



## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIALIZADORA SKECHERS CHILE LTDA. – EASTON RETAIL

En Santiago de Chile, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2010, entre EASTON INMOBILIARIA INDUSTRIAL LIMITADA persona jurídica, Rol Único Tributario 79.526.830-8, representada, según se acreditará, por Don Juan Easton Manzi, en adelante "**la Arrendadora**"; domiciliado en Camino La Vara 3320, comuna de San Bernardo y por la otra, COMERCIALIZADORA SKECHERS CHILE LTDA., Rol Único Tributario 76.047.265-4 representada, según se acreditará, por Cristian Donghi Thomas, cédula nacional de identidad N° 9.221.156-8, y por don David Weinberg, pasaporte de los Estados Unidos de América N° 433524905, en adelante también "**la Arrendataria**" quienes vienen en celebrar un contrato de arrendamiento en los siguientes términos:

**PRIMERO.-** Este contrato se regirá por lo establecido en el presente instrumento y además por lo dispuesto en el "**Estatuto de arrendamiento**" el que forma parte integrante de este contrato para todos los efectos legales.

El Local objeto de este contrato forma parte del Centro Comercial Easton Center Outlet Mall, en adelante "El Centro Comercial" ubicado en calle Avda. Presidente Eduardo Frei Montalva N° 9709 esquina de San Ignacio, Comuna de Quilicura Región Metropolitana.

El Centro Comercial está construido de acuerdo al plano denominado "**Plano del Terreno y Construcciones**" que, debidamente firmado por las partes, constituye el **Anexo 1** de este contrato y forma parte integrante del mismo para todos los efectos legales.

La **Arrendadora** viene en dar en arrendamiento a la **Arrendataria** el **local N° L126**, el cual es objeto del presente contrato, el que estará situado en el nivel calle del Centro Comercial, en adelante, el "**Local**". El total de la superficie bruta arrendada es de 378,41 mt<sup>2</sup> (trescientos setenta y ocho coma cuarenta y un metros cuadrados) el cual se divide en una superficie de planta de 283,01 m<sup>2</sup>, en adelante la "**Superficie de Planta**", y un altílo de 95,40 m<sup>2</sup>, todo lo cual se individualiza y se caracteriza en el **plano de planta** que se acompaña como **Anexo 2 (Ficha Técnica)**, el cual, firmado por las partes forma parte integrante de este contrato para todos los efectos legales.

Se incluyen en el presente contrato los bienes muebles, instalaciones y equipos que se señalan en el **Anexo 3 denominado "Obras y trabajos que deben ejecutarse por el arrendador y arrendatario"** que debidamente firmado por las partes, forma parte integrante de este contrato para todos los efectos legales.

**SEGUNDO.-** El Local será entregado a la **Arrendataria** en las condiciones que se establecen en el **Anexo 3** de este instrumento, a más tardar el día 31 de julio de 2010, en adelante, la "**Fecha Límite de Entrega**", entrega que se deberá realizar con las instalaciones, muebles y en las condiciones que se indican y de acuerdo con lo que se establece en dicho anexo, a completa satisfacción de la **Arrendataria**, para que la **Arrendataria** realice, a contar de la fecha de entrega, el resto de las obras necesarias para su completa instalación, siendo de cargo exclusivo de la **Arrendataria** todos los cargos, costos y gastos, a contar de la fecha de la entrega del Local, de las obras de equipamiento e instalación que la **Arrendataria** efectúe. Las partes declaran que la obligación de entregar el Local por parte de la **Arrendadora** a la **Arrendataria** a más



tardar en la Fecha Limite de Entrega y en las condiciones acordadas constituye un elemento esencial del presente contrato, de manera tal que si la **Arrendadora** incumple su obligación de entregar el Local a la **Arrendataria** dentro de dicho plazo y en dichas condiciones, el presente contrato se entenderá inmediatamente terminado sin necesidad de declaración judicial, y sin que ninguna de las partes tenga derecho a exigir ninguna indemnización en contra de la otra por dicha terminación.

**TERCERO.-** Las Obras que debe realizar la **Arrendataria**, de conformidad con lo establecido en el **Anexo 3**, deberán efectuarse, y encontrarse completamente terminadas a completa satisfacción de la **Arrendadora** en un plazo máximo de **60 días corridos contados desde la entrega del Local**.

En el evento que el Local no pueda ser abierto al público por causas no imputables a la **Arrendataria** antes del día 30 de septiembre de 2010, la **Arrendataria** podrá optar por dar por terminado el contrato.

**CUARTO.-** El plazo del contrato de arrendamiento será hasta el día 03 de enero del 2015. El plazo se renovará automáticamente por periodos sucesivos e iguales a 2 años una vez vencido el plazo inicial o su prórroga, salvo aviso por escrito de alguna de las partes a la otra notificando su intención de terminar el contrato con 6 meses de anticipación previa a la fecha de vencimiento del plazo original o de la prórroga, según sea el caso.

La **Arrendataria** podrá solicitar el término anticipado de contrato con al menos 5 meses de aviso antes de su salida definitiva.

Se prohíbe a la **Arrendataria** subarrendar y ceder el contrato de arrendamiento y los derechos que emanan de él, sin previa autorización por escrito de la **Arrendadora**.

**QUINTO.-** La renta de arrendamiento mensual que pagará la **Arrendataria** a la **Arrendadora** por el arrendamiento del Local será, hasta el día 31 de diciembre de 2010, igual al **Valor Porcentual** para el correspondiente mes, más el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.); y desde el día 01 de enero de 2011 en adelante, el mayor valor que resulte entre el **Valor Mínimo Mensual Reajutable** y el **Valor Porcentual** para el correspondiente mes, ambos más el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.) que corresponde al monto pagado, de acuerdo con las siguientes reglas:

1.- El **Valor Mínimo Mensual Reajutable** desde el día 01 de enero del 2011 será de 113,21 **UF más IVA (ciento trece coma veintiún unidades de fomento)** por el arrendamiento del Local.

2.- El **Valor Porcentual** será un valor equivalente al 8,1% (ocho coma uno por ciento) sobre la facturación neta mensual del Local desde la fecha de apertura del Local al público.

La renta de arrendamiento empezará a regir y será exigible desde el día de apertura del Local al público.

La renta de arrendamiento empezará a regir y será exigible desde el día de apertura del Centro Comercial o 60 días después de la fecha en que la **Arrendadora** realice la entrega del local físico, lo que suceda después. **Para estos efectos, se entenderá**



**abierto el Centro Comercial, cuando estén al menos el 70% de los locales abiertos a público, considerando los metros lineales de las fachadas de la denominada calle 2 según plano de Anexo 1. En caso de que la Arrendataria abra a público antes de los 60 días desde la recepción del local y el centro comercial se encuentre inaugurado, la renta de arrendamiento regirá a contar de ese día.**

La **Arrendataria** deberá concurrir al pago de las denominadas "otras obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento" o "Gastos Comunes" en la proporción correspondiente al local comercial arrendado objeto del presente contrato más el Impuesto al Valor Agregado. **El valor mensual de lo anterior ascenderá a 0,12 UF (cero coma doce unidades de fomento) más el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.), por cada metro cuadrado de Superficie de Planta del Local.** Los valores que la **Arrendataria** deberá pagar en razón del concepto indicado en el presente párrafo no serán considerados como parte de la renta de arrendamiento para todos los efectos derivados de este contrato.

La **Arrendataria** concurrirá al pago del **Fondo de Difusión y Publicidad del Centro Comercial** en una proporción correspondiente al 5 % (cinco por ciento) de la renta de arrendamiento mensual, más el Impuesto al Valor Agregado. La **Arrendataria** concurrirá al pago del **administración del centro comercial** en una proporción correspondiente al 5 % (cinco por ciento) de la renta de arrendamiento mensual, más el Impuesto al Valor Agregado.

Las partes dejan constancia que la **Arrendataria** ha entregado por concepto de garantía del cumplimiento de sus obligaciones bajo el presente contrato a la **Arrendadora** la cantidad de 226,42 UF (doscientos veintiséis coma cuarenta y dos unidades de fomento). Dicha garantía deberá ser devuelta de inmediato a la **Arrendataria** al término del presente contrato.

**SEXTO.-** El local comercial objeto de este contrato se destinará única y exclusivamente a la venta y comercialización de calzado, ropa en general, artículos para el deporte y recreación y accesorios afines y complementarios de los rubros mencionados. El giro comercial o nombre de fantasía del local comercial será SKECHERS.

**SÉPTIMO.-** El Local será entregado por la **Arrendadora** a la **Arrendataria** con las instalaciones y en condiciones señaladas en el **Anexo 3**.

Al término del presente contrato de arrendamiento o sus prórrogas por cualquier causa, la **Arrendataria** deberá restituir el local comercial con todas las instalaciones que son de propiedad de la **Arrendadora** en perfecto estado y sin deudas de ninguna especie, lo cual deberá acreditar con los respectivos comprobantes de pago.

**OCTAVO.-** En caso de incumplimiento por parte de la **Arrendataria** en el pago de cualquiera de los valores a que se encuentra obligada en virtud de este contrato, la **Arrendadora** queda facultada, previo aviso por escrito en ese sentido enviado a la **Arrendataria** con 5 días hábiles de anticipación, para suspender en forma inmediata y por el término que se extienda dicho incumplimiento, el o los servicios cuyo suministro corresponda a la administración del Centro Comercial. Lo anterior, sin perjuicio de lo



**abierto el Centro Comercial, cuando estén al menos el 70% de los locales abiertos a público, considerando los metros lineales de las fachadas de la denominada calle 2 según plano de Anexo 1. En caso de que la Arrendataria abra a público antes de los 60 días desde la recepción del local y el centro comercial se encuentre inaugurado, la renta de arrendamiento regirá a contar de ese día.**

La **Arrendataria** deberá concurrir al pago de las denominadas "otras obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento" o "Gastos Comunes" en la proporción correspondiente al local comercial arrendado objeto del presente contrato más el Impuesto al Valor Agregado. **El valor mensual de lo anterior ascenderá a 0,12 UF (cero coma doce unidades de fomento) más el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.), por cada metro cuadrado de Superficie de Planta del Local.** Los valores que la **Arrendataria** deberá pagar en razón del concepto indicado en el presente párrafo no serán considerados como parte de la renta de arrendamiento para todos los efectos derivados de este contrato.

La **Arrendataria** concurrirá al pago del **Fondo de Difusión y Publicidad del Centro Comercial** en una proporción correspondiente al 5 % (cinco por ciento) de la renta de arrendamiento mensual, más el Impuesto al Valor Agregado. La **Arrendataria** concurrirá al pago del **administración del centro comercial** en una proporción correspondiente al 5 % (cinco por ciento) de la renta de arrendamiento mensual, más el Impuesto al Valor Agregado.

Las partes dejan constancia que la **Arrendataria** ha entregado por concepto de garantía del cumplimiento de sus obligaciones bajo el presente contrato a la **Arrendadora** la cantidad de 226,42 UF (doscientos veintiséis coma cuarenta y dos unidades de fomento). Dicha garantía deberá ser devuelta de inmediato a la **Arrendataria** al término del presente contrato.

**SEXTO.-** El local comercial objeto de este contrato se destinará única y exclusivamente a la venta y comercialización de calzado, ropa en general, artículos para el deporte y recreación y accesorios afines y complementarios de los rubros mencionados. El giro comercial o nombre de fantasía del local comercial será SKECHERS.

**SÉPTIMO.-** El Local será entregado por la **Arrendadora** a la **Arrendataria** con las instalaciones y en condiciones señaladas en el **Anexo 3**.

Al término del presente contrato de arrendamiento o sus prórrogas por cualquier causa, la **Arrendataria** deberá restituir el local comercial con todas las instalaciones que son de propiedad de la **Arrendadora** en perfecto estado y sin deudas de ninguna especie, lo cual deberá acreditar con los respectivos comprobantes de pago.

**OCTAVO.-** En caso de incumplimiento por parte de la **Arrendataria** en el pago de cualquiera de los valores a que se encuentra obligada en virtud de este contrato, la **Arrendadora** queda facultada, previo aviso por escrito en ese sentido enviado a la **Arrendataria** con 5 días hábiles de anticipación, para suspender en forma inmediata y por el término que se extienda dicho incumplimiento, el o los servicios cuyo suministro corresponda a la administración del Centro Comercial. Lo anterior, sin perjuicio de lo





señalado en el Reglamento Interno del "Estatuto de arrendamiento", relativo a su facultad para perseguir el pago de lo adeudado.-

**NOVENO.-** La **Arrendataria** se obliga a pagar puntualmente todas las cuentas de agua, electricidad, gas, teléfonos y otros servicios públicos utilizados por ella en el local objeto de este contrato.

La **Arrendataria** se compromete a mantener en reserva y a no divulgar en forma alguna las condiciones comerciales particulares contenidas en el presente contrato.

**DÉCIMO.-** Cualquier dificultad o controversia que se produzca entre los contratantes respecto de la aplicación, interpretación, duración, validez o ejecución de este contrato o cualquier otro motivo será sometida a arbitraje, conforme al Reglamento Procesal de Arbitraje del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago, vigente al momento de solicitarlo. Las partes confieren poder especial irrevocable a la Cámara de Comercio de Santiago A.G., para que, a petición escrita de cualquiera de ellas, designe a un árbitro arbitrador en cuanto al procedimiento y de derecho en cuanto al fallo, de entre los integrantes del cuerpo arbitral del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago. En contra de las resoluciones del árbitro no procederá recurso alguno. El árbitro queda especialmente facultado para resolver todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción.

Sin perjuicio de lo anterior, las partes convienen en que, para el ejercicio de las acciones que tengan por objeto obtener que se declare la terminación del contrato de arrendamiento por cualquier causa, la restitución del local arrendado y/o el cobro de las obligaciones pendientes de pago, la **Arrendadora** podrá, a su arbitrio, recurrir al arbitraje que aquí se pacta o bien a la justicia ordinaria.

**UNDÉCIMO.-** La entrega física del local por parte de la **Arrendadora** a la **Arrendataria** deberá formalizarse por escrito en documento firmado por ambas partes, con indicación expresa de la fecha en que se efectúa.

**DUODECIMO.-** La **Arrendataria** confiere poder especial e irrevocable a don CRISTIAN DONGHI THOMAS, ya individualizado, para que la represente en todas las materias relativas a este contrato y sus anexos, así como en todo lo concerniente al cumplimiento y ejecución de las obligaciones que tenga actualmente o tuviere en el futuro para con la **Arrendadora** y, especialmente, para ser notificado válidamente a través del mandatario y contestar nuevas demandas, de modo que la notificación que se practique al mandatario emplazará válidamente a la mandante para todos los efectos legales.

El poder aquí conferido comprende las facultades ordinarias del mandato judicial y las extraordinarias señaladas en el inciso segundo del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, las que se dan por expresamente reproducidas una a una.

El mandato conferido por este instrumento no se extinguirá por la muerte del mandante, conforme al artículo dos mil ciento sesenta y nueve del Código Civil y el mandante podrá en cualquier momento revocar el presente mandato y conferir uno nuevo, el cual sólo será oponible a la **Arrendadora** una vez informada ésta por carta certificada. Presente a este acto, don JUAN EASTON MANZI en representación de la **Arrendadora**, expone: que acepta expresamente y en todas sus partes el mandato



conferido y que se obliga a no renunciarlo sin el consentimiento por escrito de la **Arrendadora**.

**DÉCIMO TERCERO.-** Todos los gastos, derechos e impuestos que se originen con motivo del otorgamiento de este contrato, son de cargo exclusivo de la **Arrendataria**.

**DÉCIMO CUARTO.-** Este contrato de arrendamiento tiene los siguientes anexos:

Anexo 1: Planos del terreno y Construcciones.

Anexo 2: Plano de la Superficie Arrendada.

Anexo 3: Obras y trabajos que deben ejecutarse por el arrendador y arrendatario.

Anexo 5: Estatuto de Arrendamiento Centro Comercial "Easton Center".

Anexo 6: Manual de requerimientos generales de seguridad.

Todos los documentos anexos deben ser considerados para la interpretación del contrato y además, como ya se dijo, forman parte integrante del mismo para todos los efectos.

**DÉCIMO QUINTO.-** Para todos los efectos de este instrumento y sus anexos las partes fijan domicilio en la ciudad de Santiago.

**DÉCIMO SEXTO.-** El presente contrato se firma en dos ejemplares de igual tenor, quedando uno en poder de la **Arrendadora** y el otro en poder de la **Arrendataria**.

**DÉCIMO SÉPTIMO.-** La personería de don Juan Andrés Easton Manzi, para representar a la sociedad Easton Inmobiliaria Industrial Limitada, consta en la escritura pública de fecha 20 de julio del año 1984, otorgada en la notaria de Santiago de Don Arturo Carvajal Escobar.

La personería de don Cristián Donghi Thomas y de don David Weinberg como representantes de Comercializadora Skechers Limitada consta de la escritura pública de fecha 6 de noviembre de 2009, otorgada en Notaria de Santiago de don José Musalem Saffie.

  
Juan Easton Manzi  
Gerente General  
Easton Inmobiliaria Industrial Ltda.





Cristián Donghi Thomas  
p. Comercializadora Skechers Limitada



David Weinberg  
p. Comercializadora Skechers Limitada

1506117\_10

AUTORIZO las firmas de don JUAN ANDRES EASTON MANZI, cédula de identidad 2.325.010-1, en representación de EASTON INMOBILIARIA INDUSTRIAL LIMITADA, RUT. 79.526.830-8, como arrendadora; don CRISTIAN DONGHI THOMAS, cédula de identidad 9.221.156-8 y don DAVID WEINBERG, pasaporte de Estados Unidos de América 433524905, en representación de COMERCIALIZADORA SKECHERS CHILE LTDA., RUT. 76.047.265-4, como arrendataria.- SANTIAGO, 17 de marzo de 2018

