CONTRATO PRESTACIÓN DE SERVICIOS

SR INMOBILIARIA S.A.

A

J.I.S.PARKING SpA

En Santiago, a 30 de enero de 2015, entre don **Rodrigo De Diego Calvo**, chileno, casado, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad N° 10.193.981-2, y don **Fernando Moyano Pérez**, chileno, casado, abogado, cédula nacional de identidad N° 8.668.460-8, ambos en representación de la sociedad **SR INMOBILIARIA S.A.**, sociedad del giro inmobiliario, rol único tributario N° 76.002.124-5, todos domiciliados para estos efectos en calle Rosario Norte N° 660, piso 6, comuna de Las Condes, Santiago, en adelante también **"CAI"**, por una parte; y, por la otra, don **José Benito Inzunza Espinoza**, cédula nacional de identidad N° 5.581.573-9, en representación de la sociedad **J.I.S.PARKING SpA**, rol único tributario N°76.063.822-6, ambos domiciliados en calle Matucana N° 40, comuna de Estación Central, ciudad de Santiago, en adelante también **"el Prestador"**, se ha convenido el siguiente contrato para la prestación de un servicio, en adelante también "el Contrato":

PRIMERO: **SR INMOBILIARIA S.A.** es arrendataria con opción de compra del inmueble ubicado en calle Chacabuco N°70, ciudad de concepción, Rol de Avalúo N° 40-1, donde se está el centro comercial denominado Punto Vivo Chacabuco.

SEGUNDO: Por el presente instrumento, **CAI** autoriza al **Prestador**, para que éste desarrolle los servicios consistentes en la administración y explotación de los estacionamientos ubicados en el inmueble individualizado en la cláusula precedente y que se detallan en el plano que firmado por las partes forma parte integrante del presente contrato, pudiendo sólo controlar la entrada y salida de vehículos y cobrar una contraprestación por el servicio referido. La denominación o marca comercial será **"J & S Parking".**

El Prestador deberá efectuar los servicios en forma diligente, oportuna y eficaz, para lo cual deberá contar con todo el personal y procedimientos técnicos adecuados, actuando siempre por su cuenta y riesgo.

El Prestador tendrá la obligación de fiscalizar en terreno, en forma continua y permanente, la ejecución de los servicios de administración de estacionamientos.

TERCERO: El Prestador tendrá la responsabilidad de dirigir, supervisar, fiscalizar, controlar, administrar, coordinar, programar y ejecutar técnicamente los servicios de acuerdo a las condiciones fijadas en el presente contrato. Respecto de lo anterior, esta sociedad ejecutará, bajo su cuenta y riesgo, todos los servicios que son objeto del presente contrato, mediante el personal de su exclusiva subordinación y dependencia, idóneo, con amplio conocimiento y dominio de las funciones que le corresponda efectuar, el cual será contratado directamente por esta sociedad con sujeción y estricto cumplimiento a la legislación laboral y a lo establecido en la Ley N° 20.123, asumiendo desde luego toda la responsabilidad por las obligaciones legales y contractuales que puedan originarse, surgir o derivarse de su desarrollo o ejecución, incluyendo las de tipo laboral, previsional y por accidentes del trabajo. En consecuencia, no existirá vinculación jurídica alguna entre el personal de esta sociedad con CAI y/o con el Prestador.

CUARTO: El Prestador se obliga a cumplir y hacer respetar los sistemas y normas de ingreso y seguridad dentro del centro comercial, debiendo acatar las instrucciones y ordenes vigentes en dicho recinto que imparta su administrador.

Asimismo, todo daño, desperfecto, fractura y/o menoscabo que puedan sufrir los bienes de que se encuentren en los estacionamientos y en los recintos en donde se prestan los servicios objeto de este contrato, serán de exclusiva responsabilidad del Prestador quien estará obligado a su reparación.

QUINTO: El Contrato comenzará a regir desde **01 de febrero de 2015** y terminará el día **31 de enero de 2016**.

Sin perjuicio de lo anterior, durante toda la vigencia del Contrato y en cualquier momento, CAI podrá poner término anticipado al presente contrato, sin expresión de causa y sin responsabilidades ni cargos de ninguna clase para con el Prestador, dando aviso por carta certificada dirigida al domicilio del Prestador señalado en la comparecencia, o al espacio en que se desarrollará el servicio, con a lo menos 30 días de anticipación a la fecha en que decida terminar el Contrato, la que se indicará expresamente en la misma carta.

El Prestador no podrá arrendar ni ceder el Contrato ni los derechos que de él emanen, sin previa autorización de CAI, dada en forma expresa y por escrito. CAI queda facultada para ceder y/o constituir en garantía el presente Contrato y/o los derechos, acciones y créditos que a su favor emanan del mismo y, en general, para realizar cualquier acto, contrato o convención respecto de los bienes y derechos aquí mencionados, así como de arrendar y explotar espacios al interior de los estacionamientos en que se desarrollarán los servicios.

Sin perjuicio de lo anterior, el Prestador queda autorizado para instalar, en el espacio de estacionamientos indicado en la cláusula segunda, la infraestructura necesaria para la explotación de los servicios, la que comprenderá básicamente en una caja de atención al cliente, barreras para controlar la entrada y salida de automóviles, cajero automático para pago de estacionamiento y cámaras de CCTV.

Al término de la vigencia original, el Contrato se renovará automáticamente por períodos iguales de 1 año, salvo que alguna de las partes manifieste su voluntad de ponerle término mediante carta certificada dirigida al domicilio de la otra parte indicado en la comparecencia, con a lo menos 60 días de anticipación al vencimiento respectivo o a la prórroga que estuviese corriendo.

SEXTO: **Renta.** La renta mensual por la autorización de explotación y administración de estacionamientos, que pagará el Prestador a CAI, empezará a regir y será exigible 01 de febrero de 2015, y será la suma equivalente a **U.F. 40** mas **I.V.A** suma que será aumentada cada 12 meses en un **10%,** correspondiendo aplicar el primer reajuste a contar de 01 de febrero de 2016.
El Prestador deberá informar ventas netas mensuales dentro de los primeros 5 días del mes siguiente y se obliga a mantener por el plazo de cinco años todos los libros y registros donde consten los antecedentes contables, balances, informes de stock e inventarios de mercaderías y registro de todas las ventas que se hayan efectuado. Asimismo, deberá contar con un sistema de registro aprobado por el Servicio de Impuestos Internos, a objeto de facilitar el cálculo de la facturación neta. Por este acto, la Prestadora faculta a CAI, a sus representantes y auditores, a examinar todos los libros y registros ya indicados, así como toda y cualquier documentación o registro que posibilite, a juicio de CAI, constatar el total de las ventas del Prestador. Para tal efecto, CAI tendrá libre acceso a los documentos o sistemas de control, debiendo mantener la confidencialidad respecto de la información contenida en ellos.

El pago se efectuará mediante depósito bancario o transferencia electrónica a la cuenta corriente N° 28852568 de CorpBanca a nombre de la empresa CAI Gestión Inmobiliaria S.A. En caso que los pagos se efectúen con cheques o vales vistas, estos deben ser girados nominativamente a nombre de "CAI S.A.".

SÉPTIMO: **Horario de funcionamiento.** Lunes a domingo entre 8:00 a 22:30 horas.

OCTAVO: **Servicios básicos.** El Prestador se obliga a pagar puntualmente todas las cuentas de electricidad, teléfono, agua y otros servicios básicos utilizados por ella en el espacio en que se deben prestar los servicios objeto de este Contrato.

NOVENO: **Normas de Conducta.** El personal del Prestador destinado al funcionamiento del servicio y atención de público en los estacionamientos, especialmente en lo referente a vestuario, uso de baños, publicidad e iluminación, deberá adecuar su actuar a los estándares de imagen, calidad, seguridad y categoría correspondientes a los centros comerciales VIVO en el que se encuentra ubicado el espacio en que se desarrollarán los servicios; acordando expresamente las partes que CAI no se hará responsable por multas ni por la pérdida de mercadería, ni de los perjuicios al espacio de estacionamientos en que se prestarán los servicios con ocasión de incendios, inundaciones, filtraciones, explosiones, robos, roturas de

cañerías, huelgas o movilización, efectos de humedad o del calor o por cualquier otro hecho que no provenga de su propio dolo.
El PRESTADOR conforme a esta cláusula deberá contratar una póliza de seguros de todo riesgo de su cuenta y cargo, respecto de daños que puedan ocasionarse en los bienes de propiedad de CAI, del PRESTADOR o de terceros, debiendo designar como beneficiario a CAI en lo referido a los bienes de su propiedad. Además, el PRESTADOR deberá contratar una póliza de responsabilidad civil general, que cubra lesiones corporales, muerte y daños materiales a terceros, incluyendo lucro cesante y daño moral, responsabilidad contractual, como asimismo, cobertura de gastos de defensa (cuyo pago no afectará los límites establecidos en la póliza). El límite de indemnización debe ser a lo menos de UF 4.000 (mil unidades de fomento) por responsabilidad civil y UF 500 por daños de bienes de propiedad de CAI, del PRESTADOR o de terceros, monto por siniestro o evento.

Si el seguro contratado contempla deducibles, éstos deberán garantizarse mediante Boleta de Garantía Bancaria, pagadera a la vista, a favor de CAI. Estos documentos deben ser entregados a CAI a la fecha de inicio del contrato.

La Póliza de Seguro podrá tener una vigencia anual, debiendo ser renovada con una anticipación no inferior a 60 días de su vencimiento. La no renovación oportuna habilitará a CAI para poner término anticipado al Contrato y hacer efectiva la garantía que se encuentre vigente. Igual procedimiento se aplicará a las boletas de garantía para cubrir eventuales deducibles.

DÉCIMO: **Desarrollo de giro de CAI.** El Prestador quedará impedido de modo absoluto de prestar aquellos servicios que no se encuentren contemplados en la cláusula segunda, dando derecho a CAI para demandar los eventuales perjuicios producidos y solicitar la terminación anticipada de conformidad a la cláusula que sigue.

UNDÉCIMO: **Causal de terminación anticipada del contrato.** La ocurrencia de alguna de las siguientes circunstancias, dará derecho a CAI a poner término ipso facto al presente Contrato:
1.- Si el Prestador destina el espacio o presta servicios a un objeto comercial distinto al señalado en este contrato.
2.- Si el Prestador arrienda a un tercero o cede los derechos que emanan a su favor en el presente contrato.
3.- Si el Prestador no mantiene los estacionamientos en perfecto estado de conservación y aseo.
4.- Si el Prestador es multado por algún organismo fiscalizador por incumplimiento de la ley.
5.- Si el Prestador mantiene los estacionamientos o los bienes y servicios que ofrece de manera tal de perjudicar la imagen corporativa de los centros comerciales VIVO.
6.- Si el Prestador incurre en mora o el simple retardo en el pago de una o más rentas mensuales y demás obligaciones emanadas del presente contrato; así como la quiebra o notoria insolvencia del mismo.
7.- En general, si el Prestador incumple cualquier obligación emanada del presente Contrato.

DÚODECIMO: **Incumplimientos.** En el evento que el Prestador incumpla y/o se retrase en el pago de las rentas, o servicios básicos, o garantía, por dos períodos o más, y sin perjuicio de los demás derechos que le asisten a CAI en virtud del contrato y la ley, esta última podrá suspender el suministro de los servicios básicos, la que se llevará a cabo 48 horas después de despachada la comunicación en que se requiere de pago a el Prestador, lo que es aceptado expresamente en este acto por el Prestador. Dicha comunicación deberá ser despachada por carta certificada y se entregará en la dirección del Prestador señalado en la comparecencia y/o en el espacio en que se desarrollarán los servicios.

DÉCIMO TERCERO: **Información de Morosidad.** El Prestador autoriza a CAI a comunicar a los registros públicos de información de morosidades y protestos, o a los sistemas de información comercial, cualquier situación de incumplimiento, retardo y/o mora en el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato, tales como el no pago de la renta, los gastos comunes, y/o cualquier otra suma de dinero que se adeude por el Prestador. Los costos inherentes a aclarar la información en el evento de pago serán de cargo del Prestador. Para tal efecto, CAI otorgará certificados de pago sólo una vez cumplidas las obligaciones por parte del Prestador.

DÉCIMO CUARTO: Declaración representaciones. Las partes declaran y aseguran que sus respectivas representadas, si correspondiere, son empresas legalmente constituidas y vigentes; que son ellos personeros debidamente investidos por aquellas para celebrar el presente Contrato y que, por consiguiente, es plenamente eficaz y válido conforme al derecho positivo. 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.

VIGÉSIMO QUINTO: Declaración cumplimiento.
El Prestador declara que, a la fecha ha dado estricto cumplimiento a las normas que se refieren a los delitos de lavado de dinero, financiamiento del terrorismo y cohecho a funcionario público nacional o extranjero, tanto para las personas naturales como de la Ley 20.393 sobre responsabilidad penal de las personas jurídicas, que no ha sido condenado por tales conductas con anterioridad y que sus representantes no han sido citados de acuerdo con lo señalado en el artículo 22 de la Ley, comprometiéndose por el presente instrumento a mantener tal cumplimiento durante toda la vigencia de este contrato, obligándose, asimismo, a no incurrir en o desarrollar, en caso alguno, por sí, o a través de cualquiera de sus dueños, directores, administradores, representantes, agentes o dependientes en general, ningún tipo de actividad o conducta que pudiera afectar el cumplimiento de tales normas por CorpGroup Activos Inmobiliarios S.A. (CAI S.A.) y filiales o cualquier empresa del Grupo CorpGroup.

CAI Gestión Inmobiliaria S.A. no permite en caso alguno, y prohíbe expresamente a sus arrendatarios o proveedores, efectuar en su nombre o en su beneficio, o en el nombre o beneficio de cualquiera de las empresas integrantes del grupo de empresas al que pertenece, cualquier especie de pago a funcionarios de gobierno o de cualquier tipo de repartición o institución pública, así como pagar propinas u otro tipo de dádivas en dinero, en especies, invitaciones o en beneficios intangibles, que no sean los precios o tarifas contemplados por la ley.

DÉCIMO SEXTO: Domicilio. Para todos los efectos legales del presente contrato, las partes fijan sus domicilios en la comuna y ciudad de Santiago y se someten a la Jurisdicción de sus Tribunales de Justicia.

DÉCIMO SÉPTIMO: Gastos. Todos los gastos, derechos e impuestos que demande el presente contrato serán de cargo exclusivo del Prestador.

PERSONERÍA. La personería de don **Rodrigo De Diego Calvo** y de don **Fernando Moyano Pérez** para representar a la sociedad **SR INMOBILIARIA S.A.**, consta en la escritura pública de fecha 03 de agosto de 2011, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie y de fecha 08 de octubre de 2014, otorgada en la Notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo.
La personería de **José Benito Inzunza Espinoza**, para representar a la sociedad **J.I.S.PARKING SpA,** consta de escritura pública de fecha 10 de septiembre de 2014, otorgada ante el Notario Público de Santiago Jaime Morande Orrego.

No se insertan éstos documentos por ser conocidos de las partes y del Notario que autoriza.- El presente instrumento se otorga en 3 ejemplares del mismo tenor, quedando 2 en poder de CAI y 1 en poder de la parte Prestadora.

Rodrigo De Diego Calvo
P.p. SR Inmobiliaria S.A.

Fernando Moyano Pérez
P.p. SR Inmobiliaria S.A.

V° B°
LEGAL
FISCALIA CAI

José Benito Inzunza Espinoza
P.p. J.I.S.PARKING SpA

AUTORIZACIÓN NOTARIAL AL DORSO

AUTORIZO LA FIRMA DEL ANVERSO DE DON JOSE BENITO INZUNZA ESPINOZA, C.N.I. 5.581.573-9, EN REP. DE JIS PARKING SpA. RUT: 76.063.822-6. SANTIAGO 19 DE FEBRERO DE 2015.-

EDUARDO DIEZ MORELLO NOTARIO PUBLICO SANTIAGO

Humberto Pinto Concha
Notario Suplente
34° NOTARIA DE SANTIAGO
EDUARDO DIEZ MORELLO

CONTRATO de PRESTACION de SERVICIOS por ADMINISTRACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS

804

CAI	Punto Vivo Chacabuco	Chacabuco 70, Concepción	071-2014

ANTECEDENTES ARRENDATARIA

Razón Social Arrendataria	**J.I.S Parking Spa**
RUT	76.063.822-6
Dirección Legal	Calle Matucana N° 40, Estación Central, Santiago
Dirección Particular	Calle Matucana N° 40, Estación Central, Santiago
Nombre Fantasía	J & S Parking
Rubro	Administración de estacionamientos en Mall Vivo San Fernando
Representante Legal 1	José Benito Inzunza Espinoza
RUT	5.581.573-9
Contacto	Cristian Inzunza — Cel.: Teléfono: 9-642-3773
Cliente	Antiguo (X) / Nuevo — Correo e: cristianinzunza@jysparking.cl

CONDICIONES DEL CONTRATO

Nº LOCAL	**Estacionamientos del Strip**	Superficie Local Mts²	**2625**
Días de habilitación		Superficie Área Mesas Mts²	N/A
Fecha remodelación		Superficie Bodega Mts²	N/A
		Superficie Terraza Mts²	N/A

PLAZO DEL CONTRATO

Duración Contrato	**1 año**
Fecha Inicio	**01-02-2015**
Fecha Vencimiento	**31-01-2016**
Renovación	**automática**

CONDICIONES DE RENTA		Afecto IVA (X) / Exento IVA	
Tarifa Arriendo Mínimo	UF 40,0 Más IVA		0
Tarifa Arriendo Porcentual	N/A		
TAM Anterior	N/A		
TAM Ppto.	N/A		
Reajuste	10%	Fecha primer reajuste	01-02-2016
Fecha Inicio Renta	01-02-2015	Pago Primera Renta	N/A
T.A.M diciembre	N/A		

OTRAS OBLIGACIONES			
Gastos Comunes	N/A	Cuota Arquitectura U.F.	N/A
Fondo Promoción	N/A		
Pago Servicios	SI	Cuota Renovación U.F.	N/A
CUOTA INCORPORACIÓN	N/A		N/A

GARANTÍAS			
Monto Garantía: UF	N/A		N/A
Tipo Garantía :		Nº Cuotas	

OBSERVACIONES:

1) Renovación automática por períodos iguales y sucesivos de 1 año cada uno, salvo que cualquiera de las partes manifieste su intención de no renovar mediante carta certificada con a lo menos 60 días de anticipación a la fecha de término original o prórroga.
2) Contempla seguros por Responsabilidad Civil y por Daños a Terceros por UF 4.000 y UF 500 respectivamente
3) Horario de Atención 08:00 a 22:30 hrs. Sistema de cobro automático (cajero automático).
4) Debe informar ventas netas mensuales dentro de los 5 primeros días del mes siguiente.

V°B° Jefe Comercial	V°B° J/S Gerente Comercial	V°B° Gerente Comercial	V°B° Gerente Finanzas