



CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO

INMOBILIARIA RIO ARRIBA SpA.

A

INVERSIONES GO FARMA SpA

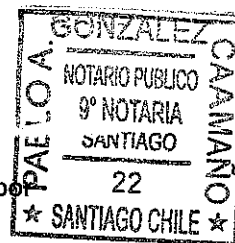
En Santiago de Chile, a 11 de enero de 2020 comparecen: La sociedad **INMOBILIARIA RIO ARRIBA SpA**, Rol Único Tributario número 77.277.066-9, giro de su denominación, representada por don **CRISTIAN ROBERTO PRATT LOBOS**, chileno, casado y separado de bienes, Ingeniero en Gestión Informática, cédula nacional de identidad número 13.489.112-2 en adelante denominada "la Subrendadora", "el Subarrendador", por una parte y por la otra, la sociedad **INVERSIONES GO FARMA SPA**, rol único tributario 77.279.876-8, giro de su denominación, representada por **MARIA JOSE MORA DELGADO**, chilena, soltera, cédula nacional de identidad número 16.062.173-7, egresada de derecho, en adelante también e indistintamente, "el Subarrendatario" o "la Subarrendataria"; todos con domicilio, para efectos del presente instrumento, en camino interior Los Guindos número 980, Lote número 54, Parcelación Santa Cristina, comuna de Talagante, Región Metropolitana; los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas antes indicadas y exponen:

PRIMERO: **INMOBILIARIA RIO ARRIBA SpA** es arrendataria de los Locales Comerciales número 1 y número 2, de una superficie aproximada de **40,00 metros cuadrados cada uno**, que forman parte del, en adelante, "EL CENTRO COMERCIAL", con dirección municipal en Camino Interior Los Guindos número 980, lote 54, Parcelación Santa Cristina, Comuna de Talagante. Contrato de arrendamiento que fue suscrito con fecha 28 de diciembre del 2020, ante notario interino Jorge Andrés Osorio Rojas, bajo el número de repertorio 01-2021, en donde se faculta expresamente en la cláusula séptima, la celebración del presente contrato.

SEGUNDO: Por el presente instrumento, **INMOBILIARIA RIO ARRIBA SpA**, representada en la forma indicada en la comparecencia, da en subarrendamiento a **INVERSIONES GO FARMA SPA**, ya individualizado, el **Local número 1 y Local número 2** del Centro Comercial singularizado en la cláusula primera precedente, en adelante también, el "Local Comercial" o el "Local Subarrendado", el que tiene una superficie aproximada de **40,00 metros cuadrados cada uno**. Se comprenden en el presente contrato de subarrendamiento, en adelante el "Contrato de Subarrendamiento", los derechos proporcionales en los bienes comunes del Centro Comercial.

TERCERO: El presente Contrato tendrá una duración de 24 meses a contar de la entrega del Local Comercial en obra terminada, para los fines de uso de local comercial de establecimiento farmacéutico, lo cual se verificará mediante Acta de Entrega que será suscrita por ambas partes contratantes, pudiendo prorrogarse por períodos iguales y sucesivos de un año cada uno, si ninguna de las partes comunica a la otra su intención de ponerle término, a través de carta certificada enviada a su domicilio indicado en la comparecencia de este contrato, con una anticipación mínima de 90 días, que se contarán desde la fecha de término del contrato o de cualquiera de sus prórrogas.

CONVENCION
NOTARIO PUBLICO
9° NOTARIA
SANITIP



CUARTO: La renta mensual de subarrendamiento corresponde **0,65 Unidades de Fomento** por metro cuadrado de Local Comercial más IVA.

La renta mensual deberá pagarse por mes adelantado dentro de los cinco primeros días de cada mes calendario, en su equivalente en pesos, al primer día del mes cuya renta corresponda por todo el período de vigencia del arrendamiento.

QUINTO: Como prueba del cumplimiento de la obligación de pagar la renta de subarrendamiento, sólo será admitida la presentación de la factura emitida por el subarrendador, siendo inadmisibles la prueba testimonial, recibos no oficiales y oficiales que no hayan sido firmados por las personas que correspondan. Por lo tanto, el subarrendador se compromete a entregar al subarrendatario la correspondiente factura correctamente emitida y firmada dentro de los primeros 15 días hábiles de cada mes.

SEXTO: Los Gastos Comunes que comprenden los gastos y servicios de mantención, conservación y administración del Centro Comercial estarán a cargo del subarrendatario o de la persona natural o jurídica designada por éste. Se incluirán en los gastos y servicios indicados todas las reparaciones y mantenciones necesarias, útiles o voluptuarias del Centro Comercial.

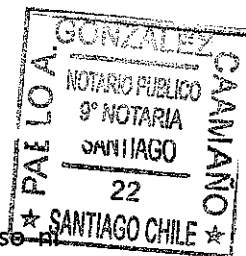
Sin perjuicio de lo anterior, el subarrendatario se obliga a pagar mensualmente los referidos gastos comunes y servicios, incluidos el fondo de reserva, los cuales serán prorrateados entre los locales de acuerdo a su superficie arrendada, los que ascenderán a una suma esperada equivalente en pesos a **0,18 Unidades de Fomento aproximadamente** por metro cuadrado, esto es, la cantidad **14,4 Unidades de Fomento** más el Impuesto al Valor Agregado para ambos locales ya individualizados, a contar de la entrega material del Local subarrendado. Los referidos gastos se informarán con el debido desglose y detalle, y se cobrarán en forma conjunta con la renta de subarrendamiento del mes siguiente en que se efectuaron dichos gastos, en su equivalente en pesos, al último día del mes en que se efectuaron dichos gastos, por todo el período de vigencia del subarrendamiento. El pago se efectuará mediante transferencia electrónica, en cuenta bancaria que se indicará en la oportunidad correspondiente.

SEPTIMO: El subarrendatario se obliga a pagar puntualmente todas las cuentas de agua, electricidad, gas, teléfonos y otros servicios públicos utilizados por éste en el Local Arrendado, ya sean cobrados directamente por las empresas del servicio que correspondan o bien por la Administración del Centro Comercial. En el evento que, entre los gastos comunes, se incluya consumos de luz de áreas comunes, agua potable áreas comunes y locales, extracción de basura, aseo áreas comunes, luminarias, y demás que puedan corresponderle, el atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados dará derecho a la SUBARRENDADORA para solicitar la suspensión de uno o más de los servicios respectivos.

OCTAVO: Adicionalmente, el subarrendatario se compromete a cuidar y mantener en perfecto estado de funcionamiento las llaves de los artefactos, válvulas, enchufes, tableros eléctricos, y otras instalaciones que se encuentren ubicadas en el Local Arrendado y que consten en el acta o inventario de entrega inicial de los locales. Asimismo, se obliga a mantener el inmueble subarrendado en buen estado de conservación. Serán de cuenta y costo exclusivo del Arrendatario todos los gastos de mantención y conservación de dicho inmueble, así como las reparaciones locativas y no locativas del mismo. También serán de cargo del subarrendatario las mejoras necesarias, útiles o voluptuarias que desee introducir en el inmueble arrendado, y ellas quedarán en beneficio de la propiedad y del subarrendador del inmueble, sin que aquel pueda

ALLO
NOTARIO PUP
9° NOT
GONZALEZ

SANTIAGO CHILE



retirarlas al hacer devolución del mismo, ni exigir a la subarrendadora ningún reembolso ni indemnización, salvo aquellas que puedan separarse sin detrimento del inmueble y/o se haya convenido expresamente su pago por parte de la subarrendadora. Ninguna transformación que signifique menoscabo o deterioro de la propiedad o que disminuya su valor podrá llevarse a cabo durante la vigencia del Contrato de Subarrendamiento, sin la autorización previa y por escrito de la Subarrendadora.

NOVENO: La SUBARRENDATARIA se compromete a respetar el horario de Apertura y Cierre del Centro Comercial, manteniendo el local abierto al público en el horario y días de apertura del centro comercial, con sus vitrinas en perfecto estado de conservación y totalmente iluminadas. La carga y/o descarga de mercadería deberá realizarse en días hábiles, de lunes a sábado, entre las 08:00 y 13:00 horas. Se podrán realizar labores de carga y descarga, en otros horarios, previa autorización por escrito de la Administración del Centro Comercial.

DECIMO: En caso de incumplimiento, mora o simple retraso en el pago de la renta mensual y/o demás prestaciones que el Subarrendatario realice, se devengará un interés equivalente a la tasa máxima convencional para operaciones reajustables, la que se devengará a partir del 5 día de mora, el cual se cobrará junto a la renta del mes siguiente, al cual se ha caído en incumplimiento, sin perjuicio del derecho de hacer cesar el contrato, por incumplimiento en caso que corresponda. Igual interés se aplicará para el reembolso de cualquier gasto que el Arrendador deba realizar por cuenta del Subarrendatario, y que no sea pagado por éste dentro de los plazos fijados o convenidos entre las partes.

UNDECIMO: El Subarrendatario declara conocer la carga máxima de energía eléctrica del Local Arrendado, limitación que se obliga a observar durante toda la vigencia del Contrato. No obstante, lo anterior, en el evento que el Subarrendatario requiera una mayor potencia, se le concederá en la medida que exista la factibilidad técnica para tal efecto. El mayor costo que ello importe será de cargo exclusivo del Subarrendatario. No obstante, el Subarrendador podrá solicitar, y así lo estipulará, volver a la potencia original con que se le entregó el Local Subarrendado.

DÉCIMO PRIMERO: En caso de un siniestro que afecte al Local Arrendado, cualquiera sea su causa y su gravedad, el Subarrendatario deberá informar al Subarrendador del accidente sobrevenido, indicando su fecha y circunstancias, así como la naturaleza y monto estimado de los daños. El Subarrendador no responderá ni indemnizará de perjuicios al Subarrendatario ni a terceros, en manera alguna, por robos que puedan ocurrir en el local comercial, ni por perjuicios que puedan producirse por incendio, inundaciones, filtraciones, explosiones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor, sismos, u otros, cualquiera sea la causa en que tenga su origen, incluso en caso fortuito o fuerza mayor.

DÉCIMO SEGUNDO: La Subarrendadora no tendrá responsabilidad alguna por los hechos de la arrendataria, empleados o dependientes. Especialmente, no existirá ninguna relación laboral entre la subarrendadora y los empleados dependientes de la subarrendataria.

* Page 1
JAMES
SANTIA
NOTARY
NOTARY PUBLIC
NOTARY PUBLIC

DECIMO TERCERO: Las partes convienen expresamente que la Subarrendadora queda desde luego totalmente exonerada de cualquier responsabilidad en el evento que alguna autoridad, sea administrativa, judicial, municipal o de cualquiera otra naturaleza, impidiera por cualquier causa o gravara de cualquier forma el ejercicio de la actividad comercial, profesional y o lucrativa que la subarrendataria se propone realizar en el inmueble subarrendado.

DECIMO CUARTO: Las partes convienen que el presente contrato de arrendamiento terminará de inmediato sin derecho a indemnización alguna para ninguna de las partes comparecientes en este acto, es decir ni para la Arrendadora ni para la Arrendataria, si con motivo de alguna resolución, decisión administrativa, sanitaria, o municipal se impide, por razones imputables al inmueble arrendado, el otorgamiento de la patente para operar, o en el evento que finalmente no se conceda patente en el inmuebles dado en arrendamiento para el referido uso comercial. Sin embargo, no regirá esta causal de término de contrato, ni de liberación de indemnización, si la o las patentes son suspendidas o caducadas posteriormente, una vez obtenida, por cualquier causa imputable al arrendatario.

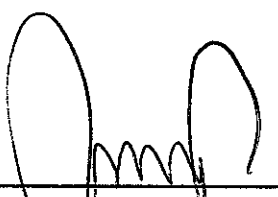
En el evento que el arrendatario recurra administrativa o judicialmente en contra de toda resolución, decisión administrativa, sanitaria, o municipal que suspenda o caduque la o las patentes dadas con anterioridad, no se aplicará tampoco esta circunstancia hasta que dicha decisión, medida o circunstancia no sea confirmada por un fallo o sentencia judicial ejecutoriada que resuelva el reclamo que eventualmente haya interpuesto el arrendatario y durante ese periodo la arrendataria deberá seguir pagando la rentas, gastos comunes y cuentas de servicios hasta la devolución de los bienes arrendados.

PERSONERÍAS:

La personería de don **CRISTIAN ROBERTO PRATT LOBOS** para representar a la sociedad **INMOBILIARIA RIO ARRIBA SpA** consta de certificado de Estatuto Actualizado del Registro de Empresas y Sociedades emanado de Ministerio de Economía, Fomento y Turismo de fecha de enero de 2021, personería que no se inserta por ser conocida de las partes y a su expresa petición.

La personería de doña **MARIA JOSE MORA DELGADO** para representar a la sociedad **INVERSIONES GO FARMA SpA** consta de certificado de Estatuto Actualizado del Registro de Empresas y Sociedades emanado de Ministerio de Economía, Fomento y Turismo de fecha 11 de enero de 2021, personería que no se inserta por ser conocida de las partes y a su expresa petición.


Representante Legal
INMOBILIARIA RIO ARRIBA SpA


Representante Legal
INVERSIONES GO FARMA SpA

DILIGENCIA NOTARIAL AL DORSO

GONZALEZ
NOTARIO PUBLICO
9° NOTARIA
SANTIAGO
22
★ SANTIAGO CHILE ★

Autorizo las firmas en el anverso de don **CRISTIAN ROBERTO PRATT LOBOS**, Cedula de Identidad **Nº13.489.112-2**, en representación de **"INMOBILIARIA RIO ARRIBA SpA"**, RUT **Nº77.277.066-9**, según consta en el registro de empresas y sociedades del Ministerio de Economía Fomento y Turismo, fecha de constitución 16 de diciembre del 2020, como "Sub Arrendador" y doña **MARÍA JOSÉ STEPHANIE MORA DELGADO**, Cedula de Identidad **Nº16.062.173-7**, en representación de **"INVERSIONES GO FARMA SpA"**, RUT **Nº77.279.876-8**, según consta en el Registro de Empresas y Sociedades del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, fecha de Constitución 22 de diciembre del 2020, Santiago 11 de enero de 2021.-

