



GOBIERNO DE CHILE
SERVICIO DE REGISTRO CIVIL
E IDENTIFICACIÓN

MODIFICA RESOLUCIÓN EXENTA
QUE INDICA.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 1178,

TALCA, 13 JUL 2009

Hoy se resolvió lo que sigue:

VISTOS: Prórroga y modificación de contrato de Subarrendamiento Plaza Maule S.A. a Servicio de Registro Civil e Identificación de fecha 22/06/2009, lo dispuesto en la Ley N° 18.101 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Art. N° 28 del D. F. L. N° 1.819 de 1977, las facultades que me confiere la Resolución Exenta N° 125 de 1999, de la Directora Nacional del Servicio de Registro Civil e Identificación, la Ley de Presupuestos vigente, y la Resolución N° 1.600 de 2008, de la Contraloría General de la República:

RESOLUCIÓN:

1.- **MODIFICA** la Resolución Exenta N° 40 de fecha 19 de Enero de 2009; que autoriza renta de arriendo por local N° 221 situado en el segundo nivel de Centro Comercial Plaza Maule, en el sentido de establecer que:

- A contar del 01 de abril de 2009; la renta de Subarrendamiento mensual reajutable será de Treinta Unidades de Fomento (UF 30).

ANÓTESE Y COMUNÍQUESE
POR ORDEN DEL DIRECTOR
NACIONAL

CASTRO, DIRECTORA REGIONAL DEL SERVICIO DE REGISTRO CIVIL E IDENTIFICACIÓN, REGION DEL MAULE.




CRISTINA ANDREA BRAVO

CABC/// gca
DISTRIBUCIÓN:

- ✉ Archivo Sección U. D. P. Regional
- ✉ Remuneraciones Regional.
- ✉ Inventario Regional
- ✉ Adquisiciones Regional.

LO QUE TRANSCRIBO A UD.,
ES PARA SU CONOCIMIENTO


GISELA CASTILLO ASTABURUAGA
Encargada del D.D.P.

PLAZA MAULE S.A.

a

SERVICIO DE REGISTRO CIVIL E IDENTIFICACION.

“Sub Oficina Mall Plaza Maule”

Prórroga y Modificación Contrato de Subarrendamiento.

Local N° 221.

PRORROGA Y MODIFICACION CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO.

PLAZA MAULE S.A.

a

SERVICIO DE REGISTRO CIVIL E IDENTIFICACION.

En la ciudad de Talca, a **22 de Junio de 2009**, entre: la sociedad PLAZA MAULE S.A., RUT N° 96.921.930-1, representada, según se acreditará, por don Carlos Mario Saporito, argentino, casado, factor de comercio, cédula nacional de identidad para extranjeros N° 14.619.141-K, y por don Marcelo Rojas Argelery, chileno, casado, factor de comercio, cédula nacional de identidad N° 10.037.218-5, todos domiciliados para estos efectos en Avenida Circunvalación Oriente N° 1055, Talca, por una parte, antes "la sociedad Arrendadora", hoy, según se indicará, "la sociedad Subarrendadora", en adelante "la sociedad Subarrendadora"; y por la otra, **Servicio de Registro Civil e Identificación**, Séptima Región del Maule, RUT N° 61.002.004-6, representado, según se acreditará, por su Directora Regional doña Cristina Andrea Bravo Castro, chilena, casada, asistente social, cédula nacional de identidad N° 14.487.223-1, ambos domiciliados en calle 1 Oriente N° 1311, Talca, antes "la Arrendataria", hoy, según se indicará, "la Subarrendataria", en adelante "la Subarrendataria"; los comparecientes mayores de edad, se ha convenido en lo siguiente:

ARTICULO PRIMERO.

- 1.1. Mediante escritura pública de fecha 14 de Julio de 2008, otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash, Bice Vida Compañía de Seguros S.A., actual propietaria del Centro Comercial Plaza Maule, ubicado en Avenida Circunvalación Oriente N° 1055 de la ciudad de Talca, celebró un Contrato de Arrendamiento y Opción de Compra o Leasing Inmobiliario con la sociedad Plaza Maule S.A. por la referida propiedad.
- 1.2. En virtud del referido Contrato de Arrendamiento, Bice Vida Compañía de Seguros S.A. otorgó a la sociedad Plaza Maule S.A. facultades de administración, entre otras la atribución de entregar en subarriendo las edificaciones, locales comerciales, áreas comunes e instalaciones en general del Centro Comercial Plaza Maule.

ARTICULO SEGUNDO.

- 2.1. Mediante documento privado suscrito con fecha 01 de Julio de 2007, la sociedad Plaza Maule S.A., a esa fecha en su calidad de propietaria, dio en arrendamiento al Servicio de Registro Civil e Identificación el **local N° 221**, situado en el segundo nivel del Centro Comercial Plaza Maule de la ciudad de Talca.
- 2.2. La duración de dicho Contrato de Arrendamiento, a partir de hoy Contrato de Subarrendamiento, se fijó en veinticuatro (24) meses contados desde el día 01 de Julio de 2007, el cual se encuentra vigente a la fecha.
- 2.3. Todas las cláusulas, sean esenciales, de la naturaleza o simplemente accidentales, constan del referido Contrato de Subarrendamiento y todos sus Anexos.

ARTICULO TERCERO.

3.1. Por el presente instrumento, entre la sociedad Plaza Maule S.A. y el Servicio de Registro Civil e Identificación acuerdan introducir las siguientes modificaciones al referido Contrato de Subarrendamiento, las que regirán con efecto retroactivo a contar del 01 de Abril de 2009:

- a) El plazo del Contrato de Subarrendamiento de fecha 01 de Julio de 2007 se extenderá por cuarenta y ocho (48) meses contados desde el 01 de Julio de 2009, esto es hasta el 30 de Junio de 2011. En consecuencia, las partes modifican el párrafo 2.1. del Contrato de Subarrendamiento en el sentido indicado; y
- b) La renta de subarrendamiento mensual reajutable será de treinta Unidades de Fomento (UF 30). En consecuencia, las partes modifican el párrafo 3.1. del Contrato de Subarrendamiento en el sentido indicado.

ARTICULO CUARTO.

4.1. En todo lo no modificado expresamente por el presente documento, tanto la sociedad Plaza Maule S.A., como subarrendadora, y el Servicio de Registro Civil e Identificación, como subarrendataria, declaran que se mantiene plenamente vigente y exigible entre ellos el Contrato de Subarrendamiento de fecha 01 de Julio de 2007 y todos sus anexos, señalado en el Artículo Segundo precedente.

ARTICULO QUINTO.

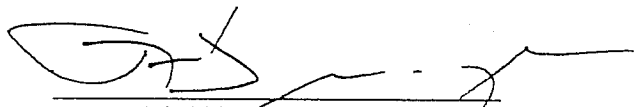
5.1. Todos los gastos que se generen por el otorgamiento del presente documento serán de cargo de "la Subarrendataria".

ARTICULO SEXTO.

6.1. Para todos los efectos legales derivados del presente documento, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Talca y se someten a la jurisdicción y competencia de sus Tribunales Ordinarios de Justicia.

El presente documento se otórga en dos (2) ejemplares de idéntico tenor y fecha, quedando uno en poder de cada parte.

Para constancia firman:



PLAZA MAULE S.A.



SERVICIO DE REGISTRO
CIVIL E IDENTIFICACION

PLAZA MAULE S.A.

a

SERVICIO DE REGISTRO CIVIL E IDENTIFICACION.

Contrato de Arrendamiento.

Anexo A: Plano de la Superficie Arrendada.

Anexo B: Plano de la Ubicación del Local Arrendado.

Local N° 221.

PLAZA MAULE S.A.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

En Santiago de Chile, a 01 de Julio de 2007, entre la sociedad PLAZA MAULE S.A., RUT. N° 96.921.930-1, representada, según se acreditará, por don Carlos Mario Saporito, argentino, casado, factor de comercio, cédula nacional de identidad N° 14.619.141-K, y don Marcelo Rojas Argelery, chileno, casado, factor de comercio, cédula nacional de identidad N° 10.037.218-5, todos domiciliados en calle Glamis N° 3442, comuna de Las Condes, Santiago, por una parte, en adelante "la sociedad Arrendadora"; y por la otra, el **Servicio de Registro Civil e Identificación**, Séptima Región del Maule, RUT. N° 61.002.004-6, representado, según se acreditará, por su Directora Regional doña Cristina Andrea Bravo Castro, chilena, casada, asistente social, cédula nacional de identidad N° 14.487.223-1, ambos domiciliados en calle 1 Oriente N° 1311, Talca, en adelante "la Arrendataria"; mayores de edad, quienes exponen que han convenido en el siguiente Contrato de Arrendamiento, que se registrá por las normas que a continuación se establecen:

ARTICULO PRIMERO. "Bien Dado en Arrendamiento".

- 1.1. La sociedad Plaza Maule S.A. es dueña de las siguientes propiedades:
- a) Parte o porción del resto que conservan del inmueble denominado Lote A de la parcela 29 del Fundo Monte Baeza, ubicado en la comuna de Talca, signada como Lote A2 en el plano de subdivisión y documentos adjuntos, archivados con el N° 821 al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca correspondiente al año 1995; y que adquirió por compraventa según consta de escritura de fecha 10 de Agosto de 2000 ante el notario público de Talca don Juan Bianchi Astaburuaga, inscrita a fs. 9706 N° 4355 año 2000 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca.
 - b) Parte o porción del resto del Lote Uno de la Parcela 30 del Fundo Monte Baeza, ubicado en la comuna de Talca, signada como polígono B-C-D-3-B en el plano de subdivisión y documentos adjuntos, archivados con el N° 821 al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca correspondiente al año 1995; y que adquirió por compraventa según consta de escritura de fecha 10 de Agosto de 2000 ante el notario público de Talca don Juan Bianchi Astaburuaga, inscrita a fs. 9707 N° 4356 año 2000 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca.
 - c) Resto de la Parcela 29 del Fundo Monte Baeza, de la ciudad de Talca y que adquirió por compraventa según consta de escritura de fecha 10 de Agosto de 2000 ante el notario público de Talca don Juan Bianchi Astaburuaga, inscrita a fs. 9703 N° 4352 año 2000 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca.
 - d) Retazo Número Uno, resultante de la división del Lote B de la división de la Parcela 29 de la parcelación del Fundo Monte Baeza, ubicado en la comuna y provincia de Talca; y que adquirió por compraventa según consta de

escritura de fecha 10 de Agosto de 2000 ante el notario público de Talca don Juan Bianchi Astaburuaga, inscrita a fs. 9704 N° 4353 año 2000 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca.

e) Lote A del plano de subdivisión del Lote Uno de la Parcela 30 de la parcelación del Fundo Monte Baeza, ubicado en la comuna de Talca; y que adquirió por compraventa según consta de escritura de fecha 10 de Agosto de 2000 ante el notario público de Talca don Juan Bianchi Astaburuaga, inscrita a fs. 9705 N° 4354 año 2000 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca.

1.2. En el terreno singularizado precedentemente "la sociedad Arrendadora" ha desarrollado un proyecto comercial, el cual consta de numerosos locales.

1.3. Por el presente instrumento la sociedad Plaza Maule S.A., representada en la forma indicada en la comparecencia, da en arrendamiento al Servicio de Registro Civil e Identificación, quien lo arrienda y acepta para sí, el local N° 221 situado en el segundo nivel del Centro Comercial, que tiene una superficie bruta de ciento seis coma cincuenta metros cuadrados (106,50 m²), con seis coma cero dos metros lineales de frente, el que se individualiza en el Anexo B, "Plano de la Ubicación del Local Arrendado".

1.4. Si en el futuro se efectuaren ampliaciones o transformaciones del Centro Comercial, "la sociedad Arrendadora" tendrá la facultad de disponer el cambio de "la Arrendataria" desde el local arrendado, a otro distinto dentro del mismo Centro Comercial.

Los gastos de traslado al nuevo local que se le entregue en arriendo y su habilitación en condiciones similares a las existentes en el primitivo, serán de cargo de "la sociedad Arrendadora".

En todo caso, las partes quedan obligadas a modificar el Contrato de Arrendamiento para dejar constancia del cambio del local objeto del mismo, sin que ello implique alteración alguna del resto de las estipulaciones contenidas en dicho documento.

Lo anterior no le da derecho alguno a "la Arrendataria" para solicitar a "la sociedad Arrendadora" indemnizaciones u otros pagos, quedando ella obligada a prestar la colaboración que le sea requerida para la realización de dichos trabajos y a no obstaculizar en algún modo su ejecución.

ARTICULO SEGUNDO. "Plazo del Contrato".

2.1. El plazo del Contrato de Arrendamiento será de veinticuatro (24) meses, comenzando a regir para todos los efectos legales con esta fecha.

Sin perjuicio de lo anterior, la entrega del bien dado en arrendamiento y el pago de las respectivas rentas de arrendamiento se regirán por lo señalado en las cláusulas 4.1. y 3.2. del presente contrato.

2.2. Las partes podrán de común acuerdo y en cualquier momento durante la vigencia del contrato, acordar su prórroga o término anticipado por los periodos y términos que en cada oportunidad se establezcan.

2.3. Transcurrido el plazo convenido o bien frente a su incumplimiento por "la Arrendataria", el Contrato de Arrendamiento expirará de pleno derecho debiendo ser restituído el local arrendado dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes al vencimiento.

"La sociedad Arrendadora" estará facultada para iniciar con anterioridad los trámites legales u otros que tengan por objeto la entrega del local en el plazo indicado.

2.4. Al término del contrato "la Arrendataria" restituirá a "la sociedad Arrendadora" el local arrendado, con todas las instalaciones que son de propiedad de ésta, con las transformaciones y mejoras que en él se hayan efectuado, con sus vitrinas y/o cierres frontales, convenientemente limpio y en buen estado de conservación y mantenimiento considerando la vetustez del mismo.

Lo anterior, tomando en cuenta el uso normal del local por "la Arrendataria" y la ejecución por ella de sus obligaciones de mantenimiento de acuerdo a las estipulaciones de este documento, en especial en los términos a que se refiere más adelante el párrafo 9.14.

"La sociedad Arrendadora" tendrá el derecho de exigir de "la Arrendataria" que retire del local arrendado todo lo que no forme parte de dicho inmueble y que repare todos los daños causados por este levantamiento.

ARTICULO TERCERO. "Renta de Arrendamiento".

3.1. La renta de arrendamiento mensual reajutable será de cuarenta Unidades de Fomento (UF 40).

3.2. La renta de arrendamiento estipulada en el párrafo anterior comenzará a regir el día de la inauguración del local comercial, lo que necesariamente deberá ocurrir el 01 de Agosto de 2007, a más tardar.

3.3. El pago de la primera renta de arrendamiento se deberá hacer con cinco (5) días de anticipación a la inauguración del local comercial, a más tardar. El pago de las restantes rentas de arrendamiento se hará por mes anticipado, dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes.

3.4. En caso de ser inaplicable la Unidad de Fomento, el cálculo de la renta de arrendamiento será hecho en base al índice de reajuste que por determinación legal sustituya al índice extinguido.

En ningún caso podrá el reajuste mensual ser inferior a la variación del Índice de Precios al Consumidor del mes anterior, determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o el organismo que lo sustituya.

ARTICULO CUARTO. "Entrega del Local".

4.1. La entrega material del local arrendado se hará con fecha 01 de Agosto de 2007, a más tardar.

Recibido conforme el local por "la Arrendataria", ésta no podrá formular cargo alguno a "la sociedad Arrendadora".

4.2. "La sociedad Arrendadora" y "la Arrendataria" acuerdan que la fecha de inauguración del local comercial será el día 01 de Agosto de 2007, a más tardar.

4.3. Dentro de los plazos que se establezcan, "la Arrendataria" deberá presentar a "la sociedad Arrendadora", para su examen y aprobación escrita, todos los proyectos relativos a las instalaciones, letreros luminosos y de decoración del local arrendado.

Durante la vigencia del arrendamiento, idénticas exigencias, aprobación y autorización serán necesarias para que "la Arrendataria" pueda realizar cualquier obra, remodelación o modificación, incluso cambio en la decoración de su local, debiendo en este caso hacer entrega de la documentación con una anticipación suficiente para que "la sociedad Arrendadora" pueda efectuar los estudios del caso.

ARTICULO QUINTO. "Destino del Inmueble Arrendado".

5.1. El local objeto del presente Contrato de Arrendamiento sólo podrá ser destinado por "la Arrendataria" a brindar los servicios propios de su institución.

Para cualquier otro uso o finalidad del local arrendado que no sea el anteriormente descrito, deberá "la Arrendataria" solicitar autorización a "la sociedad Arrendadora".

5.2. La denominación o nombre de fantasía del local será "**Servicio de Registro Civil e Identificación - Sub Oficina Mall Plaza Maule**". Esta denominación o nombre no podrá ser cambiada ni modificada sin autorización previa y por escrito dada por "la sociedad Arrendadora".

"La Arrendataria" declara conocer que esta denominación ha sido un elemento fundamental para la celebración de este contrato, por lo que las partes le dan el carácter de esencial.

ARTICULO SEXTO. "Gastos Comunes".

6.1. "La Arrendataria" no estará obligada al pago de los gastos comunes del Centro Comercial.

ARTICULO SEPTIMO. "Fondo de Promoción".

7.1. "La Arrendataria" no estará obligada a contribuir con el Fondo de Promoción del Centro Comercial.

ARTICULO OCTAVO. "Servicios Públicos".

8.1. "La Arrendataria" se compromete a pagar puntualmente todas las cuentas de agua, teléfono, gas, electricidad y otros servicios públicos utilizados por ella en el local arrendado, ya sean cobrados directamente o por la Administración del Centro Comercial.

8.2. Cuando alguno de estos servicios sea cobrado por la Administración, los pagos deberán efectuarse dentro del plazo de cinco (5) días contados desde el requerimiento de pago.

ARTICULO NOVENO. "Utilización del Local".

9.1. "La Arrendataria" no usará o permitirá la utilización del local o parte de él para fines diversos a los pactados, ni siquiera gratuitamente, ya sea que ellos fueren comerciales, religiosos, políticos, culturales o deportivos, salvo autorización previa de "la sociedad Arrendadora" dada por escrito.

9.2. "La Arrendataria" no practicará actos o ejercerá actividades, aunque sean esporádicas, capaces de dañar el local, el edificio o partes comunes, que sean perjudiciales al reposo, a la seguridad, al patrimonio y a las actividades de los demás Arrendatarios del Centro Comercial.

"La sociedad Arrendadora" y "la Arrendataria" tampoco permitirán o provocarán olores nocivos, molestos u ofensivos, fermentaciones o gases, fuegos y braceros; cualquier humareda o calentadores de cualquier tipo a excepción del aire acondicionado; polvo, vapores, o ruidos fuertes y molestos; sonidos o vibraciones; originados o emitidos en el local o en el Centro Comercial.

Tampoco en caso alguno podrá "la Arrendataria" evacuar basura, desechos líquidos o sólidos ni ninguna otra sustancia que sea o pueda llegar a ser contaminante, peligrosa o molesta para la salud y el bienestar de las personas, ya sea que lo haga a través de los sistemas de extracción de basura o a través de las redes y sistemas de alcantarillado.

En todo caso, conforme a las normas legales y reglamentarias vigentes, "la Arrendataria" será siempre responsable del tratamiento y eliminación de todos los desechos que produzca, así como de implementar, de cumplir y hacer cumplir todas las exigencias y ordenanzas que la autoridad haya dictado o dicte en el futuro en relación a estas materias, incluidas todas aquellas de carácter sanitario y ambiental.

9.3. "La Arrendataria" hará que sus empleados, representantes y clientes, también observen con fidelidad las normas insertas en el párrafo anterior.

9.4. "La Arrendataria", sus dependientes, funcionarios y representantes, sean cuales fueren las razones, no podrán practicar actos que estén reñidos con la moral, el orden público, las buenas costumbres, o con los reglamentos y normas adoptadas por el Centro Comercial.

9.5. Las oficinas, las labores de administración y las actividades propias del giro de "la Arrendataria", se deberán realizar dentro de su local.

9.6. Los ingresos y salidas de cualquier tipo de mercaderías se deberán efectuar en conformidad con las normas del Reglamento Interno a que se refiere más adelante el Artículo Décimo del presente documento.

"La Arrendataria" y su personal deberán dar una atención y servicio de primera calidad al público que concurra a su local, para lo cual, entre otros, queda obligada desde ya a atender todos los reclamos que se presenten y a resolverlos en el menor tiempo posible.

9.7. "La Arrendataria" se obliga a cumplir fielmente los horarios establecidos para sus actividades por las autoridades u organismos competentes, dentro del marco del horario general establecido por la Administración del Centro

Comercial, ya sean generales o particulares, ordinarios o extraordinarios, diurnos o nocturnos, para lo cual "la sociedad Arrendadora" deberá permitir, por su parte, el libre acceso del público al local comercial durante esos días y horarios.

El local comercial deberá mantener abiertas sus puertas al público en los días y en el horario que "la sociedad Arrendadora" establezca, dentro del marco que la Ley o las autoridades competentes dispongan.

Cada vez que "la Arrendataria" no cumpla los horarios que le correspondan, incurrirá en una multa a favor de "la sociedad Arrendadora" igual a un treintavo de la renta mensual de arrendamiento que haya debido pagar en el mes inmediatamente anterior, cargo que constituye una evaluación anticipada de los perjuicios que las partes hacen de común acuerdo.

En caso de reincidencia, entendiéndose por tal dos o más infracciones a los horarios establecidos en un plazo no superior a noventa (90) días, la multa se elevará al triple.

Lo anterior no obstará al ejercicio por parte de "la sociedad Arrendadora" de otros derechos que este instrumento o la Ley le confieren, pudiendo incluso, además de hacer efectivo dichos cargos, poner término al Contrato de Arrendamiento y cobrar perjuicios superiores a las multas pactadas si lo pudiere acreditar.

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

9.8. "La Arrendataria" fijará su política al interior del local, respetando en todo caso las estipulaciones y el espíritu del presente documento.

9.9. "La Arrendataria", sin el consentimiento previo y escrito de "la sociedad Arrendadora", se compromete a no explotar ninguna máquina automática o dispositivos similares accionadas por monedas o fichas para la venta de productos, mercaderías o servicios, incluso, pero sin que esta enumeración tenga un carácter limitativo, las cajas automáticas de consignación de equipaje y los juegos o entretenimientos pagados o gratuitos.

9.10. "La Arrendataria" se compromete a utilizar la dirección y el nombre del Centro Comercial en la publicidad relativa exclusivamente al local arrendado.

"La Arrendataria" podrá agregar a la mención del Centro Comercial el nombre de su propio establecimiento.

Si "la Arrendataria" tiene en otras direcciones o domicilios uno o más establecimientos en los que se otorguen servicios similares a los que preste en el Centro Comercial, al mencionar en su propaganda alguno o algunos de ellos estará obligada a señalar también la dirección del local objeto de este contrato.

9.11. En el local comercial "la Arrendataria" deberá prestar sus servicios dentro de la mejor técnica posible, usando los mejores elementos de iluminación y presentación.

"La sociedad Arrendadora" se reserva el derecho de solicitar a "la Arrendataria" todas

las modificaciones que estime conveniente, sean de remodelación total o parcial del local o de la vitrina, de tal modo de permitir, mantener y potenciar la decoración e imagen corporativa del Centro Comercial.

Las modificaciones se deberán hacer necesariamente dentro de un plazo de siete (7) días, contados desde la fecha en que se solicitaron por escrito a "la Arrendataria".

Pasado este plazo, "la sociedad Arrendadora" tendrá la facultad de cobrar una multa diaria equivalente a un treintavo de la renta mensual de arrendamiento que haya debido pagar "la Arrendataria" en el mes inmediatamente anterior.

Ello, sin perjuicio del ejercicio por parte de "la sociedad Arrendadora" de los demás derechos y acciones que en su favor se contienen en el presente documento, en particular la terminación del Contrato de Arrendamiento.

9.12. Las vitrinas y letreros existentes en el local deberán estar iluminados durante todo el período en que el Centro Comercial esté abierto al público y en otros períodos que señale "la sociedad Arrendadora".

9.13. Previamente a su construcción o instalación, "la Arrendataria" deberá obtener de "la sociedad Arrendadora" la aprobación escrita para todos los letreros y otros elementos publicitarios colocados en las vitrinas o en el exterior del local arrendado.

En ellos "la Arrendataria" no podrá hacer propaganda a otras marcas o productos.

"La sociedad Arrendadora" tendrá el derecho de hacer modificar o retirar los avisos, letreros y otros elementos publicitarios que se coloquen al interior de las puertas, vitrinas o escaparates, que no le parezcan compatibles con la estética general o el standard del Centro Comercial.

Todos los letreros de "la Arrendataria" deberán ser compatibles con la estética general del Centro Comercial.

Ellos no podrán, en ningún caso:

- a) Ser puestos en las superficies comunes;
- b) Ser instalados sobre el techo o sobrepasar ese nivel o el de la fachada del local; y
- c) Formar un ángulo con la pared del edificio sobre la cual ellos sean fijados.

Ningún letrero luminoso o medio publicitario será admitido por "la sociedad Arrendadora" si ésta los considera razonablemente como desagradables o peligrosos para ella, para los clientes o para los otros Arrendatarios del Centro Comercial, o si no mantienen la ubicación y categoría de los aprobados por "la sociedad Arrendadora".

"La Arrendataria" deberá mantener en buen estado de funcionamiento y limpieza sus letreros, avisos, vitrinas y otros medios publicitarios.

Para el cumplimiento de este objetivo "la sociedad Arrendadora" podrá requerir a "la Arrendataria" la adopción de las medidas que estime conducentes al efecto, las que

deberán ser acatadas por ésta dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha en que tales exigencias le sean formuladas.

Serán de cargo de "la Arrendataria" todos los derechos, tasas, impuestos y cobros municipales relativos a los letreros y avisos que se instalen en su respectivo local.

9.14. "La Arrendataria" deberá mantener ininterrumpidamente su local en perfecto estado de conservación, seguridad, higiene y aseo; inclusive en lo que se refiere a la entrada, vidrios, marcos, vitrinas, fachada, divisiones, puertas, accesorios, equipos, instalaciones, iluminación y ventilación, debiendo incluso ejecutar periódicamente las pinturas necesarias de modo de mantenerlo y devolverlo en perfecto estado al término o resolución del contrato.

Para el cumplimiento de este objetivo "la sociedad Arrendadora" podrá requerir a "la Arrendataria" la adopción de las medidas que estime conducentes al efecto, las que deberán ser cumplidas por ella dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha en que tales exigencias le sean formuladas.

"La sociedad Arrendadora" tendrá la facultad de exigir los cambios que estime pertinentes en los trabajos y obras realizados por "la Arrendataria", cuando a su juicio ellos no resulten adecuados a las características del Centro Comercial.

Esta norma será especialmente aplicable respecto del diseño físico del local, especificaciones, materiales, iluminación, letreros luminosos, vitrinas, decoración interior, etcétera.

9.15. Si "la Arrendataria" no diere cumplimiento a las instrucciones escritas de "la sociedad Arrendadora" en relación a lo dispuesto precedentemente, sin que esté obligada a hacerlo, ésta podrá realizar cualquiera de los servicios referidos y su costo integral, aumentado en un veinte por ciento (20%) a título de honorarios por administración, será pagado junto con el primer arriendo posterior que se devengue.

9.16. Todas las mejoras, transformaciones e instalaciones que necesite el local serán ejecutadas y pagadas por "la Arrendataria", pero si fuera el caso dependerán de la autorización previa de las autoridades competentes y siempre de la que en forma escrita otorgue "la sociedad Arrendadora" a la vista de los planos y especificaciones que le fueran presentados y su ejecución se deberá realizar sin causar alteración, incomodidad o perjuicio al Centro Comercial o a los demás locales.

La ejecución de las mejoras, transformaciones o instalaciones se deberán realizar en forma estricta dentro del plazo fijado por "la sociedad Arrendadora".

El no cumplimiento de dicho plazo permitirá a "la sociedad Arrendadora" cobrar, a partir del término del período estipulado, las rentas de arrendamiento que correspondieren y una multa adicional diaria de diez Unidades de Fomento (UF 10), que se cobrará conjuntamente con la facturación siguiente, sin perjuicio de la terminación del Contrato de Arrendamiento.

9.17. Las mejoras, transformaciones e instalaciones sólo podrán ser ejecutadas por contratistas o profesionales aprobados por "la sociedad Arrendadora".

Se establece que quedarán en beneficio de "la sociedad Arrendadora" las mejoras, transformaciones e instalaciones que consistan en inmuebles por adherencia, sin que a

"la Arrendataria" le asista el derecho a indemnización o compensación alguna, salvo que ellas puedan ser retiradas sin causar detrimento a la propiedad o que se hagan las reparaciones que tales retiros ocasionen, de manera tal que el inmueble se restituya en las condiciones señaladas en el párrafo 2.4. precedente.

9.18. Si los materiales o servicios empleados no estuvieren dentro de los padrones y especificaciones deseados por "la sociedad Arrendadora", ésta podrá dejar de aprobar las solicitudes formuladas por "la Arrendataria".

9.19. "La Arrendataria" responderá por sí, sus dependientes, representantes y funcionarios, por todos los daños y perjuicios causados al local, a cualquiera de las partes del Centro Comercial, a las personas y a terceros en general, siendo especialmente responsable por los clientes dentro del local arrendado, corriendo por su cuenta el costo integral de los gastos necesarios para los arreglos, reparaciones o transformaciones, sin perjuicio de cubrir también las pérdidas y daños derivados de los actos lesivos al patrimonio ajeno y a las personas.

9.20. "La Arrendataria", sin previo y expreso consentimiento de "la sociedad Arrendadora", no instalará o depositará cualquier maquinaria, equipo, artículo o mercadería que debido a su peso, naturaleza, tamaño, forma, dimensión, peligrosidad u operación pueda causar daños al local o a cualquiera de las partes o personas del Centro Comercial, o que sobrepasen la carga útil o accidental de quinientos kilos por metro cuadrado (500 kg/M2), o que provoquen vibraciones perjudiciales a la estructura de la edificación.

"La Arrendataria" así también se obliga a jamás sobrepasar la capacidad de carga eléctrica prevista.

9.21. El no acatamiento a la estipulación contenida en el párrafo anterior obligará a "la Arrendataria" al inmediato retiro de la instalación hecha, sin perjuicio de responder por la multa diaria igual al valor de un treintavo del arriendo del mes anterior y por las pérdidas y daños derivados de la infracción cometida, la cual a criterio de "la sociedad Arrendadora" podrá acarrear también la terminación del contrato.

9.22. Las instalaciones especiales deseadas en el local por "la Arrendataria", cualquiera que ellas sean, dependerán de previa aprobación de "la sociedad Arrendadora" y su ejecución será por ella fiscalizada.

9.23. Si "la Arrendataria" posee equipos propios de audio y/o video, amplificadores de imagen y/o sonido, los utilizará de manera que no molesten a los vecinos y no sean oídos fuera del local donde sean instalados.

En todo caso "la Arrendataria" no podrá hacer instalación alguna de esa índole en las áreas comunes del Centro Comercial.

9.24. Desde su inauguración, salvo autorización escrita y específica dada por "la sociedad Arrendadora" para aquellas horas y días que ella determine, el local no podrá permanecer cerrado o interrumpir sus funciones ni por un día o fracción superior a cuatro (4) horas, sea cual fuere el motivo, causa o fundamento, excepto por determinación de la autoridad competente.

Para los efectos del presente numeral 9.24., "la sociedad Arrendadora" se compromete

a autorizar la interrupción de funciones en aquellas ocasiones que por razones de buen servicio, tales como reuniones técnicas, capacitaciones, reemplazos, suplencias, actividades gubernamentales u otras similares, "la Arrendataria" deba suspender su funcionamiento, lo que en todo caso deberá avisar en tiempo y forma.

En caso de cierre o interrupción de funciones no autorizado, se producirá la terminación inmediata del Contrato de Arrendamiento o, en vez de ello y a elección de "la sociedad Arrendadora", "la Arrendataria" deberá pagar una multa a su favor igual al valor total de la renta de arrendamiento mensual del respectivo local, vigente a la fecha de pago de la sanción.

La multa antes señalada constituye una evaluación anticipada de los perjuicios que las partes hacen de común acuerdo y no obstará al ejercicio de los demás derechos que la Ley, el Contrato de Arrendamiento, sus Anexos o el presente instrumento le confieren a "la sociedad Arrendadora", ni impedirá el cobro por ésta de perjuicios mayores que por estos conceptos pueda acreditar.

La terminación del contrato o la aplicación de la multa procederán cada vez que ocurra el evento para el cual aquella o ésta se prevean.

9.25. Considerase interrupción de funciones en los mismos términos del párrafo anterior, produciendo la terminación inmediata del contrato, no sólo el cierre físico y real del local, aunque sea por un día o fracción superior a cuatro (4) horas, sino también en caso de inexistencia o disminución de actividad o servicios prestados, entre otras evidencias.

9.26. Si con el objeto de impedir el cumplimiento de lo mencionado en el párrafo anterior "la Arrendataria" retoma el ritmo normal de sus actividades por menos de seis meses, se sumarán los plazos de paralización o disminución de movimiento excluyéndose los meses en que la actividad del local mejoró momentáneamente.

9.27. "La sociedad Arrendadora", por sí o a través de representantes, siempre que lo juzgare conveniente podrá inspeccionar el inmueble arrendado a fin de verificar si "la Arrendataria" está cumpliendo todas las obligaciones derivadas del contrato.

Al término del contrato "la Arrendataria" estará obligada a entregar a "la sociedad Arrendadora" las llaves del local, a fin que ésta verifique su estado en lo que concierne a la conservación y funcionamiento del mismo y de los equipos e instalaciones existentes.

Mientras no se haga entrega a "la sociedad Arrendadora" del local totalmente desocupado, responderá "la Arrendataria" por el cumplimiento de todas las obligaciones relacionadas con la renta de arrendamiento y demás obligaciones derivadas del contrato, sin perjuicio de la obligación de resarcir eventuales daños emergentes, lucros cesantes o perjuicios de cualquier otra índole a que hubiere lugar.

9.28. En cualquier época durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento "la sociedad Arrendadora" tendrá el derecho de ingresar al local, sea para mostrarlo a eventuales interesados en futuros arriendos, para realizar reparaciones y modificaciones por imposición de orden técnico en las instalaciones en general, como para verificar el cumplimiento de cualquier obligación que a "la Arrendataria" le imponga el presente documento y el Reglamento Interno.

Dentro de estas facultades "la sociedad Arrendadora" o la empresa que ésta designe podrá ingresar al local y espacios en general del Centro Comercial, a fin de verificar las condiciones de higiene, limpieza y seguridad correspondientes a un centro comercial de primer nivel, pudiendo tomar exámenes bromatológicos, efectuar desinfecciones, fumigaciones y reparaciones si fuere necesario, sin perjuicio de otras atribuciones.

9.29. El procedimiento previsto en el párrafo precedente será también aplicable aunque se trate de la realización de reparaciones en otros locales, sin que ello en absoluto signifique alteración de los derechos y obligaciones de "la Arrendataria", ni la faculta para revisar o reducir las rentas de arrendamiento y las obligaciones del contrato.

9.30. Si por cualquier causa señalada en el presente contrato o en el Reglamento Interno "la sociedad Arrendadora" debiera entrar al local arrendado, ella solicitará autorización al Jefe de Oficina para ingresar cuando sea posible, o en caso contrario le avisará por escrito de tal circunstancia.

En caso de producirse tal ingreso "la sociedad Arrendadora" deberá tomar las medidas que fueren necesarias para velar por el secreto y/o confidencialidad de cualquier antecedente propio de "la Arrendataria".

9.31. "La Arrendataria" sólo usará en la fachada y letreros de su local el nombre de fantasía que consta en su Contrato de Arrendamiento y no lo cambiará sin previo consentimiento por escrito de "la sociedad Arrendadora".

ARTICULO DECIMO. "Reglamento Interno".

10.1. "La sociedad Arrendadora" como administradora del Centro Comercial dictará un Reglamento Interno, que contendrá todas las normas necesarias para su funcionamiento y perfeccionamiento.

10.2. El Reglamento Interno será considerado como parte integrante y complementaria del presente Contrato de Arrendamiento.

10.3. Las normas reglamentarias deberán ser respetadas por "la Arrendataria", sus empleados, dependientes, representantes, apoderados, clientes, proveedores, usuarios a cualquier título del local y hasta por el público que frecuente el Centro Comercial.

10.4. El Reglamento Interno, siempre que sea necesario, podrá ser modificado o complementado por "la sociedad Arrendadora", quien decidirá en los casos sujetos a dudas o no reglamentados.

ARTICULO DECIMO PRIMERO. "Prohibiciones de la Arrendataria".

11.1. "La Arrendataria" no podrá subarrendar ni ceder el presente Contrato de Arrendamiento ni los derechos que de él emanen, sin previa autorización de "la sociedad Arrendadora", la cual deberá constar por escrito, todo ello en conformidad a lo prescrito en el Artículo 1.946 del Código Civil.

11.2. La cesión del arrendamiento o subarriendo con infracción a esta prohibición, hará a "la Arrendataria" responsable de todos los perjuicios que de ello puedan derivarse para "la sociedad Arrendadora".

ARTICULO DECIMO SEGUNDO. "Responsabilidades".

- 12.1. Los daños en la propiedad serán de cargo de "la Arrendataria", de acuerdo a la Ley.
- 12.2. "La sociedad Arrendadora" no responderá de manera alguna por los perjuicios que puedan producirse a "la Arrendataria", con ocasión de incendios, inundaciones, accidentes o cualquier caso fortuito o fuerza mayor.

ARTICULO DECIMO TERCERO. "Conformidad al Derecho Chileno".

- 13.1. El presente contrato estará regido por las leyes chilenas y será interpretado de acuerdo a derecho, salvo estipulación en contrario de las partes.

ARTICULO DECIMO CUARTO. "Gastos e Impuestos".

- 14.1. Todos los gastos que se generen por la autorización de las firmas del presente contrato, serán de cargo de "la Arrendataria", como asimismo los impuestos de timbres que gravan los documentos suscritos por dicha parte.

ARTICULO DECIMO QUINTO. "Domicilio".

- 15.1. Para todos los efectos legales derivados del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Talca y se someten a la jurisdicción y competencia de sus Tribunales Ordinarios de Justicia.

ARTICULO DECIMO SEXTO. "Anexos del Contrato de Arrendamiento".

- 16.1. El presente contrato tiene los siguientes Anexos, que firmados por las partes se entienden formar parte integrante del mismo, declarando en forma expresa "la Arrendataria" conocerlos y aceptarlos para todos los efectos a que hubiere lugar:

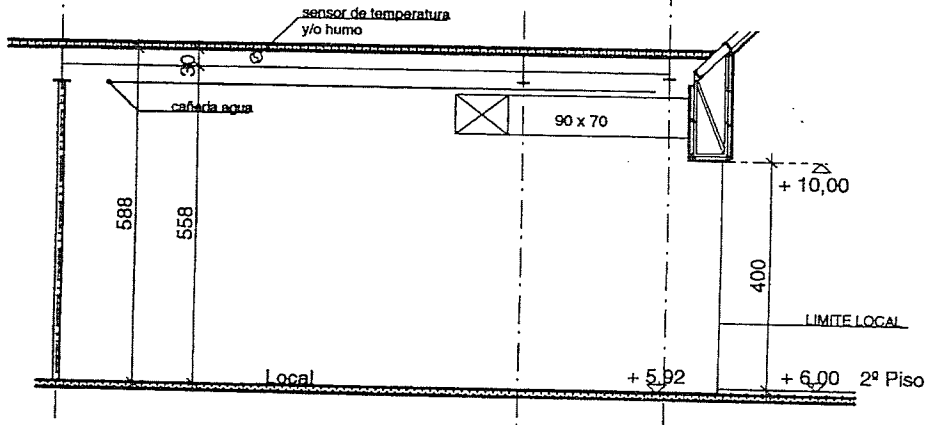
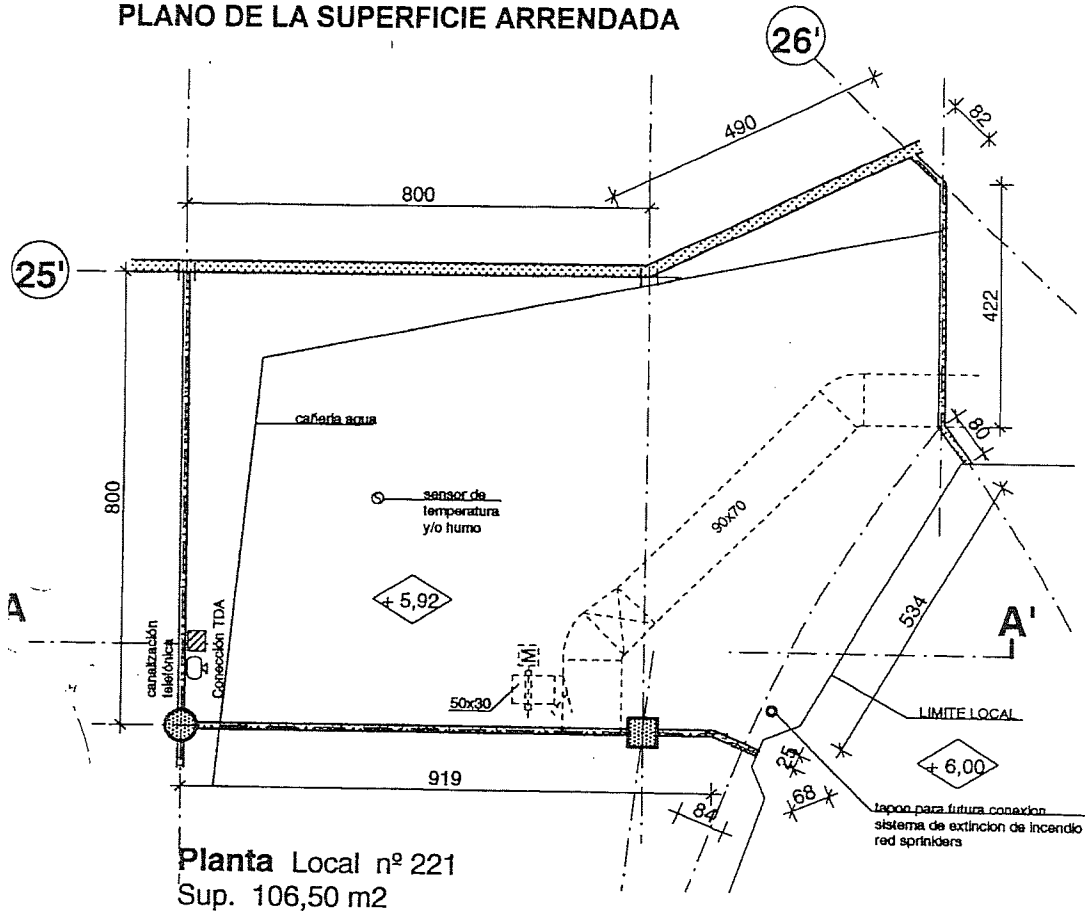
Anexo A: Plano de la Superficie Arrendada.
Anexo B: Plano de la Ubicación del Local Arrendado.


PLAZA MAULE S.A.


SERVICIO DE REGISTRO
CIVIL E IDENTIFICACION

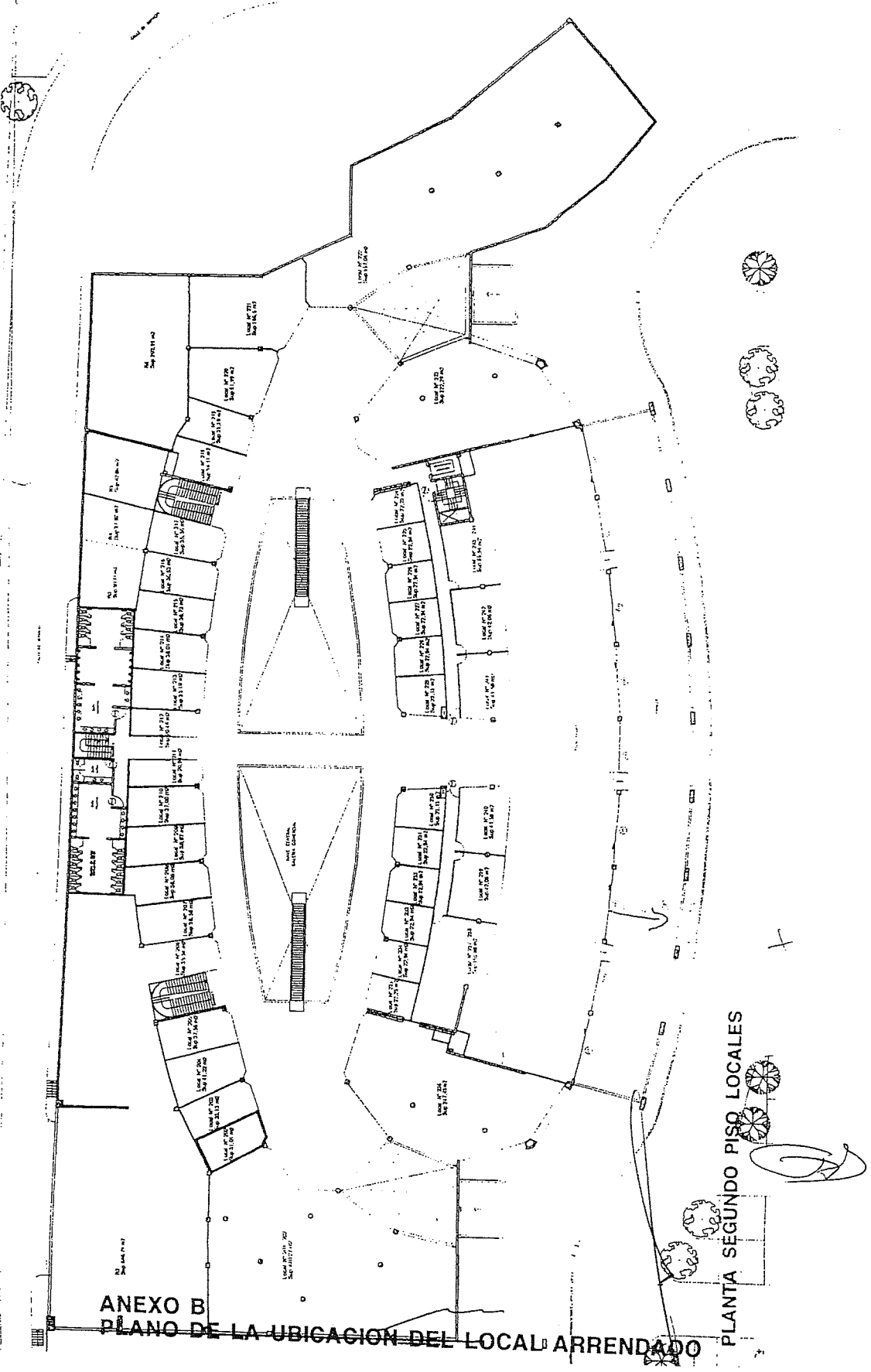


ANEXO A
PLANO DE LA SUPERFICIE ARRENDADA



NOTA 1: COTAS APROXIMADAS- DEBEN SER CONFIRMADAS EN OBRA
NOTA 2: LOS DUCTOS DE A.A. e INSTALACIONES DEBEN SER CONFIRMADOS EN OBRA

ARRENDADOR		ARRENDATARIO	
LOCAL	CENTRO COMERCIAL PLAZA MAULE		
221	Contenido	PLANTA Y CORTE LOCAL N° 221	FECHA 5 Octubre 2001
	Arrendatario		ESCALA 1:100
QUITECTO	MANUEL ALARCON PARDO		REVISION R. A. Y. R.



**ANEXO B
PLANO DE LA UBICACION DEL LOCAL ARRENDADO**

PLANTA SEGUNDO PISO LOCALES