



CONTRATO DE CONCESIÓN DE ESTACIONAMIENTOS

ENTRE

INVERSIONES LOS ÁNGELES 2017 SpA

Y

J.I.S. PARKING SpA

En Santiago de Chile, a 1 de enero de 2022, entre:

- (i) **INVERSIONES LOS ÁNGELES 2017 SpA**, sociedad del giro de su denominación, Rol Único Tributario N° 76.761.584-1, representada, según se acreditará, por la sociedad **IFB Inversiones Limitada**, Rol Único Tributario N° 76.005.073-3, y ésta a su vez actúa representada por don **Pablo Fleischmann Chadwick**, cédula de identidad número 14.166.258-9, y don **Nicolás Barros Solar**, cédula de identidad número 14.123.494-3, todos domiciliados en esta ciudad, Avenida El Golf N°82, piso 10, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, en adelante como el “**Cliente**”, por una parte, y por la otra,
- (ii) **J.I.S. PARKING SpA**, Rol Único Tributario N°76.063.822-6, representada, según se acreditará por don **Marcelo Alejandro Inzunza González**, chileno, casado, publicista, cédula de identidad N° 10.033.741- k, ambos domiciliados en esta ciudad, Avenida Matucana N° 40, comuna de Estación Central, Región Metropolitana, en adelante e indistintamente el “**Concesionario**” y conjuntamente con el Cliente las “**Partes**”,

se ha convenido el siguiente contrato de concesión (el “**Contrato**”):

PRIMERO: Individualización del inmueble.

El Cliente es arrendatario con opción de compra del inmueble denominado “**Centro Comercial Los Ángeles**”, ubicado en Avenida Alemania número 831, comuna de Los Ángeles, Región del Biobío, en adelante el “**Centro Comercial**”. El Centro Comercial está conformado por un edificio compuesto por un local destinado a supermercado (el “**Supermercado**”), 35 locales comerciales adicionales y 132 estacionamientos (los “**Estacionamientos**”).

El Cliente arrendó el Centro Comercial a su propietario, MetLife Chile Seguros de Vida S.A., según consta en la escritura pública otorgada en la Notaría de Santiago de don Roberto Antonio Cifuentes Allel, de fecha 8 de marzo de 2018 y en las escrituras públicas otorgadas en la Notaría de Santiago de don Hernán Cuadra Gazmuri de fechas 18 de junio de 2019 y 8 de noviembre de 2019, y que la Concesionaria declara conocer y aceptar en todas sus partes. El Inmueble se encuentra inscrito actualmente a nombre de MetLife Chile Seguros de Vida



S.A. a fojas 4182, número 3044, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Ángeles correspondiente al año 2018.

El Centro Comercial, por sus propias características, constituye un conjunto de bienes corporales e incorporeales, ordenados a optimizar las actividades comerciales que en él se desarrollan, brindándole a los comerciantes en él establecidos, conjuntamente con el acceso a las instalaciones y equipamiento que lo conforman, los servicios de administración, mantenimiento, conservación y demás necesarios que estime el Cliente, con el objeto de desarrollar en óptimas condiciones las actividades comerciales de los distintos locales que lo integran.

SEGUNDO: Concesión.

En este acto y por el presente instrumento, el Cliente, representado en la forma indicada en la comparecía, autoriza la concesión de los Estacionamientos a la Concesionaria, la que representada en la forma indicada, la acepta para sí.

El presente contrato, queda ligado exclusivamente a los Estacionamientos ubicados en el Centro Comercial, singularizado en la cláusula Primera precedente.

A continuación se detallan las tarifas a utilizar para los usuarios de los estacionamientos:

Régimen de cobro de tarifas público general:

\$20 por minuto.

Beneficio clientes Supermercado:

Por compras sobre \$3.000: 60 minutos liberados.

Por compras sobre \$10.000: 120 minutos liberados.

Para aplicar los beneficios señalados precedentemente, el cliente del Supermercado debe mostrar la boleta de su compra. Asimismo, para generar el beneficio es obligatorio que el supermercado desarrolle un código de barra en sus boletas. Esto será asesorado por la Concesionaria.

El horario de funcionamiento del servicio de parking será de lunes a sábado en horario de 09:00 a 21:00 horas, quedando a criterio de la Concesionaria el horario de funcionamiento para los días domingos.

La Concesionaria autoriza al Cliente, para adelantar y retrasar el inicio y término del horario de funcionamiento, como consecuencia de las instrucciones impartidas por las autoridades competentes por la pandemia o por otras causas.



TERCERO: Vigencia.

El presente contrato permanecerá vigente hasta el **31 de diciembre de 2022**.

Antes del término del Contrato, las partes evaluarán la continuidad del servicio y las condiciones futuras del mismo. Habrá libertad para las Partes de decidir la continuidad del presente Contrato bajo las nuevas condiciones comerciales.

Sin perjuicio a lo anterior, el Cliente podrá poner término inmediato a la concesión, sin derecho de indemnización alguna para el Concesionario y sin necesidad de aviso previo, en los siguientes casos:

- 1) En caso de paralización parcial o total en las actividades del Concesionario en relación al objeto de la concesión, excepto que se trate de razones de fuerza mayor debidamente calificadas por el Cliente.
- 2) En caso de notorio detrimento de la calidad del servicio.
- 3) En caso de dos o más infracciones a lo acordado en el presente contrato.
- 4) En caso de incumplimiento o contravención por parte del Concesionario o su personal de cualquiera de las obligaciones y prohibiciones que le impone el presente Contrato, así como cualquier otra disposición de orden legal, reglamentaria o administrativa.
- 5) Incumplimiento de cualquier orden, instrucción, resolución, etc., emanada de alguna autoridad que diga relación con el incumplimiento por parte del Concesionario de sus obligaciones legales o las que dicen relación con el Cliente.

En todos los casos señalados precedentemente el día en que expire el Contrato, el Concesionario se deberá retirar en forma inmediata de los Estacionamientos, retirando los equipamientos y haciendo restitución de cualquier instalación proveída por el Cliente, pudiendo así el Cliente operar el parking directamente sin el Concesionario.

CUARTO: Precio.

El Concesionario no deberá pagar mensualmente suma alguna por los primeros 12 meses de vigencia del presente contrato.

A contar del mes 13, las partes evaluarán en forma conjunta y definitiva el acuerdo comercial de pago en el futuro por el presente Contrato, que podrá o no estar relacionado a las ventas del Concesionario.

QUINTO: Obligaciones del Concesionario.

El Concesionario queda especialmente obligado a:

- a. Proporcionar servicio tecnológico de control de los Estacionamientos o servicio de parking, como las maquinarias que usarán para el cálculo del tiempo en que estarán usando los Estacionamientos los clientes del Centro Comercial para efectuar el cobro.
- b. Adiestrar, enseñar, capacitar al personal del Cliente y operadores del Centro Comercial para un buen uso de los estacionamientos. Además el Concesionario será responsable



- de que su personal cuente con la debida acreditación para operar los sistemas de parking, cuente con la capacitación requerida y credencial que lo identifique.
- c. Se obliga a pagar y mantener al día las patentes comerciales y permisos que correspondan al giro del negocio.
 - d. Responder ante todas las autoridades que tengan competencia para fiscalizar su accionar, tales como Servicio de Impuestos Internos, Sernac, Municipalidad, etc. cumpliendo cabal y estrictamente con la normativa vigente.
 - e. Dar estricto cumplimiento a la Ley número 20.967 que regula el cobro de servicios de estacionamientos.
 - f. Cumplir exigencias legales y reglamentarias tales como emisión de boletas, facturas, etc.
 - g. Mantener en lugares visibles, las tablas de cobros por los periodos de tiempo correspondientes.
 - h. Llevar una contabilidad fidedigna que incluya todas las operaciones realizadas en el contexto de la concesión, y un registro de ventas mensuales el que deberá ser puesto a disposición del Cliente para los efectos de determinar sus ventas.
 - i. Pagar todo tipo de multas impuestas por la autoridad por faltas o incumplimientos de obligaciones normativas, tributarias, comerciales, etc.
 - j. Tener en funcionamiento el sistema de parking durante el horario en que el Centro Comercial atiende público o el que se determinen por las Partes.
 - k. Implementar un *software* de administración, confiable y transparente, que mensualmente arroje un informe que desglose: ventas por día, resumen de movimiento (flujos) y detalle de mensual.
 - l. Queda estrictamente prohibido vender tarjetas de estacionamientos a personas o empresas que no tengan relación alguna con el Centro Comercial, salvo dueños de locales que no operen los locales directamente.

SÉPTIMO: Autorización inspecciones.

Para los efectos de verificar y calificar el cumplimiento del objeto de la presente concesión, el Cliente podrá efectuar inspecciones según lo estime conveniente, a través de uno o más representantes designados al efecto.

OCTAVO: Caducidad del plazo del Contrato.

En caso que se solicite judicialmente, sea en forma voluntaria o forzosa, la liquidación de la Concesionaria, o si ésta iniciare un procedimiento de reorganización concursal judicial o extrajudicial, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 57 número 1 letra c) de la Ley número 20.720, o incurriere en notoria insolvencia, el Cliente podrá optar por declarar la caducidad del plazo de vigencia del presente Contrato y exigir, en consecuencia, la restitución de los Estacionamientos, bastando que dirija una comunicación mediante carta certificada a la Concesionaria comunicándole su decisión.

NOVENO: Ausencia de relación laboral.

La Concesionaria prestará el servicio con personal propio que, para estos efectos, se denominarán Ejecutivos. Las partes convienen expresamente que el personal que utilice la



Concesionaria para la ejecución del servicio contratado, no tendrá relación laboral alguna con el Cliente, puesto que la Concesionaria será su empleadora y única responsable por el pago de remuneraciones, cotizaciones e indemnizaciones de origen laboral o de seguridad social. No obstante lo anterior, el Cliente se reserva el derecho a revisar y constatar el cumplimiento de dichas leyes por parte de la Concesionaria.

En el evento de que el Cliente por cualquier causa y respecto de dicho personal, sea obligado por alguna autoridad del trabajo, tributaria, previsional u otra a algún pago, tendrá el derecho de exigir el reembolso inmediato de lo que hubiere pagado por alguna de las obligaciones que en relación a dicho personal le correspondiera a la Concesionaria, incluidos sueldos, salarios, imposiciones, cotizaciones, horas extraordinarias y otras de igual o similar naturaleza, inclusive derivadas de accidentes del trabajo.

Al respecto, las partes acuerdan expresamente que el Cliente queda facultado, por este instrumento, para descontar del precio que se pagará a la Concesionaria – en caso de corresponder- en virtud del presente contrato, las sumas que el Cliente haya cancelado en virtud de dichos conceptos. El personal de la Concesionaria deberá ser idóneo para el desempeño de su trabajo.

El Cliente podrá exigir la sustitución o cambio de los Ejecutivos que considere poco idóneos o que cometieren faltas o abusos en el desempeño de su labor. Asimismo, el Cliente no se hará responsable por ningún perjuicio producido en la ejecución del servicio contratado, ya sea a las personas o a bienes de la Concesionaria o de terceros.

DÉCIMO: Reglamento Interno Centro Comercial.

Sin perjuicio de lo establecido en la cláusula anterior, la Concesionaria declara aceptar las instrucciones o normas que el Cliente pueda dictar para el desarrollo de las actividades en sus dependencias y las que forman parte del Reglamento Interno del Centro Comercial el cual declara conocer y aceptar; por lo que se compromete a cuidar que las actuaciones de su personal favorezcan el fiel cumplimiento de ellas.

DÉCIMO PRIMERO: Domicilio especial.

Para todos los efectos derivados del presente contrato las partes fijan su domicilio en la ciudad y comuna de Santiago y se someten a la jurisdicción y competencia de sus Tribunales Ordinarios de Justicia.

Personerías.

La personería de los representantes del **Cliente** consta en la escritura pública otorgada con fecha 3 de julio de 2017, en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, y en escritura pública de fecha 20 de septiembre de 2017, otorgada en la Notaría de Santiago de don Patricio Zaldívar Mackenna.

La personería de los representantes de la **Concesionaria** consta de la escritura pública de fecha otorgada en la Notaría de Santiago de don Jaime Morandé Orrego con fecha 30 de

julio de 2012.

Ejemplares.

El presente instrumento se podrá firmar por medios tecnológicos en soporte digital (PDF) conforme a la Ley 19.799 sobre Documentos Electrónicos, Firma Electrónica y Servicios de Certificación de dicha Firma, o bien, en dos ejemplares físicos, quedando uno en poder de cada una de las Partes.

Nicolás Barros Solar

Pablo Fleischmann Chadwick

p.p. Inversiones Los Ángeles 2017 SpA

p.p. IFB Inversiones Limitada

Marcelo Inzunza González

p.p. J.I.S. Parking SpA

AUTORIZO SOLAMENTE LA FIRMA DE DON MARCELO INZUNZA GONZALEZ, C.N.I. 10.033.741-K, EN REP. DE J.I.S. PARKING SPA. RUT: 76.063.822-6, A, QUIEN ACREDITA IDENTIDAD CON SU CEDULA DE IDENTIDAD RESPECTIVA. SANTIAGO 23 DE MARZO DE 2022.-

