



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

**DE ESTACIONAMIENTO Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS**

En Santiago de Chile, a 01 de Diciembre de 2014, comparece, por una parte, comparecen: **MALL PASEO SAN BERNARDO SPA**, Rol Único Tributario 76.197.065-8, representada por don **JORGE CHUCRE MANZUR HAZBÚN**, chileno, casado, arquitecto, cédula nacional de identidad N° 6.538.820-0, el fondo, la sociedad y su representante con domicilio para efectos de este contrato en San Jose 672, San Bernardo, Región Metropolitana, en adelante "la Arrendadora" y/o "**PASEO SAN BERNARDO**" por una parte, y por la otra don **JOSÉ BENITO INZUNZA ESPÍNOZA**, cédula nacional de identidad N° 5.581.573-9, en representación de la sociedad JIS PARKING SPA, Rol Unico Tributario N°76.063.822-6, ambos domiciliados en calle Matucana N 40, comuna de Estación Central, ciudad de Santiago, en adelante también "El Arrendatario", se ha convenido el siguiente contrato para la prestación de un servicio, en adelante también el Contrato":

**PRIMERO: MALL PASEO SAN BERNARDO SPA** es arrendataria, con expresas facultades para subarrendar, del inmueble ubicado en Eyzaguirre N° 650 San Bernardo, Rol de Avalúo N° 2123-09.

Este Centro Comercial, se caracteriza por otorgar a los locatarios en él establecidos, el acceso a un conjunto de instalaciones, equipamiento y máquinas, y prestar a sus usuarios los servicios de administración, mantenimiento, conservación y publicidad, necesarios para desarrollar en óptimas condiciones las actividades comerciales de los distintos locales que lo integran.

Las características particulares del Centro Comercial son aquellas que se contienen en los documentos que se suscriben conjuntamente con este contrato, y todas aquellas



modificaciones que el Arrendador le introduzca en el futuro, en su interior sea por voluntad propia o por disposiciones de autoridad.

**ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN PRIVADO SAN BERNARDO SOCIEDAD ANONIMA**, con fecha 5 de Septiembre del año 2006 otorgó, en la Notaría de Santiago de don Samuel Klecky Rapaport, una escritura pública bajo el repertorio N°1.434 la cual contiene las Normas Generales del Paseo San Bernardo, por las que se rigen los contratos de arrendamiento particulares de cada uno de los salones o locales de uso comercial (S.U.C.), en adelante también "las Normas Generales". El señalado documento corresponde al Anexo A, el cual, para todos los efectos legales, se entenderá formar parte integrante del presente contrato.

La arrendataria declara conocer y aceptar, en todas sus partes, el señalado Reglamento. Esta declaración constituye cláusula esencial y determinante de este contrato y por ende ese Reglamento deberá ser considerado para los efectos de la interpretación de la presente convención.

**SEGUNDO:** Por el presente instrumento, **MALL PASEO SAN BERNARDO SPA** arrienda al Arrendatario, para que éste desarrolle los servicios consistentes en la administración y explotación de los estacionamientos, el espacio correspondiente a 430 plazas de estacionamientos ubicados en los niveles -1, -2 y -3 del inmueble individualizado en la cláusula precedente, las cuales el arrendatario declara conocer y aceptar en el estado en que actualmente se encuentran.

La denominación o marca comercial será "**JIS Parking**".

Por su parte se autoriza al arrendatario a subarrendar el servicio de lavados de vehículos, bajo la modalidad de "Centro de Lavado", que estará ubicado en el nivel -1 del estacionamiento, bajo un alto estándar de calidad. Se deja constancia que el subarrendamiento no podrá ser más gravoso ni amplio que los términos, condiciones y plazos establecidos en este contrato de arrendamiento y sus modificaciones, aún

las posteriores a esta fecha. Asimismo, los subarrendatarios deberán conocer y cumplir las Normas Generales del Mall, así como acatar las instrucciones y políticas de este.

Asimismo, se autoriza a la arrendataria a subarrendar el servicio de radio taxis, donde se otorgará un beneficio exclusivo para llevar diariamente a tres funcionarios del mall en forma gratuita. Se deja constancia que el subarrendamiento no podrá ser más gravoso ni amplio que los términos, condiciones y plazos establecidos en este contrato de arrendamiento y sus modificaciones, aún las posteriores a esta fecha.

El Arrendatario 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.

La explotación de los estacionamientos incluye la administración y la mantención de las áreas de circulación asociadas a dichas plazas de estacionamiento.

El Arrendatario tendrá la obligación de fiscalizar en terreno, en forma continua y permanente la ejecución de los servicios de administración de estacionamientos, centro de lavado y radio taxis.

El giro comercial del espacio arrendado, objeto de este contrato, será exclusiva y únicamente el rubro comercial de prestaciones de explotación de playa de estacionamientos y lavado de vehículos bajo la denominación comercial o nombre de fantasía de "J&S Parking".

Esta denominación o nombre no podrá ser cambiada, ni modificada comercializando productos o servicios distintos de aquellos taxativamente señalados en el párrafo anterior ni modificar la denominación comercial sin autorización previa y por escrito, dada por "la Arrendadora" a "la Arrendataria" vía la suscripción de un anexo, modificación o un nuevo contrato de arrendamiento. El Arrendatario declara conocer



que esta denominación ha sido un elemento fundamental para la celebración de este contrato, por lo que las partes le dan carácter de esencial.

Ninguna estipulación del presente contrato, Anexos y de las Normas Generales, podrá ser interpretado como limitativa del derecho de "la Arrendadora" para celebrar otros contratos a favor de terceros, con iguales o similares giros o rubros comerciales.

Las 430 plazas de estacionamientos entregadas consideran 12 de ellas para estacionamientos de uso exclusivo de la administración del Centro Comercial. Asimismo, el arrendatario entregará 20 tarjetas liberadas de estacionamientos, para uso exclusivo de la administración.

El Arrendatario declara conocer y aceptar que en caso que el Centro Comercial decida realizar el proyecto de placa comercial en el nivel -1 del estacionamiento, el mismo utilizará 62 plazas de estacionamiento

El Arrendatario queda autorizado para instalar, en el espacio de estacionamiento del **MALL PASEO SAN BERNARDO SPA** señalado en la cláusula primera, la infraestructura necesaria para la explotación de los servicios, la que comprenderá básicamente en una caja de atención y recaudación con capacidad al menos para 2 operadores, cuatro barreras; 2 validadores de tickets, 2 emisores de tickets para controlar la entrada y salida de automóviles, 4 lectores de patentes con sistema LPR, 32 cámaras de CCTV, chicharra y espejo en accesos.

A más tardar, dentro de Abril 2015, el Arrendatario instalará a su costo y operará el sistema plaza a plaza, de modo de indicarle al público por medio de luces rojas y verdes la disponibilidad de espacio de estacionamientos, la cual también se expondrá al público general en las dos entradas del estacionamiento, ubicadas en calles Urmeneta y San José.

Asimismo, a contar del segundo año de vigencia del presente contrato, el arrendatario deberá instalar, a su costo, al menos 2 cajas de cobro automático de estacionamientos. Para la implementación de este punto, los locales del Centro Comercial que cuenten con descuento para el uso del estacionamiento para sus clientes, deberán haber incorporado en sus boletas un código de barra, que permita hacer efectivos dichos descuentos.

Será responsabilidad y obligación del Arrendatario, solicitar y obtener los correspondientes permisos, patentes y demás autorizaciones necesarias para el funcionamiento del inmueble arrendado, de acuerdo a los fines indicados en este. La falta de permisos, patentes y demás autorizaciones necesarias para el funcionamiento de la Arrendataria no la eximirá del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que asume en virtud del presente contrato, en especial del pago de la renta de arrendamiento en los plazos y condiciones convenidas.

**TERCERO:** El Arrendatario 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.

El horario de funcionamiento del Estacionamiento deberá ser desde las 7 de la mañana hasta 11 de la noche, de lunes a domingo. El cierre definitivo del estacionamiento deberá ser a la 1:00 am, cierre que realiza personal de seguridad del Mall. En caso de extensión de horario por fechas especiales como navidad, el funcionamiento del estacionamiento deberá extenderse una hora adicional luego del cierre de las tiendas, coordinado previamente con la administración de Mall Paseo San Bernardo

Asimismo, el horario para la entrada y salida de proveedores será determinado por la Administración de Mall Paseo San Bernardo, el cual será debidamente comunicado al arrendatario.



Respecto de lo anterior, esta sociedad ejecutar bajo su cuenta y riesgo, todos los servicios que son objeto del presente contrato, mediante 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 el Arrendatario con sujeción y estricto cumplimiento a la legislación laboral y a lo establecido en las normas relativa a la subcontratación del Código del Trabajo, asumiendo desde luego toda la responsabilidad por las obligaciones legales y contractuales que puedan originarse, surgir o derivarse de su desarrollo o ejecución, incluye las de tipo laboral, previsional y por accidentes del trabajo. En consecuencia, no existirá vinculación jurídica alguna entre el personal de esta sociedad con **MALL PASEO SAN BERNARDO SPA** y/o con la sociedad arrendataria y propietaria del inmueble.

El Arrendatario se obliga a cumplir y hacer respetar las normas legales que dice relación con el la explotación de playas de estacionamiento, en especial aquellas relacionadas con estacionamientos para discapacitados, así como los sistemas y normas de ingreso y seguridad dentro de los recintos de **MALL PASEO SAN BERNARDO SPA**.

Asimismo, todo daño, desperfecto, factura y/o menoscabo que puedan sufrir los bienes que se encuentren en los estacionamientos y en los recintos en donde se prestan los servicios objeto de este contrato y que se hayan ocasionado con motivo de la prestación del servicio, serán de exclusiva responsabilidad del Arrendatario quien estará obligado a su reparación.

En la explotación de los servicios de playa de estacionamiento, el arrendatario deberá contar con personal idóneo. Asimismo, el personal deberá estar identificado con la imagen corporativa del Arrendatario. (polerón, polera, casaca, gorra, credencial individual, u otros).



superficie arrendada signifique dentro de la superficie total mensual arrendada de "PASEO SAN BERNARDO", y se calculará incluyendo el monto total mensual de los gastos, equivalentes a UF 6 más IVA.

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

El pago del "gasto común" se hará en la forma establecida en el Capítulo IX de las Normas Generales.

**OCTAVO:** Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, la obligación, del arrendatario de tomar, pagado por éste, un seguro de incendio de la superficie arrendada, por el valor real por el cual la respectiva compañía responda de las instalaciones, y muebles del arrendatario, excluido el sitio, siendo el beneficiario el propio arrendatario. Si no se cumple esta obligación, el arrendatario responderá de todo siniestro de incendio, aunque sea originado por caso fortuito o por fuerza mayor. Además, el arrendador, por cuenta del arrendatario, podrá renovar el o los seguros comprometidos, hasta con anticipación de 30 días, al vencimiento respectivo, caso en el cual éste deberá pagar las respectivas primas o devolver las sumas pagadas, con más el máximo de interés que la ley permite estipular.

El arrendador no responderá, en manera alguna, por los perjuicios que puedan producirse al arrendatario con ocasión de robos, incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías de agua o gas, uso de ascensores, si los hay, efectos de la humedad o del calor, etc.

Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, la prohibición que tiene el arrendatario, y que éste acepta, de introducir, en la superficie arrendada cualquiera



Será responsabilidad exclusiva del arrendatario la correcta instalación y/o mantención de la señalética instalada, tanto al interior como exterior del inmueble y de la calidad de los materiales empleados, y áreas comunes del estacionamiento, debiendo rehacer, sin costo alguno para la Arrendadora, y en el más breve plazo, cualquier letrero mal ejecutado o que resulta deteriorado o destruido durante el periodo que dure el presente contrato. Asimismo, será el arrendatario responsable de la demarcación adecuada de los espacios asignados a los estacionamientos.

El Arrendatario será responsable ante terceros de todo daño, detrimento o perjuicio que ocasione con motivo de los servicios, cualquiera sea su causa u origen.

Las tarifas horarias cobradas por el Arrendatario deberán ser previamente aprobadas por el Arrendador.

El Arrendador entregará una bodega para uso exclusivo como oficina por parte del arrendatario.

El arrendatario deberá instalar un bicicletero, el cual deberá mantener en perfecto estado de conservación.

**CUARTO:** El plazo fijo del presente contrato se extenderá desde el 01 de Diciembre de 2014 hasta el 31 de Diciembre de 2021.

Cumplido el plazo inicial, el contrato se renovará automáticamente por periodos iguales y sucesivos de 24 meses cada uno, si ninguna de las partes manifiesta su intención de ponerle término mediante carta certificada despachada por notario público enviada con anticipación mínima de 180 días al vencimiento del respectivo período a la dirección señalada en la comparecencia.

Las partes podrán de común acuerdo, en cualquier momento durante la vigencia del contrato, acordar su prórroga por los períodos y términos que en cada oportunidad se establezcan.

La Arrendataria no podrá subarrendar ni ceder, en todo o en parte, el contrato de arrendamiento ni los derechos que de él emanen, sin previa autorización escrita de "la Arrendadora", que constare por escrito mediante carta firmada ante Notario por el representante legal de la Arrendadora.

No obstante lo anterior, la Arrendataria podrá subarrendar individualmente espacios para estacionamiento de clientes y/o no clientes de **MALL PASEO SAN BERNARDO SPA**

Al término del Arrendamiento, por vencimiento del plazo contractual o terminación anticipada, el Arrendatario se obliga a cesar en su explotación y a restituir la superficie arrendada a la Arrendadora conforme más adelante se señala. El hecho de que el Arrendatario o un tercero continuare con la explotación de la superficie arrendada después de finalizada la vigencia del Arrendamiento, no podrá ser interpretado como prórroga o tácita reconducción.

Una vez terminada la vigencia del presente contrato, ya sea por vencimiento de su plazo o por su terminación anticipada ipso facto, la restitución de la superficie arrendada se realizará con sujeción a lo siguiente:

a) El día del vencimiento del plazo de vigencia pactado en la presente cláusula o en caso de su terminación anticipada, el Arrendatario se obliga a cesar inmediatamente en la explotación de la superficie arrendada.

Si una vez vencido el plazo indicado en el párrafo anterior, el Arrendatario continuare con la explotación de la superficie arrendada, la Arrendadora podrá solicitar, a los Tribunales Ordinarios que se designan más adelante, que ordene materializar el inmediato cierre y restitución de la superficie arrendada, por cuenta y cargo del

Arrendatario. Las partes facultan irrevocablemente a los Tribunales Ordinarios mencionados para que a petición del Arrendadora ordene el cierre y la restitución de la superficie arrendada a través de la correspondiente medida cautelar. El Arrendatario reconoce y acepta, por una parte, la facultad de la Arrendadora para solicitar tal medida cautelar y, por la otra, el derecho del Tribunal para decretarla, con o sin audiencia del Arrendatario. En caso que sea necesario recurrir al Tribunal para obtener el cierre y/o la restitución de la superficie arrendada, dicha restitución se entenderá materializada, para efectos de la multa que se pacta más adelante, en la fecha en la cual la Arrendadora pueda disponer libremente de la superficie arrendada y se encuentre en condiciones de ser arrendado nuevamente a terceros.

b) Al término del contrato de Arrendamiento, por cualquier causa, el Arrendatario deberá restituir a la Arrendadora la superficie arrendada en las mismas condiciones en que lo recibió, salvo que la Arrendadora aceptare la restitución con las mejoras, transformaciones e instalaciones que hubiere efectuado el Arrendatario, sin que le asista a este último derecho en cuanto al cobro de contraprestación ni indemnización alguna.

En virtud de lo anterior si la Arrendadora no acepta la restitución con mejoras, transformaciones e instalaciones de acuerdo a lo señalado en el párrafo precedente, el Arrendatario deberá restituir la superficie arrendada libre de todas las instalaciones de su propiedad que hayan sido introducidas por éste. El retiro de las instalaciones señalado precedentemente deberá ser realizado sin detrimento para la superficie arrendada y sin detrimento para las instalaciones y mobiliario incorporados por la Arrendadora, y siempre de acuerdo a lo indicado por el Departamento de Arquitectura de la Arrendadora, la cual deberá aprobar por escrito el cumplimiento de lo establecido en este párrafo.

c) El mero retardo en la restitución de la superficie arrendada, hará incurrir al Arrendatario en una multa en favor de la Arrendadora, equivalente a quince (15) Valores Mínimos Mensuales según monto que éste haya tenido el último mes de vigencia del contrato, sin perjuicio que por cada día de atraso en la restitución de la superficie

arrendada, el Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora una multa de monto equivalente a cuatro treintavas partes (4/30) de Valor Mínimo Mensual por día de atraso, la que deberá pagarse conjuntamente con la restitución, entendiéndose que ésta no se ha producido en tanto los respectivos pagos no se hubieren realizado.

d) Con ocasión de la restitución se levantará acta, haciendo constar las condiciones de entrega y las reservas de derechos que las partes estimaren pertinentes.

e) La utilización de alguno de los procedimientos indicados precedentemente, no implicará renuncia al ejercicio de otras vías que tuviere la Arrendadora para obtener la restitución de la superficie arrendada.

Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, que, en caso de abandono de la superficie arrendada, por parte del arrendatario, acarreará -en contra de éste- las siguientes consecuencias:

1º Responderá de todo perjuicio de daño emergente, de lucro cesante y de daño moral que ocasione con tal acción;

2º Autorizará al arrendador para tomar de inmediato posesión del inmueble dado en arrendamiento, y para disponer de inmediato del bien raíz, sea para ocuparlo por sí y/o los suyos, sea para entregarlo en arrendamiento, en comodato, en precario o en cualquiera otra forma, a terceros..

3º Perderá la parte de renta de arrendamiento que haya pagado, cualquiera que sea el tiempo que falte por cumplir.

4º Perderá todo derecho a que se le restituya parte alguna de la garantía, aunque no se hayan producido perjuicios en el inmueble.

5º El arrendador no responderá, en forma alguna, de las cosas dejadas en el inmueble por el arrendatario que lo abandona, especies que podrán ser llevadas a una

Casa de Martillo, bajo inventario y por cuenta del arrendatario, precisamente para subastarlas en su favor.

**QUINTO:** La renta de arrendamiento mensual será la cantidad de 60 Unidades de Fomento más I.V.A., más un valor porcentual de un 5% sobre las ventas netas mensuales de la explotación de la playa de estacionamiento, ingreso de centro de lavado e ingreso de radio taxis más IVA. A contar del 01 de Diciembre de 2015, la renta de arrendamiento ascenderá a la cantidad de 70 Unidades de Fomento más IVA más un valor porcentual de un 5% sobre las ventas netas mensuales de la explotación de la playa de estacionamiento más IVA.

El pago del “valor mínimo mensual reajutable” o del “valor porcentual” se hará en la forma establecida en el Capítulo VII de las Normas Generales contenidas en el Anexo A del presente contrato.

Todos los valores estipulados en el presente contrato serán gravados más I.V.A.

La renta de arrendamiento pactada en la presente cláusula, se comenzará a pagar a contar del 01 de Diciembre de 2014, por mes anticipado. La apertura del local deberá ser realizada el mismo día señalado.

Se entenderá que se ha producido mora, por el simple retardo en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones del presente contrato o si el arrendatario no paga la renta, mes a mes, en el plazo convenido. Desde ese momento, el arrendador tendrá derecho para percibir interés de 3% mensual, sobre la renta impaga, sin perjuicio de su derecho de hacer cesar el contrato, por incumplimiento.

Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, que el incumplimiento del arrendatario de la obligación de pagar, en tiempo oportuno, la renta correspondiente en dos períodos de renta consecutivos o no, autoriza, al arrendador para solicitar la terminación ipso facto del presente contrato. Además, deberá pagar, a título de

multas, las rentas que queden por devengar hasta el término del período original de vigencia del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, así como el intereses del máximo que la ley permite estipular, por todo el tiempo en que esté en mora o simple atraso de pagar cada cuota y las costas extrajudiciales y judiciales del caso.

**SEXTO:** Son causales de terminación anticipada e inmediata del presente contrato, sin derecho a indemnización alguna para el Arrendatario, las siguientes:

- 1.- Si el Arrendatario destina la superficie arrendada para un objeto comercial distinto al señalado en el presente este contrato.
- 2.- Si el Arrendatario cede los derechos que emanan a su favor en el presente contrato.
- 3.- Si el Arrendatario no mantiene los estacionamientos en perfecto estado de conservación y aseo.
- 4.- Si el Arrendatario no mantiene póliza de seguro de responsabilidad civil vigente.
- 5.- Si el Arrendatario mantiene los estacionamientos o los bienes y servicios que ofrece de manera tal de perjudicar la imagen corporativa del Mall.
- 6.- La no prestación a los clientes de MALL PASEO SAN BERNARDO de el servicio de estacionamiento de manera ininterrumpida durante el horario de funcionamiento del Mall.
- 7.- Si el Arrendatario 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.
- 8.- El no cumplimiento de las normas legales o meramente administrativa que regulen el cobro y uso de estacionamientos en Centros Comerciales.
- 9.- En general, si el Arrendatario incumple cualquier obligación emanada del presente Contrato.

**SÉPTIMO:** La Arrendataria concurrirá al pago de los Gastos Comunes del Centro Comercial "MALL PASEO SAN BERNARDO" a prorrata de lo que la superficie de la

clase de materiales de fácil combustión, inflamables y/o explosivos, materias primas o productos que, en cualquiera forma, pongan en peligro de incendio, corrosión u otro daño, del inmueble, éste mismo, sus instalaciones, artefactos, cerraduras, puertas, ventanas, cielos, pinturas, papeles murales, llaves, jardines y demás. Asimismo, y en razón de la antigüedad y naturaleza del edificio, queda prohibido, al arrendatario, cargar sobre los pisos más de 500 kg. por metro cuadrado.

**NOVENO:** La arrendataria autoriza expresamente a la arrendadora para que, en el evento que la arrendataria se retrase en el pago de sus rentas de arrendamiento, gastos comunes o bien, los gastos derivados del área de expansión por dos períodos o más y sin perjuicio de los demás derechos que le asisten a la arrendadora en virtud del contrato y la ley, la arrendadora podrá suspender en forma inmediata los servicios de suministros de electricidad y agua potable si es que hubiera, al inmueble de la arrendataria.

**DECIMO:** Todos los gastos que se generen por la autorización de las firmas del presente contrato y otros documentos serán de cargo de "la Arrendataria", como asimismo, los impuestos de timbres que graven los documentos suscritos por "la Arrendataria".

**DECIMO PRIMERO:** La Arrendataria se obliga a mantener los términos del presente acuerdo en estricta confidencialidad de manera que ni él, ni sus representantes, ni sus dependientes, ni Arrendatario es de servicios, ni ninguna persona que directa o indirectamente se relacione con la arrendataria y que haya tomado conocimiento de

los términos o condiciones contenidos en el presente contrato, podrá bajo pretexto alguno darlos a conocer a terceros, cualquiera sea la naturaleza de dichos terceros.

La infracción a la obligación de confidencialidad sea que dicha infracción sea cometida por los representantes o dependientes a cualquier título de la arrendataria o por cualquiera otro que se relacione directa o indirectamente con ella, o que hubiere recibido tal información de parte de cualquiera de los señalados, hará incurrir a la arrendataria en una multa consistente en 3.000 Unidades de Fomento.

Asimismo, la infracción de este compromiso otorgará la facultad a la arrendadora para poner término anticipado al presente contrato.

**DECIMO SEGUNDO:** La Arrendadora queda expresa e irrevocablemente facultada por la Arrendataria para: a) efectuar operaciones de factoring o descuento de las facturas que den cuenta de rentas devengadas, así como también, b) para efectuar el descuento de los pagarés, letra o el propio contrato de arriendo incluso para cederlo en garantía de las obligaciones propias del Arrendador.

Asimismo, la Arrendataria otorga mandato mercantil especial, irrevocable y gratuito a la Arrendadora para que actuando este último a nombre y representación de aquella, suscriba, incluso autocontratando, uno o más pagarés a la orden de **MALL PASEO SAN BERNARDO S.P.A.**, a fin de documentar en esta forma el o los saldos en contra de la arrendataria que en cualquier época arroje el presente contrato, incluyendo los respectivos intereses y multas.

El o los pagarés que se suscriban en virtud de este mandato podrán extenderse a la vista y en caso de no pago devengarán la tasa de interés máxima convencional para operaciones de crédito de dinero en moneda nacional. El pagaré correspondiente

podrá ser suscrito por cualquier apoderado de la Arrendadora designado al efecto por éste relevándose al mandatario de rendir cuenta de su gestión.

**DECIMO TERCERO:** A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que la recibe; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, la arrendataria entrega a la arrendadora, en garantía, la cantidad de UF 140 que se pagan en este acto, que esta también se obliga a restituir por igual equivalencia dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que la haya sido entregada, a su satisfacción, la propiedad arrendada, quedando desde ahora autorizado la arrendadora para descontar de la garantía, el valor de los deterioros producidos solo por uso indebido o negligencia y perjuicios de cargo de la arrendataria que se hayan ocasionado, como asimismo el valor de las cuentas pendientes de energía eléctrica, agua y otros que sean de cargo de la arrendataria.

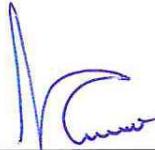
La arrendataria no podrá en caso alguno imputar la garantía al pago de la renta de arrendamiento, ni aún tratándose de la renta del último mes.

En virtud de este contrato, el arrendatario autoriza expresamente a la arrendadora para informar a DICOM S.A. y a cualquier otro organismo de publicación de informaciones comerciales, el eventual incumplimiento en el pago de la renta de arrendamiento.

**DECIMO CUARTO:** Sin perjuicio de los seguros que el Arrendatario contrate voluntariamente para cautelar sus intereses, deberá contratar a su propio costo, a satisfacción y a nombre de MALL PASEO SAN BERNARDO, las siguientes pólizas de seguro:

**DECIMO SÉPTIMO:** Cualquier duda o dificultad que surja entre las partes con motivo del presente Contrato o de sus anexos, documentos complementarios o modificatorios, ya se refiera a su interpretación, aplicación, cumplimiento, terminación, resolución, validez o a cualquier otra causa relacionada con este Contrato, incluidas las controversias sobre jurisdicción y competencia que puedan suscitarse, las partes fijan domicilio en la comuna de Santiago y se someten a la competencia de sus Tribunales Ordinarios de Justicia.

El presente convenio se suscribe en dos ejemplares de igual fecha, tenor y validez, quedando uno en poder de cada una de las partes.



---

**MALL PASEO SAN BERNARDO SPA**  
JORGE CHUCRE MANZUR HAZBÚN



---

**JIS PARKING SPA**  
JOSÉ BENITO INZUNZA ESPÍNOZA

Autorizo la firma de don, José Benito Inzunza Espinoza, C.I. Nº 5.581.573-9 nacional, quien manifestó hacerlo en representación de "Jis Parking SpA", como Arrendatario solamente.- Santiago, 24 de Febrero del 2015.-



UC