

## CONTRATO DE ARRIENDO PLAZA ESTACIONAMIENTOS SUBTERRANEOS

### COMUNIDAD EDIFICIO PLAZA BUHLER

A

**J.I.S. PARKING SpA.**



En Osorno República de Chile, a 17 de Febrero del año dos mil veintidós comparecen, por una parte **J.I.S. PARKING SpA.**, RUT N° 76.063.822-6, representada, según se acreditará por don **CRISTIAN ANDRÉS INZUNZA GONZÁLEZ**, Cedula nacional de identidad N° 10.033.721-5, domiciliado en Avenida Matucana N° 40, comuna de Estación Central, en adelante también e indistintamente “**la Arrendataria**”; y por la otra, la **COMUNIDAD EDIFICIO PLAZA BUHLER**, rol único tributario N° 65.202.971-K, representada según se acreditará por doña **MARIA JOSE AGUILAR PRADO** chilena, casada y separada totalmente de bienes, asistente social, ambos con domicilio en la ciudad de Osorno en calle Dr. Guillermo Bühler número 2005, cédula nacional de identidad N° 13.901.563-0, en adelante e indistintamente “**la arrendadora**” quienes han convenido la celebración del siguiente contrato de arrendamiento de estacionamientos:

#### **PRIMERO: NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO**

El presente contrato corresponde a un contrato de arriendo de estacionamientos, que se rige, en primer término, por las estipulaciones del presente contrato y supletoriamente por las normas del Libro IV, Título XXVI, Artículo 1.915 y siguientes del Código Civil, en todo aquello que no fuere incompatible con su naturaleza legal.

#### **SEGUNDO: ANTECEDENTES DEL CONTRATO**

La **COMUNIDAD EDIFICIO PLAZA BUHLER** de acuerdo a lo consignado en el Reglamento de Copropiedad del mencionado Edificio, reducido a escritura pública de fecha veintitrés de Abril del año dos mil veinte, Repertorio número mil seiscientos sesenta y uno guion dos mil veinte suscrita en la Notaria de don Harry Winter Aguilera de Osorno, administra entre otros bienes comunes el subterránea destinado a estacionamientos del mencionado Edificio Plaza Bühler de la ciudad de Osorno.

En este contexto, la Asamblea Extraordinaria de propietarios, reducida a escritura pública de fecha dos de Febrero del año dos mil veintidós, Repertorio número quinientos cuarenta y cinco, acordó y aprobó arrendar el subterráneo de estacionamientos a la empresa **J.I.S. PARKING SpA**, causa suficiente para suscribir el presente contrato.

#### **TERCERO: DE LA SINGULARIZACION DEL INMUEBLE**

Los inmuebles arrendados corresponden a noventa y siete estacionamientos ubicados en el subterráneo del Edificio Plaza Bühler de Osorno, ubicado en calle Dr. Guillermo Bühler número dos mil cinco.

#### **CUARTO: DEL ARRIENDO**

Por el presente instrumento, la **COMUNIDAD EDIFICIO PLAZA BUHLER**, representada en la forma indicada en la comparecencia, da en arrendamiento a **J.I.S. PARKING SpA** para quien acepta su representante señalado en la comparecencia, 97 (noventa y siete) estacionamientos singularizados en la cláusula tercera del presente contrato, que se ubican

en nivel subsuelo del **EDIFICIO PLAZA BUHLER** de la ciudad de Osorno.



#### **QUINTO: DE LA AUTORIZACION PARA SUBARRENDAR**

Se deja constancia que, con la finalidad de optimizar y facilitar el correcto y adecuado uso de los estacionamientos, en este acto se faculta a la arrendataria para que en el giro de sus servicios pueda subarrendar los estacionamientos, ya sea por horas, fracción de día, días o semana, quedando expresamente autorizado para ello, sin necesidad de cláusula o convenio especial. Asimismo, no existe obligación alguna para la arrendataria de generar liberaciones de cobro a usuario y/o clientes que ocupen el estacionamiento. La arrendataria estará facultada para generar convenio con alguno de los locales comerciales asociados, con la finalidad de aportar a una buena experiencia de usuarios.

#### **SEXTO: RENTA DEL ARRENDAMIENTO**

La renta mensual del arrendamiento por los estacionamientos individualizados en la cláusula Tercera precedente corresponde a los siguientes:

1. Durante los primeros 06 meses, contados desde el inicio de la operación del parking, la renta mensual será de UF 0,4 por cada estacionamiento.
2. A contar del mes 07 al mes 12, la renta de arrendamiento mensual será de UF 0,6 por cada estacionamiento.
3. A partir del mes 13 de operación, la renta de arrendamiento será de UF 0,8 por cada estacionamiento.

#### **SEPTIMO: TARIFA DE ESTACIONAMIENTO:**

\$ 20 por minuto

El horario de funcionamiento del servicio de parking será de lunes a domingo, en horario de operatividad de locales asociado al edificio mencionado.

La arrendadora autoriza a la arrendataria, para adelantar y retrasar el inicio y término del horario de funcionamiento, motivado por la Pandemia.

#### **OCTAVO: PLAZO**

El presente contrato de arrendamiento tiene un plazo de vigencia de 2 años, contados desde la fecha de inicio de operación del parking, el cual, podrá ser renovado por periodos iguales de tiempo, dejando constancia que su renovación, se revisará al término del primer periodo y no antes.

#### **NOVENO: TERMINO ANTICIPADO**

Serán causales de desahucio y término anticipado del contrato de arriendo; el dedicar la propiedad arrendada a un fin distinto al previsto en este contrato por el cual detenta los estacionamientos. Además, la arrendadora no podrá poner término anticipado a este contrato, antes de los primeros 24 meses de vigencia.

#### **DECIMO: ENTREGA MATERIAL**

La entrega material de los estacionamientos se efectuará con esta fecha y deberán encontrarse totalmente desocupados, y en buen estado.



#### **DÉCIMO PRIMERO: OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDADORA**

Son especiales obligaciones de la arrendadora las siguientes:

- a) Entregar la documentación necesaria a JIS Parking para solicitud de patente comercial.
- b) Mantener la infraestructura de inmueble.
- c) Mantener una ocupación de al menos el 85% del total de uso comercial.
- d) Entregar punto eléctrico único para parking.
- e) Disponer un lugar para la instalación de cajero de cobro.
- f) Autorizar a personal de parking a utilizar comedores y servicios higiénicos.

#### **DÉCIMO SEGUNDO: OBLIGACION DE LA PARTE ARRENDATARIA**

Sin perjuicio de las obligaciones que correspondan por ley, son especiales obligaciones de la arrendataria las siguientes:

- a) Destinar los inmuebles arrendado a los fines propios de su giro.
- b) Facilitar el acceso a los estacionamientos arrendados al público en general.
- c) Entregar las llaves o dispositivos que permitan acceder a los estacionamientos.
- d) Mantener el aseo de espacio arrendado en buen estado.
- e) Correcto funcionamiento de equipos de parking.
- f) Proveer lo servicios de personal, designados exclusivamente para la administración del parking.

#### **DÉCIMO TERCERO: AUTORIZACIÓN A LA ARRENDATARIA**

En este mismo acto y sujeto al cumplimiento de las disposiciones del presente contrato y leyes y normativas aplicables y vigentes, la ARRENDADORA autoriza a la ARRENDATARIA para realizar las mejoras necesarias en los estacionamientos, siempre y cuando fuere estrictamente necesario para mejorar la calidad del servicio, previo aviso, coordinación y aprobación por parte de la universidad.

#### **DÉCIMO CUARTO: EXPROPIACIÓN**

En caso de que los inmuebles arrendados sean objeto de una expropiación, ya sea en todo o parte, se faculta a la parte arrendadora posterior a los primeros 24 meses de operación, para poner término unilateral al contrato sin responsabilidad, cargo ni indemnización alguna respecto de la arrendataria.

#### **DÉCIMO QUINTO: DECLARACIÓN**

La parte arrendataria declara expresamente que no posee contrato y/o promesa de contrato vigente de ninguna especie sobre los estacionamientos objeto de este contrato, mediante el cual se entregue, constituya o ceda la mera tenencia, el uso o el usufructo del todo o parte de los mismos a terceros, por todo el tiempo de vigencia del presente contrato, incluidas sus prórrogas o renovaciones; y que del mismo modo, no existen gravámenes, litigios pendientes, embargos y/o medidas cautelares que puedan afectar o menoscabar el uso y explotación comercial a que la arrendataria destinará los inmuebles arrendados, sin perjuicio de los gravámenes y obligaciones que recaen sobre las propiedades a esta fecha, con ocasión del arrendamiento.

Mediante la celebración de este contrato, las partes declaran cumplida toda promesa celebrada entre ellas relativa a los estacionamientos objeto de este instrumento,

otorgándose el más amplio, total y completo finiquito a este respecto, señalando que nada se adeudan, ni tienen cargos ni reservas de ninguna índole.



#### **DÉCIMO SEXTO: DECLARACION SOBRE SOCIEDADES Y PODERES**

Los comparecientes declaran y aseguran que sus respectivas representadas son empresas legalmente constituidas y vigentes; que son ellos personeros debidamente investidos por aquéllas para celebrar el presente contrato y que, por consiguiente, es plenamente eficaz y válido conforme al Derecho vigente. La exactitud de los hechos de que da cuenta la precedente declaración, es considerada una condición esencial y determinante para las partes en la celebración del presente contrato.

#### **DÉCIMO SEPTIMO: COORDINACION**

La coordinación de la ejecución del contrato se desarrollará a través de don CLAUDIO FUENTES SOUBELET, teléfono: 994506888, dirección electrónica: [mjaguilar@paillahue.cl](mailto:mjaguilar@paillahue.cl) [cfuentes@paillahue.cl](mailto:cfuentes@paillahue.cl), y por parte de la "Arrendataria" por don José Inzunza Toledo, teléfono: 981363243, dirección electrónica: [joseinzunza@jisparking.cl](mailto:joseinzunza@jisparking.cl).

Las partes dejan constancia que los medios de comunicación señalados son válidos para las comunicaciones y notificaciones derivados del presente Contrato. En caso de cambio de alguno de ellos, deberá ser notificado a la otra parte, bajo apercibimiento de tener por realizada cualquier comunicación o notificación realizada a los datos que aparecen en el Contrato.

#### **DÉCIMO OCTAVO: AUSENCIA DE SUBORDINACION Y DEPENDENCIA**

La Arrendadora deja expresa constancia que la arrendataria es una persona jurídica debidamente constituida, distinta de **Comunidad Edificio Plaza Bühler**, no relacionada, ni dependiente o coligada. En razón de lo anterior el personal dependiente de la arrendataria J.I.S. PARKING SpA., no tiene vinculación jurídica alguna con la Arrendadora, sea laboral, civil o administrativa, no existiendo en consecuencia, relaciones de dependencia directa e inmediata o de cualquier otra naturaleza. Las partes declaran que el presente contrato constituye un contrato de arrendamiento de estacionamientos, en el que no existen los elementos de subordinación que determinan otra clase de relación, de manera que el arrendatario no estará sujeto a fiscalización directa e inmediata y tampoco existirá a su respecto subordinación o dependencia. En consecuencia, a la **Comunidad Edificio Plaza Bühler**, no le asiste obligación alguna de efectuarle a la arrendataria y su personal imposiciones en algún organismo de Seguridad Social o de responder a cualquier título por derechos u obligaciones ajenas a este contrato de arrendamiento de estacionamientos, como tampoco asumir responsabilidad por enfermedades profesionales o accidentes, que se produzcan a causa o con ocasión de este contrato de arrendamiento.

#### **DÉCIMO NOVENO: REGIMEN LABORAL, HIGIENE Y SEGURIDAD**

La Arrendataria se obliga a dar cumplimiento estricto y cabal de las disposiciones establecidas en el Libro Segundo del Código del Trabajo, "Protección del Trabajador" respecto del personal bajo su dependencia y subordinación. Particularmente se obliga a contratar bajo su exclusiva responsabilidad administrativa y laboral a los trabajadores que empleará para la prestación de los servicios, como, asimismo, llevar el control de ellos durante el desarrollo de los mismos.

La arrendataria declara conocer las reglamentaciones, normas, leyes y demás disposiciones sobre seguridad e higiene vigentes en la República de Chile para el tipo de trabajo, materia



del presente contrato y libera a la **COMUNIDAD EDIFICIO PLAZA BUHLER** de cualquier responsabilidad debido a la inobservancia de estas disposiciones.

La arrendataria será responsable de controlar todos los riesgos que se presenten durante la prestación del servicio objeto de este contrato y hasta el término de dicho servicio. Se deja expresa constancia que la arrendataria será responsable, ante cualquier siniestro laboral que sufra algún trabajador suyo, durante la prestación del servicio.

De esta forma, se compromete por este instrumento, al cumplimiento cabal de las materias estipuladas en la Ley N° 16.744 sobre Accidentes del Trabajo y Enfermedades Profesionales y todo otro cuerpo legal y reglamento relacionado con ella, debiendo poner en práctica lo siguiente:

- Reglamento especial de Higiene y Seguridad para Contratistas y Subcontratistas y el suyo propio;
- Comité Paritario, si procediere;
- Capacitación a los trabajadores sobre los riesgos generales y específicos de las actividades a realizar.
- Provisión de los Elementos de Protección Personal necesarios para cada actividad que se realice.
- Aplicación de un Programa de Prevención, si procediere;
- Contar con un Experto en Prevención de Riesgos, si procediere;
- Llevar permanentemente un control estadístico de los accidentes que ocurrieren en el estacionamiento.
- Pago oportuno y mensual de las cotizaciones de los trabajadores, por concepto de la mencionada Ley.
- Cualquier otra obligación que las leyes, reglamentos y/o el Contratista General contemplen.

#### **VIGÉSIMO: CESION DE DERECHOS**

Dada la naturaleza Intuito Persona que tienen los derechos y obligaciones contenidos en el presente contrato no podrán ser objeto de cesión o transferencia a terceras personas. La arrendataria se obliga a no ceder en forma alguna, total o parcialmente los derechos y obligaciones que nacen del presente contrato. La infracción a esta disposición dará derecho a la **COMUNIDAD EDIFICIO PLAZA BUHLER** a dar término anticipado al presente contrato. De la misma forma la arrendataria se obliga a no ceder los documentos justificativos de créditos que emanen del presente contrato de prestación de servicios.

#### **VIGESIMO PRIMERO: PUBLICIDAD Y TRANSPARENCIA**

La arrendataria autoriza a la **COMUNIDAD EDIFICIO PLAZA BUHLER** y consiente expresamente, en los términos señalados en el artículo cuarto de la Ley N° 19.628, para que esta haga uso, difunda y publicite los antecedentes personales y disposiciones que se establecen en el presente contrato, excluyendo solo aquellos que conforme a la citada ley tengan el carácter de datos sensibles. La arrendataria autoriza especialmente a la **COMUNIDAD EDIFICIO PLAZA BUHLER** para publicar en su portal web, imagen o fotografía, nombre y apellidos, profesión o actividad, edad, prestación y objeto del contrato.

#### **VIGESIMO SEGUNDO: DECLARACION DE INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES**

La arrendataria declara que no le asiste inhabilidad o incompatibilidad alguna para celebrar el presente contrato, particularmente las establecidas en la Ley N° 20.129 y Ley N° 21.091.

En relación a dicha declaración, la arrendataria asume desde ya la responsabilidad que su falta de veracidad pudiere acarrear a la COMUNIDAD EDIFICIO PLAZA BUHLER, asumiendo la obligación de indemnizar todo tipo de daño que en tal sentido se pudiere generar en contra de la COMUNIDAD EDIFICIO PLAZA BUHLER y sus funcionarios



#### **VIGESIMO TERCERO: DECLARACION LEY 20.393 Y D.L. 211**

La arrendataria declara conocer los alcances y sanciones que establece la Ley N° 20.393, sobre responsabilidad penal de las personas jurídicas, por los delitos de lavado de activos, financiamiento del terrorismo, cohecho a funcionarios públicos nacionales o extranjeros, receptación, negociación incompatible, apropiación indebida y administración desleal; tal como consta en **Anexo** al presente contrato.

Además, la arrendataria declara que no ha incurrido en prácticas que podrían constituir una infracción o atentado a la libre competencia conforme el Art. 3° del D.L. N° 211 para la obtención del presente contrato y que no ha sido sancionado jurisdiccionalmente en esta materia.

#### **VIGESIMO CUARTO: EXENCION DE RESPONSABILIDAD**

La pérdida, destrucción o daño de cualquier naturaleza que sufran los elementos de trabajo y materiales de que haga uso la arrendataria, serán de su exclusivo cargo y no habrá en consecuencia lugar a indemnización alguna.

#### **VIGESIMO QUINTO: SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL**

La arrendataria se obliga a contratar y mantener vigente, en beneficio de los usuarios del parking, una póliza de seguro de responsabilidad civil con coberturas asociado principalmente a robo y daños sufridos por los vehículos estacionados en recintos del Asegurado. Dicha póliza deberá considerar un monto asegurado, no inferior a UF 2000.

#### **VIGÉSIMO SEXTO: ORDEN DE AUTORIDAD.**

Las partes dejan constancia que, si por causa de restricciones de movilidad, debidamente decretadas por la autoridad sanitaria en el marco del estado de excepción derivado de la Pandemia COVID-19, se hace completamente imposible, el funcionamiento del servicio de parking en su totalidad, la renta acordada se reducirá al 70% del valor establecido en la cláusula sexta.

#### **VIGESIMO SEPTIMO: JURISDICCION**

Toda duda o dificultad que se produzca entre las partes con motivo u ocasión de la ejecución del presente contrato, sea que se refiera a su interpretación, existencia, cumplimiento o resolución, será resuelta por los Tribunales Ordinarios de Justicia de Santiago.

#### **VIGESIMO OCTAVO: DOMICILIO**

Para todos los efectos legales, las partes fijan su domicilio en la ciudad de OSORNO y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales de Justicia.

#### **VIGESIMO NOVENO: EJEMPLARES DEL CONTRATO**

El presente instrumento se firma en tres ejemplares iguales y del mismo tenor, quedando dos de ellos en poder de la arrendadora y uno en poder de la arrendataria.

**TRIGESIMO: PERSONERIAS**



La personería de don Marcelo Inzunza González, por **J.I.S. PARKING SpA**, consta de escritura pública de fecha 30 de julio de 2012 otorgada en la Notaría de Santiago de don Jaime Morandé Orrego.

La personería de doña MARIA JOSE AGUILAR PRADO para representar a la COMUNIDAD EDIFICIO PLAZA BUHLER, consta del ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA de fecha 16 de Agosto del 2021 reducida a de escritura pública otorgada con fecha 24 de Agosto del 2021 bajo el Repertorio N.- 4413 de la Notaría de don Abdallah Fernández Atuez de Osorno.



.....  
María José Aguilar Prado  
C.I.N.: 13.901.563-0

**P.p. Comunidad Edificio Plaza Bühler**  
**RUT: 65.202.971-K**



.....  
Cristian Andrés Inzunza González  
C.I.N.: 10.033.721-5

**P.p. J.I.S. PARKING SpA.**  
**RUT: 76.063.822-6**

**AUTORIZO UNICAMENTE LA FIRMA DE: DOÑA MARIA JOSE AGUILAR PRADO, C.I.NAC.N° 13.901.563-0, EN REPRESENTACION DE COMUNIDAD EDIFICIO PLAZA BUHLER, R.U.T.N° 65.202.971-K, SEGUN SE ACREDITO.-**  
En Osorno, Republica de Chile a, 17 de Marzo del 2022.-

**AUTORIZO LA FIRMA DEL ANVERSO SOLAMENTE DE DON CRISTIAN ANDRES INZUNZA GONZALEZ, C.N.I. 10.033.721-5, EN REP. DE J.I.S. PARKING SPA. RUT: 76.063.822-6, COMO LA ARRENDATARIA, QUIEN ACREDITA IDENTIDAD CON SU CEDULA DE IDENTIDAD RESPECTIVA. SANTIAGO 23 DE MARZO DE 2022.**

A large, stylized handwritten signature in blue ink, written over the notary seal.



**DECLARACION JURADA**

**LEY N° 20.393 Y D.L. 211**

Yo, Cristian Andrés Inzunza González, cédula de identidad N° 10.033.741-K, con domicilio en Avenida Matucana N°40, comuna de Estación Central, en representación de la empresa/institución JIS Parking SpA, Rol Único Tributario N° 76.063.822-6, con domicilio en Av. Matucana 40.

Declaro conocer los alcances, regulaciones y sanciones contenidas en la Ley 20.393, sobre responsabilidad penal de las personas jurídicas, por los delitos de lavado de activos, financiamiento del terrorismo, cohecho a funcionarios públicos nacionales o extranjeros, soborno, receptación, negociación incompatible, apropiación indebida y administración desleal. Asimismo, declaro conocer las conductas o prácticas que podrían constituir una infracción o atentado a la libre competencia conforme el Art. 3° del D.L. N° 211.

Declaro conocer los canales que el Banco ha puesto a su disposición para denunciar cualquier hecho constitutivo de delito relacionado con la ley citada:

- Página web [www.santander.cl](http://www.santander.cl)
- Correo electrónico: [cristianinzunza@jisparking.cl](mailto:cristianinzunza@jisparking.cl)
- Carta certificada dirigida al Encargado de Prevención de Delitos de la arrendadora (correo electrónico), comuna de Osorno.