

EN LO PRINCIPAL: NULIDAD DE NOTIFICACIÓN QUE INDICA Y FALTA DE EMPLAZAMIENTO;

PRIMER OTROSÍ: EN SUBSIDIO, REPONE CONTRA RES. EX. N° 1155, ENTREGANDO NUEVOS ANTECEDENTES;

SEGUNDO OTROSÍ: PERSONERÍA;

TERCER OTROSÍ: ACOMPAÑA DOCUMENTOS.

**SR. SUPERINTENDENTE
DEL MEDIO AMBIENTE**

Nicolás Bennett Nualart, chileno, rut: 13.829.061-1 y **Claudio Oestreicher Conley**, chileno, rut: 9.662.227-9 ambos en representación, según se acreditará, de **CENTROS COMERCIALES VECINALES ARAUCO EXPRESS S.A.**, (en adelante, Arauco Express), domiciliados en Av. Kennedy N° 5413, piso 7°, comuna de Las Condes, en procedimiento sancionatorio de referencia **D-154-2019**, al Sr. Superintendente del Medio Ambiente, digo:

1. Que con fecha 6 de noviembre de 2020 se puso en conocimiento de nuestra representada la Resolución Exenta N° 1155 de 9 julio 2020 que resolvió el procedimiento sancionatorio de la referencia iniciado, de acuerdo a información pública disponible en SNIFA, mediante Resolución de 14 de octubre de 2019;
2. La resolución de formulación de cargos del presente procedimiento habría sido **notificada personalmente** de acuerdo al art. 46 inc.3° de la Ley N° 19.880, de Bases de Procedimiento Administrativo (LBPA) por funcionario de la Superintendencia en domicilio de nuestra representada. No obstante, la copia del acto administrativo en cuestión no fue entregada personalmente al representante legal de la sociedad, como lo exige una notificación de tipo personal, sino que ésta se le entregó a una funcionaria de la empresa;
3. Luego de dicha entrega, y debido a que no fue realizada a la persona que en derecho correspondía, la resolución que daba inicio al procedimiento sancionatorio de la especie fue extraviada y nunca llegó al conocimiento real y efectivo de nuestra representada hasta la fecha del 6 de noviembre 2020, en que se le notificó vía carta certificada la resolución que puso término al procedimiento en su contra;
4. Lo anterior provocó una falta de emplazamiento real en el presente procedimiento, impidiéndole al sujeto pasivo del mismo presentar sus alegaciones en tiempo y forma, las cuales, dada su sustancialidad, bastaban por sí solas para absolverla en la etapa procesal correspondiente, afectando

derechos procesales esenciales amparados por la LBPA según se desarrollará;

5. No se trata en esta presentación de aducir una mera alegación de vicios formales sobre la notificación practicada el 18 de octubre de 2019, sino que indicar cómo esta deficiencia acarreó una afectación de los derechos públicos subjetivos de índole procesal de nuestra representada, menoscabando su derecho a defensa;
6. En adición, requerimos que Ud., considere que el día en que se practicó la diligencia de notificación coincidió con la fecha del inicio de una serie de manifestaciones sociales a lo largo del país y en diversos sectores de la capital, las cuales se prolongaron por más de un mes y, ciertamente, dificultaron a nuestra representada el tomar conocimiento cierto del acto notificado por cuanto éste, entregado a un trabajador de la empresa, nunca llegó hasta las instancias u órganos internos de decisión o administración de nuestra representada.

Es dable, por consiguiente, presumir de forma fundada que la copia de la resolución de formulación de cargos no llegó nunca al conocimiento real y efectivo de nuestra representada sino hasta que se le notificó hace poco la resolución sancionatoria de este procedimiento. Evidentemente, de haber sido notificados y entrado en conocimiento real y efectivo del acto en cuestión esta parte habría presentado en tiempo y forma sus descargos, de manera de acreditarle a Ud., que no es responsable por los hechos que se le imputan, lo que forma parte de la solicitud subsidiaria de esta presentación.

7. De acuerdo al art. 46 inc.3° de la LBPA, “***Las notificaciones podrán, también, hacerse de modo personal*** por medio de un empleado del órgano correspondiente, quien dejará copia íntegra del acto o resolución que se notifica en el domicilio del interesado, dejando constancia de tal hecho.”.

Se alude aquí a la forma de notificación más perfecta que regula nuestro ordenamiento jurídico, la notificación personal, la cual exige para su procedencia y validez de la confrontación entre el ministro de fe que practica la diligencia con la persona a quien debe notificársele el acto administrativo en este caso.

En la especie, dicha confrontación no ocurrió, entregándose copia del acto a empleado de la empresa de nuestra representada, copia que nunca llegó a los órganos de administración de la sociedad en particular a su representante legal, quien no tuvo conocimiento de la formulación de cargos sino cuando el procedimiento ya se encontraba terminado con una sanción en contra de

Arauco Express.

8. Lo anterior provocó que nuestra representada no haya tomado conocimiento del procedimiento sancionatorio llevado en su contra sino hasta la notificación de la Res. Ex. N° 1155/2020, perdiendo la oportunidad de aducir sus defensas y alegaciones de fondo, de acompañar documentos y requerir diligencias probatorias;
9. La debida comunicación de un acto administrativo no es una mera condición formal para su debida regularidad jurídica, sino que es una condición esencial para su existencia y, en este caso, para la existencia del procedimiento administrativo al que le dio inicio¹.
10. Sobre la notificación personal la Corte Suprema ha indicado que su propósito es ***“comunicar el acto administrativo al afectado para efectos que tome conocimiento del mismo y pueda ejercer los derechos que le confiere la ley, la que se practica por un funcionario del servicio respectivo (...), en el domicilio del interesado, a quien se le entrega una copia de dicho acto, por lo que da cuenta que el notificado toma conocimiento real del documento correspondiente.”***

Consta claramente como el Máximo Tribunal ratifica la importancia de este tipo de notificación como la más perfecta de todas, exigiendo su forma de realización el hecho de que la copia del respectivo acto administrativo sea entregada no sólo en el domicilio del interesado, sino que sea entregada directamente a él lo que, en el caso de las personas jurídicas, ello sólo se logra mediante la entrega al representante legal de las mismas.

Continúa la misma sentencia citada señalando que al momento de reclamar en contra de una notificación se debe ***“describir un vicio que haya afectado sustancialmente sus derechos, es decir, que le haya impedido tomar conocimiento del acto administrativo y el ejercicio de sus derechos”***³.

Lo anterior fue justamente lo que aconteció en el caso de autos por cuanto el hecho de que la notificación del acto administrativo, a pesar de ser personal, se haya realizado a un funcionario de la empresa que no correspondía a su representante legal, impidió a nuestra representada tomar conocimiento real y

¹ MORAGA, Claudio (2010): “La actividad formal de la Administración del Estado”, en *Tratado de Derecho Administrativo* t.VII, PANTOJA, Rolando (Legal Publishing, Santiago), p.242.

² *Engie Energía Chile S.A. con Servicio Nacional de Aduanas* (2020): Corte Suprema, 9 abril 2020, rol N° 2660-2018, Consid.6°.

³ *Engie Energía Chile S.A. con Servicio Nacional de Aduanas* (2020): Corte Suprema, 9 abril 2020, rol N° 2660-2018, Consid.7°.

efectivo del procedimiento sancionatorio iniciado en su contra, mermando su oportunidad de presentar descargos, de acompañar la información requerida por la SMA en tiempo y forma y de requerir la práctica de diligencias probatorias para esclarecer los hechos y, por sobre todo, su verdadero autor y responsable.

Corresponde, por consiguiente, que se declare en este caso que nuestra representada no fue un sujeto emplazado en el presente procedimiento sancionatorio, tomando conocimiento de éste solamente una vez tomada la decisión de sancionarla, sin haber podido previamente haber ejercido su derecho a defensa en sede administrativa, correspondiendo que el presente proceso de sanción sea reiniciado, ya sea con una nueva formulación de cargos o con una resolución que anule la sanción impuesta y reinicie el procedimiento de autos a contar del momento de la notificación de la formulación de cargos.

POR TANTO, y de conformidad a lo expuesto,

Al Sr. Superintendente del Medio Ambiente con respeto pido, declarar la nulidad de la notificación personal de la Res. Ex. N°1/D-154-2019, practicada el 18 de octubre de 2019; y ordenar que se practique nuevamente en conformidad a las normas que en derecho correspondan.

PRIMER OTROSÍ: En subsidio de la petición vertida en lo principal de este escrito, dentro de plazo, y de conformidad al art. 55 de la Ley N°20.417, Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (LOSMA) vengo en interponer **recurso de reposición en contra de la Resolución Exenta N°1155**, de 9 de julio de 2020 (en adelante, la “Resolución 1155”), que resolvió el procedimiento sancionatorio rol D-114-2019, seguido en contra de nuestra representada.

Hacemos presente que el recurso es interpuesto dentro de plazo por cuanto la Res. Ex. N° 1155/2020 fue enviada mediante carta certificada al domicilio de nuestra representada mediante el número de seguimiento de Correos de Chile N°1181290817536, que da cuenta que el documento arribó a la oficina de correos correspondiente al domicilio de Arauco Express el día 6 de noviembre de 2020, por lo que, de conformidad a la presunción de 3 días hábiles del art. 46 de la Ley N°19.880, esta se entiende que fue notificada el día 11 de noviembre de 2020 a nuestra representada, realizándose esta presentación dentro de los 5 días hábiles concedidos por el art. 59 de la Ley N° 19.880 y 55 de la LOSMA.

Por el presente recurso venimos en solicitar que la resolución recurrida sea dejada sin efecto, o en subsidio que se reduzca el valor de la multa impuesta al mínimo legal, en virtud, en suma de las siguientes consideraciones:

- (i) **El procedimiento sancionatorio fue sustanciado en contra de una persona diferente del infractor efectivo de las disposiciones del DS N° 38/2011**, por cuanto nuestra representada no es titular, propietaria ni responsable de los dispositivos emisores de ruido que habrían provocado la superación normativa por la que se sanciona.

Así, en la especie, se ha sancionado a un sujeto diferente del infractor, el que no tiene la propiedad sobre los dispositivos emisores de ruido, así como tampoco tiene la posibilidad de decidir sobre su uso y mantención, responsabilidades y prerrogativas que recaen en los locatarios específicos que arriendan las unidades del Strip Center Las Brujas.

Al respecto, se acompañan nuevos antecedentes de valor esencial para la decisión del asunto de autos que no fueron considerados al momento de sustanciar y decidir el procedimiento sancionatorio.

- (ii) **La resolución sancionatoria no se encuentra debidamente motivada respecto a la ponderación de circunstancias del art. 40 de la LOSMA** a efectos de determinar la cuantía de la multa impuesta; y
- (iii) Finalmente, **se hacen presentes medidas y acciones correctivas realizadas por los titulares de las fuentes emisoras de ruido**, de manera tal que sean consideradas por esta Superintendencia al momento de resolver el presente recurso.

Mediante la Res. Ex. N° 1155/2020, se resolvió el procedimiento administrativo antes indicado, concluyendo que el establecimiento Strip Center Las Brujas (en adelante, “el Establecimiento”) ha infringido lo dispuesto en el D.S. N°38/2011, del Ministerio del Medio Ambiente, que Establece Norma de Emisión de Ruidos generados por Fuentes que indica (DS N°38/11), por lo cual se le ha impuesto una multa de 82 unidades tributarias anuales (UTA).

Lo anterior, toda vez que el establecimiento de nuestra representada habría incurrido en el hecho infraccional consistente en “*La obtención, con fechas 16 de marzo de 2017 y 26 de octubre de 2017, de Niveles de Presión Sonora Corregidos (NPC) de 48 dB(A) y 54 db(A) respectivamente, todas las mediciones efectuadas en horario nocturno, en condición interna, con ventana abierta, en un receptor sensible ubicado en Zona IP*”, único cargo que fuera formulado en su oportunidad, calificado como leve en virtud de lo dispuesto en el art. 36 de la LOSMA.

A continuación, se indican los motivos por los cuales nuestra representada no es la infractora de la normativa citada, no correspondiendo que haya sido ella la sancionada

por tal efecto.

I. LA RESOLUCIÓN RECURRIDA SANCIONA A UNA PERSONA DIFERENTE DE QUIEN EFECTIVAMENTE HABRÍA COMETIDO LA INFRACCIÓN A LA NORMA DE EMISIÓN DEL DS N° 38/2011: ERROR EN EL SUJETO PASIVO DEL PROCEDIMIENTO.

1. Antecedentes de hecho principales del procedimiento: dispositivos emisores de ruido, denunciante y sujeto fiscalizado.

De acuerdo a la información que rola en SNIFA, se aprecia que la investigación previa al inicio del presente procedimiento fue iniciada por denuncia de dos vecinos de la comuna de La Reina, cuyas viviendas se encuentran colindantes con la parte trasera del Strip Center de propiedad de nuestra representada, conforme se detalla en el apartado siguiente, a causa de la emisión de ruidos molestos, según indica la formulación de cargos “*producto de las actividades desarrolladas por “Strip Center Las Brujas⁴”.*

En el Acta de inspección ambiental de fecha 29 de marzo de 2017 consta una medición de ruido realizada con fecha 16 de marzo 2017 en la vivienda ubicada en Carlos Silva Vildósola #9057 D, señalando que “*el ruido medido correspondió al **ruido proveniente de equipos de climatización y extracción de aire en conjunto con equipos de refrigeración propiedad de “Strip Center Las Brujas.”***”, se asume, por consiguiente, que los dispositivos emisores de ruido eran de propiedad del Strip Center de nuestra representada, sin reparar previamente en la naturaleza de este establecimiento, el cual cuenta con una gran cantidad de locales comerciales en su interior, cada uno con su propio titular responsable, como se detalla en el apartado 2., siguiente.

La medición antedicha fue practicada en horario nocturno y arrojó una superación del límite normativo (45 dBA) en 3 dBA.

Luego, en el Acta de inspección ambiental de fecha 7 de noviembre 2017 constan dos mediciones de ruido realizadas el 26 y 27 de octubre en horario nocturno en el mismo domicilio ya mencionado, señalando nuevamente el acta que “*el ruido medido correspondió al proveniente de equipos HVAC (climatización) **pertenecientes a este centro comercial.***”, nuevamente sin distinguir entre el Strip Center y el dueño, propietario o responsable de los dispositivos emisores de ruido.

De la revisión de las actas de fiscalización que rolan en el expediente sancionatorio, puede apreciarse que los dispositivos emisores de ruido consisten en equipos de climatización (HVAC) ubicados en el techo del Strip Center Las Brujas y que se encontrarían cercanos a la vivienda de la denunciante.

⁴ Res. Ex. N°1/D-154-2019, p.1

Desde ya indicamos a Ud., que dichos equipos no son de propiedad de Arauco Express y no pertenecen en propiedad al Strip Center del cual es titular, sino que su adquisición, instalación, mantenimiento y operación ha sido y es de cargo y cuenta de los respectivos locatarios y titulares de negocios comerciales (principalmente de preparación y expendio de alimentos) con los cuales nuestra representada ha celebrado contratos de arrendamiento para el desarrollo de sus negocios.

En la formulación de cargos no se reparó en lo mencionado anteriormente, sin recabar mayor información en terreno respecto a la naturaleza y características concretas del complejo comercial y de la operación por separado de los dispositivos emisores de ruido, sino que se aceptó lo señalado en las denuncias y en las Actas de Inspección, mencionando que dichos equipos serían de propiedad de nuestra representada.

Finalmente, la resolución recurrida da cuenta de que durante el procedimiento sancionatorio no se realizaron actividades indagatorias destinadas a esclarecer la identidad de los infractores a la norma de emisión fiscalizada mencionado ella que los ruidos provendrían *“del funcionamiento de los sistemas de climatización y refrigeración pertenecientes al Strip Center Arauco Express “Las Brujas”*”.

En efecto, al momento de ponderar y analizar los instrumentos probatorios del procedimiento solamente se hace mención, en atención a la presunción de veracidad de que gozan las actas de inspección, a la circunstancia de haberse practicado las mediciones de ruido de conformidad al DS N° 38/2011 y a los resultados arrojados por éstas, pero no se dejó asentado ni tampoco se analizó la circunstancia acerca de la determinación del sujeto infractor, sin reparar en qué sujeto era el responsable de la operación de los dispositivos de emisión de ruido⁵, asumiendo que nuestra representada era el “autor” de la infracción dado que tampoco se procedió a analizar la circunstancia de la letra d) del art. 40 de la LOSMA (grado de participación).

2. La realidad sobre las fuentes emisoras de ruido: tipo de equipos, propietarios y responsables. Arauco Express no es dueño ni opera los equipos causantes de la superación normativa.

Pues bien, expuestos los hechos que fueron plasmados por las Actas de Inspección y por las resoluciones del presente procedimiento, corresponde ahora indicar cómo éstos no se apegaron a la realidad del Strip Center de nuestra representada.

Los Strip Center, como el “Las Brujas” son un **conjunto de locales comerciales**, principalmente de servicios que se ubican en una superficie no superior a una manzana

⁵ Ello consta en la Res. Ex. N°1155/2020, p.6, Consid. 28.

y en las inmediaciones o dentro de un núcleo urbano⁶. El negocio de estos proyectos consiste en que un titular o dueño del Strip Center, quien ostenta el dominio del mismo, cede en arrendamiento o a otro título de uso, las distintas unidades comerciales independientes del mismo a terceros arrendatarios usualmente tiendas de conveniencia, farmacias, restaurantes, gimnasios, entre otros, con el objeto de que éstos puedan realizar en dichos locales sus actividades comerciales a su cuenta y riesgo.

En resumidas cuentas, el dueño del strip center entrega las unidades a modalidad de arrendamiento, siendo cada unidad resultante independiente de la otra, realizándose en ellas actividades claramente definidas e identificables, distintas entre ellas y ajenas también al conjunto del Strip Center.

El conjunto comercial “Las Brujas” de nuestra representada no es una excepción a lo descrito, existiendo en él una gran variedad de locatarios a título de arrendatarios de cada unidad, quienes desarrollan diversas actividades en ellas. Destacan, a efectos del presente caso, los locales de preparación y expendio de alimentos “Papa John’s” y “Pollo Stop”, quienes son los propietarios, operadores y encargados de los equipos de climatización y extracción de aire que fueron objeto de las denuncias que dieron origen al actual proceso de sanción.

Se acompañan en otrosí de esta presentación copia de certificados de mantención e instalación de los equipos mencionados expedidos por empresas de mantención a nombre de los titulares anteriormente mencionados, así como comunicación electrónica de uno de ellos a nuestra representada en que informa expresamente que se realizó una mantención a uno de sus dispositivos a causa de reclamos de vecinos por ruidos molestos. Asimismo se acompañan copia de los títulos de arrendamiento en que consta que dichas sociedades son las responsables del uso de sus respectivas unidades comerciales.

Dichos comercios gastronómicos en cuanto propietarios de los dispositivos que sirven directamente a su actividad de preparación de alimentos (siendo inherentes a ellas) son los encargados de mantenerlos y operarlos de acuerdo a la normativa nacional de manera que no causen molestias al vecindario, mientras que nuestra representada, en cuanto dueña del Strip Center, administra la techumbre del mismo cuanto a espacio común a utilizar por los diferentes locatarios comerciales que allí realizan sus actividades. Esto consta en las mantenciones periódicas que realizan los restaurantes ya mencionados sobre sus dispositivos, las cuales, para poder realizarse se necesita autorización para acceder a la techumbre de parte de nuestra representada.

⁶Fuente:

[http://www.kreando.cl/stripcenter.html#:~:text=Strip%20center%20es%20un%20peque%C3%B1o,caracteristicas%20de%20un%20centro%20comercial.](http://www.kreando.cl/stripcenter.html#:~:text=Strip%20center%20es%20un%20peque%C3%B1o,caracteristicas%20de%20un%20centro%20comercial.;); y <http://www.emb.cl/construccion/articulo.mvc?xid=3613&ni=strip-centers-un-negocio-en-desarrollo>

En las imágenes insertadas a continuación se aprecian los equipos de climatización que los diversos arrendatarios han instalado, en virtud de sus arriendos en la techumbre del conjunto comercial. Las coordenadas UTM de referencia de georreferenciación de las imágenes captadas son: E: 357199.04; N: 6298845.79, uso 19.

Imagen N°1: las cubiertas de la techumbre del Strip Center soportan principalmente equipos de aire acondicionado menores pertenecientes a la mayoría de los arrendatarios de las diferentes unidades, los cuales producen niveles de ruido poco perceptibles.



Imagen N°2: Existen 3 equipos de mayor dimensión que concentran la mayor emisión de ruido



- Unidad condensación **Papa John's**
- Extracción cocina **Papa John's**
- Extracción cocina **Pollo Stop**

Imagen N°3: Unidad de condensación Papa John's



Imagen N°4: Extracción de aire cocina Papa John's, puede apreciarse en la imagen su cercanía en relación con una vivienda, la cual corresponde a la vivienda de la denunciante.



Imagen N°5: Extracción de aire cocina Pollo Stop, puede apreciarse en la imagen su cercanía en relación con una vivienda, la cual corresponde a la vivienda de la denunciante.



Recordamos a Ud., que la actividad de nuestra representada es el arriendo de las unidades comerciales del Strip Center y su rubro no está relacionado con la preparación y venta de alimentos. Arauco Express, no es titular, dueña ni operadora de los locales Pollo Stop o Papa John's que se ubican en unidades arrendadas del conjunto comercial, siendo dichos negocios operados y administrados por sus respectivos dueños y titulares, quienes son los responsables de dar cumplimiento a la normativa sanitaria y ambiental pertinente. Así, las emisiones de ruido por los dispositivos mencionados no se tratan de emisiones ejecutadas durante la "operación del Strip Center" sino que durante la operación de los respectivos locales comerciales y restaurantes que en él operan, en este caso, Pollo Stop y Papa John's.

Pues bien, el nivel de ruido emitido por la gran parte de los equipos ubicados en la cubierta del Strip Center es bajo o relativamente imperceptible, sólo produciéndose niveles de volumen de relevancia en los tres equipos detallados anteriormente. Las viviendas más cercanas a estos dispositivos son, justamente, aquellas que rolan en el expediente administrativo como denunciantes: las viviendas D y E de Carlos Silva Vildósola #9057, como puede apreciarse en la siguiente imagen:

Imagen N°6: En recuadro rojo las viviendas de las denunciantes; en recuadro amarillo la ubicación de los equipos de los restaurantes señalados; en recuadro verde otras viviendas cercanas al Strip Center y que no han presentado reclamos por emisiones acústicas.



3. Por consiguiente, la actividad fiscalizadora y sancionatoria se dirigió en contra de un sujeto pasivo errado. Se sancionó a quien no cometió infracción alguna al DS N° 38/11.

El art. 6 N°13 del DS N° 38/11 define a las fuentes emisoras de ruido como “**toda actividad productiva, comercial, de esparcimiento y de servicios, faenas constructivas y elementos de infraestructura que generen emisiones de ruido hacia la comunidad.**”, mientras que el N° 8 del mismo artículo define dispositivo como “**toda maquinaria, equipo o aparato, tales como generadores eléctricos, calderas, compresores, equipos de climatización, de ventilación, de extracción, y similares, o compuesto por una combinación de ellos.**”.

En el presente caso las actividades comerciales que son fuente emisora de los ruidos que, en su oportunidad, superaron los límites del DS N°38/11 se identifican con los restaurantes ya indicados previamente y no con el conjunto completo del Strip Center de nuestra representada, quién sólo entrega las unidades en arrendamiento para el desarrollo de las actividades mercantiles en su interior.

Como Ud., sabrá, una obligación inherente al rubro de la preparación y expendio de alimentos es velar porque las externalidades negativas de los mismos, tales como olores, gases, ruidos y residuos no ocasionen molestias ni peligro al medio ambiente o a las personas, deber dentro del cual se enmarcan las disposiciones del DS N° 38/11, las cuales son exigibles a los titulares de dichas actividades, sea cual sea el título bajo el cual las ejecuten (arrendatarios, en este caso).

En otras palabras, el dueño de un determinado terreno o espacio que es cedido a título de arrendamiento a otra persona para practicar actividades comerciales o productivas en ella, no tiene la atribución para disponer o controlar la ejecución de dichas actividades y no se identifica con la persona del arrendatario. Así, las acciones u omisiones cometidas en el presente caso por Papa John's o Pollo Stop no son actos atribuibles a Arauco Express por cuanto ella no los cometió al no ser la propietaria ni la obligada a mantener los dispositivos emisores de ruido.

En todo procedimiento sancionatorio, previo al momento de decidir aplicar el castigo que la ley le faculta a la SMA, se debe realizar el siguiente juicio de adecuación o disconformidad de la actividad del administrado con el instrumento de gestión ambiental fiscalizado, como es la norma de emisión del DS N° 38/11 en este caso:

(a) Primero, y ya sea en la etapa investigativa desformalizada o durante el sancionatorio, **debe identificarse claramente al sujeto pasivo destinatario de la actividad fiscalizadora**, levantando todos los antecedentes necesarios respecto de aquellas personas que podrían estar relacionadas con los hechos denunciados de modo de determinar las eventuales responsabilidades jurídicas que les corresponden; **(b)** seguidamente, debe identificar los posibles hechos constitutivos de infracción (no informar, verter contaminantes, no limpiar, etc.); **(c)** luego, debe cotejar esos hechos con el instrumento que, en el caso concreto le impone obligaciones, condiciones o prohibiciones **a la persona** que ejecutó dichos hechos; y **(d)** finalmente, existiendo una disconformidad entre “hechos – norma aplicable al actor”, está habilitada para castigar a este último.

A nuestro juicio, es el primero de los requisitos el que en el caso de autos no fue determinado correctamente, al no haberse realizado una actividad probatoria de parte de la SMA que (sin perjuicio de que esta parte no presentó descargos) incluya medidas para un mejor resolver, tales como inspecciones directas al lugar denunciado y no sólo al domicilio de las denunciadas, petición de información a los locatarios en cuanto dueños de los dispositivos de emisión de ruido, entre otras.

En otros términos, la información necesaria para determinar a los verdaderos

responsables por las emisiones sonoras de los equipos de climatización pudo haber sido fácilmente accedida por esta Superintendencia sin necesidad de que nuestra representada haya presentado información o descargos en el presente proceso.

En el presente caso la determinación del sujeto pasivo se realizó en abstracto y no en concreto, simplemente mediante el entendimiento de que, el dueño del Strip Center Las Brujas era el responsable por las emisiones y externalidades negativas de todas las actividades de distintos rubros (restaurantes, peluquerías, comercio general) que se ejecutan en las unidades dadas en arrendamiento por él. No obstante, no se reparó en el caso concreto de que cada actividad ejecutada al interior del complejo comercial es independiente entre sí y cuenta cada una con un Titular diferente quien es el encargado de llevar adelante su negocio y de cumplir con toda la normativa nacional pertinente en materia tributaria, laboral, sanitaria y también ambiental.

Así, el control de las actividades de Papa John's y Pollo Stop en cuanto actividades comerciales potencialmente emisoras de ruido a causa de sus dispositivos de climatización y extracción de aire no lo tiene Arauco Express, sino que los respectivos titulares de dichos establecimientos, por lo que son ellos contra los cuales se debió haber dirigido la actividad sancionatoria de esta Superintendencia.

Nuestra representada sólo tiene el control del Strip Center en su conjunto, en particular del uso y mantención de sus áreas comunes, pero no tiene capacidad de decisión ni de control sobre las actividades específicas ni equipos o dispositivos detallados que cada arrendatario manipula en el ejercicio de su actividad, por cuanto ellos forman parte de su propio rubro.

Al respecto, la SMA ha señalado tanto en contiendas judiciales como en procedimientos administrativos que *“Quien se encuentra obligado a ingresar al SELA es, en conformidad al artículo 10 de la Ley N° 19.300, el titular del proyecto, esto es, la persona natural o jurídica responsable del mismo⁷.”*, y que el concepto de “titular” está vinculado *“fundamentalmente a un presupuesto material: **la responsabilidad y el control sobre el proyecto de inversión que se ejecuta**”*, mismo criterio que puede aplicarse respecto al momento de determinar al sujeto pasivo infractor del DS N° 38/11, esto es, aquella persona que tiene la responsabilidad y el control sobre la actividad comercial o los dispositivos emisores de ruido el que en la especie no es Arauco Express.

En el presente caso, el límite del Proyecto de nuestra representada (Strip Center) llega con el acto de cesión de uso o arrendamiento de cada unidad comercial a sus locatarios, **no teniendo ella control operacional, financiero y de decisión sobre las**

⁷ Informe judicial SMA en caso R-196-2018, 2° Tribunal Ambiental, p.22.

⁸ Informe judicial SMA en caso R-196-2018, 2° Tribunal Ambiental, p.23

respectivas actividades realizadas en cada unidad, no pudiendo decidir sobre ellas o sobre los dispositivos utilizados.

Es por lo indicado en el presente capítulo de reposición que requerimos a Ud., que la sanción sea dejada sin efecto por cuanto, de mantenerla se infringirá abiertamente el principio de responsabilidad personal del derecho punitivo estatal válido para el Derecho Administrativo Sancionador, justificando dirigir una actuación sancionatoria contra terceros que no fueron los responsables normativos de los hechos imputados.

Respecto a este principio, se ha indicado en doctrina que:

*“La responsabilidad derivada de un hecho punible **sólo se puede predicar y atribuir al autor de dicho acto.** (...) la sanción tiene una finalidad estrictamente represiva y no resarcitoria, de manera que debe ser un mal que se aplica al autor de dicho acto, cuyo comportamiento es reprochado. Por lo tanto, **no es admisible que el ordenamiento pueda establecer supuestos de responsabilidad por el hecho de terceros.** Así sucede en los casos de responsabilidad solidaria o subsidiaria consagrados por la ley, o en cuando derechamente se imputa responsabilidad a alguien que no ha tenido participación en los hechos, como sucede muchas veces con los representantes de las personas jurídicas”*

Relacionado con lo anterior, se encuentra tratado también en doctrina el principio de culpabilidad, respecto del cual se ha dicho que:

*“La aplicación del principio de culpabilidad a las **sanciones administrativas significa, en primer término, que éstas no pueden imponerse sino al infractor que ha actuado de forma dolosa o culposa.** Existe consenso en nuestra doctrina y jurisprudencia respecto de la aplicación de este principio en materia de sanciones administrativas, aun cuando no se indica la fuente o fundamento de tal afirmación. Además, la culpabilidad no sólo constituye el fundamento para la imposición de la sanción, sino que también determina su magnitud.”¹⁰*

Lo que ocurriría en este caso de dejar firme la resolución recurrida es que, mediante un acto administrativo se castigará a nuestra representada a través de una supuesta “responsabilidad solidaria” o “vicaria” que le cabría por el hecho de haber realizado supuestas acciones que suponen la infracción a un instrumento cuya obligatoriedad no le pertenece a ella, sino que a otra persona por ser ésta la dueña y operadora de los dispositivos emisores de ruido que habrían superado la norma en cuestión.

En materia de Derecho Administrativo Sancionador existe el principio de **personalidad de las sanciones¹¹**, en virtud del cual **no se puede hacer responsable a un sujeto por**

⁹ CORDERO, Eduardo (2014): Los principios que rigen la potestad sancionadora de la administración. Revista de Derecho XLII. p. 425

¹⁰ CORDERO, Eduardo (2014): Los principios que rigen la potestad sancionadora de la administración. Revista de Derecho XLII. p. 420

¹¹ NIETO, Alejandro (2012): *Derecho Administrativo Sancionador*, p.327 (Tecnos, Madrid).

hechos ajenos. Quien es destinatario de la sanción debe haber sido quien cometió el hecho que se considera como contrario a derecho, obligando a la Autoridad a sancionar a quien justamente cometió o cometerá los hechos materia de cargos, sujeto que en la especie, no es nuestra representada.

En efecto, en el derecho de sanciones administrativas, la culpa infraccional que se persigue por el órgano exige que **la infracción nazca de una conducta reprochable atribuible a su autor, y no a otra persona.** Por ello es que en doctrina se dice que **la responsabilidad en Derecho Administrativo es personal, resultando contrario que se establezcan formas o conductas de la Autoridad que busquen la responsabilidad por el hecho ajeno** o formas de imputación respecto de la conducta de terceros¹².

Como bien Ud. sabe, la responsabilidad vicaria o solidaria en materia sancionatoria e, incluso, en materia civil, debe declararse expresamente en este caso por Ley, ya que de lo contrario supondría presumir la responsabilidad y la autoría de hechos infraccionales a personas que no participaron del ilícito, situación proscrita por nuestro ordenamiento constitucional.

Asimismo, se procedería en este caso a castigar a quien no ejecutó materialmente los hechos que infringieron la norma de emisión, permitiendo a futuro a los verdaderos infractores poder desprenderse de sus responsabilidades administrativas aduciendo que “ellos se emplazan en un conjunto comercial o compartido que es administrado por otra entidad, quien es la responsable de las normas de emisión”.

4. Casos similares de sancionatorios seguidos contra locales comerciales por infracción al DS N° 38/11 en que se ha considerado al responsable de las fuentes emisoras de ruido como el infractor y no al propietario del complejo comercial.

A mayor abundamiento, constan en el portal público de SNIFA, procedimientos sancionatorios iniciados por infracción a la norma del DS N°38/2011 en contra de locales comerciales del rubro gastronómico o entretenimiento que se encuentran ubicados en sectores comunes, tales como Strip Center o lugares con un solo propietario y que arrienda unidades a los respectivos locatarios y que, en dichos casos, la acción sancionatoria se dirigió contra aquellos que efectivamente son los propietarios y responsables de los dispositivos emisores de ruido y, por tanto, causantes e infractores de la norma de emisión.

Tal es el caso del sancionatorio **D-023-2020** en que se formuló cargos a la cadena Papa

¹² CORDERO, Eduardo (2014): *Derecho Administrativo Sancionador* (Thomson Reuters, Santiago), p.254.

John's por cuanto uno de sus locales emplazados en un inmueble utilizado por más de un local comercial, operaba un equipo de climatización (HVAC) similar a los del presente caso superando la norma de emisión de ruidos.

En dicho caso se logró identificar claramente al infractor, aún cuando su local se emplaza en un lugar compartido por otros locales comerciales, y no se formularon cargos al propietario del inmueble ni a su administrador. En la imagen siguiente consta que el local en comento está ubicado en un lugar compartido con otros almacenes:

Imagen N°7: local del infractor al que se le formuló cargos en D-023-2020: puede apreciarse claramente cómo el lugar en que se emplaza es compartido con otros locales comerciales, no obstante, el infractor fue identificado y no se persiguió al propietario o administrador del inmueble.



De la misma forma en el sancionatorio **D-176-2019** se formuló cargos a la misma cadena de gastronomía por infracción al DS N° 38/2011 en uno de sus locales ubicado en un Strip Center de la comuna de Quilicura en un formato de operación idéntico al de autos. No obstante, en dicho caso no se procedió a formular cargos contra la entidad propietaria o administradora del conjunto comercial, sino que la actividad fiscalizadora se dirigió directamente en contra de la cadena gastronómica por ser ésta la dueña y operadora del dispositivo emisor de los ruidos molestos.

Lo anterior consta en la siguiente imagen extraída del Acta de Inspección del sancionatorio ya citado:

Imagen N°8: Ubicación de local al que se le formularon cargos en D-176-2019 por superación del DS N° 385/2011, y no al propietario o administrador del Strip Center.



En adición, en el procedimiento **D-111-2018**, se formuló cargos a las empresas de alimentos Nuria y Pollo y Express Nuria también por operar dispositivos cuyas emisiones acústicas superaban los límites del DS N° 38/2011. Dichos locales comerciales se encuentran en el conocido centro comercial del centro Portal Fernández Concha, lugar que cuenta con una administración determinada y diferente de los cientos de locatarios que existen en su interior y que, no obstante, la acción sancionatoria se dirigió directa y específicamente en contra del responsable en el caso concreto.

En fin, en el expediente, **D-155-2019**, se formularon cargos de infracción a la norma de emisión al local Big John, ubicado en un local de la planta comercial de un edificio residencial, la cual es administrada ya sea por un propietario o por la administración del respectivo edificio. No obstante, se identificó claramente al infractor en dicha oportunidad y la actividad fiscalizadora y sancionatoria se dirigió contra él y no contra el propietario o administrador de los locales, como en la especie. La ubicación de dicho local consta en la siguiente imagen:

Imagen N°8: Ubicación de local al que se le formularon cargos en D-155-2019 por superación del DS N° 385/2011, y no al propietario o administrador del edificio.



De conformidad a los casos expuestos, consta como esta SMA ante casos fácticos similares ha procedido a desentrañar en el caso concreto qué sujeto es efectivamente el infractor responsable del cumplimiento de los límites de la norma de emisión del DS N° 38/2011, identificando claramente al propietario de los dispositivos de emisión de ruido

y distinguiéndolo del propietario o administrador del complejo en el cual se inserta su respectivo negocio, cuestión que no aconteció en la especie.

Finalmente, hacemos presente que, aún cuando esta parte no haya presentado sus descargos en el presente procedimiento ni contestado el requerimiento de información practicado en la misma resolución de formulación de cargos, ello no obsta al poder-deber que esta Superintendencia tiene de conformidad a sus atribuciones otorgadas por ley para determinar en el caso concreto la identificación del sujeto pasivo de la infracción investigada en relación al principio de imparcialidad que rige a los órganos de la Administración del Estado, tal como la Contraloría General de la República lo ha indicado.

En efecto, en el Dictamen N° 84.719 de 2015 se instruye que “... *sin perjuicio del deber de esa superioridad de observar el principio de imparcialidad consagrado en el artículo 11 de la Ley N° 19.880, conforme al cual los servicios públicos, tanto en la substanciación de sus procedimientos como en las resoluciones que adopten, deben actuar con objetividad y respetar el principio de probidad, el que, a su vez, les impone la obligación de emplear medios idóneos de diagnóstico, decisión y control, según lo ordenado por el artículo 53 de la Ley N° 18.575.*”.

De conformidad a lo argumentado y a los casos expuestos precedentemente, estamos convencidos de que, de haberse determinado en el caso concreto al sujeto responsable de las fuentes emisoras de ruido, se habría arribado a conclusiones similares a las adoptadas en los sancionatorios anteriormente presentados, sin formular cargos ni sancionar a nuestra representada.

II. LA RESOLUCIÓN RECURRIDA NO ESTÁ ADECUADAMENTE MOTIVADA RESPECTO A ALGUNAS CIRCUNSTANCIAS DEL ART.40 DE LA LOSMA EN RELACIÓN A LOS ANTECEDENTES DEL EXPEDIENTE.

La jurisprudencia del 2° Tribunal Ambiental ha sido sistemática en el entendido de que el legislador le ha impuesto a la SMA un deber de considerar en la determinación de sanciones específicas las circunstancias del art. 40 de la LOSMA.

Asimismo, se ha destacado por la judicatura ambiental que “*el desarrollo de los criterios contenidos en el artículo 40 de la LOSMA, para elegir alguna de las sanciones contenidas en el artículo 39 del citado cuerpo legal, no puede limitarse a indicar que la conducta anterior será considerada sin más, omitiendo razonar sobre lo más importante, esto es, precisar en qué forma ese efecto agravante influye en el Superintendente para determinar la sanción específica*¹³”.

De la misma manera ha fallado que los criterios para determinar las sanciones “... *deberán estar*

¹³ Sentencia 2° Tribunal Ambiental de 1 de junio de 2020, rol R-196-2018, Consid. 24°. En el mismo sentido, se pronuncia el Tribunal en la causa: R-6-2013.

debidamente motivados, de manera tal que se pueda comprender por qué se optó por una sanción -y en caso de multa, por qué se llegó a un monto específico- y cómo los criterios del artículo 40 fueron utilizados para arribar a tal decisión¹⁴.”.

Al contrario de lo indicado, la resolución sancionatoria sólo señala que ciertas circunstancias del art. 40 de la LOSMA serán consideradas, pero no desarrolla ni motiva de qué manera y en qué cantidad estas influyen en la cuantía de la multa impuesta, cuestión que afecta la motivación de la misma y el derecho de defensa de esta parte, al no poder contradecir dichos argumentos, por no conocerlos al no estar expresados en el acto recurrido.

1. Preliminarmente, la resolución recurrida no señala un valor de incremento o disminución respecto a la sanción impuesta.

La resolución recurrida señala las razones para considerar y analizar cada uno de los componentes de afectación y valor económico concluyendo que estos serán determinados para la determinación de la cuantía, pero sin dar cuenta de la medida en cómo éstos influyen en el cálculo de la multa final.

Al respecto, reiteramos lo ya sentenciado por el 2º Tribunal Ambiental al mencionar que la SMA en sus resoluciones sancionatorias “no puede **limitarse a indicar que la conducta anterior será considerada sin más, omitiendo razonar sobre lo más importante, esto es, precisar en qué forma ese efecto agravante influye en el Superintendente para determinar la sanción específica**¹⁵..” añadiendo luego que la motivación del acto de sanción debe estar debidamente motivado, de manera tal de permitirle al supuesto infractor conocer los fundamentos del porqué se llegó por parte del órgano a la determinación del monto en específico y cómo se utilizaron los diversos criterios que el art. 40 de la LOSMA mandata a aplicar.

Termina concluyendo la jurisprudencia señalando que “... *de esta forma, la SMA debe fundamentar la ponderación de las circunstancias del artículo 40 de la LOSMA que le permiten arribar a la sanción específica aplicada al caso concreto, explicitando la medida y el efecto que tiene la aplicación de cada uno de los criterios o factores que le permiten arribar a una sanción en específico. (...) esta fundamentación permite garantizar la proporcionalidad de la sanción, así como una adecuada defensa al sancionado y la posterior revisión judicial de del acto sancionatorio*¹⁶.”.

Lo anterior no acontece respecto a la determinación del valor específico de aumento o rebaja para cada uno de los componentes analizados por la resolución recurrida, por lo que se solicita estos sean explicitados en el acto terminal, reduciendo la multa impuesta en caso de ser procedente al mínimo legal.

2. Respetto de las circunstancias que no fueron consideradas: en especial, el grado de participación en el hecho..

¹⁴ Sentencia 2º Tribunal Ambiental de 17 de diciembre de 2014, rol R-26-2014.

¹⁵ Sentencia 2º Tribunal Ambiental de 1 de junio de 2020, rol R-196-2018, Consid. 24º.

¹⁶ Sentencia 2º Tribunal Ambiental de 1 de junio de 2020, rol R-196-2018, Consid. 28º. .

La resolución recurrida menciona que algunas de las circunstancias del art. 40 de la LOSMA no serían ponderadas al momento de determinar la sanción específica que al efecto se impuso a nuestra representada, algunas de las cuales en base a los antecedentes que rolan en el expediente del procedimiento sancionatorio y a los argumentos vertidos en esta presentación sí debieron haber sido consideradas de manera tal que hubiesen incidido en la cuantía final de la multa impuesta.

En primer lugar, y de acuerdo a los argumentos vertidos en el apartado anterior, **el literal d) del art. 40** de la LOSMA relativo al **grado de participación** de Arauco Express debe ser reconsiderado en el entendido que **nuestra representada no tiene responsabilidad en el grado de autor en la comisión de la infracción** por cuanto ella no es la dueña u operaria de los dispositivos emisores de ruido que provocaron la superación normativa de la especie, sino que simplemente arrienda espacios comerciales a las empresas titulares de otros proyectos, en este caso gastronómicos, las cuales adquirieron e instalaron dichas maquinarias y que, por tanto, son los responsables por sus emisiones y por el cumplimiento de la normativa de rigor.

Luego, se aduce que no se ponderó la **cooperación** de nuestra representada respecto del **literal i) del art. 40** de la LOSMA y que, incluso, dicha circunstancia habría determinado una ponderación negativa en la cuantía de la multa por supuestamente, haber interferido con el esclarecimiento de los hechos.

Requerimos que dicha circunstancia sea ponderada nuevamente no sólo por los antecedentes de hecho y alegaciones que se han presentado en el apartado anterior de este escrito, sino que también por el hecho de que ambas Actas de Inspección, durante la etapa investigativa desformalizada de este proceso, dan cuenta de que “*no hubo oposición*” de parte del sujeto fiscalizado y que **sí existió cooperación de parte de éste**, la cual ha de entenderse ampliada en base a los antecedentes que se presentan en este recurso.

Seguidamente, respecto a las **medidas correctivas implementadas**, también del literal i) del art. 40 de la LOSMA, nos referiremos en el apartado III. siguiente, a pesar de que ellas han sido implementadas por los respectivos propietarios y operadores de los dispositivos emisores de ruido por ser ellos los responsables del cumplimiento de la norma de emisión de acuerdo a lo ya relatado.

3. En lo relacionado con la circunstancia del literal b) del art. 40 de la LOSMA.

Errónea interpretación efectuada en cuanto al número de personas cuya salud pudo verse afectada.

La resolución sancionatoria presentada por esta Superintendencia dispone que para determinar la posible afectación a personas se debe aplicar un criterio de posibilidades y un criterio numérico, lo cual desde ya se sostiene que es erróneo e impreciso para el caso.

Así, para obtener el número total de personas que podrían afectarse se tomó como referencia del sector las manzanas censales de la comuna de La Reina y el coeficiente “AI”, bajo el supuesto que la distribución de la población determinada para cada manzana censal es homogénea. Por tanto, se determinó para estos efectos que el número de personas afectadas correspondería a **un total de 49**, lo cual es erróneo.

Esta equivocación en el cálculo de personas afectadas se debe a que el sector donde se habría producido la inmisión por ruido dista de ser homogéneo demográficamente, toda vez que gran parte del radio de afectación que indica la Superintendencia del Medio Ambiente corresponde a el centro comercial objeto de esta fiscalización, a calles aledañas al sector y áreas verdes.

Todos estos sectores mencionados, no se ven afectados por la supuesta superación de niveles de presión sonora que se habría constatado en horario nocturno por la SMA, ya que dichos lugares **no se encuentran destinados a la habitación o pernoctación de personas**, y en consecuencia no existiría dicho número de personas que estén habitando el sector a esa hora, y que se puedan ver afectadas por los ruidos.

A raíz de lo anterior, es menester señalar que el número de personas que se podría ver afectada por los ruidos en considerablemente menor a la que esta Superintendencia señala, debiendo reducirse, a aquellos que se pudieron ver directamente afectados en sus intereses, y consecuentemente con esa afectación, la hayan denunciado a las autoridades correspondientes”

4. En relación con la circunstancia del literal f) del art. 40 de la LOSMA.

La resolución recurrida determinó la capacidad económica del infractor, en específico su tamaño económico, de acuerdo a la información tributaria del año 2019 (año comercial 2018) disponible en el Servicio de Impuestos Internos, concluyendo sólo considerando ingresos por ventas anuales (no gastos ni costos), que la empresa sería catalogada tributariamente como Grande 2 y que, por tanto, no correspondería aplicarle un ajuste de disminución de la cuantía.

Al respecto, el Tribunal Ambiental ha señalado que:

*“Resulta claro para este Tribunal que **la consideración de un indicador de tamaño económico, obtenido sólo por la declaración tributaria de los ingresos por ventas, puede ser indiciaria, pero resulta insuficiente para comprender completamente la capacidad económica del infractor.** En tal sentido, puede revisarse los ejemplos que ilustran la incorporación de otros conceptos, además de los ingresos, como los **costos operativos, gastos generales, depreciación, intereses, impuestos, utilidad, flujo efectivo, entre otros, para lograr una comprensión cabal o, a lo menos, más completa de la capacidad económica de una empresa**¹⁷.”*

Los elementos mencionados por el Tribunal Ambiental no fueron ponderados por la resolución recurrida.

¹⁷ Sentencia 2º Tribunal Ambiental causa: R-6-2013.

Si bien es cierto que la SMA no contó con dichos antecedentes al momento de resolver el sancionatorio, esta información perfectamente pudo haber sido pedida durante el transcurso del procedimiento antes de su decisión final, cuestión que no ocurrió ya que en la formulación de cargos solamente se pidió a nuestra representada que acompañara sus estados financieros e información asociada a ingresos, **mas no a costos o gastos de inversión u operacionales** que pudieran haber dado luz sobre su capacidad económica real, tal como lo ha asentado la jurisprudencia ambiental.

Sin perjuicio de lo alegado, se hace presente a Ud., que de acuerdo a lo prescrito por el art. 41 inc.3° de la LBPA, que consagra el denominado principio de la *reformatio in pejus*: “En los procedimientos tramitados a solicitud del interesado, la resolución deberá ajustarse a las peticiones formuladas por éste, **sin que en ningún caso pueda agravar su situación inicial y sin perjuicio de la potestad de la Administración de incoar de oficio un nuevo procedimiento, si fuere procedente.**”, norma que ha sido instruida por la Contraloría general de la República para ser aplicada en etapa recursiva de los procedimientos administrativos como el de la especie al dictaminar ésta que en virtud de este principio “...que impone el deber de no reformar para peor, encuentra su reconocimiento positivo en sede administrativa en el inciso tercero del artículo 41 de la Ley N° 19.880 (...) **resulta contrario a derecho que a propósito de la revisión de la multa alegada por la peticionaria se haya dispuesto una medida aún más gravosa para ella, consistente en el incremento de su cuantía**¹⁸.”.

La ausencia de ponderación de los elementos mencionados o de requerimiento de los mismos por parte de la SMA a nuestra representada durante el sancionatorio afectó la motivación de la resolución recurrida, lo que justifica que ésta sea dejada sin efecto.

5. En relación con la circunstancia del literal c) del art. 40 de la LOSMA.

Para calcular y analizar el potencial beneficio económico que nuestra representada habría obtenido con la infracción cometida, la Res. Ex. N° 1155/2020 estima los costos retrasados que la infracción le habría acarreado como beneficio a Arauco Express.

Reiteramos que, de haber existido algún beneficio por la comisión de la infracción, éste no estuvo dirigido a nuestra representada por cuanto las medidas mitigatorias de ruido relativas a la operación de los dispositivos de climatización y extracción de aire de los restaurantes que operan en e Strip Center es de responsabilidad de sus propietarios en cuanto titulares de las fuentes emisoras de ruido de acuerdo con el DS N° 38/2011.

Para estimar los costos se procedió por la SMA a utilizar información disponible en otros procedimientos sancionatorios similares en SNIFA determinando que la medida adecuada para mitigar las emisiones de ruido de los dispositivos sería el encierro acústico, estimando que éste debiese aplicarse a una superficie de 15 m² en el caso de los dispositivos del presente caso.

¹⁸ Dictamen CGR N° 96.251 de 2015.

Esos 15 m² corresponden supuestamente a la superficie que ocuparían los equipos emisores de ruido ubicados en el techo del Strip Center y que habrían ocasionado la superación normativa. No obstante, la información que se utilizó para determinar dichas medidas fue una imagen satelital por programa Google Earth en el procedimiento sancionatorio D-023-2017, el cual se dirigió contra una instalación ubicada en la comuna de Huechuraba correspondiente a un supermercado, instalación ajena y diferente a las características específicas de este caso concreto y cuyas medidas de sus equipos no es equiparable para este caso.

III. INDICACIÓN DE MEDIDAS CORRECTIVAS ADOPTADAS POR LOS OPERADORES DE LOS EQUIPOS.

No obstante lo hasta aquí razonado, y de conformidad al art. 40 literal i) de la LOSMA respecto a la aplicación de medidas correctivas, y sin perjuicio de que éstas han sido adoptadas por los dueños operadores de los dispositivos de ruido de acuerdo a su obligación normativa, venimos en hacer presente a Ud., que en dichos equipos se han implementado cierros acústicos a la fecha conforme consta en las siguientes imágenes:

Imagen N°9: cierre acústico implementado en dispositivo emisor de ruido (unidad de condensación) de Papa John's.



De una visita a la techumbre del Strip Center se determinó que el equipo anterior tiene una carga sonora notoriamente superior al resto de los dispositivos de los otros locatarios, además de identificarse de que actualmente cuenta con un tabique acústico que disminuye el nivel de ruido en su parte posterior (hacia las residencias colindantes). Las coordenadas UTM de referencia de georreferenciación de la imagen captada son: E: 357199.04; N: 6298845.79, uso 19.

En adición a lo anterior, y sin perjuicio de no ser la infractora en este caso concreto, nuestra representada ha encargado a una Entidad Técnica de Fiscalización la realización de mediciones acústicas en receptores sensibles en tres puntos cercanos al Strip Center, con la finalidad de identificar los niveles actuales de emisión de ruido de los dispositivos operados por los locales comerciales del conjunto, en especial aquellos de carácter

gastronómico. Se adjunta solicitud de cotización del servicio encomendado.

PORTANTO, de conformidad a lo expuesto y a lo dispuesto en el art. 55 de la Ley N° 20.417;

Al Sr. Superintendente del Medio Ambiente pido tener por interpuesto recurso de reposición administrativa en contra de la Res. Ex. N°1155/2020 que resolvió sancionar a Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A. con 82 UTA, proceder a su conocimiento y, en definitiva, dejar sin efecto la sanción impuesta, o en subsidio, proceda a disminuir el monto de la multa impuesta al mínimo que en derecho corresponda.

SEGUNDO OTROSI: Solicito a Ud., tener presente que nuestra personería para representar a Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A. consta en escrituras públicas de fecha 4 de julio de 2019 y 6 de diciembre de 2019, ambas otorgadas en la notaría de don Luis Poza Maldonado, repertorios N° 3005 y N° 5486, respectivamente.

TERCER OTROSÍ: Sírvase Ud., en tener por acompañados los siguientes documentos:

1. Copia de las escrituras públicas mencionadas en el primer otrosí de esta presentación en que se da cuenta de nuestra personería para representar a Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A.;
2. Copia de órdenes de trabajo expedidas a nombre de Papa John's en local La Reina del Strip Center de nuestra representada en que se da cuenta de que es dicha empresa y no Arauco Express la que encarga los servicios de mantención de sus dispositivos y ductos de extracción de aire;
3. Certificado de instalación y mantenimiento entregado a nombre de Pollo Stop en local La Reina del Strip Center de nuestra representada, en que se da cuenta de que es dicha empresa y no Arauco Express la que encarga los servicios de mantención de sus dispositivos y ductos de extracción de aire;
4. Correo electrónico enviado por representantes de Pollo Stop a nuestra representada informando obras en su extractor de aire a causa de reclamos por ruidos de vecinos.
5. Correos electrónicos en que representantes de Pollo Stop solicitan a nuestra representada autorización para subir a la techumbre del Strip Center (área para la cual se requiere autorización de entrada) para realizar mantenciones y reparaciones en dispositivos de extracción emisores de ruido que son de su propiedad.
6. Copia de los contratos de arrendamiento celebrados entre nuestra representada y los locales Pollo Stop y Papa John's.

7. Copia de cotización N°449292/2020 emitida por ETFA a nombre de nuestra representada por medición de ruido en inmediaciones de Strip Center.

Firmado
electrónicamente
Bennett Nualart según Ley 19799
Por Nicolas Leonardo
Bennett Nualart

Firmado
electrónicamente
Claudio Oestreicher Conley según Ley 19799
Por Claudio Cristian
Oestreicher Conley



Código 1605286002674 validar en <https://www.esigner.cl/EsignerValidar/verificar.jsp>





1 30/mpt.- **REPERTORIO N°3005**

2

3

4

5

REDUCCION A ESCRITURA PÚBLICA

6

&&&&&&

7

ACTA SESIÓN DE DIRECTORIO

8

“CENTROS COMERCIALES VECINALES

9

ARAUCO EXPRESS S.A.”

10

&&&&&&&&&&&&&&&&

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

EN SANTIAGO DE CHILE, a cuatro días del mes de julio del
dos mil diecinueve, ante mí, **LUIS POZA MALDONADO**, Notario
Público de Santiago, con Oficio en Avenida Vitacura número
seis mil ochocientos cuarenta y cuatro, Vitacura, comparece:
Doña PILAR ANDREA SCHWENCKE SALCEDO, chilena,
soltera, abogada, cédula nacional de identidad número
dieciséis millones cuarenta y siete mil noventa y cuatro guión
uno, domiciliada en Avenida Kennedy número cinco mil
cuatrocientos trece, Comuna de Las Condes, mayor de edad,
quien acredita su identidad con la cédula citada y expone: Que
debidamente facultada viene a reducir parcialmente a escritura
pública la **ACTA SESIÓN DE DIRECTORIO** de la sociedad
“CENTROS COMERCIALES VECINALES ARAUCO EXPRESS S.A.”
cuyo tenor es el siguiente: **“ACTA SESIÓN DE DIRECTORIO**
“CENTROS COMERCIALES VECINALES ARAUCO EXPRESS
S.A.”.- En Santiago, a veintidós de marzo de dos mil



1 diecinueve, siendo las dieciséis horas, en las oficinas
2 ubicadas en Avenida Kennedy número cinco mil cuatrocientos
3 trece, piso siete, comuna de Las Condes, Santiago, se reunió el
4 Directorio de Centros Comerciales Vecinales Arauco Express
5 S.A., en adelante la "Sociedad", con la asistencia de los
6 directores titulares señores Andrés Torrealba Ruiz-Tagle,
7 Claudio Chamorro Carrizo y Duncan Grob Urzúa. Presidió la
8 reunión, don Andrés Torrealba Ruiz-Tagle, y actuó de
9 Secretaria, Jessica Vargas Mora. El Secretario hizo presente
10 que el Directorio fue citado por el Presidente de acuerdo a las
11 disposiciones legales y estatutarias pertinentes. **b)**
12 **Revocación y Otorgamiento de Poderes.** El Directorio acordó
13 por la unanimidad de los asistentes, revocar los poderes
14 generales acordados en sesión de directorio de fecha cuatro de
15 agosto de dos mil dieciséis, la cual fue reducida a escritura
16 pública con fecha treinta de septiembre de dos mil dieciséis,
17 otorgada en la Notaría de Santiago de don Iván Torrealba
18 Acevedo, y fue inscrita a fojas setenta y cuatro mil
19 cuatrocientas uno número cuarenta mil setenta y ocho del
20 Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de
21 Santiago correspondiente al año dos mil dieciséis. Por su
22 parte, la más reciente designación y revocación de apoderados
23 está contenida en el acta de sesión de directorio de la
24 Sociedad de fecha veinte de marzo de dos mil dieciocho, la
25 cual fue reducida a escritura pública con fecha catorce de
26 mayo de dos mil dieciocho, otorgada en la Notaría de Santiago
27 de don Iván Torrealba Acevedo y fue inscrita a fojas treinta y
28 siete mil trescientas setenta número diecinueve mil seiscientos
29 cuarenta y siete del Registro de Comercio del Conservador de
30 Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año dos mil

74401
40078
2110

37370
19647
2018

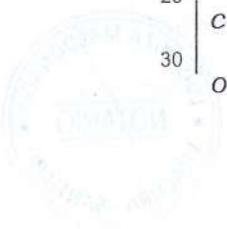




1 dieciocho. A continuación, el Directorio acordó, por
2 unanimidad, establecer una estructura de poderes para la
3 administración de la Sociedad. De esta forma, los apoderados
4 de la Sociedad estarán investidos de una o más de las
5 facultades que a continuación se enumeran, sin perjuicio de
6 aquellas otras que expresamente le sean conferidas o de que
7 estén investidos de conformidad con la ley o con los estatutos
8 sociales: **UNO)** Celebrar, modificar, terminar, resciliar,
9 resolver, revocar, anular y suscribir toda clase de actos y
10 contratos que digan relación con el giro de los negocios
11 sociales, y toda clase de contratos de carácter civil y
12 comercial; **DOS)** Celebrar, modificar, renovar, prorrogar,
13 terminar, resciliar contratos de arrendamiento de bienes
14 muebles o inmuebles, renegociar o reprogramar rentas y/o
15 deudas de arrendamiento; **TRES)** Celebrar, modificar, renovar,
16 prorrogar, terminar, resciliar contratos de arrendamiento de
17 bienes muebles o inmuebles para la instalación de locales
18 comerciales, módulos, carretas o stand y otras áreas del
19 centro comercial; y contratos de leasing; **CUATRO)** Comprar,
20 vender, permutar, recibir en depósito, consignación, comisión y
21 administración y en general adquirir y enajenar, prometer la
22 adquisición y enajenación a cualquier título de bienes muebles,
23 corporales o incorporales, enseres, mobiliarios, vehículos y
24 mercaderías; gravarlos con prendas de cualquier clase y
25 someterlos a prohibición o limitaciones; **CINCO)** Comprar,
26 vender, permutar y, en general, adquirir y enajenar a cualquier
27 título bienes raíces, hipotecarlos y gravarlos con derechos de
28 cualquier clase y someterlos a prohibición o limitaciones; **SEIS)**
29 Contratar cuentas corrientes comerciales y bancarias
30 depósitos y de créditos, girar en dichas cuentas y sobre ellas



1 reconocer e impugnar los saldos semestrales; y retirar
2 talonarios de cheques; **SIETE)** Girar, tomar, aceptar y
3 reaceptar, revalidar, suscribir, novar, endosar en dominio, en
4 cobranza o en garantía o sin restricciones, reendosar,
5 descontar, prorrogar, protestar y cancelar letras de cambio,
6 cheques, pagarés, libranzas y documentos negociables en
7 general; contratar y cancelar boletas de garantía; **OCHO)**
8 Contratar créditos en cuentas corrientes, celebrar toda clase
9 de operaciones crediticias y en general, contratar pagarés,
10 sobregiros, novaciones, avances contra aceptación u otros
11 préstamos reajustables o no, con Bancos Comerciales, o con
12 cualquiera otra institución de crédito o de fomento; contratar
13 mutuos o préstamos de cualquier clase, con o sin interés;
14 **NUEVE)** Entregar y retirar documentos en custodia y en
15 garantía. Endosar documentos a la orden o a nombre de la
16 sociedad para los efectos de su cobro; **DIEZ)** Dar y tomar
17 bienes y valores en prenda civil, industrial, agraria, sin
18 desplazamiento, de venta de cosas muebles a plazo para
19 caucionar obligaciones de filiales de la sociedad. Constituir a
20 la sociedad en garante, aval o fiador de sus filiales o
21 relacionadas; **ONCE)** Dar y tomar bienes y valores en prenda
22 civil, industrial, agraria, sin desplazamiento, de venta de
23 cosas muebles a plazo para caucionar obligaciones de la
24 sociedad; **DOCE)** Cobrar y percibir judicial y extrajudicialmente
25 cuanto se adeude a la sociedad a cualquier título y otorgar
26 recibos, cancelaciones, alzamientos, finiquitos y demás
27 resguardos que procedan; **TRECE)** Colocar y retirar de
28 custodia o de cajas de seguridad toda clase de documentación,
29 créditos, valores o bienes y contratar cajas de seguridad;
30 otorgar recibos, entregar y retirar valores en garantía;





1 **CATORCE)** Importar y efectuar operaciones aduaneras;
2 suscribir y presentar informes y registros de importación;
3 solicitudes anexas y cartas explicativas; abrir cartas de
4 crédito y acreditivos; retirar y endosar documentos de
5 embarque; otorgar declaraciones juradas y suscribir todos los
6 documentos requeridos al efecto, por el Banco Central de Chile
7 y otras autoridades; celebrar contratos de compraventa de
8 divisas, incluso a futuro; solicitar giros de cheques y toda otra
9 operación de cambios internacionales derivadas del giro social;
10 **QUINCE)** Concurrir a la constitución de sociedades o cuentas
11 en participación, de corporaciones y de cooperativas ya
12 constituidas y concurrir a la modificación, disolución y
13 liquidación de aquellas de que forme parte y representar a la
14 sociedad, con voz y voto en las empresas o instituciones de
15 cualquier índole de que forme parte; **DIECISEIS)** Operar con
16 amplias facultades dentro del mercado de capitales, pudiendo
17 comprar, vender y negociar en cualquier forma acciones,
18 bonos, pagarés, debentures, y cualquier clase de valores
19 mobiliarios, letras de cambio y efectos de comercio sean
20 emitidos por el Estado o por particulares, quedando facultado
21 para firmar todos los documentos que sean necesarios para
22 llevar a cabo estas negociaciones y operaciones y fijar los
23 precios y condiciones de operaciones; **DIECISIETE)** Solicitar,
24 tramitar y obtener registros de propiedad industrial,
25 intelectual u otro y marcas comerciales; **DIECIOCHO)** Celebrar
26 contratos de confección de obra material, de construcción, de
27 arrendamiento de servicios, de seguros, de transporte
28 terrestre, marítimo, fluvial o aéreo; modificarlos, poner término
29 anticipado a ellos, y liquidarlos; **DIECINUEVE)** Celebrar y
30 firmar toda clase de contratos de trabajo y de prestación de



1 servicios, modificarlos, ponerles término y firmar finiquitos;
2 **VEINTE)** Celebrar contratos colectivos de trabajo, de
3 prestación de servicios, contratar trabajadores en general y
4 poner término o solicitar la terminación de sus contratos y
5 contratar servicios de profesionales o técnicos y poner término
6 a los mismos; **VEINTIUNO)** Las facultades ordinarias
7 enumeradas en el inciso primero y las facultades especiales
8 del mandato judicial enumeradas en el inciso segundo, ambos
9 del Artículo Séptimo del Código de Procedimiento Civil, que se
10 dan por reproducidas expresamente una a una; **VEINTIDÓS)**
11 Representar a la sociedad ante las autoridades o reparticiones
12 de Gobierno y Fiscales, Semifiscales, de Administración
13 autónoma, mixtas, municipales y empresas del Estado o en que
14 éste tenga participación y presentar, efectuar y suscribir ante
15 ellas toda clase de solicitudes y trámites; formular
16 declaraciones juradas; representar a la sociedad en las
17 reuniones, comparendos y citaciones, efectuados por tales
18 autoridades o reparticiones, y entre otros, ante el Banco
19 Central de Chile, Banco del Estado de Chile, Corporación de
20 Fomento de la Producción, Municipalidades, Ministerios y
21 entidades dependientes, Servicios de Impuestos Internos,
22 Servicios de Tesorerías, Servicios de Aduanas, Instituciones
23 Previsionales y de Salud, Dirección e Inspecciones del Trabajo,
24 etc; **VEINTITRÉS)** Retirar correspondencia certificada,
25 encomiendas y otros de las oficinas postales, telegráficas,
26 ferroviarias, de transportes terrestres y análogos. Asimismo, el
27 Directorio acordó, por unanimidad, designar apoderados para
28 la Sociedad, los que estarán divididos en dos clases y
29 actuarán en la forma que se indica a continuación.- **(i)**
30 **Apoderados Clase A:** José Said Saffie, Salvador Said



1 Somavía, José Domingo Eluchans Urenda, Guillermo Said
2 Yarur, René Abumohor Touma, Rafael Aldunate Valdés, Luis
3 Hernán Paúl Fresno, Juan Carlos Lobos Pérez, Orlando Sáenz
4 Rojas, Juan Antonio Álvarez Avendaño, Andrés Torrealba Ruiz-
5 Tagle, Claudio Chamorro Carrizo, Eduardo Pérez Marchant,
6 Duncan Grob Urzúa, Andrés Neely Erdos; Francisco Moyano
7 Pérez y Nicolás Bennett Nualart. **(ii) Apoderados Clase B:**
8 Carolina Galletti Vernazzani, Felipe Castro del Río, Ariel
9 Benzaquén Grosz, Jessica Vargas Mora, Rodrigo Bravo Toro,
10 Camila Vieira de Souza Helman, Matías Silva Olmos, Álvaro
11 Ruiz González, Nicolás Falcón Mayol, Pablo Menchaca
12 Fernández, Matías Chomalí Kattan, Jorge Mardones Jego,
13 Carmen Munita Castañón y Alejandro Motles Córdova. Los
14 apoderados Clase A y Clase B actuarán de la forma que se
15 define a continuación: **(a)** Todos los actos comprendidos en los
16 numerales (uno), (dos), (tres), (cuatro), (seis), (siete), (ocho),
17 (nueve), (once), (doce, (trece), (catorce), (quince), (dieciséis)
18 (diecisiete), (dieciocho), (diecinueve), (veinte), (veintiuno),
19 (veintidós) y (veintitrés) del numeral Cuatro precedente, podrán
20 ser ejecutados por dos apoderados de la Sociedad actuando
21 conjuntamente, independiente de la Clase a la que
22 pertenezcan; y **(b)** Todos los actos comprendidos en los
23 numerales (cinco) y (diez) del numeral Cuatro precedente,
24 podrán ser ejecutados por los apoderados de la Clase A,
25 actuando conjuntamente dos cualquiera de ellos, o actuando
26 uno de ellos con uno cualquiera de los apoderados de la Clase
27 B. Adicionalmente, se acuerda que las facultades de presentar
28 a cobro boletas de garantía para retiro de vales vista, tarjetas
29 bancarias, claves de acceso, talonarios de cheques, remesa de
30 cheques, cheques protestados y documentos en custodia



1 | garantía, puedan ser delegadas por los apoderados Clase A,
2 | actuando conjuntamente dos cualquiera de ellos, o actuando
3 | uno de ellos con uno cualquiera de los apoderados Clase B.
4 | Acto seguido, el Directorio acordó, por unanimidad, otorgar los
5 | siguientes poderes especiales: **(i)** A los señores Juan Antonio
6 | Álvarez Avendaño, Claudio Chamorro Carrizo, Carolina Galletti
7 | Vernazzani, Maria Gabriela Ocampo Muñoz, Carolina Chuecas
8 | Saldías, Jessica Vargas Mora o Duncan Grob Urzúa, para que,
9 | actuando indistintamente uno cualquiera de ellos, puedan
10 | representar a la Sociedad con amplias facultades frente a
11 | todas las autoridades u organismos laborales y/o de previsión
12 | social, tales como: Ministerio del Trabajo, Superintendencias
13 | de Seguridad Social y de Administradoras de Fondos de
14 | Pensiones, Cajas de Empleados Particulares, Instituto de
15 | Previsión Social, Cajas de Compensación, Dirección o
16 | Inspección del Trabajo y cualquiera otra institución u
17 | organismo público o privado que tuviere injerencia en asuntos
18 | laborales y/o previsionales o de salud. Igualmente, actuando
19 | la señora Carolina Galletti Vernazzani o uno cualquiera de los
20 | apoderados de la Clase A, en conjunto con algún otro
21 | apoderado Clase A o con uno cualquiera de las señoras Maria
22 | Gabriela Ocampo Muñoz, Carolina Chuecas Saldías o Jessica
23 | Vargas Mora, podrán celebrar y firmar toda clase de contratos
24 | de trabajo y de prestación de servicios, modificarlos, ponerles
25 | término y firmar finiquitos; celebrar contratos colectivos de
26 | trabajo, de prestación de servicios, contratar trabajadores en
27 | general y poner término o solicitar la terminación de sus
28 | contratos y contratar servicios de profesionales o técnicos y
29 | poner término a los mismos. **(ii)** A los señores Waldo Matamala
30 | San Martín; Cecilia Beatriz Inostroza Molina; y, Cristian Felipe

LUIS POZA MALDONADO
NOTARIO

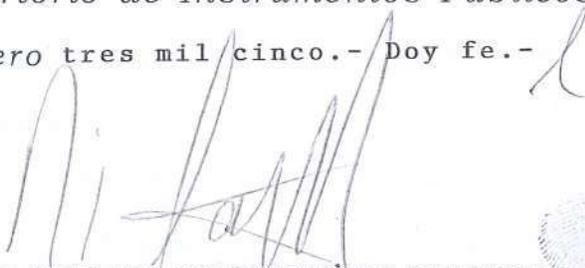
NOTARIA DE VITACURA - CHILE
Avda. Vitacura N° 6844, Local 2
Fonos: 222 192 779 - 222 190 439
Vitacura - Santiago - Chile



1 Araya Bull para que, actuando indistintamente uno cualquiera
2 de ellos, se encuentren facultados para firmar toda clase de
3 documentos tributarios y representar a la Sociedad con
4 amplias facultades en todo tipo de trámites y solicitudes frente
5 a la Tesorería General de la República y el Servicio de
6 Impuestos Internos, incluyendo, a título meramente ejemplar y
7 no limitativo, pudiendo al efecto efectuar declaraciones
8 juradas, representar a la sociedad en reuniones, comparendos
9 y citaciones, modificar y/o actualizar el ciclo de vida de la
10 Sociedad, término de giro, cambio de domicilio, timbraje de
11 documentos, solicitud de devolución y pago de impuestos,
12 notificarse de giros, retiro de cheques, solicitar clave de
13 internet, y en general, cualquier otro trámite de índole
14 tributario, pudiendo suscribir, completar, modificar, rectificar y
15 firmar toda clase de formularios y/o documentos que al efecto
16 sean requeridos por la Tesorería General de la República o el
17 Servicio de Impuestos Internos, así como corregir datos de
18 identificación y realizar todos los trámites necesarios para el
19 cabal e íntegro cumplimiento del presente poder. Este poder
20 especial podrá ser delegado por los apoderados Clase A,
21 actuando conjuntamente dos cualquiera de ellos, o actuando
22 uno de ellos con uno cualquiera de los apoderados Clase B o
23 con uno cualquiera de los apoderados Waldo Matamala San
24 Martín; Cecilia Beatriz Inostroza Molina; o, Cristian Felipe
25 Araya Bull. Los Directores acordaron por unanimidad que las
26 revocaciones y designaciones de apoderados tenga lugar y
27 produzca efectos una vez que la presente acta, sea reducida a
28 escritura pública e inscrita en el Registro de Comercio de
29 Santiago. **IV.- REDUCCIÓN A ESCRITURA PÚBLICA.** El
30 Directorio acordó facultar al portar de esta acta para que



1 | reduzca en todo o parte la presente acta a escritura pública;
2 | para que la inserte, también en todo o en parte, en otras
3 | escrituras públicas y para que requiera las inscripciones y
4 | subinscripciones y anotaciones que correspondan. **V.-**
5 | **CUMPLIMIENTO DE LOS ACUERDOS:** El Directorio por la
6 | unanimidad de sus miembros presentes, acordó llevar adelante
7 | los acuerdos adoptados en esta sesión, desde el momento en
8 | que el acta que los contiene se encuentre debidamente
9 | firmada, sin que sea necesario esperar su aprobación en otra
10 | sesión. No habiendo otros temas que tratar, se puso término a
11 | la presente sesión siendo las dieciséis: cincuenta horas. Hay
12 | cuatro firmas: ANDRÉS TORREALBA RUIZ-TAGLE; CLAUDIO
13 | CHAMORRO CARRIZO; DUNCAN GROB URZÚA; JESSICA
14 | VARGAS MORA.”.- CONFORME.- **EN COMPROBANTE** y previa
15 | lectura firma.- Se da copia.- Esta escritura se anotó en el
16 | Repertorio de Instrumentos Públicos del presente mes bajo el
17 | número tres mil cinco.- Doy fe.-

18 | 
19 |
20 |
21 | **PILAR ANDREA SCHWENCKE SALCEDO**
22 | C.I.N°16.047.094-1

23 | 
24 | **FIRMO Y SELLO LA PRESENTE**
25 | **COPIA QUE ES EL TESTIMONIO**
26 | **FIEL DEL ORIGINAL.**
27 | Vitacura (Santiago).

28 | **05 JUL 2019**





1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

54/mpt.- REPERTORIO N°5486

REDUCCION A ESCRITURA PÚBLICA

&&&&&&

ACTA

SESIÓN DE DIRECTORIO

“CENTROS COMERCIALES VECINALES

ARAUCO EXPRESS S.A.”

&&&&&&&&&&&&&&&&

EN SANTIAGO DE CHILE, a seis de diciembre del dos mil diecinueve, ante mí, **LUIS POZA MALDONADO**, Notario Público de Santiago, con Oficio en Avenida Vitacura número seis mil ochocientos cuarenta y cuatro, Vitacura, comparece: Doña **PILAR ANDREA SCHWENCKE SALCEDO**, chilena, soltera, abogada, cédula nacional de identidad número dieciséis millones cuarenta y siete mil noventa y cuatro guión uno, domiciliada en Avenida Kennedy número cinco mil cuatrocientos trece, Comuna de Las Condes, mayor de edad, quien acredita su identidad con la cédula citada y expone: Que debidamente facultada viene a reducir parcialmente a escritura pública el Acta de **SESIÓN DE DIRECTORIO** de la sociedad **“CENTROS COMERCIALES VECINALES ARAUCO EXPRESS S.A.”** cuyo tenor es el siguiente: **“ACTA.- SESIÓN DE DIRECTORIO.- “CENTROS COMERCIALES VECINALES ARAUCO EXPRESS S.A.”.-** En Santiago, a treinta de octubre de dos mil diecinueve, siendo las



1 once horas, en las oficinas ubicadas en Avenida Kennedy
2 número cinco mil cuatrocientos trece, piso siete, comuna de Las
3 Condes, Santiago, se reunió el Directorio de Centros
4 Comerciales Vecinales Arauco Express S.A., en adelante la
5 "Sociedad", con la asistencia de los directores titulares señores
6 Andrés Torrealba Ruiz-Tagle, Ariel Benzaquen Grosz, Claudio
7 Chamorro Carrizo y Bernardo Dominichetti Herrera. Excusó su
8 asistencia el señor Eduardo Beffermann Córdova y presidió la
9 reunión, don Andrés Torrealba Ruiz-Tagle y actuó de Secretaria
10 doña Jessica Vargas Mora. Participaron de la Sesión,
11 especialmente invitados al efecto, los señores Álvaro Ruiz,
12 Matías Silva, Matías Chomali, Nicolás Mundi y Nicolás Bennett.
13 La Secretaria hizo presente que el Directorio fue citado por el
14 Presidente de acuerdo a las disposiciones legales y
15 estatutarias pertinentes." **f.- Revocación y otorgamiento**
16 **poderes.** Se indica a los señores directores que, con motivo de
17 la renuncia e incorporación de nuevos directores en la sociedad
18 matriz así como del ingreso y salida de nuevos ejecutivos de la
19 Sociedad, sería conveniente: (i) revocar algunos poderes; e (ii)
20 incorporar y designar a nuevos apoderados clase A y clase B.
21 Se informó en primer lugar de la necesidad de revocar los
22 poderes clase A otorgados a don Rafael Aldunate Valdés, don
23 René Abumohor Touma, y a don Juan Carlos Lobos Pérez; y,
24 designar como nuevos apoderados clase A de la sociedad a
25 doña Ana Holigue Barros, don Fernando Massú Tare y a don
26 Rodrigo Muñoz Muñoz. Asimismo, informó de la necesidad de
27 revocar los poderes clase B de don Ariel Benzaquen Grosz y a
28 su vez designar como apoderados clase B de la Sociedad, a los
29 señores Nicolás Mundi Valdés y Claudio Oestreicher Conley. En
30 seguida, se indicó que la estructura de poderes generales



1 | *vigente de la Sociedad y la forma de ejercer dichos poderes,*
2 | *está contenida en el acta de sesión de directorio de la Sociedad*
3 | *de fecha veintidós de marzo de dos mil diecinueve, la cual fue*
4 | *reducida a escritura pública con fecha cuatro de julio de dos*
5 | *mil diecinueve, otorgada en la Notaría de Santiago de don Luis*
6 | *Poza Maldonado, y fue inscrita a fojas cincuenta y cinco mil*
7 | *trescientos setenta y seis número veintisiete mil trescientos*
8 | *setenta y ocho del Registro de Comercio del Conservador de*
9 | *Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año dos mil*
10 | *diecinueve. Luego de un breve debate, los Directores acordaron*
11 | *por unanimidad: (i) aprobar la revocación de los poderes que*
12 | *correspondían a los señores Rafael Aldunate Valdés, don René*
13 | *Abumohor Touma, y a don Juan Carlos Lobos Pérez, como*
14 | *apoderados clase A; así como los que correspondían a don Ariel*
15 | *Benzaquen Grosz, como apoderado clase B; y (ii) designar como*
16 | *apoderados clase A, a doña Ana Holigue Barros, don Fernando*
17 | *Massú Tare y a don Rodrigo Muñoz Muñoz; y como apoderados*
18 | *clase B a los señores, Nicolás Mundi Valdés y Claudio*
19 | *Oestreicher Conley. Los apoderados clase A y clase B, estarán*
20 | *investidos de todas las facultades de representación y*
21 | *actuación que corresponden a los apoderados de la respectiva*
22 | *Clase. Adicionalmente se acordó que la revocación y*
23 | *designaciones de apoderados antes referidas, tengan lugar y*
24 | *produzcan sus efectos una vez que la presente acta de*
25 | *Directorio sea reducida a escritura pública e inscrita en el*
26 | *Registro de Comercio de Santiago. **g.- Cumplimiento de***
27 | ***Acuerdos.** El Directorio por la unanimidad de sus miembros*
28 | *presentes, acordó llevar adelante los acuerdos adoptados en*
29 | *esta sesión, desde el momento en que el acta que los contiene*
30 | *se encuentre debidamente firmada, sin que sea necesario*



1 esperar su aprobación en otra sesión. **h.- Reducción a**
2 **Escritura Pública.-** Se facultó a doña Pilar Schwencke
3 Salcedo para reducir a escritura pública todo o parte de la
4 presente acta, tan pronto esta se encuentre firmada por los
5 directores asistentes, y al portador de copia autorizada de la
6 misma para requerir y firmar las inscripciones,
7 subinscripciones, anotaciones y cancelaciones que fueran
8 procedentes.- No habiendo otros temas que tratar, se puso
9 término a la presente sesión siendo las doce:treinta horas. Hay
10 cinco firmas: ANDRÉS TORREALBA RUIZ-TAGLE, Director;
11 ARIEL BENZAQUEN GROSZ; Director; CLAUDIO CHAMORRO
12 CARRIZO, Director; BERNARDO DOMINICHETTI HERRERA,
13 Director; JESSICA VARGAS MORA, Secretaria.-“ CONFORME.-
14 **EN COMPROBANTE** y previa lectura firma.- Se da copia.- Esta
15 escritura se anotó en el Repertorio de Instrumentos Públicos del
16 presente mes bajo el número cinco mil cuatrocientos ochenta y
17 seis.- Doy fe.-

18
19
20
21 **PILAR ANDREA SCHWENCKE SALCEDO**
22 C.I.N°16.047.094-1

23
24
25
26 FIRMO Y SELLO LA PRESENTE
27 COPIA QUE ES EL TESTIMONIO
28 FIEL DEL ORIGINAL.
29 Vitacura (Santiago)

03 ENE. 2020





Climatizaciones y Electricidad Ibarra Limitada

Rut: 76.720.847-2

Av. Pedro Aguirre Cerda N°3983, Estación Central

E-mail: ventas@puelcheltda.cl / emergencia@puelcheltda.cl

Fono: 2 26835030

N° 764

ORDEN DE TRABAJO

Fecha : 18/10/20
Cliente: PJ
Local: La Reina
Dirección: _____

Hora de Inicio 9:00
Hora de Terminó 11:00

Técnicos responsables
Acheleg

Marque la opción que corresponda:

Tipo de equipo Split Ducto

Descripción del Trabajo		Cantidad de Equipos	Descripción del equipo		
Mantenión Preventiva	<input checked="" type="checkbox"/>	<u>2</u>	Nivel de Refrigerante	_____	
Mantenión de VIN-VEX	<input type="checkbox"/>	Cambio de correa	<input type="checkbox"/>	Chequeo de Temperatura	_____
Mantenión Correctiva	<input type="checkbox"/>	Carga de Refrigerante	<input type="checkbox"/>	Presión de Succión	_____
Mantenión a Cortina de Aire	<input type="checkbox"/>	Mantenión de Campana	<input type="checkbox"/>	Presión de descarga	_____

Mantenimiento a cámara de filtro

Unidad Interior	Unidad Exterior	VIN	VEX
Limpieza de Filtros <input checked="" type="checkbox"/>	Lavado de Serpentin <input checked="" type="checkbox"/>	Tensado de Correa <input type="checkbox"/>	Tensado de Correa <input type="checkbox"/>
Limpieza de Serpentin <input checked="" type="checkbox"/>	Limpieza de Carcaza <input checked="" type="checkbox"/>	Lubricación <input type="checkbox"/>	Lubricación <input checked="" type="checkbox"/>
Limpieza de Bomba de Condensado/sif <input checked="" type="checkbox"/>	Reapriete de Tornillos <input type="checkbox"/>	Reapriete de Fijacion <input type="checkbox"/>	Medicion de Voltaje <input type="checkbox"/>
Limpieza de Aletas <input type="checkbox"/>	Medición de Refrigerante <input type="checkbox"/>	Lavado de Filtro <input checked="" type="checkbox"/>	Medicion de Consumo <input checked="" type="checkbox"/>
Limpieza de Siroco <input checked="" type="checkbox"/>		Limpieza de Siroco <input checked="" type="checkbox"/>	
Limpieza de Carcaza de Equipos <input checked="" type="checkbox"/>			

Observaciones Encontradas

Limpieza Masorra los 3 sect

Observaciones del Cliente

Evaluación del Personal	Bueno	Regular	Malo
Presentación del Personal	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Atención del Personal	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Limpieza del lugar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rapidez	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Comentarios del Cliente:

Limpieza los 3 sectores
Embases con pulcritud
por casa como 65-60, 17 de febrero
nuestro trabajo con calidad

Responsable a Cargo
Nombre: Andrés Acheleg
Firma: _____

Recibe
Nombre: M. Luis Ochoa
Firma: _____





Climatizaciones y Electricidad Ibarra Limitada

Rut: 76.720.847-2

Av. Pedro Aguirre Cerda N°3983, Estación Central

E-mail: ventas@puelcheltda.cl / emergencia@puelcheltda.cl

Fono: 2 26835030

N° 764

ORDEN DE TRABAJO

Fecha : 18/10/20
Cliente: PJ
Local: La Reina
Dirección: _____

Hora de Inicio 9:00
Hora de Terminó 11:00

Técnicos responsables
Acheleg

Marque la opción que corresponda:

Tipo de equipo Split Ducto

Descripción del Trabajo		Cantidad de Equipos	Descripción del equipo		
Mantenimiento Preventiva	<input checked="" type="checkbox"/>	<u>2</u>	Nivel de Refrigerante	_____	
Mantenimiento de VIN-VEX	<input type="checkbox"/>	Cambio de correa	<input type="checkbox"/>	Chequeo de Temperatura	_____
Mantenimiento Correctiva	<input type="checkbox"/>	Carga de Refrigerante	<input type="checkbox"/>	Presión de Succión	_____
Mantenimiento a Cortina de Aire	<input type="checkbox"/>	Mantenimiento de Campana	<input type="checkbox"/>	Presión de descarga	_____

Mantenimiento a Cámara de Filtro

Unidad Interior	Unidad Exterior	VIN	VEX
Limpieza de Filtros	<input checked="" type="checkbox"/>	Lavado de Serpentin	<input checked="" type="checkbox"/>
Limpieza de Serpentin	<input checked="" type="checkbox"/>	Limpieza de Carcaza	<input checked="" type="checkbox"/>
Limpieza de Bomba de Condensado/sif	<input checked="" type="checkbox"/>	Reapriete de Tornillos	<input type="checkbox"/>
Limpieza de Aletas	<input type="checkbox"/>	Medición de Refrigerante	<input type="checkbox"/>
Limpieza de Siroco	<input checked="" type="checkbox"/>	Tensado de Correa	<input type="checkbox"/>
Limpieza de Carcaza de Equipos	<input checked="" type="checkbox"/>	Lubricación	<input checked="" type="checkbox"/>
		Reapriete de Fijacion	<input type="checkbox"/>
		Lavado de Filtro	<input checked="" type="checkbox"/>
		Limpieza de Siroco	<input checked="" type="checkbox"/>
		Tensado de Correa	<input type="checkbox"/>
		Lubricación	<input checked="" type="checkbox"/>
		Medicion de Voltaje	<input type="checkbox"/>
		Medicion de Consumo	<input checked="" type="checkbox"/>

Observaciones Encontradas

Limpieza Masorina los 3 sect

Observaciones del Cliente

Evaluación del Personal	Bueno	Regular	Malo
Presentación del Personal	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Atención del Personal	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Limpieza del lugar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rapidez	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Comentarios del Cliente:

Limpieza los 3 sectores
Embudos con pulcritud
por casa como 65-60, 17-18
nuestro trabajo con calidad

Responsable a Cargo
Nombre: Andrés Acheleg
Firma: _____

Recibe
Nombre: M. Luis Ochoa
Firma: _____





ORDEN DE TRABAJO N° 629

CODIGO LOCAL	
PJ-	29

Fecha: 26/02/20	Dirección: CARLOS S. LUNA VILDOSOLA 9073	Patente de Auto:	
Sucursal LA REINA	Técnicos STANLEY - B. ASSOU	Inicio	Termino

Marque la opción que corresponda:

Descripción del Trabajo		Tipo de equipo	
Mantenimiento Preventiva <input checked="" type="checkbox"/>	Cantidad de Equipos <u>2</u>	Split Muro <input type="checkbox"/>	Compacto <input type="checkbox"/>
Mantenimiento de VIN-VEX <input type="checkbox"/>	Cambio de correa <input type="checkbox"/>	Split Ducto <input checked="" type="checkbox"/>	Fan Coil <input type="checkbox"/>
Mantenimiento Correctiva <input type="checkbox"/>	Carga de Refrigerante <input type="checkbox"/>	Split Piso Cielo <input type="checkbox"/>	UMA <input type="checkbox"/>
Mantenimiento a Cortina de Aire <input type="checkbox"/>	Mantenimiento de Campana <input type="checkbox"/>	Split Cassette <input type="checkbox"/>	Otro _____

Unidad Interior	Unidad Exterior	VIN	VEX
Limpieza de Filtros <input checked="" type="checkbox"/>	Lavado de Serpentin <input checked="" type="checkbox"/>	Tensado de Correa <input type="checkbox"/>	Tensado de Correa <input checked="" type="checkbox"/>
Limpieza de Serpentin <input checked="" type="checkbox"/>	Limpieza de Carcaza <input checked="" type="checkbox"/>	Lubricación <input type="checkbox"/>	Lubricación <input checked="" type="checkbox"/>
Limpieza de Bomba de Condensado/sif <input checked="" type="checkbox"/>	Reapriete de Tornillos <input checked="" type="checkbox"/>	Reapriete de Fijación <input type="checkbox"/>	Medición de Voltaje <input checked="" type="checkbox"/>
Limpieza de Aletas <input type="checkbox"/>	Medición de Refrigerante <input checked="" type="checkbox"/>	Lavado de Filtro <input type="checkbox"/>	Medición de Consumo <input checked="" type="checkbox"/>
Limpieza de Siroco <input checked="" type="checkbox"/>		Limpieza de Siroco <input checked="" type="checkbox"/>	
Limpieza de Carcaza de Equipos <input checked="" type="checkbox"/>			

Observaciones Encontradas

Observaciones del Cliente

Evaluación del Personal	Bueno	Regular	Malo
Presentación del Personal	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Atención del Personal	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Limpieza del lugar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rapidez	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Comentarios del Cliente:

Responsable a Cargo
Nombre: <i>[Firma]</i>
Firma: <i>[Firma]</i>

Encargado del local
Nombre: <i>[Firma]</i>
Firma: <i>[Firma]</i>



ORDEN DE TRABAJO N° 695

CODIGO LOCAL
PJ-

Fecha: 20/03/20	Dirección	Patente de Auto:
Sucursal La Reina	Técnicos Stanley, Acheley	Inicio Termino <input checked="" type="checkbox"/>

Marque la opción que corresponda:

Descripción del Trabajo		Tipo de equipo			
Mantenimiento Preventiva <input checked="" type="checkbox"/>	Cantidad de Equipos <u>2</u>	Split Muro <input type="checkbox"/>	Compacto <input type="checkbox"/>		
Mantenimiento de VIN-VEX <input checked="" type="checkbox"/>	Cambio de correa <input type="checkbox"/>	Split Ducto <input type="checkbox"/>	Fan Coil <input type="checkbox"/>		
Mantenimiento Correctiva <input type="checkbox"/>	Carga de Refrigerante <input type="checkbox"/>	Split Piso Cielo <input type="checkbox"/>	UMA <input type="checkbox"/>		
Mantenimiento a Cortina de Aire <input type="checkbox"/>	Mantenimiento de Campana <input checked="" type="checkbox"/>	Split Cassette <input type="checkbox"/>	Otro <input type="checkbox"/>		
Unidad Interior		Unidad Exterior		VIN	
Limpieza de Filtros <input type="checkbox"/>	Lavado de Serpentin <input type="checkbox"/>	Tensado de Correa <input type="checkbox"/>	Tensado de Correa <input checked="" type="checkbox"/>		
Limpieza de Serpentin <input type="checkbox"/>	Limpieza de Carcaza <input type="checkbox"/>	Lubricación <input checked="" type="checkbox"/>	Lubricación <input checked="" type="checkbox"/>		
Limpieza de Bomba de Condensado/sif <input type="checkbox"/>	Reapriete de Tornillos <input type="checkbox"/>	Reapriete de Fijacion <input type="checkbox"/>	Medición de Voltaje <input checked="" type="checkbox"/>		
Limpieza de Aletas <input type="checkbox"/>	Medición de Refrigerante <input type="checkbox"/>	Lavado de Filtro <input type="checkbox"/>	Medición de Consumo <input type="checkbox"/>		
Limpieza de Siroco <input type="checkbox"/>		Limpieza de Siroco <input checked="" type="checkbox"/>			
Limpieza de Carcaza de Equipos <input type="checkbox"/>					

Observaciones Encontradas

Observaciones del Cliente

Evaluación del Personal	Bueno	Regular	Malo
Presentación del Personal	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Atención del Personal	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Limpieza del lugar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rapidez	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Comentarios del Cliente:

Responsable a Cargo Nombre: <u>Esteban Acheley</u> Firma:
--

Encargado del local Nombre: <u>Miguel Suarez</u> Firma:
--



ORDEN DE TRABAJO N° 308

CODIGO LOCAL
PJ-

Cliente:

Fecha :

Nombre del Local

Horario
 Inicio: Termina:

Dirección:

Técnicos

Visita de Emergencia

Motivo:
Solicitada Por:

Observaciones Encontradas

se solicitaron una visita EMERGENCIA por la Campana (voz) por un modo correcto	Pero no es el caso de PAPA JOHN'S
--	-----------------------------------

Reparaciones Realizadas

no es el extraccion de papa souths.	Muestro a video.

Estatus de la Visita

- Equipo funcionando al 100%
- Es necesario realizar una mantencion correctiva
- Equipo funcionando, pero requiere mantencion correctiva
- Otros

Sugerencias Correctivas

Observaciones del Cliente

Evaluacion del Personal	Bueno	Regular	Malo
Presentación del Personal	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Atención del Personal	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Limpieza del lugar	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Rapidez	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Comentarios del Cliente:

Responsable a Cargo
 Nombre:
 Firma:

Encargado del Local
 Nombre:
 Firma:



SERVICIOS INTEGRALES JOSE BALAREZO SILVESTRE E.I.R.L.

CERTIFICADO DE INSTALACION DE EQUIPOS DE EXTRACCION

Se Otorga en cumplimiento de los servicios realizados en su totalidad

Empresa: POLLO STOP SPA.

Local: POLLO STOP – LA REINA

Dirección: CARLOS SILVA VILDOSOLA 9073

Fecha de Mantenición: 30-10-2020

Limpieza y desengrase de los siguientes equipos:

- Desengrase de campanas de extracción
- Lavado de filtros receptores de grasas
- Desengrase de ductos de aspiración de grasas
- Desengrase de equipo extractor de grasas

Se extiende el presente certificado para los fines que se estimen convenientes.



José P. Balarezo Silvestre
Gerente General



**SERVICIOS INTEGRALES JOSE BALAREZO
SILVESTRE E.I.R.L.
AyB Multiservicios**

POLLO STOP LA REINA

FECHA DE MANTENCION: 30/10/2020



[AYB.MULTISERVICIO](#)



WWW.FACEBOOK.COM/AYB.SERV1.9



WWW.AYBMULTISERVICIOS.COM



SERVICIOS INTEGRALES JOSE BALAREZO SILVESTRE E.I.R.L.

CAMPANA

ANTES

DESPUES





SERVICIOS INTEGRALES JOSE BALAREZO SILVESTRE E.I.R.L.

CAMPANA

ANTES

DESPUES



[AYB.MULTISERVICIO](#)



WWW.FACEBOOK.COM/AYB.SERV1.9



WWW.AYBMULTISERVICIOS.COM



SERVICIOS INTEGRALES JOSE BALAREZO SILVESTRE E.I.R.L.

FILTROS

ANTES



DESPUES



[AYB.MULTISERVICIO](#)



WWW.FACEBOOK.COM/AYB.SERV1.9



WWW.AYBMULTISERVICIOS.COM



SERVICIOS INTEGRALES JOSE BALAREZO SILVESTRE E.I.R.L.

EXTRACTOR

ANTES



DESPUES



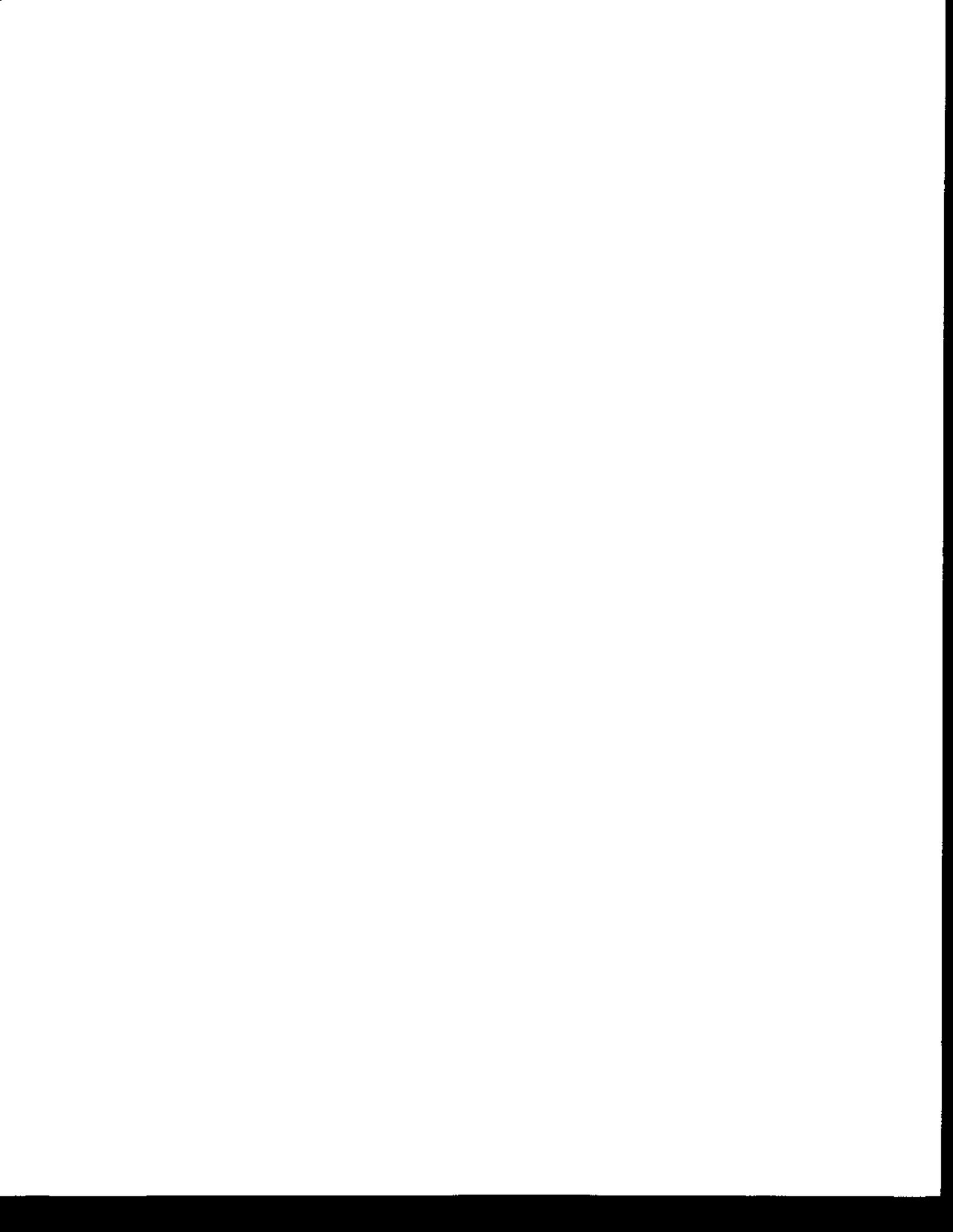
[AYB.MULTISERVICIO](#)



WWW.FACEBOOK.COM/AYB.SERV1.9



WWW.AYBMULTISERVICIOS.COM





"ARAUCO EXPRESS LAS BRUJAS"
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En Santiago de Chile, con fecha 19 de agosto del año 2013, entre: **Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A.**, RUT N°76.187.012-2, representada por don **Andrés Torrealba Ruiz-Tagle**, cédula nacional de identidad N°7.622.704-7 y por don **Rodrigo Fariás Romero**, cédula nacional de identidad N° 10.312.680-0, todos domiciliados en Avenida Irarrázaval N° 4949, comuna de Ñuñoa, Santiago, por una parte y en adelante "la Arrendadora"; y por la otra, la sociedad **PJ Chile S.A.**, RUT N° 76.078.769-8, representada por don **Rafael Benavente Benavente**, cédula nacional de identidad N° 9.213.926-3 y don **Marlon Huerta Cáceres**, cédula nacional de identidad N° 9.093.122-9, todos con domicilio en calle Exequiel Fernández N° 3685, bodega D, comuna de Macul, Santiago, en adelante "la Arrendataria", vienen en celebrar un contrato de arrendamiento sobre el salón o local de uso comercial (S.U.C.) más adelante especificado del Centro Comercial Arauco Express Las Brujas, ubicado en calle Carlos Silva Vildósola N° 9073, comuna de La Reina, el que se regirá por los términos y condiciones que se indican a continuación:

I. **Bien dado en Arrendamiento.**

- 1.1 Por este acto la Arrendadora, en su calidad de dueña del Strip Center, construirá un local comercial para dar en arrendamiento a la Arrendataria, quien lo aceptará y arrienda para sí, el S.U.C. N° 6 A - 6 B (seis A - seis B) sobre el que se celebra el presente contrato de arrendamiento, y que estará situado en el Centro Comercial "Arauco Express Las Brujas" con una superficie arrendable de 103,5 mts² (ciento tres coma cinco) metros cuadrados, en el primer nivel medidos de eje a eje del S.U.C., más 120 mts² (ciento veinte) metros cuadrados, en el segundo piso del Strip Center. Además, la Arrendadora entregará en

{CL-054140.DOC v.3}

Papa John's

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



arrendamiento 3 estacionamientos del Strip Center, para uso exclusivo de los vehículos usados por la Arrendataria en el desarrollo de su giro comercial y un espacio para motos individualizado en Anexo D denominado Plano de ubicación.

1.2 El S.U.C. ya individualizado será entregado a la Arrendataria el 15 de diciembre del año 2013, conforme a lo que se establece en el Anexo C del presente contrato, para que la Arrendataria inicie las obras de su instalación. Todos los gastos, obligaciones y responsabilidades en que se incurra por este concepto, serán exclusivamente de cargo de la Arrendataria. No obstante lo anterior, para proceder a la entrega del S.U.C. individualizado la Arrendadora deberá obtener la Recepción Final de la obras de acuerdo a lo establecido en el Anexo C o el respectivo Permiso de Habitabilidad emitido por la Dirección de Obras respectiva.

Con todo, Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A., se reserva la facultad de prorrogar este plazo por un periodo de 6 meses, sin expresión de causa y sin derecho a indemnización alguna a favor de la Arrendataria, caso en el cual deberá comunicar por escrito su decisión con a lo menos 30 (treinta) días de anticipación a la fecha originalmente estimada para la entrega del local comercial. Si transcurrido el plazo señalado el local no se ha entregado, se entenderá terminado el presente contrato para todos los efectos legales.

Para constancia de lo anterior, las partes suscribirán un Acta de Entrega del local comercial en la que se dejará constancia de la fecha efectiva de entrega del mismo la que, firmada por las partes, se entenderá formar parte integrante del presente contrato para todos los efectos legales.

1.3 La Arrendataria abrirá su local comercial al público, dentro de los 60 días siguientes a la entrega del local

{CL-054140.DOC v.3}

Papa John's





comercial.

II. Plazo del Contrato.

- 2.1 El plazo del contrato de arrendamiento será de **72 (setenta y dos) meses**, es decir desde el día de la entrega del local comercial, plazo que correrá para todos los efectos legales. Sin perjuicio de lo anterior, la arrendataria podrá poner término anticipado al contrato de arrendamiento única vez al vencimiento del mes 36 de vigencia del contrato, sin expresión de causa y sin derecho a indemnización a favor de ninguna de las partes, bastando para ello el envío de una carta certificada al domicilio del Arrendador indicado en la comparecencia de este instrumento con a lo menos ciento veinte días de anticipación a la fecha de vencimiento del mes 36.
- 2.2 Las partes podrán de común acuerdo en cualquier momento durante la vigencia del contrato, acordar su prórroga por los periodos y términos que en cada oportunidad se establezcan.
- 2.3 La Arrendataria no podrá ceder el contrato de arrendamiento ni los derechos que de él emanen, sin previa autorización de la Arrendadora, que constare por escrito.

III. Renta de Arrendamiento.

- 3.1.1 La renta de arrendamiento mensual será la suma equivalente a:
- a) **0,94 (cero coma noventa y cuatro) Unidad de Fomento (U.F.)** por cada metro cuadrado de superficie del primer nivel del S.U.C., más I.V.A.
 - b) **0,55 (cero coma cincuenta y cinco) Unidades de Fomento (U.F.)** por cada metro cuadrado de superficie arrendable del segundo nivel del S.U.C. más I.V.A.

{CL-054140.DOC v.3}

Papa John's





Estos valores fijados en U.F. será reajustado cada 36 meses, en un 5 % (cinco por ciento).

El cobro por este concepto comenzará a regir desde el día de apertura del local comercial a público o transcurridos sesenta días desde la obtención de la recepción final de la obra por parte de la Arrendadora, lo que ocurra primero, y se facturará de manera anticipada los cinco primeros días de cada mes teniendo la Arrendataria un plazo de 5 días hábiles para pagarla.

No obstante lo anterior, las partes dejan constancia que si transcurrido un año desde la apertura del local comercial a público no se obtiene la recepción final de las obras por parte de la Arrendadora, y a consecuencia de ello la Arrendataria se ve obligada por la autoridad al cierre de su local comercial, se suspenderá el cobro de la renta de arrendamiento por el periodo en que se impida la apertura a público del mismo.

3.1.2. La Arrendadora exime a la Arrendataria del pago mensual por concepto del Servicio de Publicidad del Centro Comercial "Arauco Express Las Brujas".

3.1.3. Servicios de Mantenimiento, Aseo, Vigilancia y Otros del Centro Comercial Arauco Express Las Brujas en la proporción que corresponda la superficie del S.U.C, a la superficie total arrendada del Centro Comercial Arauco Express Las Brujas, aplicado al monto total mensual de los gastos, más I.V.A.

Esta proporción podrá sufrir variaciones en el tiempo, en caso de ampliación o transformación del Centro Comercial, siendo la nueva proporción que se fije por la Arrendadora plenamente obligatoria para la

{CL-054140.DOC v.3}

Papa John's





Arrendataria. El cobro por dicho concepto será a partir del día de la entrega del local comercial.

3.1.4. Electricidad, la que es suministrada por el Centro Comercial y será cobrada por la administración de éste al mismo valor que es aplicado por la distribuidora local, en la modalidad de cliente regulado, entendiéndose que la Arrendataria, acepta en este acto, las tarifas reguladas según Decreto N°276 del año 2004, autorizando a la Arrendadora, a efectuar todos los cobros que procedan.

3.1.5 La Arrendadora exime a la Arrendataria del pago de doble arriendo "mínimo mensual reajutable" en el mes de diciembre de cada año.

3.2 Todos los valores estipulados en el presente contrato, referidos a renta de arrendamiento, servicios de publicidad, servicios de mantención, aseo, vigilancia y otro, serán gravados con I.V.A.

IV. Destino del Inmueble Arrendado.

4.1 El giro comercial del S.U.C. objeto de este contrato será exclusiva y únicamente la comercialización de: pizzas, pasteles y otros comestibles. Ninguna estipulación del presente contrato, Anexos y de las Normas Generales, podrá ser interpretado, como limitativa del derecho de la Arrendadora para celebrar otros contratos a favor de terceros, con iguales o similares giros.

4.2 La denominación comercial o nombre de fantasía del S.U.C. será "PAPA JOHN'S PIZZA".

Esta denominación o nombre no podrá ser cambiada, ni modificada sin autorización previa y por escrito dada por la Arrendadora. La Arrendataria, declara conocer que esta denominación ha sido un elemento

{CL-054140.DOC v.3}

Papa John's

Handwritten mark



Handwritten mark



fundamental para la celebración de este contrato, por lo que las partes le dan el carácter de esencial.

4.3 La Arrendataria será la única responsable ante terceros de la prestación de los servicios y venta de productos ofrecidos, y de los daños y perjuicios que puedan sufrir personas o bienes de propiedad de la Arrendadora o terceros. En caso de que la Arrendadora fuere obligada a defenderse ante cualquier instancia judicial o administrativa, la Arrendataria deberá responder por tales hechos e indemnizar a la Arrendadora de todos los perjuicios, incluido el costo razonable de abogados.

4.3.1 Las Partes declaran que es de la esencia de este contrato la autorización por parte de la Administración del Centro Comercial respecto del horario de funcionamiento del local arrendado, el que se establece de Lunes a Jueves de 12:00 a 24:00 horas y de Viernes a Domingo y visperas de festivos de 12:00 horas a 2:00 horas del día siguiente.

V. **Condiciones de Entrega del Local.**

El S.U.C. será entregado bajo las condiciones descritas en el documento llamado "Descripción de los Trabajos a ser Ejecutados por el Propietario y por el Arrendatario" (Anexo C) que ambas partes declaran conocer y aceptar.

Mediante el presente instrumento la Arrendadora autoriza a la Arrendataria para que efectúe dichas labores de habilitación en el Inmueble y otorga poder a los representantes de PJ CHILE S.A. para que en su nombre y representación, requieran, gestionen y soliciten todos los permisos y autorizaciones que se requieran ante las autoridades competentes y compañías correspondientes, para obtener las patentes, modificación de la capacidad de incremento de los servicios básicos u otros, pudiendo los representantes legales de la

{CL-054140.DOC v.3}

Papa John's

1



d



Arrendataria suscribir todos los instrumentos públicos o privados que sean necesarios al efecto ~~para el~~ exclusivo objeto de desarrollar el giro de la Arrendataria según lo indicado en este instrumento.

VI. Incumplimiento y Restitución del Local Comercial.

El no pago de la renta de arrendamiento en forma íntegra, así como de todas las obligaciones y desembolsos, en sus respectivos plazos y/o condiciones contemplados en el presente contrato, sujetarán a la Arrendataria incumplidora a intereses, multas, reajustes y demás gastos establecidos en las normas generales que rigen este contrato.

Transcurrido el plazo de duración del contrato de arrendamiento, o bien frente a un incumplimiento de la Arrendataria, éste expirará de pleno derecho, debiendo la Arrendataria restituir el S.U.C., dentro de las 24 (veinticuatro) horas siguientes al vencimiento del plazo respectivo.

Al término del contrato, la Arrendataria podrá restituir el S.U.C. a la Arrendadora con todas las instalaciones o en el mismo estado que le fue entregado. Sin perjuicio de lo anterior, la Arrendadora tendrá el derecho de exigir a la Arrendataria que retire del S.U.C. todo lo que no forma parte del mismo, reparando a su costa y/o cargo, todos los daños causados por este levantamiento. Si la Arrendataria no cumple con dicho retiro y/o reparaciones antes del último día hábil de vigencia del contrato, la Arrendadora podrá de pleno derecho y sin necesidad de requerimiento previo y/o de poner en mora a la Arrendataria, proceder a este retiro y/o reparaciones, o considerar como adquiridos por ella todos y cada uno de los bienes que no hayan sido oportunamente retirados. En ambos casos, persistirá la obligación de la Arrendataria de pagarle intereses moratorios ascendentes a la tasa anual máxima permitida sobre la suma que por estos conceptos se le adeuden a la Arrendadora, y sin perjuicio de eventuales daños que le podrían ser debidos a ésta última.

{CL-054140.DOC v.3}

Papa John's

30



u



En todos los casos en que la Arrendataria haya hecho abandono del S.U.C., la Arrendadora tendrá el derecho de ingresar, aún con facultades de allanamiento y descerrajamiento, procediendo a depositar en consignación los materiales abandonados por la Arrendataria, a costa de ésta última, habilitando el S.U.C., para su nuevo uso. Esta facultad se extiende para aquellos casos en que aún estando ocupado el Local Comercial, se haga imprescindible por motivos de seguridad ingresar a éste, con la finalidad de resguardar al Centro Comercial.

VII. Servicios Públicos.

La Arrendataria se compromete a pagar puntualmente todas las cuentas de agua, gas, electricidad, y otros servicios públicos utilizados por ella en el local arrendado.

Para todos los efectos la electricidad es suministrada por el Centro Comercial y será cobrada por la administración de éste al mismo valor que es aplicado por la distribuidora local, en la modalidad de cliente regulado, entendiéndose que la Arrendataria, acepta en este acto, las tarifas reguladas según Decreto N° 276 del año 2004, autorizando a la Arrendadora, a efectuar todos los cobros que procedan.

En el evento que la Arrendataria se retrase en el pago de sus rentas de arrendamiento, servicio de publicidad, servicio de mantención, aseo, vigilancia y otros, así como cualquier otro pago que deba realizar a la Arrendadora por dos periodos o más, y sin perjuicio de los demás derechos que le asistan a la Arrendadora en virtud del presente contrato y/o de la ley, ésta podrá suspender en forma inmediata los servicios de electricidad y agua potable si es que la hubiera, al S.U.C. o local comercial arrendado, sin responsabilidad posterior para la Arrendadora.

A



cl



La suspensión de servicios se practicará 48 horas después de notificada una comunicación en que se le requiera de pago a la Arrendataria. Esta comunicación podrá ser entregada personalmente al ejecutivo y/o empleado responsable del local arrendado, y despachada además por carta certificada a través de Notario Público al domicilio indicado en la comparecencia. Se considerará que las notificaciones han sido recibidas, en caso de entrega personal, a su entrega, y en caso de correo certificado a través de Notario Público, (3) tres días después de su envío.

VIII. Gastos e Impuestos.

Los gastos que se generen por concepto de escrituración del presente instrumento serán de cargo exclusivo de la arrendataria, ascendiendo a la suma de 1,5 Unidades de Fomento más I.V.A.

El valor anteriormente señalado no incluirá los impuestos de timbres que graven los documentos suscritos por la Arrendataria.

IX. Acuerdo Total.

Este documento contiene el acuerdo total de las partes contratantes y ningún agente, representante, empleado o funcionario de la Arrendadora como de la Arrendataria, tiene autoridad para hacer o haber hecho declaración, acuerdo o presentación, ya sea oral o escrita relativa a este contrato que modifique, agregue o cambie los términos o condiciones establecidas en él. No se permitirá ningún trato entre las partes o clientes que contradigan los anexos de este contrato o que modifiquen sus términos. Ninguna modificación, cambio y/o enmienda de este contrato obligará a las partes, a menos que haya sido hecha por escrito y firmada por las partes contratantes.

✍



ce



X. **Separabilidad.**

Si cualquiera de las cláusulas o previsiones del contrato resultare inválida, inoponible o ineficaz, dicha invalidez, inoponibilidad o ineficacia: (i) no afectará la validez del contrato o del resto de las cláusulas, y (ii) las partes arbitrarán todos los mecanismos posibles para encuadrar la situación dentro de un marco jurídico, contable e impositivo válido que deberá responder a idénticos fines a los tenidos en cuenta por las partes a los fines de la redacción de la cláusula o previsión que luego hubiere resultado inválida, inoponible o ineficaz.

XI. **Subtítulos o Encabezamientos.**

Los subtítulos o encabezamientos sólo tienen como finalidad ordenar el contenido del contrato y no se atribuirá ningún sentido sustancial en contra de sus cláusulas.

XII. **Declaración.**

Las partes declaran bajo juramento y bajo su responsabilidad personal, que detentan los poderes y representación suficientes para obligar a sus respectivas sociedades en los términos que se dan cuenta en el presente instrumento, declaración que ha sido esencial para su celebración.

XIII. **Domicilio Legal.**

Para todos los efectos legales, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago.

XIV. **Anexos del Contrato de Arrendamiento.**

Este contrato de arrendamiento tiene como Anexos los siguientes:

Anexo A: Garantía.

Anexo C: Descripción de los trabajos a ser ejecutados por el Propietario y el Arrendatario.

{CL-054140.DOC v.3}

Papa John's



Anexo D: Plano de ubicación del local comercial.

Todos los documentos Anexos deben ser considerados para la interpretación del presente contrato.

PERSONERÍAS: El poder de los representantes de la sociedad Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A. consta en escritura pública de fecha 13 de diciembre de 2011 otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha.

El poder de los representantes de la sociedad PJ Chile S.A. consta en escrituras públicas de fechas 30 de octubre de 2009 y 5 de abril de 2011 ambas otorgadas en la Notaría de Santiago de doña Gloria Acharán Toledo.

En testimonio firman la Arrendadora, Arrendataria:

Sr. Rodrigo Farías Romero

Sr. Andrés Torrealba Ruiz-Tagle

p. Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A.

Sr. Rafael Benavente Benavente

p. PJ Chile S.A.

Sr. Marlon Huerta Cáceres

{CL-054140.DOC v.3}

Papa John

**AUTORIZACION
AL DORSO**



d



"ARAUCO EXPRESS LAS BRUJAS"

CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO

En Santiago de Chile, a 31 de mayo del año 2017, entre, por una parte: **Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A.**, RUT. N° 76.187.012-2, representada por don **Andrés Torrealba Ruiz-Tagle**, cédula nacional de identidad N°7.622.704-7 y por don **Ariel Benzaquen Grosz**, cédula nacional de identidad N°17.948.149-9, todos domiciliados en Avenida Kennedy N° 5413, piso 7, comuna de Las Condes, en adelante e indistintamente "la Subarrendadora"; y por la otra, la sociedad **Pollo Stop SpA**, RUT N° 76.952.970-5, debidamente representada por don **Mauricio Aguirre Carreño**, cédula nacional de identidad N° 9.668.926-8 todos con domicilio en calle Cerro Colorado N° 5030, comuna de Las Condes, en adelante "la Subarrendataria", vienen en celebrar un contrato de subarrendamiento sobre el salón o local de uso comercial (S.U.C.) más adelante especificado del Centro Comercial **Arauco Express Las Brujas**, ubicado en calle Carlos Silva Vildósola N° 9073, comuna de La Reina, el que se regirá por los términos y condiciones que se indican a continuación:

I. **Bien dado en Subarrendamiento.**

1.1 Por este acto la Subarrendadora, da en subarrendamiento a la Subarrendataria, quien acepta y subarrienda para sí, el **S.U.C. N° 6A (seis A)** sobre el cual se celebra el presente contrato de subarrendamiento, situado en el Centro Comercial **Arauco Express Las Brujas** con una superficie subarrendable aproximada de **103,66** (ciento tres coma sesenta y seis) metros cuadrados, medidos de eje a eje del S.U.C.



1.2 El S.U.C. ya individualizado será entregado a la Subarrendataria con fecha **7 de junio del año 2017**, conforme a lo que se establece en el Anexo C del presente contrato, para que la Subarrendataria inicie las obras de su





instalación. Todos los gastos, obligaciones y responsabilidades en que se incurra por este concepto, serán exclusivamente de cargo de la Subarrendataria.

- 1.3 Sin perjuicio de lo anterior y en la eventualidad que la Arrendataria se niegue a recibir el local comercial se fijará como fecha cierta de entrega el día hábil siguiente al envío de una carta certificada de parte de la Arrendadora comunicando la puesta a disposición del local comercial objeto del presente instrumento. Así mismo la referida notificación será aplicable como fecha de entrega en todas las cláusulas del presente contrato.
- 1.4 La Subarrendataria se obliga a abrir su local comercial al público, a más tardar el día **7 de agosto del año 2017**. En caso de mora o simple retardo en la apertura a público del local comercial, cualquiera sea la causa de ésta, la Subarrendataria se obliga a pagar a la Subarrendadora una indemnización moratoria diaria igual a 2,5 U.F. (Unidades de Fomento) por cada día o fracción de atraso. Para los efectos del presente contrato, se entenderá por fracción de atraso, cuando hubieren transcurrido 2 horas desde la apertura del Centro Comercial y el S.U.C. se mantuviere cerrado al público.
- 1.5 Con todo, la partes dejan constancia que, en todo lo no regulado en el presente contrato, éste se regirá por las normas que a continuación se establecen y por lo dispuesto en la Escritura Pública de Normas Generales de Centros Comerciales Parque Arauco, otorgada en la Notaría Luis Poza Maldonado con fecha 20 de noviembre del año 2007, la cual forma parte integrante del presente contrato, para todos los fines y efectos de derecho.





II. Plazo del Contrato.

- 2.1 El plazo del contrato de subarrendamiento será de **96 (noventa y seis) meses**, es decir desde el día 7 de junio del año 2017 al día 6 de junio del año 2025, ambas fechas inclusive, plazo que correrá para todos los efectos legales.

El plazo antes referido se renovará automáticamente por periodos iguales y sucesivos de tres (3) meses cada uno, a menos que alguna de las partes manifieste su intención en contrario mediante carta certificada enviada al domicilio de la otra parte indicado en la comparecencia de este instrumento, con a lo menos cuarenta y cinco (45) días de anticipación a la fecha original de término del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas.-

No obstante lo anterior, cualquiera de las partes podrá poner término anticipado al presente contrato, pero sólo al mes 48 de vigencia del contrato, sin expresión de causa y sin derecho a indemnización a favor de ninguna de las partes, bastando para ello el envío de una carta certificada en tal sentido con a lo menos 60 días de anticipación a la fecha de vencimiento solicitada.

- 2.2 Las partes podrán de común acuerdo en cualquier momento durante la vigencia del contrato, acordar su prórroga por los periodos y términos que en cada oportunidad se establezcan.
- 2.3 La Subarrendataria no podrá subarrendar ni ceder el contrato de subarrendamiento ni los derechos que de él emanen, sin previa autorización de la Subarrendadora que constare por escrito.





III. Renta de Subarrendamiento.

3.1 La renta de subarrendamiento mensual estará compuesta por los siguientes conceptos:

3.1.1. Mayor valor entre los dos siguientes:

a) El valor mínimo mensual del S.U.C. más I.V.A., será según la siguiente tabla;

<u>Subarriendo Mínimo Mensual</u>		
<u>Renta UF Mts2</u>		
<u>Desde</u>	<u>Hasta</u>	<u>S.U.C. U.F mts2</u>
7 de agosto de 2017 ✓	6 de agosto de 2018 ✓	0,70 ✓
7 de agosto de 2018 ✓	6 de agosto de 2019 ✓	0,75 ✓
7 de agosto de 2019 ✓	6 de agosto de 2021 ✓	0,80 ✓
7 de agosto de 2021 ✓	6 de agosto de 2023 ✓	0,8240 ✓
7 de agosto de 2023 ✓	6 de agosto de 2025 ✓	0,8487 ✓

En caso de verificarse la renovación automática señalada en el artículo 2.1 precedente, el Valor Mínimo Mensual será reajustado en un diez por ciento (10%), el que se calculará sobre el Valor Mínimo Mensual vigente al momento de producirse la renovación.- ✓

b) El valor porcentual mensual será de un 7% (siete por ciento) sobre la facturación neta mensual del respectivo S.U.C. más I.V.A. ✓



El cobro por este concepto comenzará a regir a partir del día 7 de agosto del año 2017 y se facturará de manera anticipada los 5 primeros días de cada mes, teniendo la Subarrendataria un plazo máximo de 5 días hábiles para pagarla.





3.1.2. La Subarrendadora exime a la Subarrendataria del pago de Servicio de del Strip Center Arauco Express Las Brujas.

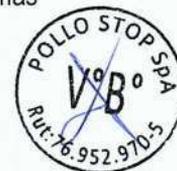
3.1.3. Servicios de Mantenimiento, Aseo, Vigilancia y Otros del Strip Center Arauco Express Las Brujas (en adelante los "Gastos Comunes"), los que se determinaran conforme lo que establece la sección 9.1 de las Normas Generales de Centros Comerciales Parque Arauco S.A. que se adjunta como anexo B al presente contrato. Con un tope máximo de **0,15 (cero coma quince) Unidades de Fomento más IVA** por metro cuadrado de superficie arrendable del local. El cobro por dicho concepto será a partir del día **7 de junio del año 2017**.

3.1.4. Electricidad, la que es suministrada por el Centro Comercial y será cobrada por la administración de éste al mismo valor que es aplicado por la distribuidora local, en la modalidad de cliente regulado, entendiéndose que la Subarrendataria, acepta en este acto, las tarifas reguladas según Decreto Vigente del Ministerio de Energía, autorizando a la Subarrendadora, a efectuar todos los cobros que procedan.

3.1.5. Servicios de arquitectura equivalente a **15 (quince) Unidades de Fomento más I.V.A.** correspondiente a la revisión del proyecto de habilitación del local comercial.

3.2 El pago del "valor mínimo mensual reajutable" se hará en la forma establecida en el Capítulo VII de las Normas Generales.

3.3 Todos los valores estipulados en el presente contrato, referidos a la renta de subarrendamiento, servicios de publicidad, servicios de mantenimiento, aseo, vigilancia y otros, serán gravados con I.V.A.





- 3.4 La Arrendadora exime a la Arrendataria del pago de doble arriendo "mínimo mensual reajutable" en el mes de diciembre de cada año, según lo dispuesto en el Capítulo VII, cláusula 7.9 de las Normas Generales de Centros Comerciales Parque Arauco S.A. ✓

IV. Facturación.

Las facturas serán emitidas de forma electrónica por el Subarrendador, y en los términos indicados en el artículo 9 y siguientes de la Ley N° 19.983. Por su parte, el Subarrendatario declara expresamente aceptar lo señalado precedentemente, obligándose en consecuencia a proporcionar al Subarrendador todos los datos necesarios para la correcta emisión de la factura, notificando de su recepción al emisor de la misma por medio del correo electrónico aaraya@unifood.cl, previamente autorizado por el Servicio de Impuestos Internos de acuerdo con el formato definido por éste."

V. Destino del Inmueble Subarrendado.

- 5.1 El giro comercial del S.U.C. objeto de este contrato será exclusiva y únicamente la comercialización de expendio y elaboración de productos alimenticios, asaduría de aves, venta y despacho a domicilio. Ninguna estipulación del presente contrato, Anexos y de las Normas Generales, podrá ser interpretado, como limitativa del derecho de la Subarrendadora para celebrar otros contratos a favor de terceros, con iguales o similares giros.

- 5.2 La denominación comercial o nombre de fantasía del S.U.C. será "POLLO STOP". ✓

Esta denominación o nombre no podrá ser cambiada, ni modificada sin autorización previa y por escrito dada por la Subarrendadora, la que no podrá ser negada sin motivo por la subarrendadora. La Subarrendataria,



Pollo Stop





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.

- 5.3 La Subarrendataria será la única responsable ante terceros de la prestación de los servicios y venta de productos ofrecidos, y de los daños y perjuicios que puedan sufrir personas o bienes de propiedad de la Subarrendadora o terceros por causa de dichos servicios o productos. En caso de que la Subarrendadora fuere obligada a defenderse ante cualquier instancia judicial o administrativa, la Subarrendataria deberá responder por tales hechos e indemnizar a la Subarrendadora de todos los perjuicios, incluido el costo razonable de abogados.

VI. Condiciones de Entrega del Local.

El S.U.C. será entregado bajo las condiciones descritas en el documento llamado "Descripción de los Trabajos a ser Ejecutados por el Propietario y por el Subarrendatario" (Anexo C) que ambas partes declaran conocer y aceptar.

Por otra parte, el Subarrendatario declara conocer y aceptar la facultad de la Subarrendadora de realizar obras de ampliación o remodelación del Centro Comercial, y en consecuencia se obliga en este acto a no interferir con el ejercicio de dicha facultad renunciando desde ya a toda acción que tenga por objeto impedir o detener obras de construcción o remodelación, o bien demandar perjuicios derivados de las mismas.

VII. Incumplimiento y Restitución del Local Comercial.

El no pago de la renta de subarrendamiento en forma íntegra, así como de todas las obligaciones y desembolsos, en sus respectivos plazos y/o condiciones contemplados en el presente contrato, sujetarán a la



Pollo Stop





Subarrendataria incumplidora a intereses, multas, reajustes y demás gastos establecidos en las normas generales que rigen este contrato.

Transcurrido el plazo de duración del contrato de subarrendamiento, o bien frente a un incumplimiento de la Subarrendataria, éste expirará de pleno derecho, debiendo la Subarrendataria restituir el S.U.C., dentro de las 24 (veinticuatro) horas siguientes al vencimiento del plazo respectivo.

Al término del contrato, la Subarrendataria deberá restituir el S.U.C. a la Subarrendadora totalmente demolido.

En consecuencia, la Subarrendadora tendrá el derecho de exigir a la Subarrendataria que retire del S.U.C. todo lo que no forma parte del mismo, reparando a su costa y/o cargo, todos los daños causados por este retiro, salvo que la Subarrendadora releve expresamente a la Subarrendataria de esta obligación.

Si la Subarrendataria no cumple con dicho retiro y/o reparaciones antes del último día hábil de vigencia del contrato, la Subarrendadora podrá de pleno derecho y sin necesidad de requerimiento previo, y/o de constituir en mora a la Subarrendataria; proceder a este retiro y/o reparaciones y se considerarán como adquiridos por la Subarrendadora todos y cada uno de los bienes que no hayan sido oportunamente retirados. En todos estos casos, persistirá la obligación de la Subarrendataria de pagarle intereses moratorios ascendentes a la tasa anual máxima permitida sobre la suma que por estos conceptos se le adeuden a la Subarrendadora, sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan por eventuales daños en la propiedad.

De esta forma, y a modo meramente referencial, y sin que la siguiente enumeración sea taxativa, la Subarrendataria deberá demoler: (i) Pavimentos; (ii) Sobrelosas y/o rellenos; (iii) Cielos falsos; (iv) Tabiquería y sobre tabiques sin alterar divisorios F120 del Mall; (v) Cristales, revestimientos y elementos de fachadas sin alterar premarco; (v) Letrero y gráficas; (vi) Desconexión y retiro de todas las instalaciones (agua potable, alcantarillado, electricidad, ductería clima y/o extracción) dejando restituidas las acometidas originales del SUC;



Pollo Stop





(vii) Mobiliario; (viii) Altillos y estructuras propias del Operador sin alterar estructuras del Mall (ix) Revestimientos y terminaciones interiores; y cualquier otra habilitación o instalación, cuya demolición sea necesaria para que el S.U.C, quede restituido en condiciones de su obra gruesa original.

Los gastos y costos de la demolición serán de exclusivo cargo de la Subarrendataria, a menos que las partes acuerden por escrito una cosa distinta.

En todos los casos en que la Subarrendataria haya hecho abandono del S.U.C., la Subarrendadora tendrá el derecho de ingresar, aún con facultades de allanamiento y descerrajamiento, procediendo a depositar en consignación los materiales abandonados por la Subarrendataria, a costa de ésta última, habilitando el S.U.C., para su nuevo uso. Esta facultad se extiende para aquellos casos en que aun estando ocupado el Local Comercial, se haga imprescindible por motivos de seguridad ingresar a éste, con la finalidad de resguardar al Centro Comercial.

Así también, se deja constancia que será obligación de la Subarrendataria, de forma previa a la restitución del local, exhibir los recibos que den cuenta del pago íntegro de los servicios básicos utilizados en el local comercial, hasta el día de su restitución efectiva.

VIII. Servicios Públicos y Otros.

La Subarrendataria se compromete a pagar puntualmente todas las cuentas de agua, gas, electricidad, y otros servicios públicos utilizados por ella en el local subarrendado.

Para todos los efectos la electricidad es suministrada por el Centro Comercial y será cobrada por la administración de éste al mismo valor que es aplicado por la distribuidora local, en la modalidad de cliente.



Pollo Stop





regulado, entendiéndose que la Subarrendataria, acepta en este acto, las tarifas reguladas según Decreto Vigente del Ministerio de Energía, autorizando a la Subarrendadora, a efectuar todos los cobros que procedan.

En el evento que la Subarrendataria se retrase en el pago de dos o más de sus rentas de subarrendamiento consecutivas, servicio de publicidad, servicio de mantención, aseo, vigilancia y otros, así como cualquier otro pago que deba realizar a la Subarrendadora por dos períodos o más, y sin perjuicio de los demás derechos que le asistan a la Subarrendadora en virtud del presente contrato y/o de la ley, ésta podrá suspender en forma inmediata los servicios de electricidad y agua potable si es que la hubiera, al S.U.C. o local comercial subarrendado, sin responsabilidad posterior para la Subarrendadora.

La suspensión de servicios se practicará 48 horas después de notificada una comunicación en que se le requiera de pago a la Subarrendataria. Esta comunicación podrá ser entregada personalmente al ejecutivo y/o empleado responsable del local subarrendado, y despachada además por carta certificada a través de Notario Público al domicilio indicado en la comparecencia. Se considerará que las notificaciones han sido recibidas, en caso de entrega personal, a su entrega, y en caso de correo certificado a través de Notario Público, (3) tres días después de su envío.

Finalmente se deja constancia que en relación con los servicios de telefonía fija, internet y otros servicios de comunicaciones, el Strip Center **Arauco Express Las Brujas** cuenta con un prestador de servicios que ha efectuado la instalación de toda la infraestructura necesaria para la conexión y habilitación de estos servicios de forma tal que el Subarrendatario podrá considerar la prestación de estos servicios con dicho operador, o bien con un tercero que ella determine el que, no obstante, deberá tener en cuenta las compatibilidades técnicas de conexión y habilitación existentes en el Strip Center **Arauco Express Las Brujas**, las que se



Pollo Stop





encuentran determinadas en el Anexo C del presente contrato.

IX. Deber de Confidencialidad

En virtud del presente contrato, Subarrendadora pondrá en conocimiento de la Subarrendataria, información comercial, relativa a los términos del presente Contrato, en adelante "Información Confidencial".

La Información Confidencial deberá ser tratada en forma reservada, quedando estrictamente prohibida su divulgación o utilización, la que solo podrá ser revelada a trabajadores, dependientes y/o subcontratistas de las partes, en cuanto el acceso a la información sea estrictamente necesario para la ejecución de este contrato.

Son excepciones al deber de confidencialidad de la presente cláusula que la parte receptora de la información deba revelarla en el marco de un proceso judicial o administrativo; que la parte receptora deba revelar la información a auditores legales, consultores financieros u otros a los cuales se les exigirá deber de confidencialidad; que la parte reveladora autorice por escrito la revelación.

Esta obligación de reserva se estima de la esencia del presente contrato y su incumplimiento será considerado como una infracción contractual grave que dará derecho a poner término anticipado al presente contrato, sin perjuicio del ejercicio de las acciones convencionales y judiciales que sean procedentes.

La obligación de reserva respecto de la Información Confidencial permanecerá inalterable hasta 5 años después de terminado este contrato.

X. Dicom

La Subarrendataria, declara y acepta que en caso de mora o simple retardo en el pago de dos o más facturas la Subarrendadora tendrá la facultad de informar y publicar los datos del arrendatario y los demás derivados del presente contrato, para que puedan ser ingresados, procesados, tratados y comunicados a terceros sin





restricciones, en la base de datos o sistema de información comercial Boletín Electrónico Dicom (BED) o en el que lo reemplace.

XI. **Gastos e Impuestos.**

Los gastos que se generen por concepto de escrituración del presente instrumento serán de cargo exclusivo de la subarrendataria, ascendiendo a la suma de 2 Unidades de Fomento más I.V.A.

XII. **Conformidad al Derecho Chileno.**

Las partes se someten íntegramente a la cláusula XXVI de las Normas Generales, la que se tiene por íntegramente reproducida en este contrato.

XIII. **Incumplimientos de la Arrendataria o Subarrendataria.**

Si el Subarrendatario tuviese vigente otro contrato de arrendamiento por otro local con el arrendador y se encontrare en incumplimiento de la obligación de pagar la renta, servicios de mantención, aseo, seguridad, promoción o publicidad, el arrendador podrá aplicar las mismas sanciones por incumplimiento a todos los contratos vigentes de ese operador.

Del mismo modo, acreditado el término anticipado de un contrato, fundado dicho término en el incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, importará a su vez, el término de todos los contratos que dicho arrendatario o subarrendatario mantenga con el arrendador o subarrendador o con otros arrendadores o subarrendadores pertenecientes al mismo grupo empresarial, al igual que el cobro de todas las garantías constituidas por el arrendatario para garantizar el oportuno y fiel cumplimiento de todas las obligaciones emanadas de los contratos suscritos con el arrendador o subarrendador o con sus sociedades filiales, antes referidas.



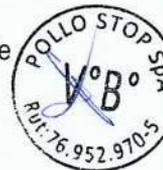


Para los efectos de producir la terminación anticipada y el cobro de la totalidad de las garantías constituidas por el subarrendatario, el subarrendador deberá comunicar por carta al subarrendatario indicando que se encuentra en una o más de las situaciones descritas precedentemente, la que será enviada por intermedio de Notario Público, indicando en ésta la fecha de cumplimiento o de cobro de las garantías y/o de terminación anticipada del o los contratos de subarrendamiento de que se trate.

Se deja constancia que la facultad de producir la terminación anticipada se ha establecido en beneficio exclusivo de la subarrendadora, de manera que la falta de ejercicio de la misma en ningún caso podrá entenderse como una renuncia o menoscabo a los derechos que este Contrato o la ley establece en favor de dicha parte afectada.

XIV. Prevención de Delitos.

Parque Arauco S.A. y sus filiales han adoptado un Modelo de Prevención de Delitos de acuerdo a lo requerido por la Ley 20.393 de responsabilidad penal de las personas jurídicas. Conforme a lo anterior, la Arrendataria declara que no cometerá en beneficio o provecho de Parque Arauco S.A. o alguna de sus filiales, los delitos señalados en la Ley 20.393, es decir, cohecho a funcionario público nacional o extranjero, lavado de activos o financiamiento del terrorismo o receptación. Asimismo Parque Arauco S.A. y sus filiales informan la responsabilidad de dirección y supervisión que deberá ejercer la Arrendataria en la prevención de los delitos antes mencionados. Dicha responsabilidad deberá ejercerse respecto a todos sus trabajadores, asesores externos o proveedores. La Arrendataria deberá informar inmediatamente al Encargado de Prevención de Delitos de Parque Arauco S.A. o de sus filiales de cualquier conducta sospechosa por medio de carta enviada a la dirección de Parque Arauco S.A., o de forma totalmente confidencial a través de la página en internet de Parque Arauco: www.parquearauco.cl, en el link de "Código Conducta Empresarial".





XV. Resolución de conflictos.

Se deja expresa constancia que cualquier dificultad que surja con motivo u ocasión del presente contrato, de su interpretación o aplicación práctica, será sometida al conocimiento y resolución de los Tribunales Ordinarios de Justicia.

XVI. Acuerdo Total.

Este documento contiene el acuerdo total de las partes contratantes y ningún agente, representante, empleado o funcionario de la Subarrendadora como de la Subarrendataria, tiene autoridad para hacer o haber hecho declaración, acuerdo o presentación, ya sea oral o escrita relativa a este contrato que modifique, agregue o cambie los términos o condiciones establecidas en él. No se permitirá ningún trato entre las partes o clientes que contradigan los anexos de este contrato o que modifiquen sus términos. Ninguna modificación, cambio y/o enmienda de este contrato obligará a las partes, a menos que haya sido hecha por escrito y firmada por las partes contratantes.

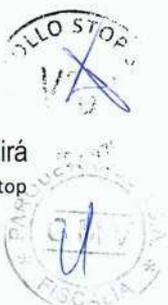
XVII. Separabilidad.

Si cualquiera de las cláusulas o previsiones del contrato resultare inválida, inoponible o ineficaz, dicha invalidez, inoponibilidad o ineficacia: (i) no afectará la validez del contrato o del resto de las cláusulas, y (ii) las partes arbitrarán todos los mecanismos posibles para encuadrar la situación dentro de un marco jurídico, contable e impositivo válido que deberá responder a idénticos fines a los tenidos en cuenta por las partes a los fines de la redacción de la cláusula o previsión que luego hubiere resultado inválida, inoponible o ineficaz.

XVIII. Subtítulos o Encabezamientos.

Los subtítulos o encabezamientos sólo tienen como finalidad ordenar el contenido del contrato y no se atribuirá

Pollo Stop





ningún sentido sustancial en contra de sus cláusulas.

XIX. Declaración.

Las partes declaran bajo juramento y bajo su responsabilidad personal, que cuentan con los poderes y representación suficientes para obligar a sus respectivas sociedades en los términos que se dan cuenta en el presente instrumento, declaración que ha sido esencial para su celebración.

XX. Domicilio Legal.

Para todos los efectos legales, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago.

XXI. Anexos del Contrato de Subarrendamiento.

Este contrato de subarrendamiento tiene como Anexos los siguientes:

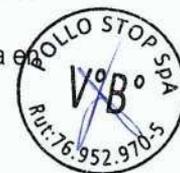
Anexo A: Garantía.

Anexo B: Escritura Pública de Normas Generales de Centros Comerciales Parque Arauco, otorgada en la Notaría Luis Poza Maldonado con fecha 20 de noviembre de 2007, la cual forma parte integrante del presente contrato, para todos los fines y efectos de derecho.

Anexo C: Descripción de los trabajos a ser ejecutados por el Propietario y el Subarrendatario.

Todos los documentos Anexos deben ser considerados para la interpretación del presente contrato.

PERSONERÍAS: La personería de Andrés Torrealba Ruiz-Tagle y Ariel Benzaquen Grosz por **Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A.**, consta de escritura pública de fecha 30 de septiembre del año 2016, otorgada en la Notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo.



Pollo Stop



La personería de don Mauricio Aguirre Carreño por **Pollo Stop SpA**, consta de escritura pública de fecha 15 de diciembre de año 2016, otorgada en la Notaría Santiago de don Roberto Antonio Cifuentes Allel.

El presente contrato se entrega en 2 (dos) ejemplares de un mismo tenor, quedando uno en poder de la Subarrendadora y uno en poder de la Subarrendataria.

En testimonio firman:



Sr. Andrés Torrealba Ruiz-Tagle



Sr. Ariel Benzaquen Grosz

P.p. Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A.



Sr. Mauricio Aguirre Carreño
pp. Pollo Stop SpA

**AUTORIZACION
AL DORSO**



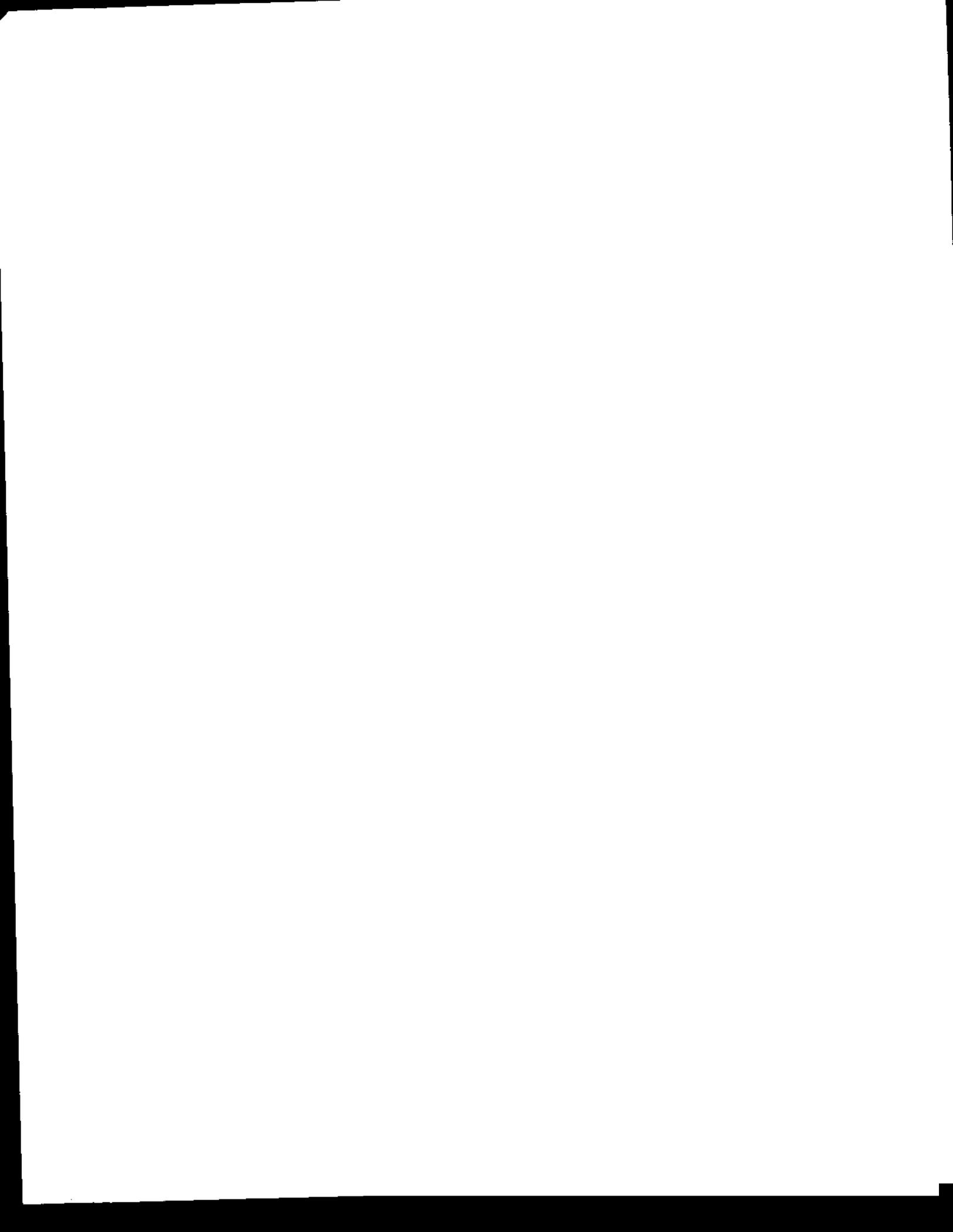
POLLO STOP SPA
V°B°
Rut: 76.952.970-5

Pollo Stop



AUTORIZO LA FIRMA de don **MAURICIO ROBERTO ROGELIO AGUIRRE CARREÑO**,
por **POLLO STOP SpA**, Rut
N°76.952.970-5, como **SUBARRENDATARIA.- SANTIAGO**, 02 de junio de 2017
mpt







"ARAUCO EXPRESS LAS BRUJAS"
MODIFICACION Y RENOVACION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En Santiago de Chile, a 19 de agosto del año 2014, entre, por una parte **Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A.**, RUT. N°76.187.012-2, representada por don **Andrés Torrealba Ruiz-Tagle**, cédula nacional de identidad N°7.622.704-7 y por don **Rodrigo Farias Romero**, cédula nacional de identidad N° 10.312.680-0, todos domiciliados en Avenida Nueva Costanera N°4.091, oficina N°204, comuna de Vitacura, en adelante e indistintamente "la Arrendadora"; y por la otra, la sociedad **PJ Chile S.A.**, RUT N° 76.078.769-8, representada por don **Rafael Benavente Benavente**, cedula nacional de identidad N° 9.213.926-3 y por don **Marlon Huerta Cáceres**, cédula nacional de identidad N° 9.093.122-9, ambos domiciliados en Calle Exequiel Fernandez N° 3685, bodega D, comuna de Macul, en adelante e indistintamente "la Arrendataria" todos mayores de edad quienes acreditan sus respectivas identidades con las cédulas antes mencionadas y exponen que han convenido en la siguiente modificación y renovación de contrato de arrendamiento.

I. Antecedentes.

En virtud de instrumento privado otorgado con fecha 19 de agosto del año 2013, **Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A.**, dio en arrendamiento a **PJ Chile S.A.** una superficie de 103,5 mts² (ciento tres coma cinco) metros cuadrados medidos de eje a eje, más 120 mts² (ciento veinte) metros cuadrados de superficie de ubicados en el segundo nivel del strip center, individualizado bajo el S.U.C. N° 6A – 6B (veinte) del centro comercial "Arauco Express Las Brujas".

Todas las cláusulas que rigen el referido contrato de arrendamiento, sean esenciales, de la naturaleza o simplemente accidentales, constan del contrato de fecha 19 de agosto del año 2013 ya aludido y sus Anexos.

II. Modificaciones.

Con esta misma fecha, las partes acuerdan introducir al contrato de arriendo ya individualizado, las siguientes modificaciones:

R





Bien Dado en Arrendamiento.

- a) Se modifica la denominación asignada al N° de S.U.C. pasando de 6A – 6B (seis A – seis B) a denominarse SUC N° 5 (cinco).
- b) Se modifica la superficie del SUC en el sentido de disminuir los mts² de 223,5 mts² (doscientos veintitrés coma cinco) metros cuadrados que tenía el S.U.C sumando sus dos niveles a 187,61 mts² (ciento ochenta y siete coma sesenta y un) metros cuadrados, medidos de eje a eje del S.U.C.

La nueva numeración y la devolución de los metros cuadrados se produjo el día 26 de mayo del año 2014.

Renta de Arrendamiento:

La renta de arrendamiento mensual será de 0,95 (cero coma noventa y cinco) Unidades de Fomento (U.F.) más I.V.A. por cada metro cuadrado de superficie arrendable del S.U.C.

La nueva renta de arrendamiento empezó a regir desde el día 26 de julio del año 2014, la cual se facturará de manera anticipada el último día de cada mes con un máximo de 5 (cinco) días hábiles para ser cancelada.

Prevención de Delitos.

Parque Arauco S.A. y sus filiales han adoptado un Modelo de Prevención de Delitos de acuerdo a lo requerido por la Ley 20.393 de responsabilidad penal de las personas jurídicas. Conforme a lo anterior, la Arrendataria declara que no cometerá en beneficio o provecho de Parque Arauco S.A. o alguna de sus filiales, los delitos señalados en la Ley 20.393, es decir, cohecho a funcionario público nacional o extranjero, lavado de activos o financiamiento del terrorismo. Asimismo Parque Arauco S.A. y sus filiales informan la responsabilidad de dirección y supervisión que deberá ejercer la Arrendataria en la

[Handwritten signature]





prevención de los delitos antes mencionados. Dicha responsabilidad ^{deberá ejercerse} respecta a todos sus trabajadores, asesores externos o proveedores. La ^{Arrendataria} deberá informar inmediatamente al Encargado de Prevención de Delitos de Parque Arauco S.A. o de sus filiales de cualquier conducta sospechosa por medio de carta enviada a la dirección de Parque Arauco S.A., o de forma totalmente confidencial a través de la página en internet de Parque Arauco: www.parquearauco.cl, en el link de "Código Conducta Empresarial".

Resolución de conflictos.

Se deja expresa constancia que cualquier dificultad que surja con motivo u ocasión del presente contrato, de su interpretación o aplicación práctica, será sometida al conocimiento y resolución de los Tribunales Ordinarios de Justicia.

III. Vigencia Modificaciones.

Para todos los efectos legales, las partes dejan constancia que las modificaciones pactadas por el presente instrumento, comenzarán a regir en las fechas que en cada caso se indican. Respecto de aquellas cláusulas que no indican fecha específica se entenderán vigentes a partir de la suscripción del presente instrumento.

IV. Acuerdo Total.

En todo lo no modificado expresamente por el presente instrumento, se mantiene plenamente vigente y exigible el contrato suscrito de fecha 19 de agosto del año 2013, ya aludido y sus Anexos, en los mismos términos y condiciones allí pactados, los que las partes dan por reproducidos en el presente acuerdo.

V. Gastos e Impuestos.

Los gastos que se generen por concepto de escrituración del presente instrumento serán de cargo exclusivo de la Arrendataria, ascendiendo a la suma de 2 Unidad de Fomento más I.V.A.

VI. Declaración.

Las partes declaran bajo juramento y bajo su responsabilidad personal, que detentan los poderes y representación suficientes para obligar a sus respectivas sociedades en los términos que se dan cuenta en el

A



presente instrumento, declaración que ha sido esencial para su celebración.

VII. Domicilio Legal.

Para todos los efectos legales, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago.

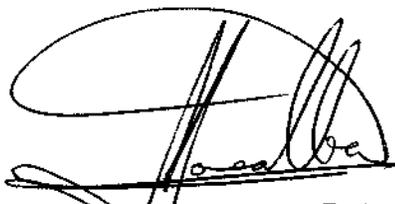
VIII. Ejemplares.

El presente instrumento se firma en dos ejemplares del mismo tenor y fecha, quedando uno en poder de la Arrendataria y uno en poder de la Arrendadora.

La personería de don Andrés Torrealba Ruiz-Tagle y de don Rodrigo Farias Romero por **Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A.**, consta de escritura pública de fecha 13 de Diciembre del año 2011, otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha.

La personería de don Rafael Benavente Benavente y de don Marlon Huerta Cáceres por **PJ Chile S.A.**, consta de escritura pública de fecha 30 de octubre del año 2009 y de 05 de abril del año 2011 respectivamente ambas otorgadas en la Notaría de Santiago de doña María Gloria Acharan Toledo.

En testimonio firman Arrendadora y Arrendataria:

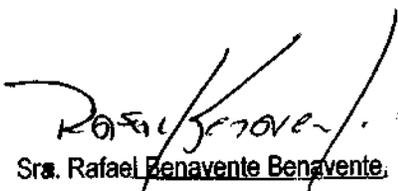


Sr. Andrés Torrealba Ruiz-Tagle

P.p. Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A.



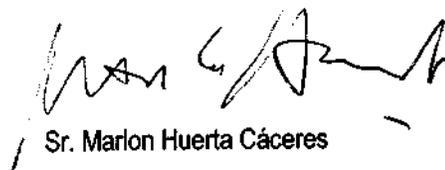
Sr. Rodrigo Farias Romero



Sr. Rafael Benavente Benavente

P.p. PJ Chile S.A

{CL-056139.DOC v.1}



Sr. Marlon Huerta Cáceres

Papa John's Pizza

**AUTORIZACION
AL DORSO**





COTIZACION N° SRU – 449292 / 2020

Nombre de la Empresa	:	CENTROS COMERCIALES VECINALES ARAUCO EXPRESS S.A.
Rut	:	76187012-2

De nuestra consideración:

De acuerdo a su solicitud, tenemos el agrado de hacerles llegar nuestra cotización por los siguientes servicios:

1. PROPÓSITO

CESMEC S.A. se encuentra autorizado en el alcance de Ruido como **Entidad Técnica de Fiscalización Ambiental (ETFA)**, según Resolución Exenta N° 602, por la Superintendencia de Medio Ambiente (SMA) y además contamos con **Acreditación Bajo la Norma Chilena NCh – ISO 17020 / 2012** por el Instituto Nacional de Normalización, INN. Es por ello que prestará el servicio de "Medición de Ruido, según D.S. N°38/2011 del MMA".

2. ALCANCE

El alcance del servicio considera realizar de medición de los niveles de ruido en jornada nocturna, en un máximo de tres (3) puntos receptores cercanos al Strip Center, el cual se encuentra ubicado en calle Padre Hurtado 9073, Comuna de La Reina, RM.

3. PUNTOS DE MEDICIÓN

Se realizará la medición de ruido un máximo de 3 puntos receptores, los cuales serán evaluados por el profesional a cargo de las mediciones en terreno, tomando en consideración el entorno de la planta y según los criterios que estipula el D.S. N°38.

4. METODOLOGIA

D.S. N° 38/11 del Ministerio del Medio Ambiente:

La evaluación de los niveles de ruido se efectuará con respecto a los límites establecidos por el D.S. N°38/11 del MMA dependiendo de los usos de suelos regulados por los Instrumentos de Planificación Territorial vigentes.

Para realizar la medición se utilizará sonómetro integrador marca Larson Davis LxT1 o su equivalente, con su respectivo Calibrador Acústico. Los equipos de medición de ruido cumplen los requisitos indicados en el D.S. N°38/11 del MMA y cuentan con certificado de calibración vigente según Norma Técnica N°165/2014 "Sobre Certificado de Calibración Periódica Para Sonómetros Integradores-Promediadores y Calibradores Acústicos".



COTIZACION N° SRU – 449292 / 2020

5. CRITERIO DE MEDICIÓN

Para representar una condición normal de operación en cuanto a fecha y hora de medición, se debe privilegiar los horarios o **periodos de mayor actividad y mayor generación de ruido**. Lo anterior, será definido por el mandante. En este sentido CESMEC S.A., no tendrá responsabilidad en el caso que las mediciones se efectúen en horarios o periodos que no se represente lo anteriormente expuesto.

6. INFORME

CESMEC S.A hará entrega de un informe técnico con resultados y evaluación de la normativa, según formato y fichas acorde a la R.E. N°1194, N°693/2015, N°867 de la SMA.

7. PROFESIONALES

La o las mediciones de ruido serán realizadas por un Inspector Ambiental autorizado por la Superintendencia de Medio Ambiente (SMA) conforme a lo señalado por la Resolución Exenta N°646/2016 "Aprueba instrucción de carácter general que establece requisitos para la autorización de inspectores ambientales en la componente aire-ruido". El staff de Inspectores autorizados de nuestra empresa se presenta a continuación.

NOMBRE DEL INSPECTOR	CARGO	RESOLUCIÓN SMA
Fernández Herrera Esteban Patricio	Jefe Dpto. de Ruido /Inspector Ambiental	1030 / 1522
Aburto Vallejos Felipe Eduardo	Inspector Ambiental	1323
Rojas Valenzuela Roberto Carlos	Inspector Ambiental	131
Saavedra Rojas Kristian Adolfo	Inspector Ambiental	1335 / 701
Vallejos Torres Mario Alejandro	Inspector Ambiental	131
Chanduví Ramirez Antonio José	Inspector Ambiental	110
Araya Guerrero Daniel	Inspector Ambiental	844

Para mayor información, se puede acceder en el siguiente sitio:

<http://entidadestecnicas.sma.gob.cl/Files/documentos/ETFAS/010-04/IA%20ETFA%20CESMEC-DIV.%20MEDIO%20AMBIENTE%20V14.%202022-01-2019.xlsx>

8. VALOR POR NUESTRO SERVICIO

VALOR TOTAL DEL SERVICIO : 12,00 UF+IVA



COTIZACION N° SRU – 449292 / 2020

9. FECHA DE MEDICIÓN

De acuerdo a la Resolución Exenta N° 128/2019 y al reglamento ETFA (artículo 15 letra j), es obligación dar aviso de medición/inspección de ruido a la SMA, con al menos 6 días hábiles de anticipación, mediante el formulario dispuesto en sitio web (<http://entidadestecnicas.sma.gob.cl/Home/Documentos>).

Por lo tanto, es fundamental su colaboración para poder programar las mediciones con el tiempo requerido, ya sea enviando la OC correspondiente o en el caso de contratos si necesita una fecha específica para realizar las mediciones indicarla con el tiempo necesario. La o las fechas de mediciones de ruido se deben coordinar con al menos 7 días hábiles de anticipación para asegurar la correcta planificación de ellas.

10. NOTAS IMPORTANTE DEL SERVICIO

- Ante cualquier consulta técnica favor contactar al Jefe del departamento de Ruido, Sr. Esteban Fernández (esteban.fernandez@cesmec.cl) o directamente al teléfono +56 2 2350 2100 anexo 9857.
- El precio indicado considera que las mediciones se efectuaran de lunes a viernes, en la jornada indicada en el alcance.
- Se incluyen gastos de traslados y estadía a los lugares de medición (receptores). En caso de existir gastos adicionales (asistencia a reuniones, inducciones, seguros específicos, equipamiento especial, etc.), el cliente deberá informar previamente a la aceptación de este presupuesto con el fin de adecuar el valor total.
- Se deberá informar previamente el horario de detención de las fuentes de ruido (colación, cambio de turno, detención programada) para la medición de ruido de fondo (en caso de ser necesario).
- El cliente debe informar previamente a los receptores respecto a las actividades de medición y coordinar la autorización para el acceso a los predios y/o propiedades privadas.
- En caso que el cliente requiera de exámenes PCR o test rápidos a nuestro personal, estos gastos serán agregados al estado de pagos como gastos reembolsables.
- El Cliente y Empresa se obligan a cumplir con todas las reglas, códigos y procedimientos definidos, incluyendo aquellos relacionados con la confidencialidad de la información que se entregue directa o indirectamente para el desarrollo de sus servicios, la independencia de intereses comerciales y la imparcialidad en el trabajo realizado.
- La empresa no cederá a ninguna presión o influencia que pretenda cambiar la información derivada de los servicios entregados.



COTIZACION N° SRU – 449292 / 2020

- Cuando la empresa lo requiera por ley o autorizado por las disposiciones contractuales entre las partes, para revelar información confidencial, se notificará previamente al cliente o a la persona interesada por escrito, la información proporcionada, salvo que esté prohibido por ley.
- En caso que la medición se suspenda una vez coordinada o en terreno, el cliente deberá cancelar el 60% + IVA del valor total señalado en la cotización. Este valor debe considerarse ya al suspender la medición después de este tiempo o en terreno, no existe la posibilidad de hacer otras mediciones perdiéndose horas hombre y recursos involucrados.

11. NOTAS COMERCIALES

- **Vigencia del Precio: 30 días**
- Condición de Pago: 60 días fecha Factura
- Se requiere Orden de Compra previo al inicio del servicio.
- Enviar orden de compra a: carolina.cepeda@cesmec.cl
- Razón Social: CENTRO DE ESTUDIOS, MEDICION Y CERTIFICACION DE CALIDAD CESMEC S.A.
- RUT: 81.185.000-4
- Dirección: Avenida Marathon 2595, Macul
- IMPUESTOS: Los valores indicados son Netos y NO incluyen el IVA, éste debe agregarse en el monto Total de la Factura.

Acceda a las Condiciones Generales de los servicios de CESMEC que son parte integrante de esta cotización en sitio:

<http://www.bureauveritas.cl/01156164-783c-4a9f-97c5-91128abe78c1/Condiciones%2BGenerales%2Bde%2BServicio%2BBV.pdf?MOD=AJPERES>

Esperando que la presente sea de su conveniencia, le saluda cordialmente

Yani CHAVEZ R.