LA SERENA
ILUSTRE MUNICIPALIDAD

DECRETO N°

VISTOS Y CONSIDERANDO:

El contrato de Aclaración y Complementación suscrito mediante escritura pública de fecha 15 de octubre de 2026, Repertorio N° 2239, entre la Ilustre Municipalidad de La Serena y Plaza Del Trébol SpA, otorgada ante don Ramiro Felipe Arancibia Salazar, Notario Público, suplente de la Tercera Notaría de La Serena; el certificado N°C:04/SON°:1454, de fecha 1 de octubre, sobre el acuerdo del Concejo Municipal en la Sesión Ordinaria N°1454, de fecha 30 de septiembre, ambas de 2026; el certificado N° 04-1105, de fecha 19 de noviembre de 2001, de la Dirección de Obras Municipales de La Serena, sobre la recepción municipal definitiva de la obra "Estacionamientos", correspondiente al centro comercial "Mall Plaza La Serena", ubicado en calle Alberto Solari N° 1400, de la comuna y ciudad de La Serena; el contrato de aporte de fecha 23 de abril de 1997, de S.A.C.I. Falabella a Plaza La Serena S.A., actualmente Plaza del Trébol SpA, ante la Notario Público Titular de la Tercera Notaría de La Serena; el contrato de compraventa de fecha 17 de abril de 1990, entre la Ilustre Municipalidad de La Serena y S.A.C.I. Falabella, inscrito a fojas 630 número 625 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, del año 1990; el Decreto Alcaldicio N° 084, de fecha 17 de abril de mil novecientos noventa, que autorizó la enajenación de los lotes A-4; A-5; A-6; A-9 y D, de propiedad municipal; el Decreto Alcaldicio N° 071, de fecha 30 de marzo de 1990, que rectificó el acto administrativo que se enuncia a continuación; el Decreto Alcaldicio N° 069, de fecha 28 de marzo de mil novecientos noventa, que aceptó y adjudicó la oferta presentada por la empresa S.A.C.I. Falabella en la propuesta pública; el Decreto Alcaldicio N° 23, de fecha 25 de enero de 1990, que aprobó las bases administrativas generales y plano de "Terrenos Municipales, Sector Vegas Sur"; la ley N° 19.880, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; la ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades; y las facultades propias de mi cargo:

DECRETO:

1. **APRUEBASE** el contrato de Aclaración y Complementación, de fecha 15 de octubre de 2026, entre la Ilustre Municipalidad de La Serena, representada por su Alcaldesa doña Daniela Andrea Norambuena Borgheresi y; Plaza Del Trebol SpA, representada por doña Mariana Carolina Lasalle Salinas y doña Josefa Antonia Saavedra Mota, otorgado mediante escritura publica ante don Ramiro Felipe Arancibia Salazar, Notario Público, suplente de la Tercera Notaría de La Serena, que se relaciona con el el contrato de compraventa de fecha 17 de abril de 1990, entre la Ilustre Municipalidad de La Serena y S.A.C.I. Falabella y el contrato de aporte de fecha 23 de abril de 1997, de S.A.C.I. Falabella a Plaza La Serena S.A., actualmente Plaza del Trébol SpA, en el marco de la propuesta pública denominada "Terrenos Municipales, Sector Vegas Sur".
2. **NOTIFIQUESE** a Plaza del Trébol SpA a través de carta certificada, por la Dirección de Asesoría Jurídica.
3. **COMUNIQUESE** a quienes aparecen señalados en la distribución por correo electrónico, lo que debe realizar la Secretaría Municipal.

Anótese, publíquese, cúmplase y archívese en su oportunidad.

FIRMA ELECTRÓNICA AVANZADA · GOBIERNO DE CHILE

Firmado por:
Daniela Andrea Norambuena Borgheresi
Alcaldesa
Fecha: 16-10-2026 16:50 CLST (UTC-3)
Municipalidad de La Serena

Distribución:
- Sres. Plaza Del Trébol SpA - Sr. Gonzalo Arceu Benavente - Sr. Mario Aliaga Ramírez - Sr. Rodrigo Álvarez Hurtado - Sr. Luis Barraza Godoy - Sr. Fernando Ruiz Zamarca - Sra. Luz MArtinez Torres - Sra. Carmen Rojas Rivas

FFNC RAÁH JFTM HLMV

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N° 19.799.
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese al siguiente link:
https://doc.digital.gob.cl/validador/N1PA99-574

REPERTORIO N°2239.- **AÑO: 2026.-**

ACLARACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA SERENA

Y

PLAZA DEL TRÉBOL SpA

****

****

****

****

En la ciudad de La Serena, República de Chile, a quince días del mes de Octubre del año dos mil veintiséis, ante mí, **RAMIRO FELIPE ARANCIBIA SALAZAR**, abogado, Notario Público de esta comuna, con asiento en esta ciudad, calle Colón número trescientos cincuenta y dos, local dos, suplente del Notario Titular de la Tercera Notaría de La Serena, don Pablo Ignacio Bustos Molina, según consta de Decreto Judicial protocolizado con el número **ochocientos sesenta y cuatro** al final de los Registros del **mes de Septiembre del año en curso**, anotado en el Repertorio el día **veinticinco de Septiembre** del año dos mil veintiséis con el número **dos mil veintiocho**, comparecen: por una parte, la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA SERENA**, persona jurídica de derecho público, rol único tributario número sesenta y nueve millones cuarenta mil cien guión dos, representada por su Alcaldesa doña **DANIELA ANDREA NORAMBUENA BORGHERESI**, chilena, soltera, ingeniero agrónomo, cédula de identidad [redacted] ambas domiciliadas en calle Arturo Prat número número cuatrocientos cincuenta y uno, La Serena, en adelante también "la Municipalidad", y, por la otra, **PLAZA DEL TRÉBOL SpA**, rol único tributario número noventa y seis millones seiscientos cincuenta y tres mil seiscientos sesenta guión ocho, representada por doña **MARIANA CAROLINA LASALLE SALINAS**, chilena, casada, subgerenta de centro comercial, cédula de identidad número [redacted] y por doña **JOSEFA ANTONIA SAAVEDRA MOTA**, chilena, casada, abogada, cédula de identidad número [redacted], todos

domiciliados para estos efectos en Avenida Américo Vespucio número mil setecientos treinta y siete, piso nueve, comuna de Huechuraba, Región Metropolitana, de paso por esta ciudad, en adelante "Mallplaza" y ambas conjuntamente como "las Partes" todos los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan sus identidades exhibiendo las cédulas mencionadas y exponen lo siguiente: **PRIMERO: ANTECEDENTES. Uno. Uno Licitación Lotes.** Con fecha veinticinco de enero de mil novecientos noventa, mediante Decreto Alcaldicio número veintitrés, la Municipalidad llamó a propuesta pública y aprobó las bases administrativas generales y plano de "Terrenos Municipales, Sector Vegas Sur". En las bases administrativas generales, numeral I, titulado "Descripción de los bienes ofrecidos", se señaló que tales bienes correspondían a los terrenos ubicados en el sector El Santo/Huanhuali Vegas Sur, La Serena, el lote D; lote A guión nueve , A guión cuatro ; lote A guión cinco punto uno ; lote A guión seis ; lote B guión dos ; lote B guión tres ; lote B guión cuatro y lote B guión cinco . **Uno. Dos. Adjudicación de la Licitación.** A través de Decreto Alcaldicio número cero sesenta y nueve, de fecha veintiocho de marzo de mil novecientos noventa, se aceptó y adjudicó la oferta presentada por la empresa S.A.C.I. Falabella, por los lotes A guión cuatro ; A guión cinco ; A guión seis ; A guión siete y D, con una superficie total de cuarenta y dos mil quinientos sesenta y ocho coma cincuenta metros cuadrados. Dicho acto administrativo fue rectificado por Decreto Alcaldicio número cero setenta y uno, de fecha treinta de marzo de mil novecientos noventa, en el sentido de reemplazar la mención al "lote A guión siete " por "lote A guión nueve ". **Uno. Tres. Enajenación de los Lotes Adjudicados.** Por Decreto Alcaldicio número cero ochenta y cuatro, de fecha diecisiete de abril de mil novecientos noventa, se autorizó la enajenación de los lotes A guión cuatro ; A guión cinco ; A guión seis ; A guión nueve y D de propiedad municipal, de una superficie aproximada de cuarenta y dos mil quinientos sesenta y ocho coma cincuenta metros cuadrados, lotes fusionados según plano aprobado en igual fecha, por la Dirección de Obras Municipales de La Serena. Consta en el acta de evaluación de fecha veinte de marzo de mil novecientos noventa, que sólo se presentó uno de los cuatro adquirentes de las bases de licitación, la empresa S.A.C.I. Falabella, postulando a los lotes A guión cuatro ; A guión cinco ; A guión seis ; A guión nueve y D, con una superficie total de cuarenta y dos mil quinientos sesenta y ocho

coma cincuenta metros cuadrados, para la construcción de un Centro Comercial, con setenta tiendas menores, dos grandes tiendas, y restaurante. **Uno. Cuatro. Compraventa de los Lotes Adjudicados.** Con fecha diecisiete de abril de mil novecientos noventa, ante la Notario Público Titular de la Tercera Notaría de La Serena, se suscribió el contrato de compraventa entre la Municipalidad y S.A.C.I. Falabella respecto del lote A-A, producto de la fusión de los lotes A guión cuatro , A guión cinco , A guión seis , A guión nueve y D, el que se inscribió a fojas seiscientos treinta número seiscientos veinticinco del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena del año mil novecientos noventa, y cuyos deslindes son: Al Norte, en línea A - B de cuarenta y dos metros, B - C de cuarenta y cuatro, C - D de ciento veintinueve metros, D - E de catorce metros y E - F en quince metros con lote C; al Sur, en línea H - I de ciento cuarenta y nueve metros y H - G de veinte metros con calle Huanhuali; al Oriente, en línea A - M de ciento treinta metros con calle El Santo en línea M - L de ciento tres metros con lote A - Ocho en Línea L- K en ochenta y ocho metros con lote A - Ocho, línea K - J en cincuenta metros con lote A - ocho y línea J - I de ochenta y ocho metros con lote A - Siete; al Poniente en línea F - G de doscientos sesenta y un metros con área verde calle interior de por medio (y en adelante la "Compraventa"). **Uno. Cinco. Fusión de los Lotes Adjudicados.** La fusión de los lotes A guión cuatro , A guión cinco , A guión seis , A guión nueve y D fue aprobada por la Dirección de Obras Municipales de La Serena con fecha diecisiete de abril de mil novecientos noventa, según plano que, de acuerdo con la cláusula cuarta del contrato de compraventa, se archivaría al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, al momento de requerir la inscripción de la escritura pública correspondiente. **Uno. Seis. Aporte de los Lotes Adjudicados.** A su turno, en la cláusula décimo primera del contrato de compraventa, la Municipalidad dio su consentimiento para que la sociedad compradora pudiera aportar el terreno materia de la compraventa a una sociedad inmobiliaria en la que ella sea socia y que se constituya para los efectos de ejecutar el proyecto de edificación ofertado, debiendo dicha sociedad hacer suyas las obligaciones que S.A.CI. Falabella contrajo con la Municipalidad al adjudicarle su oferta. **Uno. Siete. Contrato de Aporte.** Con fecha veintitrés de abril de mil novecientos noventa y siete, ante la Notario

Público Titular de la Tercera Notaría de La Serena, se suscribió el contrato de aporte de S.A.C.I. Falabella a Plaza La Serena S.A. -actualmente Plaza del Trébol SpA- en lo que interesa, del lote A-A, producto de la fusión de los lotes A guión cuatro ; A guión cinco ; A guión seis ; A guión nueve y D, resultantes de la subdivisión del lote A en que se dividió el predio denominado "Resto de la Parcela número uno de la Colonia Presidente Gabriel González Videla, sector Vegas Sur de la Comuna de La Serena"(en adelante el "Contrato de Aporte"). En la cláusula quinta del Contrato de Aporte se señaló que Plaza La Serena S.A.- actualmente Plaza del Trébol SpA- aceptó hacer suyas las obligaciones que S.A.C.I. Falabella contrajo con la Municipalidad al adjudicársele la oferta que derivó en la Compraventa. Asimismo, en la cláusula novena del mismo instrumento, por su parte, se indicó que la Municipalidad, dio por cumplida la condición establecida en la cláusula décima primera de la Compraventa, declarando además que Plaza La Serena S.A. -hoy Plaza del Trébol SpA- cumplió fiel e íntegramente con sus obligaciones de construir áreas verdes, arborización y urbanización contempladas en las bases administrativas de la propuesta aludida en la Compraventa, dando autorización expresa y otorgando su consentimiento para que la propietaria de los inmuebles ocupe el cuarenta por ciento de los lotes A guión dos y A guión tres del plano de subdivisión respectivo, para destinarlos como estacionamiento público. Agrega dicha cláusula que esta autorización y consentimiento se mantendrá en tanto las construcciones y edificaciones en el lote A-A sean destinadas y operen en los términos señalados en la oferta de S.A.C.I. Falabella y, en especial, mientras funcione en ellas un centro comercial tipo "Mall". En la cláusula décimo del instrumento en análisis aparece que en dicho acto comparece Plaza La Serena S.A.- hoy Plaza del Trébol SpA-, quien declara conocer, aceptar y hacer suyas todas las obligaciones asumidas por S.A.C.I. Falabella para con la Municipalidad, y a las que se hace mención en la Compraventa, en relación con las bases administrativas para la enajenación "Terrenos Municipales, sector Vegas Sur", en que fue aceptada la oferta presentada por S.A.C.I. Falabella, contenidas en Decreto Alcaldicio número cero sesenta y nueve, de fecha veintiocho de marzo de mil novecientos noventa, rectificado por Decreto Alcaldicio número cero setenta y uno, de fecha treinta de marzo del mismo año.

Uno. Ocho. Mantenimiento. Mallplaza ha efectuado y efectuará a su cargo y costo el

mantenimiento de los lotes A guión dos y A guión tres , lo que ha comprendido y podrá comprender la ejecución de obras de mantención y renovación tanto del área de estacionamientos como del área verde allí existentes. En todo caso, las Partes reconocen que las acciones que se ejecuten en el futuro, corresponden exclusivamente a labores operativas de conservación del espacio, las que se realizarán con el único propósito de resguardar el entorno, para que siga siendo útil al fin para el cual tales labores fueron ya ejecutadas a entera saticacción de la Municipalidad, según se detalla mas adelante, sin alterar los derechos de las Partes, ni generar nuevas cargas u obligaciones entre estas. **Dos. Antecedentes Específicos Relativos a los Estacionamientos.** En las bases administrativas generales de la licitación "Terrenos Municipales, Sector Vegas Sur", numeral VI, denominado "Usos de suelo y condiciones de subdivisión predial y de edificación", número cuatro, "Opción especial", se estipuló que, "A los oferentes por los lotes A guión cuatro ; A guión cinco ; A guión seis ; A guión nueve y D y/o los lotes B guión cinco ; B guión cuatro ; B guión tres ; y B guión dos en conjunto, se les dará la posibilidad de ocupar los lotes A guión dos y A guión tres y/o el lote B guión uno respectivamente, como áreas de estacionamientos hasta un cuarenta por ciento de la superficie de esta área. Esta superficie se considerará dentro de la superficie total de estacionamientos requeridos para el proyecto; siempre y cuando el adjudicatario se comprometa expresamente a construir toda el área verde, la que deberá estar arborizada y urbanizada al momento de la recepción municipal definitiva". Enseguida, en la cláusula décimo segunda de la Compraventa , se señaló que, "De acuerdo al punto cuarto del número sexto de las bases de propuesta y la oferta presentada por el comprador, la Ilustre Municipalidad presta su consentimiento para que el adquirente ocupe el cuarenta por ciento de los lotes A - Dos y A - Tres como estacionamiento público, debiendo construir en la zona restante de estos lotes, a su costo el área verde". **Tres. Antecedentes Jurídicos.** De acuerdo con lo establecido en el artículo treinta de la ley número dieciocho mil seiscientos noventa y cinco, vigente a la fecha de la licitación convocada por la Municipalidad, "Los bienes municipales o nacionales de uso público que administre la municipalidad, podrán ser objeto de concesiones y permisos". El artículo cincuenta y tres, letra f), de la misma norma, por su parte, disponía, como atribución del

alcalde, la de "Administrar los bienes municipales y nacionales de uso público de la comuna que correspondan en conformidad a esta ley". Enseguida, el artículo cincuenta y cinco, letra i), también vigente a la época del llamado a licitación, prescribía que "el alcalde requerirá el acuerdo del consejo de desarrollo comunal para (...) Otorgar concesiones municipales, renovarlas y ponerles término". Posteriormente, en el año mil novecientos noventa y dos, mediante la ley número diecinueve mil ciento treinta, se introdujo una serie de modificaciones a la ley número dieciocho mil seiscientos noventa y cinco, entre las cuales se sustituyó su artículo Sexto, inciso cuarto, que, fruto de dicha modificación, pasó a señalar que: "La celebración de los contratos y el otorgamiento de las concesiones a que aluden los incisos precedentes se hará previa licitación pública, en el caso que el monto de los contratos o el valor de los bienes involucrados exceda de doscientas unidades tributarias mensuales o, tratándose de concesiones, si el total de los derechos o prestaciones que deba pagar el concesionario sea superior cien unidades tributarias mensuales" (sic). En virtud de lo anterior, sólo a partir de esa data los bienes municipales y nacionales de uso público ubicados en la comuna debían entregarse en concesión a través de una licitación pública, bastando, a la época del llamado efectuado por la Municipalidad y posterior adjudicación de la propuesta "Terrenos Municipales, Sector Vegas Sur" sólo el acuerdo del Consejo de Desarrollo Comunal, el que se obtuvo en la sesión de fecha veintiuno de marzo de mil novecientos noventa, según consta en los vistos del Decreto Alcaldicio número cero sesenta y nueve, de fecha veintiocho de marzo de igual año, que acepta y adjudica la oferta presentada por S.A.C.I. Falabella Como puede advertirse de lo expuesto hasta este punto, la entrega del cuarenta por ciento de los lotes A - Dos y A - Tres a Plaza La Serena S.A.- actualmente Plaza del Trébol SpA- para ser utilizado como estacionamiento público, contó con el acuerdo del Consejo de Desarrollo Comunal de la Municipalidad, formando parte de lo licitado o, en otras palabras, el derecho a ocupación de los mismos constituía un elemento propio e inseparable de los terrenos enajenados, y, como prueba de ello, el referido cuarenta por ciento estaba contemplado dentro de la superficie requerida para estacionamientos del proyecto, según dispusieron las propias bases administrativas de la licitación en cuestión.

SEGUNDO: NATURALEZA JURÍDICA DEL DERECHO A OCUPACIÓN. Dos. Uno.

Análisis del Derecho de Ocupación. Constituyendo un hecho indubitado el que a través de la adjudicación de la licitación "Terrenos Municipales, Sector Vegas Sur" y de la Compraventa, se otorgó a la adjudicataria Plaza La Serena S.A. -actualmente Plaza del Trébol SpA- el derecho de ocupación del cuarenta por ciento de los lotes A - Dos y A - Tres, como estacionamiento público, corresponde dilucidar si ello reviste la naturaleza jurídica de un permiso o de una concesión. Al respecto, la ley número dieciocho mil seiscientos noventa y cinco no proporciona una definición de uno y otra, sino que señala sus características materiales y jurídicas. Así, el actual artículo treinta y seis señala que "Los bienes municipales o nacionales de uso público, incluido su subsuelo, que administre la municipalidad, podrán ser objeto de concesiones y permisos. Los permisos serán esencialmente precarios y podrán ser modificados o dejados sin efecto, sin derecho a indemnización. Las concesiones darán derecho al uso preferente del bien concedido en las condiciones que fije la municipalidad. Sin embargo, ésta podrá darles término en cualquier momento, cuando sobrevenga un menoscabo o detrimento grave al uso común o cuando concurran otras razones de interés público. El concesionario tendrá derecho a indemnización en caso de término anticipado de la concesión, salvo que éste se haya producido por incumplimiento de las obligaciones de aquél". **Dos. Dos. Elementos Distintivos del Derecho Otorgado.** Como primer elemento distintivo, a la fecha de la licitación, la concesión requería acuerdo del Consejo de Desarrollo Comunal, no así el permiso. En la especie, la licitación de los lotes A guión dos y A guión tres contó con el acuerdo de dicho Consejo, tal como se indicó, en la sesión de fecha veintiuno de marzo de mil novecientos noventa. Como segundo elemento, tanto en los antecedentes que integran la licitación "Terrenos Municipales, Sector Vegas Sur" como en la Compraventa no existe algún antecedente que permita concluir que la Municipalidad está facultada para dejar sin efecto el derecho de ocupación en cualquier momento y sin expresión de causa, ni menos ello se dejó claramente establecido, concluyendo así que se trata de una concesión y no de un permiso, que es esencialmente precario. Como tercer elemento, S.A.C.I. Falabella se obligó a construir áreas verdes, arborizar y urbanizar el sesenta por ciento de los lotes A guión dos y A guión tres , y a ocupar el cuarenta por ciento restante para estacionamiento público, lo que contempla su

construcción. Esto supone que tal derecho no era precario ni que su eventual término estaría privado de fundamento, como ocurre con el caso del permiso. Las bases administrativas, además, consideraron dicha área como parte de lo que requería el proyecto a título de estacionamientos, entendiendo la Municipalidad, desde el origen, que la ocupación tendría las características de aquellas que se desprenden de la concesión, esto es, que sería permanente o que, al menos, se mantendría vigente mientras subsista el proyecto comercial, y no precaria. Como cuarto elemento, cabe señalar que la Municipalidad está facultada para establecer y cobrar derechos por un permiso o concesión según el actual artículo cinco, letra e), de la Ley número dieciocho mil seiscientos noventa y cinco y la jurisprudencia de la Contraloría General de la República ha admitido que, tratándose de concesiones de bienes municipales o nacionales de uso público, el municipio puede establecer, como pago de la obligación del concesionario, una vez cuantificada esta, la realización de obras de infraestructura que vayan en beneficio de la finalidad que se persigue al otorgar la concesión. En el caso en comento, la contraprestación de la concesión señalada fue efectivamente satisfecha por la concesionaria Plaza La Serena S.A. -actualmente Plaza del Trébol SpA- al tiempo de su otorgamiento, mediante la ejecución, a su entero costo, de las obras de urbanización y arborización del sesenta por ciento de los lotes A guión dos y A guión tres, y la construcción de los estacionamientos en el cuarenta por ciento restante, obras que la Municipalidad recibió a su satisfacción, según da cuenta la recepción municipal definitiva. De este modo, Mallplaza, en virtud de la concesión, no adeuda contraprestación alguna a la Municipalidad, encontrándose plenamente cumplida y pagada desde su origen en la forma antes descrita. Como quinto elemento, cabe considerar que, conforme dispone el decreto ley número tres mil sesenta y tres, de mil novecientos setenta y nueve, sobre Rentas Municipales, determinados derechos municipales se establecen mediante ordenanzas locales. A mayor abundamiento, en su artículo cuarenta y uno enumera los servicios, concesiones o permisos por los cuales están facultadas las municipalidades para cobrar derechos, agregando el inciso primero del artículo cuarenta y dos que, los derechos correspondientes a servicios, concesiones o permisos cuyas tasas no estén fijadas en la ley o que no se encuentren considerados específicamente en el artículo

anterior, o los relativos a nuevos servicios que se creen por las municipalidades, se determinarán mediante ordenanzas locales. Tales disposiciones, en cuanto a su redacción, ya existían el año en que se llamó a licitación, variando con el tiempo, a propósito de modificaciones legales y el texto refundido que hoy existe, solo la numeración. De ellas se desprende, en particular del artículo cuarenta y uno, que la ocupación para estacionamientos no se encontraba contemplada especialmente allí, correspondiendo entonces que la Municipalidad fijara el respectivo derecho en la ordenanza del ramo. Sin embargo, el primer instrumento de tal naturaleza corresponde a la número uno, denominada "Ordenanza Municipal por Permisos, Concesiones y Servicios", publicada en el Diario Oficial el treinta y uno de enero de mil novecientos noventa y dos. Como puede advertirse de lo anterior, a la fecha de la licitación, adjudicación y compraventa, el derecho por tal concepto no estaba fijado. En ese contexto, y atendido que la explotación comercial de los estacionamientos no había comenzado, los antecedentes originales de la concesión no establecieron un régimen económico específico para el ejercicio de esa modalidad de explotación. Como un sexto y último elemento, la Municipalidad, declaró por escritura pública de fecha veintitrés de abril de mil novecientos noventa y siete, correspondiente al Contrato de Aporte, en lo que interesa, del lote A-A, que la primera de las empresas había dado fiel y oportuno cumplimiento a las obligaciones, autorizando a Plaza La Serena S.A.-actualmente Plaza del Trébol SpA- a ocupar el cuarenta por ciento de los lotes A guión dos y A guión tres "para destinarlo como estacionamiento público", agregando que, "Esta autorización y consentimiento se mantendrá en tanto las construcciones y edificaciones en el lote A-A sean destinadas y operen en los términos señalados en la oferta de Falabella S.A.C.I, y, en especial, mientras funcione en ellas, un centro comercial tipo "Mall". Así, la subsistencia del derecho a ocupar el cuarenta por ciento para estacionamientos públicos está sujeto a una condición, esto es, que en el lote A-A enajenado y recibido como aporte por Plaza La Serena S.A. -actualmente Plaza del Trébol SpA- opere un Mall, lo que se mantiene hasta hoy, sin que pueda revocarse discrecionalmente la autorización, en cualquier momento o sin expresión de causa, siendo consecuente ello con una concesión, mas no con un permiso. **TERCERO: ACLARACIÓN.** En virtud de lo expuesto

en las cláusulas anteriores y, en particular, en la que antecede, atendido los principios de formalización y de escrituración señalados en los artículos Tercero, Quinto y Octavo de la ley número diecinueve mil ochocientos ochenta, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado, las Partes vienen en aclarar y reconocer para todos los efectos legales, a fin de otorgar plena certeza jurídica a Mallplaza, que la ocupación del cuarenta por ciento de los lotes A guión dos y A guión tres autorizada en las bases administrativas de la licitación pública "Terrenos Municipales, Sector Vegas Sur", en la Compraventa y en el Contrato de Aporte, corresponde a una concesión y no a un permiso precario. La señalada concesión se mantendrá vigente mientras las construcciones y edificaciones en el lote A-A sean destinadas y operen en los términos señalados en la oferta de S.A.C.I. Falabella, y, en especial, mientras funcione allí un centro comercial tipo "Mall", hoy denominado "Mallplaza La Serena", sin perjuicio de que dicha denominación pueda alterarse en el futuro. **CUARTO: DECLARACIÓN.** La presente escritura de aclaración y complementación se entenderá formar parte integrante de la Compraventa y del Contrato de Aporte para todos los efectos legales y convencionales, debiendo tomarse nota al margen de las matrices respectivas e inscripciones que correspondan. **QUINTO: EXPLOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo veintitrés del decreto ley número tres mil sesenta y tres, de mil novecientos setenta y nueve, sobre Rentas Municipales, el ejercicio de toda profesión, oficio, industria, comercio, arte o cualquier otra actividad lucrativa secundaria o terciaria, sea cual fuere su naturaleza o denominación, está sujeta a una contribución de patente municipal. Enseguida, el artículo veintiséis, inciso segundo, de dicho decreto ley establece, en lo que interesa, que la Municipalidad estará obligada a otorgar la patente respectiva en forma inmediata una vez que el contribuyente hubiere acompañado todos los permisos requeridos o la Municipalidad hubiere verificado por otros medios el cumplimiento de aquellos, tanto de orden sanitario, como de emplazamiento según las normas de zonificación de los planes reguladores aplicables. Luego, según lo dispuesto, en lo pertinente, por los artículos cincuenta y siete y cincuenta y ocho de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, la "LGUC"), el uso del suelo urbano en las

áreas urbanas se regirá por lo dispuesto en los planes reguladores, y el otorgamiento de patentes municipales será concordante con dicho uso de suelo. Por su parte, el artículo dos punto cuatro punto uno de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, la "OGUC"), prescribe, en su inciso primero, que "Todo edificio que se construya deberá proyectarse con una dotación mínima de estacionamientos de acuerdo con lo que fije el Instrumento de Planificación Territorial respectivo". En cuanto al inmueble donde se desarrolla la actividad de centro comercial tipo "Mall", consta en el certificado número cero cuatro guión mil ciento cinco, de fecha diecinueve de noviembre de dos mil uno, de la Dirección de Obras Municipales de La Serena, la recepción municipal definitiva de la obra "Estacionamientos", correspondiente al centro comercial "Mall Plaza La Serena", ubicado en calle Alberto Solari número mil cuatrocientos, de la comuna y ciudad de La Serena. Sobre el particular, mediante el dictamen número catorce mil cincuenta, de dos mil trece, la Contraloría General de la República concluyó que los estacionamientos correspondientes a la dotación mínima exigida por los instrumentos de planificación territorial han sido concebidos por el ordenamiento jurídico como un complemento del edificio del que forman parte, constituyendo un destino accesorio del mismo, y que el cobro por su uso, en la medida que diga relación con los usuarios de aquel, constituye una modalidad de administración que no atenta contra la finalidad para la cual resultan exigibles, por cuanto estos se mantienen al servicio del edificio al que acceden, pudiendo en tal caso la Municipalidad otorgar patente comercial para el ejercicio de una actividad comercial a su respecto. El mismo dictamen agrega que la explotación comercial de los estacionamientos que excedan la dotación obligatoria efectuada con una finalidad diversa a su administración, atendida su naturaleza, implica la prestación de un servicio, de modo que, en conformidad a lo previsto en el artículo dos mil ciento treinta y tres de la OGUC -que establece, en lo que atañe, que los servicios artesanales y los profesionales se entenderán siempre incluidos en cualquier uso de suelo destinado a equipamiento y que "los demás servicios se entenderán también incluidos en cualquier tipo de equipamiento, salvo prohibición expresa del Instrumento de Planificación Territorial respectivo", el otorgamiento de la respectiva patente comercial procederá en la medida que el instrumento de planificación territorial admita cualquier

clase de equipamiento, salvo prohibición expresa, y sin perjuicio, por cierto, de lo establecido en el referido artículo dos punto cuatro punto dos de la OGUC. De acuerdo con las normas contenidas en el Plan Regulador Comunal de La Serena, los estacionamientos pagados se asimilan al uso Equipamiento, clase Servicios, según DDU-ESP número cero veinticuatro, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, sin que se hubiere prohibido el ejercicio de dicha actividad. En cuanto a la zona del instrumento de planificación, el sector donde se emplazan los estacionamientos pertenece a una afectación mayor longitudinal de plaza (artículo cincuenta y nueve de la LGUC), denominada P Z cuatro cinco . Como puede advertirse de lo expresado en esta cláusula, Mallplaza se encuentra facultada para solicitar a la Municipalidad patente para la explotación de los estacionamientos cuya concesión se aclara y complementa a través de la presente escritura pública. En todo caso, las Partes declaran que ello no constituye una contraprestación por la ocupación que confiere la concesión, según se expresará en la cláusula séptima, sino el legítimo ejercicio de una actividad comercial. Lo expuesto no atenta contra la denominación de "estacionamiento público" considerada en las bases de la licitación "Terrenos Municipales, Sector Vegas Sur", y en los posteriores actos administrativos, entendiendo, según una de las acepciones que entrega el Diccionario de la Lengua Española, que lo "público" se refiere a aquella cosa "destinada al público", en lo que importa, a las personas que concurren al Mall y requieren de un lugar donde aparcar sus vehículos. **SEXTO: USOS COMPLEMENTARIOS EN EL ÁREA DE ESTACIONAMIENTOS**. Las Partes entienden que el destino principal de los lotes A guión dos y A guión tres corresponde a estacionamientos y áreas verdes. Sin alterar dicho destinos principales, y a modo de uso complementario, Mallplaza, en su calidad de concesionario, podrá destinar transitoria y ocasionalmente dichas áreas a la realización de actividades de esparcimiento o comunitarias organizadas por sí misma, por la Municipalidad, o en conjunto con terceros. En todo caso, cualquier actividad en la que participen terceros o la Municipalidad deberá ser coordinada y contar siempre con la aprobación previa y por escrito de Mallplaza. Estas actividades complementarias tendrán un carácter estrictamente temporal y accesorio, asegurando en todo momento que no se desnaturalicen los usos principales de los lotes ya referidos ni se afecte de manera

permanente la operatividad regular de los estacionamientos. **SÉPTIMO: RÉGIMEN ECONÓMICO APLICABLE A LA EXPLOTACIÓN COMERCIAL DEL ÁREA DE ESTACIONAMIENTOS. Siete. Uno. Contraprestación por la Explotación.** En concordancia con lo señalado en las cláusulas segunda y quinta de este instrumento, la presente cláusula complementa la regulación aplicable al ejercicio de la explotación comercial de los estacionamientos emplazados en el cuarenta por ciento de los lotes A guión dos y A guión tres. La contraprestación correspondiente al otorgamiento de dicha concesión fue satisfecha en la forma señalada en la cláusula segunda, de modo que el régimen económico que a continuación se regula se refiere exclusivamente al ejercicio de la explotación comercial, que no había comenzado al tiempo del otorgamiento de la concesión ni fue objeto de condiciones económicas específicas en sus antecedentes originales. Por concepto del ejercicio de dicha explotación comercial, Mallplaza enterará a la Municipalidad una contraprestación equivalente al treinta y uno coma tres por ciento de los ingresos brutos efectivamente percibidos por Mallplaza, por el cobro a terceros por el uso de los estacionamientos durante el mes calendario respectivo, descontándose las devoluciones, anulaciones y reversas de cobros efectuadas en el mismo período y antes de deducirse el Impuesto al Valor Agregado y cualquier otro impuesto o gravamen que grave dichos cobros (y en adelante la "Recaudación Bruta Mensual"). Las Partes dejan constancia de que, por su naturaleza, la contraprestación carece de un monto fijo y su cuantía variará mes a mes en función de la Recaudación Bruta Mensual efectivamente percibida. La contraprestación se devengará por mensualidades vencidas desde que la explotación comercial se encuentre iniciada y se pagará o imputará al anticipo regulado en el literal siguiente y según corresponda, dentro de los veinte días corridos del mes siguiente a aquel en que se hubiere devengado. La contraprestación mensual regulada en esta cláusula se aplicará durante un período inicial de treinta años contado desde el inicio de la explotación comercial de los estacionamientos. Transcurrido dicho período, el monto de la contraprestación podrá ser adecuado por la Municipalidad mediante acto administrativo fundado en antecedentes técnicos objetivos y verificables referidos a las condiciones existentes a esa fecha. Con carácter previo a la dictación de dicho acto administrativo, la Municipalidad comunicará a Mallplaza, mediante oficio remitido por

carta certificada al domicilio señalado en esta escritura, su intención de adecuar el monto de la contraprestación, acompañando los antecedentes técnicos en que se funda. Una vez recibido por Mallplaza, este podrá presentar los antecedentes y observaciones que estime pertinentes. Dicha adecuación tendrá por único objeto ajustar el porcentaje o monto mensual de la contraprestación, y regirá desde el mes calendario siguiente a la total tramitación del acto administrativo correspondiente, continuando Mallplaza obligada, mientras ella se encuentre pendiente, al pago de la contraprestación entonces vigente, a la Municipalidad. **Siete. Dos. Inicio de la Explotación.** Para todos los efectos de esta cláusula, la explotación comercial se entenderá iniciada una vez finalizado el primer mes calendario durante el cual Mallplaza haya cobrado efectivamente a terceros por el uso de los estacionamientos. **Siete. Tres. Anticipo.** Mallplaza enterará un anticipo a la Municipalidad de veinte mil unidades de fomento, el cual será amortizado progresivamente con cargo a la participación de los ingresos que se reciban por la explotación del estacionamiento mensualmente. La Municipalidad reconoce y declara, en este acto, que dicha suma tiene naturaleza de anticipo de las contraprestaciones mensuales derivadas de la explotación comercial de los estacionamientos. El anticipo será pagado por Mallplaza a la Municipalidad en dos cuotas, en su equivalente en pesos según el valor de la unidad de fomento a la fecha de cada pago: (i) una primera cuota de diez mil unidades de fomento, equivalente al cincuenta por ciento del anticipo, dentro de los treinta días corridos siguientes a la total tramitación del acto administrativo aprobatorio de la presente escritura; y, (ii) una segunda cuota de diez mil unidades de fomento, por el saldo del anticipo, dentro de los treinta días corridos siguientes al inicio de la explotación comercial de los estacionamientos. Dicho anticipo será imputado mensual y sucesivamente a las contraprestaciones que se devenguen mensualmente. El saldo del anticipo se rebajará mes a mes en el equivalente en unidades de fomento de cada contraprestación imputada, entendiéndose íntegramente imputado una vez agotada la suma anticipada. Las Partes podrán dejar constancia del saldo vigente mediante certificación conjunta a requerimiento de cualquiera de ellas. Si, por cualquier causa no imputable a Mallplaza, la explotación comercial no se iniciare, o fuere impedida, suspendida o terminada de manera definitiva, o si el derecho de concesión aclarado en

esta escritura se extinguiere por cualquier causa antes de la imputación íntegra del anticipo, la Municipalidad restituirá a Mallplaza el saldo no imputado, expresado en unidades de fomento y pagadero en su equivalente en pesos a la fecha efectiva de la restitución, dentro de los treinta días corridos siguientes al requerimiento escrito de Mallplaza. **Siete. Cuatro. Imputación del Anticipo**. Para efectos de la imputación, el monto en pesos de cada contraprestación mensual se convertirá a unidades de fomento según el valor de dicha unidad al último día del mes calendario devengado, rebajándose el saldo del anticipo en el equivalente resultante. Mientras exista saldo disponible, cada contraprestación mensual se entenderá pagada hasta concurrencia de dicho saldo mediante la correspondiente imputación, sin que Mallplaza deba efectuar desembolso adicional a la Municipalidad como contraprestación por la explotación comercial de los estacionamientos. Si la contraprestación de un mes excediere el saldo del anticipo, Mallplaza enterará en dinero a la Municipalidad únicamente la diferencia del monto de la contraprestación equivalente al treinta y uno coma tres por ciento de la Recaudación Bruta Mensual, dentro del mismo plazo señalado precedentemente. Desde el primer mes siguiente a aquel en que el monto de veinte mil unidades de fomento que constituye el anticipo regulado en esta cláusula haya quedado íntegramente imputado, Mallplaza pagará directamente a la Municipalidad la contraprestación mensual ya descrita. **Siete. Cinco. Rendición**. Mallplaza remitirá, a petición de la Dirección de Administración y Finanzas de la Municipalidad, un informe de recaudación correspondiente al mes calendario inmediatamente anterior, que contendrá, a lo menos: (i) el total de cobros efectuados a terceros por el uso de estacionamientos; (ii) las deducciones por devoluciones, anulaciones y reversas; (iii), la Recaudación Bruta Mensual resultante; (iv) el monto de la contraprestación equivalente al treinta y uno coma tres por ciento de dicha Recaudación Bruta Mensual; y, (v) el saldo del anticipo antes y después de la imputación del período, expresado en unidades de fomento. Dicho informe servirá de acreditación del monto de la contraprestación del período y de su imputación al anticipo. **Siete. Seis. Impedimentos**. Si por cualquier causa no imputable a Mallplaza, la explotación comercial de los estacionamientos fuere impedida o suspendida, no se devengará la contraprestación mensual mientras subsista dicho impedimento o suspensión, sin que ello

afecte, por sí solo, el derecho de Mallplaza a ocupar el terreno en concesión. Las estipulaciones de esta cláusula tienen carácter exclusivamente económico y se refieren únicamente al ejercicio de la explotación comercial de los estacionamientos, materia respecto de la cual la concesión reconocida en este instrumento conserva su contenido en los términos ya expresados. **OCTAVO: GASTOS.** Los gastos de Notaría a que da origen la presente escritura, así como los de anotación en el Conservador de Bienes Raíces, serán de cargo de ambas partes por mitades. **NOVENO: FACULTAD PARA REQUERIR INSCRIPCIONES.** Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir las anotaciones, inscripciones y subinscripciones que fueran procedentes en los registros correspondientes ante el Conservador de Bienes Raíces y toda autoridad u organismo competente. **DÉCIMO: DOMICILIO Y PRÓRROGA DE COMPETENCIA.** Para todos los efectos derivados del presente contrato las partes fijan domicilio en la ciudad de La Serena y se someten a la jurisdicción de sus tribunales. **DÉCIMO PRIMERO: MANDATO**. Las Partes confieren mandato suficiente por una parte, a los abogados, don Rodrigo Álvarez Hurtado y a don Fernando Nazer Castro y por la otra parte, a doña Josefa Saavedra Mota y a don Raimundo Figueroa Cruz para que, actuando conjuntamente un representante de cada parte, puedan ejecutar los actos y suscribir los instrumentos públicos y privados que fueren necesarios a fin de aclarar, rectificar o completar esta escritura en relación a las referencias de inscripciones actuales o anteriores, así como cualquier otro requisito no esencial que fuere necesario, a juicio de las Partes, para anotar o registrar la presente escritura en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. **DÉCIMO SEGUNDO: PERSONERÍA.** La personería de doña Daniela Andrea Norambuena Borgheresi para representar a la Municipalidad de La Serena consta en el Decreto Alcaldicio número cinco mil sesenta y dos, de fecha seis de diciembre de dos mil veinticuatro, y en los antecedentes que le han servido de fundamento. Por su parte, la personería de doña Mariana Carolina Lasalle Salinas y de doña Josefa Antonia Saavedra Mota, para representar a Plaza del Trébol SpA consta en escritura pública de fecha trece de octubre de dos mil veintiséis otorgada en la Notaria de Santiago de don Juan Ricardo San Martín. Los documentos citados no se insertan por expresa petición de las Partes y por haberlos tenido a la vista el Notario que autoriza. Minuta

redactada por los abogados don Rodrigo Álvarez Hurtado y doña Valeska Robledo Santander. En comprobante y previa lectura, firman.



DANIELA ANDREA NORAMBUENA BORGHERESI
C.I.Nº [redacted]
En rep. ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA SERENA



MARIANA CAROLINA LASALLE SALINAS
C.I.Nº [redacted]
En rep. PLAZA DEL TRÉBOL SpA



JOSEFA ANTONIA SAAVEDRA MOTA
C.I.Nº [redacted]
En rep. PLAZA DEL TRÉBOL SpA