



MODIFICACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En Santiago de Chile, a **04 de Octubre de 2023**, **CENCOSUD INMOBILIARIA S.A**, R.U.T. **76.951.464-3**, con domicilio en Avenida Presidente Kennedy número 9001, Las Condes, Santiago, representada en este acto por don **CRISTIAN SIEGMUND GEBERT**, C.I. **10.676.837-4**, y por doña **MARÍA INÉS BUZADA SALAZAR**, C.I. **10.999.189-9**, todos del mismo domicilio social, en su calidad de apoderados, por una parte, en adelante "La Arrendadora", y por la otra parte, **J I S PARKING SPA**, R.U.T. **76.063.822-6**, con domicilio en Av. Matucana 40, Estación Central, Región Metropolitana, representada en este acto por don **MARCELO ALEJANDRO INZUNZA GONZALEZ**, C.I. **10.033.741-K**, del mismo domicilio social, en calidad de apoderado, en adelante "La Arrendataria", se declara y acuerda:

PRIMERO: Con fecha **17 de Noviembre de 2022**, se suscribió entre **CENCOSUD INMOBILIARIA S.A** y **J I S PARKING SPA**, un contrato de arrendamiento por el Espacio **Nº6012** del Centro Comercial denominado "Jumbo Los Angeles", ubicado en Av. Ercilla 190, en adelante e indistintamente el "Contrato de Arrendamiento", cuyos términos y condiciones no se transcriben por ser de conocimiento de ambas partes.

SEGUNDO: Por este acto, las partes acuerdan modificar el Artículo 2 y Anexo 1 del Contrato de Arrendamiento, en el sentido que la **puesta a disposición** del espacio Arrendado fue el día **01 de Marzo de 2023**.

TERCERO: Asimismo, las partes acuerdan modificar el Artículo 3 y Anexo 1 del Contrato de Arrendamiento, en el sentido que el plazo de vigencia del arrendamiento es computado a partir del día **01 de Marzo de 2023**, venciendo en consecuencia el día **29 de Febrero de 2024**.

CUARTO: Las partes dejan constancia que el presente documento forma parte integrante del Contrato de Arrendamiento firmado el **17 de Noviembre de 2022**, y que en lo no modificado, mantienen plena vigencia sus cláusulas.



En señal de aceptación se firma el presente instrumento en tres ejemplares de idéntico tenor, quedando uno en poder del Arrendatario y dos en poder de la Arrendadora.

p/p J I S PARKING SPA
MARCELO ALEJANDRO INZUNZA
GONZALEZ
ARRENDATARIO

p/p CENCOSUD INMOBILIARIA S.A
CRISTIAN SIEGMUND GEBERT
MARÍA INÉS BUZADA SALAZAR
ARRENDADORA

IM
IM

DAG
DAG

MIS
MIS



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO TRANSITORIO
CONDICIONES PARTICULARES

En Santiago de Chile a 17 de Noviembre del 2022, entre Cencosud Inmobiliaria S.A., RUT 76.951.464-3, con domicilio en AVDA. PRESIDENTE KENNEDY 9001 , Comuna de LAS CONDES , Región XIII - Metropolitana, representada en este acto por don **SEBASTIAN RIVERA MARTINEZ , C.I. 12.869.193-6** y por don **MARTIN RODRIGUEZ SILSCHER , C.I. 11.842.055-1** , a título de APODERADOS, por una parte, en adelante "LA ARRENDADORA", y J I S PARKING SPA, RUT 76.063.822-6, con domicilio en AVDA. MATUCANA 40 , METROPOLITANA, ESTACION CENTRAL, XIII - Metropolitana, representada en este acto por don **MARCELO ALEJANDRO INZUNZA GONZALEZ, C.I. 10.033.741-K**, en su calidad de **APODERADO**, mismo domicilio de su representada, en adelante "EL ARRENDATARIO", por la otra parte, se conviene celebrar el presente Contrato de Arrendamiento, con sujeción a lo indicado en las Condiciones Generales y a las Condiciones Particulares que a continuación se detallan:

ARTICULO 1:

OBJETO DEL ARRENDAMIENTO: ESTACIONAMIENTOS

DENOMINACION COMERCIAL: J & S PARKING

ARTÍCULO 2 - LOCAL ARRENDADO:

En cuanto a la ubicación del / o los locales arrendados, el número asignado, superficie y fecha de puesta a disposición , se estará al Anexo N°1, que se adjunta al presente contrato, el que debidamente firmado por las partes, formará parte integrante del contrato.

ARTICULO 3 - PLAZO DEL ARRENDAMIENTO: En cuanto al plazo de vigencia del presente contrato se estará a lo estipulado en el Anexo N°1, que se adjunta y que para todos los efectos legales forma parte integrante del contrato.

ARTICULO 4 - RENTA DE ARRENDAMIENTO o VMM: La renta del Arrendamiento mensual, será el equivalente en pesos, moneda legal, a la suma indicada en Unidades de Fomento(UF), según el Anexo 1 de este instrumento, más I.V.A., la cual se pagará dentro de los diez primeros días de cada mes. Esta renta se comenzará a pagar a contar del día de inicio de la vigencia del plazo de arrendamiento de acuerdo a lo indicado en el Anexo N° 1, conforme al valor de Unidades de Fomento(UF) vigente al día de pago efectivo de la obligación.

ARTICULO 5 - DEPOSITO EN GARANTÍA: El Arrendatario paga en este acto, en concepto de garantía de las obligaciones asumidas, la suma equivalente en pesos moneda legal a Unidades de Fomento CINCUENTA (UF 50,00) .

ARTICULO 6 - SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN, MANTENIMIENTO, CONSERVACIÓN, Y FONDO DE PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD:

6.1- La administración y mantenimiento de todas las instalaciones y áreas comunes del Centro Comercial, estarán a cargo de la Arrendadora o de una empresa designada por ésta. Estos comprenden, entre otros, los suministros de energía eléctrica, luz, aire acondicionado, necesarios para el funcionamiento del local o espacio asignado. Por estos servicios el Arrendatario pagará en este acto una suma equivalente al **DIEZ**



por ciento (10,00%) de la Renta de Arrendamiento correspondiente, más I.V.A., según el Anexo N°1 de este instrumento.

6.2.- Asimismo, la Arrendadora o la sociedad que ésta designe, prestará servicios de promoción y publicidad a favor del Centro Comercial. Por estos servicios el Arrendatario pagará en el acto una suma equivalente al **CERO por ciento (0,00%)** de la Renta de Arrendamiento correspondiente, más I.V.A., según el Anexo N°1 de este instrumento.

ANEXO N°1

Centro comercial	División	Nivel	SUP (M2)	Espacio o NRO	Fecha Pta. A dispos.	Plazo Desde	Plazo Hasta	Renta de Arrendamiento Mensual (VMM)	Renta de Arrendamiento Total	Serv.de Admin, mantenimiento, conservación Total	Fondo de Promoción y Publicidad Total	Renta de Arrendamiento + Servicios y Publicidad Total
J695 JUMBO Los Angeles	Av. Ercilla 190	Nivel 1	5.310,50	6012	01/12/2022	01/12/2022	30/11/2023	UF 30,00 más IVA	UF 360,00 más IVA	UF 36,00 más IVA	UF 0,00 más IVA	UF 396,00 más IVA
Total								30,00 más IVA	360,00 más IVA	36,00 más IVA	0,00 más IVA	396,00 más IVA

CLAUSULAS ADICIONALES:

PRIMERA: Por este acto las partes acuerdan que el Arrendatario pagará por concepto de SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN, MANTENIMIENTO, CONSERVACIÓN contemplado en el artículo 6.1, una suma equivalente al **DIEZ por ciento (10,00%)** de la Renta de Arrendamiento correspondiente, más I.V.A., suma que se integra de la siguiente forma:

a) Mediante el pago de DOCE (12) cuotas mensuales, iguales y consecutivas, sin intereses de **Unidades de Fomento TRES COMA CERO (UF 3,00.-) más IVA**, cada una, con vencimientos al día 1° de cada mes, a contar del **01 de DICIEMBRE del 2022**.

SEGUNDA: Por este acto el Arrendatario viene en autorizar a Cencosud Inmobiliaria S.A., RUT 76.951.464-3 para que las facturas que se emitan conforme al presente instrumento, le sean enviadas vía email a la siguiente dirección electrónica _____ * marceloinzunza@jisparking.com

En virtud de lo anterior el Arrendatario acepta que para cumplir con lo establecido por el artículo 4° y artículo 5° letra c) de la ley 19.983, será suficiente con la presentación del presente instrumento adjuntando copia de la factura emitida a nombre del Arrendatario por la Arrendadora y enviada a la dirección electrónica señalada precedentemente. Sin perjuicio de lo anterior el Arrendatario se obliga a enviar al domicilio de la Arrendadora señalado en la comparecencia, una copia firmada de dichas facturas.

Será de absoluta y exclusiva responsabilidad del Arrendatario comunicar por escrito a la Arrendadora cualquier cambio de dirección electrónica; a los efectos anteriores dicha notificación deberá efectuarse por medio de carta certificada dirigida a la Arrendadora a su domicilio indicado en la comparecencia, liberándose esta última de cualquier responsabilidad por el envío de las facturas a la dirección electrónica indicada en este instrumento mientras no se le haya notificado su cambio en la forma antes indicada.-



TERCERA:

Responsabilidad Penal de la Arrendadora.

Las partes declaran expresamente que han tomado conocimiento de las disposiciones de la Ley N°20.393 sobre Responsabilidad Penal de las Personas Jurídicas y de los Delitos de que ésta contempla.

En consideración a ello, el ARRENDADOR ha implementado un "Modelo de Prevención de Delitos" ("MPD"), en cumplimiento de sus deberes de dirección y supervisión, modelo que incluye la relación del ARRENDADOR con sus arrendatarios, contratistas, subcontratistas, agentes proveedores y cualquier otra empresa, organismo o entidad con la cual contrate, sea de carácter público o privado.

En atención a lo anterior, las partes se obligan a:

- i. Participar sólo en negocios legítimos que no contravengan la legislación nacional vigente.
- ii. Adoptar controles internos eficientes y eficaces que prevengan la comisión de los delitos señalados en la Ley N°20.393, por parte de sus propios trabajadores evitando incurrir en responsabilidad penal como persona jurídica. En relación con ello, el ARRENDATARIO declara que ni éste ni alguno de sus trabajadores, han sido condenados por las conductas referidas en dicha norma.
- iii. Conocer y cumplir, en lo que le sea aplicable como ARRENDATARIO, durante la vigencia del contrato, con las normas del Código de Ética del ARRENDADOR, disponible en la página web www.cencosud.com.
- iv. Reportar al Encargado de Prevención de Delitos del ARRENDADOR todo pago, transacción o la realización de cualquier conducta delictual contemplada en la Ley N°20.393, y en general, informar de cualquier conducta sospechosa que involucre a los Colaboradores del ARRENDATARIO que pueda conllevar la responsabilidad penal del ARRENDADOR o de CENCOSUD.
- v. Acceder, cuando lo requiera ARRENDADOR, a costo de éste, a la realización de auditorías independientes que permitan establecer el cumplimiento de la Ley N°20.393.
- vi. Cooperar oportunamente y de buena fe con cualquier investigación que lleve adelante el ARRENDADOR frente al conocimiento o indicio que adquiera sobre la realización de alguna de las conductas establecidas en la Ley N°20.393 o conductas que vayan en contra del Código de Ética de CENCOSUD;
- vii. No efectuar a nombre del ARRENDADOR y sus empresas relacionadas, o en beneficio de ellas, cualquier especie de pago indebido o ilegítimo a funcionarios de la administración pública de cualquier tipo de repartición.
- viii. Tomar inmediatamente todas las medidas que sean necesarias para esclarecer hechos que revistan caracteres de alguno de los delitos contemplados en la Ley N° 20.393 o violación de las normas y principios que informa el Código de Ética de Cencosud por parte de algún trabajador del ARRENDATARIO y evitar cualquier daño eventual al patrimonio o imagen del ARRENDADOR, por tales conductas.
- ix. Mantener indemne de cualquier perjuicio causado al ARRENDADOR en su reputación, integridad, imagen, o cualquier otra o daño patrimonial, como consecuencia de la realización de conductas contrarias a lo dispuesto en la señalada Ley o en el presente contrato, para lo cual el ARRENDADOR se reserva todas las acciones judiciales pertinentes. El incumplimiento de alguna de las obligaciones establecidas en la presente cláusula por parte ARRENDATARIO, dará derecho al ARRENDADOR de resolver en forma inmediata el presente contrato, sin que de ello resulte para el Arrendador responsabilidad alguna, y sin perjuicio de los derechos y acciones que pudieran surgir a su favor, por tal incumplimiento.

CUARTA: Las partes acuerdan en este acto que los clientes de Jumbo Los Ángeles, objeto del presente contrato, tendrán los siguientes descuentos en la tarifa de estacionamiento:

- 1.- Desde el inicio del cobro de éste y hasta los 30 minutos de Parking, por compras mayores a \$20.000, será liberado.



2.- Desde el inicio del cobro de éste y hasta los 90 minutos de Parking, por compras mayores a \$90.000, será liberado.

3.- Desde el inicio del cobro de éste y hasta los 30 minutos de Parking, será liberado para clientes que retiren las compras hechas por internet en Jumbo.cl.

Para hacer aplicable los descuentos antes mencionados, se deberá presentar la boleta respectiva de compra en Supermercado Jumbo Los Ángeles.

Se deja constancia en este acto, que los valores fijos por cobro de estacionamiento será el equivalente a \$25 pesos, por minuto.

QUINTA:El Arrendatario y/u operador no podrá exceder los límites de tarifas establecidas por la Ley 20.967 en el cobro de estacionamientos. El incumplimiento de esta cláusula dará derecho a la Arrendadora a resolver de pleno derecho el presente contrato sin obligación de indemnización alguna en favor del Arrendatario.

SEXTA:Responsabilidad

La Arrendadora no será responsable por daños o robos que puedan ocurrir en el espacio arrendado. Por tanto, el Arrendatario será responsable de todo daño personal o material que se genere con motivo de la utilización del espacio arrendado, asumiendo, en el caso que corresponda, la responsabilidad de indemnizar los eventuales daños o perjuicios, ya sean morales o patrimoniales que pudiera sufrir tanto la Arrendadora como terceros por dicha causa. Asimismo, el Arrendatario mantendrá exenta de toda responsabilidad a la Arrendadora ante eventuales reclamos o alegaciones de todo tipo por parte de terceros, originados por cualquier causa relacionada con el objeto de este contrato.

En prueba de conformidad se firman tres ejemplares de un mismo tenor y a iguales efectos.


p/J I S PARKING SPA
MARCELO ALEJANDRO INZUNZA
GONZALEZ

ARRENDATARIO


Sebastián Rivera M. (18 nov. 2022 18:27 GMT-3)


Martín Rodríguez (18 nov. 2022 14:20 GMT-3)

p/CENCOSUD INMOBILIARIA S.A.
SEBASTIAN RIVERA MARTINEZ
MARTIN RODRIGUEZ SILSCHER
ARRENDADORA

AUTENTICACIÓN
NOTARIAL EN CORSO
AUTORIDAD AL JUNDO


IM


DAG


MIS


CG

Firmo ante mi al anverso solamente don MARCELO ALEJANDRO INZUNZA GONZALEZ, C.N.I. 10.033.741-K en representación de JIS PARKING SPA. RUT: 76.063.822-6, como la Arrendataria, quien acredita identidad con su cedula de identidad respectiva. Santiago 05 DE DICIEMBRE DE 2022.-



Isabel Peña Lezaeta
Notario Suplente
34º NOTARIA DE SANTIAGO
EDUARDO DIEZ MORELLO



"ANEXO B"

NORMAS GENERALES DE FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO COMERCIAL

I.	FINALIDAD DEL CENTRO COMERCIAL	3
II.	CONSTRUCCION DEL CENTRO COMERCIAL	3
III.	DEFINICIONES Y ACLARACIONES	3
IV.	MODIFICACIONES Y REFORMAS DEL CENTRO COMERCIAL	5
V.	NORMAS DE FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO COMERCIAL	6
VI.	UTILIZACIÓN DE LOS LOCALES ASIGNADOS	6
VII.	APERTURA OBLIGADA DEL LOCAL ARRENDADO	10
VIII.	STOCK DE MERCADERÍAS	10
IX.	UTILIZACIÓN DE LAS ÁREAS COMUNES	11
X.	PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO	13
XI.	PLAZO DE LA ARRENDAMIENTO	13
XII.	RENTA DE ARRENDAMIENTO	13
XIII.	VALOR PORCENTUAL MENSUAL	14
XIV.	FISCALIZACIÓN DE LA VENTA	15
XV.	SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN, MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN	16
XVI.	SEGUROS	19
XVII.	COMITÉ DE PUBLICIDAD	22
XVIII.	REGLAMENTOS INTERNOS	24
XIX.	DERECHO DE LA ARRENDADORA PARA CELEBRAR CONTRATOS	24
XX.	CESIÓN DEL CONTRATO POR EL ARRENDATARIO	24
XXI.	SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO: MULTAS Y TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	25
XXII.	MODIFICACIONES DEL CONTRATO	26
XXIII.	DEBER DE DISCRECIÓN	26
XXIV.	SUCESORES LEGALES	27

XXV.	MARCAS Y LOGOTIPOS DEL CENTRO COMERCIAL	27
XXVI.	EXIGENCIAS DE LOS PODERES PÚBLICOS	27
XXVII.	CUMPLIMIENTO DE LEYES Y REGLAMENTOS	28
XXVIII.	FALTA DE RESPONSABILIDAD COMÚN	28
XXIX.	FORMA DE LAS NOTIFICACIONES	28
XXX.	CAMBIO DE DOMICILIOS Y MODIFICACIONES SOCIETARIAS DEL ARRENDATARIO	28
XXXI.	CODEUDORES SOLIDARIOS	29
XXXII.	CONDICIONES SUSPENSIVAS	29
XXXIII.	CONFORMIDAD AL DERECHO	29
XXXIV.	TÍTULOS	29
XXXV.	AUTORIZACIONES A LOS ARRENDATARIOS	30





I. FINALIDAD DEL CENTRO COMERCIAL

La finalidad del Centro Comercial es reunir, en un mismo lugar, la mayor cantidad posible de actividades, distribuyendo los diversos ramos de comercios y servicios, según una planificación técnica, resultante de estudios especializados sobre las preferencias del consumidor, tendientes a brindarle el mayor confort y el máximo estímulo, facilitándole la elección, adquisición y uso de los bienes y servicios que en él se ofrecen.

Para tal efecto, es requisito indispensable que la totalidad de los Arrendatarios del Centro Comercial se atengan estrictamente a normas de funcionamiento comunes, que les permitan brindar el mejor servicio a los consumidores y obtener los mejores resultados de su explotación comercial.

II. CONSTRUCCION DEL CENTRO COMERCIAL

Este establecimiento comercial, por sus propias características, constituye un conjunto de bienes corporales e incorporeales, muebles e inmuebles ordenados a la optimización de las actividades comerciales que en él se desarrollan.

Este Centro Comercial, se caracteriza por otorgar a los comerciantes en él establecidos, el acceso a un conjunto de instalaciones, equipamiento y máquinas, y prestar a sus usuarios los servicios de administración, mantenimiento, conservación y publicidad, necesarios para desarrollar en óptimas condiciones las actividades comerciales de los distintos locales que lo integran.

III. DEFINICIONES Y ACLARACIONES

Con la finalidad de facilitar la interpretación de las expresiones contenidas en los Contratos de Arrendamiento, en estas Normas Generales de Funcionamiento, disposiciones reglamentarias que se dicten y, en general, demás convenciones a celebrarse entre Arrendadora y Arrendatarios, se establecen las siguientes definiciones y aclaraciones:

a) Áreas Comunes: Todas las dependencias e instalaciones de uso común, de cualquier naturaleza, destinadas, en todo o en parte, a su utilización o aprovechamiento por la Arrendadora y Arrendatarios, sus funcionarios, dependientes, representantes, agentes, proveedores, clientes y público, las que estarán siempre sujetas al control, disciplina y administración exclusiva de la Arrendadora.

Son áreas comunes las siguientes:

1) **Áreas de Administración:** Son entendidas como tales, aquellas que utiliza la Arrendadora a los fines de la administración del Centro Comercial.

2) **Áreas de Circulación de Servicios:** Son entendidas como tales, las destinadas a la provisión de mercaderías y servicios a los locales comerciales y de materiales y servicios del sector de operaciones del Centro Comercial, depósito de basura, subestación, galerías de mantenimiento, centro de control, sala de máquinas y medidores y áreas destinadas a los prestadores de servicios del Centro Comercial.

3) **Áreas de Circulación para clientes:** Son entendidas como tales, el Mall, áreas de estacionamiento de vehículos, jardines y paseos.

b) Centro Comercial: Es el conjunto arquitectónico construido, en una o más etapas y, que podrá ser reformado según lo decida la Arrendadora, de acuerdo con su propia planificación técnica, tendiente a ofrecer al consumidor gran variedad de bienes y servicios de naturaleza diferente, en forma armónica e integrada, internacionalmente denominado Shopping Center.



c) Codeudor solidario: Es la persona física o jurídica que asume, en forma solidaria y como principal deudor, todas las obligaciones de pago contraídas contractualmente por el Arrendatario.

d) Arrendadora: Quien cede el derecho de usar los locales que asigna al efecto de explotar uno o más rubros de comercio en el Centro Comercial, en los términos y condiciones convenidos en cada contrato, y otorga el acceso a un conjunto de servicios y condiciones adecuados para tal finalidad.

e) Arrendamiento: Contrato celebrado entre Arrendadora y Arrendatario, que tiene por objeto ceder el uso de un local en el Centro Comercial para ser destinado a la explotación, de determinado comercio o prestación de servicio. El Arrendamiento incluye también la prestación de los servicios publicitarios, de administración, mantenimiento y conservación del Centro Comercial y el acceso del Arrendatario al uso de sus máquinas e instalaciones para el ejercicio de la actividad comercial objeto del contrato.

f) Arrendatario: Persona física o jurídica a quien se cede el derecho de uso temporal de un determinado local para la explotación en el Centro Comercial, de determinada comercialización o prestación de servicios.

g) Denominación Comercial: Es el nombre que individualiza la explotación objeto de cada Arrendamiento, la que deberá ser aprobada por la Arrendadora.

h) Derecho y obligación de explotación: Es la actividad comercial o de prestación de servicios que cada Arrendatario podrá y deberá convencionalmente ejercer, en mérito del Contrato de Arrendamiento.

i) Food Court: Área del Centro Comercial, integrante del sector de Locales Satélites, que agrupa los locales destinados a la venta de comida y afines, participando de un área común de consumo, denominada "patio de comida".

j) Food Market: Área del Centro Comercial, integrante del Sector de Locales Satélites, que agrupa los locales destinados a la venta de comidas y afines, para llevar y consumir.

k) Local Arrendado: Es el espacio físico dotado de las instalaciones, maquinarias, equipos y muebles indicados en el contrato, que sean necesarios para el ejercicio de determinada actividad comercial, dentro del Centro Comercial.

l) Locales Ancias: Son locales mayores, ubicados generalmente en los extremos de los Malls, que por su tamaño y la variedad de productos que comercializan, ejercen especial atracción de público. Estos pueden ser hipermercados, grandes tiendas departamentales, áreas de esparcimiento, áreas de cines o conjuntos de tiendas especializadas agrupadas para formar un polo de atracción.

ll) Locales Satélites: Son los locales menores, que se agrupan alrededor del Mall del Centro Comercial.

m) Mall: Son las calles de circulación del público en el interior del Centro Comercial, dotadas de maquinarias, equipos e instalaciones de uso común, provistos por la Arrendadora.

n) Sector: Conjunto de locales agrupados en un área determinada, que a los fines de la distribución de los gastos que demande la prestación de los servicios de administración, mantenimiento y conservación, han sido clasificados separadamente. Por ejemplo: cada local ancla, sector de locales satélites, etc.

ñ) Shopping Center: Denominación internacional de "Centro Comercial".

o) Sociedad Administradora: Sociedad Comercial que, designada por la Arrendadora, ejerce la administración del Centro Comercial.



IV. MODIFICACIONES Y REFORMAS DEL CENTRO COMERCIAL

1. La Arrendadora se reserva el derecho de modificar o alterar, libremente, cuando lo estime conveniente, los proyectos de construcción y reformas del Centro Comercial, como así también el edificio construido o reformado, en materias tales como su distribución, división de espacios y locales, ubicación, transformación, afectación y desafectación de los Locales Arrendados y de las áreas comunes (Artículo. III, pto. a), instalaciones de uso general, playas de estacionamiento, zonas de circulación de vehículos y sectores afectados a carga y descarga de mercaderías, sin otra limitación que la de respetar la finalidad del Centro Comercial. Asimismo, podrá reubicar a los Arrendatarios en algún local distinto al asignado en el Contrato, pero de similares características dentro del Centro Comercial. En todo caso, queda establecido que las menciones que anteceden son meramente enunciativas y no limitativas.

2. En cualquier ocasión, antes o después de la aprobación final de la obra por parte de las autoridades que correspondan, como así también antes o después de inauguradas las construcciones o reformas, si existieren áreas sin aprovechamiento, en virtud de alteraciones en la edificación para atender a la conveniencia del proyecto o a la exigencia de la ley o reglamentos de las autoridades o empresas prestadoras de servicios públicos, la Arrendadora podrá, según su único y exclusivo criterio, incorporar tales áreas, enteras o divididas, a los locales que les fueren contiguos, de modo que jamás existan en el Centro Comercial áreas sin la debida y racional utilización.

3. Si las modificaciones de superficie en los Locales Arrendados representaren hasta el veinte por ciento (20%) de las pactadas, en más o en menos, ello no afectará a la subsistencia del Contrato, aunque la Renta de Arrendamiento y demás obligaciones de pago a cargo del Arrendatario, se ajustarán, en más o en menos, en la misma proporción en que hubiere aumentado o disminuido la respectiva superficie del Local Arrendado originalmente pactada. Variaciones de hasta un dos por ciento (2%) de la superficie del Local Arrendado no producirán cambios en los montos de dichas obligaciones.

4. En la hipótesis de que las modificaciones previstas en los párrafos precedentes alteraren en más del veinte por ciento (20%), aumentando o disminuyendo, las áreas de los Locales Arrendados, cada Arrendatario afectado podrá optar, dentro de los 15 días de notificado, entre:

a) Disponer la terminación anticipada de su Contrato de Arrendamiento.

b) Mantener vigente la relación contractual, con ajuste de Renta de Arrendamiento y demás obligaciones de pago del Arrendatario, en más o en menos, en la misma proporción en que hubiere aumentado o disminuido la superficie del Local Arrendado.

En ningún caso asistirá al Arrendatario derecho alguno al cobro de indemnizaciones, a título de resarcimiento de daños y perjuicios o compensación por lucro cesante.

5. En el caso de que se produjere la terminación anticipada del Contrato, autorizada en el párrafo anterior, la Arrendadora deberá devolver al Arrendatario, sin intereses, la suma de dinero que éste le hubiere pagado en razón del Contrato, por cualquier concepto, salvo las correspondientes a pagos, aportes o reembolsos por períodos devengados. Cada devolución deberá tener lugar en el término de ciento veinte (120) días a contar de la fecha de restitución del respectivo Local Arrendado.

6. Cuando, en definitiva, las medidas, superficie o ubicación del Local Arrendado fueren distintas a las consignadas en el plano que forma parte del Contrato de Arrendamiento, la Arrendadora deberá elaborar un plano rectificatorio, el que, firmado por las partes, integrará el respectivo Contrato de Arrendamiento, en sustitución, como Anexo "A".



7. Las normas contenidas en los párrafos precedentes, en cuanto a eventuales modificaciones, serán aplicables en cualquier momento durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento, por decisión exclusiva y unilateral de la Arrendadora.

8. Todo Arrendatario deberá dar libre acceso al Local Arrendado, a fin de que la Arrendadora, o quien esta indicare, realicen las obras y trabajos necesarios, de conformidad con lo pactado en este artículo, sin entorpecimientos por parte de los Arrendatarios o sus dependientes, bajo apercibimiento de responder por daños y perjuicios.

9. Los trabajos de modificación, transformación u otros, no requerirán autorización de los Arrendatarios afectados, quienes sólo podrán en tales casos ejercer los derechos antes previstos en los puntos 3, 4, 5 que anteceden, según correspondiere.

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

V. NORMAS DE FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO COMERCIAL

1. A fin de uniformar y simplificar el funcionamiento y administración del establecimiento, los Arrendatarios se obligan al cumplimiento de las obligaciones indicadas en el Contrato de Arrendamiento y sus anexos acatando las Normas de Funcionamiento, Seguridad y Disciplina que la Arrendadora dicte, en ejercicio de las facultades del respectivo contrato.

2. Los derechos y obligaciones de las partes pactados en el Contrato de Arrendamiento, prevalecerán respecto de estas Normas Generales, en caso de contradicción; y, en general, a los fines de la debida interpretación de la relación contractual.

3. El criterio adoptado para establecer la Renta de Arrendamiento, prestaciones adicionales, participación en los gastos que demande la prestación de los servicios de administración, mantenimiento y conservación, de promoción y publicidad, como la metodología adoptada para su cálculo y los plazos determinados para su pago, son elementos determinantes para la celebración del Contrato de Arrendamiento, y su subsistencia.

VI. UTILIZACIÓN DE LOS LOCALES ASIGNADOS

1. Desde la apertura del Centro Comercial, los Locales Arrendados serán destinados al desarrollo de las actividades previstas en los respectivos Contratos de Arrendamiento.

2. Ninguno de los Arrendatarios podrá usar ni permitirá la utilización, ni siquiera gratuitamente, del Local Arrendado, o parte de él, para fines diversos a los pactados, aun cuando esos usos fueren religiosos, políticos, culturales o deportivos, salvo autorización previa y por escrito de la Arrendadora.

3. Será obligación exclusiva de cada Arrendatario obtener las autorizaciones legales, reglamentarias y administrativas que fueren necesarias para la explotación de su Arrendamiento en el Local Arrendado. Por el hecho que las autorizaciones legales que obtuviere el Arrendatario, alcanzaren a otras actividades o giros comerciales, además de los establecidos en su Contrato, estos no podrán exceder las limitaciones impuestas en su Contrato, en cuanto a los alcances del arrendamiento.

4. El Arrendatario que comencare la explotación de su Arrendamiento sin la previa aprobación del local por parte de la Arrendadora, o las autorizaciones que fueren necesarias, deberá pagar a la Arrendadora la multa prevista en el artículo XXI, punto 1 a), de estas normas, la que se aplicará mientras no obtuviere la totalidad de dichas autorizaciones o no adecuare sus instalaciones conforme a las exigencias de la Arrendadora.



5. En ninguna hipótesis los Arrendatarios podrán, en ejercicio del arrendamiento, realizar los siguientes actos:

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

b) Actividades de cualquier naturaleza, de venta o exposición de cualquier tipo de mercaderías o de prestación de servicios mediante procedimientos mercantiles o publicitarios inescrupulosos o falsos.

c) Vender ni ofrecer, ni siquiera por medio de catálogos o simples muestras, mercaderías no incluidas en el rubro comercial específico objeto del arrendamiento, como asimismo ofrecer por cualquier medio, mercaderías o servicios incluidos en dicho rubro comercial específico, para ser entregados y/o pagados en un lugar distinto del Local Arrendado.

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

e) La Arrendadora tendrá el derecho de retirar, con cargo al Arrendatario cualquier cartel, afiche, folleto u objeto que, a su solo criterio, estimare perjudicial para la imagen del Centro Comercial.

6. La Arrendadora dictará Normas Reglamentarias de Seguridad, Disciplina y Funcionamiento y se esforzará para hacerlas respetar, prohibiendo, toda actividad que pudiese perturbar la normal explotación del Centro Comercial; como ser acarreo, venta ambulante, ofertas en voz alta, mendicidad, disturbios en público o actividades similares, distribución de prospectos, folletos, literatura y objetos de cualquier otra naturaleza. La Arrendadora prohibirá, igualmente, las actividades organizadas, individuales o en grupo, que considerare perjudiciales para la explotación del Centro Comercial.

7. La venta en el Mall y en áreas comunes externas del Local Arrendado, estará solamente permitida mediante autorización por escrito de la Arrendadora.

8. Cualquier alteración, directa o indirecta, de las actividades de los Arrendatarios, autorizadas en sus Contratos de Arrendamiento, será posible sólo si fuere previamente autorizada por escrito por la Arrendadora. En ningún caso podrá interpretarse que el uso y costumbre y aún la tolerancia de la Arrendadora constituye autorización tácita para tales efectos.

9. El Arrendatario no deberá realizar actos ni ejercer actividades, aunque fueren esporádicas, que pudieren dañar a su respectivo Local Arrendado o a las partes de uso común o de uso exclusivo del edificio o que fueren perjudiciales para la tranquilidad, el reposo o la seguridad, el patrimonio o la actividad de la Arrendadora y los demás Arrendatarios. Los Arrendatarios tampoco provocarán olores nocivos, molestos u ofensivos, fermentaciones, gases o cualquier humareda, polvos, vapores o ruidos fuertes o molestos, sonidos ni vibraciones originados ni emitidos en áreas comunes del Centro Comercial o en los Locales Arrendados.

10. Será responsabilidad de los Arrendatarios que sus empleados, representantes, proveedores y clientes también observen con fidelidad las normas descritas en el punto anterior.

11. Los Arrendatarios, sus empleados, representantes y proveedores, cualesquiera fueren las razones, no podrán practicar actos reñidos con la moral, las buenas costumbres o el orden público, ni con los reglamentos o normas vigentes en el Centro Comercial.

12. Cada Arrendatario deberá desempeñar sus actividades, en su totalidad, en el Local Arrendado, durante el plazo de su Arrendamiento, con diligencia, cordialidad y eficacia, a través de equipos de ventas especializados, que produzcan los mejores resultados y atiendan a la demanda del público concurrente al Centro Comercial. En las áreas de servicio, en los locales del Food Court, Food Market, áreas de entretenimiento y cines, así como en los kioscos, stands y locales transitorios, el personal de los Arrendatarios deberá vestir uniformes.



La Arrendadora podrá exigir en cualquier momento el reemplazo de los uniformes si, a su juicio, éstos no estuvieren de acuerdo con el nivel del Centro Comercial.

13. El Arrendatario se obliga a no explotar ninguna máquina automática ni dispositivos similares, accionados por monedas o fichas, para la venta de productos, mercaderías o servicios, ni cajas automáticas para la guarda o depósito de equipaje u otros bienes, ni juegos o entretenimientos pagados, sin consentimiento previo y por escrito de la Arrendadora.

14. Los Arrendatarios deberán utilizar la dirección del Centro Comercial y su denominación comercial, en la publicidad relativa a su Arrendamiento.

15. Los Arrendatarios deberán mantener sus Locales Arrendados en perfecto estado de conservación, seguridad, higiene y aseo, inclusive en lo que se refiere a sus entradas, umbrales, vidrios, marcos, vitrinas, fachadas, divisiones, puertas, accesorios, equipos, instalaciones, iluminación y ventilación, haciéndolos limpiar y pintar periódicamente, a efectos de mantenerlos en perfecto estado de conservación. Esta obligación se hace extensiva a todas las instalaciones, maquinarias, equipo y mobiliario que la Arrendadora incorpore al Local Arrendado. Si a requerimiento de la Arrendadora el Arrendatario no diere cumplimiento a las expresadas obligaciones, sin perjuicio de las sanciones que le pudieren corresponder, la Arrendadora podrá:

a) Ejecutar obras y servicios por cuenta y a costo del infractor, con facultad de resarcirse de los gastos incurridos, en monto actualizado hasta la fecha de pago con más un veinte por ciento (20%) en concepto de gastos administrativos; y

b) Aplicar las sanciones previstas en el artículo XXI, punto 1 a y b.

16. Todas las mejoras, transformaciones e instalaciones que necesitaren los Locales Arrendados con posterioridad a su puesta a disposición que expresamente no tome a su cargo la Arrendadora, serán de cargo del Arrendatario y deberán ser ejecutadas, previa autorización de las autoridades competentes y en todos los casos de la Arrendadora, prestada por escrito, conforme los planos y especificaciones que deberá presentar el Arrendatario. Estas obras deberán ser ejecutadas entre las 22 horas de un día y las 9 horas del día siguiente a fin de no causar alteraciones, incomodidades ni perjuicios que pudieren afectar al Centro Comercial o a los demás Arrendatarios.

17. El Arrendatario será responsable de todos los daños y perjuicios que por acción u omisión, propia o de sus funcionarios, dependientes o proveedores, pudieren producirse en el Local Arrendado o en cualquier otro sector del Centro Comercial. Será también responsable respecto de los daños y perjuicios que produjeren sus clientes al Local Arrendado, tanto en los bienes de su propiedad, como en aquellas instalaciones, equipos y muebles incorporados por la Arrendadora. Será de cargo exclusivo del Arrendatario, el pago integral de las reparaciones que fueren necesarias a raíz de dichos daños y perjuicios, al igual que el pago de indemnizaciones en concepto de resarcimiento de daños y perjuicios sufridos por terceros, por acción u omisión del Arrendatario, sus funcionarios, dependientes o proveedores.

18. Los Arrendatarios no podrán instalar ni depositar en los Locales Arrendados, sin previo y expreso consentimiento escrito de la Arrendadora, cualquier maquinaria, equipo, artículo o mercadería que, debido a su peso, tamaño, forma, dimensión u operatividad, pudiere causar daño a los aludidos locales o a cualquiera de las demás partes del Centro Comercial o que sobrepasaren la carga de 500 kilos por metro cuadrado o que provocaren vibraciones perjudiciales para la estructura del edificio. Además, se obligan a no sobrepasar, en ningún caso, la capacidad de carga eléctrica pactada al tenor del artículo 11 del Contrato. Cuando existiere disponibilidad, la Arrendadora, a solicitud del Arrendatario, podrá aumentar la indicada capacidad máxima a costa del Arrendatario.



19. Toda violación a las estipulaciones expresadas en el punto anterior, obligará al Arrendatario incumplidor al inmediato retiro de las instalaciones y bienes depositados en infracción, a ajustarse a la capacidad de carga eléctrica autorizada y a hacerse cargo del resarcimiento por daños y perjuicios derivados de la infracción contractual cometida, sin perjuicio de las demás sanciones que correspondan a tenor del contrato y sus anexos.

20. Las instalaciones especiales a realizarse en los Locales Arrendados, a propuesta del respectivo Arrendatario, cualesquiera fueren, requerirán aprobación escrita previa de la Arrendadora, quien fiscalizará sus ejecuciones.

21. Los Arrendatarios que instalen en sus Locales Arrendados altoparlantes, fonógrafos, televisores, pickups o cualquier otro equipo de reproducción de imagen o de sonido, los utilizarán de manera que no molesten a terceros y no sean oídos fuera de los locales donde fueren instalados. En ningún caso, podrán los Arrendatarios efectuar tales instalaciones en áreas de uso común.

22. Durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento, en cualquier época, la Arrendadora tendrá el derecho de ingresar a los Locales Arrendados, para mostrarlos a eventuales Arrendatarios futuros o bien para realizar, por razones de orden técnico, reparaciones o modificaciones en las instalaciones, como así también a fin de verificar si los Arrendatarios cumplen con las obligaciones contractuales a su cargo. Dentro de estas facultades, la Arrendadora o la empresa que ésta designe, podrá ingresar a los Locales Arrendados, a fin de verificar las condiciones de higiene y limpieza correspondientes a un Centro Comercial de primer nivel, pudiendo tomar exámenes bromatológicos, y efectuando desinfecciones o fumigaciones, si fuere necesario, sin perjuicio de aplicar las multas a que haya lugar.

23. El procedimiento previsto en el párrafo precedente, será aplicable aunque se tratare de la realización de reparaciones en beneficio de otros locales. El ejercicio de las indicadas facultades por parte de la Arrendadora, expresadas en el punto inmediato anterior y en el presente, no generará derechos a favor de los Arrendatarios, ni los facultará para reducir la Renta de Arrendamiento ni las demás obligaciones de pago asumidas al tenor del Contrato de Arrendamiento y sus anexos.

24. Los Arrendatarios sólo podrán colocar en las fachadas de sus respectivos Locales Arrendados y en el interior de los mismos, el nombre del establecimiento o denominación comercial, los que deberán constar en sus Contratos de Arrendamiento y no podrán ser sustituidos sin el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora.

25. Los Arrendatarios deberán exponer sus mercaderías, en las vitrinas de los Locales Arrendados, variando la forma de exposición periódicamente y usando las mejores técnicas de disposición, iluminación y presentación.

26. Las vitrinas y los letreros existentes en los Locales Arrendados deberán quedar iluminados, obligatoriamente, durante períodos y horarios determinados unilateralmente por la Arrendadora. La redecoración y modificación de vitrinas deberá efectuarse entre las 22 horas de un día y las 10 horas del día siguiente.

Durante el horario de atención al público, las vitrinas nunca podrán estar tapadas o sin su decoración y exhibición de productos.

27. El Arrendatario deberá obtener de la Arrendadora, aprobación escrita respecto de todos los letreros y demás elementos publicitarios, previamente a su construcción e instalación en las vitrinas o en el exterior del Local Arrendado. La Arrendadora tendrá el derecho de hacer modificar y retirar los avisos, letreros y otros elementos publicitarios que los Arrendatarios colocaren en las puertas o en los escaparates de los Locales Arrendados cuando, a su juicio, no fueren compatibles con la estética general del Centro Comercial. Los letreros no podrán en ningún caso:

a) Ser colocados en las superficies comunes.



b) Ser instalados sobre el borde neutro del Local Arrendado al Arrendatario, o sobrepasa el nivel de fachada hacia el Mall.

c) Formar un ángulo con la pared del edificio sobre el cual ellos sean fijados.

d) Tener luces intermitentes.

Ningún letrero luminoso, ni ningún medio publicitario será admitido por la Arrendadora si ésta los considerare razonablemente desagradables o peligrosos respecto de personas o bienes propios, de clientes o de otros Arrendatarios del Centro Comercial. El Arrendatario mantendrá en buen estado de funcionamiento y limpieza sus avisos, vitrinas y otros medios publicitarios. Será a cargo del Arrendatario el pago de todos los derechos, impuestos y tasas municipales inherentes a los letreros y avisos que instalare en el respectivo Local Arrendado.

28. Cualquier infracción a los puntos anteriores de este artículo, hará incurrir al Arrendatario en las multas y sanciones indicadas en el artículo XXI, punto 1 a), de estas Normas Generales de Funcionamiento.

VII. APERTURA OBLIGADA DEL LOCAL ARRENDADO

1. La explotación del rubro comercial para que el que se otorga la Arrendamiento del Local Arrendado constituye un derecho y también una obligación del Arrendatario. En ejercicio del arrendamiento el Arrendatario se obliga a cumplir los horarios de atención al público establecidos por la Arrendadora en la reglamentación respectiva. Ningún Local Arrendado podrá permanecer cerrado o interrumpir su actividad comercial dentro del horario de funcionamiento, por ningún motivo, causa o fundamento, salvo autorización de la Arrendadora, formulada en forma especial y por escrito. La violación de estas normas obligará al Arrendatario a pagar a la Arrendadora las siguientes multas diarias por cada infracción:

a) La suma de 2 UF, por atrasos de apertura, cierre anticipado o tener cerrado el local hasta una hora en un mismo día.

b) Por períodos mayores durante el mismo día, multas diarias de hasta cuatro treintavos (4/30) de Valor Mínimo Mensual.

2. Considerase interrupción de funciones, en los mismos términos del párrafo anterior, no sólo al cierre físico de los Locales Arrendados, sino también la falta de cumplimiento de las actividades del Arrendatario, en cuanto a la realización de los actos de comercio o prestación de los servicios objeto de su Arrendamiento, aunque sea parcialmente.

Se considerará como tal, entre otros hechos, que su facturación, durante tres meses consecutivos, fuere inferior al treinta por ciento (30%) del promedio de los seis meses inmediatamente anteriores, debidamente actualizados, de conformidad con lo pactado en el artículo 9, punto 1 del Contrato.

3. El Centro Comercial permanecerá abierto todos los días del año, y en horarios que determinará la Arrendadora. Si el Shopping no pudiese abrir al público, por impedimentos legales o de fuerza mayor, o por cualquier otra causa fundada que determinare la Arrendadora, como por ejemplo ocurre los días 1º de enero y 25 de diciembre, esto no dará derecho al Arrendatario a reclamo de bonificación o indemnización alguna.

VIII. STOCK DE MERCADERÍAS

1. Durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario deberá atender su local de tal forma que el surtido de mercaderías generalmente comercializado en el ramo esté 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 clientela atraída por la gran variedad de artículos en oferta.



2. A los fines de una adecuada explotación comercial, cada Arrendatario se obliga a presentar el Local Arrendado con una abundante y surtida existencia de mercadería.

3. Los Arrendatarios se obligan a mantener a la venta mercaderías de calidad, ajustándose a las estipulaciones de este Contrato.

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

IX. UTILIZACIÓN DE LAS ÁREAS COMUNES

1. Todas las dependencias e instalaciones de las áreas comunes, cualquiera sea su naturaleza, destinadas -en todo o en parte a su utilización o aprovechamiento por Arrendadora y Arrendatarios, sus funcionarios, dependientes, representantes, agentes, proveedores, clientes y público en general, estarán siempre sujetas al control, disciplina y administración exclusivos de la Arrendadora o de la Sociedad Administradora designada por ésta.

2. Se comprenden en el concepto de Superficie o Áreas Comunes, las indicadas en el artículo III, a).

3. Para desempeñar sus atribuciones de control, disciplina y administración de dichas áreas, la Arrendadora o la Sociedad Administradora tendrá derecho a establecer y a hacer cumplir, en cualquier momento, normas de conducta y reglamentos, así como modificarlas, cuantas veces lo juzgare necesario o conveniente.

4. La Arrendadora tendrá el derecho de disponer de las áreas comunes, en la forma que considere adecuada, mediante la realización de construcciones e instalaciones y sus posibles reformas y modificaciones.

5. La Arrendadora podrá cerrar, dar en Arrendamiento, fijar tarifas, cambiar de ubicación y modificar esas áreas comunes, siempre que lo juzgare necesario o conveniente, incluyendo las áreas de circulación y de estacionamiento de vehículos. Para atraer mayor número de clientes, podrá restringir, en forma permanente o transitoria, el uso del área de estacionamiento, respecto de representantes y funcionarios de la Arrendadora y Arrendatarios, vendedores y cualquiera de las personas vinculadas al quehacer del Centro Comercial.

6. La construcción, mantenimiento, fiscalización, modificación y conservación de las áreas mencionadas en los puntos 1 y 2 que anteceden, serán realizadas sin limitación ni restricción alguna por la Arrendadora, de acuerdo a su propio criterio, directamente o a través de personas o sociedades por ella contratadas.

7. Fuera del horario comercial reglamentario, el ingreso de los Arrendatarios y de cualquier otra persona al Centro Comercial, estará sujeto a las limitaciones y demás condiciones impuestas en las normas y reglamentos establecidos por la Arrendadora.

8. La Arrendadora podrá otorgar permisos o concesiones a terceros, para prestar servicios en el Centro Comercial.

9. El Arrendatario que pretenda ocupar, a título gratuito u oneroso, cualquier área de circulación o instalaciones comunes ubicadas fuera del Local Arrendado, deberá formular solicitud, por escrito, dirigida a la Arrendadora, especificando claramente, plazo, finalidad, área solicitada y, en su caso, precio ofrecido. Quedará a criterio exclusivo de la Arrendadora, acceder a estas solicitudes, pudiendo rechazarlas sin expresión de causa, ni ulterior responsabilidad.

10. Concedida la autorización de ocupación de un área de circulación o instalaciones comunes, por plazo indeterminado, la Arrendadora podrá recuperarla, en cualquier momento, mediante un aviso cursado al



Arrendatario, por carta certificada, con cinco (5) días de anticipación a la fecha en que deba efectuarse la restitución del área afectada, sin que asista al usuario derecho compensatorio alguno, salvo la restitución del precio pagado por el período de Arrendamiento no corrido.

11. Si la restitución requerida conforme al párrafo anterior no fuere cumplida, la Arrendadora podrá proceder a la liberación del área afectada, a expensas del Arrendatario incumplidor, sin perjuicio de las sanciones a que hubiere lugar.

12. Los depósitos o bodegas eventualmente disponibles, serán para el uso de los Arrendatarios que se avinieren al pago de las contraprestaciones que dispusiere la Arrendadora, respetando el "Reglamento Interno" del Centro Comercial.

13. Todas las mercaderías depositadas en esos depósitos o bodegas, lo serán bajo responsabilidad y riesgo exclusivo de los Arrendatarios depositantes, quienes nada podrán reclamar de la Arrendadora en caso de hurto, robo o siniestro de cualquier naturaleza.

14. La carga y descarga de mercaderías, de cualquier naturaleza, sólo podrá tener lugar con sujeción a las normas reglamentarias que dicte la Arrendadora, con facultad de modificarlas, en cuanto a la utilización de determinadas entradas del edificio, zonas de circulación, acceso a los Locales Comerciales y horarios generales o particulares. El Arrendatario deberá tener especial cuidado para que las entregas de mercaderías se realicen en forma y horarios pertinentes, de manera tal que no molesten a los clientes y demás Arrendatarios del Centro Comercial. El Arrendatario deberá, en caso necesario, ponerse de acuerdo con otros Arrendatarios que pudieren estar interesados respecto de la forma de recepción de determinadas mercaderías a fin de que tengan lugar de manera fluida y sin producir molestias.

15. Toda basura, desperdicios y sobras deberán ser depositados por dependientes de los Arrendatarios en el lugar, en el tipo de recipiente y horarios determinados por la Arrendadora por vía reglamentaria, con obligatoria utilización de los servicios que con tal finalidad fueren creados o autorizados por la Arrendadora.

16. En ningún lugar del Centro Comercial los Arrendatarios podrán quemar basura, desechos ni sobras, cualquiera fuere su especie.

17. Las áreas de circulación, incluso las próximas a los Locales Arrendados, serán conservadas limpias y sin obstrucciones por los Arrendatarios, sus empleados, representantes y clientes, quedando prohibida cualquier práctica o actividad que pudiere provocar congestionamientos o tumultos en los Locales Arrendados, en el Mall, en las áreas de acceso y egreso ni en cualquier otra parte del Centro Comercial o de sus inmediaciones.

18. La Arrendadora podrá colocar en el edificio del Centro Comercial antenas de uso común de radio y televisión; en cuyo caso, los Arrendatarios usuarios de esas instalaciones deberán pagar a la Arrendadora el costo proporcional de los equipos y sus instalaciones y el precio que disponga la Arrendadora a título de contraprestación por su uso.

19. Ninguna antena o instalación podrá ser colocada en las paredes externas de los Locales Arrendados, sin autorización escrita de la Arrendadora.

20. En caso de incumplimiento de la prohibición establecida en el punto anterior, la Arrendadora retirará la antena o instalación irregularmente colocada, a expensas del Arrendatario infractor.

21. Las instalaciones sanitarias sólo serán usadas para las finalidades que les son propias. En ellas no podrán ser arrojados objetos o sustancias que pudieren tapar los conductos o deteriorar cañerías o artefactos. Los Arrendatarios que incurrieren en violación de esta norma responderán por resarcimiento de daños y perjuicios, sin perjuicio de las sanciones a que hubiere lugar.



22. Los Arrendatarios no podrán utilizar dependencia alguna del Centro Comercial para propaganda, promoción o publicidad de ninguna especie, fuera de los respectivos Locales Arrendados, sin previa autorización escrita de la Arrendadora, en cuyo caso deberán obligarse al pago de la contraprestación que determinará la Arrendadora.

23. Los vidrios, mamparas, focos, tableros luminosos y demás elementos similares instalados en zonas de uso común, que fueren quebrados o dañados, serán repuestos con cargo a la cuenta de servicios de administración, mantenimiento y conservación, en la forma establecida en este instrumento.

X. PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO

Los estacionamientos del Centro Comercial estarán disponibles para todos los clientes. Todos los Arrendatarios, su personal y proveedores, contarán con estacionamiento exclusivamente, en las áreas que indicare la Arrendadora, dentro o fuera del terreno del Centro Comercial. Todo vehículo relacionado con el Arrendatario y su personal, deberá llevar en el parabrisas trasero, lado izquierdo, un distintivo (calcomanía), que indicará el número del Local Arrendado al que pertenece. Vehículos estacionados fuera del área pertinente o sin su distintivo, podrán ser remolcados por cuenta del Arrendatario respectivo, quien, además, pagará en concepto de multa, por cada día de infracción, el equivalente en pesos moneda legal a Una Unidad de Fomento (UF 1).

XI. PLAZO DEL ARRENDAMIENTO

1. El plazo del arrendamiento será el fijado de conformidad con lo previsto en el artículo 4, punto 2 del Contrato de Arrendamiento, del cual éste anexo forma parte.

2. Los Arrendatarios que tengan a su disposición el Local Arrendado con una antelación de sesenta (60) días a la inauguración del Centro Comercial o de la ampliación en que se ubicare el Local Arrendado, deberán iniciar sus actividades comerciales, pactadas en el Contrato, el día de inauguración oficial del Centro Comercial o de la ampliación indicada, bajo apercibimiento de incurrir en la multa establecida en el artículo. XXI punto 1 a), de estas Normas.

3. Los Arrendatarios que reciban el Local Arrendado con menos antelación que la mencionada en el punto inmediatamente anterior, o en el caso de estar el Centro Comercial en funcionamiento, deberán iniciar las actividades comerciales a más tardar dentro de los sesenta (60) días siguientes a la puesta a disposición del Local Arrendado, bajo apercibimiento de incurrir en la misma multa indicada en el punto anterior.

XII. RENTA DE ARRENDAMIENTO

1. Cuando la obligación de pago del Valor Mínimo Mensual comencare en el curso de un mes calendario, el Arrendatario deberá pagar el monto parcial resultante, en razón del número de días que mediaré entre la fecha de inicio de la obligación y la de finalización del mes calendario en curso, multiplicado por una treintava parte del Valor Mínimo Mensual vigente, cualquiera fuere el número de días que integren el mes calendario de que se tratare. El pago correspondiente a esta fracción de mes se facturará y pagará, conjuntamente con el Valor Mínimo Mensual que correspondiere al mes inmediatamente siguiente.

2. Al pagar la Renta de Arrendamiento, el Arrendatario no podrá efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza. Cualquier objeción a las facturas y liquidaciones de gastos deberá efectuarse por escrito a la Arrendadora una vez pagadas las mismas. La Arrendadora se pronunciará al respecto extendiendo eventuales notas de crédito, las que serán descontadas de un Valor Mínimo Mensual posterior.

3. Como prueba de cumplimiento de la obligación de pago del Arrendatario, sólo será admitida la presentación de recibo oficial emanado de la Arrendadora o del Banco autorizado para efectuar la cobranza y firmado por persona autorizada especialmente para tal fin, siendo inadmisibles la prueba testimonial, recibos no oficiales y oficiales que no hayan sido firmados por las indicadas personas.



Sin perjuicio de lo anterior, si al último día en que expira la fecha de pago no se hubiere recibido factura o recibo, el Arrendatario deberá efectuar de todas maneras el pago de la Renta de Arrendamiento y se comunicará con la Arrendadora requiriéndole la correspondiente factura.

4. El Valor Mínimo Mensual que convencionalmente correspondiere no será objeto de disminución ni aumento alguno, en razón del importe pagado por el Arrendatario en concepto de Valor Porcentual Mensual en uno o más períodos.

5. La falta de pago, en tiempo oportuno, del Valor Mínimo Mensual o del Valor Porcentual Mensual, así como de cualesquiera de las demás obligaciones de pago del Arrendatario, tales como recargo al Valor Mínimo Mensual, depósito en garantía, aportes, contribuciones, reembolsos de gastos, multas, indemnizaciones, intereses, etc., en los lugares y en las condiciones pactadas, obligarán al Arrendatario incumplidor al pago de alguna de las siguientes sanciones, según disponga a su elección la Arrendadora:

a) Intereses penales, aplicando la tasa máxima convencional vigente para operaciones reajustables, por cada día de incumplimiento, hasta el pago efectivo de lo adeudado.

b) Las multas previstas en el artículo XXI de este Anexo.

6. En atención a que la falta de pago a las empresas proveedoras de servicios de energía eléctrica, gas, agua potable, etc., por parte del Centro Comercial, en conjunto, puede producir la suspensión de dichos servicios para todo el establecimiento, la Arrendadora podrá, ante la falta de pago oportuno de sus facturas por tales conceptos, suspender el suministro de los respectivos servicios al Arrendatario que haya incurrido en retardo o mora, previo aviso por escrito enviado con una anticipación de no menos de tres (3) días. Esta suspensión, generada por causa imputable al Arrendatario, en ningún caso implicará una reducción en la Renta de Arrendamiento. Por el contrario, si la privación de tales servicios impidiere la explotación a que está afectado el Local Arrendado, serán exigibles al Arrendatario respectivo las sanciones pertinentes previstas en el artículo XXI de estas Normas Generales de Funcionamiento, por considerarse dicho incumplimiento imputable a culpa del Arrendatario.

7. En caso de que el Arrendatario incurriera en retardo o mora en los pagos de cualesquiera de las obligaciones a su cargo, la Arrendadora no estará obligada en ningún caso a la aceptación de pagos parciales por el Arrendatario moroso, pero si los aceptare, estos pagos se imputarán en primer término a intereses, luego a multas y demás obligaciones accesorias, liquidación de gastos, Fondo de Promoción y Publicidad y finalmente a Renta de Arrendamiento y demás rubros incluidos en facturas por tal concepto, comenzando por períodos más antiguos, cualquiera fuere la imputación que le hubiere dado el Arrendatario, en caso de depósito bancario, en cuanto a conceptos y períodos.

8. Los impuestos que graven, o que en el futuro gravaren las prestaciones del Contrato de arrendamiento y sus Anexos, se adicionarán a las respectivas facturas que deba abonar el Arrendatario.

XIII. VALOR PORCENTUAL MENSUAL

1. Para efectos de determinar el Valor Porcentual Mensual (V.P.M.) se entenderá por venta el total de las operaciones realizadas por el Arrendatario, sus representantes, funcionarios y dependientes que se desempeñaren en el Local Arrendado, a propósito de la concurrencia de clientes y visitas al Local Arrendado, aun en los casos en que las mercaderías fueren entregadas o los servicios prestados fuera del Centro Comercial, alcanzando así a todos los negocios realizados, iniciados, encaminados o preparados con motivo del Arrendamiento, cualquiera fuere la naturaleza, características y modalidades de pago. Los ingresos percibidos en razón de estas operaciones deberán incluirse en las liquidaciones del mismo mes en que se concertaren, ya sea que el pago se hubiere efectuado en dinero efectivo, mediante cheques, tarjetas de crédito, débitos en cuenta corriente o cualquier otro medio.



Respecto de las compras pagadas con tarjeta de crédito, no se hará deducción alguna en razón del descuento que la administradora haga al Arrendatario.

2. Se excluyen de la facturación, las ventas o negocios anulados, desde el momento en que medie devolución integral de los valores recibidos por el Arrendatario y emisión de la respectiva nota de crédito.

3. El Arrendatario deberá entregar a la Arrendadora, mensualmente, debidamente llenado, el formulario donde hará constar el monto total de ventas brutas y netas (excluido el I.V.A.), cantidad de boletas, tickets y facturas emitidas en el mes correspondiente y demás datos que indique la Arrendadora. Dicho formulario deberá entregarse a la Arrendadora, no después del día siete (7) del mes inmediato siguiente, debidamente firmado por el Arrendatario respectivo o su representante con facultad suficiente.

Asimismo, deberá informar diariamente a la Arrendadora, el monto de las ventas diarias, antes de las 12 horas del día siguiente al de su realización, en el lugar y forma que ésta le indicará. Además mensualmente, los días quince, deberá entregar copia, debidamente timbrada por el organismo receptor, de la Declaración del I.V.A. correspondiente al período inmediatamente anterior.

En caso de incumplimiento de estas obligaciones, el Arrendatario estará obligado al pago de la multa establecida en el artículo XXI, punto 1.a.

XIV. FISCALIZACIÓN DE LA VENTA

1. Los Arrendatarios y todas las personas que efectúen operaciones comerciales en los Locales Arrendados deberán registrar las ventas en presencia de sus clientes, utilizando para ello terminales registradores, dotados de total acumulativo, de características aprobadas por la Arrendadora, o aquellos que la Arrendadora les instale, que estarán conectados al sistema centralizado de control del Centro Comercial.

2. Si la Arrendadora lo estimare conveniente, podrá ubicar en cualquier momento y sin previo aviso, a efectos de verificar la venta, uno o más auditores de punto fijo y/o móviles en el Local Arrendado. Dichos auditores tendrán la facultad de registrar cada venta en forma paralela al registro normal que efectúe el Arrendatario y examinar los libros y registros de venta existentes en el Local Arrendado.

3. Si de la auditoría realizada se verificaren ingresos superiores, en moneda de igual poder adquisitivo, a los registrados con anterioridad en iguales períodos y en las mismas condiciones de venta, el Arrendatario deberá pagar seis Valores Mínimos Mensuales (6 V.M.M.) de multa más el valor que resulte de retrotraer el monto en que proporcionalmente hayan aumentado los ingresos detectados, respecto de los declarados, multiplicado por el factor del valor porcentual del arrendamiento, tantas veces como meses hayan transcurrido del plazo de Arrendamiento, o desde la última auditoría, si la hubiere.

4. Después de verificada por la Arrendadora una mayor venta que la habitualmente declarada, el Arrendatario estará obligado al pago de un Valor Mínimo Mensual en hasta un 50% mayor al convenido (artículo 5 punto 1. a, del Contrato de Arrendamiento), conformándose de esta manera un nuevo Valor Mínimo Mensual, que se aplicará desde la verificación de esta infracción hasta la finalización del Contrato de Arrendamiento.

5. Los recibos otorgados por la Arrendadora por la Renta de Arrendamiento, respecto de los montos pagados por el Arrendatario en base a sus propias declaraciones, no afectarán el derecho de la Arrendadora de efectuar los exámenes y fiscalizaciones antes previstos, ni de cobrar las eventuales diferencias que pudieren ser determinadas, con más intereses por mora y demás accesorios.

6. Las informaciones suministradas por los Arrendatarios a la Arrendadora, o por ella obtenidas de los exámenes, balances e inventarios, comprobantes, libros y registraciones contables, tendrán carácter confidencial, y sólo podrán ser utilizados para el fin previsto en este instrumento; o sea, determinar la Renta



de Arrendamiento que debió haber pagado o debe pagar cada Arrendatario, según se obligó contractualmente, salvo disposición legal o de la autoridad competente en contrario.

7. El Arrendatario que dificultare la fiscalización o la verificación por parte de la Arrendadora o por personas autorizadas por ella, de los datos que consten en sus respectivos registros, dará lugar a que la Arrendadora pueda optar por duplicar el Valor Mínimo Mensual hasta la finalización del Contrato, o terminar anticipadamente el Contrato de Arrendamiento, por culpa del Arrendatario.

XV. SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN, MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN.

1. Los Arrendatarios y Concesionarios se obligan a pagar los servicios de administración, mantenimiento y conservación del Centro Comercial, por más especiales o extraordinarios que éstos fueren, necesarios para el funcionamiento, administración, conservación, mejoramiento y modernización del Centro Comercial, desde el primer (1er.) día del mes calendario en que la Arrendadora ponga a disposición de cada Arrendatario el Local Arrendado. Hasta la fecha de inauguración del Centro Comercial, el Arrendatario pagará solamente los gastos por los servicios que demande para la instalación del Local.

2. La Arrendadora o la empresa administradora que ésta designare, elaborará, antes de comenzar cada mes, una estimación de los gastos que demandare la administración, mantenimiento y conservación del Centro Comercial a los fines de su financiamiento y determinación de los anticipos que los Arrendatarios y Concesionarios deberán pagar en concepto de los respectivos servicios.

3. Cada Arrendatario y Concesionario deberá pagar en la forma indicada en el Contrato de Arrendamiento, por adelantado, el día primero (1º) de cada mes, la estimación de gastos (punto 2 que antecede). Una vez al año, la Arrendadora o la sociedad administradora realizará una liquidación anual de gastos (año calendario). Las diferencias en más o menos, entre el gasto real anual y la sumatoria de los anticipos mensuales facturados al Arrendatario, si es que la hubiere, será facturada.

4. Para tal efecto, los rubros por los cuales se prestarán dichos servicios y los gastos que demandare la administración, mantenimiento y conservación del Centro Comercial, se han clasificado en cuatro grupos, indicando a continuación a título simplemente enunciativo los conceptos de cada uno de ellos:

Grupo I:

a) Todo tipo de impuestos, tasas, contribuciones y permisos, sean ellos fiscales o municipales y ya sean ellos actuales o futuros, salvo aquellos que graven la utilidad y las ventas de la Concedente.

b) Seguros contratados directamente por la Arrendadora, de conformidad a lo normado en el artículo XVI punto 1, de estas Normas Generales de Funcionamiento.

c) Mantenimiento, reposición y conservación del sistema de sprinklers y sus accesorios.

d) Servicio de transporte de clientes y personal.

e) Servicios de seguridad.

f) -----

g) Limpieza y mantenimiento de jardines externos del Centro Comercial.

h) Reparación, mantenimiento, sustitución de materiales y pintura del edificio y de áreas comunes exteriores del Centro Comercial.

i) Electricidad en áreas comunes exteriores del Centro Comercial.

j) Letreros y señalización exterior.



k) Servicio de enfermería.

l) -----

m) Combustible para el alumbrado de emergencia.

Grupo II:

a) Limpieza interna del Centro Comercial.

b) Gastos administrativos.

c) Mantenimiento y reparación de maquinarias incluidos los equipos enumerados en la letra m)

d) Suministro de aire acondicionado al Mall.

e) Adquisición, reposición o alquiler de materiales, herramientas, máquinas, equipos, iluminación, sonorización, conservación, sustitución, modificación y arreglo de aparatos, maquinarias e instalaciones de uso común.

f) Colocación de letreros, placas, cuadros, avisos y otros sistemas ópticos o auditivos de indicación para orientar al público dentro del recinto del Centro Comercial.

g) Contratación, honorarios, sueldos y cargas sociales pagadas a personas y empresas contratistas que ejecuten tareas de interés y beneficio común.

h) -----

i) Decoración del Centro Comercial.

j) -----

k) Reparación, mantenimiento, sustitución de materiales, pintura del edificio y áreas comunes internas del Centro Comercial.

l) Energía eléctrica en áreas comunes internas del Centro Comercial.

m) Aportes al Fondo de Reposición de Bienes consistentes en un 0,42% mensual del valor de adquisición de equipos instalados en el Centro Comercial, como ser escaleras y cintas mecánicas, ascensores y montacargas, grupo generador, transformadores y otros.

n) Materiales de higiene, W.C., desinfección.

o) Consumo de agua potable en áreas comunes y servicios de alcantarillado.

p) Materiales y mantenimiento de aire acondicionado del Mall.

Grupo III:

Suministro de agua helada para el aire acondicionado de cada Local (comprende: energía, personal, repuestos, mantenimiento).

Grupo IV:

Gastos propios de cada local, tales como: energía eléctrica, gas, teléfono y agua, reparaciones o instalaciones que efectúe la Arrendadora por cuenta del Arrendatario, primas por seguros sobre los muebles, instalaciones, maquinarias y equipos incorporados por la Arrendadora al Local Arrendado.



5. Para el caso de generarse gastos necesarios para el funcionamiento, administración, conservación, fiscalización y perfeccionamiento del Centro Comercial, por especiales que fueren, no mencionados en ninguno de los grupos indicados en el punto 4 de este artículo, será la Arrendadora, a su exclusivo criterio, quien determinará el grupo al que deberán ser incorporados.

6. La Arrendadora o la empresa administradora del Centro Comercial que la Arrendadora designare, cobrará a cada Arrendatario por mes adelantado, los días 1° de cada mes, un adicional del cinco por ciento (5%) de la Renta de Arrendamiento vigente más IVA, en concepto de gastos directos de administración.

7. Para la determinación de la coparticipación por parte de cada uno de los Arrendatarios respecto de los indicados grupos de gastos, la Arrendadora procederá con sujeción al siguiente criterio:

Grupo I:

Se prorratarán entre los Locales arrendados o dados en concesión, en forma proporcional a sus respectivas superficies, en relación a la superficie total de los locales dados en arrendamiento o concesión.

Si la superficie de locales no arrendados o dados en concesión fuere mayor al 10% de la superficie total de locales en condiciones de ser arrendados o dados en concesión, los gastos correspondientes al excedente de ese 10% serán soportados por la Arrendadora.

Los locales arrendados que tengan o construyan entresijos, contribuirán a este grupo de gastos adicionándose sus respectivas superficies a la del Local Arrendado.

Respecto de los Locales Arrendados con frente al Food-Court en cuyos locales arrendados se expendan productos que se consuman en las instalaciones del mismo y los Locales Arrendados que utilizan parte del Mall para instalación de mesas, se les calcularán los Gastos del Grupo I conforme a la superficie de cada Local Arrendado con más los metros proporcionales que utilizan del Food-Court y/o del Mall. Esta superficie indicada es al solo efecto del cálculo de los Gastos Comunes del Grupo I, no siendo un espacio prefijado ni de uso exclusivo.

En el caso de los espacios en el mall, la Arrendadora podrá cambiar la ubicación de los mismos, para eventos promocionales u otras razones.

Grupo II:

Se prorratarán entre todos los locales dados en arrendamiento o concesión, en proporción a los metros lineales de frente de cada uno hacia el Mall, respecto de la suma total de metros lineales de todos los Locales dados en arrendamiento o concesión.

Si la superficie de locales no arrendados o dados en concesión fuere mayor al 10% de la superficie total de locales en condiciones de ser arrendados o dados en concesión, los gastos correspondientes al excedente de ese 10% serán soportados por la Arrendadora.

Para el sólo efecto de su cálculo, la concedente a su exclusivo criterio podrá reducir, hasta en 50%, los metros de frente de los locales con poco tránsito de público. Ejemplo: accesos del Mall y los locales del subterráneo por no contar con los servicios directos del mall (ejemplo: aire acondicionado).

Respecto de los Locales Arrendados con frente al Food-Court en cuyos locales arrendados se expendan productos que se consuman en las instalaciones del mismo y los Locales Arrendados que utilizan parte del Mall para instalación de mesas, se les calcularán los Gastos del Grupo II conforme a los metros lineales de frente de cada Local Arrendado hacia el Mall, respecto de la suma total de metros lineales de todos los Locales Arrendados, con más un adicional del 100% por concepto de mayores costos (seguridad, energía eléctrica, etc.)



Los Locales externos al Mall (ejemplo: aquellos ubicados en el estacionamiento) tendrán 40% de descuento en los Gastos del Grupo II, por no gozar de todos los servicios prestados en el Mall. Los Stand Alone abonarán solamente los gastos del Grupo I (ref: impuestos, seguros, vigilancia, limpieza playa, etc).-

Grupo III:

Se prorratearán en función de la potencia de los "fan-coils" de cada Local, respecto de la suma de las potencias de los "fan-coils" de todos los Locales.

Respecto de los Arrendatarios en cuyos Locales Arrendados se expendan productos que se consuman en las instalaciones del Food- Court, los gastos del grupo III, se les calcularán sobre la potencia del Fan-Coil instalado en el Food-Court, según la superficie de cada Local en proporción a la superficie de todos los locales del Food-Court, más la potencia de su propio equipo, si es que tuvieren alguno instalado.

Grupo IV:

Se cargarán al Local que corresponda.

8. Los gastos de servicios prestados en interés de algunos Arrendatarios, sólo serán soportados por sus beneficiarios, en forma proporcional.

9. La Arrendadora se reserva el derecho de ampliar o desafectar, en todo o en parte, sectores del Centro Comercial, a su exclusivo criterio, en cuanto a su participación en el pago de servicios de administración, mantenimiento y conservación.

Respecto de las oficinas, cines, centros médicos y gimnasios u otros, conectados al Mall, contribuirán a los Gastos de los Grupos I, II y III conforme a los servicios de los que realmente hagan uso, cuyos montos serán fijados por la Arrendadora.

Los stands transitorios contribuirán con un 5% de la Renta de Arrendamiento a los gastos del Grupo I y un 5% de la Renta de Arrendamiento a los gastos del Grupo II y con más un 10% de la Renta de Arrendamiento al Fondo de Promoción y Publicidad.

10. Anualmente, la Arrendadora o la Sociedad Administradora pondrá a disposición de los Arrendatarios las liquidaciones por servicios de administración, mantenimiento y conservación y las rendiciones de cuentas a los Arrendatarios sobre los montos recaudados para gastos y su aplicación.

XVI. SEGUROS

1. Durante toda la vigencia del Contrato de Arrendamiento, la Arrendadora contratará, ante compañías nacionales o extranjeras, a su elección y en la forma que considere más adecuada, los siguientes seguros:

a) Riesgo de incendio, rayo, explosión, sismo, daños por actos vandálicos y sus adicionales respecto del edificio del Centro Comercial, con inclusión de ascensores, escaleras mecánicas y todos sus bienes muebles e instalaciones incorporadas, en función de sus valores de reposición.

b) Lucro cesante de la Arrendadora.

c) Daños por agua, rotura de Sprinklers y cañerías, lluvia, inundación y sus adicionales, respecto del edificio del Centro Comercial, con inclusión de ascensores, escaleras mecánicas y todos sus bienes muebles e instalaciones incorporadas, en función de sus valores de reposición.

d) Cristales de la propietaria del inmueble, por los valores de su reposición.

e) Accidentes del trabajo para el personal de la Arrendadora, afectado a la administración y funcionamiento del Centro Comercial.



- f) Responsabilidad civil: Daños materiales y a personas que afecten a clientes, proveedores, Arrendatarios, sus dependientes y demás personas concurrentes al Centro Comercial en todas sus áreas y playas de estacionamiento, excepto los daños a los dependientes de los Arrendatarios sufridos en el respectivo Local Arrendado, de su Arrendamiento, los que deberá asegurar cada Arrendatario según punto 4 c, de este artículo. Las pólizas contendrán cláusulas de divisibilidad y responsabilidad civil cruzada o recíproca, respecto de los Arrendatarios.
- I.- Respecto de los bienes ubicados en áreas comunes del Centro Comercial, las primas serán pagadas por los Arrendatarios con cargo al grupo I de los servicios de administración, mantenimiento y conservación.
- II.- Respecto de las instalaciones, muebles, equipos y maquinarias que la Arrendadora haya incorporado al Local Arrendado, en conformidad al artículo 11 del Contrato, las primas serán pagadas por cada Arrendatario con cargo al grupo IV de los servicios de administración, mantenimiento y conservación.
2. En el caso de que el Centro Comercial se destruyere, total o parcialmente, o se viere disminuido en su finalidad, se mantendrá la vigencia del Contrato de Arrendamiento, sin perjuicio de la suspensión total o parcial de la obligación de pagar la Renta de Arrendamiento, en función de los daños sufridos por el Centro Comercial y el Local Arrendado y hasta tanto queden reparados los daños del siniestro.
3. En ningún caso la Arrendadora responderá por daños originados por agua, vapor, lluvia, etc., que afectaren a la mercadería, instalaciones y cualquier otro bien del Arrendatario, siniestros respecto de los cuales el Arrendatario debe asegurarse totalmente. Tampoco responderá la Arrendadora por los daños que pudiere sufrir el Arrendatario por culpa o negligencia propia, de sus dependientes o visitantes al Centro Comercial.
4. El Arrendatario está obligado, desde la puesta a disposición del Local Arrendado y durante toda la vigencia del Contrato, a contratar y mantener vigentes los siguientes seguros usuales en el comercio:
- a) Seguro contra incendio y sus adicionales, incluidos los de sismo, actos vandálicos y daños por humo y agua, que cubra su stock de mercadería existente en el Local Arrendado y en los depósitos o bodegas del Centro Comercial, como así también sus instalaciones y bienes muebles.
 - b) Rotura de vidrios, vitrinas y puertas de acceso del Local Arrendado. En caso de siniestro, deberá reemplazar estos vidrios en forma inmediata y aún por su cuenta, después de ser inspeccionado el Local afectado por el liquidador de seguros, sin esperar el cobro del seguro ni la orden de reposición de la compañía aseguradora.
 - c) Seguro de accidente de trabajo, amparando al personal afectado a la explotación del arrendamiento y previo a la misma, para todo el personal contratado o subcontratado, inclusive el personal que efectúe trabajos de instalación y reparación del Local Arrendado, durante la etapa de obra y, posteriormente, durante toda la vigencia del arrendamiento.
 - d) Las pólizas que contrate el Arrendatario, deben contener la renuncia al derecho de subrogación del Asegurador en contra de la Arrendadora.
5. Todas las pólizas deben tener fecha de vencimiento al día 31 de diciembre de cada año. Las pólizas que aseguren los bienes e instalaciones que la Arrendadora haya introducido al Local Arrendado, serán tomadas en favor de ésta. Las pólizas que aseguren bienes del Arrendatario deberán endosarse a nombre de La Arrendadora., con debida constancia en las pólizas del endoso y de la prohibición de anulación o cambio de las condiciones de la póliza sin consentimiento previo de la Arrendadora y firmado por la Compañía de Seguros. Además deberán ser entregadas a la Arrendadora, acompañando el correspondiente recibo de pago. Las pólizas deben contratarse en compañías autorizadas por la Arrendadora. El Arrendatario no podrá modificar o cancelar las pólizas sin previo consentimiento por escrito de la Arrendadora, ni la compañía aseguradora aceptar tales cambios o modificaciones, ni revocarlas por cualquier causa, sin notificar con a lo menos 15 días hábiles de anticipación, a la Arrendadora.



6. En caso de que la Arrendadora fuere demandada o debiere actuar en acciones administrativas o judiciales promovidas por terceros respecto de los riesgos que fueren de cargo del Arrendatario, este último deberá pagar todos los gastos y honorarios que debiere soportar la Arrendadora con motivo de tales litigios.
7. Los Arrendatarios se obligan a no depositar, como así también a no mantener, usar, vender o conservar en el Centro Comercial, elementos cuya tenencia fuere vedada al tenor de las pólizas de seguros contratados por la Arrendadora y demás Arrendatarios.
- Cuando el destino dado por cualquier Arrendatario al Local Arrendado o las actividades ejercidas por él y permitidas en el Centro Comercial fueren causa de aumento de las primas de seguro contratadas por la Arrendadora o demás Arrendatarios, ese Arrendatario deberá solventar el incremento del costo que resultare. En caso de que los referidos actos pudieren causar la rescisión de los contratos de seguro o reducción de los montos asegurados, por decisión de la aseguradora, si el Arrendatario, advertido de tal circunstancia, no remediare la situación de manera que impida aquella rescisión o reducción del seguro, la Arrendadora podrá, a su elección, declarar la terminación anticipada del Contrato de Arrendamiento de que se tratare y recuperar inmediatamente la tenencia del respectivo Local Arrendado o entrar en él y realizar los actos necesarios para evitar la rescisión de contratos de seguros o la reducción de su monto, debiendo pagar el Arrendatario a la Arrendadora, inmediatamente, los gastos que ésta debiere afrontar, quedando la Arrendadora liberada de toda responsabilidad por cualquier daño o avería causada a los bienes de propiedad del Arrendatario o de terceros que estuvieren en el Local Arrendado, como consecuencia del acceso al mismo y de las providencias adoptadas.
8. El Arrendatario que no hubiere entregado las pólizas de seguro que le corresponden tomar según este artículo, y aquél cuyos seguros contratados perdieren vigencia, ya fuere por su vencimiento, por falta de pago o porque la suma asegurada no cubriere el riesgo asegurado, dará derecho a la Arrendadora, a su exclusivo criterio y previa carta certificada enviada con no menos de diez (10) días de antelación, a contratar los seguros necesarios por cuenta del Arrendatario o a declarar la terminación anticipada del Contrato de Arrendamiento por culpa del Arrendatario, pero sin ulterior responsabilidad para la Arrendadora en caso que no contratare tales seguros y/o no declare la terminación anticipada del Contrato.
9. Los Arrendatarios estarán obligados a aceptar por su cuenta y cargo un inspector de seguros, nombrado por la Arrendadora, el que deberá informar sobre el estado del Local Arrendado y las coberturas de seguros a su cargo, tomar inventarios, si lo estimare necesario o conveniente y remitir su informe a la Arrendadora, con copia al Arrendatario.
10. En caso de siniestro total o parcial, el Arrendatario se obliga a iniciar, inmediatamente después de ser inspeccionado el Local afectado por el liquidador de seguros, la limpieza, restauración y reapertura del Local Arrendado, sin esperar el cobro del seguro ni la orden de reposición de la compañía aseguradora. Dichos trabajos de restauración deberán ser concluidos dentro de los plazos que en cada caso determinará un inspector de seguros nombrado por la Arrendadora, previa carta certificada enviada al Arrendatario respectivo. La Arrendadora liberará las pólizas en forma progresiva conforme el avance de las obras de reposición del Local Arrendado u objeto del siniestro.
11. Si el Arrendatario no hubiere restaurado el Local Arrendado en el plazo que correspondiere según lo expresado en el punto 10 precedente, la Arrendadora podrá aplicar las sanciones estipuladas en el artículo XXI del presente instrumento.
12. Si el Arrendatario no iniciare la restauración o reconstrucción del local siniestrado, inmediatamente después de la inspección del Liquidador de Seguros, la Arrendadora podrá, previa carta certificada enviada con cinco (5) días de anticipación, proceder a realizar los trabajos por cuenta y cargo del Arrendatario. Será responsabilidad del Arrendatario retirar en el mencionado plazo de cinco (5) días las mercaderías e instalaciones que estimare conveniente, quedando autorizada la Arrendadora, una vez finalizado dicho plazo, a retirar todas las mercaderías e instalaciones, siniestradas o no, que obstruyeren o impidieren la restauración y/o la utilización



b) Haber cumplido oportunamente, desde la celebración de su contrato, con sus obligaciones de pago de la Renta de Arrendamiento, liquidaciones de gastos y aportes de publicidad, de conformidad con lo establecido en los artículos 5, 8 y 10 del Contrato de Arrendamiento, respectivamente.

10. Hasta la asunción del primer Comité de Publicidad, y también en el futuro, en caso que dicho Comité no pudiese sesionar y/o adoptar decisiones, bien fuere por falta de quórum o por cualquier otro motivo calificado, la Arrendadora o la Sociedad Administradora ejercerá las atribuciones del Comité de Publicidad.

11. El Comité deberá aceptar las renunciaciones y conceder las licencias solicitadas por sus miembros, en la primera reunión que celebre, siempre que no afectaren a su funcionamiento regular y que las formulaciones no fueren dolosas o intempestivas. Las pertinentes resoluciones deberán constar en el acta de la respectiva reunión. A falta de resolución favorable, el miembro respectivo deberá continuar en sus funciones. En caso de aceptación de renuncia o cese del titular por cualquier causa, deberá asumir el miembro suplente del grupo respectivo.

12. El quórum para sesionar será la mayoría absoluta de los integrantes del Comité en la primera convocatoria y, de no haber quórum, en la segunda citación, con los miembros presentes.

13. El cargo del miembro del Comité de Publicidad es personal e indelegable.

14. El Comité de Publicidad se reunirá ordinariamente cada ciento veinte (120) días, para considerar la rendición de cuentas y para pronunciarse respecto de la publicidad realizada y contratada desde la fecha de la última reunión y de la publicidad programada para el futuro. También se reunirá en el primer (1er.) trimestre de cada año para pronunciarse respecto de las rendiciones de cuentas del ejercicio vencido y del informe anual de la Administradora del fondo. Se reunirá extraordinariamente cuando haya sido convocado, con no menos de cinco (5) días de antelación por su Presidente o por la mayoría de sus miembros.

15. Las decisiones del Comité de Publicidad serán siempre adoptadas por mayoría de votos presentes y, en caso de empate, decidirá el Presidente.

16. Corresponderá al Presidente del Comité de Publicidad presidir sus reuniones.

17. De lo actuado por el Comité de Publicidad, se levantarán actas las que leídas deberán ser firmadas por la mayoría de los presentes en la reunión y autorizadas por el secretario.

18. Al Comité de Publicidad compete:

a) Fijar la fecha de elecciones, para cada categoría, de los miembros del Comité de Publicidad.

b) Aprobar el presupuesto de promoción y publicidad.

19. A la Arrendadora o a la Administradora del Fondo de Promoción y Publicidad le corresponden los siguientes derechos y obligaciones:

a) Ejercer la administración del Fondo de Promoción y Publicidad, disponiendo de los recursos que lo integren de acuerdo a las normas de Contrato de Arrendamiento y sus anexos.

b) Realizar y ejecutar:

- Los planes y programas relativos a la afectación del Fondo de Promoción y Publicidad.

- Las campañas específicas que resultaren de los planes y programas periódicos aprobadas por el Comité de Publicidad.

- Los informes sobre gastos del Fondo de Promoción y Publicidad.

- Las rendiciones de cuentas anuales.



- c) Ejecutar los programas de Publicidad.
- d) Depositar, girar y operar de cualquier otro modo la cuenta bancaria especial indicada en el punto 2 de este artículo.
- e) Celebrar convenios y contratos que tengan por objeto el desarrollo de las actividades de Promoción y Publicidad.
- f) Otras funciones compatibles con sus responsabilidades administrativas y técnicas y, en general, toda otra gestión que le encomiende el Comité.

20. Los miembros del Comité de Publicidad sólo tendrán acceso a información correspondiente al total de lo recaudado por el Fondo de Promoción y Publicidad, quedándoles vedado el acceso a información respecto de aportes individuales de los Arrendatarios.

XVIII. REGLAMENTOS INTERNOS

1. Sin perjuicio de la facultad de dictar las normas que estime convenientes para la finalidad del Centro Comercial, la Arrendadora, o la Empresa Administradora designada por ésta, dictará un Reglamento Interno de seguridad funcionamiento y disciplina, un Reglamento de Obra y el Libro de Normas y Regulaciones de Diseño para el Arrendatario, los cuales contendrán todas las normas necesarias para el adecuado funcionamiento, perfeccionamiento e instalación del Centro Comercial.
2. Estos Reglamentos serán considerados como integrantes y complementarios del Contrato de Arrendamiento.
3. Las normas reglamentarias deberán ser acatadas y cumplidas por los Arrendatarios, sus empleados, representantes, clientes, proveedores, usuarios a cualquier título de los Locales Arrendados y también por el público que frecuente el Centro Comercial.
4. Estos Reglamentos podrán ser reformados y complementados por la Arrendadora, a su sólo arbitrio. En ausencia de normas reglamentarias expresas o en caso de duda en cuanto a la interpretación de las vigentes, la Arrendadora será quien adopte las resoluciones interpretativas que, a su juicio, fueren procedentes, lo que podrá hacer mediante informativos distribuidos a la totalidad de los Arrendatarios del Centro Comercial, por carta certificada o cualquier otro medio igualmente fehaciente, todos los cuales serán de aplicación obligatoria.

XIX. DERECHO DE LA ARRENDADORA PARA CELEBRAR CONTRATOS

Ninguna estipulación contractual podrá ser interpretada como limitativa del derecho de la Arrendadora de celebrar otros contratos con terceros con fines iguales o diferentes.

XX. CESIÓN DEL CONTRATO POR EL ARRENDATARIO

1. El Arrendatario no podrá, sin consentimiento previo y por escrito de la Arrendadora, ceder o transferir a terceros, a título gratuito ni oneroso, su respectivo Contrato de Arrendamiento, ni tampoco transferir, a título alguno, en todo o en parte, el derecho de uso del Local Arrendado, ni permitir a terceros el uso de éstos, en forma exclusiva, compartida, ni de cualquier manera, bajo pena de terminación anticipada del Contrato de Arrendamiento, si previa carta certificada cursada por la Arrendadora, el Arrendatario continuare en la apuntada violación contractual.
2. Si la Arrendadora autorizara la cesión de un determinado contrato, tendrá derecho a percibir de las partes, cedente y cesionaria, el pago de todos los impuestos y gastos que con tal motivo se originaren, con más una suma de dinero a convenir en cada caso, a título de contraprestación por gastos administrativos.
3. Todas las solicitudes de cesión deberán ser formuladas a la Arrendadora con cuarenta y cinco (45) días de antelación a la fecha en que se pretendiere formalizar la cesión, acompañadas de todos los datos necesarios



para su apreciación, debidamente expresados por el cesionario propuesto y dos codeudores solidarios que el mismo deberá proponer, en el formulario de "Manifestación de bienes", con simultánea exhibición de los respectivos títulos de propiedad. Deberán también acompañar los balances de los últimos tres (3) ejercicios, siendo de exclusivo arbitrio de la Arrendadora tomar decisiones al respecto, así como en cuanto a toda y cualquier otra propuesta que implicare modificación del Contrato de Arrendamiento o que afectare a las disposiciones o garantías contractuales.

4. La autorización de la Arrendadora será necesaria aun en los casos de cesión, transferencia o cualquier otro acto jurídico que importare el cambio de titularidad de parte del Capital Social, de las sociedades Arrendatarias, en medida suficiente como para que los cesionarios puedan ejercer la potestad decisoria social.

5. En caso de cesión parcial del Contrato de Arrendamiento, debidamente autorizada, se celebrarán dos Contratos de Arrendamiento, a favor de cedente y cesionario. El precio total de ambas concesiones será acordado por las partes.

XXI. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO: MULTAS Y TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1. En todos los casos que no se prevea una sanción distinta para el caso de incumplimiento de las obligaciones nacidas del contrato, sus anexos o disposiciones reglamentarias dictadas por la Arrendadora, el Arrendatario que incurriere en incumplimiento de estas obligaciones podrá quedar afectado por todas o algunas de las siguientes resoluciones que aplique la Arrendadora, las que no serán excluyentes unas de otras:

a) Aplicar por cada día que subsista el incumplimiento, una multa diaria de hasta el equivalente a dos treintavos (2/30) de Valor Mínimo Mensual correspondiente al mes en que dicho incumplimiento tuviere lugar.

b) Declarar la terminación anticipada del Contrato de Arrendamiento por causa imputable al Arrendatario e iniciar las medidas extrajudiciales tendientes a la privación del ejercicio del arrendamiento y a la restitución del Local Arrendado, de conformidad con lo establecido en el artículo 13 del Contrato o bien accionar judicialmente.

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

d) Demandar el cobro de indemnización de daños y perjuicios por terminación anticipada del Contrato, por culpa del Arrendatario. La suma a demandar por este concepto será determinada en función del período no cumplido del Contrato, siguiendo el procedimiento expresado en el punto 3 de este artículo.

2. Lo normado en el punto anterior será aplicable en los siguientes casos, siendo estos simplemente enumerativos y no limitativos:

a) Si el Arrendatario no pagare, en tiempo oportuno, la Renta de Arrendamiento pactada en el Contrato o cualquier otra deuda de plazo vencido a favor de la Arrendadora o de la Administradora del Centro Comercial.

b) Si el Arrendatario no inaugurare el Local Arrendado en el plazo previsto en el artículo XI, de estas Normas Generales de Funcionamiento.

c) Si el Arrendatario no hubiere obtenido las autorizaciones necesarias para el funcionamiento del Local Arrendado por parte de las autoridades competentes y de la Arrendadora, con anterioridad al inicio de la explotación comercial, finalidad del Arrendamiento (artículo VI punto 3 de estas Normas Generales de Funcionamiento) y también en la eventualidad de que sus habilitaciones se revocaren en el futuro.

d) Si el Arrendatario no ejecutare las obras a su cargo en el Local Arrendado, de conformidad a los planos y proyectos aprobados por la Arrendadora.



e) Si el Arrendatario no cumpliera cualquiera de sus obligaciones y compromisos en la forma establecida contractualmente y no acatare, en tiempo y forma, las intimaciones que la Arrendadora le cursare con tal motivo.

f) Si infringiere lo establecido en el artículo VIII de dichas normas.

g) Si el Arrendatario incurriera en estado de cesación de pagos, promoviese convenio o concurso preventivo de acreedores o fuere declarado en quiebra.

h) Si la sociedad Arrendataria se disolviera, por cualquier causa.

i) Si el Arrendatario actuare en violación del Reglamento Interno y no acatare, en tiempo y forma, las intimaciones que le cursare la Arrendadora con tal motivo.

j) Si el Arrendatario infringiere lo establecido en los artículos VI y IX de estas Normas Generales de Funcionamiento.

k) Si el Arrendatario incumpliera las condiciones, forma y plazo establecidos en el "Anexo C" del Contrato.

3. Sin perjuicio del cobro de las multas a que hubiere lugar, si la Arrendadora declarare la terminación anticipada del Contrato de Arrendamiento por causa imputable al Arrendatario, éste deberá restituir el Local Arrendado, de conformidad con lo pactado a tenor del artículo 13 del Contrato; y, además, deberá pagar a la

Arrendadora, a título de resarcimiento por daños y perjuicios, una indemnización de monto equivalente a un Valor Mínimo Mensual (artículo 5 punto 1.a del contrato), multiplicado por el número de meses que mediare, entre la fecha de terminación anticipada y de finalización pactada al tenor del artículo 4 del Contrato.

4. Con excepción de las multas aplicables por retardo o mora en el pago de la Renta de Arrendamiento, Servicios de Administración, Mantenimiento y Conservación, ocultamiento de ingresos y no restitución oportuna del Local Arrendado, todas las demás multas serán destinadas al Fondo de Promoción y Publicidad en beneficio de todos los Arrendatarios.

5. El mero retardo en la restitución del Local Arrendado, hará incurrir al Arrendatario en una multa equivalente a 15 Valores Mínimos Mensuales según el monto que esta haya tenido el último mes de vigencia del contrato, sin perjuicio que por cada día de atraso en la restitución del Local Arrendado, el Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora una multa de monto equivalente a cuatro treintavas partes del Valor Mínimo Mensual.

XXII. MODIFICACIONES DEL CONTRATO

Todo Contrato de Arrendamiento, así como las eventuales normas ampliatorias o rectificatorias de ese instrumento o de estas Normas Generales de Funcionamiento, requerirán la firma de representantes de la Arrendadora, con facultad suficiente.

XXIII. DEBER DE DISCRECIÓN

1. Cada Arrendatario y las personas a su cargo tendrán el deber de discreción hacia terceros, respecto de todo lo inherente al Centro Comercial y al Comité de Publicidad.

2. Para evitar rumores que pudieren afectar el prestigio del Centro Comercial, en perjuicio de todos los Arrendatarios, éstos se obligan a no expresarse, en ningún caso, en forma despectiva respecto del Centro Comercial.



XXIV. SUCESORES LEGALES

Todas las estipulaciones del presente documento y del Contrato de Arrendamiento deberán ser respetadas en su totalidad por los sucesores legales de las partes.

XXV. MARCAS Y LOGOTIPOS DEL CENTRO COMERCIAL

1. Las marcas y logotipos que el Centro Comercial adopte o utilice, podrán ser usados por los Arrendatarios en todos sus impresos, papeles, embalajes, publicidad, propaganda y promoción propia relativos a las actividades que realicen en el Centro Comercial.
2. El uso facultado en el párrafo anterior podrá ser simultáneo con el de marcas, símbolos, nombres de fantasía u otras características propias del Arrendatario, que formen parte, integren o constituyan su denominación social o la denominación de su establecimiento comercial.
3. Los Arrendatarios están obligados a agregar el nombre y logotipo del Centro Comercial en su publicidad y en sus bolsas de compras.

XXVI. EXIGENCIAS DE LOS PODERES PÚBLICOS

1. Ni la Arrendadora ni el Arrendatario harán uso ilícito u ofensivo del Centro Comercial ni de los Locales Arrendados y cumplirán con todas las normas legales, sus decretos reglamentarios, ordenanzas y decretos municipales, resoluciones y exigencias gubernamentales nacionales, provinciales y municipales, en todo cuanto correspondiere. La Arrendadora se compromete a construir el Local Arrendado de modo que estructuralmente cumpla y esté conforme con las exigencias prescritas por todas y cada una de las ordenanzas, estatutos, reglamentaciones y normas municipales o de otras autoridades de gobierno relativas a Salud Pública, Sanidad y Seguridad, y a hacer las modificaciones que en él pudieren ser necesarias a fin de que el edificio cumpla con tales ordenanzas, estatutos, reglamentaciones y normas vigentes.
2. Cada Arrendatario deberá atender, por su cuenta, riesgo y responsabilidad, exclusivamente, toda y cualquier notificación o exigencia de las autoridades públicas que tengan relación con la Arrendamiento o el Local Arrendado, especialmente las relativas a salud, higiene, seguridad, silencio y orden público, respondiendo por las multas y penalidades impuestas en razón de su incumplimiento, violación o infracción.
3. Los Arrendatarios estarán obligados a informar por escrito a la Arrendadora, dentro de los dos primeros días de recibidas dichas notificaciones o exigencias, haciéndole saber si consintieron y dieron cumplimiento a tales requerimientos o interpusieron defensas, excepciones o recursos, en cuyo caso acompañarán fotocopias de esas piezas.
4. Cuando las mencionadas notificaciones y exigencias se refirieren a las áreas de circulación o de uso común, serán atendidas por la Arrendadora y los respectivos gastos serán pagados proporcionalmente por los Arrendatarios, con cargo al grupo II de los servicios de Administración, mantenimiento y conservación.
5. La Arrendadora podrá tomar intervención, a título de tercera interesada, en toda actuación administrativa o judicial, en que sean partes uno o más Arrendatarios, cuando esas actuaciones y las resoluciones o sentencias que pudieren dictarse afectaren, directa o indirectamente, al funcionamiento del Centro Comercial o al interés de los Arrendatarios, en general. También a título de tercera interesada, la Arrendadora podrá ejercer actos tendientes a la cesación de infracciones legales por parte de los Arrendatarios, cuando medie requerimiento o intimación en tal sentido por parte de autoridad competente, bajo apercibimiento de sanciones que pudieren afectar al funcionamiento del Centro Comercial o al interés de los Arrendatarios en general. Tal sería la situación en los siguientes casos, tomados como ejemplo: riesgo de clausura del Centro Comercial o de determinados Locales Arrendados; colocación, por parte de autoridad competente, de avisos, comunicados, franjas de clausura, etc., con leyendas que afectaren al prestigio del Centro Comercial. La expresada facultad no



constituye obligación para la Arrendadora. Si ejerciere las facultades que le son precedentemente reconocidas, la Arrendadora podrá exigir de los Arrendatarios responsables del inicio de las aludidas actuaciones, el resarcimiento de los gastos y honorarios en que hubiere incurrido, en defensa de los apuntados derechos, con más intereses. Si por cualquier razón no obtuviere el pago de parte del Arrendatario requerido, la Arrendadora podrá incluir esos gastos e intereses en las liquidaciones mensuales a cargo de todos los Arrendatarios.

XXVII. CUMPLIMIENTO DE LEYES Y REGLAMENTOS

La Arrendadora tiene a su cargo verificar el cumplimiento de las normas de la autoridad aplicables en el Centro Comercial y ejercer las defensas y recursos que pudieren corresponder, en tanto que será a cargo de cada Arrendatario ejercer los derechos y acciones inherentes a su exclusivo interés.

XXVIII. FALTA DE RESPONSABILIDAD COMÚN

1. No obstante el interés común expresado en el artículo I de este instrumento, ninguna de las normas del Contrato de Arrendamiento y de sus anexos podrá ser interpretada en el sentido de que Arrendadora y Arrendatarios son asociados o tienen una empresa o cuentas en participación o en el sentido de que los derechos y obligaciones de uno son asignables al otro.
2. La Arrendadora no será jamás responsable por deudas, compromisos u obligaciones de cualquier especie asumidas por los Arrendatarios en favor de terceros, sea cual fuere su naturaleza, aun cuando se vincularan con las obras, instalaciones, servicios, equipos y beneficios incorporados a los Locales Arrendados o partes comunes del Centro Comercial. Si la Arrendadora, por alguna razón, debiere efectuar pagos a terceros, contractualmente vinculados con el Arrendatario, éste y los codeudores solidarios se obligan a restituir a la Arrendadora el total pagado en concepto de capital, intereses costos y costas y un recargo del diez por ciento (10%) en concepto de gastos administrativos.
3. Los Arrendatarios no permitirán que en las facturas, guías de despacho o remitos, letras o valores, referentes a operaciones que realizaren con terceros, ni en documentos fiscales, conste el nombre del Centro Comercial o de la Arrendadora, a otro efecto que no fuere para determinar su domicilio y localización.
4. Cuando, por equivocación, fuere incluido el nombre de la Arrendadora o del Centro Comercial en la documentación indicada en el punto 3, los Arrendatarios deberán devolverlos y hacer corregir el error en el plazo máximo de cinco días después de la recepción. Simultáneamente, deberán remitir a la Arrendadora, fotocopia de la documentación de que se tratare y de la nota cursada al tercero. Con posterioridad, deberán informar a la Arrendadora sobre el resultado de la gestión, con entrega de fotocopias de la correspondencia, a medida que ésta fuere intercambiada.

XXIX. FORMA DE LAS NOTIFICACIONES

Todas las notificaciones e intimaciones que se cursen las partes y los codeudores en relación al Contrato de Arrendamiento, deberán efectuarse por carta certificada u otro medio igualmente fehaciente, dirigidas a los respectivos domicilios especiales constituidos contractualmente, con la firma del remitente, su representante legal o mandatario con poder suficiente.

El costo de todas las cartas, notificaciones y comunicaciones que la Arrendadora deba dirigir a un Arrendatario o a sus codeudores solidarios será a cargo del Arrendatario respectivo, y le serán debitadas en el Grupo IV de su cuenta de servicios de administración, mantenimiento y conservación.

XXX. CAMBIO DE DOMICILIOS Y MODIFICACIONES SOCIETARIAS DEL ARRENDATARIO

Todo cambio de domicilio contractual, real, especialmente constituido o legal y toda modificación de estatutos o de distribución de cuotas o acciones de la sociedad Arrendataria deberá ser notificado por carta certificada a



la Arrendadora, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cambio. Igual obligación tendrán los codeudores respecto de la Arrendadora.

XXXI. CODEUDORES SOLIDARIOS

1. Cada Arrendatario garantizará el cumplimiento de sus obligaciones de pago mediante terceros, quienes, en forma amplia, ilimitada e irrevocable, asumirán la condición de fiadores y codeudores solidarios, lisos, llanos y principales deudores de todas las obligaciones de pago asumidas contractualmente por el Arrendatario, comprendiendo Renta de Arrendamiento, multas, intereses, indemnizaciones por resarcimiento de daños y perjuicios, costos de seguros, resarcimiento de gastos, costos y costas judiciales a cuyo pago fuere condenado el Arrendatario en juicios vinculados con el Contrato de Arrendamiento. Especialmente, el Arrendatario y sus codeudores solidarios deberán restituir a la Arrendadora todo cuanto ésta debiere pagar a terceros, en virtud de condena judicial, en concepto de capital, reajustes, intereses, costas y demás accesorios, indicados en los artículos XVI, puntos 6) y 8) y XXVIII, punto 2), de estas Normas. Los codeudores solidarios continuarán obligados, aún más allá del vencimiento del plazo del arrendamiento, mientras el Arrendatario no cesare en el ejercicio del arrendamiento, no restituyere a la Arrendadora el Local Arrendado o fuere deudor de la Arrendadora por cualquier concepto o importe vinculado con su Arrendamiento.
2. En caso de muerte, insolvencia, modificación sustancial del patrimonio, falencia, incapacidad o cambio de domicilio de los codeudores solidarios, el Arrendatario deberá informar a la Arrendadora, dentro de las cuarenta y ocho (48) horas inmediatas posteriores, y sustituirlos por otros a satisfacción de esta última, en el plazo improrrogable de treinta (30) días a contar de la fecha en que lo intimare o requiriere la Arrendadora.
3. A falta de acatamiento de esta intimación o requerimiento, en el indicado plazo, la Arrendadora podrá terminar anticipadamente el Contrato de Arrendamiento, por causa imputable al Arrendatario.
4. Los terceros propuestos como codeudores solidarios, en sustitución, deberán ser de reconocida solvencia y contar con adecuados medios de pago, circunstancias que deberán acreditar ante la Arrendadora, la que resolverá respecto de la aceptación o rechazo de los propuestos.

XXXII. CONDICIONES SUSPENSIVAS

Las obligaciones de la Arrendadora según el presente Contrato de Arrendamiento están sujetas a las siguientes condiciones suspensivas:

- a) Que las firmas constructoras contratadas por la Arrendadora den cumplimiento, en tiempo oportuno, a sus contratos y entreguen el Centro Comercial, debidamente construido o reformado.
- b) Que la Arrendadora esté en condiciones de entregar el Local Arrendado al Arrendatario, en tiempo oportuno, para que éste pueda efectuar los trabajos de instalación a su cargo.

XXXIII. CONFORMIDAD AL DERECHO

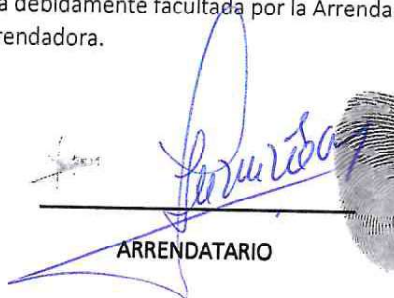
Si una o más de las estipulaciones del Contrato de Arrendamiento y de sus anexos, en todo o en parte, perdieren su validez u obligatoriedad o no pudieren legalmente ser cumplidas o aplicadas a algunos Arrendatarios o en determinadas circunstancias, esas normas serán aplicables a los demás y el resto de sus normas conservarán vigencia y serán plenamente exigibles.

XXXIV. TÍTULOS

Los títulos del articulado de este documento han sido expresados sólo para comodidad y referencia; y de manera alguna definen o limitan el objeto del Contrato ni afectan al alcance y sentido de las normas contractuales.

XXXV. AUTORIZACIONES A LOS ARRENDATARIOS

Las autorizaciones que de conformidad al contrato de Arrendamiento y sus anexos deba otorgar la Arrendadora a los Arrendatarios, deberán ser firmadas por persona habilitada para suscribir el Contrato de Arrendamiento, u otra debidamente facultada por la Arrendadora. Sin este requisito, estas autorizaciones no serán oponibles a la Arrendadora.

 _____ ARRENDATARIO		<u>Sebastián Rivera M.</u> Sebastián Rivera M. (18 nov. 2022 18:27 GMT-3)
		 _____ Martín Sánchez (18 nov. 2022 14:20 GMT-3) ARRENDADORA

Firmo ante mi solamente don MARCELO ALEJANDRO INZUNZA GONZALEZ, C.N.I. 10.033.741-K en representación de JIS PARKING SPA. RUT: 76.063.822-6, como la Arrendataria, quien acredita identidad con su cedula de identidad respectiva. Santiago 05 DE DICIEMBRE DE 2022.-



Isabel Peña Lezaeta
Notario Suplente
34° NOTARIA DE SANTIAGO
EDUARDO DIEZ MORELLO

MIS
MIS

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO **CONDICIONES GENERALES**



ARTICULO 1.- LEY DE LAS PARTES CONTRATANTES

Las presentes condiciones son ley para las partes. En caso de discordancia entre las presentes Condiciones Generales, y las Condiciones Particulares, predominarán estas últimas. Salvo norma expresa en contrario, estas Condiciones Generales y el Anexo B que suscriben las partes, tendrán validez toda vez que entre las mismas partes se celebre un nuevo Contrato de Arrendamiento Transitorio, para lo cual únicamente se firmarán las "Condiciones Particulares".

ARTICULO 2 - PERSONERÍAS

Las personerías invocadas por las partes en las condiciones particulares, resultan debidamente acreditadas mediante la exhibición de los pertinentes documentos originales, cuyas fotocopias firmadas se individualizan como anexos 1 y 2, respectivamente, y forman parte del las mismas.

ARTICULO 3 – CENTRO COMERCIAL

1.- La Arrendadora, a título de propietaria del Centro Comercial señalado en el Artículo 1 de las "Condiciones Particulares", otorga en arrendamiento al arrendatario, y éste acepta, el Local o espacio indicado en dichas condiciones, para destinarlo exclusivamente a la comercialización del rubro determinado en ese instrumento.

2.- **Denominación comercial:** El arrendatario explotará el Local Arrendado exclusivamente bajo la denominación comercial determinada en las Condiciones Particulares.

3.- El Arrendatario no podrá, en ningún caso, sin expreso consentimiento escrito de la Arrendadora, alterar el objeto o destino del Local Arrendado, ni tampoco el rubro a comercializar, comercializando productos o servicios distintos de aquellos taxativamente individualizados en las condiciones particulares, ni tampoco modificar la denominación comercial en ellas indicada.

ARTICULO 4 - LOCAL ARRENDADO

1.- En este acto y mediante el presente instrumento la Arrendadora otorga en arrendamiento al Arrendatario, quien acepta, el Local individualizado en las Condiciones Particulares para destinarlo exclusivamente a la comercialización del rubro y en los términos y condiciones que se establecen en ese instrumento, y que se individualizará en el plano que integrará el contrato como Anexo A. Este plano tiene el sólo objeto de indicar la ubicación del Local Arrendado.

2.- La Arrendadora pondrá el Local Arrendado a disposición del Arrendatario, en la fecha determinada en las Condiciones Particulares.

3.- La puesta a disposición del Local Arrendado, por parte de la Arrendadora, podrá sufrir variaciones, siempre que fuere por causa justificada.

ARTICULO 5 - PLAZO DEL ARRENDAMIENTO

El plazo del arrendamiento es el indicado en las Condiciones Particulares a cuyo vencimiento terminará indefectiblemente.



Al término del plazo, ya sea por vencimiento o por terminación anticipada, el Arrendatario se obliga a restituir el Local Arrendado. El hecho de que el Arrendatario o un tercero continuare con sus actividades comerciales en el Local Arrendado después de finalizado el plazo de arrendamiento, no podrá ser interpretado como prórroga o tácita reconducción de la relación contractual.

ARTICULO 6 - GARANTÍA

En concepto de garantía, respecto de las obligaciones de pago asumidas por el Arrendatario al tenor de las Condiciones Particulares y las presentes Condiciones Generales, a favor de la Arrendadora y empresas prestatarias de servicios, el Arrendatario entregará a la Arrendadora la suma determinada en las Condiciones Particulares.

Esta suma le será restituida al Arrendatario, una vez pagado todo cuanto adeudare a la Arrendadora y empresas prestatarias de servicios, al término de la relación contractual, sin intereses ni ajustes de ningún tipo dentro de los sesenta (60) días posteriores al vencimiento del plazo del Arrendamiento.

ARTICULO 7 - SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN, MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN

La administración, mantenimiento y conservación de todas las instalaciones y áreas comunes del Centro Comercial, estarán a cargo de la Arrendadora o de una empresa administradora designada por ésta. El Arrendatario se obliga a coparticipar de los mismos mediante el aporte de la suma dinero determinada en las Condiciones Particulares.

ARTICULO 8 - FONDO DE PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD

El Arrendatario se obliga a participar del Fondo de Promoción y Publicidad del Centro Comercial, mediante el aporte de la suma de dinero determinada en las Condiciones Particulares.

ARTICULO 9 - OBLIGACIÓN DE DECLARAR LA VENTA

El Arrendatario deberá declarar diariamente y mensualmente la venta a la Arrendadora. La Arrendadora podrá fiscalizar la venta del Arrendatario mediante auditores de punto fijo y/o móvil.

ARTICULO 10 - UTILIZACIÓN DEL LOCAL ASIGNADO

a) En ejercicio del derecho de uso del Local Arrendado, el Arrendatario se obliga a cumplir los horarios de atención al público establecidos por la Arrendadora en la reglamentación respectiva, ininterrumpidamente. El Local Arrendado no podrá permanecer cerrado o interrumpir su actividad comercial dentro del horario de funcionamiento, por ningún motivo, causa o fundamento, salvo autorización escrita de la Arrendadora. La infracción a estas normas obligará al Arrendatario a las siguientes multas diarias por cada infracción:

- por períodos de hasta una hora: UF1.-

- por períodos mayores durante el mismo día: multas diarias de hasta UF2.-

b) Los Arrendatarios deberán iniciar sus actividades comerciales, pactadas en el Contrato, en fecha coincidente al del inicio del Plazo del Arrendamiento, conforme a lo normado en el artículo 3 de las Condiciones Particulares. Por cada día de atraso en el inicio de sus actividades deberán pagar una multa de UF3.-

c) Queda expresamente prohibido al personal del Arrendatario durante el horario de atención al Público fumar en el Local Arrendado o presentarse de manera desprolija o desatenta. Si esto ocurriera dará derecho a la Arrendadora, previa notificación al Arrendatario con 48 hrs. de anticipación, a terminar anticipadamente de pleno derecho el presente contrato, sin que asista al Arrendatario derecho a indemnización alguna.



d) En el armado del stand, el Arrendatario se obliga a atenerse estrictamente al proyecto aprobado por la Arrendadora, que se adjunta firmado a este contrato. Cualquier modificación al proyecto aprobado debe ser previamente autorizada por escrito por la Arrendadora. En caso de que el stand construido por el Arrendatario no coincidiera con el proyecto aprobado por la Arrendadora o con sus eventuales modificaciones aprobadas por esta última, la Arrendadora podrá terminar anticipadamente el presente contrato ipso facto, restituyendo al Arrendatario el cincuenta por ciento (50%) de los montos percibidos, quedando el otro cincuenta por ciento (50%) restante, a favor de la Arrendadora, en concepto de indemnización por terminación anticipada de contrato.

e) La Arrendadora no será responsable por los valores y mercaderías que el Arrendatario guarde en el stand, debiendo este último colocar en el mismo las cerraduras necesarias para que la mercadería y/o valores que tenga en él queden bajo llave en todo momento.

f) El stand no podrá extenderse más allá de la superficie del Local Arrendado indicado en las Condiciones Particulares. Si el stand se extendiera más allá de la superficie arrendada al arrendatario, la Renta de Arrendamiento aumentará en la misma proporción que el aumento de la superficie con un recargo del 50%.

ARTICULO 11 - RESTITUCIÓN DEL LOCAL ARRENDADO

El Arrendatario declara conocer que el funcionamiento del Centro Comercial requiere, en interés de todos los Arrendatarios, la actuación ininterrumpida y simultánea de sus diversas actividades, en días y horas determinados por la Arrendadora. Por tanto, también reconoce que a tal fin es necesario arbitrar procedimientos extrajudiciales y expeditivos que permitan a la Arrendadora obtener la inmediata restitución de los Locales Arrendados al término del Arrendamiento.

En tal virtud, en el orden extrajudicial, el Arrendatario reconoce a la Arrendadora, en forma irrevocable, el derecho de recuperar el Local Arrendado, al término del Arrendamiento, bien fuere por vencimiento de su plazo de vigencia o por terminación anticipada, declarada por su incumplimiento de obligaciones legales o contractuales, con sujeción a lo siguiente:

a) Al término del Arrendamiento, por vencimiento del plazo de vigencia pactado en las Condiciones Particulares, el Arrendatario se obliga a restituir el Local Arrendado a la Arrendadora, dentro de las 24 horas siguientes al término de dicho plazo.

b) Si la Arrendadora lo estimare conveniente, en el momento de la restitución se levantará acta, haciendo constar las condiciones de entrega y las reservas de derechos que las partes estimaren pertinentes.

c) Transcurrido el lapso a que se refiere la letra a) que antecede, sin que se hubiere restituido el Local Arrendado, el arrendatario reconoce la facultad de la Arrendadora, de proceder al retiro del stand, sin previo aviso.

A tal efecto, se hará inventario de todos los bienes existentes de propiedad del Arrendatario y hará constar el estado del Local, como así las reservas que estimare pertinente asentar, de todo lo cual se levantará acta ante notario público, como así que los aludidos bienes del Arrendatario serán depositados en el local de un tercero, a su costa y riesgo.

d) El Arrendatario renuncia a todo derecho que pudiere asistirle para oponerse al procedimiento precedentemente pactado, sin perjuicio del ejercicio de las acciones a que se creyere con derecho por indemnización de daños y perjuicios, si imputara arbitrariedad o actuación indebida de la Arrendadora.

e) Por cada día de atraso en la restitución del Local Arrendado, el Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora una multa de monto equivalente a UF5.-



ARTICULO 12 - MISCELÁNEOS

1. Modificaciones al contrato

Ningún cambio, modificación, alteración o complementación de este contrato será válida a menos que conste por escrito y sea firmada por las partes del mismo.

2. Renuncia

Ninguna renuncia a las disposiciones de este contrato será válida a menos que se haga por escrito y sea firmada por la parte que la otorga. Ninguna renuncia se entenderá como una renuncia con efecto continuo en el tiempo, o como una renuncia a un incumplimiento o falta posterior, aún cuando sea de naturaleza similar o no, a menos que así conste especialmente por escrito.

3. Divisibilidad

Si cualquiera cláusula, párrafo o parte de este contrato es declarado nulo o ilegal por cualquier razón, todas las demás cláusulas, párrafos o partes de este contrato que pudieran surtir efecto sin dicha cláusula, párrafo o parte nula o ilegal, continuarán en pleno vigor, siempre y cuando, sin embargo, la falta de vigor de una cualquiera de los párrafos o subpárrafos de este contrato no afecte en forma relevante o cambie sustancialmente el sentido de este contrato. En todo caso en el evento que una cláusula o estipulación sea declarada nula o no exigible, tal cláusula o estipulación se considerará reemplazada por otra que sea válida y exigible y que sea la que más se acerque al espíritu de la disposición prohibida o no exigible

4. Títulos

Los títulos y encabezamientos contenidos en este contrato se han establecido por razones de conveniencia y referencia solamente, y no modifican ni interpretan de modo alguno la intención de las partes, ni afectan cualquiera de las estipulaciones de este contrato.

5. Mora

En el evento de simple retardo o mora del Arrendatario en el cumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud del presente contrato, el Arrendatario autoriza por el presente a la Arrendadora o a una empresa designada por ésta, para ingresar sus antecedentes sociales y/o personales y los antecedentes del incumplimiento, en un sistema de información comercial, facultando expresamente su digitación, procesamiento, tratamiento y comunicación en línea o cualesquiera otra forma.

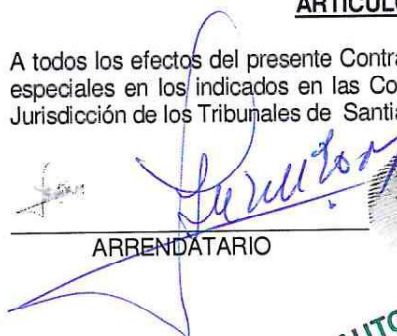
ARTICULO 13 - ANEXOS INTEGRANTES DEL CONTRATO

El Contrato de Arrendamiento se integra con las Condiciones Particulares, las Condiciones Generales y los siguientes anexos:

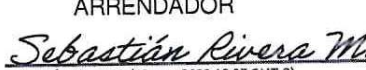
- I) "Acreditación de Personería de los representantes de la Arrendadora".
- II) "Acreditación de Personería del representante del Arrendatario".
- III) Anexo A: "Plano de ubicación del Local Arrendado".
- IV) Anexo B: "Normas Generales de Funcionamiento del Centro Comercial".

ARTICULO 14 - DOMICILIOS ESPECIALES

A todos los efectos del presente Contrato, judiciales y extrajudiciales, las partes constituyen domicilios especiales en los indicados en las Condiciones Particulares, para el caso de litigio, se someten a la Jurisdicción de los Tribunales de Santiago.


ARRENDATARIO

**AUTORIZACIÓN
NOTARIAL AL DORSO**


Martín Sánchez (18 nov. 2022 14:20 GMT-3)
ARRENDADOR

Sebastián Rivera M. (18 nov. 2022 18:27 GMT-3)

Firmo ante mi al anverso solamente don MARCELO ALEJANDRO INZUNZA GONZALEZ, C.N.I. 10.033.741-K en representación de JIS PARKING SPA. RUT: 76.063.822-6, como la Arrendataria, quien acredita identidad con su cedula de identidad respectiva. Santiago 05 DE DICIEMBRE DE 2022.-



Isabel Peña Lezaeta
Notario Suplente
34° NOTARIA DE SANTIAGO
EDUARDO DIEZ MORELLO