

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

DE ESTACIONAMIENTO Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS

En Santiago de Chile, a 15 de Enero de 2015, comparecen: la sociedad **ESPACIO CENTRO MAIPU SPA**, Rol Único Tributario 76.201.414-9, representada por don **JORGE CHUCRE MANZUR HAZBÚN**, chileno, casado, arquitecto, cédula nacional de identidad N° 6.538.820-0, todos con domicilio, para efectos del presente instrumento, en calle don Carlos Numero 2898, piso 2, oficina 1, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, en adelante "la Arrendadora" y/o "**ESPACIO CENTRO MAIPU**" 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 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 Arrendatario", se ha convenido el siguiente contrato para la prestación de un servicio, en adelante también el Contrato":

PRIMERO: **ESPACIO CENTRO MAIPU SPA**, es propietaria de un Centro Comercial, bajo el nombre **ESPACIO CENTRO MAIPU** el cual posee su dirección principal en Av. Pajaritos N° 1968, ex 1960 y Chacabuco número # 40 para ingreso de vehículos, Comuna de Maipú, que corresponde al lote A Uno, del plano de fusión archivado en el Conservador de Santiago bajo el número 45768 con fecha de 30 de Marzo del año 2012, comuna de Maipú, que según sus títulos dicho inmueble tiene los siguientes deslindes particulares: NORTE, en cuarenta y siete metros con calle Chacabuco; SUR, en cuarenta y siete metros con propiedad de don Arturo Asenjo; ORIENTE, en treinta y dos metros con calle Pajaritos; PONIENTE, en treinta y dos metros con lote dos del mismo plano. Lo adquirió por compra que hizo a **FONDO DE INVERSION PRIVADO MAIPÚ**, según escrituras de fechas 30 de diciembre del año 2011 y 3 de abril del año 2012, otorgada en la Notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo. El título de dominio consta a fojas 35726 número 54298 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente año 2012.

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.

SEGUNDO: Por el presente instrumento, **ESPACIO CENTRO MAIPU SPA** arrienda al Arrendatario, para que éste desarrolle los servicios consistentes en la administración y explotación de los estacionamientos, el espacio correspondiente a 66 plazas de estacionamientos ubicados en los niveles -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"**.

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.

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 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 66 plazas de estacionamientos entregadas consideran la entrega de una de ellas para estacionamientos de uso exclusivo de la administración del Centro Comercial. Asimismo, el arrendatario entregará 3 tarjetas liberadas de estacionamientos, para uso exclusivo de la administración.

El Arrendatario queda autorizado para instalar, en el espacio de estacionamiento del **ESPACIO CENTRO MAIPÚ 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 1 operador, 2 barreras; 1 validador de tickets, 1 emisor de tickets para controlar la entrada y salida de automóviles, 8 cámaras de CCTV, chicharra y espejo en accesos.

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 8:00 de la mañana hasta 21:30 de la noche, de lunes a viernes. Sábados desde las 09:00 hasta las 21:30 hrs y Domingo desde las 10:00 hasta las 14:00 hrs. El cierre definitivo del estacionamiento deberá ser a las 21:30 hrs., cierre que realiza personal de seguridad del Centro Comercial. 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 Espacio Centro Maipú. Asimismo, el horario para la entrada y salida de proveedores será determinado por la Administración de Espacio Centro Maipú, 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 **ESPACIO CENTRO MAIPU 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 **ESPACIO CENTRO MAIPU 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).

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 arrendatario deberá instalar y/o mantener un bicicletero, el cual deberá mantener en perfecto estado de conservación.

CUARTO: El plazo fijo del presente contrato se extenderá desde el 01 de Enero de 2015 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 **ESPACIO CENTRO MAIPU 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.

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.



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.

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 que se señala en la siguiente tabla:

- Desde el mes 1 al mes 12, la renta de arrendamiento ascenderá a la cantidad de \$ 1.000.000 mensuales más IVA;
- Desde el mes 13 al mes 24, la renta de arrendamiento ascenderá a la cantidad de \$1.000.000 mensuales más IVA, incrementada en el porcentaje en el que haya aumentado el IPC en los 12 meses anteriores al 15.01.2016, dividido por el valor de la Unidad de Fomento al 15-01-2016, más el 5% de las ventas netas del mes respectivo, más IVA;
- Desde el mes 25 al mes 36, la renta de arrendamiento ascenderá a la cantidad pagada en el periodo anterior, más un reajuste del 5%, más el 5% de las ventas netas del mes respectivo, más IVA;
- Desde el mes 37 al mes 48, la renta de arrendamiento ascenderá a la cantidad pagada en el periodo anterior, más un reajuste del 2,5%, más el 5% de las ventas netas del mes respectivo, más IVA;
- Desde el mes 49 al mes 60, la renta de arrendamiento ascenderá a la cantidad pagada en el periodo anterior, más un reajuste del 5%, más el 5% de las ventas netas del mes respectivo, más IVA;
- Desde el mes 61 al mes 72, la renta de arrendamiento ascenderá a la cantidad pagada en el periodo anterior, más un reajuste del 2,5%, más el 5% de las ventas netas del mes respectivo, más IVA;
- Desde el mes 73 al mes 82, la renta de arrendamiento ascenderá a la cantidad pagada en el periodo anterior, más un reajuste del 5%, más el 5% de las ventas netas del mes respectivo, más IVA;



El pago del "valor mínimo mensual reajutable" o del "valor porcentual" se hará en la forma establecida en el Clausulas V y VI 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 15 de Enero de 2015, 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 Centro Comercial.
- 6.- La no prestación a los clientes de ESPACIO CENTRO MAIPU de el servicio de estacionamiento de manera ininterrumpida durante el horario de funcionamiento del Centro Comercial.
- 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 "ESPACIO CENTRO MAIPU" a prorrata de lo que la superficie de la superficie arrendada signifique dentro de la superficie total mensual arrendada de "ESPACIO CENTRO MAIPU", y se calculará incluyendo el monto total mensual de los gastos, equivalentes a UF 3 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 VII 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

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



ESPACIO CENTRO MAIPU SPA

JORGE CHUCRE MANZUR HAZBÚN



JIS PARKING SPA

JOSÉ BENITO INZUNZA ESPÍNOZA

AUTORIZO SOLAMENTE LA FIRMA DE DON JOSE BENITO INZUNZA ESPINOZA, C.N.I. 5.581.573-9, EN REP. DE JIS PARKING SPA. RUT: 76.063.822-6, QUIEN ACREDITA IDENTIDAD, CON SU CEDULA DE IDENTIDAD RESPECTIVA.. SANTIAGO 29 DE ABRIL DE 2015.-



AUTORIZACION NOTARIAL AL DORSO