

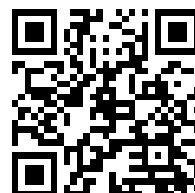


Primera Notaría de Santiago
Huérfanos 1160, entrepiso, Santiago
Fono: +56 2 2896 3630

El Notario que suscribe, certifica que el documento adjunto denominado 'PROTOCOLIZACION' es copia fiel e íntegra de la Escritura Pública otorgada en este Oficio con fecha 22-12-2023 bajo el Repertorio 15246.

Firmado electrónicamente por HERNAN CUADRA GAZMURI, Notario Público de la Primera Notaria de Santiago, a las 15:49 horas del día de hoy.
Santiago, 29 de diciembre de 2023

Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada, conforme a la Ley N°19.799 y el Auto Acordado de la Excm. Corte Suprema de Justicia de fecha 10 de Octubre de 2006. Verifique en www.cbrchile.cl y/o www.notariacuadragazmuri.cl con el siguiente código: 20231228170842PM



CVE: 20231228170842PM



CUADRA
GAZMURI



PMM. REPERTORIO N° 15246 - 2023.-

OT. 491895

PROTOCOLIZACION

NORMAS GENERALES CENTRO COMERCIAL ESPACIO URBANO

PIONERO

EN SANTIAGO DE CHILE, a veintidós de Diciembre de dos mil veintitrés, ante mí, **HERNAN CUADRA GAZMURI**, abogado, Notario Público de la Primera Notaría de Santiago, domiciliado en calle Huérfanos mil ciento sesenta, oficinas ciento uno y ciento dos, comuna de Santiago, Región Metropolitana, certifico: que don **RAFAEL EUGENIO RILLON SOTO**, chileno, casado, abogado, cédula de identidad número dieciséis millones diecisiete mil quinientos veinte guión seis, domiciliado en calle Camino del Refugio número trece mil novecientos cincuenta y siete, comuna de Colina, y de paso en ésta, Región Metropolitana, el compareciente mayor de edad quien acredita su identidad con la cedula citada y expone: Que debidamente facultado, solicitada que protocolice y le dé copia, previa su anotación en el Libro de Repertorio, **NORMAS GENERALES CENTRO COMERCIAL ESPACIO URBANO PIONERO**, todo lo cual consta de veinte hojas que quedan agregadas al final de mis Registros del presente mes, bajo el número de Repertorio quince mil doscientos cuarenta y seis / dos mil veintitrés. Doy fe.-



Código de Verificación: 20231228170842PM



20231228170842PM

Verifique ingresando el siguiente código en
www.notariacuadragazmuri.cl
www.notariosyconservadores.cl

Código de Verificación: 20231228170842PM



espacio urbano

PIONERO

NORMAS GENERALES CENTRO COMERCIAL ESPACIO URBANO PIONERO

CAPÍTULO I. DEFINICIONES Y ACLARACIONES

Con la finalidad de facilitar la interpretación de las expresiones contenidas en los Contratos de arrendamiento, en estas Normas Generales, disposiciones reglamentarias que se dicten y en general, demás convenciones que eventualmente se celebren entre la Arrendadora y el Arrendatario, se establecen las siguientes definiciones y aclaraciones:

A. ARRENDADORA O SUBARRENDADORA

Es aquella persona natural o jurídica, que se encuentra facultada para entregar en arrendamiento los Locales comerciales, o ceder su uso a cualquier otro título, a terceros, con el objeto de que sean explotados de acuerdo con el rubro acordado en el respectivo contrato, en los términos y condiciones convenidos en ellos, que además otorgará el acceso a un conjunto de servicios y condiciones adecuados para tal finalidad. El presente concepto deberá entenderse extensivo, según corresponda a la Administración del Centro Comercial.

B. ARRENDATARIO O SUBARRENDATARIO

Es toda persona, natural o jurídica, a quien se cede el derecho de uso temporal de un determinado Local o Espacio Comercial para la explotación, en el Centro Comercial, de determinada actividad, rubro o servicio.

C. CENTRO COMERCIAL

Es aquél inmueble o conjunto de inmuebles singularizados en la cláusula de Antecedentes Generales del Contrato, y que corresponden a aquella superficie destinada al comercio y otros servicios complementarios, incluyendo las áreas comunes.

D. ÁREAS COMUNES

Todas las superficies, áreas, dependencias e instalaciones de uso común, cualquiera que sea su naturaleza, destinadas en general a los Arrendatarios, sus dependientes, funcionarios, representantes, agentes, clientes y público estarán siempre sujetas al control, disciplina y administración exclusiva de la Arrendadora y Administración del Centro Comercial.

E. LOCAL(ES) COMERCIAL(ES), MÓDULO (S) O ESPACIO O ESPACIOS COMERCIALES



Es aquel espacio físico entregado en arrendamiento, subarrendamiento, comodato, concesión o a cualquier otro título, amoblado o dotado de las instalaciones que sean necesarias para el ejercicio de determinada actividad comercial, comprendiéndose entre otras, áreas especiales para restaurantes, oficinas, consultas médicas, consultorios de atención de salud, comercios en general, etcétera.

Todas las referencias que en este instrumento se refieren al Arrendador deben entenderse extensivas tanto al Subarrendador(a) como a la Administración del Centro Comercial y las hechas al Arrendatario(a), al Subarrendatario (a), individualizados en la comparecencia de cada Contrato de Arrendamiento o Subarrendamiento en particular, en adelante también denominado el "Contrato". Todas las palabras que se usen solamente en singular incluirán también el plural y viceversa.

Estas Normas Generales van dirigidas a regular el Centro Comercial que se individualiza en la cláusula de Antecedentes Generales del Contrato a que estas acceden, como Anexo.

CAPÍTULO II. DE LAS NORMAS GENERALES DEL CENTRO COMERCIAL

A fin de uniformar y simplificar el funcionamiento y la administración del Centro Comercial, la Arrendadora ha otorgado este documento, que contiene las Normas Generales que rigen el Centro Comercial, cuya administración corresponderá en todo caso y en forma exclusiva a la Arrendadora o a quien esta designe. Este documento formará, para todos los efectos legales, parte integrante de todos los contratos de arrendamiento de los Locales Comerciales, módulo (s) o espacio o espacios comerciales.

Las presentes Normas Generales y los documentos que las complementen, deberán ser respetadas por el Arrendatario, sus empleados, dependientes, representantes, procuradores, clientela, proveedores, usuarios a cualquier título del Local Comercial, módulo (s) o espacio o espacios comerciales y los sucesores legales de las Partes.

La Arrendadora podrá en cualquier momento proceder a ampliar o rectificar las presentes Normas Generales, emitir normas complementarias del mismo, con el objeto de adaptarlas o actualizarlas conforme a las necesidades que se presenten una vez que el Centro Comercial, obligándose a ponerlo oportunamente en conocimiento del Arrendatario.

CAPÍTULO III. DE LAS MODIFICACIONES Y REFORMAS AL CENTRO COMERCIAL

La Arrendadora, respetando la finalidad para la cual se ha diseñado el Centro Comercial, se reserva el derecho de alterar, cuando sea conveniente al proyecto, todo lo que tenga relación con la localización del edificio o de los Locales Comerciales, módulo (s) o espacio o espacios comerciales y de las instalaciones de uso general, pasillos, estacionamientos y accesos de vehículos, carga y descarga de mercaderías o cualquier otra dependencia de uso común.



Las modificaciones al Centro Comercial, que se deban ejecutar con motivo de la exigencia de autoridades o concesionarios de servicios públicos, o bien cuando estas sean necesarias por motivos de orden técnico, podrán requerir también modificaciones al proyecto estructural y/o la inclusión de nuevos elementos.

La Arrendadora podrá en el futuro efectuar las ampliaciones del Centro Comercial que estime necesarias, mediante nuevas obras y construcciones, de manera que se aumente la superficie bruta, el número de Locales Comerciales, módulo (s) o espacio o espacios comerciales y las superficies y Áreas Comunes. Las oportunidades, formas, características y todo lo relativo a tales ampliaciones, obras y construcciones correspondientes, lo decidirá a su exclusivo arbitrio la Arrendadora, para lo cual, desde ya el Arrendatario otorga su autorización, sin que norma alguna de este instrumento o de los contratos de arrendamiento y sus anexos puedan entenderse o interpretarse como limitativas de esta facultad de la Arrendadora. A mayor abundamiento, bastará que la Arrendadora comunique oportunamente al Arrendatario de los cambios o ampliaciones que se proyecten en el Centro comercial. En el evento que sea necesario la restitución del local, módulo (s) o espacio o espacios comerciales o parte de ellos para efectos de efectuar las obras pertinentes, la Arrendadora deberá comunicar a la Arrendataria dichas obras con 90 días de anticipación indicando los cambios o ampliaciones que se proyectan, y producto de éstos, solicite en caso necesario, la restitución del Local Comercial, módulo (s) o espacio o espacios comerciales o parte de él en dicho plazo para efectos de efectuar las ampliaciones y obras pertinentes. Lo anterior, no da derecho alguno al Arrendatario a solicitar a la Arrendadora indemnización u otros pagos.

En cualquier ocasión, antes o después de la recepción final por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad que corresponda, si existieren áreas desocupadas, en virtud de alteraciones en la edificación para atender a la conveniencia del proyecto o a las exigencias de las leyes o reglamentos de las autoridades públicas, la Arrendadora podrá, según su único y exclusivo criterio, incorporar tales áreas enteras o divididas a los Locales Comerciales, módulo (s) o espacio o espacios comerciales que le fueran contiguos siempre y cuando sea previamente autorizado por parte del Arrendatario, o podrá crear nuevos Locales Comerciales, módulo (s) o espacio o espacios comerciales de tal modo que jamás existan áreas inútiles en el Centro Comercial.

La Arrendadora, se reserva el derecho de modificar, ampliar, alterar o adecuar el Centro Comercial, Áreas Comunes, los Locales Comerciales, módulo (s) o espacio o espacios comerciales, cuando lo estime conveniente y/o necesario, teniendo en consideración entre otras: las tendencias del mercado, los cambios de hábitos y preferencias de los consumidores, el desarrollo armónico del Centro Comercial, etc. En el contexto antes descrito, la Arrendadora se encontrará facultada para a sustituir el o los Locales Comerciales, módulo (s) o espacio o espacios comerciales objeto del Contrato, según el caso, por otro(s) Local(es) del Centro Comercial, módulo (s) o espacio o espacios comerciales de similares características en cuanto a superficie, ubicación y en condiciones



comerciales equivalentes, para lo cual deberá notificar de esta circunstancia al Arrendatario correspondiente.

En caso de existir una diferencia de superficies entre el Local original, módulo (s) o espacio o espacios original y aquel que lo sustituya, la renta de arrendamiento, se ajustará a la superficie del nuevo Local, módulo (s) o espacio.

El Arrendatario estará obligado a efectuar el cambio de Local, módulo (s) o espacio dentro de los 90 días siguientes a la comunicación que le enviará la Arrendadora, mediante carta certificada simple o notarial, o de acuerdo a la forma de notificación establecida en el Contrato, comunicándole su decisión de sustituir el Local Comercial, módulo (s) o espacio.

Los gastos que se generen para el Arrendatario, entendiéndose por tales aquellos gastos razonables relacionados directamente con el traslado del Arrendatario al nuevo Local, serán asumidos por la Arrendadora previa aprobación de ésta.

En caso de que no fuese factible reubicar al Arrendatario, la Arrendadora podrá dar término al Contrato, en forma unilateral, mediante una comunicación por escrito, en la forma ya indicada, con una anticipación mínima de dos meses. En este último caso, el Arrendatario deberá restituir el local, módulo (s) o espacio en un plazo no superior a treinta días contados desde la notificación.

En aquellos casos en que la necesidad de reubicación y/o traslado del Local, módulo (s) o espacio tuvieren su origen en el cumplimiento de una exigencia de la autoridad, los gastos que se generen para el Arrendatario, serán asumidos por este último.

En ningún caso de los descritos precedentemente, las Partes tendrán derecho alguno para exigir indemnizaciones de perjuicios, sea a título de resarcimiento de daños, compensación por lucro cesante o por cualquier otro título.

CAPÍTULO IV. UTILIZACIÓN DE LOS LOCALES COMERCIALES

Los Locales Comerciales, módulo (s) o espacio serán destinados al desarrollo de las actividades previstas en los respectivos contratos de arrendamiento. En cualquier momento durante la vigencia del Contrato, el Arrendatario podrá solicitar a la Arrendadora el complemento o cambio de giro o destinación del respectivo Local Comercial, módulo (s) o espacio y sólo con la aprobación previa y por escrito de ésta, podrá proceder a dicho complemento o cambio en la forma y plazo que de común acuerdo se convenga.

Ningún Arrendatario usará o permitirá la utilización, ni remunerada, ni gratuitamente del Local Comercial, módulo (s) o espacio o de una parte de él para fines diversos a los pactados, salvo autorización previa de la Arrendadora, dada por escrito.



Será obligación del Arrendatario enviar por correo electrónico copia de la patente vigente del local, así como obtener y mantener vigentes las patentes municipales y otras autorizaciones legales que necesiten para desarrollar, en los respectivos Locales Comerciales, módulo (s) o espacio, las actividades comerciales establecidas en los contratos. El hecho de que las patentes y otras autorizaciones legales que obtenga el Arrendatario, abarquen actividades o giros comerciales diversos de los establecidos en el Contrato, no significa en caso alguno, ni modificación de las estipulaciones contractuales, ni autorización de la Arrendadora para su ejercicio.

El Arrendatario no podrá iniciar la explotación comercial y apertura a público sin la previa aprobación por parte de la Arrendadora, o sin las autorizaciones y permisos que fueren necesarios para ello. En caso de contravención, la Arrendadora estará facultada a su solo arbitrio para: cobrar la Multa Diaria prevista en el capítulo INFRACCIÓN E INCUMPLIMIENTO de estas Normas y/o exigir el cese de la operación del Local, módulo (s) o espacio y/o suspender los suministros básicos al local.

Estas sanciones se mantendrán mientras no obtuviere la totalidad de dichas autorizaciones o no adecuare sus instalaciones conforme a las exigencias de la Arrendadora.

En ninguna hipótesis los Locales Comerciales, módulo (s) o espacio, podrán destinarse a los fines siguientes:

- a) Venta de artículos usados, en malas condiciones, deteriorados, vencidos o que no correspondan en su calidad a los que se acostumbra a vender en otros Centros Comerciales.
- b) Ventas, servicios, actividades que utilicen procedimientos publicitarios o mercantiles engañosos o falsos.
- c) Ventas y/o servicios no incluidos en el rubro autorizado en el Contrato a que se destinan los Locales, módulo (s) o espacio o que, estando incluidos en el rubro autorizado, su pago se concrete fuera del Centro Comercial, exceptuándose para estos efectos la compra que se realiza de forma electrónica, aplicándose para estos efectos lo dispuesto en estas Normas.
- d) Toda actividad, aunque sea esporádica, que pueda perturbar la normal operación de los demás arrendatarios o el funcionamiento del Centro Comercial.
- e) En general, actividades que adolezcan de objeto ilícito, ya sea porque son contrarias a la Ley, la moral, las buenas costumbres o el orden público.

Tampoco se permitirá en los Locales Comerciales, módulo (s) o espacio provocar olores molestos o nocivos, fermentaciones o cualquier clase de gases, humareda, polvo, vapores, como tampoco ruidos fuertes, molestos, sonidos o vibraciones.

El Arrendatario velará porque sus dependientes no ingieran alimentos de cualquier tipo dentro del Local, módulo (s) o espacio.



Los ingresos y salidas de cualquier tipo de mercadería deberán efectuarse en conformidad con lo establecido por la Administración del Centro Comercial y/o el Reglamento Interno específico en caso que corresponda, y en defecto lo que señale el Contrato respectivo.

El Arrendatario se compromete a no explotar ninguna máquina automática o dispositivos similares, sean accionados por moneda o ficha, para la venta de productos, mercaderías o servicios tales como juegos de entretenimientos pagados o gratuitos u otros análogos, sin el consentimiento previo y escrito de la Arrendadora.

El Arrendatario no instalará o depositará en el o los Locales Comerciales, módulo (s) o espacio (s), sin previo y expreso consentimiento de la Arrendadora, cualquier maquinaria, equipo, artículo o mercadería que debido a su peso, tamaño, forma, dimensión u operación, puedan causar daño a éstos o cualquiera de las partes o a las personas del Centro Comercial, o que sobrepasen la carga útil o accidental por metro cuadrado del respectivo Centro Comercial, debiendo solicitar autorización expresa de la Arrendadora en caso que esta sobrepase los 300 kilos por metro cuadrado o que provoquen vibraciones que puedan ser perjudiciales para la estructura de la edificación. Del mismo modo, el Arrendatario se obliga a jamás sobrepasar la capacidad de carga eléctrica prevista. En caso de incumplimiento, estará obligado al retiro o a su desinstalación inmediatos, según el caso, sin perjuicio de responder, tanto por la aplicación de la Multa Diaria, como por las pérdidas y daños derivados de la infracción contractual cometida, la cual a criterio de la Arrendadora podrá acarrear también la suspensión del suministro eléctrico y/o la terminación del Contrato.

El Arrendatario que instale en su Local Comercial, módulo (s) o espacio altoparlantes, televisores, pantallas o cualquier tipo de equipo que genere sonidos, los utilizarán con volumen moderado, de manera que no molesten a los vecinos y no sean oídos en el exterior de los Locales Comerciales, módulo (s) o espacio (s) donde fueren instalados y deberán obtener todas las autorizaciones y pagar los derechos necesarios a la autoridad competente. Tales equipos deberán ser retirados de inmediato, si a juicio exclusivo de la Arrendadora perturban, menoscaban o de cualquier modo alteran el funcionamiento del Centro Comercial. En todo caso no podrán hacerse por el Arrendatario, instalación alguna de esa índole en las Áreas Comunes.

Desde la apertura del Local Comercial, módulo (s) o espacio, salvo autorización específica (previa y por escrito), este no podrá permanecer cerrado, es decir interrumpir sus funciones, por plazo alguno sea cual fuere el motivo, causa o fundamento. La contravención a lo establecido constituirá un incumplimiento grave que podrá dar lugar al Término Anticipado del Contrato, según las reglas que en él se establezcan o en vez de ello, a elección de la Arrendadora, el Arrendatario deberá pagar la Multa Diaria, por el tiempo en que el Local Comercial, módulo (s) o espacio permaneciere cerrado. La Multa Diaria no obstará al ejercicio de los demás derechos que la Ley, el Contrato de Arrendamiento, sus anexos o el presente instrumento confieran a la Arrendadora, ni impedirá el cobro por ésta de perjuicios mayores que por estos conceptos pueda acreditar. La terminación del Contrato o



la aplicación de la Multa Diaria procederán cada vez que ocurra el evento para el cual aquélla o ésta se prevean.

Se entenderá como interrupción de funciones, en los mismos términos y produciendo las mismas consecuencias señaladas en el párrafo anterior (Término Anticipado, Multa Diaria y demás derechos), no sólo el cierre físico y real de los Locales Comerciales, módulo (s) o espacio sino también la inexistencia de actividad comercial, ventas o servicios prestados.

El Arrendatario se obliga a cumplir fielmente los horarios generales o particulares, ordinarios o extraordinarios, diurnos o nocturnos establecidos por la Arrendadora en el Contrato y/o el Reglamento Interno si hubiere, para el desarrollo de las actividades comerciales en ejercicio en el Centro Comercial.

Cada vez que algún Arrendatario no cumpla con los horarios que le correspondan, incurrirá en la Multa Diaria en favor de la Arrendadora. En caso de reincidencia, entendiéndose por tal dos o más infracciones a los horarios establecidos en un plazo no superior a 90 días, la Multa Diaria se elevará al triple por cada atraso. Las multas antes referidas no obstarán al ejercicio por la Arrendadora de otros derechos que le confieran el Contrato de Arrendamiento, este instrumento o la Ley, pudiendo incluso, además de cobrar las multas, poner término al Contrato de Arrendamiento y cobrar perjuicios superiores a las multas pactadas que pudiere acreditar derivados del incumplimiento antes señalado.

Si un Arrendatario es autorizado por la Arrendadora para establecer un horario especial, distinto de los de aplicación general, la publicidad en que anuncie al público esta circunstancia deberá ser previamente aprobada por la Arrendadora.

CAPÍTULO V: HABILITACIÓN DEL LOCAL

Las medidas, localización y superficie del Local arrendado, módulo (s) o espacio se indicarán en el documento anexo que suscribirán las partes en conjunto con la celebración del Contrato, o bien, al momento de la entrega material de la respectiva unidad.

Si al momento de la entrega material se observare una diferencia en la superficie del Local, módulo (s) o espacio ésta deberá ajustarse para efectos del cálculo de la renta de arrendamiento y los demás cargos asociados a la superficie del Local, módulo (s) o espacio.

La medición del Local, módulo (s) o espacio se realizará de la siguiente forma: en la cara exterior del muro perimetral en las fachadas norte y oriente y, en lo relativo a las fachadas interiores sur y poniente, se procederá a la medición a medio muro en la totalidad de la longitud.

En caso de que se detecte una diferencia de la superficie arrendada, la Arrendadora podrá notificar a la Arrendataria de la diferencia en la superficie y del ajuste en la renta y los demás cargos asociados a la superficie del Local, módulo (s) o espacio.



Las normas contenidas en los párrafos precedentes respecto de las variaciones en las áreas de Local, módulo (s) o espacio serán aplicables en cualquier momento durante la vigencia del Contrato.

Todas las mejoras, transformaciones e instalaciones que necesiten los Locales Comerciales, módulo (s) o espacio con posterioridad a su puesta a disposición y que expresamente no tome a su cargo la Arrendadora, serán de cargo del Arrendatario y deberán ser ejecutadas, previa autorización, tanto de las autoridades competentes, como de la Arrendadora, quien además deberá otorgarla por escrito, en conformidad con los planos y especificaciones que deberá presentar el Arrendatario. Estas obras deberán ser ejecutadas entre el horario de cierre y el de apertura del Centro Comercial, a fin de no causar alteraciones, incomodidades ni perjuicios que pudieren afectar al Centro Comercial o a los demás Arrendatarios.

La ejecución de las mejoras, transformaciones o instalaciones, deberán realizarse en forma estricta, dentro del plazo fijado por la Arrendadora. El incumplimiento de este plazo permitirá a la Arrendadora cobrar, a partir del término del período estipulado, la renta de arrendamiento que correspondiere y adicionalmente la Multa Diaria, que se cobrará en conjunto con la próxima facturación, sin perjuicio de la facultad de dar término al Contrato de Arrendamiento.

El Arrendador estará facultado para ejercer un control de las obras que se hayan ejecutado o se estén ejecutando en los Locales, módulo (s) o espacio con el objeto de que cumplan con el Proyecto de Arquitectura y los Anexos del Contrato, estas Normas Generales, la normativa interna y el ordenamiento jurídico aplicable, pudiendo entre otros: supervisar que cumplan con las medidas de seguridad y que se adecúen a los proyectos aprobados; inspeccionar el avance de las obras; exigir la sustitución de las empresas contratistas o subcontratistas que se encuentren ejecutando los trabajos, en el evento de que éstas no sean técnicamente idóneas, o en caso de incumplimiento del Proyecto de Arquitectura.

Los trabajos de instalación eléctrica, hidráulica, climatización, gas y otros que necesiten ser realizados por una empresa especializada deberán ser ejecutados por alguna de las empresas que la Arrendadora autorice para tal efecto, a fin de mantener su Local, módulo (s) o espacio en perfecto estado de funcionamiento. Los referidos trabajos se deberán realizar conforme con lo dispuesto en el Contrato y sus Anexos y las normas de seguridad.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los párrafos precedentes, el responsable principal ante eventuales daños o perjuicios causados durante toda la vigencia del Contrato, para todos los efectos legales y frente a la Arrendadora, será siempre el Arrendatario, no obstante, su derecho a repetir contra el o los contratistas. Asimismo, el Arrendatario será siempre el mandante y obligado principal, a fin de dar estricto cumplimiento a todas las obligaciones laborales y de seguridad social que impone la ley.



En consideración de lo regulado en los párrafos precedentes, los Arrendatarios deberán:

- a) Permitir a los fiscalizadores de la Arrendadora el libre acceso a la obra y atender a sus exigencias;
- b) Designar a un responsable para relacionarse con la Arrendadora y su fiscalización;
- c) Mantener dentro de su Local, módulo (s) o espacio los materiales, herramientas destinadas a las obras y todas aquellas medidas de seguridad que sean necesarias;
- d) Pagar oportunamente el precio total adeudado de todo trabajo efectuado en el Local arrendado, módulo (s) o espacio de manera que las mejoras o inversiones ejecutadas en él no sean objeto de medidas cautelares, embargos, retiro de especies o litigios;
- e) Informar a la Arrendadora el horario de ejecución de obras en el Local, módulo (s) o espacio respetando las determinaciones dispuestas por la Administración, las normas legales y asumiendo la responsabilidad exclusiva de eventuales infracciones;
- f) Identificar a los operarios, contratistas y subcontratistas que estarán autorizados para ingresar a la obra;
- g) Responsabilizarse por los daños causados al Centro Comercial, a la Arrendadora, a otros Arrendatarios o a terceros;
- h) Ejecutar el cierre de la obra de instalación del Local, módulo (s) o espacio cuando así lo solicite la Arrendadora y de acuerdo con el diseño aprobado por esta o pagar la totalidad de los gastos en que se incurra en el cierre de la obra, en caso de que lo ejecute la Arrendadora;
- i) Instalar y mantener en buen estado, en el referido cierre, la gráfica corporativa aprobada por la Arrendadora. No obstante, si la Arrendataria no instala la gráfica corporativa dentro del plazo establecido por la Arrendadora, ésta quedará facultada para hacerlo por cuenta y costo de la Arrendataria;
- j) Pagar todas las obligaciones pecuniarias que se devenguen durante la ejecución de las obras y las demás que deriven del respectivo Contrato, así como los servicios complementarios o adicionales que sean proporcionados por la Arrendadora; y
- k) Contratar y mantener vigentes los seguros necesarios durante la ejecución de las obras.

Se establece que quedarán en beneficio de la Arrendadora, las mejoras, transformaciones e instalaciones que consistan en inmuebles por adherencia, sin que al Arrendatario lo asista derecho de indemnización o compensación alguna, salvo que ellas puedan ser retiradas sin causar detrimento a la propiedad, o que el Arrendatario haga las reparaciones que tales retiros ocasionen, restituyendo el inmueble, en las condiciones en que le fue entregado.

Asimismo, la Arrendadora podrá adoptar cualquiera de las siguientes providencias:

- a) Podrá ejecutar por cuenta y costo de los Arrendatarios, todas las obras y servicios que juzgare necesarios;
- b) Determinar, deshacer o dejar sin efecto los servicios y obras que estuvieran en desacuerdo con la aprobación concedida o con la resolución del caso;



- c) Promover por cuenta de la Arrendataria el deshacer o dejar sin efecto los servicios y obras de las que trata la letra precedente, si este no atendiere a la determinación hecha;
- d) Fijar plazos al Arrendatario para regularizar las instalaciones de acuerdo con las exigencias de la Arrendadora.

Si la Arrendadora o la Administración del Centro Comercial ejecutare, por sí o a través de un tercero, las obras y servicios aludidos en los párrafos anteriores, el costo de los mismos podrá ser cobrado al Arrendatario con aumento de hasta un 20% más los impuestos que correspondan, a título de gestión de las obras.

CAPÍTULO VI: CONSERVACIÓN Y REMODELACIÓN DEL LOCAL O ESPACIO

El Arrendatario deberá mantener ininterrumpidamente su Local Comercial, módulo (s) o espacio en perfecto estado de conservación, seguridad, higiene y aseo; inclusive en lo que se refiere a las entradas, vidrios, marcos, vitrinas, fachada, divisiones, puertas, accesorios, equipos, instalaciones, iluminación y ventilación, ejecutando con la periodicidad requerida los trabajos necesarios, de modo de mantenerlos en perfecto estado.

Si el Arrendatario no diere cumplimiento a las instrucciones de la Arrendadora, en relación a lo dispuesto en el párrafo precedente, podrá la Arrendadora realizar, sin que esté obligada a hacerlo, cualquiera de los servicios enumerados en dicho párrafo anterior y su costo integral será pagado por los Arrendatarios que de ellos se beneficiaren, junto con el pago de la renta de arrendamiento inmediatamente posterior que se devengue con un recargo administrativo equivalente a un 20% del costo efectivo del trabajo.

Al inicio de cada prórroga del Contrato; o cada tres años contados desde la fecha en que la Arrendataria deba iniciar la atención a público o en su defecto, en los períodos que se establezca en el Contrato, la Arrendadora podrá exigir a la Arrendataria que efectúe una remodelación y/o renovación de fachada y mejoramiento del Local o espacio objeto del respectivo Contrato, para lo cual deberá mediar una notificación a la Arrendataria informando del requerimiento de remodelación y/o renovación. Una vez notificada la Arrendataria de este requerimiento, ésta deberá, dentro del plazo indicado en la notificación, presentar un proyecto completo de remodelación y/o renovación, firmado por el arquitecto responsable de la obra, el cual deberá incluir los plazos de ejecución. Una vez que el señalado proyecto haya sido aprobado por la Arrendadora, la Arrendataria tendrá que iniciar a las obras de remodelación y/o renovación de fachada y mejoramiento del Local o Espacio, las cuales se deberán iniciar y ejecutar dentro de los plazos contemplados en el proyecto de remodelación y/o renovación de fachada y mejoramiento aprobado por la Arrendadora.

Adicionalmente, los Arrendatarios que en su local comercial produzcan, elaboren, preserven, envasen, almacenen, distribuyan, expendan y consuman alimentos y aditivos alimentarios deberán cumplir con las normas establecidas en el Código Sanitario y el



Decreto Supremo número novecientos setenta y siete, que establece el Reglamento Sanitario de los Alimentos, además de cumplir con las normas legales y reglamentarias que los modifiquen y/o complementen. Asimismo, los Arrendatarios deberán extremar los cuidados y precauciones referidos a la higiene del local comercial y de todos aquellos elementos y sectores que puedan representar un riesgo potencial a la salud y a la seguridad de terceros o del Centro Comercial, tomando todos los cuidados y providencias necesarias respecto de la calidad y conservación de los productos destinados al consumo de la clientela del Centro Comercial. Sin perjuicio de los cuidados y providencias anotados precedentemente, el Arrendatario deberá ordenar o permitir a la Arrendadora, de tiempo en tiempo y a su exclusivo arbitrio, la realización de controles bromatológicos. Asimismo, por este acto, el arrendatario autoriza en forma irrevocable a la Arrendadora, o quien ésta designe o contrate para, ingresar al interior del local comercial arrendado, dentro de los horarios ordinarios o extraordinarios establecidos por la Arrendadora, a fin de inspeccionar, o bien, proceder a la limpieza de la campana de extracción. La arrendadora fijará la periodicidad de esta inspección o de la limpieza. El costo de la limpieza de la inspección y de los exámenes bromatológicos será pagado directamente por el arrendatario. Ni aun cuando el arrendatario contrate directamente la inspección o la limpieza de las campanas de extracción, o los exámenes bromatológicos, podrá impedir el derecho de la Arrendadora a efectuar tales limpiezas o inspecciones o exámenes. Los arrendatarios que exploten el rubro gastronómico deberán disponer de personal especial que maneje dinero, el que no podrá tener contacto con el expendio a público o elaboración de alimentos. Si en lo sucesivo por disposición de la autoridad seriere necesario practicar exámenes adicionales o específicos, según el tipo de alimentos que se expendan, se seguirán las mismas normas establecidas precedentemente. En caso de que, el Arrendatario no realizará o dificultará las limpiezas o inspecciones o exámenes y teniendo presente el riesgo potencial que el incumplimiento de estas obligaciones importan para el conjunto de los arrendatarios y clientes del Centro Comercial, el arrendatario autoriza a la Arrendadora, en forma irrevocable, a ingresar al local comercial arrendado, para efectuar aquellas tareas, reparaciones o limpiezas que correspondan, si el arrendatario no cumple con tales obligaciones, dentro de los periodos de tiempo que la Arrendadora hubiere establecido. Asimismo y con todo, si el arrendatario no permitiere la realización de las reparaciones, exámenes o limpiezas correspondientes, la Arrendadora queda autorizada irrevocablemente para impedir el acceso de la arrendataria y su personal al Centro Comercial y/o a impedir la apertura de su local comercial, quedando facultada además, para suspender el suministro eléctrico al local y llevar a cabo las reparaciones, exámenes y limpiezas urgentes que la situación aconseje, mediante la fractura de las vías de acceso, lo que hará en este último caso, acompañado de un ministro de fe que certifique las actuaciones que desarrolle la Arrendadora. Todos los costos, gastos e indemnizaciones, que se devenguen con ocasión o a consecuencia de intervención de la Arrendadora serán de cargo de la arrendataria, sin perjuicio de la facultad de la Arrendadora para declarar ipso facto terminado el contrato de arrendamiento. En modo alguno cesará la obligación del arrendatario de continuar pagando la renta de arrendamiento pactada en el respectivo contrato. La autorización sanitaria tanto para la instalación, modificación y funcionamiento del Local Comercial será exclusiva responsabilidad del arrendatario. En caso de que por

Código de Verificación: 20231228170842PM



decisión de la autoridad sanitaria se decreta la clausura del local comercial, este hecho no eximirá al arrendatario del pago de las rentas de arrendamiento, sin perjuicio de la facultad de la Arrendadora de poner término al contrato por este motivo y en tal caso pasará a tomar posesión del local comercial, en el acto mismo de la clausura.

En dicho evento, la Arrendadora se hará acompañar de un ministro de fe quien tomará nota de la toma de posesión del local comercial y levantará acta de los bienes de la arrendataria, los que serán depositados en una bodega para su posterior retiro por parte del arrendatario. En este caso el Arrendador como depositario responderá sólo de culpa grave. Igual derecho tendrá la arrendadora si la autoridad sanitaria hubiere aplicado más de dos multas en contra de la arrendataria dentro de un año calendario. Sin perjuicio de lo anterior, el Arrendatario quedará en todo momento, facultado para aplicar una multa ascendente a 5 Unidades de fomento por cada día de atraso en la adopción de medidas o incumplimiento de las obligaciones antes mencionadas.

CAPÍTULO VII: VISITAS

La Arrendadora por sí o a través de representantes podrá, siempre que lo juzgare conveniente, inspeccionar el inmueble arrendado a fin de verificar si la parte Arrendataria está cumpliendo todas las obligaciones derivadas del Contrato de Arrendamiento. La Arrendadora, en cualquier época durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento, tendrá el derecho de ingresar a los Locales Comerciales, sea para mostrarlos a eventuales interesados en futuros contratos de arrendamiento, sea para realizar por imposición de orden técnica, reparos y/o modificaciones en las instalaciones en general. También, fuera del horario de funcionamiento del Centro Comercial, la Arrendadora podrá ingresar a los Locales Comerciales, aun cuando estuviesen cerrados y sin ocupantes, ante eventos de peligro de incendio, inundaciones, riesgo sanitario u otras circunstancias de igual o similar naturaleza.

CAPÍTULO VIII. VITRINAS Y LETREROS

En relación con las vitrinas, el Arrendatario deberá cumplir con los óptimos estándares de la industria y los del Centro Comercial. En cumplimiento de lo anterior, estarán obligados a: variar la forma de exposición periódicamente; usar las mejores técnicas de exposición, iluminación y presentación; cumplir las normas del respectivo Centro Comercial relativas a la publicidad; mantener la iluminación de vitrinas y letreros en los periodos en que el Centro Comercial este abierto al público y en su defecto, en otros periodos que pueda señalar la Arrendadora o aquellos acordados en el Contrato.

Con todo, en el horario en que los Locales Comerciales estén abiertos al público estará expresamente prohibida la preparación de vitrinas, revisión de inventarios y el ingreso de mercaderías, paquetes o cualquier otro tipo de objetos que perjudique el buen funcionamiento del Centro Comercial. El incumplimiento de esta norma dará derecho a la Arrendadora a cobrar la Multa Diaria. Ello sin perjuicio del ejercicio por parte de la



Arrendadora de los demás derechos y acciones, que en su favor contienen las presentes Normas Generales, en particular el término del Contrato de Arrendamiento.

Asimismo, la Arrendadora se reserva el derecho de requerir al Arrendatario, todas las modificaciones de la vitrina que estime convenientes, de tal modo de permitir, mantener y potenciar la decoración e imagen corporativa del Centro Comercial. Las modificaciones requeridas deberán efectuarse en un plazo razonable que comunicará la Arrendadora. Pasado este plazo, la Arrendadora podrá aplicar la Multa Diaria mientras persista el incumplimiento. Ello sin perjuicio del ejercicio por parte de la Arrendadora de los demás derechos y acciones que en su favor contienen las presentes Normas Generales, en particular la terminación del Contrato de Arrendamiento.

El Arrendatario solo usará en las fachadas y letreros de su Local Comercial, módulo (s) o espacio el nombre de fantasía o de giro comercial que consta en su respectivo Contratos y no los cambiarán sin previo consentimiento escrito de la Arrendadora.

Previo a la construcción e instalación de letreros, carteles, pendones o elementos publicitarios el Arrendatario deberá obtener la aprobación escrita de la Arrendadora.

Todos los letreros del Arrendatario deberán ser compatibles con la estética general del Centro Comercial. Ellos no podrán, en ningún caso:

- 1) Ser puestos en las superficies comunes;
- 2) Ser instalados sobre el techo o sobrepasar el nivel del techo del Local Comercial del Arrendatario o sobrepasar el nivel de fachada del Local Comercial hacia el Centro Comercial;
- 3) Ser instalados en la fachada del Centro Comercial, sin autorización previa y escrita del Arrendador;
- 4) Formar un ángulo con la pared del edificio sobre la cual sean fijados.

En caso de contravención a lo establecido precedentemente, la Arrendadora tendrá derecho para hacer que la Arrendataria modifique o retire los avisos, letreros y otros elementos publicitarios.

El Arrendatario mantendrá letreros, vitrinas y otros medios publicitarios en buen estado de funcionamiento y limpieza. Serán de cargo del Arrendatario todos los derechos, impuestos y cobros municipales relativos a los letreros y avisos que se instalen en los respectivos Locales Comerciales o en otra área del Centro Comercial.

CAPITULO IX: STOCK DE MERCADERIAS

Durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario deberá atender su Local Comercial, módulo (s) o espacio de tal forma que el surtido de mercaderías generalmente comercializado en el ramo este siempre disponible. El cumplimiento de esta exigencia por



parte de todos los Arrendatarios beneficia al interés común de todos ellos, como medio indispensable para contribuir al prestigio del Centro Comercial y a la captación de clientes.

El Arrendatario solo podrá almacenar, guardar y mantener en stock en su Local Comercial, módulo (s) o espacio artículos, productos o mercaderías destinadas a ser comercializadas o usadas en ellos, sin que le este permitido utilizar el Local, módulo (s) o espacio como centro de bodegaje o distribución de mercadería, destinada a ser comercializada en otros Centros.

A los fines de una adecuada explotación comercial, cada Arrendatario se obliga a presentar el Local Comercial, módulo (s) o espacio con una abundante y surtida existencia de mercadería.

El Arrendatario se obliga a mantener en oferta mercaderías de calidad, ajustándose a las estipulaciones del Contrato.

El Arrendatario no podrá percibir del público, por sus ventas o servicios, precios superiores a los que contemporáneamente rigieren en otras explotaciones propias o de terceros, dentro o fuera del Centro Comercial en el mismo rubro y tipo de establecimiento.

CAPITULO X: DE LAS ÁREAS COMUNES

Las "Áreas Comunes" comprenderán:

- a) *Áreas de circulación para clientes:* Se entenderán como áreas de circulación para clientes tales como, los corredores comerciales, los ascensores, las escalas mecánicas y peatonales, las escalas de emergencia, los baños, los accesos a los estacionamientos y los estacionamientos mismos, los jardines y terrazas, entre otras.
- b) *Áreas de circulación de servicios propiamente tales:* Se entenderán como áreas de circulación de servicios propiamente tales las destinadas a esta finalidad, o sea, de provisión de mercaderías y servicios a los Locales Comerciales, módulo o espacio y de materiales de servicios al sector de operaciones del Centro Comercial. Asimismo, se consideran como tales, la zona destinada por la Arrendadora para el almacenamiento de basura, las bodegas, los montacargas, la subestación eléctrica, las galerías de mantención, el centro de control, las áreas internas destinadas a equipos y medidores y las áreas destinadas a los prestadores de servicios para el Centro Comercial.
- c) *Áreas de administración:* Se entenderá por tales, las utilizadas por la Arrendadora para la Administración del Centro Comercial.
- d) Toda área del Centro comercial que no sea parte del Centro Comercial y toda que fuere denominada como tal por este instrumento o sus modificaciones.
- e) Toda otra área que en el futuro se incorpore y que fuere de uso común.

Para desempeñar las atribuciones establecidas en el párrafo anterior, la Arrendadora tendrá el derecho, en cualquier momento, tanto para establecer y hacer cumplir la normativa interna vigente o que se dicte con posterioridad, como modificarlos cuando lo estime conveniente.



La Arrendadora tendrá también el derecho de construir, instalar, modificar y disponer de las Áreas Comunes en la forma que considere adecuada, no obstante, siempre observando y respetando el buen funcionamiento del Centro Comercial, sus Locales Comerciales, módulo o espacio.

La Arrendadora podrá cerrar total o parcialmente esas Áreas Comunes, siempre que juzgue conveniente, incluyendo el área de estacionamiento. Para atraer mayor número de clientes, podrá restringir el uso de estas últimas, incluso a socios, vendedores, representantes, funcionarios suyos o del Arrendatario, o a cualquiera de las personas ligadas al Centro Comercial.

La construcción, mantención, fiscalización, modificación y conservación de las Áreas Comunes serán hechas, sin limitación o restricción alguna, por la Arrendadora, de acuerdo con su propio criterio, sea directamente o a través de personas o sociedades por ella contratadas.

Fuera del horario comercial reglamentario, el ingreso al Centro Comercial del Arrendatario y de cualquier otra persona, obedecerá a las normas y reglamentos establecidos por la Arrendadora y sus representantes.

La Arrendadora podrá entregar a terceros, superficies correspondientes a las Áreas Comunes, en arrendamiento o subarrendamiento, comodato y/o concesión.

Está prohibido al Arrendatario hacer uso y/o realizar cualquier actividad en las Áreas Comunes, salvo autorización, previa, expresa y escrita de la Arrendadora. A modo ejemplar, estarán prohibidas las siguientes actividades: Distribución y/o venta en el exterior del Local, módulo o espacio distribución de folletos, material publicitario, disturbios, manifestaciones políticas y/o sindicales y en general, cualquier tipo de actuaciones que alteren el normal funcionamiento del Centro Comercial.

El Arrendatario que requiera ocupar, a título gratuito u oneroso, cualquiera de las Áreas Comunes localizadas fuera de sus Locales Comerciales, módulo o espacio deberá solicitarlo por escrito a la Administración del Centro Comercial, especificando claramente en su petición, la finalidad, el plazo y el área solicitada. La Administración del Centro Comercial podrá conceder o denegar la solicitud sin necesidad justificación alguna. En caso de que se conceda la autorización para ocupar una superficie del Área Común sin plazo fijo, se entenderá incorporada la facultad de la Arrendadora para exigir su restitución en cualquier momento, mediante un aviso escrito enviado con 5 días de anticipación a la fecha en que deba efectuarse la restitución, sin que proceda negativa o pago previo de ningún tipo para la Arrendataria. En caso de incumplimiento en la restitución, la Arrendadora podrá llevar a cabo la desocupación de las áreas a expensas del Arrendatario incumplidor, sin perjuicio de los demás derechos, incluida la terminación del Contrato de Arrendamiento.



La carga y descarga de mercaderías de cualquier naturaleza deberá hacerse obligatoriamente por los andenes y las vías de servicio, fijados especialmente para ello por la Administración de cada Centro Comercial. Los locales que no cuenten con acceso directo a estos andenes y vías podrán utilizar las áreas de circulación comunes siguiendo los horarios establecidos a continuación:

- Tiendas y módulos: de 06:00 a 10:00 horas (de lunes a sábado).
- Supermercados, tiendas ancla y patio de comidas: de 07:00 a 23:00 horas (todos los días).

Cualquier modificación en los horarios mencionados requerirá una comunicación escrita previa por parte de la administración del Centro Comercial. La carga y descarga deben efectuarse de manera inmediata al llegar los vehículos, trasladando los bienes a los locales correspondientes en el menor tiempo posible. La zona utilizada para la carga y descarga debe quedar limpia, sin residuos ni basura. El tiempo máximo de parada para esta operación será determinado por el Centro Comercial.

El arrendatario será el único responsable de asegurar que sus proveedores cumplan con estas normativas y deberá tomar las medidas necesarias al respecto. Además de las sanciones aplicables por incumplimiento, la Arrendadora podrá retirar mercaderías e incluso vehículos que infrinjan estas normas, bajo la discreción y a cuenta y riesgo del arrendatario. La seguridad de la mercadería y productos durante el proceso de abastecimiento de los locales será responsabilidad exclusiva de la Arrendataria.

En caso de que se trate de Arrendatarios que desarrollen un rubro de banco o afines, el proceso de carga y descarga, así como el retiro de valores hacia y desde un vehículo blindado de una empresa transportadora, deberá realizarse en el siguiente horario de 7:00 a 9:30 horas o desde las 21:00 a 23:00 horas. Con todo, el horario o la franja de horaria a realizarse el transporte de valores en el Centro Comercial deberá ser previamente comunicado a la administración del Centro Comercial.

Para la seguridad de dichos procesos, estas entidades, o los establecimientos que las contengan, deberán instalar a lo menos una cámara de vigilancia, monitoreada por las mismas, que permita la captación de imágenes nítidas de dichas operaciones, incluyendo el traslado de los valores desde el vehículo blindado al establecimiento respectivo, o viceversa. De no ser posible la grabación de las operaciones en la forma referida, el transporte de valores deberá realizarse con a lo menos cuatro vigilantes.

Adicionalmente, el Arrendatario dentro de los Locales Comerciales o en las Áreas Comunes del Centro Comercial, los Arrendatarios no depositarán ni quemarán basura, desechos o sobras, sea cual fuere la especie. Toda basura, desperdicio y sobras deberán ser depositadas en las zonas especialmente habilitadas para ello, en los recipientes y horarios determinado por la Arrendadora. Por lo anterior, queda prohibido usar los recipientes de las Áreas Comunes para depositar desperdicios y/o basuras provenientes de los Locales Comerciales. Los Arrendatarios pagarán los gastos de recolección y remoción de basura, desperdicios y sobras, haciendo uso en forma obligatoria de los servicios que con tal finalidad fueren creados o autorizados por la Arrendadora, de acuerdo con la normativa interna del Centro



Comercial. En el evento que el Centro Comercial, no cuente con un depósito de basura, cada Arrendatario será exclusivamente responsable del tratamiento y eliminación de todos los desechos, basura, desperdicios y sobras que puedan generarse al interior del respectivo Local, conforme a las normas legales y reglamentarias vigentes, debiendo gestionar de forma individual y previa coordinación con la Administración del Centro Comercial, el retiro Municipal o en su defecto contratando un servicio particular de retiro de dichos desechos, siendo de su cargo los costos de recolección y remoción de basura.

Las Áreas Comunes, incluso las próximas a los Locales Comerciales, módulo o espacio serán conservadas limpias y sin obstrucciones por los Arrendatarios, sus empleados, representantes y quedando prohibida cualquier práctica o actividad que provoque atochamiento de personas o tumulto, tanto en las dependencias arrendadas como en los corredores, áreas de acceso o en cualquier parte del Centro Comercial.

La Arrendadora podrá instalar en el Centro Comercial antenas generales de radio, internet, televisión u otros, pudiendo cobrar de forma directa al Arrendatario por esos servicios.

Ninguna antena o instalación será colocada en las paredes internas, externas o en el techo de los Locales Comerciales, módulo o espacio sin autorización previa y escrita de la Arrendadora. El incumplimiento de la determinación contenida en el párrafo anterior autorizará a la Arrendadora a retirar la antena o instalación irregularmente instalada a expensas del Arrendatario incumplidor.

Las cañerías, tuberías y ductos en general, solo podrán ser utilizados para los fines a que están destinadas, por lo que se prohíbe que se usen para eliminar objetos o que en ellos se arrojen sustancias que puedan obstruirlas o causarles deterioro. En estos casos, serán responsabilidad del Arrendatario los costos de revisión, mantenimiento y reparación.

Está prohibido a los Arrendatarios instalar en las Áreas Comunes propaganda o publicidad de cualquier especie a no ser mediante previa autorización escrita de la Arrendadora.

Para velar por una correcta administración de las Áreas Comunes, y atendidos los intereses generales, entre los cuales el principal es el funcionamiento normal del Centro Comercial, la Arrendadora podrá hacer lo siguiente:

- a) Modificar sus niveles, extensiones, localizaciones y disposiciones;
- b) Cerrar parcialmente cualquiera de aquellas áreas;
- c) Intervenir en todo o en parte cualquiera de las mencionadas áreas para actividades que juzgare necesarias al propio interés, al de los Arrendatarios o de sus clientes.

CAPITULO XI: DE LA RENTA DE ARRENDAMIENTO

El Arrendatario pagará a la Arrendadora mensualmente, a título de renta de arrendamiento, el mayor de los valores indicados abajo respectivamente, como **“Renta Mínima Mensual”** más Impuesto al Valor Agregado (IVA) y/o **“Valor Porcentual Mensual”** más Impuesto al



Valor Agregado (IVA), de acuerdo con las reglas que se expresan en este capítulo, salvo que el Contrato establezca otra cosa.

La Renta Mínima Mensual equivale a la cantidad resultante de la multiplicación del número de metros cuadrados de superficie del Local Comercial, módulo o espacio por el valor en Unidades de Fomento (U.F.), atribuido a cada metro cuadrado, en el Contrato de Arrendamiento respectivo.

La Renta Mínima Mensual será pagada en pesos moneda legal chilena, según el valor vigente de la Unidad de Fomento correspondiente al día de pago y deberá ser pagada por adelantado, dentro de los primeros 5 días hábiles del respectivo mes.

Para los efectos de cálculo y pago de dicho valor se entenderá como mes de renta el período comprendido desde el primer día hasta el último día del mes calendario. En caso de producirse al inicio del Contrato un período de arrendamiento inferior a un mes calendario, este será calculado en la proporción de ese período respecto de un mes completo, y pagado dentro de los 5 primeros días hábiles del mes siguiente.

Si por cualquier causa la Unidad de Fomento se suprimiera, el cálculo de la renta y de cualquier otra obligación en dinero que deba reajustarse conforme a ella, se hará en base al índice de reajuste que por disposición legal la sustituya y, en caso de no haber tal disposición legal, se pagará reajustada en el mismo porcentaje de variación del Índice de Precios al Consumidor (I.P.C.) del mes inmediatamente anterior al de su facturación o pago efectivo.

El Valor Porcentual Mensual resultará de aplicar a la Facturación Neta Mensual del respectivo Local Comercial, módulo o espacio el porcentaje establecido en el Contrato.

Por "**Facturación Neta Mensual**" se entenderá el valor de la totalidad de las ventas y/o prestación de servicios efectuados en el Local Comercial, módulo o espacio que hayan significado o no despachar o entregar mercadería fuera de dicho lugar, que sirvan de base para el cálculo del IVA que deba pagar la Arrendataria. Se incluirán en dicha facturación neta mensual, todos los negocios y/o transacciones realizados en el Local Comercial, módulo o espacio cualquiera que sea la naturaleza o la forma de las operaciones realizadas y sea cual fuere la modalidad de pago (cheques, tarjetas de crédito o cualquier otro procedimiento de pago); incluidas las ventas en terminales del Arrendatario ubicados al interior del respectivo Local, módulo o espacio aun cuando la mercadería sea despachada desde un punto de distribución fuera del Centro Comercial. De igual modo, se encuentran consideradas dentro de la Facturación Neta Mensual todos los negocios y/o transacciones iniciadas, encaminadas o efectuadas por cualquier medio, ya sean – y sin que la enumeración siguiente sea taxativa- órdenes por carta, teléfono, terminales, cajas registradoras, medios digitales e internet y/o e-commerce, que implique la participación del local arrendado; módulo o espacio o de su personal, o de instalaciones del Centro Comercial en el que se ubica el local arrendado, módulo o espacio en cualquier parte del



proceso de comercialización y/o entrega de productos o servicios, sea que estas se realicen por el propio arrendatario o por terceros que actúen a nombre propio, o por cuenta del arrendatario. Quedan fuera del concepto de Facturación Neta Mensual, el IVA y las Ventas Anuladas.

Sin perjuicio de lo anterior, con el fin de determinar el monto de la Facturación Neta Mensual, la Arrendataria se obliga a entregar a la Arrendadora, a más tardar, dentro de los primeros 10 días de cada mes, la información fidedigna relacionada con las ventas del período mensual correspondiente.

Las Partes dejan expresa constancia que el incumplimiento o retardo por parte del Arrendatario de su obligación de entrega de la información relacionada con las ventas del período mensual correspondiente, en el plazo señalado, facultará a la Arrendadora para aplicar una multa moratoria, que se calculará a juicio exclusivo de ésta, en un treintavo de la **Facturación Neta Mensual** más alta que haya registrado la Arrendataria durante toda la vigencia del Contrato, por cada día de retraso en la entrega de la información y hasta el cumplimiento efectivo de dicha obligación o, en un treintavo de la Renta Mínima Mensual vigente, por cada día de retraso en la entrega de la información y hasta el cumplimiento efectivo de dicha obligación, en ambos casos, más un diez por ciento calculado sobre el valor total de la multa.

La aplicación de cualquiera de las sanciones establecidas en el numeral anterior, no obstará a que la Arrendataria deba entregar la información requerida, en un plazo de cinco días a contar de la notificación de la multa aplicada. En caso de que persista el incumplimiento, la Arrendadora podrá, además de reiterar la multa moratoria expresada precedentemente, dar término unilateral y anticipado al Contrato, en los términos que se estipulen en el mismo o en estas Normas Generales.

Para la determinación de la Venta Neta Mensual, se practicará una liquidación al último día de cada mes, y la información contenida en ella será de exclusiva responsabilidad del Arrendatario, quien asume las consecuencias derivadas de cualquier error o inexactitud que ésta pueda contener. Sin perjuicio de lo anterior, en forma excepcional se permite que, dentro del plazo fatal y perentorio de treinta días corridos contados desde la presentación de la liquidación respectiva, el Arrendatario pueda rectificar eventuales errores que pudiere haber cometido y solicitar una reliquidación de la Venta Neta Mensual que se hubiese previamente determinado sobre la base de las liquidaciones cuya rectificación solicita. El referido plazo de treinta días constituye un plazo de caducidad, por lo que a su solo vencimiento se extingue indefectiblemente el derecho a solicitar las rectificaciones o reliquidaciones correspondientes.

Para la fiscalización y fijación del Valor Porcentual Mensual, el Arrendatario deberá preparar y mantener en el Local, módulo o espacio o en sus sedes de la ciudad respectiva al Centro Comercial, todos los libros y registros donde consten los antecedentes contables, balances, informes de stock e inventarios de mercadería, registro de todas las ventas al contado, a



plazo y a crédito, registro de ventas por medios digitales en que participe el Local ; el movimiento diario de todas las operaciones comerciales; y el pago y las devoluciones de impuestos; debiendo conservarlos por el plazo mínimo de cinco años. No obstante, la Arrendadora podrá servirse de cualquier otro método adecuado para la fiscalización y determinación de la Venta Neta Mensual.

Durante la vigencia del contrato, la Arrendadora o cualquiera de sus representantes o personas autorizadas al efecto, estará facultado para exigir en cualquier momento a la Arrendataria la inmediata exhibición de los documentos o sistemas de control, referentes a la contabilidad de los Arrendatarios, subarrendatarios, y ocupantes legítimos de los Locales, módulo o espacio aunque ésta sea efectuada por terceros y fuera de los Centros Comerciales.

La Arrendadora podrá, cuando lo estime necesario, encargar auditorías completas de todos los documentos, registros y libros documentados relacionados o que se refieren en los informes elaborados por los Arrendatarios y ocupantes legítimos de los Locales, módulo o espacio.

Sin perjuicio de lo anterior, la Arrendadora quedará facultada para requerir a los Arrendatarios las ventas diarias clasificadas y sistematizadas siendo á obligación de cada Arrendatario conectarse a la plataforma tecnológica puesta a disposición por el Arrendador para la entrega de esta información, de manera que la Arrendadora pueda acceder en cualquier momento al detalle de sus ventas. Asimismo, el Arrendatario autoriza y faculta a la Arrendadora para que ésta pueda exigir a quienes corresponda, el acceso en forma simultánea, permanente y sin interrupciones, a la información de las ventas realizadas en el respectivo Local, módulo o espacio.

Las informaciones transmitidas por los Arrendatarios a la Arrendadora o por ella obtenida de los exámenes, balances e inventarios, tendrá carácter confidencial. Esta información podrá ser utilizada para determinar el Valor Porcentual Mensual y realizar análisis de ventas, comerciales u otros de similar naturaleza.

El recibo mensual dado por la Arrendadora, en relación con las rentas de arrendamiento que le fueren pagadas por el Arrendatario, en base a sus declaraciones, no perjudicará los exámenes y fiscalización aludidos arriba, ni la cobranza posterior de las eventuales diferencias.

Cuando el Valor Porcentual Mensual establecido en los párrafos precedentes, fuera superior a la Renta Mínima Mensual, el Arrendatario pagará a la Arrendadora antes del día diez del mes siguiente al mes de cuya renta se trate, la cantidad correspondiente a la diferencia entre ambos.

En iguales penas a las enunciadas en el párrafo primero del capítulo Término Anticipado por Incumplimiento Grave del Arrendatario, incurrirá el Arrendatario que cometa fraude o



disminuya el valor real de su facturación o que intente impedir, retardar, imposibilitar o dificultar la fiscalización y la verificación por la Arrendadora o persona indicada por ella, de los datos pertinentes de los respectivos registros y libros comerciales, contables y/o fiscales. Lo anterior, sin perjuicio de las demás responsabilidades legales.

El incumplimiento en el pago de la renta de arrendamiento, así como de cualquier otra obligación de pago en los plazos, condiciones y/o lugar previsto, sujetará al Arrendatario incumplidor al cobro de los siguientes conceptos calculados siempre sobre el valor de la renta de arrendamiento:

- a) Intereses penales a razón de la tasa de interés máxima convencional que resulte de lo dispuesto en la Ley N°18.010;
- b) Multa moratoria de un 10 % sobre el valor total de la obligación atrasada;
- c) Reajuste según I.P.C. de todas las cantidades en débito, constituyéndose el Arrendatario en mora hasta la fecha del pago efectivo de la deuda;
- d) Todos los gastos y costos judiciales y extrajudiciales, así como honorarios de abogados en base los aranceles que pueden existir o, si estos no existieran, honorarios de abogados según la costumbre, sobre el total del débito sea que la cobranza se haya efectuado judicial o extrajudicialmente, pero con intervención de abogados;
- e) Otras sanciones o multas de cualquier naturaleza que establezcan los contratos de arrendamiento o sus anexos o sean establecidas por el juez o el árbitro convenido, tanto de oficio como a petición de parte.

CAPÍTULO XII: SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS BÁSICOS.

Se entenderá por Servicios de Administración el conjunto de gastos en que debe incurrir la Arrendadora o la Administración del Centro Comercial para la conservación, mantención, reparaciones, otros gastos inherentes al Centro Comercial y que puedan requerirse para el funcionamiento del mismo y la labor de administración.

El concepto antes señalado, se pagará a contar desde la fecha de entrega del local, módulo o espacio.

El Arrendatario estará obligado a pagar los Servicios de Administración en la proporción correspondiente a la superficie arrendada o en la forma que las partes estipulen en el respectivo Contrato, los "Servicios de Administración" del Centro Comercial.

De modo meramente ejemplar y sin tener carácter taxativo, se consideran los siguientes conceptos como parte de los Servicios de Administración:

- a) Mantención, reforma y sustitución de los equipos y maquinas comunes;
- b) Pinturas periódicas de las Áreas Comunes;
- c) Sustitución de los pisos y otros desgastados por el uso y reemplazo de luminaria, vidriería y otros en caso de que se requiera;



- d) Adquisición o arrendamiento de materiales, herramientas, máquinas y equipos, iluminación, sonorización, conservación, sustitución, modificación y arreglos de aparatos e instalaciones comunes;
- e) Colocación de letreros, placas, cuadros, avisos y otros sistemas ópticos o auditivos de indicación para orientar al público en interés de los Arrendatarios;
- f) Contratación de terceros y/o funcionarios especializados y empleados comunes para el desempeño de las actividades y tareas que se le encomiende; tales como conserjería, seguridad, mantenimiento y aseo y las demás que la administración del Centro Comercial determine.
- g) Calefacción, climatización y ventilación;
- h) Mantenimiento general de áreas verdes y comunes
- i) Contribuciones de bienes raíces y de los seguros generales del Centro comercial, estos últimos en los términos indicados en este documento.
- j) Cualquier otro que sea necesario o conveniente para el desempeño de las atribuciones inherentes a la administración incluyendo pero no limitando a sueldos de personal, gastos de oficina, entre otros.

Cada Arrendatario deberá pagar los Servicios de Administración en la forma indicada en el Contrato de Arrendamiento, por mes anticipado o vencido, dentro de los primeros 5 días del mes correspondiente. Los Servicios de Administración antes señalados estarán afectos a IVA.

El incumplimiento en el pago de los Servicios de Administración por dos periodos consecutivos o no, dentro del mismo año calendario, dará derecho a la Arrendadora para poner término anticipado al Contrato de Arrendamiento sin derecho a indemnización alguna en favor del Arrendatario.

Aquellos servicios que sean en beneficio de algunos Arrendatarios y no del Centro Comercial en su totalidad, deberán ser pagados de forma exclusiva por estos, a juicio exclusivo de la Arrendadora.

En caso de mora o simple retardo en el pago de los Servicios de Administración, se aplicará lo prevenido en el Capítulo "Varios", letra c), sin perjuicio de las demás sanciones que estas Normas Generales y/o el respectivo Contrato establezca para estos casos.

Adicionalmente, serán de cargo de la Arrendataria todas las cuentas de agua, gas, electricidad, y otros servicios utilizados por ella en el Local, ya le sean cobrados directamente o no por la Arrendadora debiendo todos los anteriores ser pagados oportunamente por la Arrendataria.

En relación con los servicios de telefonía fija, internet y otros servicios de telecomunicaciones, la Arrendadora podrá contar con un prestador de servicios que efectúe la instalación de toda la infraestructura necesaria para la conexión y habilitación de estos servicios de forma tal que el Arrendatario podrá contratar la prestación de estos servicios



con dicho operador, o bien con un tercero que ella determine, el que, no obstante, deberá tener en cuenta las compatibilidades técnicas de conexión y habilitación existentes en el Centro Comercial respectivo. En cualquier caso, será responsabilidad del Arrendatario contribuir en proporción, con los costos de mantención y reparación de dichas instalaciones.

En la hipótesis en que la Arrendadora ponga término al Contrato de Arrendamiento por incumplimiento del Arrendatario, este deberá pagarle los gastos de toma de posesión, de almacenaje, de reparación de los Locales, módulos o espacios Comerciales y de celebración de un nuevo Contrato de Arrendamiento incluidas las comisiones, gastos judiciales o de otras sumas que la Arrendadora tenga que desembolsar para volver a poner los Locales, módulos o espacios Comerciales en buen estado y poder darlos en arrendamiento.

El servicio de Electricidad será proporcionado directamente por el Centro Comercial durante toda la vigencia del Contrato y que será de cuenta y cargo exclusivo de la Arrendataria.

Los Locales comerciales cuentan con una tarifa base o inicial BT2 o BT1 para los locales con una potencia instalada menor a 10 kW, la cual es asociada a la potencia informada en el Certificado Eléctrico respectivo. En el evento que la Arrendataria requiera para el desarrollo de su actividad o rubro comercial un cambio de tarifa, deberá solicitarla oportunamente a la Administradora del Centro Comercial quien podrá realizar dicho cambio a partir del período siguiente a la solicitud en el evento que esto fuese factible. Los cambios de tarifa solo podrán ser solicitados por un máximo de una vez por año calendario. En caso de optar por un cambio de tarifa o un aumento en la capacidad del empalme eléctrico, la Arrendataria será responsable de costear y realizar todos aquellos trabajos relacionados y que sean necesarios para lograr la potencia eléctrica requerida, así como de obtener las respectivas certificaciones y permisos. Asimismo, el costo y gasto tanto del alimentador u otro necesario, como de la instalación eléctrica necesaria para lograr dicha potencia, serán de cargo y costo exclusivo de la Arrendataria.

El pago de las facturas de consumo mensual será dentro de los 15 días siguientes contado desde la fecha de emisión de la factura correspondiente.

En el evento que el arrendatario no pague una factura o realice modificación en las instalaciones eléctricas sin la correspondiente autorización, la Arrendadora o la Administradora, cualquiera de ellas, podrá suspender el suministro después de haber transcurrido 45 días contados desde la fecha de vencimiento de la primera factura impaga o dentro de los 10 días siguientes que se le comunique la regularización de la situación antes mencionada. Transcurrido los plazos antes mencionados y la Arrendataria aún no ha subsanado el incumplimiento, la Arrendadora quedará facultada para dar término al contrato de arrendamiento.

CAPÍTULO XIII: SEGUROS

La Arrendadora podrá contratar los seguros que estime convenientes y necesarios para proteger sus bienes, muebles e inmuebles, y la actividad que desarrolla de acuerdo con su política de riesgos, sin incluir dentro de los mismos, los bienes y actividades desarrolladas



por el Arrendatario, las que deberán quedar cubiertas o aseguradas de acuerdo con lo que se indica en este capítulo.

El Arrendatario contratará y mantendrá en vigor durante toda la vigencia del Contrato, a su costo y en compañías de seguros financieramente sólidas y responsables, al menos, los siguientes seguros:

- a) Un seguro que cubra los bienes dados en arriendo, incluyendo los bienes muebles o inmuebles por adherencia que haya incorporado en el Local, contra los riesgos de incendio, sismo, terremoto, roturas de cañerías, inundaciones, filtraciones, explosiones, actos terroristas, vandálicos, maliciosos, robos, lucro cesante o perjuicios por paralización. En aquellos casos en que el inmueble arrendado esté a menos de quinientos metros del borde costero, deberán asegurarse, además, contra los riesgos, de maremoto, tsunami, marejadas y salidas de mar.
- b) Un seguro de Responsabilidad Civil que cubra las indemnizaciones que el Arrendatario se vea obligado a pagar por responsabilidad civil extracontractual a raíz de muerte o lesiones corporales de terceros o daños materiales a las cosas de propiedad de un tercero, que sean originadas por el arrendatario, sus representantes, agentes o dependientes, y que contenga, al menos, las coberturas adicionales de (i) Responsabilidad Civil de Propietario de Inmuebles, (ii) Responsabilidad Civil Cruzada, (iii) Responsabilidad Civil de Empresa con expresa inclusión de daños por incendio y explosión, la responsabilidad civil por bienes de terceros que se encuentran bajo el control, custodia y cuidado del asegurado; (iv) Responsabilidad Civil Patronal; y (v) Responsabilidad Civil por Contaminación. Este seguro será obligatorio para aquellos Arrendatarios que desarrollen actividades relacionadas con la comercialización o manipulación de alimentos.
- c) En aquellos casos en que el Arrendatario efectúe obras de remodelación o modificaciones en el Local, en general, el Arrendatario estará obligado a tomar los seguros necesarios o actualizar los vigentes, de manera de otorgarle cobertura a dichas obras. Durante el proceso de ejecución de esas obras, el Arrendatario deberá incluir seguros de Responsabilidad Civil y Accidentes Personales que correspondan.

La Arrendataria deberá hacer entrega de una copia de la(s) póliza(s) a la Arrendadora junto con los respectivos comprobantes de pago de las primas, a más tardar dentro de los 30 días siguientes a la fecha de suscripción del Contrato y en cualquier momento en que sea requerida por la Arrendadora.

Condiciones Generales aplicables a los seguros

- a) En las pólizas antes indicadas el Arrendador deberá figurar como asegurado adicional respecto al objeto del Contrato.
- b) La prima de las pólizas deberá encontrarse pagada en su totalidad antes de efectuarse la entrega material del local. Lo anterior deberá ser debidamente acreditado con el comprobante de pago de la prima.





- c) Las pólizas deben contener una cláusula que indique que "el pago de los siniestros debe efectuarse en el plazo de 30 días corridos contados desde la emisión del informe por el Liquidador".
- d) Las pólizas deberán indicar que el liquidador será designado por el Asegurado.
- e) El Arrendatario estará obligado a dar cumplimiento a las exigencias y/o condiciones establecidas por la compañía de seguros en la póliza contratada. Frente a cualquier incumplimiento de estas exigencias que limite o anule una eventual indemnización por parte de la aseguradora, el Arrendatario estará obligado a hacerse cargo del monto de la indemnización no recibida de parte de la aseguradora debido al incumplimiento de estas exigencias y/o condiciones.
- f) Las Partes acuerdan expresamente, que serán de cargo del Arrendatario todas las pérdidas o daños que: (i) se encuentren dentro de la suma del deducible del seguro, (ii) sean superiores a los montos, límites y/o sublímites asegurados, (iii) por cualquier causa, no sean cubiertos por la póliza de seguros antes indicada, (iv) por el costo que signifique rehabilitar estos seguros, y (v) el pago de las costas judiciales, si las hubiere que no estén cubiertas por el seguro.
- g) Las exigencias y/o condiciones y regulaciones en materia de seguros indicadas, de ninguna manera limitarán las responsabilidades y obligaciones del Arrendatario bajo el contrato.
- h) Considerando lo anterior, el Arrendatario podrá, si lo considerare necesario, y bajo su propio costo, contratar seguros específicos que complementen las condiciones y términos del seguro pedidos por Arrendador, ya sea en coberturas, para cubrir las sumas de los deducibles, las pérdidas por sobre los límites de indemnización contratados y/u otra condición que considere necesaria de acuerdo con su política de transferencia de riesgo.

Obligaciones en caso de siniestro

- a) El Arrendatario deberá informar en forma inmediata al Arrendador de la ocurrencia de todo siniestro relacionado con los bienes dados en arrendamiento y/o que afecte a terceros y/o bienes de terceros, a sus propios trabajadores y/o a trabajadores de contratistas o subcontratistas, indicando la fecha y circunstancias del siniestro, así como la naturaleza y el monto estimado de los daños, gastos e impuestos.
- b) El Arrendatario se obliga a solicitar a su(s) compañía(s) de seguro(s) que designe(n) como liquidador o ajustador a quien el Arrendador le designe.
- c) El Arrendatario confirmará la designación del liquidador o ajustador solicitado por el Arrendador y enviará copia íntegra de la póliza(s) activada(s), indicará el número de siniestro asignado, y cualquier otro antecedente que se le requiera.
- d) El Arrendatario se obliga a cumplir en tiempo y forma con la entrega documentación y/o diligencia que se le requiera durante el proceso de liquidación, protegiendo y resguardando en todo momento sus intereses y los del Arrendador.
- e) Si habiéndose entregado todos los antecedentes que sean necesarios para el proceso de liquidación, el liquidador no ha emitido el informe de liquidación dentro del plazo fijado por la ley, el Arrendatario procederá a pagar el monto reclamado por este siniestro directamente y sin más trámite.

Salvo caso de negligencia de la Arrendadora, de sus agentes o empleados, ella no será responsable para con el Arrendatario de pérdidas o daños acontecidos antes o durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento a que se refiere este instrumento, a consecuencia de actos o de omisiones de personas que trabajan en el Centro Comercial.

De la misma manera, la Arrendadora no será responsable de pérdidas o daños sufridos por el Arrendatario como consecuencia de ruptura o de obstrucción de conductos de agua, electricidad, alcantarillado, sistema de climatización o cualesquiera otros.

Los Arrendatarios indemnizarán y protegerán a la Arrendadora de cualquier reclamo o pérdida por accidente o daño a cualquier persona o bien, que ocurra en el Local Comercial arrendado, no sucedidos por negligencia de la Arrendadora, sus agentes y empleados. En relación con lo anterior, el Arrendatario deberá proteger a la Arrendadora por los actos u omisiones de él, sus agentes, proveedores, colaboradores, clientes, compradores o visitantes.

Los Arrendatarios se comprometen a dar estricto cumplimiento a lo establecido en las pólizas de seguro evitando, la introducción en el Local de objetos o materiales peligrosos, la ejecución de actos u omisiones y en general, las transgresiones que sean vedadas por las mismas pólizas.

En caso que el destino dado por el Arrendatario del área ocupada o que las actividades ejercidas por él o permitidas en el inmueble, sean causal de aumento de las primas de seguros contratados por la Arrendadora, deberá el Arrendatario pagar la cuota correspondiente a ese aumento de la prima, como obligación adicional. En caso que los actos referidos den o puedan dar causa a la terminación de los contratos de seguro por la Aseguradora o a la reducción de las garantías de seguros, y si el Arrendatario, advertido no remedia la situación que permite aquella terminación o reducción de garantías del seguro, la Arrendadora podrá a su elección declarar terminado el Contrato de Arrendamiento o recuperar inmediatamente la posesión del área arrendada, o entrar en el área arrendada y remediar la situación causante de la cancelación del seguro o la reducción de sus garantías, debiendo pagar el Arrendatario inmediatamente a la Arrendadora, los gastos que con motivo de ello hiciera ésta no siendo la misma responsable por cualquier daño o avería causados a los bienes de propiedad del Arrendatario y otros que estuvieran en el área arrendada, como resultado de la citada entrada y de las providencias adoptadas.

Cada Arrendatario estará obligado a tener siempre en el Local Comercial extintores de incendios en cantidad y con la carga adecuada y vigentes, que sean necesarios como medida de prevención.

Si algún Arrendatario fuere objeto de robo, hurto o cualquier otro delito, sea contra sus bienes, sea contra las personas, dependientes o clientes en el interior del Local, quedará obligado, además de efectuar la correspondiente denuncia a Carabineros o a la Policía de



Investigaciones, a deducir la querrela correspondiente ante el Juzgado del Crimen competente y a proseguirla en sus diversos trámites procesales.

Las Partes declaran de forma expresa que el incumplimiento de la obligación expresada en esta cláusula se considerará un Incumplimiento Grave del Contrato.

CAPÍTULO XIV: FONDO DE PROMOCIÓN DEL CENTRO COMERCIAL

Se constituirá un Fondo de Promoción, en adelante "**Fondo de Promoción del Centro Comercial**" que estará conformado por los aportes en dinero que efectuarán los Arrendatarios, con la finalidad de realizar actividades de promoción y publicidad en beneficio, tanto del Centro Comercial, como de los Arrendatarios. Este Fondo será administrado por la Arrendadora o por quien esta designe, teniendo en vista los objetivos anteriores.

El monto de los aportes al Fondo de Promoción del Centro Comercial a que estén obligados los Arrendatarios, será el señalado en el respectivo contrato de arrendamiento, y se pagará mensualmente en conjunto con la renta de arrendamiento.

El mero retardo en el pago de tres o más cuotas del Fondo de Promoción del Centro Comercial, dentro del mismo año calendario, facultará a la Arrendadora para poner término al Contrato de Arrendamiento.

Lo anterior se entenderá aplicable, sin perjuicio de lo que se acuerde en el respectivo Contrato de Arrendamiento.

CAPÍTULO XV: DE LAS GARANTÍAS

Todos los contratos de arrendamiento de los Locales Comerciales, módulos o espacios o de las Áreas Comunes serán garantizados bajo los términos y condiciones establecidas en el respectivo Contrato.

La Garantía, ya sea en dinero o por medio de Boleta de Garantía Bancaria, deberá ser enterada a más tardar, 5 días antes a la fecha de entrega del Local Comercial, módulos o espacio arrendado.

Esta caución deberá contemplar una vigencia de, al menos 60 días posteriores a la fecha estipulada para el término del Contrato, en el evento que la vigencia de la caución sea inferior a la señalada de forma precedente, o en caso de prórroga del Contrato, ésta deberá ser oportunamente renovada o reemplazada a fin de dar cumplimiento con lo exigido. La renovación de la Boleta y su entrega a la Arrendadora se realizará con al menos diez días de anticipación a su vencimiento.



El incumplimiento de lo establecido precedentemente será considerado como un incumplimiento grave y facultará al Arrendador para exigir el pago de la Multa Diaria por el atraso en el cumplimiento de esta obligación. En caso de que el incumplimiento persista por más de 15 días hábiles, el Arrendador podrá solicitar el Término Anticipado del Contrato.

En caso de que, debiendo renovar y entregar la Boleta, el Arrendatario no lo hiciera oportunamente, el Arrendador podrá presentar a cobro la Boleta de Garantía vigente y una vez verificada su renovación y entrega, deberá restituir el monto de la Boleta cobrada.

En caso de existir un incumplimiento por parte del Arrendatario, la Arrendadora podrá utilizar o retener todo o parte la Garantía a que se refiere este capítulo, con la finalidad de hacer efectiva la responsabilidad por el incumplimiento o para solucionar o reembolsar las sumas que la Arrendadora hubiese pagado o dejado de recibir en razón de aquel. Adicionalmente, podrá utilizar o retener todo o parte de la Garantía para caucionar el pago de cualquier suma que el juez o el árbitro, según el caso, pueda ordenar pagar a favor de la Arrendadora, a cualquier título, motivado por tal incumplimiento.

El Arrendador queda facultado para descontar de la Garantía los montos que, por rentas, servicios básicos, Servicios de Administración, Fondo de Promoción u otras cuentas pendientes, deterioros o perjuicios u otras partidas que, conforme al Contrato o sus Anexos, Reglamentos y Normas Generales, la costumbre o la Ley, sean de cargo del Arrendatario.

Con la finalidad de que la Garantía vuelva a su monto original, en caso de que la Arrendadora haya utilizado o retenido, la totalidad o una parte de ella, el Arrendatario deberá reintegrarla dentro de quince días, contados desde el requerimiento por parte de la Arrendadora.

La Garantía enterada o su saldo vigente a la fecha, será restituido a su legítimo titular o a sus sucesores, siempre que hayan sido cumplidas todas las obligaciones caucionadas, y una vez suscrito el Término y Finiquito del Contrato respectivo, dentro del plazo que este mismo señale.

CAPÍTULO XVI: DE LAS EXPROPIACIONES

En caso de expropiación que afecte la totalidad de uno o más Locales, módulos o espacios Comerciales arrendados, el derecho del Arrendatario y su Contrato, terminarán a partir de la fecha en la cual la autoridad expropiante tome posesión de los bienes expropiados. Hasta esa fecha los Arrendatarios pagarán las rentas y otros cargos y cumplirán todas las obligaciones impuestas por los contratos de arrendamiento.

Si la expropiación alcanza a una superficie de más de 30% de uno o más Locales, módulos o espacios Comerciales arrendados, los contratos de arrendamiento podrán terminar si a juicio de las Partes se ha afectado en forma sustantiva el negocio del Arrendatario y, a falta



de acuerdo al respecto, dicha diferencia será resuelta según lo que señale el Contrato para el caso de conflicto entre las Partes.

Si la expropiación alcanza una superficie igual o inferior de 30%, uno o más Locales, módulos o espacios Comerciales arrendados, el Arrendatario tendrá derecho a que se ajuste la renta de arrendamiento y las demás obligaciones establecidas en el Contrato de Arrendamiento y en el presente instrumento en función de la reducción de la superficie de los Locales, módulos o espacios Comerciales arrendados.

En caso de que la expropiación alcance un 70% o más de la superficie total arrendable del Centro Comercial, independientemente del porcentaje expropiado del Local Comercial, módulos o espacios de que se trate, cada una de las partes tendrá derecho a poner término al Contrato de Arrendamiento en el plazo y de la forma señalados en el párrafo primero de este Capítulo.

Al término de los contratos de arrendamiento, en razón de las normas contenidas en los párrafos anteriores, los Arrendatarios no podrán formular cargo o cobro alguno a la Arrendadora, por ningún concepto.

Todas las indemnizaciones y beneficios acordados por la autoridad expropiante como consecuencia de la expropiación pertenecerán de pleno derecho a la Arrendadora, la que podrá ejercer todos los derechos legales que al efecto disponga.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, el Arrendatario podrá reclamar de las autoridades la indemnización de los perjuicios que hubiere sufrido, los que no podrán en caso alguno ser imputados a la indemnización de la Arrendadora, o disminuir lo que ella hubiere obtenido o se le hubiere planteado obtener.

CAPÍTULO XVII: MARCA Y LOGOTIPO DEL CENTRO COMERCIAL

Los Arrendatarios podrán usar la marca y logotipo que el Centro Comercial adopte o utilice, en todos los impresos, papeles, embalajes, publicidad, propaganda y promoción que empleen, con la debida autorización e indicación de la Arrendadora, la que deberá constar por escrito.

Por su parte, el Arrendatario autoriza desde ya a la Arrendadora para que ésta pueda incluir, sin costo alguno, tanto su marca comercial o denominación, como su logotipo, en toda la publicidad que tenga por objeto dar a conocer, promover y difundir el Centro Comercial.

El Arrendatario se compromete a mencionar en su publicidad el Local, módulos, espacios y el Centro Comercial y si tiene otros locales, módulos o espacios en domicilios diferentes en los que venda mercaderías iguales o similares a las que expende en el Local Comercial, módulos o espacios estará obligado a mencionar en su propaganda el Local, módulos o espacios arrendado en el Centro Comercial respectivo.



CAPÍTULO XVIII: EXIGENCIAS DE LOS PODERES PÚBLICOS

Tanto la Arrendadora, como el Arrendatario cumplirán con todos los estatutos legales, ordenanzas, reglamentos, normas, órdenes y exigencias gubernamentales y municipales o de otras autoridades públicas, relativas a salud, sanidad o seguridad, etcétera, aplicables al Centro Comercial y a cada Local, módulos o espacios Comercial arrendado.

Los Arrendatarios deberán atender exclusivamente por su cuenta, riesgo y responsabilidad, toda notificación o exigencia de las autoridades públicas que digan relación con el respectivo Local, módulos o espacios Comercial, especialmente las relativas a la salud, higiene, seguridad y orden público, respondiendo por las multas y penalidades procedentes derivadas del incumplimiento de las mismas. De igual modo, estarán obligados a poner en conocimiento de la Arrendadora, dentro de los 5 primeros días de recibidas dichas notificaciones o exigencias, el oportuno cumplimiento que den a ellas.

Cuando las mencionadas notificaciones y exigencias se refieran a las Áreas Comunes, estas serán atendidas por la Arrendadora y los respectivos gastos serán pagados proporcionalmente por los Arrendatarios.

Se establece el derecho de la Arrendadora, para intervenir y actuar por cuenta del Arrendatario, cuando la seguridad o higiene del Centro comercial así lo requieran, a criterio exclusivo de la Arrendadora o de la Administración, y también en aquellos casos en que el Arrendatario haya sido objeto de una demanda, disposición de autoridad o acto de terceros que pueda traducirse en un perjuicio material o moral para el Arrendador o para el Centro Comercial, como la clausura del Local, módulo, espacio del Centro Comercial; el retiro de especies ubicadas dentro del Local, módulo o espacio con facultad de allanar y descerrajar; la instalación de avisos de multa o notificaciones, entre otras.

En caso de que la Arrendadora, resuelva actuar por cuenta y cargo del Arrendatario, la primera además de solicitar el reembolso correspondiente podrá incluir los gastos necesarios y accesorios y los relativos al ejercicio de tal derecho, incluso el pago de honorarios razonables de abogados, receptores judiciales y otros, si fuere necesario recurrir a ellos.

Todas las sumas así pagadas por la Arrendadora, y los intereses sobre estos montos con una tasa anual calculada desde la fecha de desembolso por la Arrendadora, serán consideradas como suplementos de rentas y deberán ser pagados a ella a su solo requerimiento en los mismos términos y condiciones que la renta pactada.

CAPÍTULO XIX: CESIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SUBARRENDAMIENTO.

Los Arrendatarios no podrán, sin consentimiento previo y escrito de la Arrendadora, ceder o transferir a otro, gratuita u onerosamente, los respectivos contratos de arrendamiento, ni prestar o subarrendar en todo o en parte los Locales Comerciales, módulos o espacios o



en cualquier forma permitir a terceros el uso de éstos, bajo pena de terminación ipso jure del Contrato de Arrendamiento.

Todas las solicitudes en tal sentido deberán ser formuladas a la Arrendadora con 30 días de antelación, acompañadas de todos los datos necesarios para su apreciación, incluso con las eventuales garantías que se ofrezcan, siendo de exclusivo arbitrio de la Arrendadora la decisión sobre estas materias, o sobre cualquier otra que implique modificaciones del Contrato de Arrendamiento, o que afecte a las disposiciones y/o garantías contractuales.

En caso de contravención, el subarriendo que se celebre será inoponible al Arrendador. El Arrendatario sólo podrá subarrendar el Local, módulo o espacio con el previo consentimiento dado por escrito por la arrendadora.

En caso que el subarrendamiento sea procedente, la Arrendataria mantendrá siempre y en todo caso su plena responsabilidad frente a la Arrendadora. El subarriendo que se celebre deberá respetar y no contravenir las condiciones del Contrato entre Arrendador y Arrendatario y no podrá acordarse, en ningún caso, por un plazo superior al remanente del mismo. Además, el contrato de subarriendo deberá constar por escrito y estipular obligatoriamente, de manera clara, que:

[a] La propiedad del inmueble corresponde a la sociedad individualizada en la cláusula de antecedentes del respectivo contrato de Arrendamiento, y en los casos que corresponda deberá indicar, además, que el Subarrendador detenta el inmueble en virtud del contrato de Arrendamiento con Opción de Compra, o del título correspondiente, mencionado en la misma cláusula, y

[b] el término por cualquier causa del Contrato de arrendamiento, su caducidad o desahucio, será causal de término ipso facto, del contrato de subarrendamiento, en cualquier período que se encuentre este último, incluso aunque se prohíba su término, prevaleciendo la terminación del subarriendo por sobre cualquier otra estipulación en contrario.

El incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones hará inoponible el contrato de subarriendo a la Arrendadora.

La autorización de la Arrendadora también será necesaria en los casos de venta, fusión, compra, cesión, transferencia, arrendamiento o cualquier forma de mudanza o cambio en el dominio, tenencia o posesión de la mitad o más del capital social de las sociedades arrendatarias o sociedades socias o accionistas de la o las sociedades arrendatarias, durante el plazo de vigencia del Contrato de Arrendamiento.

En caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas precedentemente, el Arrendador podrá poner término inmediato al Contrato de Arrendamiento, sin derecho a indemnización alguna en favor del Arrendatario, sin perjuicio de lo anterior, el Arrendatario deberá pagar el valor total de las rentas de arrendamiento por el tiempo que falte entre la fecha de la terminación y el plazo de duración establecido en el Contrato.



CAPÍTULO XX: TÉRMINO ANTICIPADO POR INCUMPLIMIENTO GRAVE DEL ARRENDATARIO

El Arrendador podrá poner Término Anticipado al Contrato de Arrendamiento, ipso facto, de pleno derecho, sin necesidad de declaración, autorización o requerimiento judicial o arbitral alguno en el caso que el Arrendatario incurra, total o parcialmente, en incumplimientos de alguna de las obligaciones estipuladas, sea en el Contrato, sus Anexos, este documento y/o en el Reglamento Interno, que se reputarán como graves, los siguientes:

1. La mora o simple retardo en el pago de la renta de arrendamiento o de los Servicios de Administración de dos periodos consecutivos o de tres no consecutivos en un mismo año calendario, así como la mora o simple retardo en cualquier otro pago que deba realizar la Arrendataria al Arrendador;
2. La reiteración de incumplimientos al ordenamiento jurídico, al Contrato, a las Normas Generales o a la normativa interna del Centro Comercial o a las instrucciones de la Administración del Centro Comercial;
3. Mantener el Local, módulo o espacio cerrado o sin atención al público, o sin el personal idóneo y suficiente atendida la naturaleza de su giro; durante periodos prolongados de tiempo o en forma reiterada, sin autorización previa y por escrito de la Arrendadora o incumplir las normas sobre horarios de funcionamiento del Centro Comercial instruidas por la Arrendadora;
4. El atraso en más de treinta días en la fecha estipulada para la apertura del Local, módulo o espacio al público;
5. Si el Arrendatario abandona el Local, módulo o espacio Comercial o lo deja vacío;
6. El cambio del giro del Local, módulo o espacio sin la autorización previa y por escrito de la Arrendadora;
7. El inicio de las actividades en el Local, módulo o espacio sin contar con las autorizaciones legales correspondientes;
8. No otorgar la boleta o los comprobantes tributarios correspondientes en las ventas, o haber sido sancionados por la autoridad competente;
9. La alteración o falta reiterada de entrega del reporte de ventas a la Arrendadora;
10. La cesión o transferencia, sea gratuita u onerosa, del Contrato, o subarrendar en todo o en parte el Local, módulo o espacio o permitir a terceros el uso de éstos en cualquier forma, o el incumplimiento de cualquiera de las prohibiciones establecidas en dicho sentido en el respectivo Contrato;
11. La falta de entrega de la garantía y/o el simple retardo en el reemplazo o renovación de esta según lo dispuesto en este instrumento o en el Contrato;
12. La modificación del nombre de fantasía, sin autorización previa y escrita del Arrendador;
13. Realizar obras en el Local, módulo o espacio sin autorización previa y escrita del Arrendador o en incumplimiento del Proyecto de Local, lo establecido en el Contrato o sus Anexos, las Normas Generales, normativa interna o el ordenamiento jurídico;
14. Si el Arrendatario de una u otra manera es puesto en estado de cesación de pagos con respecto a todos o parte de sus acreedores. Se comprenden, sin que la enumeración sea limitante, los casos de convenio extrajudicial o judicial, quiebra, abandono de bienes a favor de sus acreedores y todo procedimiento y



reorganización financiera puesta en marcha con o sin intervención de los tribunales competentes y cuya consecuencia arrastra un estado de cesación de pago;

15. Si el Arrendatario no requiriera la autorización de la Arrendadora para el caso de fusión, compra, cesión, transferencia, arrendamiento o cualquier cambio en el dominio, tenencia o posesión de la mitad o más del capital social de las sociedades arrendatarias o sociedades socias o accionistas de la o las sociedades arrendatarias, durante el plazo de vigencia del Contrato de Arrendamiento;
16. Si la sociedad Arrendataria se disuelve.
17. No realizar las mantenciones que requiera el Local, módulo o espacio respectivo, o que pueda requerir la Arrendadora, especialmente en materias de seguridad e higiene y en general, incumplir cualquier normativa sobre seguridad o higiene;
18. No contratar y/o mantener vigentes los seguros que refiere este instrumento o el Contrato;
19. Si el Arrendatario no cumple de forma reiterada cualquiera de sus obligaciones y compromisos en la forma establecida en este documento y/o en el Contrato;
20. La mora en el pago de las multas especificadas en este instrumento o en el Contrato; y
21. Cualquier otro incumplimiento que, de acuerdo con lo estipulado en el Contrato o en el presente instrumento sea considerado un incumplimiento grave, o conlleve su terminación o haga aplicable lo dispuesto en el presente Capítulo.

La decisión de terminar anticipadamente el Contrato con efectos inmediatos e *ipso facto*, deberá ser comunicada por parte del Arrendador al Arrendatario en la forma prevista en el Capítulo De las Comunicaciones en General.

En la hipótesis en que la Arrendadora ponga término al Contrato de Arrendamiento por incumplimiento del Arrendatario, este deberá pagarle los gastos de toma de posesión, de almacenaje, de reparación de los Locales, módulos o espacios Comerciales y de celebración de un nuevo Contrato de Arrendamiento incluidas las comisiones, gastos judiciales o de otras sumas que la Arrendadora tenga que desembolsar para volver a poner los Locales, módulos o espacios Comerciales en buen estado y poder darlos en arrendamiento.

En todos los casos de terminación anticipada del Contrato de Arrendamiento, sea por incumplimiento del Arrendatario o por decisión o solicitud unilateral de éste, el Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora la renta mensual de arrendamiento hasta el vencimiento del plazo original del Contrato o de la prórroga que se encuentre en curso.

Lo señalado precedentemente se entenderá, sin perjuicio de todos los otros derechos que asisten al Arrendador, incluso indemnizaciones, que la ley, el Contrato de Arrendamiento y sus Anexos y el presente instrumento y en particular este Capítulo le confieren o aquellos que el Juez establezca en su favor.

Si el Arrendatario, por sí, sus controladores o personas relacionadas, tuviese dos o más Locales arrendados simultáneamente y alguno de ellos se encontrare en incumplimiento



grave de sus obligaciones, la Arrendadora estará facultada para dar término anticipado, con efectos inmediatos o *ipso facto*, y sin necesidad de declaración judicial o arbitral, a todos o algunos de los contratos vigentes de esa Arrendataria. Adicionalmente, la Arrendadora estará facultada para cobrar parte o la totalidad de las garantías constituidas por el Arrendatario o sus controladores o personas relacionadas en dichos contratos.

CAPÍTULO XXI: DERECHO DE LA ARRENDADORA PARA CEDER Y/O CONSTITUIR EN GARANTÍA EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Ninguna estipulación de este documento o del Contrato de Arrendamiento limitará o podrá ser interpretada como limitación del derecho de la Arrendadora o del propietario del inmueble para ceder y/o disponer y/o constituir y/o dar en garantía los contratos de arrendamiento y/o los derechos y acciones que de él emanan a su favor y, en general, para celebrar cualquier acto, contrato o convención respecto de los bienes, activos y derechos antes mencionados sin que a causa o como consecuencia de cualesquiera de tales actos puedan invocarse o reclamarse perjuicios, daños o multas por los Arrendatarios ni solicitarse la terminación de los Contratos de arrendamiento. En tales casos, la Arrendadora conservará no obstante el acto, contrato o convención celebrado, la totalidad de los derechos, facultades y atribuciones que le confiere este instrumento y que dicen relación con la administración, gestión, funcionamiento, etc. del Centro Comercial, en los términos expuestos en estas Normas Generales. Igualmente, en los casos antes indicados, los Contratos de arrendamiento en vigor a la época del respectivo acto, contrato o convención permanecerán plenamente vigentes en los términos pactados, al igual que todas y cada una de las garantías existentes a tales fechas que caucionen el cumplimiento de las obligaciones de los Arrendatarios, de acuerdo con lo estipulado en este instrumento y en el Contrato de arrendamiento.

Del mismo modo, la Arrendadora o el propietario del inmueble, quedan expresamente facultados para enajenarlo.

Asimismo, la Arrendadora queda facultada para constituir prenda mercantil y mandato de cobro en favor de terceros, respecto de las rentas pactadas o de los créditos que se hayan establecido en su favor en el Contrato de arrendamiento.

El Arrendatario acepta desde ya, la enajenación del inmueble o la cesión del Contrato y de la misma manera, la prenda y el mandato que pudieren constituirse en favor de terceros, y será notificación suficiente para ello el aviso que se envíe al Arrendatario al efecto en los termino estipulados en el capítulo relativo a "Las Comunicaciones En General".

CAPÍTULO XXII: DEUDAS DE LOS ARRENDATARIOS

La Arrendadora no será responsable frente a terceros, respecto de obligaciones de cualquier especie que hayan sido asumidas por los Arrendatarios, sea cual fuere su naturaleza, aún referente a las obras, instalaciones, servicios y beneficios incorporados a los Locales Comerciales, módulos, espacios y/u otras áreas del Centro Comercial.



Los Arrendatarios no permitirán que en los documentos tributarios referentes a compras que realizaren o servicios que contrataren, conste el nombre del Centro Comercial o el de la Arrendadora salvo que sea como indicación de dirección y localización.

Aunque por equivocación fuere incluida la razón social de la Arrendadora o del Centro Comercial de acuerdo con lo antes señalado, el Arrendatario deberá gestionar y corregir el error en el plazo máximo de 5 días después de ser recibidas e informar de todo el proceso a la Arrendadora y a quien corresponda.

CAPÍTULO XXIII: RESTITUCIÓN DE LOS LOCALES ARRENDADOS AL TÉRMINO DEL CONTRATO

Al término del Contrato de Arrendamiento, sea por cumplimiento del plazo convenido o por cualquier otra causa que sobrevenga, el Arrendatario deberá restituir el Local Comercial, módulo o espacio conforme a lo dispuesto en el respectivo Contrato y/o a lo señalado en las presentes normas ya sea en la fecha de vencimiento del plazo o en la fecha que informe la Arrendadora, según corresponda. Debiendo entregar de forma adicional las llaves del Local, módulo o espacio Comercial a la Arrendadora, a fin de que ésta verifique su estado en lo que concierne a la conservación y funcionamiento de los equipos e instalaciones existentes.

La restitución del Local, módulo o espacio se llevará a cabo mediante la entrega material al representante de la Arrendadora designado al efecto. En esa misma oportunidad, la Arrendataria deberá entregar los comprobantes que acrediten que el Local, módulo o espacio Comercial se encuentra libre de toda deuda, y en especial por concepto de suministros de energía eléctrica, agua potable o por cualquier otro servicio o gasto que se haya generado hasta el último día en que ocupó el Local, módulo o espacio Comercial, de lo que se levantará un Acta de Restitución.

El Arrendatario restituirá el Local, módulo o espacio Comercial arrendado a la Arrendadora en buenas condiciones, considerando el desgaste derivado del uso natural y legítimo y del transcurso del tiempo. Para estos efectos la Arrendataria, pondrá el Local, módulo o espacio a disposición de la Arrendadora totalmente desocupado, limpio en estado de obra gruesa habitable, con su radier afinado, salvo solicitud escrita por parte de la Arrendadora.

Sin embargo, el Arrendador deberá avisar al Arrendatario con al menos veinte días de anticipación a la fecha de término del Contrato, las condiciones en que este deberá restituir el Local, módulo o espacio.

Si la Arrendadora opta por conservar las Mejoras introducidas por la Arrendataria, esta deberá restituir el Local, módulo o espacio con aquellas que señale la Arrendadora, sin que la Arrendataria pueda exigir indemnización alguna por dicho concepto. Por el contrario, si la Arrendadora expresa su voluntad de que las Mejoras sean retiradas, la Arrendataria



deberá retirarlas a su exclusivo cargo y costo, antes de la fecha en que deba realizar la restitución del Local, módulo o espacio de tal forma que esta se verifique dentro en el plazo dispuesto para ello y en la forma establecida en este Capítulo.

Si, requerido el retiro de las Mejoras por la Arrendadora, la Arrendataria no lo hubiese realizado en la forma y plazos establecidos, quedará esta última obligada por ese incumplimiento al pago de la Multa Diaria hasta la restitución del Local, módulo o espacio en las condiciones acordadas, sin perjuicio del derecho de la Arrendadora para cobrar la renta, Servicios de Administración y básicos del Local, módulo o espacio por todo el tiempo que transcurra hasta la restitución material efectiva del Local, módulo o espacio en las condiciones convenidas.

Sin embargo, si la Arrendadora recibiere el Local, módulo o espacio Comercial en condiciones distintas de las dispuestas por ella, podrá encomendar a un tercero los servicios necesarios para que el Local, módulo o espacio cumpla con lo requerido, todo ello, por cuenta del Arrendatario, quedando este obligado al pago de todos los costos que su incumplimiento irrogare a la Arrendadora.

Si, fuera de los casos regulados precedentemente, la Arrendataria, de hecho, continuare ocupando el Local, módulo o espacio más allá del término del Contrato, incurrirá en la Multa Diaria en beneficio de la Arrendadora, hasta la restitución efectiva del Local, módulo o espacio sin perjuicio de la obligación de la Arrendataria de pagar la renta y demás obligaciones que correspondan, por todo el período hasta la restitución efectiva.

La Arrendataria no tendrá derecho a cobrar a la Arrendadora al término del Contrato ni en ningún otro momento, suma de dinero alguna por concepto de derecho de llaves u otro de similar naturaleza, ni podrá condicionar la restitución del Local, módulo o espacio Comercial al pago previo de tales derechos.

CAPÍTULO XXIV: DE LAS COMUNICACIONES EN GENERAL

Cualquier aviso o comunicación de aquellos estipulados en el presente instrumento, que deba efectuarse entre las Partes, deberá constar por escrito y podrá ser dirigido al domicilio indicado en el Contrato respectivo, sin perjuicio que respecto de la Arrendataria siempre la Arrendadora podrá dirigir el aviso o comunicación al Local, módulo o espacio entregado en arriendo y será considerado suficiente:

i/ Si se despacha por correo certificado, entendiéndose efectuada el tercer día contado desde la fecha en que la referida comunicación haya sido entregada en cualquier oficina de Correos.

ii/ Si la comunicación es efectuada por carta certificada enviada por medio de un Notario Público, entendiéndose efectuada al tercer día contado desde la fecha de envío estampada por el Notario.



iii/ Si la comunicación es entregada materialmente en el Local, módulo o espacio y consta en su recibo la firma del Encargado o Jefe de Local, módulo o espacio se entenderá notificada en esa misma fecha.

Todo cambio de dirección deberá ser puesto en conocimiento de la otra parte oportunamente, a más tardar, dentro de los cinco días siguientes a la fecha en que dicho cambio se produzca, en cualquiera de las formas señaladas previamente.

Lo anterior se debe entender sin perjuicio de aquellos casos en que se regule una forma de comunicación o notificación especial, casos en los que prevalecerá esta última.

CAPÍTULO XXV: INFRACCIÓN E INCUMPLIMIENTO.

Toda infracción a las presentes Normas Generales o cualquier incumplimiento de alguna de las estipulaciones establecidas en estas por parte del Arrendatario, que no tenga asignada una pena específica, será multada con un treintavo de la renta de arrendamiento mensual promedio de los últimos tres meses, por cada día de incumplimiento o fracción, en adelante la "**Multa Diaria**", más la posibilidad de término anticipado del Contrato.

Si la Arrendadora en cualquier tiempo tolera, acepta o permite cualquier mora o infracción contractual o legal; si deja de aplicar al Arrendatario reacio e incumplidor alguna sanción en que él haya incurrido, condona o reduce una multa u obligaciones contractuales del Arrendatario; si le concede plazo adicional para el cumplimiento de una obligación, o si practica o se abstiene de hechos o actos que impliquen tolerancias en las faltas o relevo de penas, nada de ello constituirá ni podrá interpretarse en modo alguno como una modificación o sustitución de las cláusulas, obligaciones y/o condiciones contractuales o precedentes a ser invocados por el Arrendatario, el beneficiario o por terceros, siendo considerada mera liberalidad de la Arrendadora y de lo cual no se origina ninguna obligación para ella.

La Arrendataria faculta irrevocablemente a la Arrendadora o al administrador del inmueble arrendado, indistintamente, para que cualquiera de ellos pueda dar a conocer la situación de morosidad en el pago de la renta de arrendamiento, Servicios de Administración y/o servicios básicos del Local, módulo o espacio arrendado, proporcionando dicha información a cualquier registro o banco de datos personales, con el objeto que sea divulgado, relevando la Arrendataria a la Arrendadora y al administrador del inmueble arrendado de cualquier responsabilidad que se pudiera derivar al efecto.

De forma adicional el Arrendatario faculta en forma irrevocable a la Arrendadora para que, en caso de retardo en el pago de las rentas de arrendamiento, Servicios de Administración y/o servicios básicos del Local, módulo o espacio requiera a las compañías de suministros correspondientes la suspensión de los servicios respectivos o proceda a suspenderlos por sí misma cuando corresponda.



La falta de ejercicio de un derecho por la Arrendadora, en caso de incumplimiento del Arrendatario, no constituirá una renuncia a este derecho, ni un precedente, en caso de un suceso ulterior de la misma naturaleza.

La Arrendadora permanecerá en todo momento libre de exigir la completa observancia de las estipulaciones y obligaciones del presente instrumento, aún en el caso que ella hubiere anteriormente tolerado o aceptado el incumplimiento, aunque fuere total, de una u otra obligación del Arrendatario.

Ninguna demora u omisión de cualquiera de las partes contratantes en ejercer cualquier derecho o poder que se derive del no cumplimiento o la no ejecución de cualquiera de las cláusulas de este documento, o del Contrato de Arrendamiento, alterará ese derecho o poder o constituirá renuncia a él. Una renuncia de cualquiera de las partes a los convenios, condiciones o acuerdos a ejecutar por cualquiera de las partes no constituirá renuncia ni rompimiento de los otros convenios, condiciones o acuerdos contenidos en este documento o en el Contrato, a menos que se estipule expresamente de otra forma.

Los derechos, privilegios y recursos que disponen las partes se considerarán acumulativos y el ejercicio de cualquier recurso no se considerará renuncia a ningún derecho, recurso o privilegio previsto en este documento, en el Contrato, o por ley o por equidad.

CAPÍTULO XXVI: SEGURIDAD

El Arrendador, a través de su Departamento de Seguridad del Centro de Comercial, mantendrá el orden, la seguridad, y apoyará en la orientación general de los Arrendatarios como de sus dependientes, funcionarios y/o cualquier persona que haga uso de sus instalaciones comunes o de los servicios brindados en el Centro (de) Comercial como en los estacionamientos y el control de la circulación de vehículos.

Es de responsabilidad de cada Arrendatario cumplir y hacer cumplir las normas de seguridad y, si fuera aplicable, la legislación pertinente. Será de obligación de los Arrendatarios mantenerse permanentemente informados sobre las normas de seguridad que dicte en el futuro la Administración del Centro de Comercial.

Todo y cualquier objeto o documentación encontrado en el Centro Comercial, deberá ser enviado al Departamento de Seguridad.

Cualquier hecho que pueda atentar contra la seguridad del Centro de Comercial, sus funcionarios y Arrendatarios, debe ser comunicado de inmediato al Departamento de Seguridad.

CAPÍTULO XXVII: VARIOS

- a) Irrenunciabilidad: si alguna de las Partes dejase de exigir el cumplimiento de alguna de las disposiciones contenidas en el presente instrumento o en Contrato, ello no será en



ningún caso interpretado como una renuncia a la estipulación, y de ninguna manera afectará la validez de este, o el derecho de dicha parte para posteriormente exigir el cumplimiento de esa o cualquier otra estipulación.

- b) Principio de Protección: las Partes convienen en que la ilegalidad, vicio o inconsistencia que pudiera presentar alguna parte del Contrato o de las presentes Normas Generales no provocará el efecto de viciarlos en su totalidad; de manera que subsistirán las demás disposiciones no impugnables, a menos que las Partes, de común acuerdo, establecieren algo en contrario.
- c) Interés Máximo Convencional: cada vez que el Arrendatario se retrasare en el pago de una o más, y en el todo o parte de sus obligaciones de dinero asumidas en el Contrato, sus Anexos o las presentes Normas, a dicha suma se le aplicará el interés máximo convencional que resulte de lo dispuesto en la Ley dieciocho mil diez, desde la fecha de vencimiento hasta la de pago íntegro de la misma.
- d) La Arrendataria no tendrá derecho para cobrar a la Arrendadora, al término del Contrato, ni en ningún otro momento, suma de dinero alguna por concepto de derecho de llaves, *goodwill* u otro de similar naturaleza, ni podrá condicionar la restitución del local al pago previo de tales derechos.
- e) Plazos: todos los plazos establecidos en estas Normas Generales, en el Contrato de Arrendamiento o en cualquier otro instrumento generado por las Partes, serán de días corridos, a menos que expresamente se especifique algo distinto; y si el día correspondiente al vencimiento del respectivo plazo fuere sábado, domingo o festivo, el plazo se prorrogará con todos sus efectos hasta el día hábil siguiente.

CAPÍTULO XXVIII. CONFORMIDAD AL DERECHO CHILENO

El presente documento y el Contrato de Arrendamiento estarán regidos por las leyes chilenas y serán interpretados de acuerdo con el derecho chileno, salvo que las partes hayan estipulado en el Contrato norma diversa.

Si alguna de las estipulaciones del presente documento y del Contrato, en todo o en parte, perdieren su validez u obligatoriedad, o no pudieren legalmente ser cumplidas o aplicadas, a toda persona o en toda circunstancia, el resto del presente documento y del Contrato y de sus estipulaciones, será plenamente válido, exigible y aplicable. Asimismo, si alguna de las estipulaciones de los mismos, perdieren su validez u obligatoriedad o no pudieren legalmente ser cumplidas o aplicadas a ciertas personas o en ciertas circunstancias, esa o esas estipulaciones serán plenamente válidas, exigibles y aplicables a las demás personas y en las demás circunstancias.



CAPÍTULO XXIX: RESOLUCION DE CONFLICTOS

Cualquier dificultad o controversia que se produzca entre los contratantes respecto de la aplicación, interpretación, duración, validez o ejecución de este instrumento, del Contrato, o que surja por cualquier otro motivo será sometida al conocimiento de los Tribunales Ordinarios de Justicia, con jurisdicción en la comuna de Santiago.

CAPÍTULO XXX: INSCRIPCIÓN Y ALZAMIENTO DEL CONTRATO

En el evento que el Arrendatario hubiese inscrito el Contrato de Arrendamiento en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, asumirá por ese solo acto, la obligación de tramitar el alzamiento de toda inscripción que haya practicado, una vez que el Contrato haya terminado, debiendo presentar a la Arrendadora copia del certificado que acredite dicho alzamiento. En caso de incumplimiento de esta obligación se aplicará la Multa Diaria que se indica en estas Normas Generales, hasta que se cumpla efectivamente con la obligación de alzamiento.

Los costos, impuestos y/o derechos que deriven de los trámites antes referidos serán de cargo exclusivo de la Arrendataria.

PROTOCOLIZADO
N° 15.246
REPERTORIO
FECHA 22/12/23

