sea muy alto en opinión de la Administración, ésta le enviará una comunicación por escrito al Subarrendatario requiriendo la inmediata solución del asunto a través de la baja de la intensidad del sonido o del volumen que originaron la comunicación. La no solución de la situación o la reincidencia de dicha conducta, facultará a la Administración para la aplicación y cobro de una multa al Subarrendatario de hasta 2 UF por cada una de las inobservancias antes señaladas.



## CAPITULO VI

### "De la Basura"

Art. 24° La basura del Subarrendatario y/o de sus proveedores será embalada por los comerciantes en bolsas plásticas cerradas o selladas, de manera de facilitar su transporte. Esta Labor será efectuada por el personal de cada L.U.C. hasta los depósitos de basura que establezca la Administración del Centro Comercial, quedando por lo tanto prohibida su quema o incineración, como también su lanzamiento en los basureros ubicados en las áreas comunes.

Art. 25° Los Subarrendatarios, deberán enviar la basura a los depósitos diariamente, en los horarios que establezca en definitiva la Administración, y en una primera etapa y mientras no haya una modificación, entre las 07:30 y 08:30 horas o entre las 21:00 y 22:00 horas.

Art. 26° La basura proveniente de locales de comida y similares, deberá ser retirada por los Subarrendatarios y llevada al respectivo depósito de basura en carros especiales, de características previamente autorizadas por la Administración.

Sin perjuicio de lo anterior, la Administración podrá en todo caso contratar con terceros el servicio de retiro y Administración de la basura, debiendo los Subarrendatarios someterse a la modalidad o modalidades que en definitiva se adopten.

## CAPITULO VII

### "De la Seguridad"

Art. 27° Es de competencia de la Administración del Centro Comercial, la mantención del orden, la orientación general del público, tanto al interior de éste como en los estacionamientos, y el control de circulación de personas y vehículos.

Art. 28° Es de responsabilidad de cada Subarrendatarios cumplir y hacer cumplir las normas de seguridad y, si fuera aplicable, la legislación pertinente al consumo de cigarrillos en el interior de su L.U.C. Será de la obligación de los Subarrendatarios mantenerse permanentemente informados sobre las normas de combate de incendios, atentados y otras de seguridad que dictare en el futuro la Administración.

Art. 29° Estará estrictamente prohibido obstruir o dificultar la libre circulación en escaleras; puertas y/o salidas de emergencia.



Art. 30° Serán de la exclusiva responsabilidad de los respectivos Subarrendatarios, los perjuicios o daños que se le ocasionen por dejar abiertas las vitrinas o puertas de su L.U.C. después del cierre de sus actividades diarias.

Art. 31° Todo y cualquier objeto o documento encontrado en el Centro Comercial y sus dependencias deberá ser entregado a la Administración, evento que será registrado en un libro de registro especial donde quedarán guardados a disposición de los respectivos propietarios, por un período de tres meses; después de éste período, si no son reclamados por los propietarios, los objetos podrán ser donados a instituciones de caridad seleccionadas a exclusivo criterio de la Administración.

Art. 32° Está prohibida la entrada de cualquier persona al Centro Comercial en el período en que éste se encuentre cerrado; cualquier ingreso, en carácter de urgencia, dependerá de la autorización escrita de la Administración del Centro Comercial, la cual registrará el hecho y proveerá el acompañamiento y registro necesario.

Será de obligación de los Subarrendatarios enviar a la Administración del Centro Comercial, cada vez que requieran ejecutar trabajos por terceros en sus L.U.C. arrendados, con a lo menos 48 horas de anticipación, nómina con la individualización de quienes ejecutarán dichos trabajos, además del período y horarios en que éstos serán desarrollados.

Art. 33° Está prohibida cualquier manifestación, participación o acto público, en las áreas del Centro Comercial ya sea de carácter religioso, político, cultural, deportivo, estudiantil, comercial, promocional u otro, salvo previa autorización escrita de la Administración que, a su criterio y en cualquier momento, podrá ser cancelada.

La Administración estará facultada permanente y expresamente para impedir el acceso u ordenar la salida del centro Comercial, de toda persona o grupos de personas que realicen o pretendan realizar cualquier acto que atente contra la moral, las buenas costumbres, el orden público o que no estén expresamente autorizados con anterioridad.

Art. 34° Los Subarrendatarios deberán dar las facilidades para el ingreso y permanencia en su respectivos L.U.C. a los miembros de la Administración del Centro Comercial, sus representantes y auditores, debidamente identificados, a fin de que puedan verificar el riguroso cumplimiento de lo dispuesto en este Reglamento y en el Contrato de Subarrendamiento respectivo.

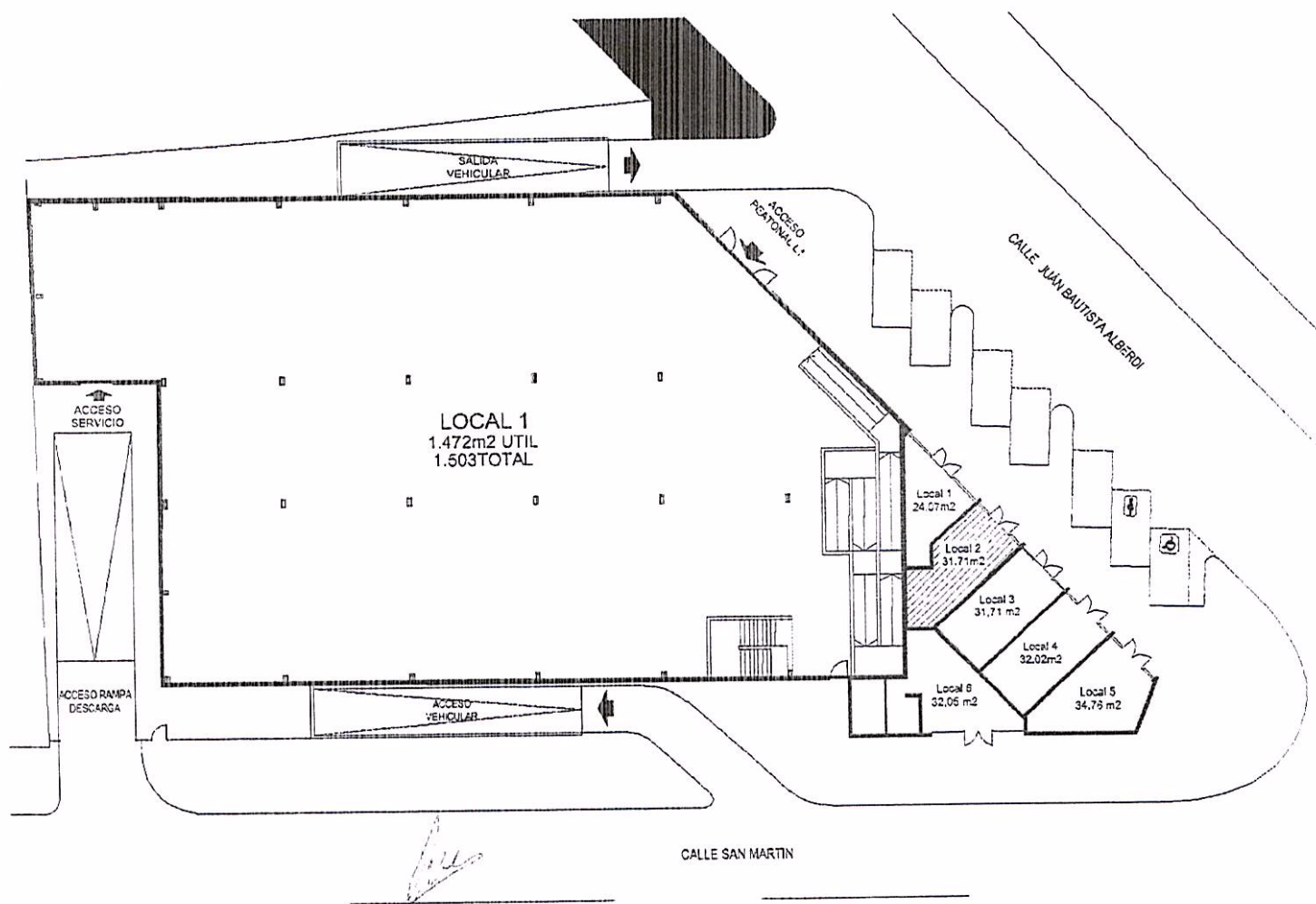
Art. 35° Cualquier hecho que pueda atentar contra la seguridad del Centro Comercial y los L.U.C., sus respectivos empleados y los clientes, deberán ser comunicados de inmediato a la Administración.

## CAPITULO VIII

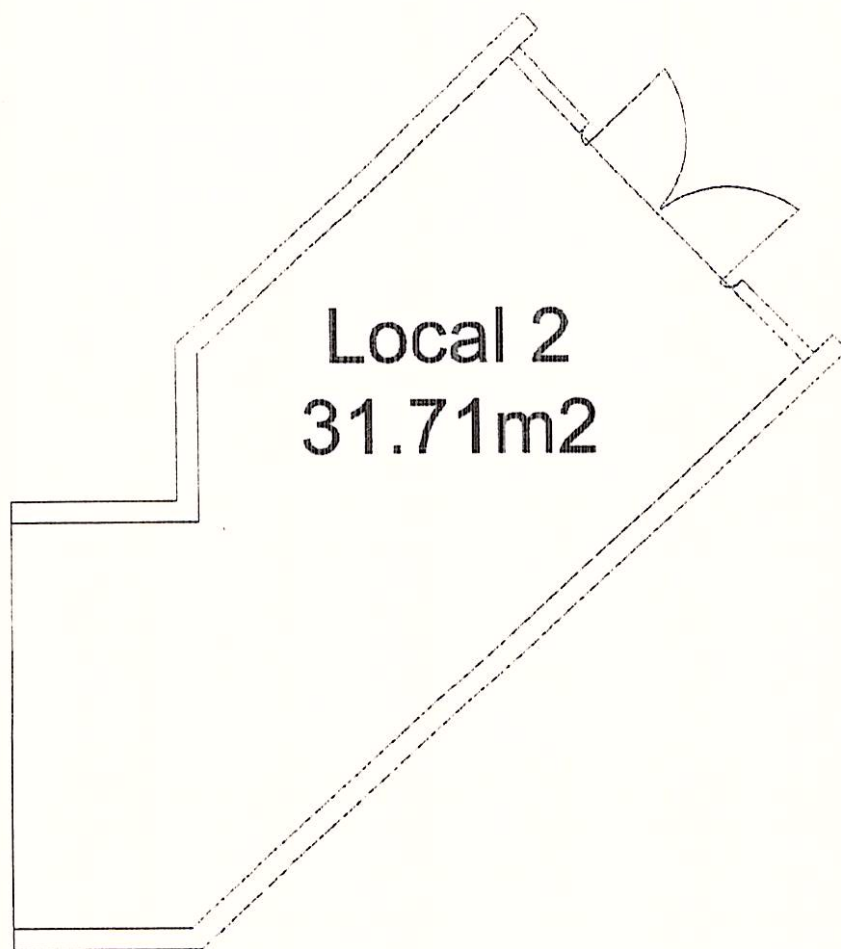
ANEXO N°1: Plano ubicación centro comercial y local.



1) Plano Planta Centro comercial.



2) Plano local comercial.



A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

---

ANEXO N°3 REGLAMENTO GENERAL DE FUNCIONAMIENTO  
STRIP CENTER QUILLOTA



CAPITULO I "Del inmueble objeto del presente Reglamento Interno y la Administración"

CAPITULO II "Del horario y condiciones de permanencia"

CAPITULO III "Del estacionamiento de vehículos"

CAPITULO IV "De la carga-descarga y circulación de mercaderías"

CAPITULO V "De las promociones"

CAPITULO VI "De la basura"

CAPITULO VII "De la seguridad"

CAPITULO VIII "De la mantención, conservación y reforma de los LUC"

CAPITULO IX "Disposiciones Generales"

CAPITULO X "Incumplimientos y Multas"



### "De la Mantención, Conservación y Reforma de los L.U.C."

**Art. 36°** Los Subarrendatarios deberán mantener sus L.U.C. en perfecto estado de conservación, seguridad, higiene y aseo, incluso en lo referente a las entradas, vidrios, marcos, vitrinas, fachadas, divisiones, puertas, accesorios, equipos, iluminación y climatización, haciendo también ejecutar las pinturas periódicas, de modo de mantenerlas de acuerdo con los patrones de calidad y presentación que el Centro Comercial ha determinado.

**Art. 47°** Todas las alteraciones o reformas en las instalaciones de los L.U.C. deberán tener previa autorización por escrito de la Administración. Así mismo, cualquier alteración, directa o indirecta, de las actividades de los Subarrendatarios, autorizadas en sus Contratos de Subarrendamiento, será posible sólo si fuere previamente autorizada por escrito por la Subarrendadora. En ningún caso podrá interpretarse que el uso y costumbre y aún la mera tolerancia o aquiescencia de la Subarrendadora constituye autorización tácita para tales efectos.

**Art. 38°** Cualquier servicio que tenga que ser ejecutado por el lado externo de los L.U.C. hacia las áreas comunes de uso público, tales como pinturas, mantención o cambio de letreros y otros, deberán ser ejecutados en los horarios que en definitiva establezca la Administración, y en una primera etapa y mientras no haya una modificación, de 22:00 a 09:00 horas, y con previa autorización escrita de parte de la Administración.

**Art. 39°** La Administración del Centro Comercial podrá, en cualquier momento, requerir de los Subarrendatarios, la instalación de equipos y elementos complementarios de seguridad; de protección u operación en los L.U.C. en conformidad con normas técnicas reconocidas por órganos competentes, procurando siempre la modernización e integridad del Centro Comercial. En especial, será obligación de los Subarrendatarios mantener en el L.U.C. a lo menos un extintor de incendio de 6 Kg., clase A, B, C en buenas condiciones de funcionamiento permanentemente.

Corresponderá al Subarrendatario que no atienda a las solicitudes formuladas con base a este Art., responder por los daños que pueden ser originados de su omisión, o ser de su exclusiva responsabilidad la falta de protección interna de su L.U.C.

## CAPITULO IX

### "Disposiciones Generales"



Art. 40° Durante la vigencia del Contrato de Subarrendamiento, el Subarrendatario deberá atender su local de tal forma que el bien y servicio comercializado en el ramo esté siempre disponible. El cumplimiento de esta exigencia por parte de todos los Subarrendatarios beneficia al interés común de todos ellos, como medio indispensable para contribuir al prestigio del Centro Comercial y a la captación de clientela atraída por la gran variedad de artículos en oferta.

Los Subarrendatarios se obligan a prestar servicios y mantener en oferta mercaderías de calidad, ajustándose a las estipulaciones de este reglamento.

El Subarrendatario sólo podrá almacenar, guardar o mantener en stock dentro del Local Subarrendado, artículos productos y mercaderías destinados, exclusivamente, a ser comercializados o usados con motivo del rubro comercial expresado en el Contrato.

Art. 41° Los Subarrendatarios que pretendan ocupar transitoria y excepcionalmente cualquier área de circulación, instalaciones o servicios generales localizados fuera de L.U.C. o de las áreas destinadas para su uso, presentarán una solicitud por escrito a la Administración, especificando su pedido, el plazo y la finalidad, lucrativa o no, de la ocupación del área solicitada. La autorización o negativa, será de resorte y criterio exclusivo de la Administración.

Art. 42° Los empleados de la Administración, inclusive de Seguridad, no podrán ser requeridos ni contratados para atender servicios de los Subarrendatarios, ni tampoco recibir órdenes emitidas por éstos; cualquier solicitud en dicho sentido, debe ser dirigida a la Administración y si fuera aprobada, el costo respectivo será de cargo del Subarrendatario solicitante. Los ingresos percibidos por este concepto, serán destinados a rebajar los gastos necesarios de administración generales.

Art. 43° Los Subarrendatarios velarán para que sus empleados que traten directamente con el público consumidor, sean educados y mantengan siempre una correcta presentación personal, a fin de que mantenga la imagen favorable del Centro Comercial junto a los usuarios. En este mismo sentido, queda expresamente prohibido a los dependientes del Subarrendatario, comer y beber en las áreas de circulación y jardines del Centro Comercial, El no cumplimiento de lo anterior faculta a la Administración para la aplicación y cobro de una multa al Subarrendatario del respectivo local en que trabajen los dependientes o trabajadores que vulneren esta prohibición, de hasta 1 UF por cada oportunidad en que uno de los dependientes no haya respetado esta obligación.

Art. 44° Los Subarrendatarios no podrán usar o permitir la utilización, aunque gratuitamente, del L.U.C. o parte de él, para una finalidad diferente de la contratada, así sea de carácter benéfico, religioso, político, cultural, deportivo o

para actos públicos pesquisas diversas, salvo previa autorización otorgada por la Administración.



Art. 45° Cualquier tipo de daños o pérdidas ocasionadas al Centro Comercial deberá ser inmediatamente indemnizada por quien la haya causado, por su responsable o representante, en las condiciones establecidas por la Administración; tratándose de daños o pérdidas causados por proveedores, serán solidariamente responsables por estos daños o perjuicios, el o los respectivos Subarrendatarios clientes de dicho proveedor. En los casos en que la identificación del responsable no sea posible, el perjuicio deberá ser incluido en los gastos necesarios de Administración.

Cualquier solicitud que necesite previo consentimiento de la Administración, solamente tendrá validez si fuera hecha por los Subarrendatarios por escrito y a lo menos con veinticuatro horas de anticipación. De la misma manera, sólo será considerado el consentimiento de la Administración, cuando fuere manifestado por escrito.

Art. 46° Ni la Subarrendadora ni el Subarrendatario harán uso ilícito u ofensivo del Centro Comercial ni de los Locales Subarrendados y cumplirán con todas las normas legales, sus decretos reglamentarios, ordenanzas y decretos municipales, resoluciones y exigencias gubernamentales nacionales, provinciales y municipales, en todo cuanto correspondiere. La Subarrendadora se compromete a construir el Local Subarrendado de modo que estructuralmente cumpla y esté conforme con las exigencias prescritas por todas y a cada una de las ordenanzas, estatutos reglamentaciones y normas municipales o de otras autoridades de gobierno relativas a Salud Pública, Sanidad y Seguridad, y a hacer las modificaciones que en él pudieren ser necesarias a fin de que el edificio cumpla con tales ordenanzas, estatutos, reglamentaciones y normas vigentes.

Cada Subarrendatario deberá atender, por su cuenta, riesgo y responsabilidad, exclusivamente, toda y cualquier notificación o exigencia de las autoridades públicas que tengan relación con el Subarrendamiento o el Local Subarrendado, especialmente las relativas a salud, higiene, seguridad, silencio y orden público, respondiendo por las multas y penalidades impuestas en razón de su incumplimiento, violación o infracción.

Los Subarrendatarios estarán obligados a informar por escrito a la Subarrendadora, dentro de los dos primeros días de recibidas dichas notificaciones o exigencias, haciéndole saber si consintieron y dieron cumplimiento a tales requerimientos o interpusieron defensas, excepciones o recursos, en cuyo caso acompañarán fotocopias de esas piezas.

Cuando las mencionadas notificaciones y exigencias se refieren a las áreas de circulación o de uso común, serán atendidas por la Subarrendadora y los



respectivos gastos serán pagados proporcionalmente por los Subarrendatarios, con cargo a los servicios de Administración, mantenimiento y conservación.

La Subarrendadora podrá tomar intervención, a título de tercera interesada, en toda actuación administrativa o judicial, en que sean partes uno o más Subarrendatarios, cuando esas actuaciones y las resoluciones o sentencias que pudieren dictarse afectaren, directa o indirectamente, al funcionamiento del Centro Comercial o al interés de los Subarrendatarios, en general. También a título de tercera interesada, la Subarrendadora podrá ejercer actos tendientes a la cesación de infracciones legales por parte de los Subarrendatarios, cuando medie requerimiento o intimación en tal sentido por parte de autoridad competente, bajo apercibimiento de sanciones que pudieren afectar al funcionamiento del Centro Comercial o al interés de los Subarrendatarios en general. La expresada facultad no constituye obligación para la Subarrendadora. Si ejerciere las facultades que le son precedentemente reconocidas, la Subarrendadora podrá exigir de los Subarrendatarios responsables del inicio de las aludidas actuaciones, el resarcimiento de los gastos y honorarios en que hubiere incurrido, en defensa de los apuntados derechos, con más intereses. Si por cualquier razón no obtuviere el pago de parte del Subarrendatario requerido, la Subarrendadora podrá incluir esos gastos e intereses en las liquidaciones mensuales a cargo de todos los Subarrendatarios.

Art. 47° Las materias y casos que no hayan sido normadas o tratados en este Reglamento, serán resueltos exclusivamente por la Subarrendadora o por la Administración que, en cualquier momento podrá emitir normas complementarias del mismo, con el objeto de mantener la armonía, seguridad, higiene, estética y orden entre los comerciantes y compradores del Centro Comercial.

Art. 48° La subarrendataria deberá solicitar autorización con un plazo no menor a 7 días hábiles a la subarrendadora, para hacer cualquier tipo de retiro de equipo o muebles del local comercial, La subarrendadora podrá rechazar o aceptar dicha solicitud.

Art. 49° El presente Reglamento Interno obliga a todos los Subarrendatarios y sucesores legales, así como a todos los usuarios del Centro Comercial

## CAPITULO X

### "Incumplimientos y Multas".

Art. 50° El incumplimiento por parte de los Subarrendatarios de una o más de sus obligaciones indicadas en los Artículos precedentes, facultarán a la

Administración para la aplicación y el cobro al respectivo Subarrendatario, todas o algunas de las siguientes resoluciones que aplique la Subarrendadora, las que no serán excluyentes unas de otras:



a) Aplicar por cada día que subsista el incumplimiento, una multa diaria de hasta 2 Unidades de Fomento, considerando el respectivo incumplimiento o inobservancia.

b) Declarar la terminación anticipada del Contrato de Subarrendamiento por causa imputable al Subarrendatario e iniciar las medidas extrajudiciales tendientes a la privación del ejercicio del subarrendamiento y a la restitución del Local Subarrendado.

c) Accionar por vía ejecutiva u ordinaria, por cobro de las sumas que le adeudare e Subarrendatario, por todo concepto.

d) Demandar el cobro de indemnización de daños y perjuicios por terminación anticipada del Contrato, por culpa del Subarrendatario. La suma a demandar por este concepto será determinada en función del período no cumplido de Contrato.

Art. 51° Sin perjuicio de lo anterior, las multas podrán ser determinadas del modo que sigue:

1) El atraso o demora en el pago de los gastos necesarios de Administración, de la contribución al Fondo de Promoción, o de las tarifas y cobros especiales, a que se encuentran obligados los Subarrendatarios, hará aplicable, sobre el monto debido, las siguientes sanciones:

a) Intereses moratorios, a razón de la tasa máxima convencional que permita la Ley.

b) Reajuste según I.P.C., de todas las cantidades en débito, constituyéndose los Subarrendatarios en mora, hasta la fecha del pago efectivo de la deuda.

c) Todos los pagos y costas judiciales, así como los honorarios de abogados, receptores y otros, en base a los aranceles vigentes sobre el débito, sea que la cobranza se haya efectuado judicial o extrajudicialmente, pero con intervención de abogados.

2) La inobservancia de las normas contenidas en el Artículo 24 precedente relativo a la mantención de los letreros encendidos, facultan a la Administración para la aplicación y cobro de una multa al Subarrendatario incumplidor de hasta 1 UF por cada oportunidad en que se haya detectado dicho incumplimiento.

Art. 52° La aplicación de las sanciones previstas en los artículos precedentes, será sin perjuicio de otras que le correspondan al Subarrendatario con opción de compra y a la Administración del Centro Comercial, conforme al Contrato de Arrendamiento y a la Ley.



Art. 53° Sin perjuicio de lo anterior, el incumplimiento a uno o más de los artículos que se establecen en este Reglamento serán sancionados con multas pecuniarias, según se indica en los puntos correspondientes. El destino de estos importes será en beneficio de la comunidad, y especialmente al pago de los gastos de actividades de Publicidad y Promoción que acuerde y genere la Administración para el Centro Comercial.

El hecho de la Administración haya tolerado en cualquier tiempo la mora o el incumplimiento de alguna de las obligaciones consignadas en este Reglamento o en el respectivo Contrato de Subarrendamiento por parte de los Subarrendatarios, o la no aplicación de cualquier multa o sanción que pudiere aplicar por el incumplimiento de los Subarrendatarios, o la mera concesión de plazos adicionales para determinados cumplimientos, constituirán siempre actos de mera tolerancia por parte de la Administración que no podrán nunca ser interpretados como renunciaciones de la Administración o del Arrendatario con opción de compra a su ejercicio, ni tampoco como una modificación a algunas de las normas infringidas.

Art. 54° Deuda de los Subarrendatarios. La Subarrendadora no será bajo ninguna circunstancia responsable por deudas u obligaciones de cualquier especie asumidas por los Subarrendatarios, sea cual fuere la naturaleza de las mismas, aun cuando se refieran a instalaciones, servicios y beneficios incorporados por los Subarrendatarios a los locales comerciales o a las áreas comunes del Centro Comercial.

Art. 55° Todo cambio de domicilio contractual, real, especialmente constituido o legal y toda modificación de estatutos o de distribución de cuotas o acciones de la sociedad Subarrendataria deberá ser notificado por carta certificada a la Subarrendadora, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cambio. Igual obligación tendrán los codeudores respecto de la Subarrendadora.