

## CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO

FUNDACIÓN BENÉFICA, CULTURAL Y EDUCACIONAL TEATRO DEL LAGO

Y

### **NOMBRE SUBARRENDATARIA**

En Frutillar, a [ ] de 2025, entre **FUNDACIÓN BENÉFICA, CULTURAL Y EDUCACIONAL TEATRO DEL LAGO**, Rol Único Tributario N° 65.120.794-, representada legalmente por don Manuel Trujillo Ortega, , cédula nacional de identidad N° 18.963.420-K, y por Gonzalo Patricio Larenas Crichton, cédula de identidad N° 13.723.888-8, todos con domicilio en Avenida Bernardo Philippi N° 1.000, comuna de Frutillar en adelante indistintamente “Fundación Teatro del Lago” o la “Subarrendadora”, por una parte; y, por la otra, la sociedad **NOMBRE SOCIEDAD**, Rol Único Tributario N° [ ], representada por [ ], nacionalidad, profesión, cédula nacional de identidad N° [ ], ambos con domicilio para estos efectos en [ ], Región de Los Lagos, en adelante la “Subarrendataria”; acuerdan el siguiente contrato:

#### **PRIMERO. Antecedentes:**

**Uno.** Inmobiliaria Frutillar S.A. es dueña del bien raíz ubicado en el lugar denominado Frutillar Bajo, Costanera Bernardo Philippi N° 1.000, comuna de Frutillar, Provincia de Llanquihue, X Región. La propiedad se encuentra inscrita a su nombre a fojas 471 vuelta, número 665 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto varas del año 1997. Sobre el referido terreno se construyó el denominado Teatro del Lago de Frutillar, el cual tiene acceso por Avenida Bernardo Philippi N° 1.000 de la comuna de Frutillar. Este edificio fue recibido por Resolución N° 09 de fecha 14 de junio de 2011, de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Frutillar, la cual esta conformada por distintos locales comerciales, diversos espacios y dependencias, correspondiéndole al conjunto el rol de avalúo N° 133-1 de la comuna de Frutillar.

**Dos.** Por instrumento privado de fecha 1 de noviembre de 2017, **Inmobiliaria Frutillar S.A.** entrego en arrendamiento a **Fundación Benéfica, Cultural y Educativa Teatro del Lago** (Fundación Teatro del Lago), la totalidad del referido Edificio Teatro del Lago, en adelante el “Inmueble”, en el cual se estipulo, dentro de otros puntos, que la duración de dicho arriendo es de 120 meses, renovable, a

contar de dicha fecha; y la autorización expresa a la arrendataria, Fundación Teatro del Lago, para subarrendar los diferentes Locales Comerciales, Cafetería y Restaurante, Salas y Salones, y demás dependencias del referido Teatro del Lago.

**Tres.** Entre las diversas dependencias del Establecimiento Teatro del Lago, está habilitado como Restaurant el Local Comercial destinado a Restaurante, denominado “Ex Café Llanquihue”, y que se individualiza como “Unidad Funcional: Restaurante”, ubicado al costado Norte del Frontis del Edificio Teatro del Lago en Avenida Bernardo Philippi 1000, Frutillar, con instalaciones y equipamiento, con un espacio disponible de 67,7 metros cuadrados.

**Cuarto.** Para la operación de las actividades que se desarrollan en las diversas dependencias del Establecimiento Teatro del Lago, incluyendo el Restaurante individualizado en el número Tres precedente, se consideran las autorizaciones sanitarias para el giro bar-restaurante y el giro eventos en el inmueble de Avenida Bernardo Philippi N° 1.000, Frutillar, que constan de la Resolución N° 001363 de fecha 25 de noviembre de 2005, dictada por la Secretaría Regional Ministerial de Salud de la Región de Los Lagos, que autorizó la instalación de los Locales destinados a BAR-RESTAURANTE en el referido establecimiento; y, por el Informe Sanitario N° 222 de fecha 16 de diciembre de 2011 de la referida Autoridad de Salud, que constató para el mismo establecimiento las condiciones sanitarias para el destino producción de eventos y actividades artístico culturales.

**Cinco.** El Local Comercial en cuestión cuenta con su Autorización Sanitaria bajo la razón social Teatro del Lago, Servicios y Ventas SpA, conforme consta del Certificado N° 554 otorgado por el Departamento de Acción Sanitaria de la Seremi de Salud de la Región de Los Lagos de fecha 06 de septiembre de 2017, funcionando amparados con la Patente Municipal Rol 4-186, Clase Alcohol C1, Restaurantes Diurnos y Nocturnos, de la Ilustre Municipalidad de Frutillar.

**SEGUNDO. Subarrendamiento.** Por el presente instrumento **Fundación Teatro del Lago**, debidamente representada en la forma señalada en la comparecencia, entrega en subarrendamiento a “**SUBARRENDATARIA,**” para quien acepta su representante, el Local Comercial individualizado en el número **Tres.** de la cláusula primera precedente, denominado: “Unidad Funcional: Restaurante”, ubicado al costado Norte del Frontis del Edificio Teatro del Lago en Avenida Bernardo Philippi 1000, Frutillar, con el objeto de destinarlo para su explotación en el rubro de restaurantes, cafetería o similares.

El presente subarriendo comprende expresamente todas aquellas instalaciones que componen el Local y otros de su uso exclusivo, tales como los destinados a cámara de frío, bodega, camarines y lockers, de lo cual se deja expresa constancia en el acta de entrega indicada en la cláusula quinta siguiente.

A su vez, comprenderá el uso de espacios comunes de Teatro del Lago, necesarios para el desarrollo de las actividades del Local, como el uso de áreas de servicios, tales como baños y guardería, que se mantiene bajo la administración y operación de la Fundación, pero incluido en el valor del arriendo.

Se considerará a su vez, servicios de seguridad y aseo, que para áreas determinadas acordados, serán prestados por la Fundación, y por los cuales se acordará un valor mensual a pagar por la subarrendataria y que se considerará sobre costos por su prestación fuera de los horarios de operación de Teatro del Lago, cuyo costo será incluido en los gastos comunes.

Finalmente, el subarriendo comprenderá, además, en lo pertinente al Local objeto del subarriendo, la Autorización de Funcionamiento otorgada por la Resolución N° 001363 de fecha 25 de noviembre de 2005, dictada por la Secretaría Regional Ministerial de Salud de la Región de Los Lagos, que autorizó la instalación de los Locales destinados a BAR-RESTAURANTE en el referido establecimiento Teatro del Lago y la Patente de Alcoholes considerada en su funcionamiento, las que como se indicó previamente, figuran a nombre de la razón social "Teatro del Lago, Servicios, y Ventas SpA" y que serán traspasadas a la subarrendataria.

Se deja expresa constancia que, respecto del resto de los espacios y locales que operan en el mismo domicilio comercial, amparados por la misma Patente de Alcoholes y Autorización Sanitaria, correspondiente a ola "Producción de Eventos", deben entenderse vigentes y a nombre de Teatro del Lago, Servicios y Ventas SpA, conforme al Certificado N° 98-2017 de la Unidad de Rentas y Patentes de la Municipalidad de Frutillar, de fecha 26 de septiembre de 2017; y al ya referido certificado N° 554 de fecha 02 de octubre de 2017 del Departamento de Acción Sanitaria de la SEREMI de Salud Región de Los Lagos.

**TERCERO. Plazo.** El plazo inicial del contrato de subarrendamiento será de tres años a contar del día [ ] de 2025, y por tanto hasta el día [ ] de [ ]. Este plazo será renovable automáticamente por períodos iguales y sucesivos de un año cada uno, salvo manifestación de voluntad en contrario de cualquiera de las partes, la cual deberá ser dada mediante notificación escrita a la contraria, enviada por carta certificada al domicilio de la contraparte, señalado en la

comparecencia, con una anticipación no inferior a tres meses de la fecha de vencimiento original o de la prórroga que se encontrare vigente.

Se deja expresa constancia que las futuras renovaciones no podrán exceder del plazo fijado para el contrato de arrendamiento indicado en el número **Dos**. De la cláusula primera precedente.

La Subarrendataria se obliga a restituir los Locales inmediatamente al término del contrato, cualquiera sea su causa, en el mismo buen estado en que lo recibió, habida consideración del desgaste causado por el uso legítimo y el transcurso del tiempo. Procederá a dicha entrega, con todos sus bienes e instalaciones, poniéndolos a disposición de la Subarrendadora y entregándole las llaves. Además deberá entregar los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupan los Inmuebles, de aquellos consumos de servicios básicos que se pagaban o paguen directamente al proveedor con el detalle de consumo utilizado por la subarrendataria.

A la fecha de entrega, la partes firmarán un acta de entrega del inmueble objeto del presente contrato, como de sus modificaciones y/o anexos que existan, siempre que se entregue en la fecha estipulada, otorgándose recíprocamente el más amplio y total finiquito de cualquier obligación derivada de los contratos, modificaciones y/o anexos objetos del inmueble.

Se establece expresamente, que en el evento en que la Subarrendataria no restituya el Inmueble el día del vencimiento del contrato o a su término, deberá pagar a la Subarrendadora por el sólo hecho del retardo y a título de pena, una multa equivalente a **5 Unidades de Fomento** por cada día de atraso en su restitución.

Al término del contrato, una vez restituidos los Locales, las partes se obligan a dar el más amplio y total finiquito, declarando que nada se adeudan por concepto del presente contrato y sus anexos, siempre y cuando se restituya el Local en la fecha y la forma acordada.

#### **CUARTO. Renta**

La renta de arrendamiento será la siguiente:

**Uno. Renta Mensual Fija de Subarrendamiento:** Las partes acuerdan una renta mensual por la suma fija equivalente en pesos al día de pago efectivo de **45 Unidades de Fomento más el Impuesto al Valor Agregado**.

**Dos.** Adicionalmente, las Partes acuerdan una renta anual que se pagará por períodos vencidos, por la suma equivalente en pesos a un porcentaje de las ventas netas efectuadas por la Subarrendataria en cada año comercial calendario, en la “Unidad Funcional: Cafetería”, que se calculará conforme a los porcentajes o montos que se aplicarán en cada uno de los siguientes tramos progresivos:

<b>Rango de ventas netas anuales</b>	<b>Porcentaje de renta variable de las ventas netas anuales</b>
<b>0 a \$250.000.000</b>	<b>2%</b>
<b>Mayor de \$250.000.000 hasta \$500.000.000</b>	<b>4%</b>
<b>Mayor de \$500.000.000</b>	<b>6%</b>

Sin perjuicio de lo anterior, la Subarrendataria deberá pagar en forma mensual, junto con la renta de arrendamiento mensual, un anticipo de la renta anual antes señalada, el que corresponderá a un 2% del valor neto de venta del mes anterior.

Al finalizar el ejercicio anual, se realizará un cálculo del monto total asociado a los niveles de venta del local comercial, y se determinará si corresponde el pago de una renta anual en favor de la Subarrendadora. Si el monto a pagar como renta anual es inferior a aquel ya anticipado, dicho monto se descontará de la renta que corresponda pagar por el mes de febrero del año siguiente. Si el monto a pagar como renta anual fuere superior a lo que se hubiere anticipado, se cobrará a la Subarrendataria la diferencia en el mes de febrero del año siguiente.

Las rentas atrasadas devengarán hasta su pago un interés penal por mora igual al máximo que la ley permita estipular, sin perjuicio de los gastos de cobranza, si los hubiere. En todo caso, el sólo hecho del retardo en el pago de la renta colocará en mora a la Subarrendataria y dará derecho a la Subarrendadora para poner término inmediato al contrato, y sin derecho a indemnización alguna para la Subarrendataria.

Las partes dejan constancia, que para hacer efectivo el termino inmediato por el solo retardo, bastará comunicar por correo electrónico del hecho dirigido al representante de la Subarrendataria establecido en la comparecencia, donde se señale la voluntad de ponerle termino inmediato por la causal invocada.

Los intereses moratorios comenzaran a correr desde el retardo.

### **QUINTO. Entrega.**

El Local objeto de este contrato, es entregado por los Subarrendadores a la Subarrendataria, en este acto, quien declara recibirlos a su entera y total conformidad, sin ocupantes, y con los implementos descritos en la cláusula primera del presente instrumento.

La Subarrendataria deberá pagar y mantener vigente seguros contra incendio y catástrofe que cubran las instalaciones incorporadas a los Inmuebles, de acuerdo a su valor de mercado. En caso de siniestro, la Subarrendataria estará obligada a realizar los arreglos que permitan que el Local se encuentre en las mismas condiciones de calidad y características a las actuales, que permitan el desarrollo del negocio tal como se ha realizado y la restitución íntegra a los subarrendatarios al término del presente contrato.

Se levantará un acta e inventario detallado con indicación de todos los bienes e instalaciones, dejando constancia de su estado para efectos de su restitución.

**SEXTO. Obligaciones de la Subarrendataria.** Además de las obligaciones que se derivan de la naturaleza del contrato, la Subarrendataria se compromete u obliga, según el caso, a lo siguiente:

- a) Tramitar, a su costo y responsabilidad, el eventual cambio de nombre en los permisos sanitarios existentes respecto al Local Subarrendado y tramitar y obtener a su nombre las patentes comerciales y de alcoholes que se requieran para que el Local esté en condiciones de destinarse por la Subarrendataria a las actividades objeto del contrato.
- b) Pagar la renta de arrendamiento en la forma y tiempo establecida en el presente contrato.
- c) Administrar y operar, bajo su exclusiva responsabilidad y costo el Local en cuestión, asumiendo los costos propios de esta actividad.
- d) Efectuar a su cargo, las mantenciones periódicas usuales y necesarias para asegurar la adecuada conservación y el buen funcionamiento de las instalaciones del Local y su restitución en el mismo buen estado en que son entregadas, teniendo presente el desgaste natural por su uso debido.
- e) Mantener a Fundación Teatro del Lago indemne de toda responsabilidad a que se pueda ver afectada con terceros, por motivo o con ocasión de su administración y operación de los Restaurantes.

- f) En su carácter de única empleadora del personal que en forma permanente o transitoria trabaje en el Local, será de su exclusivo cargo y responsabilidad toda obligación laboral, previsional, indemnizatoria, en relación con sus trabajadores, dando cumplimiento total y oportuno de todas sus obligaciones laborales y previsionales. Las partes dejan constancia que el incumplimiento de estas obligaciones se considerará un incumplimiento grave al presente contrato que permitirá a la Fundación Teatro del Lago poner termino inmediato al contrato.
- Ambas partes dejan expresa constancia que en ningún caso, este contrato constituye una relación de contratación de servicios, relación laboral, subcontratación, contrato de servicios transitorios, contrato de suministro, ni ningún otro tipo de acuerdo que no sea un contrato de arrendamiento. Por lo tanto, no existe vínculo alguno de subordinación y/o dependencia entre las partes ni con los trabajadores de las contrapartes.
- g) Enviar a la Fundación Teatro del Lago mensualmente el certificado de deudas previsionales.
- h) Cubrir los gastos que pueda ocasionar el incumplimiento de órdenes o disposiciones que durante la vigencia del presente contrato pueda impartir la autoridad y los requisitos y exigencias legales, reglamentarias, municipales, de patente, sanitarias, de seguridad, publicidad, iluminación, aseo, horario de atención al público o de cualquier otra naturaleza que diga relación con el funcionamiento del Local, y a pagar los impuestos, tasas, derechos, aranceles, multas y cualquier otra prestación a beneficio fiscal, municipal o de otro destinatario, que se deba satisfacer en razón de su giro.
- i) Mantener un estándar sobresaliente de los productos a la venta y de atención al público, acorde con la imagen de calidad que desea proyectar la operación del resto de los recintos del denominado Teatro del Lago.
- j) Entregar al cierre de cada mes a Fundación Teatro del Lago los informes financieros de las ventas del Local, abiertos por ingresos, costos y gastos generales, además del envío mensual del F.29 para validar la venta neta relacionada la renta variable.
- k) Mantener el espacio en óptimas condiciones, cumpliendo con las normativas de higiene y seguridad de la Fundación Teatro del Lago, del interior del local.
- l) Contratar seguros que cubran riesgos asociados a la operación, tales como responsabilidad civil y daños al inmueble.
- m) Cumplimiento del estándar del nivel gastronómico vinculado al prestigio e imagen del Teatro del Lago.

- n) Contar con todas las licencias, permisos y certificaciones necesarias para operar en el rubro de cafetería/restaurante.
- o) Respetar los lineamientos de diseño y marca del Teatro del Lago, de acuerdo al manual de marca entregado por la Fundación y recibido conforme por la Subarrendataria con anterioridad a esta fecha.
- p) Considerar ofertas especiales para colaboradores, músicos y elencos artísticos que participen en las actividades del Teatro.

El incumplimiento por parte de la Subarrendataria de una cualquiera de las obligaciones establecidas en esta cláusula, facultará a la Subarrendadora para poner término anticipado e inmediato al contrato, sin forma de juicio, ni derecho a indemnización alguna para la Subarrendataria.

**SEPTIMO. Continuidad de operaciones y horario de funcionamiento.**

Las partes dejan expresa constancia y la Subarrendataria declara conocer, que para la Fundación Teatro del Lago ha sido esencial para este Subarriendo, que el Local se mantenga en funcionamiento y totalmente operativo durante toda temporada en el año, sin interrupción en períodos de invierno u otros.

De lunes a domingo en forma ininterrumpida iniciando sus operaciones a las 10:00 hasta las 23:00 horas como máximo. En todo caso, se tendrán en cuenta los intereses y necesidades de las partes para adecuar los horarios y extenderlos.

**OCTAVO. Responsabilidad.**

La Subarrendadora no responderá de manera alguna frente a la Subarrendataria o terceros de siniestros que puedan producirse a consecuencia de hechos, actos u omisiones de la Subarrendataria o sus dependientes, por robos o hurtos que puedan ocurrir en el Local subarrendado, o por perjuicios que puedan ocasionarse por incendio, inundaciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor, efectos ambientales o sanitarios, etcétera. En forma especial la Fundación Teatro del Lago no responderá por la calidad, estado, operatividad o funcionamiento de las construcciones, instalaciones o equipos existentes en el Local arrendado, ni en forma general ni en forma especial en relación al ejercicio del giro de la Subarrendataria.

La Subarrendataria responderá por cualquier daño que por su hecho, omisión o culpa causare en el Local colindante, o al resto de las instalaciones del Teatro del Lago, así como de las causadas por cualquiera de los ocupantes del Local, tanto en los bienes como en la persona de terceros.

## **NOVENO. COMUNICACIONES.**

Para la práctica de cualesquiera notificaciones en relación con el presente Contrato, ambas partes designan expresamente como domicilio el que figura en el presente documento y en el registro que el Teatro realiza para la aceptación de las presentes condiciones. Ambas partes se obligan a mantener operativa, activa y actualizada la dirección de correo electrónico, ya que constituye el medio de comunicación preferente con ella, debiendo por tanto comunicarse, de forma fehaciente, su cambio.

La falta de dicha comunicación implicará que se considerarán válidas las notificaciones efectuadas en dichas direcciones.

En el presente Contrato se entenderá por “notificación fehaciente” aquella que deje constancia indubitada de la fecha de emisión, recepción y contenido de la misma, dirigida a la persona que las partes designen. Esta comunicación será adelantada a la contraparte por correo electrónico dirigido a la persona que generalmente se encargue de la relación entre las partes.

Todas las comunicaciones y avisos permitidos o exigidos en virtud del presente Contrato se realizarán por escrito a los destinatarios especificados a continuación:

- FUNDACIÓN TEATRO DEL LAGO
  - Responsable:
  - Cargo:
  - Teléfono
  - E-mail:
  
- Por [NOMBRE DE LA OTRA ORGANIZACIÓN]:
  - Responsable:
  - Cargo:
  - Teléfono
  - E-mail:

## **DECIMO. Visitas e Inspección.**

La Subarrendadora o quienes la representen, estarán facultados para inspeccionar la propiedad arrendada, en el momento que lo deseen, previo aviso mínimo de 24 horas. Estas visitas deberán hacerse en horas hábiles, entendiéndose por tales las

que correspondan al funcionamiento del giro comercial de la Subarrendataria, quien se obliga a dar las facilidades necesarias.

### **DECIMO PRIMERO. Prohibiciones.**

Queda expresamente prohibido a la Subarrendataria:

- a) Subarrendar, ceder o transferir a cualquier título, en todo o parte, el presente contrato.
- b) Efectuar transformaciones, variaciones o modificaciones estructurales a los Inmuebles, instalar publicidades distintas a las autorizadas expresamente por la Subarrendadora, o alterar de cualquier forma la fachada de las propiedades subarrendadas, a menos que cuente con la autorización previa y por escrito de la Subarrendadora.
- c) Causar molestias a vecinos, ni introducir en los inmuebles animales, materiales explosivos, inflamables o de mal olor.
- d) Destinar la propiedad a un objeto diferente al contenido en este contrato.
- e) Comprometer o afectar, de cualquier forma, derechos que le correspondan a la propietaria o Subarrendadora, ni autorizar cambios de destino.

La Subarrendataria, a su exclusivo costo y responsabilidad, podrá hacer a su cargo, otras mejoras en las propiedades arrendadas, con autorización previa y escrita de la Subarrendadora. Dichas mejoras, en todo caso, quedarán a beneficio de la propiedad Subarrendada, sin cargo alguno para la Subarrendadora.

Cualquier contravención de estas prohibiciones dará derecho a la Subarrendadora a poner termino de inmediato al contrato en los términos de la cláusula decimó séptima siguiente.

### **DECIMO SEGUNDO. Conservación.**

La Subarrendataria deberá conservar el inmueble con la mayor diligencia y cuidado, y responderá de todo daño, deterioro o pérdida que se produzca por culpa suya, de sus dependientes o visitantes.

Se obliga la Subarrendataria a mantener en perfecto estado, limpieza y funcionamiento el local, sus vidrios, puertas de ingreso y demás bienes adosados a la estructura del Local, y, en general, las instalaciones y bienes que los guarnecen, debiendo efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones para la adecuada conservación y el buen funcionamiento del inmueble. Se obliga,

asimismo, a respetar los Reglamentos Operativos o Instructivos de uso del Edificio Teatro del Lago que existan actualmente o que se dicten a futuro.

La Subarrendadora, por su parte, deberá mantener el inmueble de manera de servir para el fin para el que fue subarrendado y deberá efectuar a su costo y responsabilidad, los arreglos y mejoras estimadas como necesaria para su habilitación por las partes.

No obstante, la Subarrendadora no responderá de manera alguna por robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada, o por perjuicios que pueden producirse por incendio, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor, terrorismo, actividad sísmica, catástrofes

### **DECIMO TERCERO. Reparaciones y Gastos.**

Serán de cargo de la Subarrendataria las reparaciones locativas y, en general, los gastos de mantención del inmueble subarrendado que se produzcan por su uso ordinario, como, asimismo, los gastos correspondientes a los consumos de electricidad, agua potable, teléfono y demás gastos análogos anexos a su uso, los cuales podrán ser pagados a través de gastos comunes o por separado. La Subarrendataria deberá pagar puntualmente estos gastos a contar de la fecha de entrega y exhibir los comprobantes correspondientes cada vez que sea requerido por la Subarrendadora.

### **DECIMO CUARTO. Garantía.**

A fin de garantizar la conservación de la propiedad arrendada y su restitución en el mismo estado en que se recibe, salvo el deterioro natural derivado del uso razonable conforme al giro de la Subarrendataria, así como la devolución y conservación de las instalaciones, especies y artefactos incluidos en el inventario que se suscribirá al momento de la entrega, el pago de los perjuicios y deterioros que se causen, y en general, para responder al fiel cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato, la Subarrendataria entrega en este acto a la Subarrendadora, en calidad de garantía, una suma equivalente a **104 Unidades de Fomento (UF)**, la cual será pagada ese mismo día en pesos chilenos al tipo de cambio vigente.

La Subarrendadora se obliga a restituir dicha suma dentro de los treinta días siguientes a la restitución de la propiedad arrendada, una vez verificado el cumplimiento íntegro de las obligaciones contractuales, a entera satisfacción de la Subarrendadora, y previa presentación por parte de la Subarrendataria de todas

las cuentas de servicios y gastos comunes pagadas hasta la fecha de entrega de la propiedad.

La Subarrendadora queda desde ya expresamente facultada para descontar de esta garantía el valor de los deterioros y perjuicios materiales imputables a la Subarrendataria, así como el de las cuentas de servicios básicos, gastos comunes u otros de cargo de la Subarrendataria que se encuentren impagos, debiendo en todo caso entregar una cuenta razonada y escrita que fundamente dichos descuentos.

En caso de que la garantía no fuere suficiente para cubrir las sumas adeudadas por la Subarrendataria, ésta se obliga a pagar la diferencia dentro de los cinco días siguientes a la recepción de la comunicación escrita que al efecto le remita la Subarrendadora.

La Subarrendataria no podrá imputar en ningún caso la garantía al pago de rentas insolutas ni al pago del arriendo del último o últimos meses que permanezca en la propiedad.

#### **DECIMO QUINTO. Autorizaciones Sanitarias y Patente de Alcoholes.**

Presente en este acto la sociedad **Teatro del Lago Servicios y Ventas SpA**, Rol Único Tributario N° 76.750.575-5, representada por don [ ] y por don [ ], ambos ya individualizados, todos con domicilio en Avenida Bernardo Philippi N° 1.000, comuna de Frutillar, quien en su condición de razón social titular de la Autorización Sanitaria y Patente de Alcoholes de los Locales de este contrato, exponen:

Que, autoriza y faculta expresamente a la sociedad Subarrendataria, **[NOMBRE SOCIEDAD]**, para representarla ante el Departamento de Acción Sanitaria de la SEREMI de Salud Región de Los Lagos y la Ilustre Municipalidad de Frutillar, con el objeto de tramitar y obtener el cambio de razón social a nombre de la Subarrendataria, de la Autorización Sanitaria y Patente de Alcoholes respecto de los Locales Comerciales que son objeto del presente contrato.

La sociedad **[NOMBRE SOCIEDAD]**, por medio de su representante individualizado, podrá presentar solicitudes, suscribir documentos, efectuar aclaraciones, retirar certificados, y, en general, realizar los actos que sean conducentes para el cumplimiento de la tramitación indicada.

#### **DECIMO SEXTO. Fianza y codeuda solidaria.**

Presente en este acto don XXXXXXXX, nacionalidad, estado civil, profesión, cédula de identidad N°, domiciliado en XXXXX, quien por sí, expone: que por el presente instrumento, se constituye en fiador y codeudor solidario de todas y cada una de las obligaciones que por el presente instrumento contrae la sociedad Subarrendataria "SOCIEDAD", aceptando desde luego y sin previa notificación, todas las modificaciones que las partes puedan introducir a este contrato, sea en cuanto al monto de la renta, objeto del contrato, plazo de duración y otras estipulaciones, tanto de la esencia como de su naturaleza o accidentales.

#### **DECIMO SEPTIMO. Termino anticipado del contrato.**

Serán causales de termino inmediato del presente contrato:

- a) Pagar la renta de arrendamiento fuera del plazo estipulado en este contrato.
- b) Subarrendar, ceder o transferir a cualquier título este contrato y los derechos de cualquier naturaleza emanados del mismo.
- c) Utilizar la propiedad para cualquier otro fin que no sea el indicado en este contrato.
- d) Las violaciones o contravenciones en que incurra la Subarrendataria, por actos que se encuentren expresamente sancionados por las leyes, ordenanzas y reglamentos, o todas aquellas ya establecidas en el presente contrato.
- e) El hecho de caer la Subarrendataria en insolvencia económica, quiebra, o morosidades con otros acreedores, de acuerdo al Sistema de Morosidades y Protestos SICOM.

En el evento de que la Subarrendadora, basada en las razones precedentemente enunciadas optara por el término anticipado del presente contrato, deberá notificar de su decisión a la Subarrendataria mediante carta certificada. Producida la notificación ya citada, la Subarrendataria estará obligada a restituir la propiedad en los términos pactados en este instrumento, en un plazo máximo de treinta días. En caso de la mora en el pago de la renta, operará lo establecido en la cláusula cuarta precedente. Si transcurrido este plazo la Subarrendataria no hubiere efectuado la restitución de la propiedad a la Subarrendadora, la Subarrendataria pagará a título de indemnización de perjuicios el canon mensual o su parte proporcional, aumentada en un cincuenta por ciento hasta la fecha de restitución de los inmuebles.

### **DECIMO OCTAVO. Restitución del Inmueble.**

Una vez terminado el presente contrato, sea por vencimiento del plazo, resolución anticipada o cualquier otra causa, la **Subarrendataria** deberá restituir de manera inmediata el inmueble a la **Subarrendadora**, totalmente desocupado de personas y bienes muebles, con la entrega material de las llaves y en el mismo estado de conservación en que fue recibido, salvo el deterioro natural por el uso normal y legítimo del mismo. La restitución deberá incluir todas las construcciones, instalaciones y equipos incorporados al inmueble por la Subarrendataria, pudiendo esta retirar únicamente los muebles de su exclusiva propiedad.

El presente contrato se entenderá terminado de pleno derecho, sin necesidad de notificación previa ni declaración judicial, en caso de incumplimiento por parte de la Subarrendataria de cualquiera de las obligaciones pactadas, especialmente aquellas relativas al pago del canon, uso adecuado del inmueble y cumplimiento de la normativa aplicable.

La terminación implicará la obligación inmediata de la Subarrendataria de restituir el inmueble conforme a lo establecido, sin derecho a compensación, prórroga ni retención alguna. En caso de negativa o retardo en la entrega, la Subarrendadora podrá ingresar al inmueble y tomar posesión material del mismo, sin perjuicio de ejercer las acciones judiciales que correspondan, incluyendo las destinadas al desalojo forzoso.

Todos los gastos derivados del incumplimiento de la obligación de restitución, incluyendo costas judiciales, honorarios legales, daños y perjuicios, serán de cargo exclusivo de la Subarrendataria. Esta, además, deberá acreditar mediante recibos el pago íntegro de todos los servicios básicos utilizados en el inmueble (como electricidad, agua potable u otros similares) hasta la fecha efectiva de restitución.

El solo retardo en la restitución hará incurrir a la Subarrendataria en las siguientes sanciones:

- a) El pago del canon mensual de subarriendo, o su parte proporcional diaria, hasta la entrega efectiva del inmueble; y
- b) El pago, además, de una multa diaria equivalente a **3 Unidades de Fomento**, a título de indemnización anticipada de perjuicios por mora, sin perjuicio de otras indemnizaciones que correspondan conforme a derecho.

Lo anterior es sin perjuicio del derecho de la Subarrendadora de exigir judicialmente la restitución del inmueble y la reparación de todos los daños ocasionados.

**DECIMO NOVENO.** La Subarrendataria autoriza a la Subarrendadora, para que, en caso de restado o incumplimiento de las obligaciones contraídas en este contrato, sus datos y los derivados de este documento puedan ser ingresados, procesados, tratados y comunicados a terceros sin restricciones, en el registro o banco de datos SICOM (Sistema de Morosidades y Protestos DICOM). Esta autorización es permanente pudiendo ser revocada sin efecto retroactivo y con fecha no anterior al último documento de pago emitido a nombre de la Subarrendataria.

**VIGESIMO. Gastos.**

Los comparecientes acuerdan que todos los gastos de cualquier especie en que se incurra con ocasión del presente instrumento serán de exclusivo cargo de [SUBARRENDATARIA].

**VIGESIMO PRIMERO. Domicilio y competencia.**

Para todos los efectos de este contrato las partes comparecientes fijan domicilio en la ciudad y comuna de Frutillar y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales Ordinarios de Justicia.

**PERSONERÍAS:** La personería de don Gonzalo Patricio Larenas Crichton para representar a la Fundación Benéfica Cultural y Educacional Teatro del Lago consta de escritura pública de fecha 23 de mayo de 2023, otorgada en la Notaría de Santiago de doña Patricia Valentina Manríquez Huerta.

La personería de don Manuel Alberto Trujillo Ortega para actuar en representación de Fundación Benéfica, Cultural, y Educacional Teatro del Lago, consta de escritura pública de fecha 23 de agosto de 2024, otorgado en la Notaría de Santiago de doña Patricia Valentina Manríquez Huerta.

[PERSONERÍA SUBARRENDATARIA]

El presente contrato se otorga y firma en tres ejemplares del mismo tenor y fecha, quedando uno en poder de cada otorgante.

XXXXXXXXXXXXX C.I.

Por sí y pp. SOCIEDAD O PERSONA SUBARRENDATARIA

GONZALO PATRICIO LARENAS CRICHTON C.I.

pp. FUNDACIÓN BENÉFICA, CULTURAL Y EDUCACIONAL TEATRO DEL LAGO

MANUEL ALBERTO TRUJILLO ORTEGA C.I.

pp. FUNDACIÓN BENÉFICA, CULTURAL Y EDUCACIONAL TEATRO DEL LAGO