

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO TRANSITORIO
CONDICIONES PARTICULARES



En Santiago de Chile a **05 de Febrero del 2024**, entre **CENCOSUD SHOPPING CENTERS S.A.**, RUT **94.226.000-8**, con domicilio en AVDA. PRESIDENTE KENNEDY 9001 , Comuna de LAS CONDES , Región RM - Santiago, representada en este acto por don **SEBASTIAN RIVERA MARTINEZ** , C.I. **12.869.193-6** y por don **SEBASTIAN BELLOCCHIO FIORETTI** , C.I. **13.273.024-5** , a título de APODERADOS, por una parte, en adelante "LA ARRENDADORA", y **J I S PARKING SPA**, RUT **76.063.822-6**, con domicilio en AV. MATUCANA N 40 , SANTIAGO, RM - Santiago, representada en este acto por don **MARCELO ALEJANDRO INZUNZA GONZALEZ**, C.I. **10.033.741-K**, en su calidad de **APODERADO**, del mismo domicilio de su representada, en adelante "EL ARRENDATARIO", por la otra parte, se conviene celebrar el presente Contrato de Arrendamiento, con sujeción a lo indicado en las Condiciones Generales y a las Condiciones Particulares que a continuación se detallan:

ARTICULO 1:

OBJETO DEL ARRENDAMIENTO: Estación de Servicentro
DENOMINACION COMERCIAL: J & S PARKING SPA

ARTÍCULO 2 - LOCAL ARRENDADO :

En cuanto a la ubicación del / o los locales arrendados, el número asignado, superficie y fecha de puesta a disposición , se estará al Anexo N°1, que se adjunta al presente contrato, el que debidamente firmado por las partes, formará parte integrante del contrato.

ARTICULO 3 - PLAZO DEL ARRENDAMIENTO: En cuanto al plazo de vigencia del presente contrato se estará a lo estipulado en el Anexo N°1, que se adjunta y que para todos los efectos legales forma parte integrante del contrato.

ARTICULO 4 - RENTA DE ARRENDAMIENTO o VMM: La renta del Arrendamiento mensual, será el equivalente en pesos, moneda legal, a la suma indicada en Unidades de Fomento(UF), según el Anexo 1 de este instrumento, más I.V.A., la cual se pagará dentro de los diez primeros días de cada mes. Esta renta se comenzará a pagar a contar del día de inicio de la vigencia del plazo de arrendamiento de acuerdo a lo indicado en el Anexo N° 1, conforme al valor de Unidades de Fomento(UF) vigente al día de pago efectivo de la obligación.

ARTICULO 5 - DEPOSITO EN GARANTÍA: El Arrendatario paga en este acto, en concepto de garantía de las obligaciones asumidas, la suma equivalente en pesos moneda legal a Unidades de Fomento VEINTICINCO (UF 25,00) .

ARTICULO 6 - SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN, MANTENIMIENTO, CONSERVACIÓN, Y FONDO DE PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD:

6.1- La administración y mantenimiento de todas las instalaciones y áreas comunes del Centro Comercial, estarán a cargo de la Arrendadora o de una empresa designada por ésta. Estos comprenden, entre otros, los

suministros de energía eléctrica, luz, aire acondicionado, necesarios para el funcionamiento del local o espacio asignado. Por estos servicios el Arrendatario pagará en este acto una suma equivalente al **DIEZ por ciento (10,00%)** de la Renta de Arrendamiento correspondiente, más I.V.A., según el Anexo N°1 de este instrumento.

6.2- Asimismo, la Arrendadora o la sociedad que ésta designe, prestará servicios de promoción y publicidad a favor del Centro Comercial. Por estos servicios el Arrendatario pagará en el acto una suma equivalente al **CERO por ciento (0,00%)** de la Renta de Arrendamiento correspondiente, más I.V.A., según el Anexo N°1 de este instrumento.

ANEXO N°1

Centro comercial	División	Nivel	SUP (M2)	Espacio NRO	Fecha Pta. A dispos.	Plazo Desde	Plazo Hasta	Renta de Arrendamiento Mensual (VMM)	Renta de Arrendamiento Total	Serv.de Admin, mantenimiento, conservación Total	Fondo de Promoción y Publicidad Total	Renta de Arrendamiento + Servicios y Publicidad Total
W761 SISA 0761 LOS ANGELES	Avda. Alemania 686 , Los Angeles Los Angeles	Nivel 1	4,00	7652	05/02/2024	05/02/2024	14/02/2026	UF 25,00 más IVA	UF 275,15 más IVA	UF 27,51 más IVA	UF 0,00 más IVA	UF 302,66 más IVA
Total								25,00 más IVA	275,15 más IVA	27,51 más IVA	0,00 más IVA	302,66 más IVA

CLAUSULAS ADICIONALES:

PRIMERA: Por este acto las partes acuerdan que el Arrendatario pagará por concepto de SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN, MANTENIMIENTO, CONSERVACIÓN contemplado en el artículo 6.1, una suma equivalente al **DIEZ por ciento (10,00%)** de la Renta de Arrendamiento correspondiente, más I.V.A., suma que se integra de la siguiente forma:

- a) Mediante el pago de UNA(1) cuota mensual, sin interés de **Unidades de Fomento CERO COMA OCHENTA(UF 0,80.-)** con vencimiento el día **15 de DICIEMBRE del 2017**.
- b) CUATRO (4) cuotas mensuales, iguales y consecutivas, sin intereses de **Unidades de Fomento UN COMA CINCUENTA (UF 1,50.-) IVA cada una**, con vencimientos al día 1° de cada mes, a contar del **01 de ENERO del 2018**.
- c) UNA(1) cuota sin interés de **Unidades de Fomento UN COMA SETENTA Y SIETE(UF 1,77.-)** con vencimiento el día **01 de MAYO del 2018**.
- d) CUATRO (4) cuotas mensuales, iguales y consecutivas, sin intereses de **Unidades de Fomento DOS COMA CERO (UF 2,00.-) IVA cada una**, con vencimientos al día 1° de cada mes, a contar del **01 de JUNIO del 2018**.
- e) UNA(1) cuota sin interés de **Unidades de Fomento DOS COMA VEINTISIETE(UF 2,27.-)** con vencimiento el día **01 de OCTUBRE del 2018**.

f) TRES (3) cuotas mensuales, iguales y consecutivas, sin intereses de **Unidades de Fomento DOS COMA CINCUENTA (UF 2,50.-) IVA cada una**, con vencimientos al día 1° de cada mes, a contar del **01 de NOVIEMBRE del 2018**.

g) UNA(1) cuota sin interés de **Unidades de Fomento UN COMA DIECISIETE(UF 1,17.-)** con vencimiento el día **01 de FEBRERO del 2019**.

SEGUNDA: Las partes acuerdan en este acto que para el local 7652 de W761 SISA 0761 LOS ANGELES se aplicará un **CUARENTA COMA CERO por ciento (40,00%)** de descuento al Valor mínimo Mensual en el período comprendido entre 15 de Diciembre de 2017 y 14 de Mayo de 2018.

Las partes acuerdan en este acto que para el local 7652 de W761 SISA 0761 LOS ANGELES se aplicará un por ciento (20,00%) de descuento al Valor mínimo Mensual en el período comprendido entre 15 de Mayo de 2018 y 14 de Octubre de 2018.

TERCERA: Las partes acuerdan que al vencimiento del plazo de vigencia establecido en el anexo 1 del Contrato de Arrendamiento, este último se entenderá automáticamente renovado por períodos de **6 meses** cada uno. Sin perjuicio de lo anterior, las partes acuerdan que el presente contrato no podrá ser renovado por más de diez periodos, esto es, sesenta meses contados desde el vencimiento del plazo establecido en el anexo 1.

Asimismo las partes acuerdan que habiéndose renovado el plazo del Contrato, la Arrendadora podrá poner término al mismo en cualquier tiempo, comunicando por escrito su intención no perseverar con el contrato con a lo menos Sesenta (60) días de anticipación a la fecha que pretendiere ponerle término.

CUARTA: Asimismo las partes acuerdan que desde la primera renovación si ocurriere y en cada una de ellas si las hubiere, la Renta de Arrendamiento se devengará mes a mes y será equivalente en pesos moneda legal a la suma de **Unidades de Fomento VEINTICINCO COMA CERO (UF 25,00)** más I.V.A la que se pagará conforme al valor de la Unidad de fomento deberá ser pagada por el Arrendatario a la Arrendadora mensualmente y por adelantado el día 1° de cada mes sin perjuicio de que éste gozará de un período de gracia de 10 corridos.

QUINTA: Por este acto el Arrendatario viene en autorizar a CENCOSUD SHOPPING CENTERS S.A., RUT 94.226.000-8 para que las facturas que se emitan conforme al presente instrumento, le sean enviadas vía email a la siguiente dirección electrónica _____.

En virtud de lo anterior el Arrendatario acepta que para cumplir con lo establecido por el artículo 4° y artículo 5° letra c) de la ley 19.983, será suficiente con la presentación del presente instrumento adjuntando copia de la factura emitida a nombre del Arrendatario por la Arrendadora y enviada a la dirección electrónica señalada precedentemente. Sin perjuicio de lo anterior el Arrendatario se obliga a enviar al domicilio de la Arrendadora señalado en la comparecencia, una copia firmada de dichas facturas.

Será de absoluta y exclusiva responsabilidad del Arrendatario comunicar por escrito a la Arrendadora cualquier cambio de dirección electrónica; a los efectos anteriores dicha notificación deberá efectuarse por medio de carta certificada dirigida a la Arrendadora a su domicilio indicado en la comparecencia, liberándose esta última de cualquier responsabilidad por el envío de las facturas a la dirección electrónica indicada en este instrumento mientras no se le haya notificado su cambio en la forma antes indicada.-

SEXTA:

Responsabilidad Penal de la Arrendadora.

Las partes declaran expresamente que han tomado conocimiento de las disposiciones de la Ley N°20.393 sobre Responsabilidad Penal de las Personas Jurídicas y de los Delitos de que ésta contempla. En consideración a ello, el ARRENDADOR ha implementado un "Modelo de Prevención de Delitos" ("MPD"), en cumplimiento de sus deberes de dirección y supervisión, modelo que incluye la relación del ARRENDADOR con sus arrendatarios, contratistas, subcontratistas, agentes proveedores y cualquier otra empresa, organismo o entidad con la cual contrate, sea de carácter público o privado.

En atención a lo anterior, las partes se obligan a:

- i. Participar sólo en negocios legítimos que no contravengan la legislación nacional vigente.
- ii. Adoptar controles internos eficientes y eficaces que prevengan la comisión de los delitos señalados en la Ley N°20.393, por parte de sus propios trabajadores evitando incurrir en responsabilidad penal como persona jurídica. En relación con ello, el ARRENDATARIO declara que ni éste ni alguno de sus trabajadores, han sido condenados por las conductas referidas en dicha norma.
- iii. Conocer y cumplir, en lo que le sea aplicable como ARRENDATARIO, durante la vigencia del contrato, con las normas del Código de Ética del ARRENDADOR, disponible en la página web www.cencosud.com.
- iv. Reportar al Encargado de Prevención de Delitos del ARRENDADOR todo pago, transacción o la realización de cualquier conducta delictual contemplada en la Ley N°20.393, y en general, informar de cualquier conducta sospechosa que involucre a los Colaboradores del ARRENDATARIO que pueda conllevar la responsabilidad penal del ARRENDADOR o de CENCOSUD.
- v. Acceder, cuando lo requiera ARRENDADOR, a costo de éste, a la realización de auditorías independientes que permitan establecer el cumplimiento de la Ley N°20.393.
- vi. Cooperar oportunamente y de buena fe con cualquier investigación que lleve adelante el ARRENDADOR frente al conocimiento o indicio que adquiera sobre la realización de alguna de las conductas establecidas en la Ley N°20.393 o conductas que vayan en contra del Código de Ética de CENCOSUD;
- vii. No efectuar a nombre del ARRENDADOR y sus empresas relacionadas, o en beneficio de ellas, cualquier especie de pago indebido o ilegítimo a funcionarios de la administración pública de cualquier tipo de repartición.
- viii. Tomar inmediatamente todas las medidas que sean necesarias para esclarecer hechos que revistan caracteres de alguno de los delitos contemplados en la Ley N° 20.393 o violación de las normas y principios que informa el Código de Ética de Cencosud por parte de algún trabajador del ARRENDATARIO y evitar cualquier daño eventual al patrimonio o imagen del ARRENDADOR, por tales conductas.
- ix. Mantener indemne de cualquier perjuicio causado al ARRENDADOR en su reputación, integridad, imagen, o cualquier otra o daño patrimonial, como consecuencia de la realización de conductas contrarias a lo dispuesto en la señalada Ley o en el presente contrato, para lo cual el ARRENDADOR se reserva todas las acciones judiciales pertinentes. El incumplimiento de alguna de las obligaciones establecidas en la presente cláusula por parte ARRENDATARIO, dará derecho al ARRENDADOR de resolver en forma inmediata el presente contrato, sin que de ello resulte para el Arrendador responsabilidad alguna, y sin perjuicio de los derechos y acciones que pudieran surgir a su favor, por tal incumplimiento.

SEPTIMA: El Arrendatario y/u operador no podrá exceder los límites de tarifas establecidas por la Ley 20.967 en el cobro de estacionamientos. El incumplimiento de esta cláusula dará derecho a la Arrendadora a resolver de pleno derecho el presente contrato sin obligación de indemnización alguna en favor del Arrendatario.

OCTAVA: Las partes acuerdan que los clientes del local Santa Isabel objeto del presente contrato tendrán los siguientes descuentos en el cobro de estacionamientos:

- 1.- 30 minutos liberados por compras mayores a \$3.000 y hasta \$12.000.-,



2.- 60 minutos liberados por compras mayores a \$12.000.

Los descuentos serán aplicados con la presentación de la boleta respectiva que acredite tales montos de compras en el respectivo local Santa Isabel.



En prueba de conformidad se firman tres ejemplares de un mismo tenor y a iguales efectos.


p/ J I S PARKING SPA
MARCELO ALEJANDRO INZUNZA GONZALEZ
ARRENDATARIO



p/CENCOSUD SHOPPING CENTERS
S.A. SEBASTIAN RIVERA
MARTINEZ
SEBASTIAN BELLOCCHIO FIORETTI
ARRENDADORA

AUTORIZO LA FIRMA DE DON MARCELO INZUNZA GONZALEZ C.I. 10.033.741-K NACIONAL EN REP. DE JIS PARKING SPA RUT 76.063.822-6 COMON ARRENDATARIO SANTIAGO 13 DE FEBRERO 2024.-

A large, stylized handwritten signature in blue ink is written over a circular green notary stamp. The stamp is identical to the one in the top right corner, containing the name "EDUARDO DIEZ MORELLO", "M.E. SANTIAGO", and "NOTARIO PUBLICO".