



REPERTORIO N° 6.340/2006

CONTRATO DE CONCESIÓN Y ARRENDAMIENTO

PROYECTO PUERTO BARÓN

EMPRESA PORTUARIA VALPARAÍSO

CONTRATO PRELIMINAR

En Valparaíso, República de Chile, a diez de
Noviembre de dos mil seis, ante mí, **MARCOS ANDRES
DÍAZ LEON**, Abogado, Notario Público de Valparaíso,
con oficio en Prat número seiscientos doce, cédula de
identidad y Rut número diez millones treinta y tres
mil novecientos noventa y uno guión nueve,
comparecen: Don **HARALD JAEGER KARL**, chileno, casado,
ingeniero naval eléctrico, cédula nacional de
identidad y Rut número **siete millones doscientos
ochenta y nueve mil novecientos cincuenta y tres**



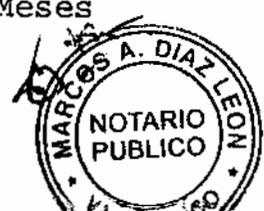
guión nueve, en representación de la **EMPRESA PORTUARIA VALPARAÍSO**, empresa del Estado de la República de Chile, creada por la Ley Número diecinueve mil quinientos cuarenta y dos, en adelante también denominada "**EPV**", cuyo giro es el desarrollo, administración, conservación y explotación del Puerto de Valparaíso, Rut número **sesenta y un millones novecientos cincuenta y dos mil setecientos guión tres**, ambos domiciliados para estos efectos en Avenida Errázuriz número veinticinco de esta ciudad por una parte, y por la otra don **CRISTIAN EMILIO JIJENA DE SOLMINIHAC**, chileno, casado, ingeniero comercial, Cédula Nacional de Identidad y Rut número **siete millones trescientos catorce mil setecientos treinta y siete guión nueve**, y don **CRISTIAN RENATO MUÑOZ GUTIERREZ**, chileno, casado, ingeniero comercial, Cédula Nacional de Identidad y Rut **ocho millones seiscientos ochenta y ocho mil veinticinco guión tres**, ambos en representación de **PLAZA VALPARAISO S.A.**, Rol Único Tributario número **setenta y seis millones seiscientos setenta y siete mil novecientos cuarenta guión nueve**, sociedad anónima organizada y existente de acuerdo a las leyes de la República de Chile, en adelante también denominada el "**Contratante**", cuyo giro es la creación, desarrollo y mantenimiento de un área portuaria - turística y comercial dentro del Área de Proyecto, así como la explotación de la infraestructura preexistente y de aquella que desarrolle dentro del Área de Concesión y del Área de Arrendamiento, ambos domiciliados, para



estos efectos, en calle Prat número setecientos siete, Valparaíso; todos los comparecientes mayores de edad, quienes se identificaron con los documentos indicados, y han acordado lo siguiente: **ARTÍCULO UNO**

DEFINICIONES; INTERPRETACIÓN. Sección Uno.Uno.

Definiciones. A menos que en el contexto se indique claramente algo diferente, las siguientes palabras y frases - para cuyos efectos la utilización de letras mayúsculas se aplica como un criterio de distinción - tienen el significado que a continuación se especifica: **Accionista Controlador:** Significará la Persona o Personas que Controlan directa o indirectamente al Contratante. **Acreeedores del Contratante:** Significará quienes otorguen o garanticen los Préstamos al Contratante; estableciéndose que, no serán considerados como tales los accionistas del Contratante ni las Personas Relacionadas de tales accionistas, para los propósitos de los derechos contemplados en la Sección Quince.Cuatro. **Acreeedores Principales:** Significará lo establecido en la Sección Quince.Cuatro. **Adjudicatario:** Significará la Persona o Consorcio Oferente que se adjudica el Contrato. **Anexo:** Son todos y cada uno de los anexos identificados como integrantes del presente Contrato. **Año Anterior:** Se referirá, con respecto a cualquier Año Contractual, al período de doce Meses Calendario, que precede inmediatamente a ese Año Contractual. **Año Contractual:** Significará el período de doce Meses



Calendario, que se inicia en la Fecha de Entrega y cada uno de los períodos de doce meses sucesivos, hasta la terminación del Contrato. Área de

Arrendamiento o Área Paseo Muelle Barón: Corresponde a aquella superficie perteneciente al Área de Proyecto, definida en número diez del Anexo II de las Bases de Licitación, en la cual el Contratante podrá explotar tanto la infraestructura de carácter portuaria - turística y comercial que existe en esta área, como aquella que desarrolle durante la vigencia del Contrato, en conformidad a lo indicado en este Contrato, en el Plan de Exigencias Mínimas y en las Normas Legales aplicables. Área de Concesión:

Corresponde a la superficie conformada por el Área Inicial de Concesión más aquellas Áreas Opcionales que el Contratante opte incorporar al Área de Concesión de conformidad a lo indicado en la Sección Dos.Cuatro. Dejarán de formar parte del Área de Concesión los terrenos comprendidos dentro de la Opción de Compra de Terrenos, a medida que se perfeccione la compraventa de los mismos de conformidad a lo indicado en la Sección Dos.Cinco. En el Área de Concesión el Contratante podrá desarrollar y explotar la infraestructura portuaria - turística y comercial existente y la que desarrolle, en conformidad al Contrato, al Plan de Exigencias Mínimas y a las Normas Legales aplicables. Área de

Proyecto: Corresponde a la superficie que no obstante encontrarse compuesta por diversas áreas sometidas a distintos regímenes jurídicos, abarca todas aquellas



áreas en las cuales el Contratante se obliga a ejecutar las obras indicadas en el Plan de Exigencias Mínimas y a prestar los servicios descritos en el presente Contrato, los cuales tienen por objeto la creación, desarrollo y mantenimiento de un área portuaria - turística y comercial de alto nivel. El Área de Proyecto se encuentra integrada por las siguientes áreas: Área de Concesión, Área Paseo Muelle Barón, Tramo TresB y Franja de Muelle Barón.

Área Inicial de Concesión: Corresponde a la superficie descrita en el número tres del Anexo II de las Bases de Licitación que se protocoliza conjuntamente con esta escritura y con esta misma fecha.

Áreas Opcionales: Corresponde a aquellas superficies que el Contratante tiene el derecho de incorporarlas como parte del Área de Concesión, mediante el ejercicio de la opción a que se refiere la Sección Dos.Cuatro, en conformidad a las condiciones establecidas para cada Área Opcional. Las Áreas Opcionales son seis singularizándose como Área Opcional B, Área Opcional C, Área Opcional D, Área Opcional E, Área Opcional F y Área Opcional G, las cuales son definidas en el Anexo II de las Bases de Licitación.

Arrendamiento: Es el derecho otorgado por el presente Contrato al Contratante para que éste desarrolle, mantenga y explote el Área de Arrendamiento por el período especificado en el mismo Contrato.

Autorización Gubernamental: Significará cualquier autorización, consentimiento, aprobación,



licencia, servidumbre, resolución, permiso, certificación, exención, exoneración o registro otorgado por cualquier autoridad gubernamental o Municipal. **Autorización Uso de Área Deck:** Corresponde a la autorización Número cuatrocientos tres denominada "Autorización Uso de Área a Café Pub Restaurant en el Muelle Barón", otorgada por la Empresa Portuaria a la Sociedad Deck Limitada, con fecha primero de junio de dos mil seis, la cual tiene vigencia hasta el día treinta y uno de mayo de dos mil siete, y a las eventuales prórrogas o renovaciones de la misma autorización, las que en dicho evento EPV se obliga a otorgar en términos semejantes a las de la autorización de uso de área actualmente vigente y, en todo caso, por un plazo no mayor a los treinta y seis meses siguientes a la Fecha de Firma. **Bases de Licitación o Bases:** Son las Bases de Licitación emitidas por EPV el veintitrés de Marzo de dos mil cinco con respecto al proyecto que involucra el desarrollo portuario - turístico y comercial, del Puerto de Valparaíso, junto con todos sus anexos, y las modificaciones efectuadas a través de las respectivas Circulares Complementarias Números uno a diecisiete, las que se protocolizan conjuntamente con esta escritura y con esta misma fecha. **Bienes Comunes:** Significará, en cualquier instante dado, las obras de infraestructura que se ubican en el interior del Puerto, que sirven indistintamente a todos los que operan en el Puerto, destinadas a proporcionar áreas de aguas abrigadas y



a otorgar servicios comunes, tales como vías de circulación y caminos de acceso. **Canon:** Es la prestación pecuniaria que el Contratante debe pagar a la Empresa por la Concesión durante la vigencia de la misma, cuyo monto y oportunidades de pago se indican en el artículo nueve. **Causal de Incumplimiento:** Significará una causal de incumplimiento incurrida por el Contratante o por EPV, según corresponda, en conformidad con las Secciones Quince.Uno y Quince.Dos. **Circular Complementaria o Circular:** Documento o documentos emitidos por la Empresa y dirigidos a todos los Licitantes, que modifican, enmiendan, rectifican, adicionan o clarifican las Bases de Licitación. **Cobro Eventual por la Provisión del Servicio de Desarrollo y Mantenimiento de Espacios de Uso Público o CESEUP:** Es la suma de dinero que EPV pagará al Contratante por la provisión del servicio de desarrollo y mantenimiento de las Obras Obligatorias que forman parte de los Espacios de Uso Público del Área de Proyecto que asciende a la suma de Cuatrocientas noventa mil Unidades de Fomento. La forma de realizar este pago se indica en la Sección Siete.Siete. **Concesión Portuaria o Concesión:** Es el contrato solemne, otorgado por la presente escritura pública, a través del cual la Empresa concede con exclusividad a la Sociedad Contratante el Área de Concesión, para que ésta la desarrolle, mantenga y explote por el período especificado en el Contrato. **Consortio:** Grupo de



personas jurídicas que participa mancomunadamente en la licitación del Contrato, adquiriendo las Bases de Licitación, presentando una Oferta común y eventualmente adjudicándose el Contrato, respectivamente. **Contratante:** Es la sociedad anónima identificada en la comparecencia. **Contrato:** Es el presente contrato de Concesión y Arrendamiento, suscrito por la Sociedad Contratante y la Empresa, incluyendo todos sus Anexos y todos los Anexos de las Bases de Licitación (con excepción del anexo I de las Bases de Licitación), que se entienden incorporados al Contrato pasando a formar parte del mismo, así como sus modificaciones, de acuerdo con lo aquí estipulado. **Contrato Preliminar:** Es el documento que contiene la versión del Contrato entregada a los Oferentes, de acuerdo con lo señalado en las Bases. **Contrato Operación Varadero:** Corresponde al contrato Treinta y uno/Dos mil cuatro denominado "Provisión de Servicios para la Operación del Varadero Paseo Muelle Barón Puerto Valparaíso", celebrado con fecha trece de julio de dos mil cuatro entre EPV y la empresa Puerto Olímpico Ltda., y a las eventuales prórrogas o renovaciones del mismo contrato, las que en dicho evento EPV se obliga a pactar en términos semejantes a las del contrato actualmente vigente y, en todo caso, por un plazo no mayor a los treinta y seis meses siguientes a la Fecha de Firma. **Control, Controla o Controlador:** Significará, con respecto a toda Persona, cualquier otra Persona que tenga la capacidad para designar la mayoría del directorio de



tal Persona u órgano de administración equivalente de tal Persona, o que tenga la capacidad (ya sea por vía contractual, por propiedad de acciones o de otra manera) para dirigir las decisiones y la administración de tal Persona. Para este propósito, y sin limitar lo antes dicho, se entenderá que cualquier Persona controla a otra Persona si posee directa o indirectamente más del cincuenta por ciento de las acciones u otro título con derecho a voto (o derecho de propiedad equivalente) de esa otra Persona, contabilizada dicha participación una vez convertidos todos los títulos que pueden convertirse en acciones con derecho a voto. Documentos de la Licitación: Significará los documentos de la licitación emitidos por EPV (incluyendo, sin limitación, las Bases de Licitación, las Circulares que emita EPV, el Contrato Preliminar, así como las modificaciones que cada documento referido pueda sufrir posteriormente). Dólar o US\$: Significará la moneda de curso legal vigente de los Estados Unidos de América. Dólar Observado: Corresponde al tipo de cambio "observado" establecido cada día por el Banco Central de Chile, de acuerdo al Número seis del Capítulo I del Compendio de Normas de Cambio Internacionales del Banco Central de Chile, el cual es publicado en el Diario Oficial de la República de Chile en tal día, o si ese día no es hábil, el día hábil que precede inmediatamente a ese día, o el sistema oficial de determinación del tipo de cambio



que lo reemplace. **Embarcaciones Menores:** Significará aquellas embarcaciones tanto turísticas como deportivas y de recreación, que pueden ser izadas o botadas al mar cumpliendo los criterios de diseño y las normas de operación y seguridad de las actuales instalaciones que posee EPV en el Muelle Barón para tales fines. **Empresa Portuaria, Empresa o EPV:** Es la Empresa Portuaria Valparaíso, identificada en la comparecencia. **Espacios de Uso Público:** Son aquellos referidos en el apartado número uno del Plan de Exigencias Mínimas y en la letra b) de la Sección Dos.Seis de este Contrato, respecto de los cuales el Contratante debe garantizar el libre acceso del Público para fines turísticos, de esparcimiento y recreación, en conformidad con la Sección Seis.Veinticuatro. **Estándares Internacionales de la Industria:** Corresponde a las prácticas y procedimientos generalmente utilizados, tanto en Chile como en el extranjero, en el desarrollo de los proyectos de borde costero, por desarrolladores prudentes y diligentes, bajo condiciones y circunstancias similares a las condiciones y circunstancias relevantes, existentes en el Área de Proyecto. **Evento de Fuerza Mayor:** Significará cualquier hecho o circunstancia distinta de la falta de financiamiento, imprevisto e imposible de resistir mediante el ejercicio de un cuidado razonable por la Parte obligada a dar cumplimiento a una determinada obligación ("Parte Afectada"). Un Evento de Fuerza Mayor puede incluir, entre otros, huelgas generales,



boicots, paros laborales generales, lock out generales (que afecten a la Parte Afectada y que no se deban al incumplimientos de contratos laborales por la Parte Afectada), incendios, terremotos, deslizamientos, avalanchas, inundaciones, huracanes, tornados, tormentas u otros fenómenos de la naturaleza o calamidades, explosiones, epidemias, guerras - declaradas o no declaradas - hostilidades, actividades de guerrillas, actos terroristas, desórdenes, vandalismo, insurrecciones, disturbios civiles, actos de sabotaje, cortes de energía, actos maliciosos de terceros y actos de autoridad, los cuales no se deban a la culpa de la Parte que invoca el Evento de Fuerza Mayor y que asimismo sea imprevisto e imposible de resistir. **Experto**

Independiente: Es el especialista que en conformidad con la Sección Veinte.Dos es el encargado de resolver determinados conflictos entre las Partes. **Fecha de**

Entrega: Es la fecha en que EPV entrega al Contratante el Área Inicial de Concesión y el Área de Arrendamiento, en conformidad con lo indicado en la Sección Dos.Siete. **Fecha de Expiración:** Corresponde

al término de la relación contractual por el cumplimiento del Plazo, en conformidad con lo indicado en la Sección Dieciséis.Uno (a). **Fecha de**

Firma: Significará la fecha en que el Contratante y EPV suscribirán el Contrato. **Fecha de Habilitación**

del Acceso Sur: Es el primer día del Mes Calendario siguiente a la fecha en que la Ruta CH sesenta que



actualmente se encuentra en construcción, denominada Camino la Pólvora o Acceso Sur, se encuentre completamente habilitada al tránsito de camiones; se entenderá que esto tiene lugar, para los efectos de este contrato, una vez cumplidos dos meses contados desde que el Ministerio de Obras Públicas efectúe la recepción provisional sin reservas, de esta Ruta CH sesenta. **Fecha de Término:** Significará la fecha en que este Contrato termine de acuerdo a lo estipulado por él mismo, o por la llegada de la Fecha de Expiración, lo que ocurra primero. **Fecha de Presentación de la Oferta:** Significará el día veintiocho de Agosto de dos mil seis. **Filial:** Significará, con respecto a una Persona, cualquier otra Persona que, directa o indirectamente es Controlada por, o está bajo Control común con esa Persona, ya sea a través de la propiedad de acciones u otro título con derecho a voto o de otra manera. **Franja Muelle Barón:** Corresponde a la superficie del Muelle Barón que no forma parte del Área de Arrendamiento y que se indica en Anexo II de las Bases de Licitación que se protocoliza conjuntamente con esta escritura y con esta misma fecha. **Garantías:** Corresponden a las Garantías establecidas en el artículo catorce. **Gravamen:** Significará cualquier gravamen, prenda, hipoteca, opción, derecho a primera opción, servidumbre, acuerdo, condición, restricción, prohibición de enajenar, embargo o cualquier otra restricción o limitación del dominio. **Impuesto:** Significará todo impuesto y gravamen fiscal



similar, derecho, contribución, tasa, sea cual fuere su denominación (incluyendo impuestos a la Renta, impuestos a los activos de negocios, impuestos a las franquicias, impuestos al capital, impuestos a las utilidades, impuesto de retención, impuesto al valor agregado, impuestos a las ventas, impuestos a las transferencias, impuesto al consumo, impuestos a los bienes raíces, impuestos ad valorem, impuesto único al trabajo, impuestos al empleo, seguro de desempleo, derechos de importación y otras obligaciones de la misma o similar naturaleza), además de cualquier responsabilidad derivada de tales impuestos, tales como intereses penales, multas impuestas por cualquier autoridad (incluyendo cualquier agencia, que sea subdivisión administrativa o política de éste). **Incumplimiento de EPV:** Significará el hecho o condición que con el transcurso del tiempo o mediante Notificación, o ambos, constituyan una Causal de Incumplimiento de EPV. **Incumplimiento del Contratante:** Significará un hecho o circunstancia que, con el paso del tiempo o la Notificación correspondiente, o ambos, constituyan una Causal de Incumplimiento del Contratante. **Información Confidencial:** Significará todo dato, registro e información intercambiado entre las Partes en relación a este Contrato, que haya sido designado como confidencial o que, si no ha sido designado como tal, el receptor tenga razones para estimar que es confidencial, basándose en comunicaciones previas con



la Persona que proporcione dicha información. **Ley Número diecinueve mil quinientos cuarenta y dos:** Significará la Ley Número diecinueve mil quinientos cuarenta y dos, que Moderniza el Sector Portuario Estatal, publicada en el Diario Oficial de la República de Chile, el diecinueve de Diciembre de mil novecientos noventa y siete y sus posteriores modificaciones. **Licitante:** Es una persona jurídica o un Consorcio que participó en la licitación, adquiriendo las Bases de Licitación. **Miembro:** Es una persona jurídica, integrante de un Consorcio Licitante, Oferente o Adjudicatario de la licitación. **Mes Calendario:** Es cualquier mes del año. **Monto Mínimo Anticipado:** Es el pago que debe hacer el Contratante a EPV, de acuerdo con la Sección Dos.Cinco.Tres a). **Monto Variable:** Es el pago que debe hacer el Contratante a EPV, de acuerdo con la Sección Dos.Cinco.Tres b). **Normas Legales:** Significará cualquier ley, estatuto, ordenanza, código, regulación, resolución administrativa, orden judicial, orden, decreto, decreto municipal, sentencia ejecutoriada, decisión de cualquier autoridad gubernamental o cualquier acuerdo vinculante con cualquier autoridad gubernamental. **Notificación o Aviso:** Significará una comunicación escrita entre las Partes o a cualquier otra Persona, en cumplimiento con los requerimientos de la Sección Veintiuno.Cinco. **Notificación de Término:** Significará la Notificación de término enviada a una de las Partes, según sea el caso, de acuerdo con lo



estipulado en el presente Contrato. **Obras Excluidas:** Corresponden a aquellas obras indicadas en la Sección Doce.Tres por las cuales el Contratante no tendrá derecho de Pago de Compensación. **Obras Incluidas:** Corresponden a aquellas obras indicadas en la Sección Doce.Tres por las cuales el Contratante tendrá derecho de Pago de Compensación. **Obras Obligatorias:** Corresponden a la infraestructura, obras civiles y construcciones indicadas en el Plan de Exigencias Mínimas. **Oferente:** Licitante que se presenta a la licitación y entrega una Oferta. **Oferta:** Se entiende por tal la constituida por la Oferta Antecedentes Generales indicada en la sección Tres.Siete.Uno y por la Oferta Económica que se indica en la sección Tres.Siete.Dos, ambas de las Bases de Licitación. **Oferta Antecedentes Generales:** Corresponde a la señalada en la sección Tres.Siete.Uno de las Bases de Licitación. **Oferta Económica:** Corresponde a la señalada en la sección Tres.Siete.Dos de las Bases de Licitación. **Opción de Compra de Terrenos u Opción de Compra:** Es el derecho de que goza el Contratante, de comprar los terrenos indicados en número once del Anexo II de las Bases de Licitación, que se protocoliza conjuntamente con esta escritura y con esta misma fecha, según lo establecido en la Sección Dos.Cinco. **Pago Adicional Mensual:** Corresponde a la suma, integrante del Canon y Renta mensuales, que el Contratante se obliga a pagar a EPV, de acuerdo a lo indicado en el formulario de Oferta Económica



contenido en anexo I de las Bases de Licitación y la Sección Nueve.Dos, que para los efectos del presente contrato equivale a cero. **Pago Estipulado:** Es la cantidad que el Contratante debe pagar a la Empresa Portuaria por concepto del derecho a explotar la Concesión y el Arrendamiento, que equivale a **un millón quinientos mil Dólares** y cuyas condiciones de pago se establecen en la Sección Nueve.Uno del presente Contrato. **Pago de Compensación:** Corresponde al pago que debe efectuar EPV al Contratante en conformidad con lo indicado en la Sección Dieciséis.Tres (c). **Parte:** Se referirá, ya sea a EPV o al Contratante, según corresponda. **Partes:** Significará EPV y el Contratante. **Parte Informante:** Significará la Parte que ha revelado Información Confidencial, de acuerdo a lo contemplado en la Sección Veintiuno.Cuatro. **Parte Receptora:** Significará la parte que ha recibido Información Confidencial, según se contempla en la Sección Veintiuno.Cuatro. **Participación Accionaria:** Corresponde al cociente entre el número de acciones de un Miembro y el número de acciones de la Sociedad Contratante. **PCGA:** Significará los principios contables generalmente aceptados en Chile y sus modificaciones, aplicados consistentemente y las reglas de la Superintendencia de Valores y Seguros. **Persona:** Significará cualquier (i) persona natural; (ii) entidad legal o asociación, incluyendo, sin limitación, cualquier compañía, empresa, sociedad, "joint venture", asociación voluntaria, banco,



"trust" o sociedad de hecho; (iii) gobierno (incluyendo cualquier organismo o institución que sea subdivisión política o administrativa de éste), autoridad o municipalidad. **Personas Relacionadas o Relacionadas:** Significará, con respecto a una Persona, cualquier otra Persona que, directa o indirectamente, Controla, es Controlada por, o está bajo Control común con esa Persona, pertenece al mismo grupo empresarial, es coligante o coligada, ya sea a través de la propiedad de acciones u otro título con derecho a voto o de otra manera, de la forma que indica el artículo cien de la ley de Mercado de Valores. **Peso:** Significa la moneda de curso legal vigente en la República de Chile. **Plan de Exigencias Mínimas:** Corresponde al documento que contiene una serie de exigencias obligatorias para la Sociedad Contratante, contenido en el capítulo II del Anexo III de las Bases de Litación que se protocoliza conjuntamente con esta escritura y con esta misma fecha. **Plan de Negocios Referencial:** Es el programa indicativo que el Oferente presenta en su Oferta. **Plan Maestro:** Significa el instrumento de planificación territorial, que en conformidad al artículo Trece de la Ley número diecinueve mil quinientos cuarenta y dos, delimita las áreas marítimas y terrestres comprometidas para el desarrollo previsto del Puerto, y sus usos, para un período mínimo de veinte años, aprobado por el directorio de EPV. **Plazo:** El plazo del Contrato será



de treinta años contados desde la Fecha de Entrega.

Porcentaje de Ejecución de Obras Obligatorias:

Concepto utilizado para determinar el grado de avance en la ejecución de las Obras Obligatorias, en conformidad a lo establecido en la Sección Seis.Veintiocho y en la sección Uno.Tres del Plan de Exigencias Mínimas. **Préstamos al Contratante:**

Significará cualquier deuda en que incurra el Contratante para financiar (i) la adquisición del presente Contrato, o los costos de transición en que incurra el Contratante después de la Fecha de Firma, en relación al Contrato, incluida la construcción y habilitación de las obras, construcciones e infraestructura que el Contratante desarrolle en el Área de Proyecto; o (ii) la operación o explotación del Área de Proyecto. **Público:** Corresponde a las

personas naturales que concurran eventualmente al Área de Proyecto. **Puerto o Recinto Portuario:** Es el área actualmente definida como tal Recinto Portuario en el D.S. Número cien, del veintisiete de septiembre de dos mil cuatro, del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, publicado en el Diario Oficial Número treinta y ocho mil treinta y cinco, el catorce de diciembre de dos mil cuatro, sin perjuicio de sus futuras ampliaciones o modificaciones. **Reglamento de**

Licitaciones: Es el Decreto Supremo Número ciento cuatro, del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, publicado en el Diario Oficial del tres de agosto de mil novecientos noventa y ocho y sus posteriores modificaciones. **Renta:** Es la

contraprestación pecuniaria que el Contratante debe pagar a la Empresa por el Arrendamiento, durante la vigencia del mismo, cuyo monto y oportunidades de pago se indican en el artículo nueve. **Representante Autorizado:** Significa cualquier Persona debidamente autorizada y facultada para suscribir este Contrato, cualquier enmienda o modificación ulterior del mismo, y cualquier Notificación, acuerdo, o instrumento considerado en el presente Contrato o en sus modificaciones. **Sección:** Todo párrafo o acápite dentro de un artículo cualquiera de este Contrato, que está titulado con la palabra "Sección". **Servidumbre:** Para los efectos del presente Contrato significará todo gravamen o derecho de paso que exista o que se establezca sobre el Área de Proyecto, en beneficio de EPV o de un tercero y todo gravamen o derecho de paso que exista o que se establezca sobre un área del Recinto Portuario en beneficio del Área de Proyecto. **Sociedad Contratante o Contratante:** Es la sociedad anónima, titular del Contrato, que asume el desarrollo, el mantenimiento y la explotación, según corresponda, del Área de Proyecto de acuerdo con los términos del presente Contrato. **Tasa de Interés Penal del Dólar:** Significará la máxima tasa de interés convencional que las Normas Legales chilenas permiten aplicar para operaciones de crédito de dinero en Dólares, según lo determina la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras de Chile. Si la Superintendencia de

Bancos e Instituciones Financieras de Chile deja de determinar tal tasa, será la tasa que las Normas Legales determinen en reemplazo de dicha tasa o, si no se estableciera una unidad que la reemplace, las Partes acordarán un mecanismo alternativo consistente con las prácticas del mercado chileno para determinar tal tasa de interés penal. **Tasa de Interés Penal del**

Peso: Significará la tasa de interés máxima convencional que permitan aplicar las Normas Legales chilenas para operaciones de crédito de dinero reajustables en moneda nacional y menores a un año, de acuerdo a lo determinado por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras de Chile. Si la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras de Chile deja de determinar tal tasa, se aplicará aquella que la sustituya o si no se estableciera una unidad que la reemplace, las Partes acordarán un mecanismo alternativo consistente con las prácticas del mercado chileno para determinar tal tasa de interés. **Tipo de Cambio Aplicable:**

Significará, en un día cualquiera, el tipo de cambio "observado", para la conversión de Dólares a Pesos, según lo establezca el Banco Central de Chile de acuerdo al Número seis del Capítulo I del Compendio de Normas de Cambios Internacionales del Banco Central de Chile y publicado en el Diario Oficial de la República de Chile en tal día o, si ese día no es un día hábil, en el día hábil que precede inmediatamente a ese día. Si el Banco Central de Chile deja de determinar tal tipo de cambio,



significará el tipo de cambio que lo reemplace o si no se estableciera una unidad que lo reemplace, las Partes acordarán un mecanismo alternativo consistente con las prácticas del mercado chileno para determinar tal tipo de cambio. **Tramo TresB:** Es aquella superficie que no corresponde originalmente al Área de Concesión pero en la cual el Contratante debe emplazar parte del paseo peatonal en conformidad al Plan de Exigencias Mínimas. Esta área se define en el Plano Plan EM incorporado en el Plan de Exigencias Mínimas. **Trimestre:** Es el período de tiempo de tres Meses Calendario contado a partir de la Fecha de Entrega y cada uno de los períodos de tres Meses Calendario sucesivos, hasta la Fecha de Término del Contrato. **Unidad de Fomento o UF:** Corresponde a la unidad monetaria reajutable que fija para cada día el Banco Central de Chile y que se publica mensualmente por dicha entidad en el Diario Oficial, o cualquier unidad equivalente que la reemplace y que se establezca legalmente. **USPPI:** Es el índice mensual de precios del productor no ajustado estacionalmente (*Producer Price Index-PPI-for Finished Good, not seasonally adjusted*) que publica la Oficina de Estadísticas Laborales del Departamento del Trabajo de los Estados Unidos de América (*Bureau of Labor Statistics of the United States Department of Labor*) o el que lo reemplace. Siempre se utilizará el valor preliminar disponible a la fecha del respectivo cálculo. **USPPI-Factor de Ajuste:** Con respecto a



cualquier Año Contractual, es el cuociente entre el USPPI del último mes del Año Anterior y el USPPI para el mes que inmediatamente precede a la Fecha de Entrega. **Usuario:** Corresponde a cualquier Persona, natural o jurídica, que utiliza por un precio, renta, remuneración o a título gratuito, algún bien del Contratante o de la Empresa ubicado en el Área de Proyecto, o algún servicio prestado por el Contratante, incluyéndose expresamente las Personas que tomen en arrendamiento o comodato bienes del Contratante, como asimismo los ocupantes a cualquier título de alguna obra o espacio existente en el Área de Proyecto. **Sección Uno.Dos. Interpretación.** Para todos los propósitos de este Contrato, excepto para los casos expresamente previstos en este mismo documento, o a menos que en el contexto se indique claramente algo diferente, se entenderá que: (a) Los términos definidos en este Contrato tienen el significado que se les ha otorgado en este Contrato e incluyen el plural y singular, y viceversa; (b) las palabras que tengan género, incluyen ambos géneros; (c) a menos que se señale de otro modo, todas las referencias a este Contrato y las expresiones "por este medio" "por el presente", "aquí", "aquí suscrito" y otras similares se refieren a este Contrato como un todo y no a ningún artículo, Sección, Anexo u otra subdivisión del mismo Contrato. (d) cualquier referencia a "incluye" o "incluyendo" significará "incluyendo, pero no limitado a"; (e) cualquier referencia a contratos o acuerdos,



incluyendo este Contrato, significará tal acuerdo o contrato con todos sus Anexos y apéndices, así como sus enmiendas, modificaciones, y complementaciones futuras; y (f) las referencias a plazos de días se entenderán como plazos de días corridos, salvo que se efectúe mención expresa referente a que son días hábiles; y respecto de estos últimos se entenderá por días hábiles aquellos que no sean feriados ni días sábado.

ARTÍCULO DOS. OTORGAMIENTO DEL CONTRATO; ACEPTACION; PLAZO. Sección Dos.Uno. Otorgamiento del

Contrato. EPV, por el presente acto otorga al Contratante una concesión exclusiva para desarrollar, mantener y explotar el Área de Concesión y un arrendamiento exclusivo para desarrollar, mantener y explotar el Área de Arrendamiento. Tanto el Arrendamiento como la Concesión otorgados por el presente instrumento estarán sujetos a los mismos términos y condiciones que se establecen en el presente Contrato, excepto en aquellas materias en que expresamente se señale un tratamiento diverso. Asimismo y de manera indivisible de los derechos y obligaciones que asume respecto del Área de Concesión y del Área de Arrendamiento, el Contratante asume la obligación de cumplir con las responsabilidades que adquiere en virtud del presente Contrato respecto del Área de Proyecto y en especial la obligación de permitir el libre acceso del Público a los Espacios de Uso Público, para fines turísticos, de esparcimiento y recreación, en conformidad con las



normas que se establecen en el presente instrumento. Se deja expresa constancia que como consecuencia del otorgamiento de la Concesión y del Arrendamiento, y por el sólo ministerio de la ley, el Contratante cuenta y contará durante toda la vigencia del Contrato con todas las facultades que tiene EPV -en su calidad de dueña del Área de Concesión y del Área de Arrendamiento - para solicitar ante las autoridades competentes cualquier Autorización Gubernamental que proceda para la administración, desarrollo, explotación y mantenimiento del Área de Concesión y del Área de Arrendamiento, en particular los permisos de construcción que correspondan a las obras, construcciones e infraestructura que el Contratante desarrolle en estas áreas; lo anterior sin perjuicio de lo indicado en la Sección Siete.Dos y sin perjuicio de estar obligado el Contratante a informar a EPV de todos los permisos de construcción que solicitare. **Sección Dos.Dos. Aceptación del Contrato.** El Contratante acepta por este acto el otorgamiento de la Concesión y del Arrendamiento y asume la totalidad de las obligaciones que le impone el Contrato, así como su calidad de Contratante. **Sección Dos.Tres. Plazo.** Sujeto al término anticipado según se estipula en este mismo Contrato, el plazo de este Contrato será de treinta años contados desde la Fecha de Entrega. **Sección Dos.Cuatro. Incorporación de las Áreas Opcionales al Área de Concesión.** Con el objetivo de ampliar el alcance y potencialidad de este proyecto EPV ha decidido ofrecer al Contratante

algunas Áreas Opcionales de desarrollo, según las condiciones que se indica en la presente Sección Dos.Cuatro. Durante la vigencia del Contrato y en conformidad con las condiciones determinadas para cada Área Opcional, el Contratante tiene el derecho de incorporar como parte del Área de Concesión las Áreas Opcionales B, C, D, E, F y G, que se indican en los párrafos siguientes. Podrá ejercer este derecho respecto de la totalidad o parte de cada una de estas Áreas Opcionales, salvo respecto de las Áreas Opcionales B, D, F y G, las cuales sólo podrán ser solicitadas en su totalidad. Verificada la entrega total o parcial de un Área Opcional, deberá levantarse un acta que será suscrita por la Empresa y el Contratante y en la que debe dejarse testimonio de los bienes incluidos y de su estado. **Dos.Cuatro.Uno Incorporación del Área Opcional B.** Será condición para el ejercicio de la opción de incorporar la totalidad del Área Opcional B al Área de Concesión, que EPV haya declarado previamente que esta Área Opcional B es transferible al Contratante, declaración que tiene el carácter de eventual y que por consiguiente EPV está facultada para efectuar en cualquier momento durante la vigencia del Contrato, o en definitiva no efectuar. En el evento que EPV efectúe la declaración a que alude el párrafo anterior, el Contratante tendrá derecho a incorporar a la Concesión la totalidad del terreno de la Empresa Portuaria singularizado como Área Opcional B, a fin

de desarrollar en dicha área cualquier actividad propia de su objeto social, sujetándose a las obligaciones impuestas por el Plan de Exigencias Mínimas. Mientras EPV no efectúe la declaración de que el Área Opcional B es transferible al Contratante, el Área Opcional B permanecerá bajo la administración y explotación directa de la Empresa Portuaria o de quien ella decida, teniendo ésta la facultad de adoptar el curso de acción que estime apropiado con respecto del Área Opcional B, inclusive su enajenación u otorgamiento en concesión o arrendamiento a favor de un tercero, sin derecho alguno de compensación para el Contratante. Si EPV efectúa la declaración de que Área Opcional B es transferible al Contratante, el Contratante deberá ejercer la respectiva opción por medio de un Aviso dado a EPV, el que deberá ser puro y simple, no sujeto a condición alguna. EPV hará entrega al Contratante del Área Opcional B, libre de ocupantes y en el estado en que se encuentre, dentro de seis meses contados desde la fecha en que se haya recibido el Aviso antes referido, siempre que se hubiere verificado previamente la Fecha de Entrega, o conjuntamente con la Fecha de Entrega. Desde el momento de la incorporación efectiva del Área Opcional B al Área de Concesión, el Canon se incrementará de la manera que se indica en la Sección Nueve.Dos. En todo caso, y sin perjuicio del derecho de EPV de disponer discrecionalmente del Área Opcional B, EPV se reserva el derecho de exigir al

Contratante que éste dé un Aviso a EPV respecto de si ejercerá o no su derecho de incorporar el Área Opcional B a la Concesión. Para este efecto EPV efectuará una Notificación al Contratante, respecto de su obligación de pronunciarse y una vez notificado el Contratante, éste tendrá un plazo de sesenta días para dar Aviso a EPV respecto de su decisión, la cual deberá ser un pronunciamiento puro y simple, sin sujeción a condición alguna, respecto de si incorporará o no el Área Opcional B al Área de Concesión. Si el Contratante rechaza la opción de incorporar el Área Opcional B al Área de Concesión, no se pronuncia o si la Notificación del Contratante no es pura y simple, se entenderá que renuncia a incorporar el Área Opcional B al Área de Concesión, con lo cual faculta a EPV para que disponga de esta Área Opcional B de la manera que estime pertinente.

Dos.Cuatro.Dos Incorporación del Área Opcional C.

Será condición para el ejercicio de la opción de incorporar la totalidad o parte del Área Opcional C al Área de Concesión, que EPV haya adquirido el dominio de esta Área Opcional C, dejándose constancia que ello es meramente eventual y por consiguiente EPV no incurrirá en responsabilidad alguna si en el futuro tal condición no se cumple. En el evento que EPV adquiriera el dominio del Área Opcional C, deberá comunicárselo al Contratante en el plazo de noventa días siguientes a la fecha de adquisición, teniendo derecho el Contratante a incorporar a la Concesión la

totalidad o parte del terreno de la Empresa Portuaria singularizado como Área Opcional C, a fin de desarrollar en dicha área cualquier actividad propia de su objeto social, sujetándose a las obligaciones impuestas por el Plan de Exigencias Mínimas. Mientras EPV no adquiriera el dominio de dicha Área Opcional C, esta Área Opcional C permanecerá bajo administración y explotación directa de su actual propietario o de quien corresponda, teniendo éstos la facultad de adoptar el curso de acción que estimen apropiado con respecto del Área Opcional C, inclusive su enajenación u otorgamiento en concesión o arrendamiento a favor de un tercero, sin derecho alguno de compensación para el Contratante. Si EPV adquiere el dominio del Área Opcional C el Contratante deberá ejercer la respectiva opción por medio de un Aviso dado a EPV, el que deberá ser puro y simple, no sujeto a condición alguna. EPV hará entrega al Contratante de la totalidad o parte del Área Opcional C, libre de ocupantes y en el estado en que se encuentre, dentro de los seis meses siguientes a la fecha de haberse recibido el Aviso. Desde el momento de la incorporación efectiva de la totalidad o parte del Área Opcional C al Área de Concesión, el Canon se incrementará de la manera que se indica en la Sección Nueve.Dos. En todo caso, una vez que EPV adquiriera el dominio del Área Opcional C, y aun antes de tal evento, EPV podrá exigir al Contratante que éste dé un Aviso a EPV respecto de si ejercerá o no su derecho de incorporar la totalidad o parte del

Área Opcional C a la Concesión. Para este efecto EPV efectuará una Notificación al Contratante, respecto de su obligación de pronunciarse y una vez notificado el Contratante, éste tendrá un plazo de sesenta días para dar Aviso a EPV respecto de su decisión, la cual deberá ser un pronunciamiento puro y simple, sin sujeción a condición alguna, respecto de si incorporará o no la totalidad o parte del Área Opcional C al Área de Concesión. Si el Contratante rechaza la opción de incorporar la totalidad o parte del Área Opcional C al Área de Concesión, no se pronuncia o si la Notificación del Contratante no es pura y simple, se entenderá que renuncia a incorporar el Área Opcional C al Área de Concesión, con lo cual EPV continuará facultada para disponer discrecionalmente de esta Área Opcional C o de la porción de ésta respecto de la cual el Contratante no ejerció su derecho de incorporar al Área de Concesión. **Dos.Cuatro.Tres. Incorporación del Área Opcional D.** Desde el mes de Octubre del año dos mil siete y durante un plazo de cinco años contados desde la Fecha de Entrega, el Contratante podrá incorporar al Área de Concesión la totalidad del Área Opcional D, a efecto de desarrollar en esta área un proyecto cultural que deberá consistir en museos, acuarios u otros que EPV califique como proyecto cultural, proyecto que en todo caso deberá ser aprobado previamente por la Empresa Portuaria y que deberá reunir los requisitos señalados en la Sección



Seis Seis (a) (viii), estableciéndose que EPV podrá, libremente y a su sola discreción, aprobar, rechazar o proponer modificaciones a cualquier proyecto presentado por el Contratante, quien no podrá bajo ninguna circunstancia referir dicha decisión al arbitraje o al Experto Independiente contemplados en el presente Contrato, o de otra manera controvertir dicha decisión. Una vez cumplido el plazo de cinco años contados desde la Fecha de Entrega, en conformidad con las condiciones que se indican más adelante, el Contratante podrá, por medio de Aviso dado a EPV, manifestar su intención de incorporar al Área de Concesión la totalidad del Área Opcional D, sin la obligación de desarrollar en ella un proyecto cultural, y EPV estará obligada a aceptar dicha opción y a entregar el Área Opcional D en los términos que se indican más adelante. Sin perjuicio de lo anterior, antes del cumplimiento del plazo de cinco años antes referido, EPV podrá a su sola discreción autorizar al Contratante a que incorpore la totalidad del Área Opcional D al Área de Concesión, sin la obligación de desarrollar en ella un proyecto cultural. En todo caso el Contratante deberá cumplir con el Plan de Exigencias Mínimas. Mientras no haya sido aprobada por EPV la opción que eventualmente ejerciere el Contratante, el Área Opcional D permanecerá bajo administración y explotación directa de la Empresa Portuaria, quien podrá: (i) utilizar esta Área Opcional D en conformidad con la actual utilización que esta área



tiene por parte de EPV, realizando en dicha área las actividades que estime convenientes o (ii) ejecutar, por sí o a través de terceros, proyectos que impliquen el desarrollo de uno o más proyectos culturales en esta Área Opcional D, estableciéndose que si la Empresa Portuaria ejecutare un proyecto cultural, el Contratante podrá solicitar a EPV, dentro del plazo del Contrato, que la Concesión se extienda a toda esta Área Opcional D, solicitando que se le traspase la administración de las obras que componen el proyecto cultural desarrollado por la Empresa Portuaria, bajo las condiciones económicas y jurídicas que EPV libremente y a su sola discreción determine respecto del mantenimiento, operación y administración de las obras que comprenden el proyecto cultural desarrollado por la Empresa Portuaria, dejándose desde ya establecido que el Contratante no tendrá derecho alguno por Pago de Compensación respecto de las obras que componen el proyecto cultural que se le traspase en administración, considerándose estas obras y sus accesiones como Obras Excluidas para todos los efectos contractuales. En todo caso el Contratante tendrá derecho a incorporar a la Concesión aquella parte del Área Opcional D que no se encuentre utilizada por las obras y mejoras que integran el proyecto cultural de EPV, en conformidad con las reglas contenidas en la presente Sección Dos.Cuatro.Tres, para lo cual se entenderá como



"totalidad del Área Opcional D" a aquella parte del Área Opcional D que no se encuentre utilizada por las obras y mejoras que integran el proyecto cultural de EPV y sus áreas de respaldo. El Contratante deberá ejercer la respectiva opción de incorporar la totalidad del Área Opcional D al Área de Concesión, por medio de un Aviso dado a EPV, el que deberá ser puro y simple, no sujeto a condición alguna. EPV hará entrega al Contratante de la totalidad del Área Opcional D, libre de ocupantes y en el estado en que se encuentre, dentro de los seis meses siguientes a la fecha de haberse recibido el Aviso antes referido. Desde el momento de la incorporación efectiva de la totalidad del Área Opcional D al Área de Concesión, el Canon se incrementará de la manera que se indica en la Sección Nueve.Dos. Antes del cumplimiento del plazo de cinco años antes referido, EPV podrá presentar al Contratante un o más proyectos de carácter cultural, exigiéndole a éste que dé un Aviso a EPV respecto de si ejecutará o no alguno de los proyectos que le presenta la Empresa Portuaria. Sólo si el Contratante decide ejecutar alguno de los referidos proyectos se entenderá que incorporará la totalidad del Área Opcional D a la Concesión. Para este efecto EPV efectuará una Notificación al Contratante, la cual contendrá el o los proyectos de EPV y señalará la obligación del Contratante de pronunciarse dentro de un plazo de tres meses, pronunciamiento que deberá ser puro y simple, sin sujeción a condición alguna. Si el Contratante



rechaza la opción de ejecutar alguno de los proyectos de carácter cultural e incorporar la totalidad del Área Opcional D al Área de Concesión, si no se pronuncia o si la Notificación del Contratante no es pura y simple, se entenderá que renuncia a incorporar el Área Opcional D al Área de Concesión, con lo cual EPV podrá ejecutar solamente alguno de los proyectos de carácter cultural que había propuesto al Contratante. En todo caso, una vez cumplido el plazo de cinco años antes referido, EPV podrá exigir al Contratante que éste dé un Aviso a EPV respecto de si ejercerá o no su derecho de incorporar la totalidad del Área Opcional D a la Concesión, en el evento que el Contratante no hubiere renunciado a su derecho de incorporar el Área Opcional D a la Concesión, en conformidad con los párrafos anteriores. Para este efecto EPV efectuará una Notificación al Contratante, respecto de su obligación de pronunciarse y una vez notificado el Contratante, éste tendrá un plazo de sesenta días para dar Aviso a EPV respecto de su decisión, la cual deberá ser un pronunciamiento puro y simple, sin sujeción a condición alguna, respecto de si incorporará o no la totalidad del Área Opcional D al Área de Concesión. Si el Contratante rechaza la opción de incorporar la totalidad del Área Opcional D al Área de Concesión, no se pronuncia o si la Notificación del Contratante no es pura y simple, se entenderá que renuncia a incorporar el Área Opcional D al Área de Concesión, con lo cual faculta a EPV



para que disponga libremente de esta Área Opcional D, de la manera que estime pertinente.

Dos.Cuatro.Cuatro. Incorporación del Área Opcional E.

Será condición para el ejercicio de la opción de incorporar la totalidad o parte del Área Opcional E al Área de Concesión, que EPV haya declarado previamente que esta Área Opcional E es transferible al Contratante para la ejecución de un proyecto que el Contratante le haya presentado para su aprobación, presentación que deberá reunir los requisitos señalados en la Sección Seis.Seis (a) (viii), estableciéndose que EPV podrá, libremente y a su sola discreción, aprobar, rechazar o proponer modificaciones a cualquier proyecto presentado por el Contratante, quien no podrá bajo ninguna circunstancia referir dicha decisión al arbitraje o al Experto Independiente contemplados en el presente Contrato, o de otra manera controvertir dicha decisión, estableciéndose asimismo que esta circunstancia ha sido determinante para el otorgamiento al Contratante del presente derecho sobre el Área Opcional E. EPV está facultada para declarar que toda o parte del Área Opcional E es transferible, en cualquier momento durante la vigencia del Contrato. Una vez que EPV efectúe la declaración a que alude el párrafo anterior, el Contratante podrá mediante un Aviso dado a EPV -el que deberá ser puro y simple, no sujeto a condición alguna- ejercer su derecho a incorporar a la Concesión la totalidad o parte del área de la Empresa



Portuaria singularizada como Área Opcional E, en conformidad con su proyecto aprobado y a fin de desarrollar en dicha área únicamente el proyecto aprobado por EPV, sujetándose además a las obligaciones impuestas por el Plan de Exigencias Mínimas y debiendo en todo caso obtener las Autorizaciones Gubernamentales correspondientes. Mientras la opción antes referida no sea ejercida y aprobada por EPV, el Área Opcional E permanecerá bajo administración y explotación directa de la Empresa Portuaria, quien podrá realizar en dicha área las actividades que estime convenientes. El Contratante deberá ejercer la respectiva opción por medio de un Aviso dado a EPV. Si el proyecto del Contratante fuere aprobado, EPV hará entrega al Contratante de la totalidad o parte del Área Opcional E, libre de ocupantes y en el estado en que se encuentre, dentro de los seis meses siguientes a la fecha de recepción del Aviso. Ejercida la opción el Canon se incrementará únicamente en conformidad al aumento del Monto Comercial Mensual, de la manera que se indica en la Sección Nueve.Dos. En todo caso EPV se reserva el derecho de exigir al Contratante que éste le dé un Aviso a EPV respecto de si ejercerá o no su derecho de incorporar la totalidad o parte del Área Opcional E a la Concesión, y le presente el correspondiente proyecto, dentro del plazo de tres meses siguiente a la Notificación que le efectúe EPV. El Aviso del Contratante deberá ser un pronunciamiento puro y



simple, no sujeto a condición alguna, respecto de si incorporará o no la totalidad o parte del Área Opcional E al Área de Concesión y, en caso que pretenda incorporar parte o la totalidad del Área Opcional E al Área de Concesión, el proyecto a desarrollar. Si el Contratante rechaza la opción de incorporar la totalidad o parte del Área Opcional E al Área de Concesión, no se pronuncia, no presenta un proyecto adecuado, si la Notificación del Contratante no es pura y simple, o si en definitiva EPV rechaza el proyecto del Contratante (lo que EPV podrá hacer discrecionalmente y sin derecho a reclamo por parte del Contratante, en los términos indicados al comienzo de esta Sección Dos.Cuatro.Cuatro), se entenderá que el Contratante renuncia a incorporar el Área Opcional E al Área de Concesión, con lo cual EPV quedará facultada para disponer esta Área Opcional E o de la porción de ésta respecto de la cual el Contratante no ejerció debidamente su derecho de incorporar al Área de Concesión, de la manera que estime pertinente. **Dos.Cuatro.Cinco Incorporación del Área Opcional F.** Será condición para el ejercicio de la opción de incorporar la totalidad del Área Opcional F al Área de Concesión, que EPV haya recuperado la administración directa de esta Área Opcional F (actualmente otorgada en concesión a un tercero), dejándose constancia que ello es meramente eventual y por consiguiente EPV no incurrirá en responsabilidad alguna si en el futuro tal condición no se cumple. En el evento que EPV recuperase la



administración directa del Área Opcional F, deberá comunicárselo al Contratante en el plazo de noventa días siguientes a la fecha en que ello ocurra, teniendo derecho el Contratante a incorporar a la Concesión sólo la totalidad del terreno de la Empresa Portuaria singularizado como Área Opcional F, a fin de desarrollar en dicha área cualquier actividad propia de su objeto social, sujetándose a las obligaciones impuestas por el Plan de Exigencias Mínimas. Mientras no hubiere vuelto a EPV la administración directa de dicha Área Opcional F, esta Área Opcional F permanecerá bajo la administración de su actual CONCESIONARIO, o de quien corresponda, teniendo éste la facultad de adoptar el curso de acción que estimen apropiado con respecto del Área Opcional F. sin derecho alguno de compensación para el Contratante. Si EPV recupera la administración directa del Área Opcional F el Contratante deberá ejercer la respectiva opción por medio de un Aviso dado a EPV, el que deberá ser puro y simple, no sujeto a condición alguna. EPV hará entrega al Contratante de la totalidad del Área Opcional F, libre de ocupantes y en el estado en que se encuentre, dentro de los seis meses siguientes a la fecha de haberse recibido el Aviso. Desde el momento de la incorporación efectiva de la totalidad del Área Opcional F al Área de Concesión, el Canon se incrementará de la manera que se indica en la Sección Nueve.Dos. En todo caso, desde el momento que EPV



recupere la administración directa del Área Opcional F, y aun antes de tal evento, EPV podrá exigir al Contratante que éste dé un Aviso a EPV respecto de si ejercerá o no su derecho de incorporar la totalidad del Área Opcional F a la Concesión. Para este efecto EPV efectuará una Notificación al Contratante, respecto de su obligación de pronunciarse y una vez notificado el Contratante, éste tendrá un plazo de sesenta días para dar Aviso a EPV respecto de su decisión, la cual deberá ser un pronunciamiento puro y simple, sin sujeción a condición alguna, respecto de si incorporará o no la totalidad del Área Opcional F al Área de Concesión. Si el Contratante rechaza la opción de incorporar la totalidad del Área Opcional F al Área de Concesión, no se pronuncia o si la Notificación del Contratante no es pura y simple, se entenderá que renuncia a incorporar el Área Opcional F al Área de Concesión, con lo cual EPV continuará facultada para disponer discrecionalmente de esta Área Opcional F. **Dos.Cuatro.Seis. Incorporación del Área Opcional G.** a) Sujeto a lo que se dispone en la Sección Dos.Cuatro.Seis. b) siguiente, en cualquier momento durante los tres años siguientes a la Fecha de Entrega el Contratante tendrá derecho a incorporar al Área de Concesión la totalidad del terreno de la Empresa Portuaria singularizado como Área Opcional G del Anexo II de las Bases de Licitación que se protocoliza conjuntamente con esta escritura y con esta misma fecha, a fin de que el Contratante desarrolle en dicha área cualquier



actividad propia de su objeto social; entendiéndose que mientras tal opción no sea ejercida el Área Opcional G permanecerá bajo administración y explotación directa de la Empresa Portuaria, quien podrá realizar en dicha área las actividades que estime convenientes. b) El Contratante tendrá y mantendrá vigente la opción referida en el párrafo precedente, si y sólo si paga durante cada uno de los primeros tres Años Contractuales las siguientes sumas: a la Fecha de Entrega, la cantidad de **doscientas cincuenta Unidades de Fomento**; dentro los treinta días anteriores al término del primer Año Contractual, la cantidad de **quinientas Unidades de Fomento** y dentro de los treinta días anteriores al término del segundo Año Contractual, la cantidad de **mil quinientas Unidades de Fomento**, dejándose constancia que tales montos dejarán de devengarse desde el momento en que el Contratante ejerza, oportunamente, la respectiva opción, o desde el momento en que el Contratante no quisiere seguir manteniendo vigente su opción. En el evento que el Contratante no pague cualquiera de los montos referidos en la oportunidad indicada, caducará irrevocablemente su opción y la Empresa podrá destinar definitivamente el área referida a cualquier uso, incluida su venta o el otorgamiento de una concesión o arriendo. c) El Contratante que ha mantenido vigente su opción podrá ejercerla dentro de los tres primeros Años Contractuales, por medio de un



Aviso dado a EPV y pagando conjuntamente con el Aviso la cantidad equivalente a **cinco mil Unidades de Fomento**. d) EPV hará entrega al Contratante del Área Opcional G, libre de ocupantes y en el estado en que se encuentre, dentro de los seis meses siguientes a la fecha de haberse recibido el Aviso antes referido. Sin perjuicio de lo anterior, desde el momento de la incorporación efectiva de tal Área Opcional G al Área de Concesión, el Canon se incrementará de la manera que se indica en la Sección Nueve.Dos.

Sección Dos.Cinco. Opción de Compra de Terrenos. El Contratante, en una o más oportunidades, y en cualquier tiempo durante la vigencia del Contrato, podrá ejercer la Opción de Compra de todo o parte de los terrenos indicados en el número once del Anexo II de las Bases de Licitación que se protocoliza conjuntamente con esta escritura y con esta misma fecha (en adelante "los Terrenos"), estableciéndose sin embargo que el Contratante sólo podrá ejercer este derecho respecto de la parte de los Terrenos que se encuentra situada dentro del Área Opcional G, a que se refiere la Sección Dos.Cuatro.Seis, si previamente dicha área ha pasado a formar parte del Área de Concesión mediante el ejercicio de la opción regulada en dicha Sección Dos.Cuatro.Seis. Para el ejercicio de esta Opción de Compra se aplicarán las siguientes reglas: **Dos.Cinco.Uno. Notificación y Celebración de la Compraventa.** El Contratante deberá ejercer este derecho, respecto de todo o una parte de los Terrenos, por medio de una Notificación a la



Empresa manifestando su intención de adquirir los Terrenos, identificando con precisión la parte de los mismos que se encuentra interesado en adquirir y entregando a EPV la información y documentos a que se refiere la Sección Dos.Cinco.Dos. En tal caso, EPV deberá concurrir a la celebración de la respectiva compraventa, conforme a la ley Número diecinueve mil quinientos cuarenta y dos, respecto de aquella parte de los Terrenos objeto de la Opción de Compra, sin perjuicio de las cesiones de terrenos que deban eventualmente realizarse a favor de la Ilustre Municipalidad de Valparaíso en conformidad a las Normas Legales aplicables, antes del cumplimiento de cualquiera de los siguientes plazos: (i) el plazo de sesenta días siguientes a la fecha en que el Contratante haya completado toda la tramitación municipal y administrativa necesaria para la enajenación de los terrenos comprendidos en el ejercicio de la referida opción, y que la Empresa Portuaria haya cumplido con su obligación de gestionar la correspondiente modificación del Recinto Portuario a fin de segregar de él los Terrenos objeto de esta opción; (ii) el plazo de un año siguiente a la presentación de los documentos requeridos en conformidad con la Sección Dos.Cinco.Dos y a la correspondiente Notificación por la cual el Contratante ejerce su Opción de Compra de Terrenos, siempre y cuando el Contratante haya completado toda la tramitación municipal y administrativa necesaria



para la enajenación de los terrenos comprendidos en el ejercicio de la referida opción. El contrato de compraventa que se promete suscribir, se extenderá en conformidad al modelo que se adjunta como Anexo A del presente Contrato que se protocoliza conjuntamente con esta escritura y con esta misma fecha. Los gastos de suscripción de la escritura de compraventa, inscripción y anotaciones pertinentes, serán de cargo del Contratante. Serán asimismo de cargo del Contratante la totalidad de los gastos de urbanización de los terrenos, así como los gastos de tramitación municipal y obtención de las Autorizaciones Gubernamentales necesarias para la subdivisión, loteo y enajenación de los terrenos. El Contratante deberá rembolsar a EPV los gastos que hubiere tenido que realizar para dar curso a la celebración de la compraventa. Para todos los efectos de este Contrato se entenderá que si el Contratante ha ejercido la Opción de Compra a que se refiere esta Sección ha requerido la entrega total o parcial del Área Inicial de Concesión o del Área de Arrendamiento y por consiguiente ha renunciado a poner término al Contrato en conformidad con la Sección Dos.Siete (c) o con la Sección Dieciséis.Uno (d). **Dos.Cinco.Dos. Proyecto.** Junto con el ejercicio de la Opción de Compra de Terrenos, el Contratante deberá, en conformidad con lo indicado en la Sección Seis.Seis (a) (viii), presentar a EPV el proyecto que pretende ejecutar en estos terrenos y un permiso de edificación municipal aprobado por la Ilustre



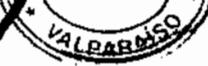
Municipalidad de Valparaíso, el cual contemple únicamente la construcción de un proyecto de viviendas para venta a terceros, salvo que el Plan Regulador de la Comuna de Valparaíso exija otra cosa, caso en el cual además de las viviendas, únicamente se aceptará: (i) la existencia de locales comerciales en el primer piso de las edificaciones destinadas a viviendas, y (ii) la existencia de áreas verdes; dejándose en todo caso establecido, a fin de despejar cualquier duda, que en los terrenos referidos no podrán construirse o funcionar hoteles, hospedajes y servicios conexos. Para la venta de los terrenos, EPV deberá verificar que el proyecto del Contratante cumple con las condiciones antes mencionadas y que cumple además con el Plan de Exigencias Mínimas. Para que el Contratante pueda obtener el permiso de edificación municipal, EPV se compromete a hacer sus mejores esfuerzos, como propietario del terreno, a efectos de lograr la obtención del referido permiso.

Dos.Cinco.Tres. Precio de la Compraventa. El precio de la compraventa estará compuesto por un Monto Mínimo Anticipado y por un Monto Variable, según las reglas que se indican a continuación: **a) Monto Mínimo Anticipado:** Corresponderá al producto de los metros cuadrados de terreno objeto de la compraventa multiplicados por dos coma veinticinco Unidades de Fomento, según el valor de la Unidad de Fomento a la fecha en que se celebre la compraventa. Este cálculo no comprenderá las posibles cesiones que haya de

1030



efectuarse a la Ilustre Municipalidad de Valparaíso en virtud de las Normas Legales aplicables. La suma que se obtenga por la aplicación de las presentes reglas, se pagará al contado y en dinero efectivo, al momento de suscribirse la respectiva compraventa de cada inmueble vendido. **b) Monto Variable:** El Monto Variable corresponderá a la suma equivalente a un diez por ciento de los ingresos netos por las ventas de viviendas construidas en el terreno vendido, como asimismo respecto de las ventas de cualquier otro bien que forme parte o que fuere construido en el terreno vendido por EPV, dejándose constancia que tales ingresos netos serán iguales a los precios que se pacten en las respectivas escrituras de compraventa menos el eventual IVA con el que pudieren encontrarse gravadas. A la cantidad así resultante se le imputarán las sumas pagadas a título de Monto Mínimo Anticipado de acuerdo a lo indicado en el próximo párrafo. Este Monto Variable se calculará, en Unidades de Fomento, a medida que el Contratante celebre los respectivos contratos de compraventa. Sin perjuicio de lo anterior, la obligación de pago a EPV se devengará por cada nueva venta, una vez que las sumas acumuladas por concepto de Monto Variable superen el monto total percibido por EPV por concepto de Monto Mínimo Anticipado respecto del terreno vendido. A partir del momento en que sea procedente, el pago a EPV deberá efectuarse dentro de un plazo máximo de treinta días siguientes a la celebración del respectivo contrato de compraventa. Si



transcurrieren más de seis años contados desde la fecha de la celebración de la primera compraventa suscrita por el Contratante con terceros, o si transcurrieren más de nueve años contados desde la celebración de la compraventa entre EPV y el Contratante, sin que se hubiere vendido la totalidad de los inmuebles o construcciones, se devengará a favor de EPV por concepto de Monto Variable, respecto de cada metro cuadrado no vendido, construido o no, una suma equivalente al diez por ciento del promedio de los precios pagados por los inmuebles vendidos, calculado en virtud de sus metros totales de superficie, construidos o no. En todo caso, EPV podrá recurrir ante el Experto Independiente si estima que el valor comercial de los inmuebles no vendidos es mayor al valor resultante de la aplicación del procedimiento antes señalado, o si el procedimiento anterior no pudiere ser aplicado por no haberse vendido ningún inmueble. Ante el requerimiento de EPV, el Experto Independiente únicamente podrá establecer un precio mayor, tomando como fundamento el valor de mercado, o mantener el valor ya calculado en conformidad con el promedio de los precios pagados por los inmuebles vendidos. Sin perjuicio de lo anterior, el plazo de seis años contados desde la fecha de la celebración de la primera compraventa del Contratante respecto del Terreno vendido, podrá ser ampliado discrecional y unilateralmente por EPV, por el plazo que la Empresa Portuaria determine.



Dos.Cinco.Cuatro. Venta de los Inmuebles Construidos.

El Contratante deberá vender la totalidad de los inmuebles objeto de la Opción de Compra de Terrenos a terceros, usuarios finales, quienes sean Personas no Relacionadas con él o con sus accionistas, bajo condiciones habituales de mercado, sin perjuicio de las cesiones gratuitas que eventualmente deba efectuar a la Ilustre Municipalidad de Valparaíso en cumplimiento de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. La infracción de esta obligación por parte del Contratante lo hará incurrir en una multa a beneficio de EPV que variará entre el quince por ciento y el ciento veinte por ciento del Monto Mínimo Anticipado; multa que será aplicada discrecionalmente por EPV en atención a la gravedad de la falta, sin perjuicio del derecho del Contratante de reclamar por la aplicación o monto de la multa en conformidad con la Sección Diez.Dos, y sin perjuicio del derecho de la Empresa Portuaria a exigir el cumplimiento de la obligación. **Dos.Cinco.Cinco. Ejecución del Proyecto y**

Multas. El Contratante deberá construir en los Terrenos, únicamente edificaciones que cumplan con el Plan de Exigencias Mínimas y que tengan el carácter de viviendas en conformidad con la Sección Dos.Cinco.Dos. La infracción de esta obligación por parte del Contratante lo hará incurrir en una multa a beneficio de EPV que variará entre el quince por ciento y el ciento veinte por ciento del Monto Mínimo Anticipado; multa que será aplicada discrecionalmente por EPV en atención a la gravedad de la falta, sin



perjuicio del derecho del Contratante de reclamar por la aplicación o monto de la multa en conformidad con la Sección Diez.Dos, y sin perjuicio del derecho de la Empresa Portuaria a exigir el cumplimiento de la obligación. El Contratante deberá ejecutar las obras y construcciones que indica el permiso de edificación municipal que le presentara a EPV al momento de Notificarle su ejercicio del derecho de comprar los Terrenos, renunciando expresamente el Contratante al derecho establecido en la disposición Cinco.Uno.Dieciocho de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, a menos que la Empresa Portuaria lo autorice expresamente. La infracción de esta obligación por parte del Contratante lo hará incurrir en una multa a beneficio de EPV que variará entre el quince por ciento y el ciento veinte por ciento del Monto Mínimo Anticipado; multa que será aplicada discrecionalmente por EPV en atención a la gravedad de la falta, sin perjuicio del derecho del Contratante de reclamar por la aplicación o monto de la multa en conformidad con la Sección Diez.Dos, y sin perjuicio del derecho de la Empresa Portuaria a exigir el cumplimiento de la obligación.

Dos.Cinco.Seis. Cesión de Opción de Compra de Terrenos. El Contratante, sujeto a la condición de haber cumplido con las obligaciones relevantes que le impone el presente Contrato, podrá previa autorización escrita de EPV, ceder a un tercero su Opción de Compra de Terrenos, sujeto a los siguientes



términos y condiciones: (i) que el Contratante se constituya como codeudor solidario del tercero cesionario del derecho de Opción de Compra de Terrenos, con el objeto de garantizar las obligaciones del cesionario y (ii) que en la escritura de cesión de los derechos, se incorporen como obligaciones del tercero cesionario la totalidad de las obligaciones que este Contrato le impone al Contratante, respecto de esta Opción de Compra de Terrenos. **Dos.Cinco.Siete. Multa en contra de la Empresa Portuaria.** En el evento que la Empresa Portuaria no concurra a la suscripción del o de los contratos de venta de Terrenos, en los plazos indicados en el inciso primero de la Sección Dos.Cinco.Uno, y cumpliéndose por parte del Contratante las obligaciones que asume respecto de este Contrato y especialmente aquellas de que trata la presente Sección Dos.Cinco, se devengará en contra de la Empresa Portuaria, a título de única y total pena o evaluación anticipada de perjuicios, tanto moratorios como compensatorios, el pago de la suma única y total de **dos Unidades de Fomento**, por cada metro cuadrado de los terrenos indicados en el número once del Anexo II de las Bases de Licitación, que se protocoliza conjuntamente con esta escritura y con esta misma fecha, respecto de los cuales el Contratante haya ejercido su Opción de Compra de Terrenos y la Empresa Portuaria no haya concurrido a la venta de éstos, sin perjuicio de las cesiones gratuitas que la Empresa Portuaria deba hacer a la



Ilustre Municipalidad de Valparaíso en conformidad con las Normas Legales aplicables. Lo anterior, sin perjuicio de la facultad del Contratante de exigir el cumplimiento forzado de las obligaciones de EPV. En todo caso, se aclara que cada metro cuadrado de los terrenos indicados en número once del Anexo II de las Bases de Licitación, que se protocoliza conjuntamente con esta escritura y con esta misma fecha, sólo podrá dar lugar a una sola y única pena en contra de EPV, en el evento que un mismo metro cuadrado se incluyere en sucesivas Opciones de Compra de Terrenos.

Dos.Cinco.Ocho. Garantías. a) A fin de garantizar el total y oportuno pago del precio, reajustes e intereses y demás obligaciones inherentes a cada una de las compraventas de los terrenos comprendidos en la respectiva Opción de Compra de Terrenos, como asimismo el pago de las multas establecidas en las Secciones Dos.Cinco.Cuatro y Dos.Cinco.Cinco, al celebrarse el o los correspondientes contratos de compraventa con EPV, el Contratante constituirá en favor de la Empresa Portuaria una hipoteca y una prohibición de enajenar, gravar y celebrar actos y contratos respecto de la totalidad de los terrenos comprendidos en la respectiva compraventa. Sin perjuicio de lo anterior las partes podrán acordar otro tipo de garantías que satisfagan íntegramente a la Empresa Portuaria. b) No obstante, se establece que EPV aceptará que se constituya sobre los mismos terrenos vendidos una hipoteca de grado preferente a



la suya, en su caso, compareciendo a la escritura de constitución de la nueva hipoteca, posponiéndose respecto de aquella otorgada en su favor y alzando la prohibición de gravar y enajenar para el solo efecto de inscribir esta hipoteca de grado preferente, sujeto al cumplimiento de los siguientes requisitos: i) Que el Contratante o su cesionario no se encuentren en una situación de infracción al presente Contrato; ii) Que la nueva hipoteca sea otorgada a una institución financiera u otra entidad que provea el financiamiento, con el objeto de garantizar exclusivamente una línea de crédito aprobada y convenida por escrito con dicha institución financiera de un monto y cantidad suficiente que asegure el desarrollo del proyecto habitacional del Contratante en ese terreno; y iii) Que la institución financiera en cuyo beneficio se otorgará la primera hipoteca del terreno comprendido en la respectiva Opción de Compra de Terrenos, acepte expresamente por escrito, que el diez por ciento de las sumas que se reciban por el Contratante, por concepto de precio de venta de los inmuebles a construir sobre aquellos dados en garantía, serán entregados a la Empresa Portuaria, como abono al precio de la compraventa celebrada con ésta, en conformidad con la Sección Dos.Cinco.Tres, de tal forma que la institución financiera alzará parcialmente la hipoteca respecto de cada bien que compone el terreno comprendido en la respectiva Opción de Compra de Terrenos, no obstante, que reciba



un porcentaje menor o igual al noventa por ciento de dicho precio como pago de las obligaciones para que con ella mantenga el Contratante o su cesionario. Conjuntamente con la posposición de la hipoteca, la Empresa Portuaria renunciará a la acción resolutoria a que tiene derecho, en caso de incumplimiento por parte del Contratante o su cesionario de las obligaciones asumidas en el contrato de compraventa de los terrenos comprendidos en la respectiva Opción de Compra de Terrenos, especialmente el pago de precio. EPV a su vez, contrae la obligación de alzar la segunda hipoteca respecto de las construcciones situadas en el terreno comprendido en la respectiva Opción de Compra de Terrenos, cada vez que se otorgue el correspondiente contrato de compraventa de tales inmuebles, en la medida que el Contratante o su cesionario no se encuentren en una situación de infracción al presente Contrato y, en especial, en la medida que cumplan íntegra y oportunamente las obligaciones de pago establecidas en la **Sección Dos.Cinco.Tres. Sección Dos.Seis Del Área de Arrendamiento.** Sin perjuicio de las demás obligaciones que el Contratante debe cumplir en conformidad con el presente Contrato, se establece que respecto del Área de Arrendamiento se aplicarán las siguientes reglas: a) La ejecución de cualquier obra o mejora en el Área de Arrendamiento estará condicionada a la aprobación previa del respectivo proyecto por parte de EPV, cuya presentación deberá



contener los requisitos indicados en la Sección Seis.Seis (a) (viii). En este sentido, se establece que EPV podrá, libremente y a su sola discreción, aprobar, rechazar o proponer modificaciones a cualquier proyecto presentado por el Contratante respecto del Área de Arrendamiento, quien no podrá bajo ninguna circunstancia referir dicha decisión al arbitraje o al Experto Independiente contemplados en el presente Contrato, o de otra manera controvertir dicha decisión, estableciéndose asimismo que esta circunstancia ha sido determinante para el otorgamiento al Contratante del arrendamiento sobre esta Área de Arrendamiento. b) El Contratante, deberá mantener a lo menos en los actuales estándares de calidad y permitir el libre acceso del Público, de acuerdo a las reglas establecidas en la Sección Seis.Veinticuatro, a todas las áreas verdes, infraestructura vial y áreas de circulación pública existentes a la Fecha de Firma en el Área de Arrendamiento, las cuales se indican en el Anexo II de las Bases de Licitación, que se protocoliza conjuntamente con esta escritura y con esta misma fecha. c) A la Fecha de Entrega el Contratante se subrogará en los derechos y obligaciones que la Empresa Portuaria detenta respecto del Contrato Operación Varadero y de la Autorización Uso de Área Deck, ambos relativos al Área de Arrendamiento y que el Contratante declara conocer y aceptar. Sin perjuicio de lo anterior el Contratante deberá cumplir con las obligaciones indicadas en la Sección



Seis.Treinta y en el Anexo F, que se protocoliza conjuntamente con esta escritura y con esta misma fecha. d) El Contratante no podrá usar de manera alguna la Franja del Muelle Barón que no se encuentra comprendida dentro del Área de Arrendamiento, salvo aquella porción que sea estrictamente necesaria para cumplir su obligación indicada en la letra c) anterior respecto del Contrato Operación Varadero. Adicionalmente se establece que: i) el Contratante estará obligado a reponer y mantener, a su costa y en buenas condiciones todos los bienes que se encuentren en dicha franja de terreno; y ii) excepcionalmente, la Empresa Portuaria podrá autorizar al Contratante el uso de parte de la Franja del Muelle Barón, en los términos y bajo las condiciones jurídicas, técnicas y económicas que determine la Empresa Portuaria a su sola discreción. e) En todo caso, el Contratante deberá permitir el derecho de paso a través del Área de Arrendamiento de todas las personas naturales que provengan o se dirijan hacia las naves a las que la Empresa Portuaria eventualmente autorice a embarcar o desembarcar pasajeros y tripulantes en el Muelle Barón. **Sección Dos.Siete De la Fecha de Entrega.** Respecto de la entrega del Área Inicial de Concesión y del Área de Arrendamiento, se establecen las reglas siguientes: (a) La Entrega. (i) El Área Inicial de Concesión y el Área de Arrendamiento serán entregadas al Contratante, previo requerimiento escrito de éste, en el estado en que se encuentren, dentro del plazo



de cuatro meses contados desde la Fecha de Habilitación del Acceso Sur y en todo caso, a más tardar veinticuatro meses después de la Fecha de Firma del Contrato. (ii) Sin perjuicio de lo anterior, antes de dichos plazos y a requerimiento del Contratante, la Empresa Portuaria podrá hacer entrega a éste de la totalidad del Área Inicial de Concesión y del Área de Arrendamiento, o de la parte de éstas que el Contratante le haya solicitado. (iii) Una vez cumplido el plazo de veinticuatro meses contados desde la Fecha de Firma, aún cuando no hubiere precedido requerimiento del Contratante, EPV podrá, de oficio entregar al Contratante, previa Notificación realizada con a lo menos treinta días de anticipación, toda o parte del Área Inicial de Concesión y el Área de Arrendamiento, debiendo el Contratante recibirlas, en el estado en que se encuentren a la fecha prevista para la entrega. (iv) En el evento que las Partes de común acuerdo prorroguen el plazo para ejercer el Término Anticipado de Contrato, de acuerdo a lo establecido en la Sección Dieciséis.Uno d), el plazo de veinticuatro meses antes señalado se prorrogará en forma automática, por el mismo período de la prórroga. (v) Para que se materialice la entrega del Área Inicial de Concesión y del Área de Arrendamiento, será requisito previo que el Contratante haya obtenido todas las pólizas de seguro y haya proporcionado a EPV certificación apropiada de esta circunstancia, en los términos y de acuerdo a lo



exigido en la Sección Seis.Dieciséis y artículo Trece. (vi) Requerimiento de entrega del Contratante: (x) Requerimiento formulado antes de la Fecha de Habilitación del Acceso Sur: El requerimiento del Contratante deberá efectuarse por medio de Notificación, indicándose las áreas cuya entrega se solicita, debiendo EPV dar respuesta al mismo dentro del plazo de treinta días. EPV deberá indicar en su respuesta si se encuentra en condiciones de hacer entrega de las áreas solicitadas y el plazo en que ello se efectuaría, el cual no podrá exceder de los veinticuatro meses siguientes a la Fecha de Firma. (y) Requerimiento formulado una vez cumplida la Fecha de Habilitación del Acceso Sur: El requerimiento del Contratante deberá efectuarse por medio de Notificación con a lo menos treinta días de anticipación a la fecha prevista de entrega efectiva. EPV estará obligada a hacer la entrega total del Área Inicial de Concesión y el Área de Arrendamiento dentro del plazo de cuatro meses contados desde la Fecha de Habilitación del Acceso Sur;(b)Multa por Falta de Entrega. En el evento que: (x) la Empresa no hiciere entrega de la totalidad del Área Inicial de Concesión y del Área de Arrendamiento a la Sociedad Contratante una vez cumplido el plazo de cuatro meses contados desde la Fecha de Habilitación del Acceso Sur e (y) hubieren transcurrido treinta días contados desde que el Contratante hubiere requerido la entrega total del Área Inicial de Concesión y del Área de



Arrendamiento; se devengará en contra de la Empresa Portuaria y a favor del Contratante, como única y total evaluación anticipada de perjuicios, una multa diaria equivalente a **diez Unidades de Fomento** por cada día de atraso en la entrega de la totalidad del Área Inicial de Concesión y del Área de Arrendamiento. No se devengará multa alguna en caso que, a requerimiento del Contratante, la Empresa hubiere hecho entrega al Contratante de la parte requerida por éste del Área de Concesión o del Área de Arrendamiento. La multa a que se refiere este párrafo se calculará diariamente (a contar del cumplimiento de las condiciones copulativas indicadas con las letras (x) e (y) en el presente párrafo) y la Empresa Portuaria deberá pagarla en Pesos el último día del respectivo Mes Calendario durante el cual se hubiese devengado la multa. El devengo de la multa cesará por la verificación de cualquiera de los siguientes hechos: (i) una vez que la Empresa Portuaria efectúe la entrega de la totalidad del Área Inicial de Concesión y del Área de Arrendamiento, o (ii) el cumplimiento del plazo de dos años contados desde la Fecha de Firma del Contrato. (c) Opción de Término del Contrato por la no Entrega Total del Área Inicial de Concesión y el Área de Arrendamiento. En el evento que el Contratante hubiere requerido la entrega total del Área Inicial de Concesión y el Área de Arrendamiento y transcurriesen más de dos años contados desde la Fecha de Firma del Contrato sin que la Empresa Portuaria hubiere efectuado la entrega de



la totalidad del Área Inicial de Concesión y del Área de Arrendamiento, el Contratante tendrá la opción de poner término al Contrato. En el evento que ejerza esta opción la Empresa Portuaria deberá restituir, sin reajustes ni intereses, todos aquellos montos que hubiere percibido del Contratante, sin perjuicio del pago de las multas señalada en el párrafo (b) de esta Sección, todo ello sujeto a los términos y conforme al procedimiento indicado en la Sección Dieciséis.Uno (c); debiendo asimismo compensar al Contratante, en conformidad con la Sección Dieciséis.Tres (c), por aquellas obras que éste hubiere realizado en conformidad con el presente Contrato. Esta opción deberá ejercerse dentro del plazo fatal de treinta días siguientes al cumplimiento de plazo de dos años contados desde la Fecha de Firma del Contrato. Si el Contratante no ejerciere este derecho dentro del plazo indicado se entenderá que renuncia irrevocablemente a poner término al Contrato por esta causal y se entenderá para todos los efectos contractuales que, si no hubo una entrega parcial anterior, la Fecha de Entrega ha tenido lugar el trigésimo día siguiente al cumplimiento del plazo de dos años contados desde la Fecha de Firma del Contrato. Las Partes podrán, de común acuerdo, prorrogar este plazo de dos años, pero las multas señaladas en el párrafo (b) de esta Sección se devengarán sólo hasta el cumplimiento del plazo de dos años contados desde la Fecha de Firma del



Contrato. En el evento que el Contratante decidiere no poner término al Contrato, y sin perjuicio del pago de las multas señaladas en el párrafo (b) de esta Sección, se establece que el Contratante estará obligado a recibir las áreas que la Empresa le señale en ese momento y de tiempo en tiempo. Además, se establece que EPV continuará obligada a hacer sus mejores esfuerzos para que concurran a la brevedad las condiciones necesarias para proceder a la entrega de la totalidad del Área Inicial de Concesión y del Área de Arrendamiento al Contratante, estableciéndose asimismo que en caso que las Obras Obligatorias que el Contratante se obliga a ejecutar en conformidad con la Sección Seis.Veintiocho, no puedan ejecutarse en los plazos establecidos producto del atraso en la entrega del Área Inicial de Concesión y del Área de Arrendamiento, EPV otorgará nuevos plazos de ejecución de la o las Obras Obligatorias que se vean directamente afectadas por el atraso; estos nuevos plazos serán determinados por EPV y serán concordantes con la superficie no entregada, la importancia de ésta para la ejecución de la o las Obras Obligatorias y la duración del atraso; en todo caso el Contratante podrá reclamar ante el Experto Independiente respecto de los nuevos plazos otorgados por la Empresa. (d) Concepto de Fecha de Entrega. En todo caso, para los efectos del Plazo del Contrato, indicado en la Sección Dos.Tres, y para todos los demás efectos del presente Contrato con la sola excepción que se indica a continuación, se entenderá

que la Fecha de Entrega corresponderá a aquella en la cual se produzca la entrega total o parcial del Área Inicial de Concesión y del Área de Arrendamiento. Sin perjuicio de lo anterior, para efectos de los plazos en que el Contratante debe efectuar los pagos indicados en la Sección Nueve.Dos, se entenderá que éstos comenzarán a correr a partir de la verificación de cualquiera de los siguientes eventos: (x) la entrega total del Área Inicial de Concesión y del Área de Arrendamiento, o (y) el término del período de dos años y treinta días contados a partir de la Fecha de Firma del Contrato, en el evento que el Contratante no haya ejercido el derecho a ponerle término al Contrato en conformidad a lo señalado en la letra (c) de la presente Sección Dos.Siete.(e)Acta de Entrega. Verificada la entrega total o cada una de las entregas parciales, deberá levantarse un acta que será suscrita por la Empresa y el Contratante y en la que debe dejarse testimonio de los bienes incluidos y de su estado. Lo mismo será aplicable respecto de la entrega de cada una de las Áreas Opcionales en el evento que el Contratante haya ejercido la respectiva opción. (f)Acceso Previo al Área de Proyecto. Se deja establecido que antes de la entrega, total o parcial, la Empresa permitirá el ingreso del Contratante al Área de Proyecto con el fin de que éste efectúe los estudios, levantamiento de planos y demás actividades preparatorias que razonablemente requiera, siempre que no perturben las actividades que la Empresa, por

si o a través de terceros, desarrolle en tal área.

ARTÍCULO TRES PERIODO DE TRANSICION. Sección

Tres.Uno. Asunción del Desarrollo, Explotación y Operación. A contar de la Fecha de Entrega el Contratante deberá tomar todas las medidas necesarias para dar inicio al desarrollo, mantenimiento, operación y explotación, según corresponda, del Área de Proyecto. Sin que ello signifique limitación de lo antes expresado, deberá: (a) haber celebrado los contratos, emplear al personal, obtener el equipamiento y los materiales que sean necesarios para cumplir íntegramente sus obligaciones aquí señaladas, (b) haber gestionado la obtención de todas las Autorizaciones Gubernamentales necesarias para la administración y operación del Área de Proyecto, y (c) haber establecido sus propias cuentas para los servicios necesarios (incluyendo, sin limitaciones, agua, electricidad, gas y servicios telefónicos) e instalación, cuando se requiera, de medidores separados que permitan medir los consumos de tales servicios en forma separada del consumo de EPV por tales servicios; dejándose constancia que mientras tales cuentas no sean obtenidas el Contratante deberá reembolsar a EPV los eventuales mayores consumos que hubieren experimentado sus propias cuentas. **Sección**

Tres.Dos. Acceso al Área de Proyecto y Bienes Comunes. Las Partes dejan constancia que antes de la Fecha de Firma, EPV ha otorgado al Contratante, sus empleados y representantes, acceso razonable al Área de Proyecto y Bienes Comunes, para el propósito de:



(i) inspeccionar el Área de Proyecto y Bienes Comunes
(ii) conducir el proceso de "due diligence" llevado a
cabo por el Contratante, y (iii) permitir al
Contratante el cumplimiento de sus obligaciones según
el presente Contrato. **Sección Tres.Tres. Propiedad de
los Bienes.** Salvo las reglas particulares
contempladas en la Sección Dos.Cinco, la propiedad
del Área de Proyecto permanecerá en todo momento en
poder de EPV. La propiedad de cualquier bien
construido o desarrollado por el Contratante en el
Área de Concesión o en el Área de Arrendamiento,
permanecerá en poder del Contratante hasta la Fecha
de Término del presente Contrato, sujeto a las reglas
indicadas en el artículo Doce y las Secciones
Dieciséis.Dos y Dieciséis.Tres. Salvo las reglas
particulares contempladas en la Sección Dos.Cinco, la
propiedad de cualquier bien construido o desarrollado
por el Contratante dentro del Área de Proyecto pero
fuera del Área de Concesión o del Área de
Arrendamiento, pasará a propiedad de EPV una vez
estos bienes se incorporen efectivamente al Área de
Proyecto. Sin perjuicio de lo anterior, la Empresa
Portuaria se reserva el derecho de indicarle al
Contratante que traspase las inversiones realizadas
por éste en el Área de Concesión y en el Área de
Arrendamiento, a un tercero, CONCESIONARIO o
arrendatario, en las mismas condiciones de traspaso
que se establecen a favor de la Empresa Portuaria.
Para estos efectos, la Empresa deberá comunicar al



Contratante esta decisión, con un plazo no inferior a ciento ochenta días de anticipación a la Fecha de Expiración del Contrato. Si la Fecha de Término fuere anterior a la Fecha de Expiración EPV deberá comunicar al Contratante esta decisión de traspaso de las inversiones a un tercero tan pronto como sea razonablemente posible. **Sección Tres.Cuatro.**

Condición del Área de Proyecto a la Fecha de Entrega.

El Área de Proyecto será entregada al Contratante libre de ocupantes y libre de toda instalación o bien mueble, salvo los bienes indicados en inventario contenido en el Anexo B de este Contrato, que se protocoliza conjuntamente con esta escritura y con esta misma fecha, los cuales en conformidad con lo indicado en el referido Anexo deberán ser restituidos a la Empresa Portuaria dentro de los seis meses siguientes a la Fecha de Entrega, libre de costos para ésta, en el lugar del Recinto Portuario o en el terreno de EPV denominado Zona de Extensión de Apoyo Logístico (ZEAL), según la Empresa señale al Contratante. El resto de los bienes no detallados en el referido Anexo B deberán ser depositados en vertederos autorizados o seguir el destino que les dé el Contratante, en todo caso bajo costo y responsabilidad del Contratante; estableciéndose además que si el Contratante da de baja algunos de estos bienes deberá entregar a EPV un listado de ellos para los fines contables que correspondan.

Sección Tres.Cinco. Gastos; Impuestos de Transferencia. EPV y el Contratante se harán cargo de



sus respectivos gastos en relación con la preparación y suscripción de este Contrato, así como del cumplimiento de sus respectivas obligaciones aquí especificadas; no obstante, cualquier Impuesto y gasto notarial incurrido en relación con la suscripción de este Contrato será de cargo del Contratante, estableciéndose, además, que el Notario que se requiera para la celebración de este Contrato será seleccionado de común acuerdo por las Partes o, a falta de un oportuno acuerdo entre ellas, será elegido por EPV. **ARTÍCULO CUATRO CONDICIONES PARA LA**

FIRMA. Sección Cuatro.Uno. Condiciones para la Firma.

Este Contrato entrará en vigencia en la Fecha de Firma, sujeto al cumplimiento ya sea en o antes de la Fecha de Firma, de las siguientes condiciones:

- (a) Condiciones para las Obligaciones de EPV. La obligación de EPV de cumplir sus obligaciones estipuladas en este Contrato, estará sujeta al cumplimiento en o antes de la Fecha de Firma, de las siguientes condiciones, a menos que tales condiciones sean renunciadas por EPV, de todo lo cual se dejará constancia en un acta que se suscribirá conjuntamente con la firma del Contrato: (i) Las declaraciones y garantías del Contratante contenidas en la Sección Cinco.Tres, deberán ser verdaderas y correctas en todo sus aspectos significativos a la Fecha de Firma, tal como si hubieran sido hechas en tal fecha; (ii) EPV deberá haber recibido de parte del Contratante los siguientes documentos, instrumentos y

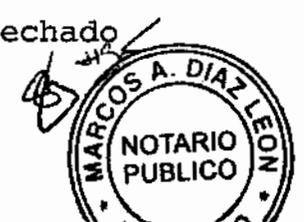


pagos: (A) un certificado, fechado el día de la Fecha de Firma, emitido por un Representante Autorizado del Contratante, que confirme que las declaraciones y garantías del Contratante contenidas en la Sección Cinco. Tres son verdaderas y correctas en todos sus aspectos significativos al momento de la Fecha de Firma; (B) copia autorizada de los estatutos del Contratante; (C) una copia de cualquier pacto de accionistas que hubiere celebrado cualquiera de los accionistas del Contratante referente al Contratante; (D) copia auténtica del acuerdo adoptado por el Directorio del Contratante autorizando la suscripción, otorgamiento y ejecución de este Contrato; (E) fotocopia, legalizada ante un Notario Público de Chile, de un depósito bancario a nombre de la Sociedad Contratante o de un certificado emitido por alguno de los auditores registrados en la Superintendencia de Valores y Seguros, evidenciando que, a la fecha de su constitución, el Contratante tenía un capital mínimo suscrito de **doscientas cincuenta mil Unidades de Fomento** o su equivalente en Pesos y que ha sido suscrito e íntegramente pagado en efectivo, al momento de constitución de la Sociedad Contratante, un número de acciones de la sociedad no inferior al cincuenta por ciento de ese capital; (F) las Garantías de Fiel y Oportuno Cumplimiento de Contrato; (G) todo otro documento, instrumento, informe, escrito y otros documentos que deban ser entregados por el Contratante en o antes de la Fecha de Firma de acuerdo con este Contrato; y (H) Primera



cuota del pago por concepto del derecho a explotar la Concesión y el Arrendamiento (Pago Estipulado, regulado en la sección Nueve.Uno) por la suma equivalente a cien mil Dólares. (I) Boletas de garantía bancarias, por el monto total de un millón cuatrocientos mil Dólares que garanticen principalmente el pago de la segunda y tercera cuota del Pago Estipulado, conforme a lo dispuesto en la Sección Nueve.Uno. (iii) el Contratante deberá haber cumplido, en todos sus aspectos significativos, toda otra obligación y estipulación que de acuerdo a este Contrato deba ser ejecutada o cumplida en o antes de la Fecha de Firma, incluyendo, sin limitación, las obligaciones establecidas en el artículo Tres.

(b) Condiciones a las Obligaciones del Contratante. La obligación del Contratante de cumplir las obligaciones que estipula este Contrato, estará sujeta al cumplimiento en o antes de la Fecha de Firma, de las siguientes condiciones, a menos que tales condiciones sean renunciadas por el Contratante, de todo lo cual se dejará constancia en un acta que se suscribirá conjuntamente con la firma del Contrato: (i) las declaraciones y garantías de EPV contenidas en la Sección Cinco.Uno deberán ser verdaderas y correctas en todos sus aspectos significativos a la Fecha de Firma, tal como si hubiesen sido hechas en tal fecha; (ii) el Contratante deberá haber recibido de EPV los siguientes documentos e instrumentos: (A) un certificado, fechado



el día de la Fecha de Firma, emitido por un Representante Autorizado de EPV, que confirme que las declaraciones y garantías de EPV contenidas en el Contrato son verdaderas y correctas en todos sus aspectos significativos al momento de la Fecha de Firma; (B) copias auténticas de los acuerdos adoptados por el Directorio de EPV, certificadas por el secretario de dicho Directorio, autorizando la suscripción, otorgamiento y ejecución de este Contrato; y (C) todo otro documento, instrumento, informe, escrito y otros documentos que deban ser entregados por EPV en o antes de la Fecha de Firma, según el presente Contrato; (iii) EPV deberá haber cumplido, en todos sus aspectos significativos, con todas las demás obligaciones y estipulaciones que deben ser cumplidas en o antes de la Fecha de Firma de acuerdo a los artículos tres y siete de este Contrato. **ARTÍCULO CINCO DECLARACIONES Y GARANTÍAS.**

Sección Cinco.Uno. Declaraciones y Garantías de EPV.

Por el presente acto EPV declara y garantiza lo siguiente: (a) EPV es una empresa del Estado, creada de acuerdo a la Ley Número diecinueve mil quinientos cuarenta y dos, válidamente existente bajo las leyes de la República de Chile, y tiene la capacidad y ha adoptado todas las acciones necesarias para autorizar la suscripción y otorgamiento de este Contrato y para el cumplimiento de las obligaciones contempladas en él. (b) La suscripción, otorgamiento y ejecución por EPV de este Contrato no viola ni entra en conflicto, ni la hace incurrir en incumplimiento, de ningún tipo



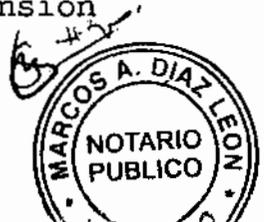
de acuerdo o contrato que actualmente EPV mantenga, ni de la Ley Número diecinueve mil quinientos cuarenta y dos que creó a EPV ni de ninguna Norma Legal aplicable. (c) Suponiendo la debida autorización, suscripción y otorgamiento de este Contrato por parte del Contratante, este Contrato es una obligación legal y válida de EPV, exigible a EPV de acuerdo a sus términos, sujeta a las Normas Legales aplicables con relación a la quiebra, insolvencia y derechos de los acreedores en general. (d) Al mejor saber de EPV, a la fecha de este Contrato no existe ninguna acción, demanda o proceso pendiente en contra de EPV, ante ningún tribunal u órgano administrativo o tribunal arbitral, que razonablemente podría esperarse que: (i) pudiera afectar significativa y adversamente la capacidad de EPV para dar cumplimiento a las obligaciones que le impone este Contrato o, (ii) en el mejor conocimiento de EPV, podría ser causa de que el Contratante incurriera en una pérdida significativa. (e) A la Fecha de Entrega, EPV tendrá título válido de todos los bienes inmuebles que comprenda el Área de Proyecto, salvo el Área Opcional C, libres de todo Gravamen, sin perjuicio de los Gravámenes indicados en el Anexo IV de las Bases de Licitación, que se protocoliza conjuntamente con esta escritura y con esta misma fecha. (f) A la Fecha de Entrega, EPV no mantendrá ningún contrato vigente que implique la utilización de todo o parte del Área de Proyecto, sin perjuicio de los que pueda mantener



respecto de las Áreas Opcionales mientras ellas no formen parte del Área de Concesión, y sin perjuicio de las Servidumbres que se indican en el referido Anexo IV de las Bases de Licitación y especialmente los contratos que la Empresa Portuaria mantiene respecto del Área de Arrendamiento, sobre los cuales se establecen normas especiales en la Sección Dos.Seis(c). (g) Desde la fecha fijada en las Bases de Licitación para presentar Ofertas hasta la Fecha de Entrega, sin el consentimiento del Contratante EPV no incurrirá en ninguna acción o conducta que pudiera causar directamente un deterioro en la estructura de los pavimentos del Área de Proyecto, sin perjuicio del detrimento que provenga de su uso normal. (h) A la Fecha de Firma, EPV deberá haber cumplido con todas sus obligaciones significativas que de acuerdo al presente Contrato se requiere que sean ejecutadas en o antes de la Fecha de Firma. **Sección Cinco.Dos. Ninguna otra Declaración o Garantía de EPV.** A excepción de las declaraciones y garantías contenidas en la Sección Cinco.Uno, ni EPV ni ninguno de sus empleados, asesores, agentes o representantes podrá hacer cualquier otra declaración o garantía, expresa o implícita. EPV retira y tiene por no efectuada cualquier anterior declaración o garantía, escrita u oral, con relación a la suscripción, otorgamiento o ejecución por parte de EPV de este Contrato o con relación a la condición, calidad o valor del Área de Proyecto, de las áreas de Opción de Compra de Terrenos, las cuales trata la Sección Dos.Cinco, de



las Áreas Opcionales, o de cualquier activo que forme parte de ellos, y el Contratante reconoce que no ha considerado, y que no tiene derecho a considerar ninguna de esas declaraciones o afirmaciones, y que no tiene derecho a efectuar ningún reclamo con respecto a tales afirmaciones y declaraciones. En particular, EPV expresamente tiene por no efectuada cualesquiera declaraciones o garantías de cualquier naturaleza, oral o escrita, expresa o implícita, con relación a la condición, valor y calidad del Área de Proyecto, el Puerto o los Bienes Comunes, y el Contratante, por el presente acto, libera a EPV, a sus directores, funcionarios, empleados, representantes, asesores y agentes, al Estado de Chile, y a cualquier Ministerio, autoridad u otra subdivisión del mismo, de cualquier obligación o responsabilidad que directa o indirecta se base en, o que surja, o se relacione con la condición, valor, o calidad del Área de Proyecto, de las Áreas Opcionales, el Puerto, o los Bienes Comunes, o de cualquier activo comprendido en Anexo B de este Contrato que se protocoliza conjuntamente con esta escritura y con esta misma fecha. No obstante, si durante el primer año siguiente a la Fecha de Entrega surgiere alguna condición oculta en los terrenos del Área de Proyecto que alterare adversamente en forma significativa los plazos de ejecución de las obras que el Contratante pretenda desarrollar en el Área de Proyecto, las Partes podrán acordar una suspensión



del plazo del Contrato u otra medida razonable para paliar tales efectos adversos. **Sección Cinco.Tres. Declaraciones y Garantías del Contratante.** El Contratante por este acto, declara y garantiza lo siguiente: (a) El Contratante es una sociedad anónima regida por las normas de la Ley Número dieciocho mil cuarenta y seis sobre sociedades anónimas que: (i) cumple con todos los requerimientos establecidos en la Ley Número diecinueve mil quinientos cuarenta y dos que le son exigibles, (ii) está debidamente constituida y es válidamente existente bajo las leyes de la República de Chile y (iii) tiene la facultad y atribución, y ha tomado todas las acciones necesarias que la autorizan para firmar, otorgar y ejecutar las obligaciones que este Contrato le impone. (b) El Contratante a la fecha de su constitución tenía un capital mínimo suscrito igual o superior a **doscientas cincuenta mil Unidades de Fomento** o su equivalente en Pesos, del cual a la Fecha de Firma está pagado en efectivo, un número de acciones de la sociedad no inferior al cincuenta por ciento de este capital. (c) El Adjudicatario ha suscrito y pagado en efectivo, al menos, el cincuenta por ciento de las acciones del Contratante. (d) Los estatutos del Contratante se ajustan a las exigencias contempladas en las Bases de Licitación y en particular se contempla en ellos la obligación del Directorio, de los gerentes y ejecutivos del Contratante de proporcionar a EPV toda la información exigida por este Contrato, incluyendo la información social que no haya sido divulgada



oficialmente por el Contratante. (e) Ninguna persona que haya sido Oferente (distinto del Adjudicatario) y ninguna Persona Vinculada a un Oferente (distinto del Adjudicatario) tiene algún derecho económico o de voto, directo o indirecto, en el Contratante. (f) El Contratante sólo ha celebrado acuerdos de operación, administración, subcontratación y/o construcción respecto del Área de Proyecto, en los términos permitidos por la Sección Seis.Seis (b). (g) A la Fecha de Firma, el Contratante ha cumplido con todas las obligaciones significativas que este Contrato le exige cumplir en o antes de la Fecha de Firma. (h) La suscripción, otorgamiento y ejecución de este Contrato por parte del Contratante no viola ni entra en conflicto, ni constituye un incumplimiento de cualquier contrato o acuerdo que el Contratante actualmente mantenga, ni de ninguna Norma Legal aplicable. (i) El Contratante ha obtenido todas las Autorizaciones Gubernamentales necesarias y los permisos y aprobaciones de cualquier otra Persona que sean necesarios para suscribir y otorgar este Contrato. (j) Suponiendo la debida autorización, suscripción y otorgamiento de este Contrato por parte de EPV, este Contrato es una obligación legal y válida del Contratante, exigible al Contratante de acuerdo a sus términos, sujeto a las Normas Legales aplicables en relación con la quiebra, insolvencia y demás derechos de los acreedores. (k) Al mejor saber del Contratante y tras una debida investigación que



incluyó a los accionistas del Contratante, no existen acciones, demandas o procesos pendientes contra el Contratante o de los accionistas del Contratante, o que puedan afectarle, ante ningún tribunal ordinario o arbitral u órgano administrativo, que razonablemente pueda esperarse que afecten adversamente en forma significativa la capacidad del Contratante para cumplir las obligaciones estipuladas en este Contrato. (l)El Contratante cuenta con las facultades, y ha dispuesto lo necesario para asegurar que durante el Plazo tendrá la capacidad financiera, capacidad técnica, habilidades, apoyo técnico y de expertos profesionales, y que a la Fecha de Entrega habrá cumplido con todas las obligaciones contempladas en Sección Tres.Uno relativas al personal, contratos y Autorizaciones Gubernamentales (excluidos los permisos de edificación), que puedan ser necesarias para el cumplimiento de las obligaciones estipuladas en este Contrato.(m)El Contratante ha inspeccionado el Área de Proyecto, el área de Opción de Compra de Terrenos de la cual trata la Sección Dos.Cinco, las Áreas Opcionales indicadas en Anexo II de las Bases de Licitación que se protocoliza conjuntamente con esta escritura y con esta misma fecha, el Puerto y sus terrenos adyacentes, incluyendo tanto sus aspectos de superficie, subterráneos, como su condición medioambiental, y está familiarizado con sus condiciones en relación al ejercicio de sus derechos y al cumplimiento de las obligaciones que le impone

el Contrato y está completamente de acuerdo en que el Área de Proyecto y las demás áreas indicadas son adecuadas para el desarrollo de las actividades que pretende realizar; todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la Sección Dieciséis.Uno (d). Asimismo, el Contratante reconoce y acepta que a la Fecha de Entrega, como también a la fecha de la eventual incorporación de las Áreas Opcionales, se considerará que ha aceptado incondicionalmente el Área de Proyecto en el estado que le sea entregada por EPV, para la ejecución de las obligaciones que le impone el Contrato. (n) Ni el Contratante, sus accionistas ni su o sus Personas Relacionadas se encuentran involucrados en ningún litigio, arbitraje o demanda en contra de EPV. (o) Toda la información técnica, financiera, legal y de otra clase, que el Contratante, o cualquiera de sus accionistas o sus Personas Relacionadas, haya entregado a EPV, en relación con la participación en el proceso de licitación, es verdadera y completa en todos los aspectos significativos a la fecha en que fue entregada, a la Fecha de Presentación de la Oferta, así como a la Fecha de Firma del presente Contrato, excepto en cuanto a aquello que específicamente se haya comunicado por escrito a EPV antes de la Fecha de Presentación de la Oferta o de la Fecha de Firma, según corresponda. (p) El Contratante ha cumplido con todos los requerimientos establecidos en los Documentos de la Licitación y todas las exigencias

significativas de las Normas Legales aplicables, y ha cumplido todas y cada una de las obligaciones que le impone tales documentos y Normas Legales. (q) Los nombres de los accionistas del Contratante y sus Accionistas Controladores, junto con sus respectivos porcentajes de derechos económicos y de voto en el Contratante (ya sea directos o indirectos), que se señalan en Anexo G de este Contrato, y que se protocoliza conjuntamente con esta escritura y con esta misma fecha, son verdaderos y completos.

ARTÍCULO SEIS OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE. Sección

Seis.Uno. Cláusulas de la Sociedad Contratante. (a)

La duración de la sociedad anónima Contratante será indefinida, no pudiendo disolverse sino una vez transcurrido a lo menos tres años desde la Fecha de Término, sin perjuicio de lo indicado en la Sección Diecinueve.Dos.(b) Los estatutos del Contratante contemplarán en todo momento su obligación de proporcionar información a EPV, cuando sea requerida de conformidad a los términos de este Contrato. (c) El Contratante deberá elaborar estados financieros trimestrales sujetándose a las normas que rigen a las sociedades anónimas abiertas, y contar con estados financieros anuales auditados por un auditor externo de aquellos registrados ante la Superintendencia de Valores y Seguros.(d) El domicilio principal de la Sociedad Contratante será la ciudad de Valparaíso.

Sección Seis.Dos. Capital Mínimo; Restricciones de

los Accionistas.(a) El capital mínimo del Contratante será de **doscientos cincuenta mil Unidades de Fomento,**

dividido en el número de acciones que estime el Contratante, de las cuales a lo menos un cincuenta por ciento deberán estar suscritas y pagadas a la Fecha de Firma del Contrato, lo cual se acreditará mediante fotocopia legalizada ante Notario de un depósito bancario extendido a nombre del Contratante o un certificado emitido por alguno de los auditores registrados en la Superintendencia de Valores y Seguros. En todo caso en o antes de la fecha en que se cumplan treinta y seis meses siguientes de la Fecha de Firma, el Contratante deberá contar con un capital mínimo suscrito e íntegramente pagado de a lo menos **doscientas cincuenta mil Unidades de Fomento** o su valor equivalente en Pesos, calculado a la fecha del más reciente balance anual auditado o estado financiero trimestral no auditado que hayan sido certificados como apropiados, tanto en su presentación, como en el cumplimiento de los PCGA y de su consistencia, por un funcionario del Contratante y haya sido entregado por el Contratante a EPV en o antes de treinta y seis meses siguientes a la Fecha de Firma con el propósito de acreditar el cumplimiento por parte del Contratante de esta Sección Seis.Dos (a).(b) Durante el período de dieciocho meses siguientes a la Fecha de Firma, ninguna acción del Contratante podrá ser vendida, cedida, o transferida a cualquier título a Oferentes o Miembros que hayan participado en Consorcios Oferentes que no se adjudicaron el Contrato o a sus



empresas Relacionadas o a sus accionistas. (c) Durante los tres primeros Años Contractuales, las acciones de la Sociedad Contratante, sujeto en todo caso a la autorización de EPV, sólo podrán gravarse con el objeto de garantizar el financiamiento de la adjudicación y operación del Contrato y para el financiamiento de la construcción, habilitación, equipamiento y operación del proyecto portuario - turístico y comercial a desarrollar en el Área de Proyecto. **Sección Seis.Tres. Cumplimiento de las Restricciones a la Transferencia.** El Contratante cumplirá y hará cumplir a sus accionistas las restricciones a las transferencias establecidas en la Sección Seis.Dos y en el artículo Diecinueve. A este efecto, los accionistas del Contratante suscribirán un pacto de accionistas en el cual se comprometerán a dar cumplimiento a las restricciones referidas, el cual deberá estar suscrito en o antes de la Fecha de Firma, salvo que dichos compromisos estén incluidos en los estatutos sociales de la Sociedad Contratante. **Sección Seis.Cuatro. Modificaciones a los Estatutos y Otras Restricciones.** El Contratante no modificará sus estatutos sin previa autorización de EPV, autorización que podrá ser negada si tal modificación implica una renuncia o infracción a cualquiera de las Secciones Seis.Uno, Seis.Dos, Seis.Tres, Seis.Cuatro, o Seis.Cinco. Una vez verificada la modificación autorizada, el Contratante dará inmediata Notificación a EPV. **Sección Seis.Cinco. Objeto de la Sociedad Contratante.** (a) Los estatutos del

Contratante contemplarán que éste tendrá como objeto exclusivo la creación, desarrollo y mantenimiento de un área portuaria - turística y comercial dentro del Área de Proyecto, así como la explotación de la infraestructura preexistente y de aquella que desarrolle dentro del Área de Concesión y del Área de Arrendamiento; sin perjuicio de las autorizaciones que deba obtener para ello. (b) El Contratante, por este acto, acepta y se obliga a utilizar el Área de Proyecto, en los términos que se contemplan en este Contrato. **Sección Seis.Seis. Conducción de las Operaciones.** (a) El Contratante administrará, desarrollará y explotará, según corresponda, el Área de Proyecto como una Persona diligente y prudente, y en concordancia con las prácticas y políticas de un explotador y desarrollador portuario - turístico y comercial, reconocido internacionalmente, ajustado a los Estándares Internacionales de la Industria y cumpliendo lo siguiente: (i) todas las Normas Legales aplicables, incluyendo, sin limitación, las referidas al medio ambiente, laborales, seguridad social, tributarias y la Ley Número diecinueve mil quinientos cuarenta y dos; (ii) la obligación de permitir el libre acceso del Público en los términos señalados en la Sección Seis.Veinticuatro. (iii) el Reglamento de Licitaciones; (iv) los criterios de diseño y la prácticas de diseño y constructivas existentes en el país, así como los criterios y requisitos que se señalan en el Plan de Exigencias Mínimas; (v) los



requerimientos específicos de este Contrato; (vi) las exigencias de las pólizas de seguro, incluyendo aquéllas exigidas en la Sección Seis.Dieciséis y artículo Trece; (vii) las Obras Obligatorias que el Contratante está obligado a ejecutar en conformidad al Plan de Exigencias Mínimas; (viii) previamente a la ejecución de cualquier obra cuya superficie sea igual o superior a mil metros cuadrados, el Contratante deberá presentar a EPV el anteproyecto de ésta, el cual deberá contener los siguientes requisitos mínimos, dejándose constancia que lo dispuesto en el acápite (dos) siguiente sólo será exigible respecto de las Obras Obligatorias: **(uno) Memoria:** Descripción de los contenidos del anteproyecto. **(dos) Especificaciones Técnicas Generales:** Principales partidas y materiales: Pisos; Estructura (portante y cubierta); Muros; Ventanas; Revestimiento; Áreas Verdes, indicando su porcentaje respecto a superficie total y no siendo necesario indicar especies; Pavimentos exteriores; y, Sistemas de iluminación, descritos en forma genérica. **(tres) Planos:** Plano ubicación, escala uno:mil ó uno:dos mil; Esquema de circulaciones, estacionamientos y layout preliminar, escala uno:quinientos ó uno:doscientos; Plantas, cortes (longitudinal) y elevaciones, escala uno:doscientos, mínimo un corte transversal escala uno:cien; y, un croquis o perspectiva del conjunto, quedando la técnica a libre discreción del Contratante. **(cuatro) Cronogramas:** Estimaciones



preliminares del desarrollo del Proyecto y de Ejecución de obras. Este anteproyecto le será presentado a EPV a objeto de que la Empresa Portuaria verifique si la obra en cuestión se encuentra conforme con el Plan de Exigencias Mínimas. En el evento que el anteproyecto no se ajuste al Plan de Exigencias Mínimas, EPV podrá indicar las adecuaciones correspondientes antes de que el Contratante pueda ejecutar la obra o desarrollar el anteproyecto en cuestión. Sin perjuicio de lo anterior, se establece que tratándose de los anteproyectos que se le presenten a EPV en relación al Área Opcional E, al Área de Arrendamiento o que correspondan a un proyecto cultural para el Área Opcional D, la Empresa Portuaria tendrá la más completa libertad y discrecionalidad para proceder o no a la aprobación del respectivo anteproyecto, o para proponer modificaciones al mismo, estableciéndose que dicha discrecionalidad ha sido determinante para incluir dichas áreas en el presente Contrato, razón por la cual se establece además que la decisión de EPV no podrá bajo ninguna circunstancia referirse al arbitraje o al Experto Independiente contemplados en el presente Contrato, o de otra manera controvertirse. En caso de las obras que no superen los mil metros cuadrados el Contratante deberá informar anticipadamente a EPV de las características generales de la obra, sin perjuicio de la facultad de EPV de requerir los



antecedentes complementarios que estime pertinente.

(b) El Contratante tendrá derecho a celebrar subcontratos (incluyendo contratos de construcción, operación y administración) en relación con la operación que desarrolle en el Área de Proyecto, estableciéndose que el Contratante será el responsable de cualquier acto u omisión cometido por sus operadores, administradores o subcontratistas, y mantendrá la supervisión sobre las actividades de éstos, incluyendo, pero no limitado a, la prestación de apoyo técnico y establecimiento de políticas, estándares y pautas que dichos administradores, operadores y subcontratistas deben cumplir; y entendiéndose además que, tales contratos no violarán los términos de la Ley Número diecinueve mil quinientos cuarenta y dos y otras Normas Legales aplicables. En el caso que el Contratante celebre cualquier subcontrato, dicho subcontrato deberá respetar íntegramente la normativa vigente y además deberá facultar al Contratante y a EPV para ejercer todas y cada una de las facultades contempladas en el Código del Trabajo en relación a la subcontratación, y en especial para: (A) requerir del subcontratista la entrega de información periódica en relación con el cumplimiento de sus obligaciones laborales y de seguridad social; (B) retener de los pagos que deba hacer al subcontratista el monto de lo adeudado por el subcontratista por obligaciones laborales y de seguridad social, y (C) poner término a tales contratos en el caso que el subcontratista se rehuse

a entregar la información referida en el párrafo (A) precedente o si la información entregada es falsa o si es significativamente inductiva a error o engaño. Asimismo en dichos subcontratos, si los hubiere, deberá constar como una obligación esencial de éstos, la obligación del subcontratista, sus gerentes y factores, de entregar a EPV toda información que EPV pudiera requerirle en relación al presente Contrato, en especial toda información que se indica en la Sección Seis.Trece, que posea el subcontratista, sus gerentes o factores.(c) El Contratante tendrá derecho a celebrar con terceros contratos de arrendamientos en los términos señalados en el artículo Once.

Sección Seis.Siete. Delimitación del Área de Proyecto y Carteles. Dentro de los sesenta días siguientes a la Fecha de Entrega, el Contratante deberá deslindar y demarcar el Área de Proyecto, bajo la supervisión de la Empresa y cumpliendo al menos las exigencias señaladas en el Plan de Exigencias Mínimas. El Contratante deberá vigilar y cuidar el Área de Proyecto, manteniéndola libre de ocupantes ajenos a su objeto, y no permitirá alteraciones a sus límites ni el acopio de materiales extraños al objeto del Contrato. Respecto de los cierros provisorios, esta obligación se extenderá hasta el día en que los espacios se encuentren aptos para ser ocupados por el Público. Dentro del mismo plazo indicado en el párrafo anterior, el Contratante deberá levantar a lo menos un cartel hacia la Avenida Errázuriz, en los



cuales debe anunciar el nombre del proyecto, anunciar que él se encuentra ejecutándolo, haciendo referencia al Contratante, los plazos en que se habilitará al Público y deberá incluir el nombre y logo oficial indicado en la Sección Seis.Veintinueve. Este cartel deberá tener a lo menos una superficie de treinta y seis metros cuadrados y deberá contar con iluminación nocturna. **Sección Seis.Ocho. Autorizaciones**

Gubernamentales. El Contratante deberá obtener todas las Autorizaciones Gubernamentales (distintas de la Autorizaciones Gubernamentales que sólo puedan ser obtenidas por EPV) en la forma y oportunidad en que sean requeridas por las Normas Legales, con el fin de permitir al Contratante operar el Área de Proyecto y los demás activos desarrollados o adquiridos, y ejecutar las obras comprometidas. EPV brindará al Contratante colaboración razonable ante las autoridades correspondientes con el objeto de que éste obtenga las Autorizaciones Gubernamentales que fueren necesarias, en el evento que el Contratante no pudiese obtenerlas por sí mismo. **Sección Seis.Nueve.**

Asuntos Laborales. (a) El Contratante será el exclusivo responsable de la contratación de trabajadores, subcontratistas, agentes y otros representantes para la operación y el mantenimiento del Área de Proyecto, los cuales deberán contar con una adecuada calificación para el desarrollo de los trabajos que se requieran. El Contratante será el exclusivo responsable del cumplimiento de todas las obligaciones que se relacionan con sus trabajadores,

incluyendo, sin limitación, todas las obligaciones emanadas de las Normas Legales aplicables, y cualquier obligación emanada de negociaciones colectivas u otros acuerdos laborales aplicables, y cualquier otra Norma Legal que se vincule con las relaciones entre trabajadores y empleadores. El Contratante no tendrá obligación de contratar a los trabajadores actuales, subcontratistas o agentes de EPV ni de sus Filiales, ni pagar a tales trabajadores, subcontratistas o agentes ninguna compensación o indemnización relativa a la terminación de sus contratos de trabajo acaecida en o antes de la Fecha de Firma. El Contratante deberá entregar y permitir a EPV el acceso a toda la información, que EPV pueda requerirle para determinar si el Contratante está cumpliendo o ha cumplido con las Normas Legales laborales vigentes y aplicables. (b) En el evento que el Contratante sufra una huelga u otro conflicto laboral con sus trabajadores, el Contratante hará todos los esfuerzos razonables para resolver tal situación, y mantendrá a EPV informada de los esfuerzos realizados para superarla. Sin perjuicio de lo anterior, se entiende que estas huelgas u otros conflictos laborales no constituyen Eventos de Fuerza Mayor, salvo que adquieran la característica de generales, abarcando a una serie de empresas no Relacionadas con el Contratante. (c) Al contratar su personal, el Contratante tomará especialmente en consideración el



desarrollo, perfeccionamiento y capacitación de ese personal, en miras al aumento de su productividad laboral, mejoramiento permanente de la calidad de servicio y la constante adaptación de los trabajadores a la modernización tecnológica y productiva en la gestión del Contrato. Para tales propósitos, el Contratante deberá, en cuanto sea posible, utilizar los instrumentos de fomento de la capacitación contemplados en la Ley Número diecinueve mil quinientos dieciocho, que Fija Nuevo Estatuto de Capacitación y Empleo. Asimismo, el Contratante deberá propender a la contratación de personal que resida en la Comuna de Valparaíso. (d) Sin perjuicio de las reglas anteriores, EPV podrá ejercer en todo momento las facultades que se indican en el artículo sesenta y cuatro bis del Código del Trabajo, y por consiguiente EPV estará en todo momento facultada para: (i) requerir del Contratante la entrega de información periódica en relación con el cumplimiento de las obligaciones laborales y de seguridad social, tanto del propio Contratante como de sus contratistas y subcontratistas; (ii) retener de los pagos que eventualmente deba hacer al Contratante el monto de lo adeudado por el Contratante, sus contratistas y subcontratistas, por obligaciones laborales y de seguridad social; y (iii) pagar con subrogación las deudas indicadas en el acápite (ii) anterior. **Sección Seis.Diez. Efectos en las Instalaciones Adyacentes, Servidumbres y otros Contratos.** El Contratante deberá hacer todos los esfuerzos razonables para asegurar

que, en la prestación de sus servicios u otras actividades contempladas en el presente Contrato, éste (i) no interferirá u obstaculizará la operación de EPV o los demás operadores del Recinto Portuario, (ii) respetará y no interferirá el ejercicio de los derechos de paso y/o Servidumbres establecidos a favor de EPV o de terceros, especialmente los contemplados en el referido Anexo IV de las Bases de Licitación, y (iii) respetará y no interferirá con los contratos que mantiene EPV sobre diversas áreas del Puerto; entendiéndose además que nada de lo establecido en este Contrato puede servir de base al Contratante para exigir a EPV una conducta que sea contraria a lo establecido en dichos instrumentos.

Sección Seis.Once. Conocimiento de Incumplimientos

por Parte del Contratante. El Contratante dará Notificación inmediatamente a EPV, de cualquier Incumplimiento del Contratante o de la ocurrencia de una Causal de Incumplimiento del Contratante, de la cual tenga conocimiento.

Sección Seis.Doce. Registros

Contables del Contratante. Durante el Plazo, el Contratante mantendrá, en la ciudad de Valparaíso de la República de Chile, de acuerdo con las Normas Legales aplicables y PCGA, todos los libros de contabilidad que deban llevarse, los registros y la contabilidad relativa a su giro.

Sección Seis.Trece. Informes del Contratante.

(a) Informes: (i) El contratante deberá entregar anualmente a EPV, durante el mes de Marzo de cada año, un listado de sus



accionistas al treinta y uno de Diciembre del año anterior, indicando el número de acciones que cada uno detenta en la Sociedad Contratante.

(ii) Semestralmente, el Contratante deberá, en o antes del día veinte de cada Mes Calendario siguiente al término de cada semestre calendario a contar de la Fecha de Firma, entregar a EPV un informe de las operaciones y de los inmuebles construidos o adquiridos, con relación al semestre anterior, el que incluirá la siguiente información: (A) toda operación y trabajo de construcción o de mantenimiento significativo, llevados a cabo (haciendo referencia específica a cualquier requerimiento inusual o imprevisto y las razones de los mismos) como también cualquier operación y trabajo de construcción o mantenimiento de importancia contemplados para el siguiente Semestre, sin perjuicio de lo indicado en la Sección Seis.Seis (a) (viii); (B) datos de seguridad y accidentes, e información relativa a cualquier daño al medio ambiente que se produzca; y (iii) Mensualmente, el Contratante deberá entregar a EPV toda la información indicada en la Sección Nueve.Tres para los efectos de determinar el Canon y Renta mensual señalados en la Sección Nueve.Dos, como asimismo indicar todos los permisos de construcción que hubiere solicitado el mes anterior, como asimismo los permisos de construcción que hubiere obtenido en el mismo período. (b) Además de lo dicho precedentemente, el Contratante deberá entregar a EPV, tan pronto como le sea posible y en

todo caso no después de las cuarenta y ocho horas siguientes al momento de haber tomado conocimiento de ella, toda otra información de importancia relacionada con lo siguiente: (i) cualquier litigio, recurso, demanda, disputa o acción significativa, que se haya anunciado o interpuesto, con respecto a este Contrato y/o al Área de Proyecto, incluyendo cualquier alegación relevante sobre violación significativa a las Normas Legales del medio ambiente. (ii) cualquier rechazo o amenaza de rechazo a conceder, renovar o extender cualquier Autorización Gubernamental significativa, o cualquier acción pendiente o que amenace revocar o que pudiera afectar adversamente el otorgamiento, renovación o extensión de cualquier Autorización Gubernamental con respecto al Área de Proyecto. (iii) cualquier cambio significativo en las características del negocio del Contratante; (iv) cualquier Gravamen, respecto de este Contrato, de los inmuebles, de los demás activos desarrollados o adquiridos, o de cualquier activo significativo del Área de Proyecto o de los ingresos generados de la operación de la Concesión o del Arrendamiento; y (v) toda otra información que el Contratante considere significativa o que EPV pudiere requerir al Contratante, incluyendo cualquier información que pudiera ser razonablemente necesaria para verificar el cumplimiento íntegro de las obligaciones que este Contrato impone al Contratante. (c) El Contratante



deberá entregar trimestralmente a EPV, dentro del plazo máximo de sesenta días desde el cierre del primer, segundo, tercer y cuarto Trimestre calendario de cada año del Plazo, copia de sus estados financieros trimestrales referidos en Seis.Uno (c) y, una vez al año, deberá entregar dentro de los noventa días siguientes al cierre del ejercicio anual copia de sus estados financieros anuales referidos en la misma Sección. Todos los estados financieros deberán ser confeccionados en el formato FECU de la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), deberán contener notas explicativas que detallen todos los aspectos contenidos en la FECU, sobre todo aquellos que se refieren al endeudamiento y a los gravámenes constituidos sobre cualquier bien, acción o derecho del Contratante, y deberán ser entregados a EPV. EPV recibirá esta información bajo obligación de reserva.

(d) El Contratante deberá implementar los controles y medidas, y deberá reunir la información y estadísticas que sean razonablemente necesarias para cumplir oportunamente con las obligaciones aquí estipuladas, y será responsable por la integridad, veracidad y exactitud de cualquier información que entregue a EPV o a cualquier otra Persona en relación con las obligaciones del Contratante que se contienen en este Contrato. **Sección Seis.Catorce. Registros Operacionales.** El Contratante mantendrá, en su domicilio principal en la ciudad de Valparaíso, de acuerdo con las sanas prácticas administrativas y Normas Legales aplicables, registros completos de

todas las transacciones, operaciones y actividades de mantenimiento, relacionadas con el Área de Proyecto. El Contratante pondrá a disposición de EPV, para los efectos de poder determinar el cumplimiento de este Contrato, los registros referidos para inspección en cualquier momento que EPV lo considere razonable. Tales registros incluirán: (i) Toda la información fidedigna y actualizada que se le exige entregar al Contratante en conformidad con las Secciones Nueve.Dos y Nueve.Tres. (ii) todos los contratos de arrendamiento, celebrados por el Contratante, como asimismo cualquier otro contrato a virtud del cual se otorgue a un tercero, a cualquier título, el uso de una obra o espacio del Área de Concesión o del Área de Arrendamiento; (iii) todo contrato con subcontratistas celebrado por el Contratante relativos a la operación del Área de Proyecto; (iv) registros e informes solicitados por EPV o por cualquier autoridad gubernamental competente, relativos a la operación y mantenimiento del Área de Proyecto; (v) registros de todas las Autorizaciones Gubernamentales solicitadas y obtenidas por el Contratante, incluyendo un cronograma de fechas de expiración y renovación de éstas. **Sección Seis.Quince. Obligaciones de Mantenimiento.** Dentro del plazo de un año contado desde la Fecha de Entrega, el Contratante deberá establecer un programa de mantenimiento y conservación respecto de todos los espacios y obras contemplados en el Plan de



Exigencias Mínimas incluidos en el Área de Proyecto. Tal programa deberá ser aprobado por EPV en forma previa a su implementación y mantenerse actualizado, entendiéndose que en caso que el Contratante no cumpla con entregar a EPV el programa de mantenimiento y conservación dentro del plazo de un año establecido en esta Sección Seis.Quince, el Contratante deberá cumplir con los requisitos mínimos que EPV le señale, a su solo juicio. En el evento que el programa de mantenimiento y conservación presentado por el Contratante no fuere aprobado por EPV, o si la Empresa le formulare observaciones que el Contratante estimase que no son obligaciones que le son contractualmente exigibles podrá, dentro del plazo de veinte días siguientes a la Notificación practicada por EPV, recurrir al Experto Independiente a fin de que éste resuelva en definitiva qué obligaciones son las que deberá cumplir el Contratante para mantener los espacios y obras contemplados en el Plan de Exigencias Mínimas de acuerdo a las obligaciones que le impone el presente Contrato, estableciéndose que si transcurrido dicho plazo el Contratante no ha concurrido ante el Experto Independiente se entenderá que acepta irrevocablemente el rechazo y/o las observaciones formuladas por EPV. Sin limitar lo precedentemente señalado, el Contratante deberá en todo caso conservar y mantener el Área de Proyecto en conformidad con los Estándares Internacionales de la Industria, a fin de asegurar su operación normal y la

prestación continua de servicios a los Usuarios y Público en general, bajo perfectas condiciones de aseo, ornato y seguridad. El Contratante, a su costo, reparará o reemplazará en un plazo breve cualquier obra, construcción o activo en general que forme parte del Plan de Exigencia Mínimas que se hubiere dañado o deteriorado durante el Plazo. El incumplimiento de esta obligación hará exigible en contra del Contratante la multa indicada en la Sección Diez.Uno (b), sin perjuicio del derecho de la Empresa Portuaria a exigir el cumplimiento de la obligación. Finalmente, se establece que el Contratante estará obligado a mantener y eventualmente reponer a su costo las bombas de evacuación de aguas lluvias que actualmente existen en el paso bajo nivel Barón, ubicado en el Área de Proyecto. **Sección Seis.Dieciséis. Seguros.** El Contratante mantendrá como mínimo, durante la vigencia del Contrato, a su propio costo y en todo momento, en compañías de seguro financieramente sólidas y responsables, seguros en los montos, por los períodos y contra los riesgos indicados en el artículo Trece. **Sección Seis.Diecisiete. Obligaciones de Pago.** El Contratante pagará y cumplirá en o antes de la fecha de vencimiento todas sus obligaciones y responsabilidades significativas, incluyendo, sin limitación, sus obligaciones provenientes de Impuestos, a menos que sean reclamadas de buena fe y por procedimientos apropiados, y mantendrá, de



acuerdo con PCGA, reservas adecuadas para cubrir el pago de tales obligaciones. **Sección Seis.Dieciocho. Prenda de Acciones.** El Contratante evitará tomar medidas que permitan o faciliten los intentos de sus accionistas de transferir o preñar acciones del Contratante en violación de lo señalado en la Sección Seis.Dos. **Sección Seis.Diecinueve. Transferencia de los Derechos de este Contrato.** Sujeto a lo que se dispone en el artículo Diecinueve, el Contratante no cederá, preñará o transferirá, ni establecerá ni permitirá que se establezca ningún Gravamen sobre cualquier derecho que le confiera este Contrato o sobre los flujos generados en la operación de la Concesión y/o del Arrendamiento; no obstante, el Contratante podrá preñar o condicionalmente ceder estos derechos y flujos generados por la operación del Arrendamiento y/o de la Concesión, en concordancia con la Ley Número diecinueve mil quinientos cuarenta y dos y otras Normas Legales chilenas, prenda que en todo caso estará sujeta a la vigencia del Arrendamiento y de la Concesión, con el propósito de garantizar el financiamiento por parte de instituciones financieras de terceros (incluyendo compañías de seguros que actúen como financistas), cuyo producto sea exclusivamente usado para la construcción, habilitación o mejora de la infraestructura del Área de Proyecto, incluyendo la construcción de las Obras Obligatorias, o que de una manera distinta se destine a la adquisición, operación o explotación, según corresponda, del Área

de Proyecto. Sin perjuicio de lo anterior, el Contratante podrá ceder su derecho de Opción de Compra de Terrenos, en los términos y bajo las condiciones establecidas en la Sección Dos.Cinco.

Sección Seis.Veinte. Gravámenes Sobre el Área de Proyecto y Demás Activos. El Contratante no constituirá ni permitirá que se constituya ningún Gravamen sobre el Área de Proyecto o sobre otro activo desarrollado o adquirido, y tomará medidas inmediatas para alzar y/o oponerse a cualquier Gravamen constituido sobre esta área o estos bienes, ya sea por parte de un subcontratista, o cualquier otra Persona que tenga o no relación con el Contratante o resulte de cualquier actividad u operación del Contratante o de sus empleados, agentes, subcontratistas o Filiales, a menos que dicho Gravamen resulte de actos u omisiones de EPV, o cualquiera de sus empleados, agentes, subcontratistas o Filiales; además, se establece que el Contratante indemnizará y mantendrá indemne a EPV, y la defenderá contra cualquier y todo tipo de Gravamen a que se refiere esta Sección, incluyendo todos los gastos y honorarios de abogados en que se incurra en el reclamo contra el Gravamen.

Sección Seis.Veintiuno. Financiamiento del Contratante. (a) El Contratante será el único responsable de la obtención del financiamiento para el cumplimiento de todas las obligaciones que le impone este Contrato. (b) El Contratante dará Aviso inmediato a EPV, tan pronto



tomar conocimiento de la ocurrencia de un incumplimiento o de una causal de incumplimiento en los Préstamos al Contratante, o cualquier renuncia efectuada por el Contratante o acción efectuada por un Acreedor del Contratante con el fin de acelerar el pago de cualquier Préstamo del Contratante, o hacer efectiva cualquiera garantía relacionada con éstos.

Sección Seis.Veintidós. Programas de Prevención de Riesgos. El Contratante diseñará e implementará programas efectivos de prevención de riesgos para el Área de Proyecto, a fin de prevenir riesgos y enfermedades profesionales, y cumplir con todas las Normas Legales de seguridad aplicables; entendiéndose que el Contratante deberá poner en conocimiento de EPV cualquier programa de seguridad implementado por el Contratante. **Sección Seis.Veintitrés. Sistema de Seguridad y Vigilancia.** El Contratante deberá contar con un sistema de seguridad y vigilancia que, cumpliendo con las Normas Legales aplicables, garantice la protección y control permanente de las instalaciones y patrimonio de EPV, y especialmente asegurará dentro del Área de Proyecto la seguridad de los Usuarios y del Público.

Sección Seis.Veinticuatro. Derecho a Acceso. El Contratante deberá permitir el libre acceso del Público a los Espacios de Uso Público, para fines turísticos, de esparcimiento y recreación, en conformidad con lo indicado en el Plan de Exigencias Mínimas y en el Anexo IV de las Bases, que se protocoliza conjuntamente con esta escritura y con esta misma

fecha. Este libre acceso del Público sólo podrá ser limitado temporalmente por el Contratante, con la autorización previa de la Empresa Portuaria por las razones y en la forma que ésta señale. Respetando dicha obligación de libre acceso del Público, el Contratante definirá las políticas de acceso y seguridad que se aplicarán en el Área de Proyecto. Por otra parte, sin perjuicio de las facultades de las autoridades públicas y de lo establecido en el artículo Ocho, el Contratante permitirá a EPV, sus agentes y representantes, inspeccionar: (i) en todo momento, parte o toda el Área de Proyecto y las obras, construcciones e infraestructura construidos, desarrollados o adquiridos, y (ii) previo Aviso por escrito despachado al Contratante con cuarenta y ocho horas de anticipación, los antecedentes, registros y documentos que debe mantener el Contratante de acuerdo a la Sección Seis.Catorce; en ambos casos durante la jornada normal de trabajo, y de un modo que no interferirá significativamente con las operaciones del Contratante. El Contratante también deberá dar acceso a: (i) el personal de cualquier entidad pública, con el fin de que tal entidad pueda cumplir con sus obligaciones; y (ii) a cualquier oferente potencial, en relación a futuras licitaciones o remates de concesión de los bienes que posea EPV, sujeto a que ello no produzca una interferencia significativa en la operación del Contrato. **Sección Seis.Veinticinco. Establecimiento**

de Servidumbres. Sin perjuicio de las Servidumbres existentes en el Área de Proyecto, que se indican en referido Anexo IV de las Bases de Licitación, EPV podrá establecer nuevas Servidumbres o derechos de paso en el Área de Proyecto, permanentes o transitorios, con previo Aviso al Contratante, en la medida que tales Servidumbres o derechos de paso lleguen a resultar necesarios para la operación satisfactoria del Puerto y los Bienes Comunes; entendiéndose sin embargo que cuando no se trate de servidumbres legales sobre el Área de Concesión o del Área de Arrendamiento, se requerirá el consentimiento previo del Contratante en aquellos casos en que las Servidumbres y derechos de paso pudieran afectar adversamente y en forma significativa la operación del Área de Concesión o del Área de Arrendamiento. En caso de que surja controversia sobre las circunstancias que hacen procedente una Servidumbre, de acuerdo a lo antes expresado, ella será resuelta por el Experto Independiente a que se refiere la Sección Veinte.Dos. **Sección Seis.Veintiséis.**

Cumplimiento de la Ley Aplicable; Responsabilidad.

Sin perjuicio de todo lo expuesto en el presente Contrato, el Contratante deberá cumplir con todas las Normas Legales aplicables. El Contratante será responsable y deberá mantener indemne a EPV en conformidad con la Sección Diecisiete.Uno (b), respecto de cualquier pérdida, daño, reclamo o contingencia que afecte a un tercero o al medio ambiente, debido a las actividades desarrolladas por



el Contratante, sus subcontratistas, Usuarios o las actividades desarrolladas dentro del Área de Proyecto, a menos que tales pérdidas, daños, reclamos o contingencias sean causadas única y directamente por una acción adoptada por EPV, entendiéndose que el Contratante, como único modo de salvar su responsabilidad por tales pérdidas, daños, reclamos o contingencias, deberá informar inmediatamente a EPV de toda consecuencia negativa que se pueda prever como resultado de la acción adoptada por EPV. **Sección Seis.Veintisiete. Equipo Arrendado.** En el evento que el Contratante celebre cualquier acuerdo en relación al arriendo de equipo u otro bien mueble necesario o útil para la operación continua del Área de Proyecto, o que de otra manera sea arrendado en relación con el desarrollo, mantención o explotación del Área de Proyecto, tal acuerdo deberá permitir a EPV: (i) operar tal Equipo Arrendado en el caso que ésta intervenga en la operación del Área de Proyecto de acuerdo a la sección Quince.Cinco; (ii) subsanar cualquier incumplimiento del Contratante bajo tal acuerdo y, (iii) si tal acuerdo, en virtud de sus términos, y previa autorización de EPV, no termina antes de la Fecha de Expiración, podrá EPV asumir los derechos y obligaciones del Contratante bajo tal acuerdo por un período determinado por EPV, de hasta un año después de la Fecha de Término. **Sección Seis.Veintiocho. Servicio de Desarrollo y Mantenimiento de Obras Obligatorias.** El Contratante



estará obligado a desarrollar y mantener las Obras Obligatorias contenidas en el Plan de Exigencia Mínimas, sujeto a los siguientes términos y condiciones: (i) El Contratante estará obligado a realizar y a obtener la aprobación de la Empresa Portuaria, respecto de todas las obras, construcciones e infraestructura establecidas en el Plan de Exigencias Mínimas, en la forma, plazos y condiciones establecidas en el presente Contrato y en dicho Plan de Exigencias Mínimas. Los plazos para la ejecución de las obras que se indican en la tabla contenida en la sección Uno.Tres del Plan de Exigencias Mínimas, comenzarán a correr desde el evento que ocurra más tarde: la Fecha de Entrega o la obtención por el Contratante del permiso de construcción de cualquier obra, ya sea que tenga o no la calidad de Obra Obligatoria. Los plazos para la ejecución de las Obras Obligatorias se aplicarán respecto de cada uno de los sucesivos y progresivos Porcentajes de Ejecución de Obras Obligatorias exigidos en la referida tabla, hasta la fecha en que la Empresa Portuaria hubiere aprobado provisoriamente las obras que se le presenten (**la "Aprobación Provisoria"**), dejándose constancia que EPV estará obligada a otorgar dicha Aprobación Provisoria cuando el avance de las obras se haya efectuado de acuerdo con los requisitos señalados en el Plan de Exigencias Mínimas, pudiendo encontrarse pendiente observaciones que deberán subsanarse en un plazo máximo de noventa días a contar de la fecha de dicha Aprobación

Provisoria. Si dichas observaciones fueren debidamente subsanadas en tiempo y forma, EPV estará obligada a otorgar la aprobación definitiva del Porcentaje de Ejecución de Obras Obligatorias (la "Aprobación Definitiva"). Por el contrario, si tales observaciones no se subsanaren dentro del plazo indicado quedará sin efecto de pleno derecho la Aprobación Provisoria otorgada, devengándose todas las multas correspondientes en conformidad con el párrafo (iii) próximo, sin perjuicio del derecho de la Empresa Portuaria a exigir el cumplimiento de la obligación. En caso de controversia sobre cualquiera de las materias indicadas precedentemente, se estará a lo que resuelva el Experto Independiente indicado en la Sección Veinte.Dos. (ii) Por vía excepcional, la Empresa Portuaria podrá ampliar los plazos de ejecución de los sucesivos y progresivos Porcentajes de Ejecución de Obras Obligatorias indicados en el Plan de Exigencias Mínimas, por un mínimo de seis meses y un máximo de dieciocho, si el Contratante acredita a satisfacción de la Empresa Portuaria que, por razones atribuibles exclusivamente a las autoridades correspondientes, no ha sido posible dar inicio oportuno a la construcción de las obras, estableciéndose además que estas excepciones sólo se aplicarán si el Contratante renovare oportunamente la Garantía de Habilitación Obras Plan de Exigencias Mínimas con una anticipación de treinta días respecto a la fecha de su vencimiento conforme se señala en la



Sección Catorce.Uno. (iii) Multas.A contar del vencimiento de los respectivos plazos límites señalados en la tabla contenida en la sección Uno.Tres del Plan de Exigencias Mínimas (más las eventuales prórrogas referidas en el párrafo (ii) precedente, en su caso) si el Contratante no hubiere obtenido la Aprobación Provisoria de los sucesivos y progresivos Porcentajes de Ejecución de Obras Obligatorias exigidos o no se hubieren subsanado las observaciones a que se refiere el párrafo (i) precedente, el Contratante deberá pagar a EPV, a título de multa, las siguientes sumas, acumulativa y sucesivamente: (x) la suma de **veinticinco Unidades de Fomento**, por cada día corrido de atraso en el plazo establecido para el cumplimiento de cada uno de los sucesivos y progresivos Porcentajes de Ejecución de Obras Obligatorias exigidos, con un máximo de noventa días, estableciéndose que el pago de dicha multa a EPV deberá hacerse, como máximo, cada treinta días de atraso (autorizándose también su pago en forma anticipada); e (y) la suma de **cincuenta mil Unidades de Fomento** que será aplicada proporcionalmente respecto del diferencial de cada Porcentaje de Ejecución de Obras Obligatorias exigido en la sección Uno.Tres del Plan de Exigencias Mínimas, por lo que esta multa será: de **siete mil quinientas Unidades de Fomento**(Quince por ciento) para el primer Hito; de **cinco mil Unidades de Fomento** (diez por ciento) para el segundo Hito; de **veintidós mil quinientas Unidades de Fomento** (cuarenta y cinco por ciento)

para el tercer Hito y de **quince mil Unidades de Fomento** (treinta por ciento) para el último Hito. Esta multa se devengará por el incumplimiento del plazo para cada uno de los sucesivos y progresivos Porcentajes de Ejecución de Obras Obligatorias exigidos, en el evento que transcurran tres días desde el vencimiento del plazo de noventa días referido en el acápite (x) anterior. Sin perjuicio del derecho de EPV a cobrar las multas a que se refiere la presente Sección Seis.Veintiocho (iii), EPV tendrá derecho a exigir el cumplimiento de la obligación o poner término al Contrato en conformidad con la Sección Quince.Uno (h), y a entablar las acciones indemnizatorias que estime pertinentes. En el evento que el Contratante no pague los importes de las multas a EPV, dentro de los tres días siguientes al vencimiento de los plazos referidos, EPV tendrá el derecho a hacer efectiva la Garantía de Habilitación Obras Plan de Exigencias Mínimas a que se refiere la Sección Catorce.Uno (a) (ii). Lo anterior sin perjuicio de lo dispuesto en la Sección Seis.Veintiocho. (iv) Mantenimiento de las Obras Obligatorias. El Contratante deberá mantener en perfecto estado de conservación las Obras Obligatorias. (v) Cobro Eventual por la Provisión del Servicio de Desarrollo y Mantenimiento de Espacios de Uso Público o CESEUP. Por el servicio de desarrollo y mantenimiento de las Obras Obligatorias que conforman parte de los Espacios de Uso Público,



EPV deberá pagar al Contratante cuatro cuotas, conforme se indica en la Sección Siete.Siete. El pago de cada una de las cuotas se efectuará una vez que se otorgue la Aprobación Definitiva de los sucesivos y progresivos Porcentajes de Ejecución de Obras Obligatorias. Sección **Seis.Veintinueve. Uso de Nombre y Logo Oficial.** En la publicidad que efectúe del proyecto el Contratante deberá incorporar, de la manera que estime conveniente, la marca "Puerto Barón" de propiedad de EPV -para lo cual ésta lo autoriza desde ya- en conjunto con la eventual marca propia del Contratante. Sección **Seis.Treinta. Provisión de Varadero.** Durante el Plazo, el Contratante tendrá la obligación de proveer, operar y mantener instalaciones que sirvan para botar e izar Embarcaciones Menores, en adelante el "Varadero", y de realizar todas aquellas actividades y proveer todos aquellos recursos que sean necesarios para la botadura e izamiento de tales Embarcaciones Menores, y para el embarque y desembarque de sus tripulantes y pasajeros, así como de otras personas, incluyendo el ingreso y circulación de los vehículos que los transportan, en adelante denominado el "Servicio Básico de Botadura", estableciéndose además respecto de este servicio que: (a) Sus tarifas y horarios de prestación deberán cumplir lo establecido en el Anexo F, que se protocoliza conjuntamente con esta escritura y con esta misma fecha; (b) Deberá ser de buena calidad; (c) Deberá ser prestado bajo condiciones igualitarias y no discriminatorias; y

(d) Podrá ser prestado por medio de las instalaciones que a la Fecha de Firma posee EPV en el Muelle Barón para tales fines y que se encuentran amparadas bajo el Contrato Operación Varadero u otras instalaciones de características iguales o superiores a ellas que desarrolle el Contratante para cumplir esta obligación. Asimismo, el Contratante deberá fomentar y procurar masificar el desarrollo de actividades deportivas y recreativas marítimas para Embarcaciones Menores. Sin perjuicio de lo anterior, el Contratante podrá ofrecer y prestar la provisión de otros servicios, distintos del Servicio Básico de Botadura destinados a potenciar la utilización de las Instalaciones y/o a promover o masificar el desarrollo de actividades deportivas, recreativas o turísticas marítimas relacionadas con las mismas.

ARTÍCULO SIETE OBLIGACIONES DE EPV. Sección

Siete.Uno. Servidumbres. a) Servidumbres que gravan el Área de Proyecto: EPV establecerá, a beneficio del Contratante, Servidumbres y derechos de paso dentro del Puerto que sean estrictamente necesarios para el desarrollo y operación del Área de Proyecto y siempre que no afecten significativamente las operaciones portuarias. EPV garantiza al Contratante que actualmente no existen en el Área de Proyecto otras Servidumbres que las indicadas en Anexo IV de las Bases de Licitación, que se protocoliza conjuntamente con esta escritura y con esta misma fecha, estableciéndose que en caso que efectivamente se



comprobaré la existencia de alguna Servidumbre distinta de las indicadas en dicho Anexo IV que interfiriese negativamente con la construcción del proyecto del Contratante, EPV se obliga a hacer sus mejores esfuerzos para remover o modificar dicha Servidumbre de manera que no perjudique la construcción del proyecto del Contratante. b) Acceso externo al Área de Proyecto: EPV garantiza que durante todo el plazo del Contrato, el Área de Proyecto mantendrá a lo menos los accesos externos que actualmente detenta, u otros equivalentes. Tales accesos se encuentran indicados en el mencionado Anexo IV de las Bases de Licitación.

Sección Siete.Dos. Obtención de Autorizaciones

Gubernamentales. EPV hará esfuerzos razonables (siempre que no requieran desembolsos de fondos por parte de EPV o, en caso de que sí los requieran, ellos sean asumidos por el Contratante), a solicitud del Contratante, para cooperar con él en la obtención de Autorizaciones Gubernamentales que sean requeridas por las Normas Legales chilenas, para la creación de un área de desarrollo portuario - turístico y comercial del Puerto de Valparaíso conforme al presente Contrato, debiendo EPV en especial suscribir los documentos que eventualmente se requieran para que el Contratante obtenga los correspondientes permisos de construcción y Autorizaciones Gubernamentales, en caso que ello procediere de acuerdo a las Normas Legales pertinentes. Con todo, se deja expresa constancia que ninguna de las

actuaciones que EPV realice en conformidad a esta Sección Siete.Dos modificará las obligaciones contraídas por el Contratante a virtud de este Contrato ni constituirá a EPV como responsable de los efectos de tales actuaciones, en términos que si por cualquier causa se persiguiera por cualquier tercero la responsabilidad de EPV, será obligación del Contratante mantener indemne a EPV en conformidad a las reglas previstas en el artículo Diecisiete; dejándose asimismo constancia que esta última circunstancia ha sido condición esencial y determinante para que EPV haya asumido el compromiso de colaborar con el Contratante en la obtención de las Autorizaciones Gubernamentales en los términos que se expresan en esta Sección Siete.Dos. **Sección Siete.Tres. No Interferencia.** (a) EPV desarrollará sus operaciones, en términos tales que no interfieran ni obstaculicen en forma adversa y significativa las operaciones del Contratante, dejándose constancia que para estos efectos en ningún caso se considerará que constituyen o constituirán un obstáculo o una interferencia adversa y significativa a las operaciones del Contratante las operaciones de transferencia, movilización y almacenamiento de carga realizadas en el Recinto Portuario por EPV, sus CONCESIONARIOS y demás operadores portuarios, en la forma en que actualmente se realizan o previsiblemente se realizarán, en especial de acuerdo al Contrato de Provisión de Infraestructura e



Instalaciones y Concesión Portuaria de un Área para la Atención de Pasajeros de Cruceros de Turismo, que consta de escritura pública de fecha veintidós de noviembre de dos mil dos, otorgada en la Notaría de Valparaíso de don Ricardo Maure Gallardo y al Contrato de Concesión para el Desarrollo, Mantención y Explotación del Frente de Atraque Número uno del Puerto de Valparaíso, que consta de Escritura pública de fecha doce de noviembre de mil novecientos noventa y nueve otorgada en la Notaría de Valparaíso de don Ricardo Maure Gallardo; los cuales el Contratante declara conocer. Con todo, EPV hará esfuerzos razonables para que los CONCESIONARIOS y demás operadores portuarios que operan en el Recinto Portuario respeten y no interfieran en forma significativamente adversa el ejercicio de los derechos que el presente Contrato otorga al Contratante. (b) EPV no establecerá dentro del Área de Concesión o del Área de Arrendamiento, servidumbres voluntarias sin el consentimiento del Contratante, en la medida que tales servidumbres puedan tener efectos significativamente adversos a la operación de la Concesión o del Arrendamiento. Asimismo, EPV se obliga a hacer sus mejores esfuerzos para que las Servidumbres establecidas a favor de EPV o de terceros, especialmente las indicadas en referido Anexo IV de las Bases de Licitación, sean ejercidas de manera tal de no afectar de manera significativamente adversa los derechos del Contratante y el normal desarrollo de sus actividades

en el Área de Concesión y en el Área de Arrendamiento. **Sección Siete.Cuatro. Notificación a los Acreedores.** EPV deberá notificar a los Acreedores del Contratante, en cuyo favor se haya otorgado en prenda el Contrato (como a cualquier otro Acreedor del Contratante, si así es requerido a EPV por el Contratante), del término del presente Contrato por mutuo acuerdo o de la ocurrencia de cualquier Causal de Incumplimiento del Contratante de acuerdo a las Normas Legales aplicables. **Sección Siete.Cinco. Otras CONCESIONES y Arrendamientos en el Puerto.** Con todo, ninguna obligación establecida en este artículo Siete y en el presente Contrato, limita ni impide en ninguna forma el derecho de EPV a desarrollar, administrar, conservar y explotar los demás bienes que detente a cualquier título y, en especial, el derecho de EPV a enajenar, constituir Gravámenes u otorgar una concesión o un arrendamiento respecto de cualquier área del Recinto Portuario distinta del Área de Concesión y del Área de Arrendamiento, en los términos que considere apropiados. **Sección Siete.Seis. Conocimiento de EPV de un Incumplimiento o de una Causal de Incumplimiento.** EPV deberá notificar inmediatamente al Contratante de cualquier Incumplimiento de EPV o de una Causal de Incumplimiento de EPV de la cual tenga conocimiento. **Sección Siete.Siete. Pago del Cobro Eventual por la Provisión del Servicio de Desarrollo y Mantenimiento de Espacios de Uso Público o CESEUP.** Bajo la



condición y a medida que el Contratante obtenga la Aprobación Definitiva de los sucesivos y progresivos Porcentajes de Ejecución de Obras Obligatorias que se requieren para proceder al pago de cada una de las cuotas del CESEUP, la Empresa procederá a pagar, por concepto de la provisión del servicio de desarrollo y mantenimiento de Espacios de Uso Público, la cuota correspondiente del CESEUP indicado en la Oferta Económica, más el IVA que pudiere corresponder, previa emisión de la correspondiente factura a nombre de Empresa Portuaria Valparaíso o del Fisco de Chile, según le indique la Empresa. Los pagos del CESEUP se efectuarán dentro de los plazos y de acuerdo al detalle que se indica en la tabla siguiente: **Cuota uno, Porcentaje de Ejecución de Obra** quince por ciento, **Fecha de Pago** diecisiete meses, **Porcentaje de CESEUP** quince por ciento. **Cuota dos, Porcentaje de Ejecución de Obra** Veinticinco por ciento, **Fecha de Pago** veintinueve meses, **Porcentaje de CESEUP** diez por ciento. **Cuota tres, Porcentaje de Ejecución de Obra** setenta por ciento, **Fecha de Pago** cuarenta y un meses, **Porcentaje de CESEUP** cuarenta y cinco por ciento. **Cuota cuatro, Porcentaje de Ejecución de Obra** cien por ciento, **Fecha de Pago** sesenta y cinco meses, **Porcentaje de CESEUP** treinta por ciento. Los plazos indicados comenzarán a correr desde el evento que ocurra más tarde: la Fecha de Entrega o la obtención por el Contratante del permiso de construcción de cualquier obra, ya sea que tenga o no la calidad de Obra Obligatoria. Si el Contratante ejecuta un

Porcentaje de Ejecución de Obras Obligatorias mayor al mínimo exigido para cada cuota, esto dará lugar a un aumento de la cuota respectiva o un anticipo de la cuota siguiente, siempre que el Contratante haya avisado de su intención en tal sentido antes del treinta de Junio del año anterior a aquel en que correspondería efectuar el pago. En caso de que EPV autorice la prórroga de alguno de los plazos establecidos en la sección Uno.Tres del Plan de Exigencias Mínimas, respecto de determinado Porcentaje de Ejecución de Obras Obligatorias, el pago de la cuota de CESEUP correspondiente se postergará en igual número de meses. Sin embargo, las exigencias y plazos para las cuotas subsiguientes se mantendrán sin alteración. Será requisito adicional para que haya lugar al pago de la cuota respectiva, que el Contratante no haya incurrido en algún incumplimiento de las obligaciones que le impone el presente Contrato, en especial, las obligaciones descritas en el Artículo Nueve. En el evento que la Empresa retardare indebidamente el pago de una de las cuotas del CESEUP se devengarán los correspondientes intereses penales, calculados en conformidad a la letra e) de la Sección Nueve.Tres. **ARTÍCULO OCHO**
FUNCIONES QUE MANTIENE EPV; RESERVA DE DERECHOS.
Sección Ocho.Uno. Funciones que Mantiene EPV Respecto de Áreas Opcionales. Sin perjuicio de aquellos retazos de terrenos que siendo Áreas Opcionales forman parte del Área de Proyecto, los cuales se



regirán por las disposiciones propias del Área de Proyecto, EPV mantendrá, en la medida que corresponda, el control y la administración de las Áreas Opcionales mientras el Contratante no ejerza su opción de incorporar las referidas áreas a su Concesión. Sin perjuicio de lo anterior, la Empresa podrá disponer libremente de las referidas Áreas Opcionales si el Contratante no ejerce en tiempo y forma su derecho a incorporar estas áreas a la Concesión en conformidad con la Sección Dos.Cuatro.

Sección Ocho.Dos. Reserva de Derechos. Además de los derechos reservados a EPV, de acuerdo con la Ley Número diecinueve mil quinientos cuarenta y dos y los que se otorgan por el presente Contrato, EPV conservará todos los derechos como autoridad portuaria reguladora, y, además, conservará el derecho: (a) a cobrar multas al Contratante, de acuerdo con los términos del presente Contrato; (b) a prestar servicios a los demás usuarios del Puerto; (c) a conducir o encargar auditorías técnicas de las obras implementadas por el Contratante o bienes destinados al desarrollo, mantenimiento o explotación, según corresponda del Área de Proyecto, conforme al presente Contrato, a fin de verificar el cumplimiento, por parte del Contratante, de los proyectos presentados a EPV en conformidad con la Sección Seis.Seis (a) (viii) y del programa de mantenimiento y conservación descrito en la Sección Seis.Quince; (d) a conducir o encargar auditorías financieras y comerciales, respecto de la información

exigida en conformidad con las Secciones Nueve.Dos y Nueve.Tres; (e) a administrar y explotar los demás bienes que detente a cualquier título, y en especial el derecho de la Empresa a enajenar, constituir Gravámenes u otorgar una concesión respecto de cualquier bien del Puerto, en los términos que considere apropiados. **ARTÍCULO NUEVE OBLIGACIONES DE**

PAGO DEL CONTRATANTE. El Canon y Renta que deberá pagar el Contratante corresponderá a la suma de los pagos determinados de acuerdo a lo establecido en las Secciones Nueve.Uno, Nueve.Dos y Nueve.Tres siguientes, sin perjuicio de las reglas más detalladas que se indican en este Contrato. Los valores que se indican a continuación no incluyen el impuesto al valor agregado (IVA) que pudiere corresponder.

Sección Nueve.Uno. Pago Estipulado. El Contratante deberá pagar a la Empresa por concepto del derecho a explotar la Concesión y el Arrendamiento la suma equivalente a **un millón quinientos mil Dólares**. Esta suma se pagará en tres cuotas, de la manera que se indica a continuación, estableciéndose que todos los pagos se harán mediante dinero efectivo o, si así lo acuerdan las Partes, mediante documentos por las sumas que correspondan extendidos a nombre de Empresa Portuaria Valparaíso, que constituyan fondos disponibles el mismo día. La primera cuota, por **cien mil Dólares**, se deberá pagar al momento de suscribir el Contrato, conforme lo indicado en la Sección Cuatro.Uno (a)(ii)(H). La



segunda cuota, por **novecientos mil Dólares**, se deberá pagar a la Fecha de Entrega total o parcial del Área Inicial de Concesión y del Área de Arrendamiento según se indica en Dos.Siete. La tercera cuota de **quinientos mil Dólares** se pagará dentro de los dieciocho meses siguientes a la fecha en que en conformidad con la Sección Dos.Siete (d) comienza a correr el plazo para efectuar los pagos indicados en la sección Nueve.Dos. A objeto de garantizar el pago de la segunda y tercera cuota, el Adjudicatario ha hecho entrega de una o más boletas de garantía bancarias, en conformidad con las Secciones Cuatro.Uno (a)(ii)(I) y Catorce.Uno (a) (i). **Sección Nueve.Dos. Pago por Concepto de Uso y Explotación del Área de Concesión y del Área de Arrendamiento.** El pago por este concepto corresponderá a un monto variable, en adelante también denominado "Canon y Renta Mensual" que se determinará y pagará cada Mes Calendario según las reglas que se indican en esta Sección, más el "Pago por Contribuciones", que se indica a continuación: **[Uno] El Pago por Contribuciones** será un monto que corresponderá a un ochenta por ciento del impuesto territorial que corresponda a las construcciones ubicadas en el Área de Concesión y en el Área de Arrendamiento. Para estos efectos, el monto del impuesto territorial que corresponde a las construcciones ubicadas en el Área de Concesión y en el Área de Arrendamiento, se calculará multiplicando el total del impuesto territorial del Área de Concesión y del Área de

Arrendamiento por el resultado de la división entre el avalúo fiscal de las referidas construcciones y el avalúo fiscal del total del Área de Concesión y del Área de Arrendamiento, incluidas las construcciones y el terreno. El Contratante pagará a EPV el monto respectivo a más tardar cinco días hábiles antes de la fecha de vencimiento de cada cuota de dicho impuesto. EPV notificará al Contratante el monto a pagar y la fecha de vencimiento, al menos quince días hábiles antes de la fecha del respectivo vencimiento. Para estos efectos se entenderá por "impuesto territorial" el establecido en la Ley Número diecisiete mil doscientos treinta y cinco, cuyo texto refundido fue fijado por el D.F.L. Número uno de Hacienda de mil novecientos noventa y ocho, y sus modificaciones posteriores, así como todo otro Impuesto que sustituya o reemplace el impuesto territorial. Este pago se hará exigible a partir de la Fecha de Entrega. **[Dos] El Canon y Renta Mensual** se deberá pagar todos los meses, dentro de los primeros quince días de cada mes, en Pesos, conforme a lo dispuesto en la Sección Nueve.Tres (f). El primer pago correspondiente al Canon y Renta Mensual antes mencionado, se hará exigible a partir del primer día del décimo noveno Mes Calendario siguiente a la fecha en que en conformidad con la Sección Dos.Siete (d) comienza a correr el plazo para efectuar el pago. Cada Mes Calendario, el Canon y Renta Mensual será determinado por la Empresa dentro de los primeros



diez días de ese Mes Calendario, sin perjuicio de lo indicado en la Sección Nueve.Tres letra (a), y corresponderá al **mayor** de aquellos montos determinados de acuerdo a los procedimientos descritos en los párrafos a) y b) siguientes. El Canon y Renta Mensual así determinado para cada Mes Calendario deberá ser pagado dentro de los primeros quince días de cada mes. **(a) Monto Mínimo Mensual.** Para cada Mes Calendario, este monto corresponderá a la suma de los siguientes valores calculados en Pesos: tres mil trescientos sesenta Dólares, más el Pago Adicional Mensual y más la cifra que resulte de la multiplicación de (x) la medición de la superficie del Área Inicial de Concesión menos la medición de las superficies respecto de las cuales la Empresa Portuaria haya procedido a la suscripción del contrato de compraventa o que se hayan cedido gratuitamente a la I. Municipalidad, en conformidad con la Sección Dos.Cinco (medida en metros cuadrados al primer día de dicho Mes Calendario y determinada con a lo menos dos decimales) por (y) cero punto cincuenta y cinco Dólares por metro cuadrado. En caso que el Contratante incorpore al Área de Concesión las Áreas Opcionales B, C, D, F y/o G, el Monto Mínimo Mensual determinado conforme al párrafo anterior se incrementará por este concepto, a partir de la fecha de la incorporación de la respectiva Área Opcional, en el monto que en tal fecha se determine de acuerdo al procedimiento que establece el artículo Seis del Reglamento de Licitaciones. **(b) Monto Comercial**

Mensual. Para cada Mes Calendario, este monto corresponderá a la suma de las cantidades determinadas de acuerdo a lo estipulado en los párrafos i), ii), iii), iv), v), vi), vii) y viii) siguientes, menos la cantidad determinada de acuerdo a lo estipulado en el párrafo ix) siguiente. Por tanto, en cada uno de los Meses Calendario, se realizará una operación matemática que unificará la información obtenida respecto del Área de Arrendamiento y del Área de Concesión, según las reglas que se indican a continuación, lo cual permitirá determinar el Monto Comercial Mensual de ese mes: (i) Para cada uno de los locales comerciales ubicados en el Área de Concesión o en el Área de Arrendamiento que hubieren obtenido la correspondiente recepción definitiva o autorización municipal equivalente o que se encontraren abiertos al Público al primer día del Mes Calendario, cuya superficie útil, individualmente considerada, sea menor o igual a tres mil metros cuadrados, la cantidad resultante de la multiplicación de la superficie útil de ese local por el Precio Unitario por Superficie correspondiente, indicado más abajo en la Tabla de Precios y Porcentajes. (ii) Para cada uno de los locales comerciales ubicados en el Área de Concesión o en el Área de Arrendamiento que hubieren obtenido la correspondiente recepción definitiva o autorización municipal equivalente o que se encontraren abiertos al Público al primer día del Mes



Calendario y cuya superficie útil individual sea mayor a tres mil metros cuadrados, la cantidad que resulte mayor de aquellas cantidades determinadas siguiendo los procedimientos de cálculo indicados en los párrafos x) e y) siguientes: x) La multiplicación del total de las ventas netas valoradas del local comercial en el Mes Calendario anteprecedente al mes de cálculo por el Porcentaje de Ventas indicado en la Tabla de Precios y Porcentajes indicada más adelante. y) La multiplicación de la superficie útil del local comercial por el Precio Unitario por Superficie correspondiente, indicado más abajo en la Tabla de Precios y Porcentajes. (iii) Para cada uno de los establecimientos ubicados en el Área de Concesión o en el Área de Arrendamiento que consistan en hoteles (incluidos los Apart Hotel) y/o casinos de juego que hubieren obtenido la correspondiente recepción definitiva o autorización municipal equivalente o que se encontraren abiertos al Público al primer día del Mes Calendario, la cantidad que resulte mayor de aquellas cantidades determinadas siguiendo los procedimientos de cálculo indicados en los párrafos x) e y) siguientes: x) La multiplicación del total de las ventas netas realizadas en el Mes Calendario anteprecedente al mes de cálculo, por el Porcentaje de Ventas indicado en la Tabla de Precios y Porcentajes indicada más adelante. y) La multiplicación de la superficie útil por el Precio Unitario por Superficie correspondiente, indicado más abajo en la Tabla de Precios y Porcentajes. (iv) Para

cada uno de los establecimientos ubicados en el Área de Concesión o en el Área de Arrendamiento que consistan en centros o edificios de oficinas, centros médicos o dentales, clínicas, establecimientos educacionales y otros similares a los enunciados precedentemente, que hubieren obtenido la correspondiente recepción definitiva o autorización municipal equivalente o que se encontraren abiertos al Público, o en el caso de oficinas que tuvieran ocupantes, al primer día del Mes Calendario, la cantidad resultante de la multiplicación de la superficie útil de ellos por el Precio Unitario por Superficie indicado en la Tabla de Precios y Porcentajes señalada más abajo. (v) Para cada uno de los establecimientos ubicados en el Área de Concesión o en el Área de Arrendamiento que consistan en centros de convenciones, cines, teatros, juegos infantiles, salas de video juegos, salas de palitroque (bowling), sala múltiple u otro que se acuerde entre EPV y el Contratante, que hubieren obtenido la correspondiente recepción definitiva o autorización municipal equivalente o que se encontraren abiertos al Público, al primer día del Mes Calendario, la cantidad resultante de la multiplicación de la superficie útil de ellos por el Precio Unitario por Superficie indicado en la Tabla de Precios y Porcentajes señalada más abajo. (vi) Para cada una de las instalaciones marítimas que habilitare el Contratante en el Área de Concesión o



en el Área de Arrendamiento, tales como embarcaderos o marinas, que hubieren obtenido la correspondiente recepción definitiva o autorización municipal equivalente o que se encontraren abiertos al Público, al primer día del Mes Calendario, la cantidad equivalente al cinco por ciento de los ingresos netos (excluido el Impuesto al Valor Agregado) que el Contratante obtuviere por tales instalaciones durante el mes precedente. (vii) Para cada uno de los establecimientos culturales ubicados en el Área de Concesión o en el Área de Arrendamiento (en adelante, "Establecimientos Culturales"), y que consistan en museos, bibliotecas, salas de música y otros que se acordaren entre EPV y el Contratante, que hubieren obtenido la correspondiente recepción definitiva o autorización municipal equivalente o que se encontraren abiertos al Público, al primer día del Mes Calendario, la cantidad equivalente al cinco por ciento de los ingresos netos (excluido el Impuesto al Valor Agregado) que el Contratante obtuviere por tales instalaciones durante el mes precedente; estableciéndose sin embargo que sólo para efectos de esta Sección la superficie útil total considerada como "Establecimientos Culturales" no podrá ser superior al cinco por ciento de la suma del total de superficies consideradas en esta Sección Nueve. Dos letra b), con exclusión de las superficies referidas en la letra (vi) anterior y (viii) siguiente. En el caso que la superficie útil total correspondiente a Establecimientos Culturales supere el porcentaje

antes señalado, la Empresa Portuaria decidirá cuáles de estos establecimientos será considerado para efectos de esta Sección como perteneciente a las categorías identificadas en la letras (i), (ii), (iii), (iv), (v) o (viii) de manera de no exceder el límite establecido en este párrafo (vii). (viii) Para cada uno de aquellos establecimientos definidos como "Establecimientos de Esparcimiento Masivo", según la Sección Nueve.Tres siguiente, ubicados en el Área de Concesión o en el Área de Arrendamiento, que hubieren obtenido la correspondiente recepción definitiva o autorización municipal equivalente o que se encontraren abiertos al Público, al primer día del Mes Calendario, la cantidad equivalente al cinco por ciento de los ingresos netos (excluido el Impuesto al Valor Agregado) que el Contratante obtuviere por sobre **quince mil Unidades de Fomento** por tales instalaciones durante el mes precedente.

Tabla de Precios y Porcentajes. Tipo de establecimiento.

i) Local Comercial de tres mil metros cuadrados o menos de superficie útil. Precio Unitario por Superficie útil U.F./m.cuadrado/mes. Cero coma cero sesenta. Porcentaje de Ventas del mes por ciento. Cero. Tipo de establecimiento.

ii) Local Comercial con más tres mil metros cuadrados de superficie útil. Precio Unitario por Superficie útil U.F./m.cuadrado/mes. Cero coma cero quince. Porcentaje de Ventas del mes por ciento. Cero coma cuarenta. Tipo de establecimiento.

iii) Hoteles y/o



casinos de juego. **Precio Unitario por Superficie útil U.F./m.cuadrado/mes.** Cero coma cero veinticuatro. **Porcentaje de Ventas del mes por ciento.** Dos coma setenta. **Tipo de establecimiento.** iv) Clínicas y centros médicos o dentales, centros y edificios de oficinas y establecimientos educacionales. **Precio Unitario por Superficie útil U.F./m.cuadrado/mes.** Cero coma cero veinticuatro. **Porcentaje de Ventas del mes por ciento.** Cero. **Tipo de establecimiento.** v) Otros establecimientos (centros de convenciones, cines, teatros, juegos infantiles, salas de video juegos, salas de palitroque (bowling), sala múltiple u otro que se acuerde entre EPV y el Contratante) **Precio Unitario por Superficie útil U.F./m.cuadrado/mes.** Cero coma cero dieciocho. **Porcentaje de Ventas del mes por ciento.** Cero. ix) Un "Descuento" que será determinado en conformidad con las reglas siguientes: En caso de que existan Establecimiento de Esparcimiento Masivo según lo definido en la Sección Nueve.Tres siguiente, el "Descuento" será igual a la suma de las cantidades determinadas de acuerdo a lo estipulado en los párrafos a) y b) siguientes: a) Para cada uno de los locales comerciales que hubieren obtenido la correspondiente recepción definitiva o autorización municipal equivalente o que se encontraren abiertos al Público al primer día del Mes Calendario, cuya superficie útil, individualmente considerada, sea menor o igual a tres mil metros cuadrados, y que estén ubicados dentro de los Establecimientos de

Esparcimiento Masivo, la cantidad que resulte de aplicar el mismo procedimiento señalado en la Sección Nueve.Dos (b) letra (i) por cada uno estos locales, estableciéndose sin embargo que para efectos del cálculo de este descuento la superficie útil total considerada de locales comerciales aquí mencionados no podrá ser superior al quince por ciento de la suma total de la superficie útil de los Establecimientos de Esparcimiento Masivo ubicados en el Área de Concesión o en el Área de Arrendamiento. En el caso que la superficie útil total correspondiente a los locales comerciales, referidos en este punto, supere el porcentaje antes señalado, la Empresa Portuaria decidirá cuáles de estos locales será considerado para efectos del cálculo de este descuento. b) Para cada uno de los Establecimientos de Esparcimiento Masivo, que hubieren obtenido la correspondiente recepción definitiva o autorización municipal equivalente o que se encontraren abiertos al Público al primer día del Mes Calendario, la cantidad resultante de la multiplicación de la superficie de terreno utilizado por ese establecimiento por **cero coma cero diecinueve Unidades de Fomento** (por metro cuadrado), estableciéndose sin embargo que para efectos del cálculo de este descuento la superficie total de los terrenos considerados como Establecimientos de Esparcimiento Masivo, no podrá ser superior a cinco mil metros cuadrados. **Sección Nueve.Tres Reglas Aplicables. a)Regla de recálculo**



del Monto Comercial Mensual del Mes Calendario precedente: Se deja establecido que para cada local comercial o establecimiento indicado en los párrafos (i), (ii), (iii), (iv) y (v) de la letra b) de la Sección Nueve.Dos, que abra al Público durante un Mes Calendario, pero con posterioridad al primer día de aquel mes, se devengará la cantidad (en adelante la "Cantidad Devengada") resultante de la multiplicación de su superficie útil por el Precio Unitario por Superficie correspondiente, ya indicado en la Tabla de Precios y Porcentajes, y por el cuociente que resulte al dividir el número de días que dicho local comercial o establecimiento se encontró abierto a Público por treinta días. Dentro de los primeros diez días del Mes Calendario siguiente a aquel en que abra a Público cada local o establecimiento mencionado en los párrafos anteriores aludidos, **se deberá recalcular el Monto Comercial Mensual**, correspondiente al mes en que dicho local abrió a Público, **solamente sumándole la Cantidad Devengada** por cada local al Monto Comercial Mensual determinado a comienzo de aquel mes. El nuevo valor del Monto Comercial Mensual así calculado se deberá utilizar para recalcular el pago del Canon y Renta Mensual del mes que se recalcula, según lo indicado al comienzo de esta Sección Nueve.Tres a) y en la Sección Nueve.Dos. En el evento que el nuevo Canon y Renta Mensual así calculado resulte mayor al pagado al comienzo del mes que se recalcula, el Contratante deberá pagar la diferencia resultante dentro de los

primeros quince días del mes siguiente al mes cuyo Pago Mensual se recalculó. **b) Definiciones:** Para los efectos indicados en la Sección Nueve. Dos se entenderá por: **• "local comercial":** Aquellos establecimientos dedicados a la compraventa de mercaderías diversas o prestación de servicios al Público (con exclusión de hoteles, casinos de juego, centro de convenciones, clínicas y centros médicos o dentales, cines, teatros, juegos infantiles, salas de video juegos, salas de palitroque (bowling), sala múltiple, establecimientos educacionales, instalaciones marítimas, museos, acuarios, bibliotecas, salas de música, centros o edificios de oficinas, Establecimientos de Esparcimiento Masivo, u otro que se acuerde entre EPV y el Contratante) y además, en general, todo local, establecimiento o edificio que se destine principalmente a la venta de productos o servicios al Público, tales como tiendas, supermercados, bancos, etcétera, ya sea que integren o no un centro comercial. En el evento que un establecimiento combine o presente características tanto de local comercial como de otro tipo de establecimiento (hoteles, casinos de juego, centro de convenciones, clínicas o centros médicos o dentales, cines, teatros, juegos infantiles, salas de video juegos, salas de palitroque (bowling), sala múltiple, establecimientos educacionales, instalaciones marítimas, museos, acuarios, bibliotecas, salas de música, terminales de pasajeros, centros y edificios



de oficinas u otro que se acuerde entre EPV y el Contratante) se entenderá que se trata de un local comercial para todos los efectos del presente Contrato. Para la determinación de la superficie útil y de las ventas netas de cada local comercial, se considerarán los locales comerciales que atiendan directamente al Público, con independencia de que los ocupantes de tales locales comerciales sean arrendatarios del Contratante o subarrendatarios de éstos, o los ocupen a cualquier otro título. • **"superficie útil"**: Lo indicado en el artículo Uno.Uno.Dos de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, dejándose establecido que los estacionamientos se excluirán de tal superficie útil al igual que otras superficies de uso común, identificadas en la referida Ordenanza. Para mayor detalle, se aclara y establece que para el caso de los hoteles y casinos la superficie útil será igual a la suma de las superficies de todas las plantas menos las superficies de la caja de escaleras y de la caja de ascensores. De la misma forma, para el caso de un restaurante, la superficie útil considerará la suma de la superficie edificada de todas las unidades que lo conforman, tales como hall de acceso, cocina, dependencias servicio, sector exclusivo de mesas, etc. • **"ventas netas"**: El monto total de las ventas excluido el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente y cualquier otro impuesto que se aplique directamente a las ventas. • **"ingresos netos"**: El monto total de los ingresos, excluidos los

impuestos que se apliquen directamente a las ventas, tales como el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente. •**Establecimiento de Esparcimiento Masivo**": Se entienden por Establecimientos de Esparcimiento Masivo todos aquellos que se acuerden entre el Contratante y EPV. Estos establecimientos serán los considerados para calcular el descuento indicado en la Sección Nueve.Dos (b) (ix). •**Establecimientos exentos para el cálculo del monto comercial mensual**": Serán aquellos locales o espacios que EPV discrecionalmente determine, a solicitud del Contratante, en aquellos casos que el local o espacio sea ocupado por algún organismo o servicio público que no pague suma alguna al Contratante, por concepto de arriendo u otro, y preste servicios directamente a la comunidad. c) **Información**: Para los efectos indicados en la Sección Nueve.Dos, el Contratante deberá informar mensualmente a EPV, dentro de los primeros siete días de cada mes: (i) Los metros cuadrados útiles de todos y cada uno de los locales comerciales que existían en el Área de Concesión o en el Área de Arrendamiento, como asimismo la superficie expresada en metros cuadrados útiles de los demás establecimientos indicados en la Sección Nueve.Dos (b), calculados al primer día de cada Mes Calendario; (ii) Tratándose de los locales comerciales abiertos al Público a contar del primer día del Mes Calendario, cuya superficie útil sea superior a tres mil metros cuadrados, el Contratante deberá informar



a EPV el monto de las ventas netas efectuadas en dicho local comercial durante el mes anteprecedente;

(iii) Tratándose de los hoteles y casinos de juego, el Contratante deberá informar a EPV el monto de las ventas netas efectuadas durante el mes anteprecedente. (iv) Tratándose de las instalaciones marítimas, Establecimientos Culturales y Establecimientos de Esparcimiento Masivo, el Contratante deberá informar a EPV el monto neto de los ingresos que hubiere percibido por ellas durante el mes precedente. (v) La fecha de apertura al Público o de ocupación de los locales o establecimientos que comenzaron su funcionamiento durante el mes precedente; (vi) La superficie útil expresada en metros cuadrados de los establecimientos o locales que comenzaron su funcionamiento durante el mes precedente; (vii) La superficie útil expresada en metros cuadrados de los Establecimientos Culturales, de los Establecimientos de Esparcimiento Masivo y de los locales comerciales ubicados al interior de los Establecimientos de Esparcimiento Masivo; (viii) Los metros cuadrados de superficie de terreno que ocupan los Establecimientos de Esparcimiento Masivo. En el evento que el Contratante no entregare en forma íntegra u oportuna la información indicada en los párrafos (i), (ii), (iii), (iv), (v), (vi) (vii) y (viii) precedentes, y sin perjuicio de las multas indicada en el artículo Diez y de otras acciones que EPV pueda ejercer, el Canon y Renta Mensual se determinará provisoriamente

como el más alto de los últimos tres Cánones Mensuales pagados por el Contratante, sin perjuicio de los ajustes que procedan tan pronto como la información respectiva se encuentre disponible. **d) IVA y Ajuste del Canon y de la Renta:** Los valores indicados en las Secciones Nueve.Uno y Nueve.Dos no incluyen el Impuesto al Valor Agregado (IVA), el cual será de cargo del Contratante. Respecto de los valores expresados en este artículo Nueve en Dólares, ellos se reajustarán cada Año Contractual de acuerdo al USPPI-Factor de Ajuste. **e) Intereses Penales:** Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo Diez y en la Sección Quince.Uno, y sin perjuicio de otros derechos que pudiera ejercer la Empresa Portuaria, el no pago oportuno del Canon y Renta Mensual dará lugar a la aplicación de intereses penales, calculados desde la fecha en que se debió haber efectuado el pago hasta la fecha del pago efectivo, calculados de acuerdo a la Tasa de Interés Penal del Peso o a la Tasa de Interés Penal del Dólar (según esto se defina en el Contrato), según la moneda que se hubiere utilizado para determinar el correspondiente Canon y Renta Mensual. **f) Moneda Vigente y Método de Pago.** Todo pago aquí expresado se hará en su equivalente en Pesos (calculado en concordancia con el Tipo de Cambio Aplicable vigente el día del facturación y/o de la U.F. del día de facturación, según corresponda) por medio de un vale vista extendido a nombre de: "Empresa Portuaria Valparaíso", o a través de otros



medios de pago efectivo equivalentes que determine el Contrato o que las partes puedan acordar. **g) Reglas Relativas a la Categoría de los Locales o Establecimientos.** Se deja expresamente establecido que: (i) el cálculo del Monto Comercial Mensual en relación a los locales o establecimientos sólo y únicamente se realizará a través de una de las categorías definidas en la letra (b) de la Sección Nueve.Dos; (ii) El Monto Comercial Mensual correspondiente a los locales comerciales ubicados o emplazados al interior de otra categoría de establecimiento sólo será calculado en razón de su calidad de local comercial. Así, por ejemplo, en el caso de la existencia de locales comerciales dentro de las marinas referidas en el párrafo vi) de la Sección Nueve.Dos, el Monto Comercial Mensual sólo podrá ser calculado en su calidad de local comercial y no de marina. (iii) EPV será quien determinará la categoría en que se situará un determinado establecimiento o local. Si hubiere discrepancia entre EPV y el Contratante respecto de la categoría específica en que EPV situó a un determinado local o establecimiento, el Contratante podrá recurrir al Experto Independiente con el objeto que éste establezca en definitiva a qué categoría específica pertenece un determinado establecimiento o local, en términos que el pronunciamiento del Experto Independiente será inapelable. Con todo, se deja establecido que la calificación de un determinado establecimiento o local como un Establecimiento de

Esparcimiento Masivo, será de exclusivo resorte del acuerdo de ambas partes, no pudiendo controvertirse en modo alguno la negativa de una de las partes a alcanzar tal acuerdo. **Sección Nueve.Cuatro Pago por Compraventa de Terrenos.** Si el Contratante ejerce la Opción de Compra de Terrenos indicada en la Sección Dos.Cinco, deberá pagar a la Empresa las cantidades señaladas en dicha Sección. **ARTÍCULO DIEZ MULTAS**
Sección Diez.Uno. Multas. Sin perjuicio de la aplicación de otras multas que se señalan en el texto del presente Contrato y sin perjuicio del derecho de EPV a exigir el cumplimiento de las respectivas obligaciones, el Contratante estará sujeto a la aplicación de las siguientes multas por parte de EPV: (a) Multas al Contratante por no cumplir en forma íntegra y oportuna con sus obligaciones relativas a la información que debe proporcionar o mantener a disposición de EPV de acuerdo al presente Contrato. La Empresa aplicará las siguientes multas al Contratante en caso de incumplimiento de su obligación de entregar información: (i) Si el Contratante incumple su obligación de entregar a EPV en forma íntegra u oportuna la información exigida en la Sección Nueve.Tres. c) el Contratante deberá pagar a EPV una multa de **sesenta Unidades de Fomento** por cada día de atraso en la debida presentación de toda la información exigida de acuerdo a la referida Sección Nueve.Tres. c); estableciéndose sin embargo que en caso de duda de EPV acerca de la integridad de



la información presentada por el Contratante, EPV podrá notificar previamente al Contratante, señalándole un plazo determinado para presentarle la información exigida. **(ii)** Si el Contratante incumple su obligación de entregar a EPV en forma íntegra u oportuna la información exigida en virtud de este Contrato, en especial pero no limitada a la información exigida en las Sección Seis.Trece letras (a), (b), (c) y (d) el Contratante deberá pagar a EPV una multa de hasta **quince Unidades de Fomento** por cada día de atraso en la debida presentación de cada uno de los informes exigidos por el presente Contrato; estableciéndose sin embargo que en caso de duda de EPV acerca de la integridad de la información presentada por el Contratante, EPV podrá notificar previamente al Contratante, señalándole un plazo determinado para presentarle la información exigida en virtud del Contrato. **(iii)** Si el Contratante no mantuviese actualizados los registros operacionales exigidos en la Sección Seis.Catorce se le aplicará una multa de hasta quince Unidades de Fomento por cada día en que no tenga actualizado los referidos registros operacionales. **(iv)** Sin perjuicio de la multas anteriores, en el evento que, a juicio de EPV, se hubiere determinado que la información entregada por el Contratante adolece de falta de veracidad o no es auténtica, ya sea porque es errónea o falsa, el Contratante deberá pagar por cada infracción una multa a EPV de hasta un máximo de **ciento cincuenta Unidades de Fomento**, dependiendo del tipo y gravedad

de la infracción. Sin perjuicio de lo anterior el máximo de la multa será de **setecientos cincuenta Unidades de Fomento** si es que la información exigida al Contratante de acuerdo a la Sección Nueve.Tres c) adolece de falta de veracidad o no es auténtica, ya sea porque es errónea o falsa. (v) En caso de reincidencia de cualquiera de estas infracciones en un mismo año calendario, podrá elevarse al doble el monto de las multas señaladas en esta Sección Diez.Uno (a). Sin perjuicio de lo señalado, para la aplicación de estas multas EPV deberá tener en cuenta si la información falsa o errónea proviene de un tercero distinto del Contratante y las medidas de castigo y prevención que tome el Contratante para prevenir nuevos errores o falsedades. (b) En el evento que el Contratante no cumpla con alguna de sus obligaciones de mantenimiento y/o reparación establecidas en la Sección Seis.Quince, dentro de los sesenta días siguientes a la Notificación efectuada por EPV de tal incumplimiento, EPV tendrá el derecho a efectuar, o contratar a terceros para ejecutar tal obligación de mantenimiento y/o reparación, debiendo el Contratante reembolsar a EPV todos los costos y gastos razonables que incurra EPV en relación a tal mantenimiento y/o reparación, y pagará adicionalmente a EPV una multa ascendente al diez por ciento de tales costos y gastos. (c) La Empresa aplicará una multa de **cien Unidades de Fomento** al Contratante por cada evento en que el Contratante no cumpla con su



obligación de permitir el libre acceso del Público para fines turísticos, de esparcimiento y recreación, a los Espacios de Uso Público en conformidad con lo indicado en la Sección Seis.Veinticuatro. Dicha multa se duplicará en caso que dicho incumplimiento se reitere en un mismo Año Contractual, sin perjuicio de otras medidas que pueda tomar EPV para asegurar el cumplimiento efectivo de esta obligación. **Sección Diez.Dos. Algunas Reglas Aplicables.** (a) No obstante lo señalado en la Sección Diez.Uno, el Contratante podrá, dentro del plazo máximo de diez días contados desde la Notificación de cualquier multa, solicitar a la Empresa Portuaria la reconsideración de ésta. Si el Contratante no ejerce el derecho de solicitar la reconsideración de la multa ante la Empresa Portuaria o ejerciéndolo la Empresa Portuaria rechaza su reclamo, el Contratante tendrá el derecho de reclamar por la aplicación y monto de la multa ante el Experto Independiente indicado en el artículo Veinte.Dos. El Contratante deberá interponer dicho reclamo dentro de los treinta días siguientes contados desde la fecha de Notificación de la aplicación de la multa si el Contratante no ejerció el derecho de solicitar la reconsideración de la multa ante la Empresa Portuaria, o dentro de los treinta días siguientes contados desde la fecha de Notificación del rechazo de la reconsideración de la multa. Si el Contratante no reclama por la aplicación o monto de la multa dentro de los plazos indicados se tendrá la multa por no objetada, sin que se puedan interponer reclamos

con posterioridad al término de dichos plazos. (b) El Contratante deberá pagar toda multa contemplada en este Contrato, dentro de los treinta días hábiles siguientes contados desde la fecha de Notificación de la aplicación de la multa si el Contratante no ejerció el derecho de solicitar la reconsideración de la multa ante la Empresa Portuaria, o dentro de los treinta días hábiles siguientes contados desde la fecha de Notificación del rechazo de la reconsideración de la multa. El pago de la multa será una condición esencial para que el Contratante pueda efectuar el reclamo de ésta ante el Experto Independiente; en consecuencia el Contratante no podrá reclamar ante el Experto Independiente de la aplicación o monto de una multa si no paga previamente su importe. (c) Las multas establecidas en el presente Contrato, serán sin perjuicio de cualquier otra multa y cargos que se le puedan aplicar al Contratante, de acuerdo con las Normas Legales aplicables. ARTÍCULO ONCE DERECHO DEL CONTRATANTE A OTORGAR ARRENDAMIENTOS Y OTROS CONTRATOS. Sección Once.Uno. Derecho a Contratar con Terceros. El Contratante tendrá derecho a celebrar con terceros, en los términos que libremente convenga, contratos de arrendamientos y todo otro contrato a través del cual otorgue, directa o indirectamente, y a cualquier título, el derecho personal a usar y gozar todo o parte de los edificios, espacios, instalaciones, locales



comerciales y dependencias que existan en el Área de Concesión y en el Área de Arrendamiento, incluyendo embarcaderos y otros espacios de carácter portuario - turístico y comercial, pudiendo el Contratante otorgar incluso la facultad de arrendar y subarrendar. **Sección Once.Dos. Contenido Mínimo de los Contratos.** En cada uno de los contratos que celebre el Contratante de acuerdo a lo indicado en la Sección Once.Uno se indicará que: a) Tales contratos terminarán de pleno derecho junto con la terminación del presente Contrato, incluso con su término anticipado, salvo que la Empresa Portuaria autorice expresamente su supervivencia; en tal evento, y en cualquier caso que el contrato de un tercero continuare después de la Fecha de Término, la Empresa Portuaria se subrogará en los derechos y obligaciones del Contratante, desde la Fecha de Término del Contrato. Tal estipulación deberá asimismo contenerse en cada uno de los sucesivos contratos de arrendamiento, o subarrendamiento u otros celebrados por los terceros con quienes contratare el Contratante. b) Los contratos que celebre el Contratante, de acuerdo a lo indicado en la Sección Once.Uno, deberán permitir al Contratante obtener, en forma fidedigna y oportuna, toda la información que debe proporcionar a la Empresa Portuaria conforme la Sección Nueve.Tres c). Asimismo, tales contratos deberán permitir a EPV, en cualquier momento durante el Plazo, encargar auditorías respecto de cualquier tercero ocupante de un bien, espacio o instalación

situada en el Área de Concesión o en el Área de Arrendamiento, a fin de verificar el carácter fidedigno de la información entregada por el Contratante conforme a la Sección Nueve.Tres c). c)Frente a la Empresa Portuaria el Contratante será responsable de todos los actos u omisiones cometidos por sus arrendatarios, subarrendatarios de éstos, o por cualquier Persona que ocupe, a cualquier título, bienes, obras o espacios en el Área de Concesión o en el Área de Arrendamiento, que causen daño o perjuicio al Área de Proyecto, a la Empresa Portuaria o a terceros. Asimismo, frente a la Empresa Portuaria y para todos los efectos del presente Contrato, en especial para los efectos previstos en la Sección Doce.Uno, se reputarán de dominio del Contratante, desde el mismo momento de su ejecución, todas las obras, construcciones o infraestructura que eventualmente ejecute un arrendatario o subarrendatario del Contratante, o un ocupante a cualquier título de bienes, obras o espacios en el Área de Proyecto (sin perjuicio de la situación excepcional de las obras que pertenecerán inmediatamente a EPV, según se señala en la misma Sección Doce.Uno). **ARTÍCULO DOCE PROPIEDAD DE LOS ACTIVOS INCORPORADOS AL ÁREA DE CONCESIÓN Y AL ÁREA DE ARRENDAMIENTO.** Sección Doce.Uno. **Propiedad de los Activos Construidos o Desarrollados por el Contratante.** El dominio de las obras, construcciones y de la infraestructura en general que desarrolle o



construya el Contratante en el Área de Concesión o en el Área de Arrendamiento, permanecerá durante toda la vigencia del Contrato bajo el dominio del Contratante sujeto a ser eventualmente transferido a EPV a la Fecha de Término de conformidad a lo señalado en la Sección Doce.Tres y en las Secciones Dieciséis.Dos y Dieciséis.Tres. Con todo, las Obras Obligatorias pasarán de pleno derecho a la Empresa Portuaria al término del Contrato, sin derecho a compensación alguna para el Contratante. Respecto de las obras, construcciones e infraestructura que desarrolle el Contratante fuera del Área de Concesión o del Área de Arrendamiento, pero dentro del Área de Proyecto, pertenecerán a la Empresa Portuaria desde el momento en que ésta proceda a la Aprobación Provisoria de ellas, en conformidad a lo indicado en la Sección Seis.Veintiocho. **Sección Doce.Dos Situación de los Activos Construidos o Desarrollados por el Contratante al Término del Contrato.** El Contratante deberá retirar, destruir o demoler las obras, construcciones e infraestructura que EPV hubiere decidido no adquirir en conformidad a la Sección Doce.Tres, en términos que el Contratante deberá restituir el Área de Concesión y el Área de Arrendamiento ocupada por tales obras e infraestructura, libre de las mismas y en óptimas condiciones ambientales, de aseo, higiene y seguridad, dentro de un plazo que no podrá exceder de los ciento ochenta días siguientes a la Fecha de Término del Contrato, salvo que medie autorización

escrita de EPV para que no se retiren o destruyan algunos o la totalidad de dichas obras o infraestructura no adquirida por EPV, caso en el cual EPV se hará dueña de las obras y construcciones a que se refiere esta Sección Doce.Dos por la sola Notificación de la autorización de no retirar determinadas obras o infraestructura, dada al Contratante. El Contratante no tendrá derecho a ningún tipo de compensación o pago por la transferencia de estos bienes, a menos que las Partes acordaren otra cosa por escrito. **Sección Doce.Tres Obras Incluidas y Obras Excluidas.** Para los efectos indicados en este artículo Doce, EPV se encontrará obligada a adquirir y compensar al Contratante las obras, construcciones e infraestructura que éste, en conformidad con el presente Contrato, hubiere desarrollado en el Área de Concesión o en el Área de Arrendamiento, dentro del plazo que va desde la Fecha de Entrega hasta el cumplimiento del decimoquinto Año Contractual siempre que, tratándose de las obras que se ejecuten entre el año décimo primero y el décimo quinto, ellas se hayan encontrado comprendidas en el Plan de Negocios Referencial del Contratante ("**Obras Incluidas**"), en la forma que se indica en la Sección Dieciséis.tres; **estableciéndose sin embargo que** el Contratante no tendrá derecho a compensación alguna respecto las siguientes obras, construcciones e infraestructura ("**Obras Excluidas**"): (i) respecto de las Obras Obligatorias que ejecute o aquellas



destinadas a su mantenimiento o reposición; (ii) respecto de las obras que ejecute dentro de los terrenos en los cuales ejerza la Opción de Compra de Terrenos; y (iii) aquellas ejecutadas entre el décimo primero y el decimoquinto Año Contractual que no se hubieren encontrado comprendidas en el Plan de Negocios Referencial del Contratante y todas aquellas obras que ejecute el Contratante a partir del decimosexto Año Contractual y hasta el final de la vigencia del Contrato; salvo aquellas que EPV a través de escritura pública otorgada antes de la ejecución de la obra, voluntariamente acepte adquirir y compensar al término del Contrato, autorización que sólo se entenderá referida a la obra en cuestión; estipulándose adicionalmente que para efectos de determinar si una determinada obra se encuentra dentro del plazo comprendido desde la Fecha de Entrega hasta el cumplimiento del décimo o decimoquinto Año Contractual, se estará a la fecha en que hubiere comenzado materialmente su construcción.

ARTÍCULO TRECE IMPUESTOS, SEGUROS. Sección Trece.Uno.

Impuestos. (a) El Contratante será responsable de todos los Impuestos (actuales y futuros) que se apliquen al Contratante y/o a las actividades que éste desarrolle en virtud de este Contrato, que surjan de este Contrato o de las actividades que lleve a cabo el Contratante en el cumplimiento de las obligaciones que por éste se le imponen. (b) Los montos a pagar, contemplados en el presente Contrato, no incluyen el Impuesto al Valor Agregado (IVA).

Cualquier Impuesto y especialmente el Impuesto al Valor Agregado que afecte a los pagos que se establecen en el presente Contrato, será pagado por el Contratante. (c) Impuesto Territorial: Sin perjuicio de lo establecido en la Sección Nueve.Dos, la Empresa Portuaria será responsable de pagar, oportunamente y a su costa, el impuesto territorial que corresponda al Área de Proyecto. EPV prestará toda la colaboración necesaria al Contratante frente a cualquier reclamación de avalúo que éste estime pertinente efectuar de conformidad con las Normas Legales aplicables, aplicándose en lo demás lo dispuesto en la Sección Siete.Dos. **Sección Trece.Dos. Pólizas de Seguro.** (a) Durante el Plazo del Contrato el Contratante, en conformidad con la Sección Seis.Dieciséis, deberá obtener a su costo, y mantendrá vigente, como mínimo las pólizas de seguro contempladas en el ya referido Anexo VI de las Bases de Licitación, por los montos, términos y condiciones que allí se indican. (b) Si el Contratante no cumple con su obligación de obtener, mantener o pagar los seguros aquí requeridos, a lo menos treinta días antes que las respectivas pólizas debieran iniciar, expirar o terminar, EPV podrá obtener, mantener o pagar los seguros requeridos, una vez que haya dado Notificación al Contratante, y éste último deberá, previa Notificación de EPV, rembolsar a EPV cualquier costo en que haya incurrido por esta causa. Si EPV no obtiene o decide no obtener, mantener vigente o pagar



tales seguros, según se establece en el presente Contrato, o si resulta que las pólizas de seguro del Contratante son defectuosas de cualquier manera, el Contratante será considerado responsable, en igual medida como si fuera el suscriptor de tal o tales pólizas. **Sección Trece.Tres. Compañía(s) Aseguradora(s).** Cada póliza de seguro especificada, deberá ser emitida por una o más compañías de seguros que estando autorizadas para operar en la República de Chile cumplan además con los siguientes requisitos: (a) Tener un patrimonio no inferior a las **doscientas mil Unidades de Fomento**, al término del ejercicio financiero del año inmediatamente anterior al de la emisión de la póliza, lo cual deberá constar en los estados financieros anuales y en la respectiva ficha estadística codificada uniforme presentada a la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile. (b) Estar clasificada al término del ejercicio financiero inmediatamente anterior al de la emisión de la póliza, en categoría "AA" -en cualquiera de sus subcategorías- por a lo menos dos entidades clasificadoras de riesgo debidamente inscritas y autorizadas para operar por la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile. **Sección Trece.Cuatro. Otros Requerimientos de Seguro de Responsabilidad Civil.** Todas las pólizas de seguro de responsabilidad civil, que está obligado a contratar y mantener vigentes el Contratante, deberán reunir las siguientes características, además de las ya indicadas en la Sección Trece.Dos: (a) Consistir en

seguros directos, no siendo admisibles los seguros de exceso (con excepción de las coberturas de Responsabilidad Civil Vehicular y Responsabilidad Civil Patronal) o aquellos estructurados sobre la base de participaciones o contribuciones a otros seguros o esquemas de auto-seguro contratados y/o establecidos por EPV, los Acreedores del Contratante o cualquier otra persona, relacionada o no con el Contrato. (b) Sin perjuicio del contenido y efectos que tengan las disposiciones y/o cláusulas a las que se refiere la Sección Trece.Cuatro (a) anterior, las pólizas deben contener una renuncia expresa a ejercer cualquier acción o derecho que pudiesen llegar a tener los aseguradores para subrogarse y/o repetir por lo que hayan debido pagar con cargo a las mismas, en contra de EPV y/o sus Filiales y/o coligadas (según se define el término en el artículo ochenta y siete de la Ley Número dieciocho mil cuarenta y seis) y a sus respectivos directores y ejecutivos y/o cualquier otra Persona a quien EPV decida extender los efectos de esta cláusula. (c) Nombrar a EPV y/o sus Filiales y/o coligadas y/o sus respectivos directores y ejecutivos, y/o cualquier otra Persona a quien EPV decida extender los beneficios de esta cláusula, como asegurados adicionales (en el entendido que esta disposición podrá ser extendida con la autorización de EPV a los Acreedores del Contratante y/o a sus respectivas Filiales, directores y ejecutivos, si los Préstamos del



Contratante así lo requieren).(d) Contener una condición particular que especifique que las pólizas no podrán ser canceladas o modificadas antes del término de su vigencia -ni aún en caso del no pago de todo o parte de la prima- sin la aprobación escrita de EPV, o sin que exista un Aviso previo de treinta días, el cual deberá darse mediante carta certificada enviada al domicilio de EPV y/o a cualquier otra persona que deba considerarse como asegurado y/o beneficiario adicional.(e) Impedir cualquier posibilidad de cobrar y/o recolectar bonos, comisiones, contribuciones o pagos adicionales de parte de EPV, los Acreedores del Contratante y/o cualquiera de los otros asegurados adicionales.(f) Impedir que se puedan retener o cuestionar los pagos de las indemnizaciones a que haya lugar bajo las pólizas mencionadas, alegándose la existencia de compensaciones, pagos, reembolsos o ajustes que deban hacerse recíprocamente las Partes, las que se ceñirán a las reglas del propio Contrato.

Sección Trece.Cinco. Certificación de Vigencia de Seguros. En o antes de la Fecha de Entrega, en conformidad con lo indicado en la Sección Dos.Siete, y dentro de los quince días siguientes al inicio de cada Año Contractual, el Contratante deberá entregar a EPV las pólizas de seguros que hubiere contratado de acuerdo a lo dispuesto en la Secciones Trece.Dos, Trece.Tres y Trece.Cuatro, pudiendo aceptarse provisoriamente un Certificado de Cobertura emitido por el apoderado o representante legal de la o las

Compañías de Seguros que hayan asumido los riesgos en los términos, plazos y montos exigidos por este Contrato. El Contratante estará obligado a entregar además toda documentación anexa a las pólizas o certificados de cobertura, tales como endosos de modificación, recibos de pago de primas y cualquier otra constancia que sea necesaria para EPV. Igualmente, el Contratante estará obligado a entregar el documento que acredite fehacientemente la renovación de cada Póliza con, a lo menos, quince días de anticipación a la fecha en que expire su vigencia. **Sección Trece.Seis. Deducibles.** Los deducibles establecidos en las pólizas de seguros, que disminuyan el monto de cualquier indemnización que pague la aseguradora con motivo de un siniestro, deberán ser asumidos íntegramente por el Contratante. En todo caso, el Contratante deberá pagar cualquier otro cargo que se derive de tal siniestro, así como el costo de la prima de rehabilitación del monto asegurado, como consecuencia de un siniestro indemnizado. **Sección Trece.Siete. Otras Disposiciones.** (a) Sin perjuicio de lo establecido en las Sección Trece.Cinco, cada póliza de seguro contendrá una condición particular, en la cual la compañía aseguradora se obliga a entregar a EPV, con a lo menos treinta días de antelación: (i) toda notificación que implique una modificación a los términos y condiciones del seguro; (ii) cancelación anticipada de la póliza; y (iii) fecha de vencimiento



de la vigencia original. (b) Cada póliza de seguro contendrá una condición particular en la que se indique que no se introducirá ningún cambio sin previa autorización escrita de EPV. **Sección Trece.Ocho. Seguros Adicionales.** Durante la vigencia del Contrato, el Contratante obtendrá, mantendrá y pagará cualquier seguro adicional que estime necesario o deseable, a fin de proteger sus intereses, así como los de la Empresa Portuaria Valparaíso. El Contratante deberá designar a EPV como asegurada adicional cada vez que pudiera aparecer comprometida la responsabilidad civil extracontractual de EPV, según la naturaleza de los riesgos a los cuales haya quedado expuesta con motivo de las actividades del Contratante y siempre que se prevea que tales riesgos no estén suficientemente amparados en las pólizas que se encuentren vigentes.

ARTÍCULO CATORCE GARANTIAS. Sección Catorce.Uno.
Garantía de Ejecución de Obras y Garantías de Fiel y Oportuno Cumplimiento de Contrato. (a) En o antes de la Fecha de Firma, el Contratante deberá tomar en un banco que opere en Chile, las boletas de garantía bancaria que se especifican en los párrafos (i) y (ii) siguientes, y entregará los originales a EPV a la Fecha de Firma. La Garantía indicada en el párrafo (iii) siguiente, en cambio, sólo deberá ser entregada a la Empresa Portuaria al momento en que ésta efectúe al Contratante la entrega total o parcial del Área Inicial de Concesión o del Área de Arrendamiento, en conformidad a la Sección Dos.Siete, y como requisito

para proceder a dicha entrega. Todas las boletas deberán ser extendidas a nombre de la Empresa Portuaria Valparaíso y pagaderas a la vista (las "Garantías"), y deberán estar vigentes por el plazo que se indica más adelante, estableciéndose que podrán también aceptarse Garantías por un plazo menor del indicado, siempre que tal plazo fuere igual o superior a un año, debiendo en tal caso reemplazarlas oportunamente y de conformidad a las reglas indicadas en la Sección Catorce.Uno(c), hasta el cumplimiento del plazo total exigido. El Contratante por consiguiente tomará: **(i) "Garantías del Pago Estipulado"**: A fin de garantizar el pago de la segunda y tercera cuota del Pago Estipulado el Contratante deberá, en la forma señalada en Anexo E de este Contrato, que se protocoliza conjuntamente con esta escritura y con esta misma fecha, mantener al menos dos Garantías del Pago Estipulado: una, por el monto de **novecientos mil Dólares** con vigencia de a lo menos veintiséis meses contados desde la Fecha de Firma, para garantizar el pago de la segunda cuota del Pago Estipulado, en conformidad a la Sección Nueve.Uno; la otra, por el monto de **quinientos mil Dólares**, con vigencia de a lo menos cuarenta y ocho meses contados desde la Fecha de Firma, para garantizar el pago de la tercera cuota del Pago Estipulado, en conformidad a la Sección Nueve.Uno. Ambas Garantías consisten en una o más boletas bancarias de garantía, emitidas por un banco que



opero legalmente en Chile, con sucursal en la plaza de Valparaíso o Santiago, extendidas a favor de "Empresa Portuaria Valparaíso", pagaderas a la vista y en Pesos, debiendo ser entregada a la Fecha de Firma del Contrato. **(ii) "Garantías de Fiel y Oportuno Cumplimiento de Contrato"**: El Contratante deberá, en la forma señalada en Anexo C de este Contrato, que se protocoliza conjuntamente con esta escritura y con esta misma fecha, mantener una Garantía de Fiel y Oportuno Cumplimiento del Contrato por todo el Plazo del Contrato más ciento ochenta días, o para el caso de existir litigios pendientes al final de tal período, esta Garantía deberá permanecer vigente hasta los ciento veinte días inmediatamente siguientes de encontrarse ejecutoriada la sentencia que pone fin al litigio en cuestión. Esta Garantía consistirá en cuatro boletas bancarias de garantía, emitidas por un banco que opere legalmente en Chile, con sucursal en la plaza de Valparaíso o Santiago, extendidas a favor de "Empresa Portuaria Valparaíso", pagaderas a la vista y en Pesos, para garantizar el fiel cumplimiento del Contrato del Proyecto Puerto Barón del Puerto de Valparaíso. El monto de cada boleta será equivalente a tres veces el Monto Mínimo Mensual determinado para el primer día del Año Contractual respectivo. Para el primer año cada boleta bancaria será igual a la suma del equivalente en Pesos de tres veces la cantidad que resulte de sumar **tres mil trescientos sesenta dólares más cero coma cincuenta y cinco dólares** por la superficie del

Área Inicial de Concesión y del Área de Arrendamiento (medidas en metros cuadrados) más el Pago Adicional Mensual, en caso que lo hubiere, y deberán ser entregadas a la Fecha de Firma del Contrato. Para los demás Años Contractuales el cálculo se hará dentro de los diez primeros días de su inicio. Dentro de los treinta días inmediatamente siguientes al cálculo de los pagos que se deben efectuar conforme a la Sección Nueve.Dos para cada Año Contractual, el Contratante aumentará o mantendrá según corresponda, el valor de cada una de las cuatro Garantías de Fiel y Oportuno Cumplimiento de Contrato para que el monto de cada una de ellas corresponda al señalado en este párrafo Catorce.Uno (a) (ii). El Contratante deberá proceder a la renovación de cada boleta bancaria con treinta días de anticipación a la fecha de su vencimiento. Si durante el período del Contrato, la Empresa hiciere efectiva alguna de las boletas bancarias, a fin de pagar obligaciones del Contratante, este último deberá entregar una nueva boleta bancaria, extendida bajo las mismas condiciones de la original, dentro del plazo de diez días contados desde el día en que se hizo efectiva la boleta original. Inmediatamente que dichas boletas de garantía hayan sido reemplazadas, EPV devolverá al Contratante (sin intereses) el monto cobrado de las Garantías de Fiel y Oportuno Cumplimiento de Contrato que exceda la cantidad necesaria para cubrir la obligación no cumplida por el Contratante. El Contratante mantendrá



siempre vigentes las cuatro Garantías de Fiel y Oportuno Cumplimiento de Contrato. En el evento que el Contratante no cumpla en todo o parte las obligaciones de pago establecidas en el artículo nueve, el monto total de una o todas las Garantías se hará efectivo en un solo pago, sin importar si tal incumplimiento está sometido a la resolución de controversias prevista en el artículo Veinte. (iii) **"Garantía de Habilitación Obras Plan de Exigencias Mínimas"**: La Garantía de Habilitación Obras Plan de Exigencias Mínimas se constituye de cinco boletas bancarias de garantía, cada una por una suma de al menos **diez mil Unidades de Fomento**, pagaderas a la vista y en Pesos a EPV y con una vigencia mínima de dos años desde la fecha de Firma, la cual el Contratante, en conformidad con lo indicado más adelante, deberá renovar oportunamente a fin de mantener vigente estas Garantías de Habilitación Obras Plan de Exigencias Mínimas mientras no haya obtenido la Recepción Definitiva de las Obras Obligatorias. Esta Garantía deberá ser extendida en la forma señalada en Anexo D de este Contrato, que se protocoliza conjuntamente con esta escritura y con esta misma fecha, para asegurar el cumplimiento de la obligación del Contratante de construir y habilitar en forma íntegra y oportuna todas las Obras Obligatorias señaladas en el Plan de Exigencias Mínimas, y en especial el pago de las multas que para estos efectos se estipulan en el presente Contrato, sin perjuicio del derecho de la Empresa Portuaria a

exigir el cumplimiento de las correspondientes obligaciones. En el evento que las boletas que constituyen la Garantía de Habilitación Obras Plan de Exigencia Mínimas no fueren ejecutadas, ellas serán devueltas al Contratante en conformidad con las siguientes disposiciones: (w) La primera boleta de Garantía por **diez mil Unidades de Fomento**, cuando el Contratante obtenga la Aprobación Definitiva del quince por ciento de las obras, conforme a lo señalado en la Sección Seis.Veintiocho. (x) La segunda boleta de Garantía por **diez mil Unidades de Fomento**, cuando el Contratante obtenga la Aprobación Definitiva del Veinticinco por ciento de las obras, siempre y cuando dicha Aprobación Definitiva incluya al menos una de las dos plazas exigidas por el Plan de Exigencias Mínimas, conforme a lo señalado en la Sección Seis.Veintiocho.(y) La tercera boleta de Garantía por **diez mil Unidades de Fomento**, cuando el Contratante obtenga la Aprobación Definitiva del setenta por ciento de las obras, conforme a lo señalado en la Sección Seis.Veintiocho. (z) La cuarta y quinta boletas de Garantía, cada una por **diez mil Unidades de Fomento**, cuando el Contratante obtenga la Aprobación Definitiva del cien por ciento de las obras, conforme a lo señalado en la Sección Seis.Veintiocho. (b) Las Garantías referidas en (i), (ii) y (iii) anteriores también responderán por obligaciones que resulten de una sentencia de primera instancia que condene al Contratante a efectuar un



pago a EPV, así como de aquellas obligaciones de pago que resulten de multas cursadas de conformidad al presente Contrato y especialmente en conformidad con el artículo Diez, que no hayan sido pagadas por el Contratante en tiempo y forma, sin importar si tal incumplimiento está sometido al mecanismo de resolución de controversias previsto en el artículo Veinte, como también por los gastos que EPV haya tenido que desembolsar en conformidad con las Secciones Tres.Uno (c), Seis.Nueve (d), Diez.Uno (b) o Dieciséis.Tres (i). (c) En el evento que alguna de las Garantías expire o pudiere expirar antes del término del respectivo período de duración, especificado en esta Sección Catorce.Uno (en particular, respecto de la Garantía de Habilitación Obras Plan de Exigencias Mínimas, en el caso que tuviere lugar la situación de excepción prevista en la Sección Seis.Veintiocho (ii)), el Contratante deberá reemplazar tal Garantía al menos con treinta días de antelación con otras Garantías del Pago Estipulado, Garantías de Fiel y Oportuno Cumplimiento o Garantía de Habilitación Obras Plan de Exigencias Mínimas, según sea el caso, en la forma exacta en que se indica en el Anexo C, D o E del presente Contrato, según sea el caso, que se protocolizan conjuntamente con esta escritura y con esta misma fecha, todo en conformidad a esta Sección Catorce.Uno; entendiéndose que, en el evento que el Contratante no reemplace tales Garantías antes del plazo treinta días, EPV tendrá el derecho de hacer efectivo el monto total de

esa Garantía. En el evento que EPV haga efectiva cualquiera de las Garantías en atención únicamente a la razón antes señalada, EPV devolverá la totalidad de los fondos retirados (sin intereses) al Contratante, contra recibo de la Garantía de reemplazo. **Sección Catorce.Dos. Reemplazo de las Garantías.** Si en algún momento la Garantía es extendida por (i) un Banco chileno, cuya clasificación crediticia por deudas de largo plazo no garantizadas cae a menos que "BBB+" o a la clasificación equivalente efectuada por una agencia de clasificación crediticia reconocida en Chile y aprobada por la Superintendencia de Seguros y Valores, o (ii) un banco extranjero que opere en Chile, cuya clasificación crediticia por deudas de largo plazo no garantizadas cae a menos que "A" o la clasificación equivalente efectuada por una Agencia de Clasificación de Riesgo Internacionalmente Reconocida, el Contratante deberá reemplazar tal Garantía en el plazo de diez días contados desde la fecha de cambio de la referida clasificación crediticia, con una Garantía emitida por un banco que cumpla con tales requerimientos de clasificación.

ARTÍCULO QUINCE CAUSALES DE INCUMPLIMIENTO, TERMINO POR INCUMPLIMIENTO, INTERVENCIÓN DE EPV.

Sección Quince.Uno. Causales de Incumplimiento del Contratante. Las siguientes circunstancias constituirán causales de incumplimiento por parte del Contratante, a menos que tal circunstancia sea



causada únicamente por un Evento de Fuerza Mayor o por la violación, por parte de EPV, de las obligaciones que este Contrato le impone ("Causal de Incumplimiento del Contratante"): (a) Incumplimiento del Contratante en el pago íntegro u oportuno de tres cuotas consecutivas del Canon y Renta Mensual, o el no pago íntegro u oportuno de diez cuotas del Canon y Renta Mensual, consecutivas o no. (b) Cesión o prenda, por parte del Contratante, de este Contrato, sus derechos aquí estipulados en este Contrato o los ingresos recibidos de la operación del Área de Concesión o del Área de arrendamiento, transgrediendo los términos de este Contrato. (c) Incumplimiento de la Sección Seis.Dos. (b) o Seis.Dos(c). (d) Incumplimiento, por parte del Contratante, de su obligación de renovar, reemplazar y/o aumentar cualquiera de las Garantías, conforme los términos del artículo Catorce. (e) Si ocurre un evento de incumplimiento exigible y no subsanado en tiempo y forma respecto a cualquier Préstamo del Contratante a sus Acreedores Principales, según éstos se definen en la Sección Quince.Cinco (a). (f) Inicio de un proceso de quiebra, liquidación o proceso similar por parte del Contratante; (g) Transcurso de ciento veinte días contados desde el momento en que una Persona distinta del Contratante, da inicio a los procesos referidos en el párrafo (f) anterior contra el Contratante, a menos que la petición de inicio del proceso sea recurrida dentro de plazo, y los procesos sean desestimados o efectivamente sean suspendidos

dentro de ese período de ciento veinte días. (h) La no construcción y habilitación de los Porcentajes de Ejecución de Obras Obligatorias, en los términos, plazos y condiciones establecidos en el presente Contrato y en el Plan de Exigencias Mínimas, más las eventuales prórrogas que hubieren tenido lugar conforme lo previsto en la Sección Seis.Veintiocho (ii). (i) La entrega de información maliciosamente falsa o incompleta en dos o más oportunidades. (j) Que el Contratante no cumpla o no ejecute cualquiera de las obligaciones significativas estipuladas en el presente Contrato, que no estén contempladas en los párrafos (a) hasta (i) anteriores y además: (i) que el Contratante no dé inicio, y diligentemente lleve a cabo, actos destinados a subsanar tal incumplimiento dentro del plazo de treinta días siguientes a la Notificación al Contratante, efectuada por EPV, para subsanar dicho incumplimiento, o (ii) que a pesar de intentar en forma diligente subsanar tal incumplimiento, éste continúe por un período de noventa días siguientes a la Notificación. **Sección Quince.Dos. Causales de Incumplimiento de EPV.** Las siguientes circunstancias constituirán una Causal de Incumplimiento de EPV, a menos que tales circunstancias sean causadas únicamente por un Evento de Fuerza Mayor, o por el incumplimiento por parte del Contratante de sus obligaciones contenidas en este Contrato ("Causal de Incumplimiento de EPV"):

(a) Inicio por parte de EPV o por cualquier



autoridad chilena de un proceso por insolvencia, quiebra, liquidación o similar de EPV;

(b) Incumplimiento de EPV en hacer un pago adeudado al Contratante, conforme a este Contrato y siempre que dicho incumplimiento continúe durante los ciento ochenta días siguientes a la Notificación a EPV, por parte del Contratante para subsanar dicho incumplimiento;

(c) Que EPV no cumpla o no ejecute cualquiera de las obligaciones significativas que contempla el presente Contrato, y que no estén contempladas en los párrafos (a) y (b) anteriores y que:

(i) EPV no inicie ni prosiga diligentemente con las acciones destinadas a remediar el incumplimiento dentro de los treinta días siguientes a la Notificación que haya practicado el Contratante a EPV con el objeto de subsanar tal incumplimiento o (ii) no obstante tal diligente intento de subsanar el incumplimiento, éste continúe por un período de noventa días siguientes a tal Notificación.

Sección Quince.Tres. Notificación de Término. De acuerdo con la Sección Quince.Cuatro, si hubiere ocurrido una Causal de Incumplimiento y ésta no se hubiere subsanado, la Parte que no ha incurrido en incumplimiento, tendrá derecho a poner término a este Contrato, a través del envío de una Notificación de Término, sin perjuicio de cualquier derecho o recurso que le otorguen las Normas Legales aplicables. Tal Notificación de Término describirá detalladamente los hechos que constituyen la Causal de Incumplimiento en que se incurrió, y especificará la Fecha de Término,

que no será menor a noventa ni mayor a ciento ochenta días contados desde la fecha de tal Notificación; entendiéndose, sin embargo, que si la Notificación de Término especifica una Causal de Incumplimiento contemplada en la Sección Quince.Uno(g), podrá especificar una Fecha de Término inmediato; entendiéndose además que, si la Notificación de Término especifica una Causal de Incumplimiento contemplada en la Sección Quince.Uno (f), este Contrato terminará automáticamente. Sujeto a lo previsto en la Sección Quince.Cuatro, salvo cualquier decisión de un árbitro debidamente designado conforme al artículo Veinte o salvo cualquier acuerdo contrario establecido entre las Partes, este Contrato terminará en la Fecha de Término especificada en la Notificación de Término. Mientras se haga efectiva la terminación del Contrato en conformidad con la Notificación de Término, las Partes continuarán dando cumplimiento a las obligaciones que les impone este Contrato. **Sección Quince.Cuatro. Derechos de los Acreedores para Subsana.** (a) Antes de la Notificación de Término, por la cual EPV ejerza sus derechos para terminar este Contrato, conforme a la Sección Quince.Tres, los Acreedores del Contratante que actuando conjuntamente tengan más de **un millón de Dólares** por concepto de capital adeudado en Préstamos al Contratante ("Acreedores Principales"), excepto en el caso de una Causal de Incumplimiento del Contratante contemplado en la Sección Quince.Uno(f) o



Quince.Uno(g), tendrán el derecho a subsanar tal Causal de Incumplimiento del Contratante, o facilitar que el Contratante asuma sus derechos y obligaciones aquí contemplados, de acuerdo con la Sección Quince.Cuatro(b)(ii), y los derechos de EPV para terminar este Contrato, quedarán suspendidos durante el período de tiempo que tome a los Acreedores Principales en ejercer tal derecho de subsanar, dentro del período de tiempo referido más adelante.

(b) Una vez efectuada la Notificación de Término y mientras se mantenga la misma Causal de Incumplimiento que dio lugar a la Notificación de Término, los Acreedores Principales, si las condiciones establecidas en los Préstamos al Contratante así se lo permiten, podrán pero no estarán obligados: (i) antes de la Fecha de Término especificada en la Notificación de Término, dar inicio diligentemente a acciones destinadas a subsanar la Causal de Incumplimiento del Contratante que se encuentre pendiente; o (ii) los Acreedores Principales garantizados con una cesión condicional de este Contrato podrán antes de la Fecha de Término del Contrato indicada en la Notificación de Término (a menos que ocurra una Causal de Incumplimiento del Contratante según la Sección Quince.Uno(f) o Quince.Uno(g), con respecto a los Acreedores del Contratante) obligar al Contratante a que transfiera los derechos y obligaciones que le impone el presente Contrato, en los siguientes términos: (x) designar un Contratante reemplazante (el cual deberá cumplir los

requerimientos establecidos en la Ley número diecinueve mil quinientos cuarenta y dos y en la Sección Diecinueve.Uno (a))dentro de los sesenta días siguientes a la fecha de la Notificación de Término; (y) obtener todas las Autorizaciones Gubernamentales o transferir las Autorizaciones Gubernamentales al Contratante reemplazante, hasta donde lo permitan las Normas Legales aplicables; y (z) hacer que el Contratante reemplazante acepte cumplir en todos sus términos con las condiciones de este Contrato, mediante una declaración escrita satisfactoria para EPV, y prever garantías razonablemente satisfactorias para EPV con respecto de su capacidad para subsanar en forma inmediata todas las Causales de Incumplimiento del Contratante y el cumplimiento de este Contrato. **Sección Quince.Cinco. Intervención de EPV.** (a) En cualquier momento después que se haya efectuado por EPV una Notificación de Término, según la Sección Quince.Tres y en cualquier momento después que haya ocurrido la Causal de Incumplimiento del Contratante según la Sección Quince.Uno(g), ya sea que los Acreedores Principales hayan o no hayan ejercido su derecho a subsanar conforme a la Sección Quince.Cuatro, EPV o su representante tendrá el derecho, pero no la obligación, de intervenir, tomar posesión, y/u operar el Contrato, todos los activos del Contratante, y todos los Equipos Arrendados, en nombre y por cuenta del Contratante. Mientras dure el período en que EPV



ejerza su derecho de intervenir, tomar posesión de, y/u operar el Contrato, todos los activos del mismo y todos los Equipos Arrendados, conforme a esta Sección Quince.Cinco, EPV cooperará con los Acreedores Principales, hasta cuando dichos Acreedores Principales ejerzan o intenten ejercer sus derechos para subsanar una Causal de Incumplimiento del Contratante conforme a la Sección Quince.Cuatro.

(b) Si EPV decide ejercer su derecho de intervenir, conforme a la Sección Quince.Cinco(a) anterior, EPV hará esfuerzos razonables para operar y mantener el Área de Proyecto, los activos del Contratante y los Equipos Arrendados, de acuerdo con los estándares establecidos en el presente Contrato; entendiéndose que, EPV no estará obligada a asumir los Préstamos al Contratante y no será responsable ante los Acreedores del Contratante por los pagos que se les adeuden, ni tendrá responsabilidad alguna con el Contratante o terceros (inclusive con los Usuarios), a excepción en caso de mala fe, negligencia grave o dolo de EPV en el ejercicio de sus derechos, conforme a la Sección Quince.Cinco(a) anterior. EPV podrá cobrar al Contratante cualquier monto que estime razonable por los servicios prestados bajo esta Sección Quince.Cinco. Durante cualquier período en el cual EPV esté ejerciendo sus derechos conforme a la Sección Quince.Cinco (a), EPV recibirá el pago de las sumas que corresponda de parte de los Usuarios y deberá aplicarlos al pago de los gastos de operación, Préstamos al Contratante y sus propios honorarios,

según se contempla en esta Sección Quince.Cinco(b) de la manera y con la prioridad que estime apropiado de tiempo en tiempo. ARTÍCULO DIECISEIS TERMINO;

RESTITUCION. Sección Dieciséis.Uno. Expiración;

Término. (a) Este Contrato terminará con el cumplimiento del Plazo, en el trigésimo aniversario de la Fecha de Entrega (la "Fecha de Expiración").

(b) Este Contrato terminará antes de la Fecha de Expiración, al momento de ocurrir cualquiera de lo siguiente: (i) cumplimiento del plazo indicado en la Notificación de Término, conforme a la Sección Quince.Tres; (ii) la Fecha de Término estipulada en una escritura pública, que evidencie el mutuo acuerdo de las Partes en terminar el Contrato en la fecha señalada en tal escritura; (iii)noventa días después de una Notificación de Término, en virtud de un Evento de Fuerza mayor, conforme a lo indicado en la Sección Dieciocho.Cuatro; (iv)la ocurrencia del evento descrito en Sección Quince.Uno(f); (c)Término anticipado del Contrato, en conformidad a la Sección Dos.Siete(c), por el ejercicio por parte del Contratante de su derecho a poner término al Contrato, dentro de los treinta días siguientes al cumplimiento del plazo de dos años contados desde la Fecha de Firma del Contrato; basado en el hecho de haber transcurrido más de dos años contados desde la Fecha de Firma del Contrato, sin que la Empresa Portuaria le hubiere hecho entrega de la totalidad del Área Inicial de Concesión y del Área de



Arrendamiento. El ejercicio del derecho del Contratante a poner término anticipado al Contrato, en conformidad con el presente párrafo (c), estará regido por las siguientes reglas: (i) Dentro del plazo señalado, el Contratante deberá enviar a EPV una Notificación de Término, Notificación que también deberá ser suscrita por los Acreedores Principales del Contratante señalados en la Sección Quince. Cuatro. Tal Notificación de Término describirá detalladamente los hechos y circunstancias que a juicio del Contratante constituyen la causal invocada, especificando la Fecha de Término, que no será menor a noventa días contados desde la fecha de tal Notificación de Término. (ii) EPV tendrá un plazo de treinta días contados desde la recepción de tal Notificación de Término para examinar si los hechos y circunstancias señalados en la Notificación de Término constituyen la causal que hace procedente el término anticipado, y manifestar su conformidad o disconformidad con ella. En caso que EPV nada diga dentro de dicho plazo se entenderá que rechaza la Notificación de Término. (iii) En caso que la Empresa Portuaria aceptare la referida Notificación de Término, el Contrato terminará en la fecha indicada en dicha Notificación. (iv) En caso que EPV no aceptare, o se entienda que no aceptare, la Notificación de Término entregada por el Contratante fundada en la causal arriba señalada, el Contratante podrá someter el conocimiento y resolución de la controversia al mecanismo de arbitraje a que se

refiere la Sección Veinte.Tres, estableciéndose que mientras se resuelve la controversia las obligaciones del Contrato permanecerán plenamente vigentes. (v) Restituciones mutuas: Una vez aceptado o decretado el término anticipado del Contrato, el Contratante deberá restituir a EPV el Área de Proyecto dentro del plazo señalado en la Notificación de Término. La Empresa Portuaria, por su parte será únicamente obligada a reembolsar al Contratante las siguientes sumas: (i) la suma correspondiente al Pago Estipulado que el Contratante haya pagado a EPV; (ii) las demás cantidades que hubiere percibido de éste de acuerdo a lo estipulado en el artículo Nueve, salvo aquellas que se hubieren devengado por la venta de terrenos a que se refiere la Sección Dos.Cinco. El reembolso se efectuará en el plazo máximo de doce meses siguientes a la fecha de la restitución del Área de Proyecto; y (iii) El Pago de Compensación por aquellas obras que hubiere ejecutado en conformidad con el presente Contrato. (vi) Renuncia a otras acciones: Para el caso que el Contratante ejerza su derecho a solicitar el término anticipado del Contrato en conformidad a esta Sección Dieciséis.Uno(c), el Contratante renuncia desde ya a ejercer cualquier otra acción en contra de la Empresa Portuaria, a título de indemnización de perjuicios o por cualquier otro concepto, dejándose constancia que dicha renuncia ha sido determinante para el otorgamiento al Contratante del derecho al término anticipado del Contrato. (d) Término Anticipado



del Contrato por No Obtención Permisos Construcción:
Entre el décimotercer mes siguiente a la Fecha de Firma y el vigésimo cuarto mes siguiente a la Fecha de Firma, (plazo que de común acuerdo podrá ser prorrogado por las Partes, y que en todo caso podrá prorrogarse automáticamente por una sola vez a solicitud del Contratante y por un período máximo de doce meses el Contrato podrá terminar por la decisión del Contratante de ponerle término anticipadamente, la que únicamente podrá fundarse en la circunstancia de que el Contratante no haya podido obtener durante dicho período los permisos de construcción o municipales necesarios para ejecutar el desarrollo de su proyecto principal en el Área de Concesión y Área de Arrendamiento, en términos aproximadamente similares a los que hubiere indicado en el documento denominado Plan de Negocios Referencial que el Adjudicatario hubiere acompañado a su Oferta. La procedencia y el ejercicio de este derecho estará sujeto además a las siguientes reglas: (i) Requisitos copulativos: El derecho a solicitar el término anticipado procederá siempre que se hubieren cumplido además los siguientes requisitos copulativos: (A) que habiendo presentado en tiempo y forma las correspondientes solicitudes, la imposibilidad de obtener dichos permisos de construcción estuviere fundada en supuestas restricciones objetivas y generalmente aplicables derivadas del plan regulador comunal de la ciudad de Valparaíso, dejándose constancia que dentro de este concepto se incluirán

las condiciones contenidas en el documento denominado "Ficha de Intervención Bodega Simón Bolívar" a que hace referencia dicho Plan Regulador. (B) que en el documento denominado Plan de Negocios Referencial que el Adjudicatario debió acompañar a su Oferta se hubieren acompañado imágenes referenciales y/o descripciones del proyecto a desarrollar en el Área de Proyecto. En dicho Plan de Negocios Referencial deberá indicarse además, de modo expreso y taxativo, en forma escrita y con imágenes, los aspectos de su proyecto que son incompatibles con las condiciones contenidas en el plan regulador comunal vigente a la fecha de presentación de Ofertas, señalando asimismo de modo expreso y taxativo las modificaciones consecuenciales del plan regulador comunal actualmente vigente que el Contratante pudiere requerir para llevar a cabo el proyecto descrito en el Plan de Negocios Referencial. Se deja expresa constancia que los referidos aspectos incompatibles y las modificaciones consecuenciales al plan regulador sólo se pueden referir a los aspectos descritos en el Anexo H de este Contrato, que se protocoliza conjuntamente con esta escritura y con esta misma fecha y a aspectos adicionales que sean consecuencia directa de las modificaciones previstas en el referido Anexo H. (C) que, tratándose de aquellos aspectos descritos en el mencionado Anexo H, el Contratante hubiere realizado en forma coordinada con EPV esfuerzos razonables para colaborar o apoyar las



gestiones que se realicen para obtener la modificación del Plan Regulador Comunal. (D) que el Contratante no haya solicitado la entrega, total o parcial, del Área Inicial de Concesión o el Área de Arrendamiento. De esta manera, por el solo hecho que el Contratante requiera la entrega total o parcial del Área Inicial de Concesión o el Área de Arrendamiento en conformidad a la Sección Dos.Siete. se extinguirá la opción del Contratante de poner término al Contrato de conformidad a esta Sección Dieciséis.Uno(d).(ii)Ejercicio del derecho: El ejercicio de este derecho del Contratante al término anticipado del Contrato estará regido por las siguientes reglas: (A) Dentro de los plazos arriba señalados, el Contratante deberá enviar a EPV una Notificación de Término, Notificación que también deberá ser suscrita por los Acreedores Principales del Contratante señalados en la Sección Quince.Cuatro. Tal Notificación de Término describirá detalladamente los hechos y circunstancias que a juicio del Contratante constituyen la causal invocada, especificando la fecha de término, que no será menor a noventa días contados desde la fecha de tal Notificación. (B)La Empresa Portuaria tendrá un plazo de treinta días contados desde la recepción de tal Notificación de Termino para examinar si los hechos y circunstancias señalados en la Notificación de Término constituyen la causal que hace procedente el término anticipado, y manifestar su conformidad o disconformidad con ella. En caso que la Empresa

Portuaria nada diga dentro de dicho plazo se entenderá que rechaza la Notificación de Término.

(C) En caso que la Empresa Portuaria aceptare la referida Notificación de Término, el Contrato terminará en la fecha indicada en dicha Notificación.

(D) En caso que la Empresa Portuaria no aceptare, o se entienda que no aceptare, la Notificación de Término entregada por el Contratante fundada en la causal arriba señalada, el Contratante podrá someter el conocimiento y resolución de la controversia al mecanismo de arbitraje a que se refiere la Sección Veinte.Tres estableciéndose que mientras se resuelve la controversia las obligaciones correspondientes del Contrato permanecerán plenamente vigentes. (E)

Restituciones mutuas: Una vez aceptado o decretado el término anticipado del Contrato, la Empresa Portuaria no estará obligada a reembolsar al Contratante suma alguna. Las partes están de acuerdo en que las sumas que como consecuencia de lo anterior sean retenidas por la Empresa Portuaria quedarán en su poder a título de indemnización de los costos y gastos que ha soportado durante el proceso de licitación y adjudicación del presente Contrato. (F) Renuncia a otras acciones: Para el caso que el Contratante ejerza su derecho a solicitar el término anticipado del Contrato en conformidad a esta Sección Dieciséis.Uno (d), el Contratante renuncia desde ya a ejercer cualquier otra acción en contra de la Empresa Portuaria, (a título de indemnización de perjuicios o



por cualquier otro concepto), dejándose constancia que dicha renuncia ha sido determinante para el otorgamiento al Contratante del derecho al término anticipado del Contrato. **Sección Dieciséis.Dos. Condiciones del Área de Proyecto.** (a) En la Fecha de Término, el Contratante deberá presentar a EPV, tanto el Área de Proyecto como las Obras Obligatorias que el Contratante está obligado a efectuar en cumplimiento del Plan de Exigencias Mínimas en buenas condiciones, libre de todo personal, equipos, materiales, piezas, repuestos, materiales de residuos, desechos, basura e instalaciones temporales y de toda obra, construcción o infraestructura ejecutada por el Contratante en el Área de Proyecto sin que la Empresa Portuaria hubiere ejercido la facultad regulada en la Sección Doce.Tres de aceptar adquirir y compensar obras indicadas en Doce.Tres (iii), a menos que la Empresa Portuaria hubiere aceptado por escrito que no se destruyan todas o algunas de tales obras. En caso que parte o la totalidad del Área de Proyecto, o las Obras Obligatorias estén dañadas o deterioradas, las Partes acordarán el monto que el Contratante deberá pagar para que EPV pueda efectuar las reparaciones razonablemente necesarias de modo de restablecer tales obras a sus buenas condiciones, a menos que EPV haya recibido pagos de seguros por el monto necesario para efectuar tales reparaciones. En el evento que las Partes no puedan alcanzar un acuerdo sobre si una parte o la totalidad del Área de Proyecto o las Obras



Obligatorias, están dañadas o en malas condiciones, o hasta qué punto es necesaria una reparación, cualquiera de las Partes podrá someter la disputa al mecanismo de arbitraje establecido en la Sección Veinte.Tres, sin perjuicio del derecho de EPV a cobrar en cualquier momento la Garantías de Fiel y Oportuno Cumplimiento de Contrato y a efectuar con cargo al Contratante las obras de reparación y mantenimiento que se requieran para mantener el Área de Proyecto y las Obras Obligatorias en óptimas condiciones. (b) Sin limitar los derechos de EPV para inspeccionar en forma rutinaria el Área de Proyecto y las obras, construcciones e infraestructura ejecutada por el Contratante, conforme a la Sección Seis.Veinticuatro, no más allá de un año antes del término del Plazo o una vez efectuada una Notificación de Término, EPV tendrá el derecho de requerir al Contratante, y éste estará obligado a hacerlo, que adopte las medidas que EPV señale, que sean razonablemente necesarias para asegurar que a la expiración del Plazo sea transferida a EPV en buenas condiciones de funcionamiento, el Área de Proyecto y su infraestructura. **Sección Dieciséis.Tres. Efectos del Término.** (a) A la Fecha de Término y sin perjuicio de lo indicado en la Sección Veintiuno.Seis y de la obligación del Contratante de pagar a EPV todas las sumas devengadas durante la vigencia del Contrato; todos los derechos, obligaciones y atribuciones otorgados por el presente Contrato al



Contratante, terminarán en forma automática; entendiéndose, sin embargo, que el Contratante mantendrá todas las responsabilidades, y, salvo lo dispuesto en la Sección Quince.Cinco (b), tendrá derecho a recibir y a retener todos los ingresos netos, que surjan de la operación de la Concesión y del Arrendamiento, que estuviere desarrollando antes de la Fecha de Término. (b) A la Fecha de Término, el Área de Proyecto, las Obras Obligatorias, las redes de suministro y los derechos que posee o controla el Contratante, que son necesarios o útiles para la operación continua del Área de Proyecto, serán transferidas inmediatamente a EPV, libre de Gravámenes, excluyendo los Gravámenes de menor importancia que surjan del curso ordinario del negocio, cuya existencia, ya sea individual o en conjunto, no afecte el uso y operación de la propiedad objeto de éste, en concordancia con prácticas pasadas. (c) En conformidad a lo previsto en el artículo doce, la Empresa Portuaria compensará al Contratante (el "Pago de Compensación") por todas aquellas obras, construcciones e infraestructura que hubieren sido ejecutadas por el Contratante en el Área de Concesión o en el Área de Arrendamiento y que en conformidad con la Sección Doce.Tres no fueren Obras Excluidas. Para estos efectos se aplicarán las siguientes reglas y procedimientos: (i) En caso de que al término del Contrato se hubiere licitado y otorgado, sin solución de continuidad, una nueva concesión y/o arrendamiento (licitación en la que

podrá participar el Contratante), se aplicará la siguiente fórmula para determinar el Pago de Compensación: $\text{Pago de Compensación}(i) = \text{Mín} \{ \text{Tas_Const; Monto Máximo} \}$. Donde la compensación por las Obras Incluidas que debe pagar EPV al Contratante se determina como el **monto mínimo** entre los siguientes valores: A) el valor de **tasación** de las Obras Incluidas, "Tas-Const", valor que corresponderá al costo de reposición del bien, descontado el tiempo de uso, y considerando la vida útil restante y el estado de conservación. Para estos efectos se seguirá el procedimiento de tasación señalado en el párrafo (d) de esta Sección Dieciséis.Tres, y B)Un **monto máximo** ("Monto Máximo"), que corresponderá al producto del promedio de los pagos mensuales realizados a EPV por concepto de "Canon y Renta Mensual por las Obras Incluidas" de los setenta y dos Meses Calendarios anteriores al último Mes Calendario en que se encuentre vigente el Contrato multiplicado por el factor ciento veinte. Sólo para los efectos de esta letra B),el "Canon y Renta Mensual por las Obras Incluidas" se calculará según las mismas reglas establecidas en las secciones Nueve.Dos y Nueve.Tres a)pero únicamente se considerarán los establecimientos situados al interior de las Obras Incluidas. (ii)En caso de que al término del Contrato EPV hubiere optado por proceder a la venta total de los terrenos que comprenda el Área de Concesión y el Área de Arrendamiento, así como las Obras Incluidas.



entonces el Pago de Compensación se determinará de acuerdo a la siguiente fórmula: Pago de Compensación(ii) = Min {VE x Tas Const./Tas compl.; Monto Máximo}. Donde, VE es el total del valor de enajenación obtenido por EPV en la venta de los terrenos, incluidas todas las obras y construcciones ejecutadas en ellos; Tas Const., tendrá el mismo significado que en el párrafo (i) (A) precedente y Tas_compl. es el monto de la tasación de todos los activos de la Concesión y del Arrendamiento, tanto terreno, como Obras Incluidas y Obras Excluidas que subsistan; estableciéndose que para determinar esta tasación se empleará el mismo procedimiento contenido en el párrafo (d) de esta Sección Dieciséis.Tres. Monto Máximo tendrá el mismo significado que en el párrafo (i) (B) precedente.(iii) En caso de que al término del Contrato EPV no optare por ninguna de las alternativas referidas en (i) y (ii) anteriores, entonces el Pago de Compensación se determinará aplicando las reglas contenidas en el párrafo (i). (iv) Las reglas establecidas en i), ii) y iii) precedentes serán también aplicables, en la forma que corresponda, en el caso en que la Empresa Portuaria decida vender una parte del Área de Concesión o del Área de Arrendamiento y concesionar y/o arrendar u adoptar cualquier otra alternativa respecto de otra parte de las mismas. (d) Para los efectos de establecer el o los **valor(es) de tasación** a que se refiere la Sección Dieciséis.Tres (c) precedente, se empleará el siguiente procedimiento: (i) Sesenta días

antes de la Fecha de Término, si ésta pudo ser prevista con una anticipación igual o mayor a dicho plazo, o en los treinta días siguientes a la Fecha de Término en caso contrario, EPV y el Contratante propondrán a la otra Parte, cada uno separadamente pero en un mismo acto, una lista de al menos cinco tasadores con domicilio u oficina en Chile (personas naturales o jurídicas), lista en la cual los nombres propuestos se indicarán por orden de preferencia, numerados del uno al cinco. Para estos efectos, las Partes se reunirán ante la presencia de un Notario Público quien levantará acta de lo obrado. (ii) De las listas presentadas por las Partes se designarán dos tasadores, según las siguientes reglas: A) Se designarán los dos tasadores que hayan sido propuestos en común en ambas listas; si hay un sólo nombre en común, éste se tendrá por designado y para designar el segundo se estará a la regla indicada en el párrafo (C) siguiente. B) Si en las listas hay más de dos nombres comunes, se designarán los dos tasadores que obtengan el puntaje más bajo, considerando la suma del número de preferencia asignado a cada candidato en ambas listas. En caso de empate se aplicará el procedimiento señalado en la letra C) siguiente. C) Si en las listas hay menos de dos nombres en común o se produce empate, las Partes tendrán un plazo de cinco días hábiles para nombrar de mutuo acuerdo al o los tasadores faltantes. Si dentro de ese plazo no se produce acuerdo, entonces



cualquiera de las Partes podrá recurrir al Experto Independiente referido en la Sección Veinte.Dos a fin de que éste designe al o los tasadores faltantes. El Experto Independiente no podrá designar a ninguno de los candidatos señalados por las Partes en sus respectivas listas. (iii) Los dos tasadores así designados procederán en forma independiente a realizar sus respectivas tasaciones. Para desarrollar su labor, cada uno de los tasadores podrá sostener reuniones técnicas con las Partes, pero a ellas deberán ser invitadas ambas Partes con una anticipación razonable. (iv) Cada uno de los informes de tasación deberá estar concluido en el plazo de treinta días siguientes a la fecha de la designación del último tasador, y en él cada tasador designado deberá indicar, pura y simplemente, un solo valor para cada tipo de tasación, según haya sido el objeto de ésta de acuerdo a la Sección Dieciséis.Tres (c). Dos originales de cada informe serán firmados ante Notario, declarando el tasador que se constituye responsable de las apreciaciones contenidas en el informe. Ambos informes se entregarán simultáneamente a ambas Partes, en reunión que se celebrará bajo la presencia de un Notario Público, que levantará un acta de lo obrado. (v) **El valor de tasación** para todos los efectos previstos en la Sección Dieciséis.Tres (c) será igual al promedio de ambos valores de tasación entregados por cada uno de los tasadores, a menos que la diferencia de valor entre ambas tasaciones sea superior a un quince por ciento,

tomando como base el valor de la tasación más alta. Salvo que las Partes acuerden proceder en otra forma, si la diferencia de valor entre ambas tasaciones es superior a un quince por ciento, tomando como base el valor de la tasación más alta, entonces se procederá conforme a lo siguiente: A) las Partes designarán dentro de los diez días siguientes un tercer tasador de común acuerdo; si no hay acuerdo, cualquiera de las Partes podrá recurrir al Experto Independiente señalado en la Sección Veinte.Dos a fin de que éste efectúe la designación. B) El nuevo tasador así designado también efectuará su tasación en forma independiente y podrá sostener reuniones técnicas con las Partes, invitando a ambas Partes con una anticipación razonable, y deberá evacuar su informe en el plazo de veinte días siguiente a su designación, indicando un solo valor de tasación, pura y simplemente. C) De las tres tasaciones practicadas (esto es, las dos primeras más la del tercer tasador) se seleccionarán las dos más cercanas, es decir aquellas en que el valor absoluto de la diferencia entre ambas es menor. De esta manera, el **valor de tasación**, para todos los efectos previstos en la Sección Dieciséis.Tres (c) será igual al promedio de las dos tasaciones así seleccionadas. (vi) Los costos que impliquen todas las tasaciones practicadas serán asumidos por ambas Partes, por mitades. (vii) Las Partes podrán modificar, previo acuerdo escrito, cualquier aspecto formal del



procedimiento indicado en esta Sección Dieciséis.Tres (d). (viii). En el evento que hubiere surgido controversia entre las Partes en cuanto a la terminación del Contrato, o con motivo de la aplicación, interpretación o ejecución de este procedimiento (incluida la falta de colaboración entre las Partes), a requerimiento de cualquiera de las Partes, todo o cualquier parte de este procedimiento podrá ser conducido ante el árbitro señalado en la Sección Veinte.Tres, ya sea que estuviere para entonces designado o que se designare especialmente al efecto; en tal caso la designación de los tasadores se hará por el mismo árbitro en todos los casos en que según las reglas anteriores debe ser efectuada por el Experto Independiente.

(e) En el plazo de ciento ochenta días siguientes a la Fecha de Expiración, y en el evento que la Fecha de Término no coincida con la Fecha de Expiración, un año después de la Fecha de Término, EPV deberá pagar al Contratante una suma igual a (i) cien por ciento del Pago de Compensación, menos (ii) cualquier monto que adeudare el Contratante a EPV a la fecha en que corresponde efectuar el pago. En el evento que el monto resultante del cálculo anterior fuera negativo, el Contratante tendrá que pagar dicho monto a EPV en el mismo plazo de ciento ochenta días señalado al comienzo de esta Sección Dieciséis.Tres (e).

(f) En el plazo de un año contado desde la Fecha de Término (si tal Fecha de Término ocurrió a consecuencia de una Causal de Incumplimiento del Contratante), EPV deberá

pagar al Contratante una suma igual a (i) ochenta por ciento del Pago de Compensación, menos (ii) cualquier monto que adeudare el Contratante a EPV a la fecha en que corresponde efectuar el pago. En el evento que el monto resultante del cálculo anterior fuera negativo, el Contratante tendrá que pagar dicho monto a EPV en el plazo señalado al comienzo de esta Sección Dieciséis.Tres (f). (g) EPV puede compensar sus obligaciones de pago contempladas en la Sección Dieciséis.Tres, con cualquier suma que le adeude el Contratante. (h) En el evento que el Contratante no restituya el Área de Proyecto en la Fecha de Expiración, o en la Fecha de Término si ésta fuere anterior, el Contratante estará obligado a pagar a EPV una multa de **cuatro mil Dólares** por cada día de retardo en dicha entrega, sin perjuicio de las demás medidas legales que pueda tomar EPV. (i) En el evento que el Contratante restituya el Área de Proyecto sin haber retirado o destruido las Obras Excluidas u otros materiales (no teniendo para ello la autorización previa y escrita de EPV), o sin haber adoptado las medidas ambientales, de aseo, higiene y seguridad que sean necesarias y adecuadas, EPV estará desde ya facultada para ejecutar, por sí misma o por medio de un tercero, el retiro o destrucción de las Obras Excluidas y todos los demás actos materiales y jurídicos necesarios para cumplir dicho objetivo; en tal evento el Contratante estará obligado: (i) a reembolsar a EPV los costos y gastos que EPV haya



incurrido o desembolsado para la ejecución de tales medidas, incrementados dichos costos y gastos en un veinte por ciento y (ii) a pagar a EPV una multa de **cuatro mil Dólares** por cada día que EPV haya razonablemente empleado en la implementación de las medidas referidas. **Sección Dieciséis.Cuatro. Nuevo Otorgamiento del Contrato.** Después de la Fecha de Término, EPV tendrá la opción de volver a otorgar otro contrato de concesión, o adoptar otro curso de acción que estime apropiado con respecto del Área de Proyecto, inclusive su enajenación o gravamen. **ARTÍCULO DIECISIETE INDEMNIDAD.** **Sección Diecisiete.Uno. Responsabilidades; Indemnidad.**(a) A excepción de aquellos causados por grave negligencia o dolo del Contratante (o cualquier trabajador, agente o representante de éste), el Contratante no estará sujeto a ninguna responsabilidad, y EPV deberá indemnizar; defender y mantener indemne al Contratante por, cualquier pérdida, daño, reclamo o responsabilidad que provenga del uso u operación, por parte de EPV, del Área de Proyecto antes de la Fecha de Entrega, incluyendo sin limitación cualquier responsabilidad de tipo tributario; entendiéndose que EPV no estará obligada a indemnizar al Contratante por ningún reclamo que exceda el cincuenta por ciento del patrimonio de EPV a la fecha de tal reclamo; entendiéndose que, además, EPV no tendrá la obligación de indemnizar al Contratante por ninguna pérdida, daño, demanda o responsabilidad que provenga de la violación, por parte de cualquier Persona ajena

a EPV, de alguna Norma Legal y ambiental; y se establece que, además, esta Sección Diecisiete.Uno está sujeta a las limitaciones impuestas por el numeral siete del artículo treinta y uno de la Ley Número diecinueve mil quinientos cuarenta y dos.

(b)Excepto en la medida que (i) sean causados por negligencia grave o dolo de EPV (o cualquier trabajador, agente, o representante de EPV) o (ii) que sean causados únicamente y directamente por cualquier acción regulatoria adoptada por EPV; EPV no estará sujeta a ninguna responsabilidad al respecto, y el Contratante indemnizará, defenderá y mantendrá indemne a EPV por cualquier pérdida, daño, demanda o responsabilidad que provenga del uso u operación del Área de Proyecto desde (e incluyendo) la Fecha de Entrega y hasta (e incluyendo) la Fecha de Término o a partir del incumplimiento de las obligaciones del Contratante aquí contempladas. Con respecto a cualquier daño ambiental, pérdida, reclamo o responsabilidad que provenga de la operación del Área de Proyecto después de la Fecha de Entrega, el Contratante será responsable ante EPV, sólo hasta la medida que tal pérdida, daño, reclamo o responsabilidad se origine en un acto u omisión del Contratante, de sus subcontratistas o de los Usuarios, incluyendo sus arrendatarios, los subarrendatarios de éstos y ocupantes a cualquier título de una obra, bien o espacio en el Área de Proyecto, de acuerdo al artículo Once. **Sección Diecisiete.Dos**



Procedimiento de Indemnización. (a) Cuando la Parte a ser indemnizada en virtud del presente Contrato ("la Parte Indemnizada") haga uso del derecho de indemnización establecido en este Contrato, deberá enviar una Notificación escrita a la otra Parte ("la Parte que Indemniza") de que se ha iniciado un procedimiento contra la Parte Indemnizada, así como de auditorías o investigaciones de las cuales la Parte Indemnizada tiene conocimiento. En dicha Notificación la Parte Indemnizada indicará la naturaleza de la demanda, los hechos en los cuales está basada y hará referencia a esta Sección. Si dicha Notificación no se hace, la Parte Indemnizada no pierde ni renuncia su derecho a ser íntegramente indemnizada excepto en cuanto la defensa de la Parte que Indemniza ante tal demanda se vea perjudicada por la falta de Notificación o por una demora en la misma. (b) Cuando la Parte Indemnizada dé Notificación a la Parte que Indemniza de una demanda que pretende el pago de una indemnización, la Parte que Indemniza tendrá el derecho de asumir la defensa, quedando previsto que tales demandas no serán transigidas sin el consentimiento de la Parte que Indemniza. **ARTÍCULO**

DIECIOCHO FUERZA MAYOR Sección Dieciocho.Uno.

Incumplimiento debido a un Evento de Fuerza Mayor. El incumplimiento de cualquiera de las Partes de las obligaciones contempladas en este Contrato, será excusada y no será considerada un incumplimiento, durante el tiempo y hasta la medida que tal incumplimiento sea causado por un Evento de Fuerza

Mayor. Cualquier disputa entre las Partes con relación a la existencia o duración de un Evento de Fuerza Mayor, se podrá someter al arbitraje establecido en la Sección Veinte.Tres. **Sección Dieciocho.Dos. Notificación de Fuerza Mayor; Suspensión.** Si una de las Partes no puede cumplir las obligaciones que se le imponen por el presente Contrato, debido a un Evento de Fuerza Mayor, tal Parte notificará a la otra Parte, por escrito, tan pronto como sea posible, dando las razones del incumplimiento, detalles de tal Evento de Fuerza Mayor y la obligación o condición afectada. El deber de una Parte de cumplir las obligaciones que aquí se le imponen, será temporalmente suspendido durante el período en que tal Parte esté imposibilitada de cumplir, por causa de un Evento de Fuerza Mayor, pero sólo mientras exista esa imposibilidad de cumplir. Aquellas obligaciones de las Partes contempladas en este Contrato que no se ven afectadas por el Evento de Fuerza Mayor, permanecerán vigentes. La Parte afectada por un Evento de Fuerza Mayor, deberá notificar en forma inmediata a la otra Parte cuando tal evento haya cesado y no le impida seguir cumpliendo con sus obligaciones, y deberá a partir de entonces reasumir el cumplimiento íntegro del Contrato. **Sección Dieciocho.Tres. Mitigación.** La Parte que haya notificado un Evento de Fuerza Mayor, deberá hacer esfuerzos razonables para mitigar los efectos de tal Evento de Fuerza Mayor en el



cumplimiento de sus obligaciones. Cuando las Partes razonablemente estimen que el Evento de Fuerza Mayor continuará por más de cinco días, o cuando el Evento de Fuerza Mayor efectivamente continúe por más de cinco días, las Partes acordarán, tan pronto sea posible, reunirse para revisar la situación y sus implicancias en las operaciones y para discutir el curso apropiado de acción bajo las circunstancias.

Sección Dieciocho.Cuatro. Término. Si ocurre un Evento de Fuerza Mayor que haga imposible el cumplimiento de una de las Partes de sus obligaciones en conformidad con este Contrato, cualquier Parte tendrá derecho a terminar este Contrato una vez transcurridos noventa días, contados desde la Notificación a la otra Parte, si uno o más Eventos de Fuerza Mayor hacen imposible para una de las Partes cumplir sus obligaciones, en conformidad a este Contrato y tal Evento de Fuerza Mayor es permanente, o si es temporal, continúa ininterrumpidamente, o a través del arbitraje o del Experto Independiente establecidos en el artículo Veinte se certifica que hay probabilidad significativa de que tal Evento de Fuerza Mayor continuará ininterrumpidamente, por un período de seis meses o más. Se deja constancia que no se considerará que concurre un Evento de Fuerza Mayor que ponga término al Contrato si por cualquier causa, se destruyen o deterioran las obras, construcciones e infraestructura que el Contratante hubiere ejecutado en el Área de Proyecto para el desarrollo de sus operaciones. En este evento las

obligaciones de las partes permanecerán inalteradas; estipulándose sin embargo que si por un Evento de Fuerza Mayor se destruye un cincuenta por ciento o más de las obras, construcciones e infraestructura antes referidas, el Contratante y la Empresa Portuaria podrán, de mutuo acuerdo, modificar o dejar sin efecto el presente Contrato en las condiciones que estimen mutuamente aceptables. En todo caso, será obligación del Contratante reparar y reconstruir a su costa las Obras Obligatorias, que hubieren sido dañadas, destruidas o deterioradas por un Evento de Fuerza Mayor, dentro del plazo máximo de doce meses contados desde la fecha del daño, destrucción o deterioro. **ARTÍCULO DIECINUEVE CESION; CAMBIO EN EL CONTROL.** Sección Diecinueve.Uno. Cesión o **Transferencia del Contrato.** (a) De acuerdo con la Sección Seis.Diecinueve, el Contratante no puede ceder o transferir este Contrato, ni ninguno de sus derechos aquí señalados ni los ingresos recibidos de la operación del Área de Concesión y/o del Área de Arrendamiento, sin el consentimiento previo y escrito de EPV; entendiéndose que, después del quinto aniversario de este Contrato, tal consentimiento no será negado sin causas razonables; y entendiéndose además que la cesión se hará conforme la Ley Número diecinueve mil quinientos cuarenta y dos, y que el cesionario deberá reunir las siguientes condiciones: (i) deberá ser una sociedad anónima, sujeta a las Normas Legales de la Ley Número dieciocho mil



cuarenta y seis sobre sociedades anónimas; (ii) deberá tener un patrimonio mínimo neto igual o mayor que **doscientas cincuenta mil Unidades de Fomento.** (iii) sus estatutos deberán contemplar las exigencias indicadas en las Secciones Seis.Uno, Seis.Dos, Seis.Tres, Seis.Cuatro y Seis.Cinco del presente Contrato. (b) Durante el Plazo, EPV no podrá ceder este Contrato ni ninguno de sus derechos aquí expresados, sin el consentimiento escrito del Contratante, (tal consentimiento no puede ser negado sin causa razonable); entendiéndose que, sin embargo, EPV puede (i) ceder libremente sus derechos para recibir los pagos contemplados en este Contrato, y (ii) puede ceder este Contrato y sus derechos a cualquiera de sus Filiales o a otra sociedad que eventualmente constituyere EPV. **Sección Diecinueve.Dos. Resultado de la Cesión.** Una vez consumada la cesión permitida al Contratante, el cesionario será considerado "Contratante" para todos los propósitos señalados en este Contrato; pudiendo en este evento terminar la sociedad cedente después de dos años de consumada la cesión. Una vez consumada la cesión permitida a EPV, el cesionario será considerado "EPV" para todos los propósitos señalados en este Contrato. **Sección Diecinueve.Tres. Cesión Inválida.** Cualquier supuesta cesión efectuada por una Parte que no cumpla con este artículo Diecinueve o Secciones Seis.Dos y Seis.Diecinueve, no será oponible a la otra Parte o a un tercero. **ARTÍCULO VEINTE LEY APLICABLE; RESOLUCION**

DE CONTROVERSIAS Sección Veinte.Uno. Ley Aplicable.

Este Contrato será regido e interpretado conforme a las leyes de la República de Chile. **Sección Veinte.Dos. Experto Independiente.** En todos los casos que el Contrato contemple la resolución de una materia de carácter técnico por un "Experto Independiente", en los casos que las Partes de común acuerdo así lo resolvieren y respecto de todos los reclamos de multas, se estará a la decisión final de un Experto Independiente designado de común acuerdo por las Partes. A falta de acuerdo entre las Partes, la designación de tal Experto Independiente se hará a petición escrita de cualquiera de las Partes por el Decano de la Facultad de Ciencias Físicas y Matemáticas de la Universidad de Chile dentro de un plazo de treinta días, debiendo recaer tal nombramiento en un profesional experto en las materias que son objeto de conflicto y contar con a lo menos diez años de experiencia. Salvo acuerdo en contrario, el Experto Independiente tendrá un plazo máximo de seis meses para resolver la materia sometida a su conocimiento. Los honorarios y gastos del Experto Independiente serán pagados en partes iguales por las Partes, salvo en el caso de los reclamos de multas en que tal regla se aplicará sólo si el reclamo del Contratante es parcialmente acogido; si el reclamo de multas es acogido totalmente los honorarios serán pagados íntegramente por EPV; si el reclamo de multas es rechazado



totalmente los honorarios serán pagados íntegramente por el Contratante. Cualquiera dificultad que surja en concretar la designación del Experto Independiente y la emisión de su informe en tiempo y forma, será resuelta por el árbitro que se contempla en la Veinte.Tres Sección siguiente. La resolución del Experto Independiente respecto de las multas que se le hayan aplicado al Contratante será inapelable, renunciando expresamente las Partes a cualquier recurso ante el árbitro designado en la Sección Veinte.Tres o ante la justicia ordinaria. Las demás resoluciones del Experto Independiente serán apelables únicamente ante el árbitro designado en la Sección Veinte.Tres, renunciando expresamente las Partes a deducir cualquier recurso ante la justicia ordinaria. **Sección Veinte.Tres. Arbitraje.** (a) Excepto para las dificultades o disputas que de acuerdo con este Contrato se requiera expresamente someter a un Experto Independiente bajo la Sección Veinte.Dos, toda diferencia, dificultad o disputa que surja entre las Partes por cualquier razón o bajo cualquier circunstancia, relacionada directa o indirectamente con este Contrato o con cualquiera de sus disposiciones o efectos, incluyendo a vía de ejemplo, pero sin que ello constituya limitación, referida a su existencia, validez, invalidez, cumplimiento, incumplimiento, interpretación, cláusula arbitral, etcétera, estará sujeta a arbitraje. A tal efecto, las Partes designarán de común acuerdo un árbitro que actuará de

acuerdo con las reglas de los árbitros mixtos, esto es como arbitrador para el procedimiento y sujeto a las normas de los árbitros de derecho para la sentencia, y que fallará en primera instancia. Si las Partes no pueden designar un árbitro de común acuerdo, el árbitro será designado por la justicia ordinaria de Chile. Sin perjuicio de lo anterior, si una Parte establece en su Notificación relativa a la disputa que desea someter a arbitraje (o en una Notificación entregada a la otra Parte dentro de los cinco días contados desde que recibió tal Notificación) que estima que la disputa referida a arbitraje se relaciona o podría resultar en la terminación del Contrato, cada Parte deberá designar un árbitro dentro de los quince días desde la fecha en que dicha materia ha sido referida a arbitraje. Dentro de los quince días siguientes a dicha designación, los árbitros deberán designar un tercer árbitro que presidirá el panel arbitral. Si cualquiera de las Partes, o de los árbitros en su caso, no designa oportunamente al árbitro que le corresponda designar, dicho árbitro será designado por la justicia ordinaria de Chile. Los árbitros que se designen por la justicia ordinaria deberán reunir a lo menos una de las siguientes características: (i) ser o haber sido abogados integrantes de la Corte Suprema de Chile; (ii) ser o haber sido Ministro o abogado integrante de la Corte de Apelaciones de Valparaíso o de Santiago por un período superior a



cinco años durante los últimos diez años contados desde la Fecha de Firma del Contrato; (iii) ser o haber sido Presidente del Colegio de Abogados de Chile; o (iv) ser o haber sido Profesor de la cátedra de Derecho Comercial o de Derecho Civil de la Facultad de Derecho de la Universidad de Chile, de la Pontificia Universidad Católica de Chile o de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, por un período superior a cinco años. El procedimiento arbitral se fijará de común acuerdo por las partes o en subsidio por el o los propios árbitros. Sin perjuicio de lo anterior, se establece desde ya que la primera notificación deberá ser hecha personalmente o en concordancia con lo establecido en el artículo Cuarenta y cuatro del Código de Procedimiento Civil de la República de Chile. El o los árbitros tendrán capacidad para resolver todas las materias relativas a su competencia y/o jurisdicción. La sentencia podrá ser apelada ante la Corte de Apelaciones competente. (b) Lo anterior, es sin perjuicio del artículo Treinta y uno de la Ley Número diecinueve mil quinientos cuarenta y dos. (c) Todos los procesos ante el árbitro o los árbitros, serán conducidos en la ciudad de Valparaíso, Chile (o en cualquier otra ciudad mutuamente acordada entre las Partes) en idioma español, con los arreglos apropiados para la traducción de declaraciones o documentos, si lo requiere el Contratante. Los arreglos señalados, serán de cargo del Contratante. (d) Los honorarios y gastos del árbitro o de los

árbitros serán pagados en partes iguales por las Partes, a menos que el árbitro resuelva otra cosa.

(e) Sin perjuicio de todo lo anterior, el Contratante desde luego hace presente que las Garantías al ser otorgadas por un tercero extraño al Contrato, son completamente independientes y autónomas respecto del Contrato, y en consecuencia renuncia a ejercer cualquiera acción que tienda a impedir el cobro o a obtener la suspensión, paralización o interrupción de su cobro por parte de EPV. **ARTÍCULO VEINTIUNO MISCELANEOS Sección**

Veintiuno.Uno. Modificación por Escrito. Para ser obligatoria, cualquier modificación que se haga bajo este Contrato, se debe efectuar por escritura pública firmada por un Representante Autorizado de ambas Partes. No serán necesarias formalidades adicionales para modificar este Contrato. **Sección Veintiuno.Dos.**

Renuncias. La renuncia de cualquiera de los derechos aquí estipulados no tendrá efecto a menos que esta renuncia conste en un escrito firmado y aceptado por la Parte a que pueda afectar, o contra la que se está ejecutando, la renuncia. No se puede interpretar como renuncia a los derechos, privilegios, términos o condiciones aquí conferidos, cualquier retraso u omisión, de cualquiera de las Partes, a ejercer cualquier derecho o privilegio o exigir judicialmente el cumplimiento de cualquiera de los términos y condiciones de este Contrato. **Sección Veintiuno.Tres.**

Inexistencia de Sociedad, Joint Venture. Nada de lo



aquí contenido puede entenderse como un intento de crear, ni será considerado o interpretado como la creación de una sociedad, joint venture u otra entidad legal, entre las Partes. Ninguna de las Partes tiene la autoridad o derecho, o se arrogará la autoridad o derecho, de asumir, crear o adoptar cualquier obligación de ningún tipo, expresa o implícita, de parte de o a nombre de la otra Parte, a excepción de lo expresamente aquí estipulado. En ninguna parte de este Contrato se estipula que el Contratante, sus trabajadores, subcontratistas, agentes o representantes, será considerado como un trabajador, contratista, agente o representante de EPV. El Contratante será un Contratante independiente y será responsable y tendrá control de la prestación de los servicios señalados en este Contrato, sujeto a los estándares establecidos en este Contrato. **Sección Veintiuno.Cuatro. Información Confidencial.** (a) La Información Confidencial será tratada como confidencial por la Parte Receptora y no será divulgada a terceros, a menos que la Parte Informante que provee tal Información Confidencial haya dado previamente su consentimiento escrito para tal divulgación. Las Partes desde ya acuerdan que toda la información que el Contratante entregue a EPV en virtud de las Secciones Seis.Trece, Seis.Catorce y Nueve.Tres c), tendrá el carácter de Información Confidencial para todos los efectos de este Contrato. (b) Sin perjuicio de lo establecido en la Sección Veintiuno.Cuatro(a): (i) cada Parte Receptora puede

revelar tal Información Confidencial a cualquiera de sus funcionarios, directores, trabajadores, Filiales, agentes, representantes, subcontratistas, consultores técnicos, asesores y a los Acreedores del Contratante, y el Contratante puede, además, revelar tal Información Confidencial a cualquiera de sus accionistas y sus respectivas Filiales, que: (x) tengan necesidad de tener conocimiento en relación con el cumplimiento de las Partes de sus respectivas obligaciones aquí contempladas e (y) que la Persona que ha recibido la Información Confidencial por parte de la Parte Receptora haya expresamente aceptado cumplir con las restricciones sobre aquella Información Confidencial contempladas en este Contrato como si fuera la Parte Receptora; y (ii) las partes pueden revelar tal Información Confidencial al Experto Independiente o al árbitro designados en conformidad con el artículo Veinte en la medida que le sea requerido, con la finalidad de cumplir con sus obligaciones conforme a este Contrato, a menos que, por requerimiento de algún Usuario, el Experto Independiente o el árbitro hayan renunciado al requerimiento de revelación de esa Información Confidencial. (c) No obstante lo anterior, la Parte Receptora puede divulgar Información Confidencial a un tercero, sin el consentimiento escrito de la Parte Informante, cuando tal información: (i) ya es conocida por la Parte Receptora a la fecha de revelación, sin que ello sea el resultado de una violación a esta

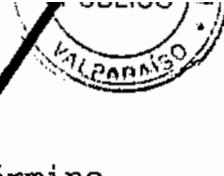


Sección Veintiuno.Cuatro. (ii) ya está en posesión del público o está disponible al público, sin que esto se haya producido por un acto u omisión de la Parte Receptora; (iii) fue desarrollada en forma independiente por la Parte Receptora, sin el uso de ninguna Información Confidencial; (iv) es adquirida en forma independiente a través de un tercero, el cual no está sujeto a ninguna obligación legal, en el conocimiento de la Parte Receptora; o (v) se requiere que ella sea divulgada, en cumplimiento a cualquier Norma Legal vigente. (d) En el evento que la Parte Receptora sea requerida, por medio de una Norma Legal vigente de una autoridad competente, a revelar alguna Información Confidencial entregada por una Parte Informante, la Parte Receptora notificará inmediatamente a la Parte Informante, a fin de que la Parte Informante pueda buscar un recurso apropiado y/o la renuncia de la Parte Receptora del cumplimiento de esa Norma Legal vigente. En el evento que no obtenga ese recurso o esa renuncia, la Parte Receptora sólo proporcionará la parte de esa Información Confidencial que legalmente se le ha solicitado revelar. Sin perjuicio de lo anterior, EPV podrá revelar cualquier Información Confidencial que le sea requerida por el Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, por la Contraloría General de la República o por una autoridad administrativa superior. (e) Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, el Contratante puede revelar Información Confidencial a cualquier Persona con la

cual el Contratante o sus accionistas celebren negociaciones de buena fe, para la transferencia de un derecho en las acciones del Contratante (o cualquier derecho equivalente), o de este Contrato, según lo permite el artículo Diecinueve, o para el financiamiento o aseguramiento de cualquier actividad aquí contemplada, respectivamente, o a los asesores de los Acreedores del Contratante o aseguradores, siempre que: (i) la Información Confidencial sea limitada sólo al punto que tales potenciales cesionarios, Acreedor del Contratante, asegurador o asesor según se requiera para los propósitos de evaluar la transacción propuesta y (ii) tal potencial cesionario, Acreedor del Contratante, asegurador o asesor acuerde, con el Contratante, mantener en forma idéntica o más restrictivas a las restricciones de carácter confidencial, como se establece en esta Sección Veintiuno.Cuatro (acuerdo que deberá constar por escrito, excepto en el caso de asesores legales). **Sección Veintiuno.Cinco. Notificaciones.** Todas las Notificaciones, instrucciones, renunciaciones, consentimientos u otras comunicaciones que se deban efectuar en cumplimiento de este Contrato, serán por escrito, en español, y serán despachadas por correo electrónico y por entrega personal, courier o fax (en el caso de fax, deberá ser seguido del envío del original a través de entrega personal o por courier), a las siguientes direcciones: Si es al Contratante, a: Américo Vespucio 1737, Piso 9, Huechuraba,



Santiago. Si es a EPV, a: En calle Errázuriz veinticinco, cuarto piso, Valparaíso. Tales Notificaciones serán consideradas efectuadas, cuando hayan sido entregadas personalmente, o por transmisión de fax, al día siguiente hábil de su despacho, o si ha sido enviada por courier, dos días después de la fecha del recibo del servicio de courier. Para cambiar las direcciones o números de fax que se dieron para las Notificaciones, de acuerdo con este Contrato, se deberá dar Aviso escrito a la otra Parte, con a lo menos quince días hábiles previo a hacerse efectivo tal cambio. **Sección Veintiuno.Seis. Supervivencia.** Los convenios y acuerdos de las Partes, contenidos en las Secciones Seis.Diecisiete, Trece.Uno, Dieciséis.Tres, Veintiuno.Cinco, Veintiuno.Seis y artículo Veinte, sobrevivirán indefinidamente al término de este Contrato; aquellos establecidos en la Sección Seis.Uno, sobrevivirán por un período de tres años siguientes a la expiración de este Contrato; aquellos establecidos en la Sección Veintiuno.Cuatro sobrevivirán por un período de tres años luego de la expiración o término de este Contrato; aquellos establecidos en la Sección Diecisiete.Uno sobrevivirán por un período de cinco años luego de la expiración o término de este Contrato; y aquellos establecidos en el artículo Catorce sobrevivirán hasta que todas las condiciones que permiten la expiración de las Garantías, de acuerdo con los términos en ellas contenidos hayan acontecido. Toda



obligación de pago devengada a la Fecha de Término sobrevivirá al término o expiración de este Contrato.

Sección Veintiuno.Siete. Sucesores y Cesionarios; Terceros Beneficiarios. Este Contrato obliga a las Partes y a sus sucesores y cesionarios permitidos. Las cláusulas de este Contrato sólo benefician a las Partes aquí referidas, y a sus respectivos sucesores y cesionarios permitidos, y ninguna otra Persona tendrá derechos con respecto a él. **Sección**

Veintiuno.Ocho.Jerarquía de Documentos; Incorporación de Anexos; Acuerdo Integro. Este Contrato incorpora los Anexos del presente Contrato y todos los Anexos de las Bases de Licitación (con excepción del anexo I de las Bases de Licitación) y tales Anexos se considerarán formar parte integrante del presente Contrato. Este Contrato sustituye y prevalece sobre cualquier disposición de las Bases de Licitación y constituye el acuerdo íntegro entre las Partes con respecto a las materias objeto de él, y no existe ninguna interpretación oral o escrita, declaraciones u obligaciones de ningún tipo, expresas o implícitas, que no se hayan establecido expresamente en este Contrato o no se hayan incorporado por referencia. Además, las Partes han protocolizado con esta misma fecha una copia de cada uno de los Anexos anteriormente mencionados, en este mismo Oficio; documentos protocolizados con esta misma fecha.

Sección Veintiuno.Nueve. Divisibilidad. La invalidez o inexigibilidad de una parte o cláusula de este



Contrato no afecta la validez u obligatoriedad de otra parte o cláusula. Toda parte o cláusula inválida o inexigible se considerará separada de este Contrato; entendiéndose que las Partes negociarán, de buena fe, una modificación a tal cláusula inválida o inexigible, con el objeto de cumplir con la intención original de las Partes. **Sección Veintiuno.Diez. Intereses por Pago Atrasado.** Cualquier monto que se adeude entre las Partes, de acuerdo a este Contrato, que no se reciba según los términos del mismo, incluyendo las obligaciones de pago establecidas en el artículo Nueve, devengará intereses según la Tasa de Interés Penal del Dólar, con respecto de las cantidades (si las hay) expresadas en Dólares, y la Tasa de Interés Penal del Peso, con respecto a las cantidades expresadas en Pesos o Unidades de Fomento. La personería de Harald Oscar Jaeger Kart, para representar a la Empresa Portuaria Valparaíso, consta de escritura pública de fecha treinta de noviembre del año dos mil cinco, otorgada ante Notario Público de Valparaíso don Marcos Andrés Díaz León. La personería de Cristian Emilio Jijena de Solminihac y de don Cristian Renato Muñoz Gutiérrez para representar a Plaza Valparaíso S.A., consta de escritura pública de fecha ocho de Noviembre de dos mil seis, otorgada ante Notario Público de Santiago don Juan Ricardo San Martín Urrejola. Este Contrato ha sido suscrito por EPV y el Contratante, a través de sus Representantes Autorizados, en la fecha establecida en la primera página de este Contrato.



Minuta redactada por el Abogado don Sergio Arze Romani. En comprobante y previa lectura, firman los comparecientes, conjuntamente con el Notario que autoriza. Anotado en el Registro de Instrumentos Públicos bajo el número de Repertorio seis mil trescientos cuarenta - dos mil seis. Se da copia. DOY FE.

Har
b) HARALD JAEGER KARL



NOMBRE *Harald Oscar Helmut Jaeger Karl*
C.I. 7.289.953-9
D.P. EMPRESA PORTUARIA VALPARAISO

Har
CRISTIAN EMILIO JIJENA DE SOLMINIHAC



NOMBRE *CRISTIAN EMILIO JIJENA DE SOLMINIHAC*
C.I. 7.314.737-4
D.P. PLAZA VALPARAISO S.A.

CONTRATANTE

CONFORME CON SU ORIGINAL FIRMO Y SELLO ESTA COPIA.	
Valparaiso	02 ABR 2007
MARCOS ANDRÉS DÍAZ LEÓN NOTARIO PÚBLICO VALPARAISO	

Munoz



CRISTIAN RENATO MUÑOZ GUTIÉRREZ
NOMBRE *Cristian Renato Muñoz Gutiérrez*
C.I. 8.688.025-3
D.P. PLAZA VALPARAISO S.A.

CONTRATANTE



*3-18
+1-00
+1-00*



Santiago, 30 de junio de 2005

CIRCULAR COMPLEMENTARIA N°1

Estimados Señores:

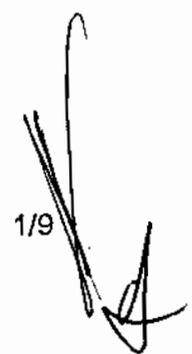
Por encargo de Empresa Portuaria Valparaíso, y de acuerdo a lo indicado en la Sección 3.18 de las Bases de Licitación del Proyecto Puerto Barón, comunico a Uds. las siguientes modificaciones a las Bases de Licitación:

- 1) Modificase el primer párrafo de la Sección 3.18, reemplazando la expresión "30 de mayo de 2005" por la expresión "18 de julio de 2005"
- 2) Modificase la letra (b) de la Sección 4.5.2, agregando, a continuación de la expresión "contados desde la Fecha de Habilitación del Acceso Sur", la siguiente expresión "o su prórroga conforme a lo indicado en la Sección 4.5.2 letra (a)".
- 3) Sustitúyase la letra (d) de la Sección 4.5.2 por el texto que se indica a continuación:

"(d) En todo caso, para los efectos del Plazo del Contrato, indicado en la Sección 4.2, se entenderá que la Fecha de Entrega corresponderá a aquella en la cual se produzca la entrega total o parcial del Area Inicial de Concesión y del Area de Arrendamiento. Sin perjuicio de lo anterior, para efectos de los pagos indicados en la Sección 4.9 y los plazos para la ejecución de las Obras Obligatorias, se entenderá que éstos comenzarán a correr a partir de la verificación de cualquiera de los siguientes eventos: (x) la entrega total del Area Inicial de Concesión y del Area de Arrendamiento, o (y) el término del período de dos (2) años y un (1) mes contado a partir de la fecha de firma del Contrato, en el evento que el Contratante no haya ejercido el derecho a ponerle término al Contrato en conformidad a lo señalado en la presente Sección 4.5.2."

- 4) Modificase la Sección 4.9.1, agregando a continuación del punto aparte del párrafo único, que pasa a ser punto seguido, la siguiente expresión "Este pago se hará mediante la entrega de un vale de vista extendido a nombre de Empresa Portuaria Valparaíso, por la citada suma".
- 5) Modificase la Sección 4.9.2, reemplazando, al final del tercer párrafo, la expresión "se hará exigible a partir del primer día del décimo noveno (19°) Mes Calendario siguiente a la Fecha de Entrega" por la expresión "se hará exigible a partir del primer día del décimo noveno (19°) Mes Calendario siguiente a la fecha en que en conformidad con la Sección 4.5.2 (d) comienza a correr el plazo para efectuar el pago".

1/9





- 6) Modificase el punto 4.2 del Anexo II, reemplazando el párrafo correspondiente a la descripción del deslinde Costado Poniente por lo siguiente:

"Costado Poniente

Deslinda con lote Ferrocarriles del Estado, vía pública y terrenos vecinos de propiedad particular, a través de una línea de longitud 8 metros, 15 metros y 33,5 metros, respectivamente"

- 7) Modificase el punto 2.5 del Capítulo II Plan de Exigencias Mínimas del Anexo III, reemplazando, en el segundo párrafo, la expresión "dotación" por la expresión "provisión".

Además, adjunto preguntas y respuestas.

Me permito recordarles que esta información está sujeta a los términos establecidos en el Acuerdo de Confidencialidad firmado por ustedes.

Les saluda atentamente,

Francisco Gutiérrez Ph.
Director
South Andes Capital S.A.

Preguntas y Respuestas
Circular Complementaria N°1

N°	Sección	Pregunta	Respuesta
1	3.18	Contrato Preliminar. ¿Cuándo se entregará?	La primera versión del borrador de Contrato Preliminar será remitida a los licitantes en los próximos 10 días.
2	3.18	Las Bases señalan que estos contratos se harán llegar vía circular a quienes compraron las bases. Nuestra pregunta es: ¿Cuándo será esto?	Ver respuesta pregunta 1) de esta Circular Complementaria.
3	3.18	Se solicita la ampliación del plazo para hacer consultas y aclaraciones a las Bases	Ver modificación a la Sección 3.18 que incluye esta Circular Complementaria.
4	3.18	Se solicita una segunda ronda de consultas y aclaraciones a las Bases	Ver respuesta a pregunta 3) de esta Circular Complementaria.
5	3.18	El vencimiento del plazo de consultas, ¿Involucra alguna restricción para visitar el terreno?	No. Los Licitantes podrán solicitar a EPV, a través de South Andes Capital S.A., que se programe una visita al terreno de acuerdo a lo establecido en "Documento Procedimientos del Due Diligence", puesto a disposición de los Licitantes.
6	4.5.2	¿Es el 31 de Mayo del 2007 la última fecha que tiene la Empresa para hacer entrega total del terreno antes del inicio del cobro de multas?	De conformidad a lo señalado en la Sección 4.5.2 (a), EPV podrá hacer entrega del terreno con posterioridad al término del período de seis (6) meses contados desde la Fecha de Habilitación del Acceso Sur, sin perjuicio de la prórroga del plazo que trata la Sección 4.5.2 (a). A partir del término del período antes citado, se devengará a favor del Contratante el pago de la multa a que se refiere la Sección 4.5.2(b). Ver modificación a la Sección 4.5.2 (b) que incluye esta Circular Complementaria.
7	4.5.2	¿Cómo cambia la fecha de inicio del cobro de multas si se retrasa la habilitación del Acceso Sur?	La Fecha de Habilitación del Acceso Sur está definida por el evento a que se refiere su definición contenida en la Sección 2.
8	4.5.2.a	¿Para cuándo se espera ocurra la Habilitación del Acceso Sur al Puerto?	De acuerdo a los antecedentes que dispone EPV, ella podría ocurrir a fines del primer semestre del año 2006.
9	4.5.2.a	Favor dar una estimación de la Fecha de Habilitación del Acceso Sur al Puerto.	Ver respuesta a pregunta 8 de esta Circular Complementaria.



Preguntas y Respuestas
Circular Complementaria N°1

N°	Sección	Pregunta	Respuesta
10	4.5.4	La Opción de Compra de Terrenos lo permite la Ley N° 19.542 de Modernización de los Puertos Estatales, Art 11° incisos 3 y 4, dependiendo si se trata o no de un recinto portuario. ¿Son recintos portuarios los paños a vender? En caso de tratarse de recintos portuarios se requiere una aprobación previa del Presidente de la República otorgada por Decreto Supremo. ¿Está aprobada su venta?, ¿Cuál es el Decreto Supremo que autoriza esta eventual enajenación? En caso de dictarse según la oferta del Adjudicatario, ¿qué garantía hay que el Presidente de la República (que puede ser uno distinto del actual) la apruebe?	La Ley N° 19.542, también faculta a las empresas portuarias a enajenar o gravar bienes ubicados al interior del recinto portuario en los términos establecidos por el inciso cuarto de su Artículo 11. EPV ha solicitado la correspondiente aprobación.
11	4.6.1	¿Quién asumirá la mantención de los espacios públicos del Área de Concesión?	El Contratante será responsable de la mantención de los espacios de uso público en el Área de Proyecto.
12	4.6.8	¿El retiro de todos los bienes que la Empresa no esté interesada en que permanezcan en el Área de Proyecto involucra potencialmente demoler y retirar lo construido a costo del Contratante?	Si.
13	4.9.1	¿Cuáles son las condiciones de pago del Pago por Concepto del Derecho a Explotar la Concesión y el Arrendamiento (US\$2.500.000) al momento de suscribir el Contrato?	Ver modificación a la Sección 4.9.1 que incluye esta Circular Complementaria.
14	4.9.2	Para el Pago de Contribuciones se señala que corresponderá al 80% del Impuesto Territorial que corresponda a las construcciones ubicadas en el Área de Concesión y el Área de Arrendamiento ¿Qué pasa con el restante 20%? ¿Considera sólo las construcciones nuevas o también las existentes?	El pago del 20% restante es de responsabilidad de EPV. De conformidad a lo establecido en la Sección 4.9.2, párrafo segundo, se consideran todas las construcciones ubicada en el Área de Concesión y el Área de Arrendamiento. Todo ello de conformidad a lo establecido en el Contrato Preliminar.



[Handwritten signature]

Preguntas y Respuestas
Circular Complementaria N°1

N°	Sección	Pregunta	Respuesta
15	4.9.2	Para el Canon y Renta Mensual se señala que se hará exigible el primer pago a partir del decimonoveno Mes Calendario siguiente a la Fecha de Entrega. Sin embargo, la sección 4.5.2 señala que el pago se comienza sólo una vez entregada la totalidad del Area Inicial de Concesión y el Area de Arrendamiento o a contar del cumplimiento del plazo de dos años y un mes desde la firma del Contrato si es que el Contratante no da término al mismo Contrato. ¿Cuál de los argumentos mencionados es el que prevalece? En caso de prevalecer la sección 4.5.2, las Bases señalan que el pago comienza sólo una vez entregada la totalidad del Area Inicial de Concesión y el Area de Arrendamiento o a contar del cumplimiento del plazo de dos años y un mes desde la firma del Contrato. ¿Cuándo se dice "o a contar del cumplimiento..." se refiere a lo que ocurra primero o a lo que ocurra último?	Ver modificación a la Sección 4.5.2(d) y a la Sección 4.9.2 que incluye esta Circular Complementaria.
16	4.9.2.b.vii	¿Por qué se pone restricción a la "superficie útil total" considerada como "Establecimientos Culturales"?	Para los efectos de lo señalado en el inciso segundo de la Sección 4.9.2 (b) (vii).
17	4.9.2.b.vii	¿Es modificable la restricción a la "superficie útil total" considerada como "Establecimientos Culturales"?	Los términos para la aplicación del canon a los Establecimientos Culturales corresponderán a los establecidos en el Contrato Preliminar.
18	4.9.2.b.ix	¿Qué pasa si el "Descuento" que se menciona en (ix) (que es fijo) es mayor al pago por arriendo que le corresponde a este tipo de establecimiento (que es variable), y que se explica en (viii)?	De conformidad a lo establecido en la Sección 4.9.2(b), el Descuento se aplica a la suma de las cantidades determinadas de acuerdo a lo estipulado en los párrafos i), ii), iii), iv), v), vi), vii) y viii) de la citada Sección.
19	4.9.2.b.ix	¿El "Descuento" mencionado se cumple para todos los meses y años de duración del Contrato?	El descuento es aplicable a partir de la fecha de aplicación del Canon y Renta Mensual y se aplicará hasta la fecha que se hubiere acordado con la Empresa Portuaria, de conformidad al acuerdo que ésta hubiere alcanzado con el Contratante, según se dispone el Contrato Preliminar.
20	4.9.2.b.ix.a	Respecto de Locales Comerciales ubicados dentro de los Establecimientos de Esparcimiento Masivo ¿El descuento por el total de estos locales comerciales corresponde al valor total del arriendo que debieran pagar?	Si, siempre que ello sea inferior al límite superior indicado.



**Preguntas y Respuestas
Circular Complementaria N°1**

N°	Sección	Pregunta	Respuesta
21	4.9.3.b	¿Qué se entiende por Establecimientos de Esparcimiento Masivo?	De conformidad a lo establecido en la Sección 4.9.3(b), son aquellos que EPV califique como tal de común acuerdo con el Contratante.
22	4.9.4	¿En caso de ejercer la Opción de Compra de Terrenos obliga a destinar esos terrenos sólo para vivienda?, en caso afirmativo, ¿Es eso modificable?	Si, el Contratante se obliga a destinar esos terrenos para vivienda, en los términos establecidos en el Contrato Preliminar.
23	4.25	¿Qué hará o tiene pensado hacer EPV en la Costanera entre Espigón y Edwards? ¿Se compromete a no desarrollar proyectos inmobiliarios, directa o indirectamente, y al menos por algún plazo?	El Plan Maestro vigente contempla los Usos de Areas Transferencia, Conexa y Uso Común, para el tramo Espigón - Edwards. Ello no limita el derecho de EPV referido en la Sección 4.25.
24	Anexo II	¿Se puede realizar una oferta por sólo parte de un área particular o debe ser sobre el total del área?	No. El Contratante será responsable del desarrollo de la totalidad del Area Inicial de Concesión, del Area de Arrendamiento y de las Areas Opcionales que incorpore al Area de Concesión, en conformidad con el Contrato Preliminar.
25	Anexo II	¿Qué pasará con aquellas Áreas Opcionales en que el Contratante se desista de su(s) opción(es)?	De conformidad a lo establecido en la Sección 4.5.5, se extinguirá todo derecho del Contratante sobre tales áreas. A ellas les será aplicable lo señalado en la Sección 4.25. Todo ello de acuerdo a lo establecido en el Contrato Preliminar.
26	Anexo II.3	¿Cuáles son los actuales accesos para peatones y vehículos al Area de Concesión?	El acceso peatonal existente se desarrolla a través de la estación de ferrocarriles de Barón. El acceso vehicular es a través del paso bajo nivel de Barón.
27	Anexo II.9	¿A quién pertenecen los terrenos en proceso de transferencia?	Unos a MÉRVAL y otros a EFE.
28	Anexo II.9	¿Por qué los terrenos en proceso de transferencia no se entregan inmediatamente?	Porque se esta perfeccionando la transferencia del dominio a favor de la Empresa Portuaria.
29	Anexo II.9	¿De qué depende que se entreguen los terrenos en proceso de transferencia?	De que se verifique la transferencia del dominio a favor de la Empresa Portuaria.
30	Anexo II.9	En caso de que los terrenos en proceso de transferencia no sean transferidos total o parcialmente, ¿Implica alguna restricción para el desarrollo de, entre otras cosas, la vialidad interna?	A los terrenos que formen parte del Area de Concesión y del Area de Arrendamiento les será aplicable lo establecido en el Plan de Exigencias Mínimas y el Plan Regulador Comunal, en lo que fuere pertinente.
31	Anexo II.10	El Plano VAP-3-0510 no coincide con lo expresado en el plano que aparece en el documento "Información general de la oportunidad de inversión" en la pagina 13 bajo el punto 4.4 donde se señala que el área A3-1 no permite vivienda	El Plano VAP-03-510 delimita las áreas respecto de las cuales el Contratante podrá ejercer la opción de compra de conformidad a lo señalado en la Sección 4.5.4. Sin perjuicio de lo anterior, los proyectos también deberán cumplir lo establecido por el Plan Regulador Comunal de Valparaíso.



Preguntas y Respuestas
Circular Complementaria N°1

N°	Sección	Pregunta	Respuesta
32	Anexo II	En el plano VAP-0-0467 aparece la zona VTP-2 como área Terminal de pasajeros, sin embargo en el Plano de Exigencias Mínimas aparece como área edificable	El área es edificable. No obstante, el Terminal de Pasajeros no forma parte del Área de Concesión ni del Área de Arrendamiento.
33	Anexo II	En el plano VAP-0-0467 aparece definida el área Terminal de Pasajeros, sin embargo en la normativa del PRV se señala que las edificaciones que enfrenten Av. Errazuriz deberá mantener la trama del Almendral, la cual atraviesa el área VTP-2 y VTP-1. No creemos que sea posible atravesar un área de aduana	El cumplimiento de la normativa establecida por el Plan regulador Comunal de Valparaíso aplicable al Terminal de Pasajeros es responsabilidad de VTP.
34	Anexo II	En el Área Opcional B del plano VAP-0-0467 aparece 'vía pública proyectada' ¿a qué corresponde?, ¿quién la proyectó? ¿quién debe materializarla?	Se encuentra establecida en el Plano 6040-88-1A "Plano de Loteo Sector Barón EFE División Venta de Activos". EPV pondrá disposición de los Licitantes la información que posee al respecto.
35	Anexo II.3.1.5	¿Qué régimen tiene el Área Terminal de Pasajeros y por qué plazo?	El área del Terminal de Pasajeros se encuentra amparada por el "Contrato de Provisión de Infraestructura e Instalaciones y Concesión Portuaria de un Área para la Atención de Pasajeros de Cruceros de Turismo Empresa Portuaria Valparaíso con Valparaíso Terminal de Pasajeros S.A.", de 22 de noviembre de 2002, que fue puesto a disposición de los Licitantes. Su plazo está estipulado en treinta (30) años.
36	Anexo II.4	¿Deberá el Concesionario pavimentar si opta por el Área Opcional B?	En el evento que se ejerza la opción para el Área Opcional B, el Contratante será responsable de su desarrollo.
37	Anexo II.4	¿Qué pasa con las aguas lluvias en el Área Opcional B?	No cuenta con sistema de aguas lluvias.
38	Anexo II.4.2	¿Es Ferrocarril del Estado el propietario del lote mencionado en el deslinde Costado Poniente como "propiedad de ferrocarriles"?	Ver modificación al punto 4.2 del Anexo II que incluye esta Circular Complementaria.
39	Anexo II.5	Tomando en cuenta lo señalado en las Bases respecto de que el Área Opcional C existe una opción de realizar una oferta ¿El terreno Área Opcional C corresponde al área de las líneas del tren?	El Área Opcional C es faja vía en la actualidad. Cabe recordar, que de conformidad a lo señalado en la Sección 4.5.5, EPV declarará previamente que las respectivas áreas son transferibles para que el Contratante pueda ejercer su opción, de acuerdo a los términos establecidos en el Contrato Preliminar.
40	Anexo II.5	¿El tren Merval pasará, a la Fecha de Entrega del terreno, a nivel de superficie o subterráneo en el tramo del Sector C?	Según la información que posee EPV, pasará a nivel de superficie.
41	Anexo II.5	En caso de que el tren Merval pase a nivel de superficie, ¿Qué se puede desarrollar a nivel de proyecto en el terreno del Sector C que está siendo usado por el tren?	La modificación del Plan Regulador Comunal de Valparaíso tramitada plantea la opción señalada en el artículo 6°.



Preguntas y Respuestas
Circular Complementaria N°1

N°	Sección	Pregunta	Respuesta
42	Anexo II.5	En caso de que el tren Merval pase subterráneo, ¿Bajo qué condiciones se puede construir algo sobre el terreno por donde pasa el tren subterráneo?	Bajo las condiciones técnicas y reglamentarias aplicables.
43	Anexo III.1.3.1	La Imagen Objetivo Referencial menciona que la vía estructurante (calle Bicentenario) se conecta a la ciudad en tres puntos estratégicos: Av. Argentina, Av. Simón Bolívar y Edwards, siendo las dos primeras a desnivel. Sin embargo, en el Plan de Exigencias Mínimas (Anexo III Capítulo 2), no se mencionan estos pasos como obligatorios de realizar, sino que se menciona que sólo se "deberá considerar la habilitación de nuevas conexiones vehiculares para satisfacer las necesidades del proyecto". ¿Son los pasos a desnivel obligatorios o sólo son mencionados como una opción a realizar?	Prevalece lo señalado en el Plan de Exigencias Mínimas.
44	Anexo III.1.3.6	Se señala que los estacionamientos deberán ser considerados todos en subterráneos, sin embargo, en el mismo Anexo III Capítulo II (Plan de Exigencias Mínimas) punto 2.5 señala que los estacionamientos podrán ubicarse dentro de estructuras sobre o bajo nivel destinadas para tal efecto. ¿Cuál es el punto de las Bases que prevalece?	De acuerdo a lo señalado en el punto 2.5 del Capítulo II, del Anexo III, los estacionamientos deberán respetar al menos los requerimientos que establece el PRCV.
45	Anexo III.11.1.1	Respecto de la Calle Bicentenario ¿En qué áreas (utilizando la definición de áreas del Anexo II de las Bases) van todas las obras obligatorias de realizar?	Respecto de la Calle Bicentenario las obras obligatorias se realizarán en el Area A Inicial y en el Area Opcional D.
46	Anexo III.11.1.1	Respecto de la Calle Bicentenario, en caso de que el tramo 4 (o parte de él) sea en el área correspondiente al Area Opcional D ¿Es obligatorio licitar también el Area Opcional D para poder cumplir con el Plan de Exigencias Mínimas?	No es necesario.
47	Anexo III.11.1.2	Respecto del Paseo Bordo Costero ¿En qué áreas (utilizando la definición de áreas del Anexo II de las Bases) van todas las obras obligatorias de realizar?	Respecto del Paseo Bordo Costero las obras obligatorias se realizarán en el Area A Inicial y Area Opcional D.
48	Anexo III.11.1.2	Respecto del Paseo Bordo Costero, en caso de que el tramo 3B (o parte de él) sea en el área correspondiente al Area Opcional D ¿Es obligatorio licitar también el Area Opcional D para poder cumplir con el Plan de Exigencias Mínimas?	No es obligatorio.



Preguntas y Respuestas
Circular Complementaria N°1

N°	Sección	Pregunta	Respuesta
49	Anexo IV	¿Quién es responsable en caso de accidentes causados por buses y camiones a los cuales se les debe entregar Servidumbres y Derechos de Paso?	La responsabilidad se determinará en conformidad a las normas generales de la legislación y a las normas específicas que se establezcan en el Contrato Preliminar.
50	General	En caso de contradicciones en las Bases ¿Qué prevalece, las Bases, el Plan de Exigencias Mínimas u otro?	Lo establecido en el Contrato, incluyendo sus Anexos.
51	General	¿Cuántas estaciones del tren Merval están consideradas en los terrenos que son objeto de esta licitación o en los terrenos aledaños?	En los terrenos objeto de la licitación ninguna. En los terrenos aledaños: la estación Barón y la estación Francia.
52	General	¿Qué características contemplan las estaciones del tren Merval que están consideradas en los terrenos que son objeto de esta licitación o en los terrenos aledaños?	EPV pondrá a disposición de los Licitantes la información que posee al respecto.
53	General	¿Cómo serían las responsabilidades por accidente producto del paso del tren Merval?	Ver respuesta a pregunta 49) de esta Circular Complementaria.
54	General	Respecto de los problemas ambientales por contaminación del suelo que ha habido en el Puerto de Antofagasta y, por tratarse de un proyecto similar al de Puerto Barón ¿Cómo se encuentra el terreno de Barón?	EPV pondrá a disposición de los Licitantes la información que posee al respecto.
55	General	¿Qué línea de base entregará EPV a posibles problemas ambientales?	EPV pondrá a disposición de los Licitantes la información que posee al respecto.
56	General	¿Qué responsabilidad asumirán el Concesionario y EPV respecto de materias ambientales relativas a las condiciones existentes a la Fecha de Entrega?	La indicada en el Contrato Preliminar.
57	General	¿Qué responsabilidad civil deberá asumir el Concesionario por accidentes dentro del Área de Concesión y específicamente en espacios de uso público?	Ver respuesta a pregunta 49) de esta Circular Complementaria.





Santiago, 13 de julio de 2005

CIRCULAR COMPLEMENTARIA N°2

Estimados Señores:

Por encargo de Empresa Portuaria Valparaíso, y de acuerdo a lo indicado en la Sección 3.18 de las Bases de Licitación del Proyecto Puerto Barón, comunico a Uds. la siguiente modificación a las Bases de Licitación:

1) Modificase las Sección 4.11.1, reemplazando su primer párrafo por el siguiente:

“ El Contratante deberá mantener una Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato por todo el Plazo del Contrato más ciento ochenta (180) días. Esta garantía consistirá en cuatro (4) boletas bancarias, emitidas por un banco que opere legalmente en Chile, con sucursal en la plaza de Valparaíso o Santiago, extendidas a favor de "Empresa Portuaria Valparaíso", pagaderas a la vista y en Pesos, para garantizar el fiel cumplimiento del Contrato del Proyecto Puerto Barón del Puerto de Valparaíso. El monto de cada boleta será equivalente a tres (3) veces el Monto Mínimo Mensual determinado para el primer día del Año Contractual respectivo. Para el primer año cada boleta bancaria serán igual a la suma del equivalente en Pesos de tres (3) veces la cantidad que resulte de sumar US\$ 3.360 más US\$ 0,55 por la superficie del Area Inicial de Concesión y del Area de Arrendamiento (medidas metros cuadrados) más el Pago Adicional Mensual, en caso que lo hubiere, y deberán ser entregadas a la fecha de firma del Contrato. Para los demás Años Contractuales el cálculo se hará dentro de los diez (10) primeros días corridos de su inicio. Las condiciones y procedimientos para el cálculo y renovación de estas boletas se regulan detalladamente en el Contrato. Si durante el período del Contrato, la Empresa hiciere efectiva alguna de las boletas bancarias, a fin de pagar obligaciones del Contratante, este último deberá entregar una nueva boleta bancaria, extendida bajo las mismas condiciones de la original, dentro del plazo de diez (10) días corridos contados desde el día en que se hizo efectiva la boleta original.”

Además, adjunto preguntas y respuestas.

Me permito recordarles que esta información está sujeta a los términos establecidos en el Acuerdo de Confidencialidad firmado por ustedes.

Les saluda atentamente,

Francisco Gutiérrez Ph.
Director
South Andes Capital S.A.

1/5

Preguntas y Respuestas
Circular Complementaria N°2

N°	Sección	Pregunta	Respuesta
58	4.9.2.b.viii	¿Qué se entiende por "superficie útil", especialmente aplicado al tema de los hoteles y restaurants? Favor señalar ejemplos	La superficie útil se determinará de acuerdo a lo indicado en la sección 9 del Contrato Preliminar. Según lo anterior, y para mayor detalle, se aclara y establece que para el caso de los hoteles la superficie útil considera la suma de la superficie edificada de todas las unidades que lo conforman, tales como hall de acceso, habitaciones, pasillos del hotel, salones, restaurantes, etc. De la misma forma, para el caso de un restaurante, la superficie útil considerará la suma de la superficie edificada de todas las unidades que lo conforman, tales como hall de acceso, cocina, dependencias servicio, sector exclusivo de mesas, etc.
59	4.9.2.b.ix.b	¿Qué se entiende por "superficie de terreno utilizado por ese establecimiento"?	Según lo que se indica en el Contrato Preliminar, para este caso, la superficie de terreno utilizado por este establecimiento, corresponderá a su proyección sobre el terreno (medido en metros cuadrados).
60	4.9.4.b	¿El 15% del precio de las ventas como Pago Variable se calcula en base al precio de venta bruto o neto?	El 15% se aplica sobre el total de los ingresos netos que se obtengan por las ventas los inmuebles, según las condiciones y términos indicados en el Contrato Preliminar.
61	4.11.1	¿Por Monto Mínimo Mensual se entenderá el monto sólo del primer mes o un promedio anual?	Ver modificación a Sección 4.11.1 que se incluye en esta Circular Complementaria.
62	4.11.1	¿Cómo cambian las condiciones de la Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato en caso de que para el Año Contractual respectivo haya compras de terrenos?	La compra de terrenos disminuye el Área Inicial de Concesión y en consecuencia el monto de la Garantía, todo ello en conformidad con la respuesta a la pregunta N° 61 de esta Circular Complementaria.
63	Anexo II.4	¿Qué grado de urbanización tiene el Área Opcional B?, ya que, por ejemplo, la calle de acceso no está pavimentada.	Las condiciones del Área Opcional B podrán ser apreciadas por los Licitantes en la visita a terreno que realicen.
64	Anexo II.4	¿Tiene agua potable y alcantarillado el Área Opcional B?	Las condiciones del Área Opcional B podrán ser apreciadas por los Licitantes en la visita a terreno que realicen.
65	Anexo II.4	¿Es efectivo que el Área Opcional B está declarada 'Zona Típica de Protección' amparada por el Consejo de Monumentos Nacionales? en caso afirmativo ¿Qué restricciones impone?	EPV pondrá a disposición de los Licitantes la información que posee al respecto



[Handwritten signature]



Preguntas y Respuestas
Circular Complementaria N°2

N°	Sección	Pregunta	Respuesta
66	Anexo III.1.1.4	En el extremo izquierdo del plano de la página III-15 aparece una altura de 9 mts., sin embargo en Plano de Exigencias Mínimas aparece en el corte del tramo 3B una altura de 3 mts. ¿Cuál prevalece?	Prevalece lo establecido en el texto del Plan de Exigencias Mínimas, donde se indica que se debe cumplir con el Plan Regulador Comunal de Valparaíso, que señala nueve (9) metros.
67	Anexo III.3.2.4	Respecto del Convenio EPV / EFE de 16 agosto 2004 ¿En qué consiste la autorización de Ferrocarriles para los actuales cruces a nivel de la faja vía férrea? ¿a quienes se autoriza (peatones, vehículos livianos y/o pesados, etc.)?, ¿hay barreras habilitadas?, ¿quién paga los derechos de paso y los guarda-cruces?, etc.	De acuerdo al numeral 2.4 del Capítulo II "Plan de Exigencias Mínimas" del Anexo III, El Contratante es el responsable de implementar todos los accesos, ya sea peatonales o vehiculares, que su proyecto requiera según la normativa, el Plan de Exigencias Mínimas y las exigencias que dictaminen los organismos respectivos. En el caso de los cruces de ferrocarril, el Contratante deberá coordinarse con EPV para realizar la implementación práctica del Convenio EPV/EFE del 16 de agosto de 2004, mediante el cual EFE ha autorizado la instalación de los cruces a los que se refiere el citado Convenio, en los términos allí señalados.
68	Anexo III.3.2.4	Respecto del Convenio EPV / EFE de 16 agosto 2004, ¿Cómo está contemplada la situación de los accesos una vez concesionada el área? Lo que se quiere es determinar qué compromisos debe asumir el Concesionario con dichos accesos, en especial los que implican cruces de la faja vía férrea.	Ver respuesta a la pregunta N° 67 de esta Circular Complementaria.
69	Anexo IV	¿Qué tipos de buses y camiones son a los cuales se les debe entregar Servidumbres y Derechos de Paso?	A los que se relacionan directamente con la operación de la concesión del Edificio Terminal de Pasajeros y a los camiones que transporten carga de proyecto y que cuenten con una autorización expresa de la Empresa Portuaria. Se pondrá a disposición estadísticas del movimiento de naves y pasajeros en el Edificio Terminal de Pasajeros. La carga de proyecto corresponde, por ejemplo, a carros de ferrocarriles, grandes transformadores, turbinas, etc., en general aquellas cargas que son de ocurrencia relativa y asociada a un proyecto específico.
70	Anexo IV	¿Quiénes operan los buses y camiones a los cuales se les debe entregar Servidumbres y Derechos de Paso?	Ver respuesta a pregunta N° 69 de esta Circular Complementaria.



Preguntas y Respuestas
Circular Complementaria N°2

N°	Sección	Pregunta	Respuesta
71	Anexo IV	¿Qué horarios de funcionamiento tendrán los buses y camiones a los cuales se les debe entregar Servidumbres y Derechos de Paso?	Para los buses y camiones relacionados con las cargas de proyecto o con el Edificio Terminal de Pasajeros, los horarios dependen de la programación de arribo y zarpe de los buques de transporte o cruceros de turismo, respectivamente.
72	Anexo IV	¿Por dónde van, qué dimensión tienen, son modificables los Sistema de comunicación y data?	EPV pondrá a disposición de los Licitantes la información que posee al respecto. Su modificación es posible previa aprobación de EPV del proyecto respectivo.
73	Anexo IV	¿A quiénes y por qué debe darse vía de circulación desde accesos desnivel Barón y Simón Bolívar hacia Area Opcional D y calle Edwards?	Ver respuesta a pregunta N° 69 de esta Circular Complementaria.
74	Anexo IV	¿A qué tipo de vehículos debe darse vía de circulación desde accesos desnivel Barón y Simón Bolívar hacia Area Opcional D y calle Edwards?	Ver respuesta a pregunta N° 69 de esta Circular Complementaria.
75	Anexo IV	¿Es modificable el otorgamiento de vía de circulación desde accesos desnivel Barón y Simón Bolívar hacia Area Opcional D y calle Edwards?	La vía está definida por el Plan Regulador Comunal.
76	General	¿De qué material serán las líneas y ruedas del tren Merval?	Según la información entregada por Merval, las líneas y ruedas del tren son de acero. Adicionalmente, se señala que los rieles son soldados.
77	General	¿Existen estudios sobre el nivel de ruido del tren Merval?	Según la información entregada por Merval, en las bases de licitación para la compra de los trenes se estableció como máximo 76 decibeles a 100 km/hora con una desviación máxima de 3 decibeles; de acuerdo a la misma fuente, por el área del proyecto, el tren circulará a una velocidad entre 25 a 30 km/hora.
78	General	¿Existe un ruido máximo permitido para el tren Merval?	Ver respuesta a pregunta N° 77 de esta Circular Complementaria.
79	General	¿Con qué frecuencia y horarios funcionará el tren Merval?	Según información entregada por Merval, los horarios y frecuencias serían: Horario punta, de 06:00 a 09:00 horas y de 18:00 a 23:00 horas: frecuencia de cinco (5) minutos, un tren por lado cada 2,5 minutos. Horario No punta: cada diez (10) minutos.
80	General	¿Existe algún tipo de restricción horaria o de otro tipo para el paso del tren Merval?	En todo caso el establecimiento de horarios y frecuencias es de resorte exclusivo de la empresa ferroviaria Merval. No.



Preguntas y Respuestas
Circular Complementaria N°2

N°	Sección	Pregunta	Respuesta
81	General	En la actualidad el Area de Concesion entendemos es zona primaria aduanera. En caso afirmativo ¿qué régimen se aplicará una vez entregada en concesión?	Las áreas que se contemplan en el Contrato de Concesión y Arrendamiento dejarán de ser zona primaria aduanera.



Bases de Licitación Proyecto Puerto Barón

A large, stylized handwritten signature or mark, possibly a name, written in black ink.



Santiago, 31 de agosto de 2005

CIRCULAR COMPLEMENTARIA N°3

Estimados Señores:

Por encargo de Empresa Portuaria Valparaíso, y de acuerdo a lo indicado en la Sección 3.18 de las Bases de Licitación del Proyecto Puerto Barón, comunico a Uds. las siguientes modificaciones a las Bases de Licitación:

- 1) Modificase el primer párrafo de la Sección 3.10, reemplazando la expresión "27 de septiembre de 2005" por la expresión "8 de noviembre de 2005".
- 2) Modificase la Sección 4.5.2, sustituyendo la letra (d) por lo siguiente:

"(d) En todo caso, para los efectos del Plazo del Contrato, indicado en la Sección 4.2, se entenderá que la Fecha de Entrega corresponderá a la fecha en que ocurra cualquiera de los eventos siguientes: (x) la entrega total del Area Inicial de Concesión y del Area de Arrendamiento, y (z) la entrega parcial del Area Inicial de Concesión o del Area de Arrendamiento. Sin perjuicio de lo anterior, para efectos de los plazos de los pagos indicados en la Sección 4.9, se entenderá que éstos comenzarán a correr a partir de la verificación de cualquiera de las fechas siguientes (x) la entrega total del Area Inicial de Concesión y del Area de Arrendamiento, y (z) el término del período de dos (2) años y un (1) mes iniciado en la Fecha de Firma del Contrato, en el evento que el Contratante no haya ejercido el derecho a ponerle término al Contrato en conformidad a lo señalado en la letra (c) de la presente Sección 4.5.2"

- 3) Modificase el Capítulo II Plan de Exigencias Mínimas, del Anexo III, en los términos que se señalan a continuación.

- Sustitúyese el cuadro de 1.1.f por el siguiente:

VIA	PLAZO LIMITE
Calle Bicentenario Tramo 1	24 meses desde la fecha de la entrega total del Area Inicial de Concesión y del Area de Arrendamiento
Calle Bicentenario Tramo 2	48 meses desde la fecha de la entrega total del Area Inicial de Concesión y del Area de Arrendamiento
Calle Bicentenario Tramo 3	72 meses desde la fecha de la entrega total del Area Inicial de Concesión y del Area de Arrendamiento
Calle Bicentenario Tramo 4	72 meses desde la fecha de la entrega total del Area Inicial de Concesión y del Area de Arrendamiento

1/5



- Sustitúyese el cuadro ubicado en punto "Plazos límites de ejecución" de 1.2 por el siguiente:

Espacio para Uso del Público	PLAZO LIMITE
Paseo Costero Peatonal tramo 1	24 meses desde la fecha de la entrega total del Area Inicial de Concesión y del Area de Arrendamiento
Paseo Costero Peatonal tramo 2	48 meses desde la fecha de la entrega total del Area Inicial de Concesión y del Area de Arrendamiento
Paseo Costero Peatonal tramo 3A	72 meses desde la fecha de la entrega total del Area Inicial de Concesión y del Area de Arrendamiento
Paseo Costero Peatonal tramo 3B	72 meses desde la fecha de la entrega total del Area Inicial de Concesión y del Area de Arrendamiento
Plaza Barón y Plaza Francia	Al menos una de ellas antes de 36 meses, y ambas antes de 72 meses, desde la fecha de la entrega total del Area Inicial de Concesión y del Area de Arrendamiento

- Sustitúyese el segundo párrafo de 2.5 por el siguiente:

"La provisión de estacionamientos deberá ser acorde a los requerimientos funcionales de los usos propuestos y a los términos que establece el PRCV. Sin perjuicio de lo establecido por el PRCV, en el caso de estacionamientos interiores sobre nivel del suelo, se deberá prever el tratamiento de fachadas que armonicen con el entorno."

Además, adjunto preguntas y respuestas.

Me permito recordarles que esta información está sujeta a los términos establecidos en el Acuerdo de Confidencialidad firmado por ustedes.

Les saluda atentamente,

Francisco Gutiérrez Ph.
Director
South Andes Capital S.A.

Preguntas y Respuestas
Circular Complementaria N°3

N°	Sección	Pregunta	Respuesta
82	Anexo IV	Si ocurriera un accidente y/o se bloqueara el flujo vehicular por el Acceso Sur ¿Se permitirá el paso de camiones por el Área de Concesión?, en caso afirmativo ¿Cómo operaría respecto de los horarios, restricciones, señalizaciones, responsabilidades por accidentes, etc.?	De acuerdo a información entregada por el Ministerio de Obras Públicas, las obras del acceso sur están siendo construidas con un estándar de calidad tal que minimizan las probabilidades de accidentes. No obstante, y tal como sucede en la actualidad, existirán planes de emergencias acordados con las autoridades respectivas.
83	General	Los trabajadores en el Área de Concesión, ya sea del Concesionario mismo, de sus subcontratistas, así como de los arrendatarios u otros ¿Serán considerados trabajadores portuarios? Favor fundamentar vuestra respuesta.	No de acuerdo al análisis realizado por EPV de los antecedentes emanados desde la Dirección del Trabajo. EPV pondrá a disposición de los Licitantes los antecedentes de que dispone al respecto.
84	Anexo II.9	¿En qué fecha se verificará la transferencia del dominio de los terrenos en proceso de transferencia a favor de la Empresa Portuaria?	En una fecha previa a la recepción de las ofertas.
85	Anexo II.9	¿Qué factores influyen en que se verifique la transferencia del dominio de los terrenos en proceso de transferencia a favor de la Empresa Portuaria?	Actualmente se están terminando los trámites de transferencia. Ver respuesta a pregunta 84.
86	Anexo II.5	Respecto del Área Opcional C, por favor describir la opción señalada en la modificación del artículo 6° del Plan Regulador Comunal de Valparaíso tramitada.	Toda la información que EPV posee al respecto se ha puesto a disposición de los Licitantes.



[Handwritten signature]

Bases de Licitación Proyecto Puerto Barón



Preguntas y Respuestas
Circular Complementaria N°3

N°	Sección	Pregunta	Respuesta
87	4.5.2	Respecto de la modificación a la letra (d) de la sección 4.5.2 creemos que debería quedar de la siguiente manera: "En todo caso, para los efectos del Plazo del Contrato, indicado en la sección 4.2, se entenderá que la Fecha de Entrega corresponderá a aquella en la cual se produzca la entrega total o parcial del Area Inicial de Concesión y del Area de Arrendamiento. Sin perjuicio de lo anterior, para efectos de los plazos de los pagos indicados en la Sección 4.9 y los plazos para la ejecución de las Obras Obligatorias, se entenderá que éstos comenzarán a correr a partir de la verificación de cualquiera de los siguiente eventos: (x) la entrega total del Area Inicial de Concesión y del Area de Arrendamiento, o (y) el término del periodo de dos años y un mes contado a partir de la fecha de la firma del Contrato, ...". Creemos que debiera agregarse esta expresión (en letras cursivas) ya que, como señala la modificación a la sección 4.9.2 se hace mención a la "fecha a partir de la cual comienza a correr el plazo para efectuar el pago", fecha que no es señalada en ninguna parte, y que debiera ser a partir del décimo noveno mes calendario una vez verificado cualquiera de los eventos (x) o (y) antes señalados.	Ver modificación Sección 4.5.2.(d), así como los puntos 1.1.f y 1.2.f del Capítulo II del Anexo III.
88	Anexo III 2.5	Por favor describir el artículo que corresponde al mencionado Plan Regulador Comunal de Valparaíso respecto de los requerimientos que deberán respetar los estacionamientos. Por lo que nosotros entendemos, prevalece el punto 2.5 del Anexo III Capítulo II (Plan de Exigencias Mínimas), es decir, los estacionamientos no son necesariamente en estructuras subterráneas.	Toda la información que EPV posee al respecto se ha puesto a disposición de los Licitantes. Ver modificación al punto 2.5 del Capítulo II del Anexo III.
89	General	¿Por dónde pasarán (usando las definiciones de zonas y áreas empleadas en las Bases de Licitación) los trenes de Merval?	El tramo de la faja vía inserto en el Area de Proyecto se encuentra emplazado en el Sector C.
90	4.5.4	¿En qué fecha se aprueba la aprobación para enajenar o gravar bienes ubicados al interior del recinto portuario?	En una fecha próxima quedará totalmente tramitada dicha autorización.



Preguntas y Respuestas
Circular Complementaria N°3

N°	Sección	Pregunta	Respuesta
91	4.5.4	¿Qué garantías se entregan a los oferentes en caso de que aún no se haya verificado la aprobación para enajenar o gravar bienes ubicados al interior del recinto portuario?	EPV contará oportunamente con tales autorizaciones.
92	General	¿Se ha negociado algún paquete de mitigaciones viales dependiendo del tamaño de cada proyecto?, en caso afirmativo ¿Cuáles son esas mitigaciones negociadas (por favor especificar)?; ¿Se ha negociado un monto en dinero respecto de las mitigaciones necesarias?, ¿Quién costearía las mitigaciones necesarias?	EPV no ha realizado negociaciones al respecto. El tipo y costo de las mitigaciones o inversiones viales requeridas dependerán del proyecto que desarrolle el Contratante. El costo de ellas será del Contratante, quien además deberá obtener todas las autorizaciones necesarias.
93	General	¿Ha habido algún grado de conversaciones con la Municipalidad de Valparaíso y otra institución respecto de nuevas inversiones en calles, señalética, semaforización, etc., que serían exigidas como consecuencia del aumento del flujo vehicular en la ciudad de Valparaíso, en especial en zonas cercanas al proyecto?, en caso de haber conversaciones, ¿Qué se ha resuelto al respecto?	Ver respuesta a pregunta 92. En todo caso, actualmente se encuentra en ejecución por parte de MINVU un plan de mejoramiento y gestión de tránsito en la ciudad de Valparaíso desarrollado por SECTRA para optimizar la infraestructura existente. EPV pondrá a disposición de los Licitantes los antecedentes de que dispone al respecto.
94	General	¿Tiene EPV algún grado de estimación del monto y obras que será necesario realizar en zonas cercanas al proyecto para contrarrestar el aumento del flujo vehicular y/o peatonal?	No.



Bases de Licitación Proyecto Puerto Barón



Santiago, 19 de octubre de 2005

CIRCULAR COMPLEMENTARIA N°4

Estimados Señores:

Por encargo de Empresa Portuaria Valparaíso, y de acuerdo a lo indicado en la Sección 3.18 de las Bases de Licitación del Proyecto Puerto Barón, comunico a Uds. las siguientes modificaciones a las Bases de Licitación:

- 1) Modificase el tercer párrafo de la Sección 3.18, reemplazando la expresión "hasta veinte (20) días corridos" por la expresión "hasta siete (7) días corridos".
- 2) Modificase el tercer párrafo de la Sección 3.18, reemplazando la expresión "a lo menos veinte (20) días corridos" por la expresión "a lo menos siete (7) días corridos".

Me permito recordarles que esta información está sujeta a los términos establecidos en el Acuerdo de Confidencialidad firmado por ustedes.

Les saluda atentamente,

Francisco Gutiérrez Ph.
Director
South Andes Capital S.A.

Bases de Licitación Proyecto Puerto Barón



Santiago, 31 de octubre de 2006

CIRCULAR COMPLEMENTARIA N°5

Estimados Señores:

Por encargo de Empresa Portuaria Valparaíso, y de acuerdo a lo indicado en la Sección 3.18 de las Bases de Licitación del Proyecto Puerto Barón, comunico a Uds. la siguiente modificación a las Bases de Licitación:

- 1) Modifícase el primer párrafo de la Sección 3.10, reemplazando la expresión "8 de noviembre de 2005" por la expresión "5 de mayo de 2006".

Me permito recordarles que esta información está sujeta a los términos establecidos en el Acuerdo de Confidencialidad firmado por ustedes.

Les saluda atentamente,

Francisco Gutiérrez Ph.
Director
South Andes Capital S.A.

Bases de Licitación Proyecto Puerto Barón





Santiago, 24 de noviembre de 2005

CIRCULAR COMPLEMENTARIA N°6

Estimados Señores:

Por encargo de Empresa Portuaria Valparaíso, y de acuerdo a lo indicado en la Sección 3.18 de las Bases de Licitación del Proyecto Puerto Barón, comunico a Uds. las siguientes modificaciones a las Bases de Licitación:

- 1) Modifícase la definición **Area de Proyecto** de la Sección 2, reemplazando la expresión "El Area de Proyecto se encuentra integrada por las siguientes áreas: Area de Concesión, Area Paseo Muelle Barón y Area Paseo de Borde Costero" por la expresión "El Area de Proyecto se encuentra integrada por las siguientes áreas: Area de Concesión, Area Paseo Muelle Barón, Tramo 3B y Franja de Muelle Barón".
- 2) Elimínese la definición **Area Paseo de Borde Costero** de la Sección 2.
- 3) Agrégase las siguientes definiciones en la Sección 2:

"Franja Muelle Barón: corresponde a la superficie del Muelle Barón que no forma parte del Area de Arrendamiento y que se indica en Anexo II de las Bases de Licitación."

"Tramo 3B: es aquella superficie que no corresponde originalmente al Area de Concesión pero en la cual el Contratante debe emplazar parte del paseo peatonal en conformidad al Plan de Exigencias Mínimas. Esta área se define en el Plano Plan EM incorporado en el Plan de Exigencias Mínimas."

- 4) Modifícase el segundo párrafo del punto 10 del Anexo II de las Bases de Licitación reemplazando la expresión "Su superficie total aproximada alcanza a 19.534 metros cuadrados" por la expresión "La superficie total aproximada, de las áreas prescindibles según las condiciones establecidas en la Opción de Compra de Terrenos, alcanza a 29.747 metros cuadrados, correspondiente a la suma de las superficies de las áreas A, B, C, D, A' y B' señaladas en el Plano VAP-3-0510 que forma parte de este Anexo".
- 5) Agrégase a continuación del segundo párrafo del punto 10 del Anexo II de las Bases de Licitación el texto que se indica a continuación:

"De manera referencial se indica que, de acuerdo al Plan Regulador de la Comuna de Valparaíso actualmente vigente, el uso de suelo para vivienda está permitido en las áreas A, B, C y D señaladas en el Plano VAP-3-0510 que forma parte de este Anexo, las cuales suman 21.108 metros cuadrados aproximadamente."

- 6) Sustitúyase el Plano "VAP-3-0510" del Anexo II de las Bases de Licitación por el Plano "VAP-3-0510" que se adjunta.

Bases de Licitación Proyecto Puerto Barón

S. A. DIA



7) Sustitúyase el Plano "PLANO PLAN EM" del Anexo III de las Bases de Licitación por el Plano "PLANO PLAN EM" que se adjunta.

Me permito recordarles que esta información está sujeta a los términos establecidos en el Acuerdo de Confidencialidad firmado por ustedes.

Les saluda atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Francisco Gutiérrez Ph.", written over a horizontal line.

Francisco Gutiérrez Ph.
Director
South Andes Capital S.A.

Bases de Licitación Proyecto Puerto Barón

A large, stylized handwritten mark or signature in black ink, consisting of several sweeping, overlapping strokes.





Santiago, 27 de enero de 2006

CIRCULAR COMPLEMENTARIA N°7

Estimados Señores:

Por encargo de Empresa Portuaria Valparaíso, y de acuerdo a lo indicado en la Sección 3.18 de las Bases de Licitación del Proyecto Puerto Barón, comunico a Uds. las siguientes modificaciones a las Bases de Licitación:

1) Modifícase la Sección 1.1 según lo siguiente:

- Reemplazando, en el primer párrafo, la expresión "El Contrato impone al Contratante una serie de deberes respecto del Area de Proyecto, entre los cuales destaca el cumplimiento del Plan de Exigencias Mínimas, el mantenimiento de la infraestructura existente y desarrollada por él, así como la obligación de contar con sistemas de seguridad, aseo y ornato adecuados y eficientes" por la expresión "El Contrato impone al Contratante una serie de deberes respecto del Area de Proyecto, entre los cuales destaca el cumplimiento del Plan de Exigencias Mínimas y la ejecución de las obras obligatorias destinadas al uso público que este Plan de Exigencias Mínimas prevé, el mantenimiento de la infraestructura existente y desarrollada por el Contratante, así como la obligación de contar con sistemas de seguridad, aseo y ornato adecuados y eficientes".

- Reemplazando el tercer párrafo por lo siguiente:

"El Contrato licitado, conjuntamente con las obligaciones que impone al Contratante, otorgará a éste el derecho a desarrollar y explotar el Area de Concesión por el plazo señalado en la Sección 4.2, así como el derecho eventual de cobrar el CESEUP conforme a lo indicado en la letra c) de la Sección 4.20, el derecho de incorporar al Area de Concesión las Areas Opcionales y el derecho a ejercer la Opción de Compra de Terrenos que se indica en la Sección 4.5.4."

- 2) Modifícase el primer párrafo de la Sección 1.3 reemplazando la expresión "Durante el Plazo del Contrato, el Contratante será responsable de desarrollar y mantener el Area de Proyecto, con objeto de convertirla en un área portuaria - turística y comercial de alto nivel" por la expresión "Durante el Plazo del Contrato, el Contratante será responsable de desarrollar y mantener el Area de Proyecto y especialmente las obras obligatorias destinadas al uso público, con objeto de convertir el Area de Proyecto en un área portuaria - turística y comercial de alto nivel".

Bases de Licitación Proyecto Puerto Barón



- 3) Agrégase, según corresponde conforme al orden alfabético, la siguiente definición en la Sección 2:

“Cobro Eventual por la Provisión del Servicio de Desarrollo y Mantenimiento de Espacios de Uso Público o CESEUP: es un pago que eventualmente el Contratante puede solicitar a EPV en su Oferta Económica por la provisión del servicio de desarrollo y mantenimiento de las obras obligatorias que conformarán parte de los espacios de uso público del Area de Proyecto. La forma y condiciones para realizar este pago eventual se indican en la letra e) de la Sección 4.20.”

- 4) Modifícase la definición **Pago Estipulado** de la Sección 2, reemplazando la expresión “dos millones quinientos mil Dólares (US\$ 2.500.000)” por la expresión “dos millones de Dólares (US\$ 2.000.000)”.
- 5) Sustitúyese la Sección 3.7.2 por el texto que se indica a continuación:

“ 3.7.2 Oferta Económica

La Oferta Económica que los Oferentes efectúen para los efectos de postular a la adjudicación del Contrato en los términos de estas Bases, deberá presentarse indicando un monto, con dos decimales, sólo en una de las dos secciones del formulario Oferta Económica que se encuentra en el Anexo I, según las instrucciones que se indican a continuación:

- a) Sección “PAGO ADICIONAL MENSUAL”, en la cual deberá indicarse la suma de dinero que el Oferente ofrece pagar mensualmente a la Empresa en adición a los otros pagos establecidos. En este caso el CESEUP solicitado será igual a cero (0); o
- b) Sección “CESEUP”, en la cual deberá indicarse el CESEUP solicitado por el Oferente. En este caso el Pago Adicional Mensual ofertado será igual a cero (0).”
- 6) Sustitúyese la Sección 3.14 por el texto que se indica a continuación:

“ 3.14 Desempate

En el evento que hubiere empate, la Empresa solicitará a cada uno de los Oferentes que hayan empatado, que completen el Formulario Oferta de Desempate, que se acompaña en el Anexo I, conforme al procedimiento que se indica a continuación.

Si empataren dos o más Oferentes con Ofertas Económicas con Pago Adicional Mensual, éstos deberán proceder a completar solamente la sección “Pago Adicional Mensual” del Formulario “Oferta de Desempate”, indicando un nuevo valor, con dos decimales, para el Pago Adicional Mensual, el cual deberá ser siempre superior a aquel que motivó el empate, entendiéndose que su CESEUP solicitado es igual a cero.

Si empataren dos o más Oferentes con Ofertas Económicas con CESEUP, éstos deberán solicitar en el Formulario “Oferta de Desempate” un nuevo CESEUP con dos decimales. Este nuevo CESEUP no podrá ser superior al CESEUP que produjo el empate. En el evento que el nuevo CESEUP solicitado fuere igual a cero, se deberá indicar en la sección “Pago Adicional Mensual” de dicho Formulario, la suma de dinero adicional, expresada en UF, que el Oferente ofrece pagar mensualmente a la Empresa.

El Formulario “Oferta de Desempate” deberá ser entregado en sobre cerrado, dirigido al Directorio de la Empresa, en el lugar y oportunidad que se informe a los Oferentes que





hayan empatado. En esa oportunidad, se procederá a la apertura de estos sobres. De persistir el empate, se repetirá el procedimiento descrito hasta resolver el empate hasta que la Empresa decida desestimar todas las Ofertas, dándose por concluida la Licitación.

Se levantará acta de lo obrado.”

- 7) Sustitúyese la Sección 3.15 por el texto que se indica a continuación:

“3.15 Adjudicación del Contrato

El Directorio de la Empresa realizará la adjudicación del Contrato dentro de los ocho (8) días corridos siguientes a la fecha de apertura de las Ofertas Económicas o a la fecha en que se resolviere un eventual empate. La adjudicación del Contrato incluye la adjudicación del Contrato de Arrendamiento.

El Contrato será adjudicado al Oferente que hubiere ofertado el mayor Pago Adicional Mensual. En el evento que ninguno de los Oferentes haya ofertado un Pago Adicional Mensual, el Contrato será adjudicado a aquel Oferente que haya solicitado el menor CESEUP. Lo anterior, siempre y cuando dicho monto sea menor que el valor de reserva confidencial que la Empresa haya establecido.

La Empresa levantará un acta, la cual contendrá la lista de los Oferentes a los cuales se evaluó su Oferta Económica y el lugar que ocuparon en la evaluación. La lista se hará en orden decreciente partiendo por aquel Oferente que haya ofertado el mayor Pago Adicional Mensual, seguido sucesivamente por el o los Oferentes que hayan ofertado Pago Adicional Mensual menores. A continuación seguirán en la lista el o los Oferentes que hayan solicitado CESEUP, si los hubiere, ordenados sucesivamente de menor a mayor CESEUP.

La Empresa tendrá en todo caso la facultad de rechazar todas las Ofertas presentadas, sin que los Oferentes tengan derecho a indemnización alguna y sin que EPV deba exponer causa o justificación de su decisión de rechazarlas, pudiendo llamar a una nueva licitación o seguir el curso de acción que estime pertinente.”

- 8) Modifícase el tercer párrafo de la Sección 3.18, reemplazando la expresión "hasta siete (7) días corridos" por la expresión "hasta veinte (20) días corridos".
- 9) Modifícase el tercer párrafo de la Sección 3.18, reemplazando la expresión "a lo menos siete (7) días corridos" por la expresión "a lo menos veinte (20) días corridos".
- 10) Modifícase la Sección 4.6.6 según lo siguiente:
- Reemplazado su título por expresión "Provisión del servicio de Desarrollo y Mantenimiento de las Obras Obligatorias"
 - Reemplazando en el primer párrafo la expresión "ejecutar" por la expresión "desarrollar y mantener".

Bases de Licitación Proyecto Puerto Barón





11) Sustitúyese la Sección 4.9.1 por el texto que se indica a continuación:

"4.9.1 Pago por Concepto del Derecho a Explotar la Concesión y el Arrendamiento

El Contratante deberá pagar a la Empresa, por concepto del derecho a explotar la Concesión y el Arrendamiento, la suma equivalente a dos millones de Dólares (US\$ 2.000.000), suma que se pagará en dos cuotas iguales. La primera cuota, por un millón de Dólares (US\$ 1.000.000), se deberá pagar al momento de suscribir el Contrato, y se hará mediante dinero efectivo o documentos por la citada suma, extendidos a nombre de Empresa Portuaria Valparaíso, que constituyan fondos disponibles el mismo día, según acuerden las partes.

La segunda cuota de un millón de Dólares (US\$ 1.000.000) se pagará dentro de los dieciocho (18) meses siguientes a la fecha en que en conformidad con la Sección 4.5.2 (d) comienza a correr el plazo para efectuar los pagos indicados en la sección 4.9.2. El pago de la segunda cuota también se deberá realizar en dinero efectivo o documentos por la suma correspondiente, extendidos a nombre de Empresa Portuaria Valparaíso, que constituyan fondos disponibles el mismo día, según acuerden las partes. A objeto de garantizar el pago de la segunda cuota, el Adjudicatario deberá hacer entrega, a la fecha de firma del Contrato, de una o más boletas de garantía bancarias, por el monto total de la cuota que garantiza, y con una vigencia de al menos cuarenta y ocho (48) meses desde la fecha de firma del Contrato."

12) Modifícase la Sección 4.9.4, reemplazando, respecto del Pago Variable, la expresión "quince por ciento (15%)" por la expresión "diez por ciento (10%)".

13) Modifícase la Sección 4.20 agregando al final lo siguiente:

"c) En el evento que el Adjudicatario haya formulado su Oferta Económica solicitando un CESEUP, la Empresa pagará al Contratante el CESEUP en conformidad con las reglas siguientes:

(i) La suma solicitada por el Adjudicatario como CESEUP, más el IVA que pudiere corresponder, le será pagada por la Empresa contra la recepción de las diversas obras obligatorias estipuladas en el Plan de Exigencias Mínimas, de acuerdo a los términos señalados en el Contrato.

(ii) Será requisito adicional para que haya lugar a los pagos correspondientes, que el Contratante se encuentre al día en el cumplimiento de todas las obligaciones que le impone el Contrato.

(iii) En el evento que la Empresa retardare indebidamente el pago de una de las cuotas del CESEUP se devengarán los correspondientes intereses penales, de acuerdo a los términos señalados en el Contrato."

14) Modifícase el Anexo 1 según lo siguiente:

- Reemplazando el Formulario Oferta Económica por el Formulario Oferta Económica que se adjunta a esta circular.
- Reemplazando el Formulario "OFERTA DE DESEMPATE" por el formulario que se adjunta a esta circular.

Bases de Licitación Proyecto Puerto Barón

S. A. DIA



Me permito recordarles que esta información está sujeta a los términos establecidos en el Acuerdo de Confidencialidad firmado por ustedes.

Les saluda muy atentamente,

A handwritten signature in cursive script that reads "GS Martín W".

Gabriel San Martín W.
Gerente de Proyectos
South Andes Capital S.A.

Bases de Licitación Proyecto Puerto Barón

A large, stylized handwritten mark or signature consisting of several overlapping curved lines.

A smaller handwritten mark or signature consisting of a few loops.

A partial circular seal at the bottom right corner with the text "S. A. DIAZ" visible.



OFERTA ECONOMICA

FORMULARIO "OFERTA ECONOMICA"

El Oferente integrado por:

_____ representado por _____
_____ representado por _____
_____ representado por _____
_____ representado por _____

SECCIÓN PAGO ADICIONAL MENSUAL

para los efectos de lo dispuesto en las Bases de Licitación del Contrato para el Desarrollo del Proyecto Puerto Barón del Puerto de Valparaíso, de la Empresa Portuaria Valparaíso, viene por la presente en aceptar un CESEUP igual a cero (0) y ofrece pagar a la Empresa Portuaria Valparaíso el siguiente Pago Adicional Mensual: [cifras y letras] Unidades de Fomento.

SECCIÓN CESEUP

para los efectos de lo dispuesto en las Bases de Licitación del Contrato para el Desarrollo del Proyecto Puerto Barón del Puerto de Valparaíso, de la Empresa Portuaria Valparaíso, viene por la presente en ofertar un Pago Adicional Mensual igual a cero (0) y solicita el siguiente CESEUP: [cifras y letras] Unidades de Fomento.

NOTA: Se debe completar sólo uno de los montos según la Sección 3.7.2.

Pp. MIEMBRO: FIRMA DEL REPRESENTANTE
Pp. MIEMBRO: FIRMA DEL REPRESENTANTE
Pp. MIEMBRO: FIRMA DEL REPRESENTANTE

Bases de Licitación Proyecto Puerto Barón





OFERTA ECONOMICA

FORMULARIO "OFERTA DE DESEMPATE"

El Oferente integrado por:

_____ representado por _____
_____ representado por _____
_____ representado por _____
_____ representado por _____

SECCIÓN CESEUP

para los efectos de lo dispuesto en la sección 3.14 de las Bases de Licitación Contrato para el Desarrollo del Proyecto Puerto Barón del Puerto de Valparaíso de la Empresa Portuaria Valparaíso, viene en solicitar el siguiente CESEUP: [cifras y letras] Unidades de Fomento.

Nota: Sólo se puede ofertar un valor menor que el CESEUP que produjo el empate. En caso de ofrecer un CESEUP igual a cero (0) favor de completar la siguiente sección.

SECCIÓN PAGO ADICIONAL MENSUAL

para los efectos de lo dispuesto en la sección 3.14 de las Bases de Licitación Contrato para el Desarrollo del Proyecto Puerto Barón del Puerto de Valparaíso de la Empresa Portuaria Valparaíso, viene en ofrecer el siguiente Pago Adicional Mensual: [cifras y letras] Unidades de Fomento.

Nota: Sólo se puede ofertar un valor mayor que el Pago Adicional Mensual que produjo el empate, en su caso.

POR MIEMBRO; FIRMA DEL REPRESENTANTE
POR MIEMBRO; FIRMA DEL REPRESENTANTE
POR MIEMBRO; FIRMA DEL REPRESENTANTE

Bases de Licitación Proyecto Puerto Barón



Santiago, 15 de marzo de 2006



CIRCULAR COMPLEMENTARIA N°8

Estimados Señores:

Por encargo de Empresa Portuaria Valparaíso, y de acuerdo a lo indicado en la Sección 3.18 de las Bases de Licitación del Proyecto Puerto Barón, comunico a Uds. las siguientes modificaciones a las Bases de Licitación:

- 1) Modifícase el Capítulo II Plan de Exigencias Mínimas del Anexo III de las Bases de Licitación, según se indica a continuación:
 - Reemplazando en la letra a) de la sección 1.1 la expresión "El Desarrollador" por la oración "El Contratante, según se define éste en las Bases de Licitación y en el Contrato que se suscriba con la Empresa para el desarrollo del Proyecto Puerto Barón,".
 - Reemplazando en todo el Capítulo II Plan de de Exigencias Mínimas la expresión "el Desarrollador" por la expresión "el Contratante".
 - Reemplazando, en la sección 1.1 letra d), la expresión "denominación al uso" por la expresión "denominación de uso".
 - Eliminado la letra f) de la sección 1.1.
 - Eliminado, en el primer párrafo de la letra f) de la sección 1.2, la expresión "y plazos".
 - Reemplazando, en el segundo punto, del título Plaza Barón de la letra f) de la sección 1.2, la expresión "sus elementos se cumplir" por la expresión "sus elementos se debe cumplir".
 - Eliminando, en el segundo punto, del título Paseo Costero Peatonal de la letra f) de la sección 1.2, la expresión "tres".
 - Eliminado completamente el último punto de la letra f) de la sección 1.2., titulado Plazos Límites de ejecución.



- Agregando al final de la sección 1 la sección 1.3, según se indica a continuación

“1.3 PLAZOS DE EJECUCION DE OBRAS OBLIGATORIAS

La ejecución de las obras obligatorias indicadas en las secciones 1.1 y 1.2 anteriores, deberá cumplir con las condiciones y plazos indicados en la presente sección.

- Para efectos de establecer los plazos de ejecución y el nivel de avance que se exige para su desarrollo, en la Tabla I, que se muestra a continuación, a cada obra obligatoria se le ha asignado una “Ponderación”, en términos de porcentaje, sobre el total de las obras obligatorias, de manera que al sumar las Ponderaciones de todas las obras obligatorias se completa la ejecución de la totalidad (100%) de las obras exigidas.

Tabla I: Ponderación de cada obra

Obra Obligatoria (1)	Ponderación (%)
Calle Bicentenario Tramo 1	5%
Calle Bicentenario Tramo 2	10%
Calle Bicentenario Tramo 3	5%
Calle Bicentenario Tramo 4	5%
Paseo Costero Peatonal tramo 1	5%
Paseo Costero Peatonal tramo 2	35%
Paseo Costero Peatonal tramo 3A	2%
Paseo Costero Peatonal tramo 3B	3%
Plaza Barón	15%
Plaza Francia	15%
Total	100%

Notas: (1) Ver Plano Plan EM en anexo aparte.

- El Contratante deberá construir y habilitar las obras obligatorias, cumpliendo los Plazos y Porcentaje de Ejecución de Obras Obligatorias exigidos en la Tabla II: “Plazos y Porcentaje de Ejecución de Obras Obligatorias”. Para efectos de cumplir con el Porcentaje de Ejecución de Obras exigido para cada uno de los plazos, se sumarán las Ponderaciones de cada obra, según la Tabla I anterior.

Tabla II: Plazos y Porcentaje de Ejecución de Obras Obligatorias

Porcentaje de Ejecución de Obras Obligatorias (%)	Plazo Límite
Al menos un 15%	24 meses
Al menos un 25% y al menos debe estar ejecutada una de las dos plazas (Plaza Francia o Plaza Barón)	36 meses
Al menos un 70%	48 meses
100%	72 meses

- Los plazos indicados comenzarán a correr en conformidad a lo establecido en la Sección 2.7 (d) del Contrato.



- Para efectos de determinar el cumplimiento del Porcentaje de Ejecución de Obras Obligatorias en relación a los plazos exigidos, el Contratante deberá obtener la Aprobación Provisoria del respectivo Porcentaje de Ejecución de Obras Obligatorias. El Desarrollador obtendrá dicha Aprobación Provisoria, conforme lo determine el contrato que suscriba con la Empresa para el desarrollo del Proyecto Puerto Barón.”
- Reemplazando, en el primer párrafo de la sección 2.4, la expresión “totalidad del desarrollo” por la expresión “totalidad del Plazo”.
- Reemplazando, en el primer párrafo de la sección 2.5, la expresión “Unidad de Gestión” por la expresión “unidad”.

Me permito recordarles que esta información está sujeta a los términos establecidos en el Acuerdo de Confidencialidad firmado por ustedes.

Les saluda muy atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Fco. Gutiérrez Ph.", written over a horizontal line.

Francisco Gutiérrez Ph.
Director
South Andes Capital S.A.

A large, stylized handwritten flourish or signature in black ink, consisting of several sweeping, overlapping lines.

A small handwritten mark or signature in black ink, possibly a checkmark or a small flourish.



Santiago, 13 de abril de 2006

CIRCULAR COMPLEMENTARIA N°9

Estimados Señores:

Por encargo de Empresa Portuaria Valparaíso, y de acuerdo a lo indicado en la Sección 3.18 de las Bases de Licitación del Proyecto Puerto Barón, comunico a Uds. la siguiente modificación a las Bases de Licitación:

- 1) Modifícase el primer párrafo de la Sección 3.10, reemplazando la expresión "5 de mayo de 2006" por la expresión "22 de junio de 2006".

Me permito recordarles que esta información está sujeta a los términos establecidos en el Acuerdo de Confidencialidad firmado por ustedes.

Les saluda atentamente,

Francisco Gutiérrez Ph.
Director
South Andes Capital S.A.

Bases de Licitación Proyecto Puerto Barón



Santiago, 2 de junio de 2006

CIRCULAR COMPLEMENTARIA N°10

Estimados Señores:

Por encargo de Empresa Portuaria Valparaíso, y de acuerdo a lo indicado en la Sección 3.18 de las Bases de Licitación del Proyecto Puerto Barón, comunico a Uds. las siguientes modificaciones a las Bases de Licitación:

- 1) Modificase el tercer párrafo de la Sección 3.18, reemplazando la expresión "hasta veinte (20) días corridos" por la expresión "hasta diecisiete (17) días corridos".
- 2) Modificase el tercer párrafo de la Sección 3.18, reemplazando la expresión "a lo menos veinte (20) días corridos" por la expresión "a lo menos diecisiete (17) días corridos".

Me permito recordarles que esta información está sujeta a los términos establecidos en el Acuerdo de Confidencialidad firmado por ustedes.

Les saluda atentamente,

Francisco Gutiérrez Ph.
Director
South Andes Capital S.A.

Bases de Licitación Proyecto Puerto Barón





Santiago, 5 de junio de 2006

CIRCULAR COMPLEMENTARIA N°11

Estimados Señores:

Por encargo de Empresa Portuaria Valparaíso, y de acuerdo a lo indicado en la Sección 3.18 de las Bases de Licitación del Proyecto Puerto Barón, comunico a Uds. la siguiente modificación a las Bases de Licitación:

- 1) Modifícase el primer párrafo de la Sección 3.10, reemplazando la expresión "22 de junio de 2006" por la expresión "30 de junio de 2006".

Me permito recordarles que esta información está sujeta a los términos establecidos en el Acuerdo de Confidencialidad firmado por ustedes.

Les saluda atentamente,

Francisco Gutiérrez Ph.
Director
South Andes Capital S.A.



Santiago, 13 de junio de 2006

CIRCULAR COMPLEMENTARIA N°12

Estimados Señores:

Por encargo de Empresa Portuaria Valparaíso, y de acuerdo a lo indicado en la Sección 3.18 de las Bases de Licitación del Proyecto Puerto Barón, comunico a Uds. las siguientes modificaciones a las Bases de Licitación:

1) Sustitúyase el último párrafo de la Sección 1.1 por la siguiente:

"Asimismo, las presentes Bases de Licitación incluyen la adjudicación del Contrato de Arrendamiento que se otorgará sobre el Area Paseo Muelle Barón, en conformidad con lo estipulado en la Sección 4.5.6, contrato que tendrá el mismo plazo que el Contrato de Concesión, según se indica en la Sección 4.2. El referido Contrato de Arrendamiento formará parte integrante del Contrato. Cada vez que las presentes Bases hagan referencia al Contrato se entenderá que incluye tanto la Concesión como el Arrendamiento."

2) Sustitúyase la sección 4.1 por el texto que se indica a continuación:

"4.1 Firma del Contrato

La Sociedad Contratante deberá suscribir el Contrato (que incluirá tanto el Contrato de Concesión como el Contrato de Arrendamiento) dentro de los veinte (20) días corridos siguientes a su constitución o de los treinta (30) días corridos siguientes a la fecha de notificación de la adjudicación definitiva del Contrato, lo que ocurra primero. La Sociedad Contratante se entenderá constituida, para este único efecto, desde el momento en que se publique el extracto correspondiente en el Diario Oficial.

El Contrato deberá otorgarse por escritura pública en la notaría que se escoja de común acuerdo entre las partes, y, a falta de acuerdo, en la que elija la Empresa, y todos los costos asociados al mismo serán de exclusivo cargo de la Sociedad Contratante.

El texto del Contrato que se suscribirá será sustancialmente idéntico a la versión final del Contrato Preliminar, dejándose establecido que los contenidos que a continuación se indican en esta Sección 4 de las Base de Licitación tienen un carácter meramente informativo."

A large, stylized handwritten mark or signature in the right margin.

A smaller handwritten mark or signature at the bottom right.





3) Sustitúyase la sección 4.5.2 por el texto que se indica a continuación:

"4.5.2 De la Entrega

Esta materia se regulará por lo dispuesto en la Sección 2.7 del Contrato."

4) Sustitúyase la sección 4.5.4 por el texto que se indica a continuación:

"4.5.4 Opción de Compra de Terrenos

En la Sección 2.5 del Contrato se establecen los términos y condiciones que regularán el ejercicio por parte del Contratante de la Opción de Compra de Terrenos indicados en el número 10 del Anexo II."

5) Sustitúyase la sección 4.5.5 por el texto que se indica a continuación:

"4.5.5 Areas Opcionales

El Contratante, dentro del Plazo del Contrato y mientras éste se encuentre vigente, podrá ejercer, en los términos y condiciones indicados en la Sección 2.4 del Contrato, la opción de incorporar al Area de Concesión los terrenos indicados en los puntos 4, 5, 6 y 7 del Anexo II."

6) Sustitúyase la sección 4.5.6 por el texto que se indica a continuación:

"4.5.6 Area Paseo Muelle Barón

Respecto del Area Paseo Muelle Barón o Area de Arrendamiento, se aplicarán todas las disposiciones que el Contrato prevé respecto del Area de Arrendamiento, en especial las Secciones 2.1, 2.6 y Artículo 9."

7) Sustitúyase la sección 4.9.1 por el texto que se indica a continuación:

"4.9.1 Pago por concepto del Derecho a Explotar la Concesión y el Arrendamiento

El Contratante deberá pagar a la Empresa, por concepto del derecho a explotar la Concesión y el Arrendamiento, la suma equivalente a dos millones Dólares (US\$ 2.000.000), según las condiciones establecidas en la Sección 9.1 del Contrato"

8) Sustitúyase las secciones 4.9.2 y 4.9.3 por el texto que se indica a continuación:

"4.9.2 Pago por Concepto de Uso y Explotación del Area de Concesión y del Area de Arrendamiento

El pago por este concepto corresponderá a un monto variable, en adelante también denominado "Canon y Renta Mensual", que se determinará y pagará cada Mes Calendario, más el "Pago por Contribuciones" de



acuerdo a las condiciones y reglas establecidas en la Secciones 9.2 del Contrato.

4.9.3 Reglas Aplicables

Las reglas aplicables corresponden a aquellas indicadas en la Sección 9.3 del Contrato."

9) Sustitúyase la sección 4.9.4 por el texto que se indica a continuación:

"4.9.4 Pago por Compraventa de Terrenos

Si el Contratante ejerce la Opción de Compra de Terrenos indicada en la Sección 4.5.4, deberá pagar a la Empresa los valores definidos de acuerdo a las Secciones 2.5 y 9.4 del Contrato."

10) Sustitúyase la sección 4.11.1 por el texto que se indica a continuación:

"4.11.1 Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato

Esta garantía se regirá por lo dispuesto en el Artículo 14 del Contrato."

11) Sustitúyase la sección 4.11.2 por el texto que se indica a continuación:

"4.11.2 Garantía de Obras Obligatorias

Esta garantía se regirá por lo dispuesto en el Artículo 14 del Contrato."

12) Sustitúyase la Sección 4.16.4 por la siguiente:

"4.16.4 Reclamo de Sanciones y Multas

El procedimiento de reclamo de sanciones y multas se regirá por lo dispuesto en la Sección 10.2 del Contrato."

13) Sustitúyase la Sección 4.17 por la siguiente:

"4.17 Pago de Multas

El procedimiento de pago de las multas se regirá por lo dispuesto en la Sección 10.2 del Contrato."

14) Sustitúyase el Anexo II, el Anexo III, el Anexo IV, el Anexo V y el Anexo VI por los anexos que se adjuntan a esta Circular Complementaria.

A large, dark, handwritten scribble or signature that extends vertically on the right side of the page.





15) Agregase el siguiente párrafo iv) a la sección 4.21.(d) de las Bases de Licitación

“iv) Que el Contratante opte por la terminación del Contrato, en los términos y condiciones que se indican en la Sección 16.1. (d) del mismo Contrato basado en la no obtención de los permisos de construcción en los términos indicados en dicha Sección 16.1 (d) y en el Anexo H del Contrato.”

Además, de acuerdo a lo indicado en la Sección 3.18 de las Bases de Licitación, adjunto encontrarán el Contrato Preliminar.

Me permito recordarles que esta información está sujeta a los términos establecidos en el Acuerdo de Confidencialidad firmado por ustedes.

Les saluda atentamente,

Francisco Gutiérrez Ph.
Director
South Andes Capital S.A.

Santiago, 21 de junio de 2006



CIRCULAR COMPLEMENTARIA N°13

Estimados Señores:

Por encargo de Empresa Portuaria Valparaíso, y de acuerdo a lo indicado en la Sección 3.18 de las Bases de Licitación del Proyecto Puerto Barón, comunico a Uds. la siguiente modificación a las Bases de Licitación:

- 1) Modifícase el primer párrafo de la Sección 3.10, reemplazando la expresión "30 de junio de 2006" por la expresión "22 de agosto de 2006".

Me permito recordarles que esta información está sujeta a los términos establecidos en el Acuerdo de Confidencialidad firmado por ustedes.

Les saluda atentamente,

Francisco Gutiérrez Ph.
Director
South Andes Capital S.A.

Bases de Licitación Proyecto Puerto Barón





Santiago, 1 de agosto de 2008

CIRCULAR COMPLEMENTARIA N°14

Estimados Señores:

Por encargo de Empresa Portuaria Valparaíso, y de acuerdo a lo indicado en la Sección 3.18 de las Bases de Licitación del Proyecto Puerto Barón, comunico a Uds. las siguientes modificaciones a las Bases de Licitación:

- 1) Modificase la definición Pago Estipulado de la Sección 2, reemplazando la expresión "dos millones de Dólares (US\$ 2.000.000)" por la expresión "un millón quinientos mil Dólares (US\$ 1.500.000)".
- 2) Modificase la Sección 4.9.1, reemplazando la expresión "dos millones de Dólares (US\$ 2.000.000)" por la expresión "un millón quinientos mil Dólares (US\$ 1.500.000)".
- 3) Sustitúyase el Anexo II, el Anexo III, el Anexo IV, el Anexo V y el Anexo VI por los anexos que se adjuntan a esta Circular Complementaria.

Además, de acuerdo a lo indicado en la Sección 3.18 de las Bases de Licitación, adjunto encontrarán el Contrato Preliminar.

Me permito recordarles que esta información está sujeta a los términos establecidos en el Acuerdo de Confidencialidad firmado por ustedes.

Les saluda atentamente,

Francisco Gutiérrez Ph.
Director
South Andes Capital S.A.



Santiago, 2 de agosto de 2006



CIRCULAR COMPLEMENTARIA N°15

Estimados Señores:

Por encargo de Empresa Portuaria Valparaíso, y de acuerdo a lo indicado en la Sección 3.18 de las Bases de Licitación del Proyecto Puerto Barón, se hacen las siguientes modificaciones y precisiones respecto de aspectos administrativos de la Licitación:

- 1) Sustitúyase el Anexo I por el anexo que se adjunta a esta Circular Complementaria.
- 2) Para los efectos de completar, en los formularios correspondientes, la comparecencia de la Empresa Portuaria, se informa lo siguiente:

EMPRESA PORTUARIA VALPARAÍSO, RUT número sesenta y un millones novecientos cincuenta y dos mil setecientos guión tres, Empresa autónoma del Estado creada por la Ley diecinueve mil quinientos cuarenta y dos, representada por su Gerente General don HARALD OSCAR JAEGER KARL, chileno, Ingeniero Naval, cédula nacional de identidad y RUT número siete millones doscientos ochenta y nueve mil novecientos cincuenta y tres guión nueve, en adelante "EPV", ambos domiciliados para estos efectos en la ciudad de Valparaíso, Avenida Errázuriz, veinticinco

La personería de don Harald Oscar Jaeger Karl, para actuar en representación de EMPRESA PORTUARIA VALPARAÍSO consta de escritura pública de fecha treinta de noviembre del año dos mil cinco, otorgada en la Notaría de Valparaíso de don Marcos Díaz León.

- 3) Como una manera de facilitar la correcta interpretación del texto de las Bases de Licitación y Anexos, en lo referente al acto de Firma y Rubricación de la Oferta Antecedentes Generales se precisa lo siguiente:

3.1 Documentos que deben extenderse en escritura pública y documentos que basta sean extendidos en instrumento privado.

A fin de despejar toda duda sobre el tema se aclara que los siguientes documentos de la Oferta Antecedentes Generales deben acompañarse en escritura pública:

- a) Promesa de constitución de sociedad
- b) Designación de apoderado judicial

A handwritten signature in dark ink, followed by a small star symbol below it.



Respecto de todos los demás documentos que se exigen, basta que sean otorgados en instrumento privado.

3.2 Poder para la firma y rúbrica de la Oferta Antecedentes Generales y para suscribir el Contrato de Concesión y Arrendamiento.

A fin de despejar toda duda sobre el tema, se aclara que para representar al Oferente y a cada Miembro del Oferente en el acto de firma y rúbrica de la Oferta Antecedentes Generales se requiere de un mandato que por lo menos faculte al mandatario para asumir y dar cumplimiento a todas las obligaciones y compromisos que resultan de las Bases de Licitación respectivas, sus modificaciones y aclaraciones y en especial para: suscribir la Oferta Irrevocable; suscribir la escritura de constitución de la Sociedad Concesionaria, suscribir el Contrato de Concesión y suscribir la Fianza Solidaria cuando corresponda. Es respecto de tal mandato sobre el que debe recaer el párrafo (b) de la Opinión Legal cuyo modelo se adjunta en Anexo I de las Bases.

Por consiguiente, los mandatos especiales de Nombramiento de Personero y de Apoderado Judicial cuyos modelos se contienen en Anexo I de las Bases no son suficientes para representar al Oferente ni sus miembros en el acto de firma y rúbrica de la Oferta Antecedentes Generales.

Me permito recordarles que esta información está sujeta a los términos establecidos en el Acuerdo de Confidencialidad firmado por ustedes.

Les saluda atentamente,

Francisco Gutiérrez Ph.
Director
South Andes Capital S.A.



ANEXO III

MEMORIA

Y

PLAN DE EXIGENCIAS MINIMAS



INTRODUCCION

Licitación Pública Proyecto Puerto Barón
Anexo III

III - 1

A handwritten signature or mark consisting of a vertical line with a loop at the top and a small hook at the bottom.





PRESENTACION

Empresa Portuaria Valparaíso, en adelante también EPV o la Empresa, tiene entre sus objetivos promover el desarrollo de carácter portuario - turístico, y comercial en el terreno situado en el borde costero del sector Barón de la ciudad de Valparaíso, Puerto Barón, dentro del recinto portuario de la misma Empresa.

Por su localización y tamaño del terreno, su relación con el centro de la ciudad y el que este proyecto se enmarque dentro de las iniciativas de conmemoración del Bicentenario, el desarrollo del proyecto significa no solo una oportunidad de negocio de gran potencial, sino además, una oportunidad de desarrollo económico y urbanístico de relevancia para la ciudad de Valparaíso, en cuanto a abrir un nuevo distrito de borde costero para la ciudad. Es más, el borde costero se ha identificado como un polo de desarrollo y atracción, y como una pieza fundamental de la recuperación económica-urbana de la ciudad de Valparaíso. El borde costero es un bien finito y único, de ahí la preocupación de EPV por alcanzar un justo equilibrio entre los componentes que han logrado proyectos de borde costero exitosos, tanto para el desarrollo inmobiliario como para la economía y calidad de la ciudad. Estos componentes son:

- **Provisión de usos mixtos:** implica que el proyecto opere como un barrio, que albergue usos comerciales, hoteles y oficinas, para generar un polo público atractivo. Además, puede incorporar vivienda para que los residentes cuiden de este nuevo distrito. Se incentiva la incorporación de usos turísticos, recreativos y culturales.
- **Calidad urbana expresada en amplios espacios públicos y mobiliario urbano destacado.**
- **Integración con el plan de la ciudad dejando los corredores de uso y vista para su integración a los ejes transversales y trama de calles del plan, atravesando las vías férreas del sector.**
- **Escala urbana expresada en una volumetría y alturas compatibles con el plan y los miradores.**
- **Escala humana o predominio del peatón:** la visión del proyecto privilegia el uso peatonal de los espacios por sobre el de los vehículos, buscando establecer vías vehiculares sólo funcionales a la operación del barrio portuario - turístico y comercial, las cuales además deben permitir el paso eventual de camiones en situaciones de emergencia.



Este documento consta de dos partes:

- **Memoria:** sintetiza los antecedentes físicos, normativos y técnicos del terreno; comunica los objetivos urbanos deseados para el desarrollo del proyecto, incluyendo el carácter urbanístico al que aspira EPV, utilizando entre otros elementos una Imagen Objetivo Referencial.
- **Plan de Exigencias Mínimas:** documento y planos que especifican elementos urbanísticos mínimos que el desarrollo del proyecto deberá obligatoriamente cumplir. Este plan contiene las definiciones físicas y normativas aplicables, así como las guías de diseño y especificaciones técnicas básicas que deberán cumplir las obras y mejoras que se desarrollen.



CAPITULO I

MEMORIA

A large, stylized handwritten signature or scribble in the bottom right corner of the page.

A small handwritten mark or signature at the bottom right corner, below the page number.



INDICE MEMORIA

1. ANTECEDENTES GENERALES DEL TERRENO	6
1.1 Ubicación y deslindes	6
1.2 Accesibilidad y conectividades	7
1.3 Descripción física del terreno	
1.4 Normativa Vigente	14
2. OBJETIVOS DEL PROYECTO PUERTO BARON	16
2.1 Objetivos generales	16
2.2 Objetivos urbanísticos	16
2.3 Objetivos específicos	19
3. IMAGEN OBJETIVO REFERENCIAL	20
3.1 Red vial vehicular	20
3.2 Espacios abiertos de uso público	21
3.3 Conexiones peatonales	22
3.4 Edificación	23
3.5 Mobiliario urbano	24
3.6 Estacionamientos	24
3.7 Tratamiento de calles	25
IMÁGENES DE REFERENCIA	26
• Centros comerciales abiertos	27
• Costanera peatonal	28
• Mobiliario urbano	30
• Espacio público	31



1. ANTECEDENTES GENERALES DEL TERRENO

Ubicación y deslindes

El terreno se encuentra estratégicamente ubicado en el borde costero de la ciudad de Valparaíso, adyacente al centro cívico y específicamente dentro del recinto de propiedad de EPV.

Los deslindes del sector para el proyecto son principalmente los siguientes:

- ❖ Al Norte: Océano Pacífico
- ❖ Al Poniente: zona portuaria de carga.
- ❖ Al Sur: Avenida Errázuriz
- ❖ Al Oriente: propiedad de SEPSA y Paseo Wheelwright.

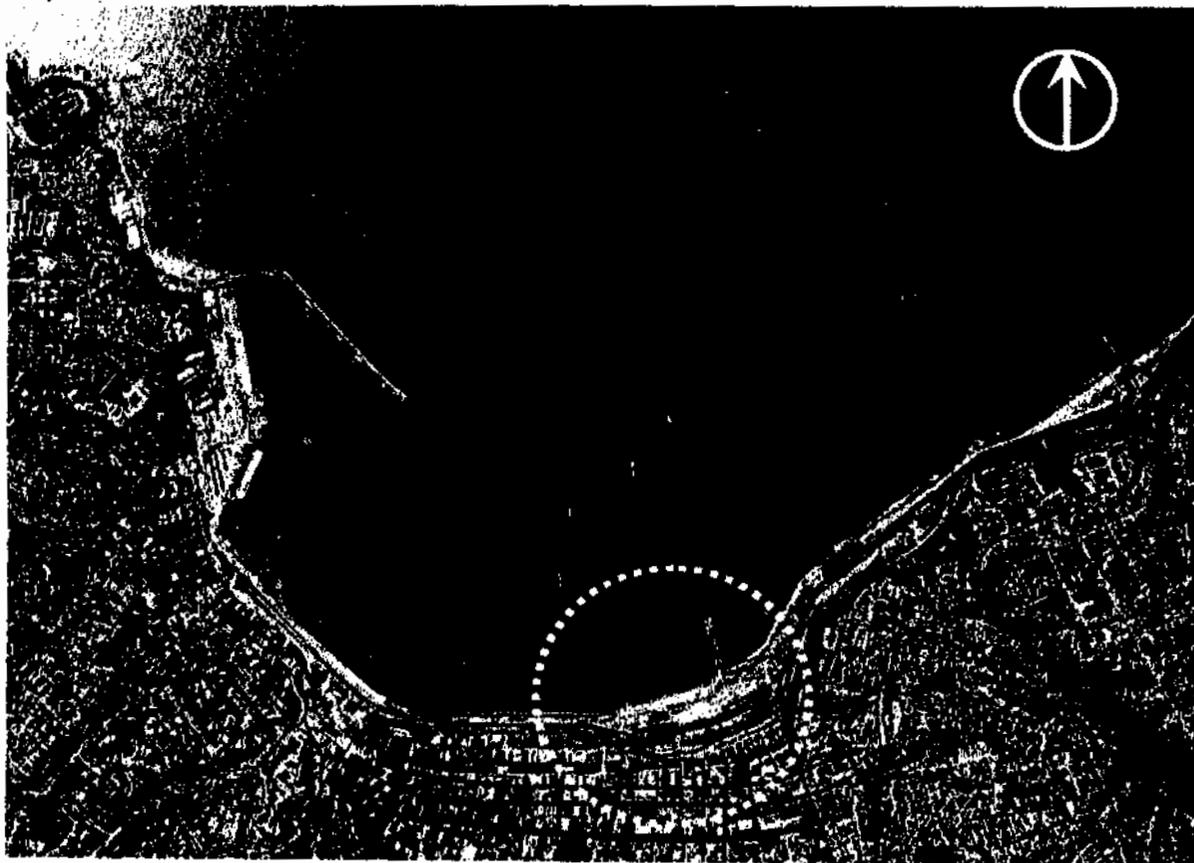


Foto aérea de Valparaíso



Accesibilidad y conectividades

• Accesibilidad Vial Urbana:

El sector se encuentra en una condición estratégica y única dentro de la ciudad de Valparaíso, conformándose como un borde de 1.250 metros aproximadamente, con una superficie total de veinte (20) hectáreas aproximadamente, a la cual confluye gran parte de la trama urbana del plan de la ciudad.

Desde una perspectiva virtual, la trama urbana del plan de la ciudad de Valparaíso se proyecta sobre el sector en las siguientes vías:

- ❖ Av. Argentina
- ❖ Calle Simón Bolívar
- ❖ Av. Francia
- ❖ Calle Freire
- ❖ Calle Rodríguez
- ❖ Calle Las Heras
- ❖ Calle Carrera
- ❖ Calle Edwards

Esta condición ha sido recogida en la norma del Plan Regulador Comunal de Valparaíso (PRCV) y pretende que la integración de la trama vial con el borde costero sea continua, identificando dos ventanas urbanas en los remates de Av. Argentina y Av. Francia.

• Relación con el Ferrocarril (MERVAL):

El trazado de la vía férrea es paralelo a la Av. Errázuriz, conformando actualmente una barrera urbana para el terreno. La situación actual se recoge con un paso en desnivel existente en Av. Argentina y, en la imagen objetivo referencial, con pasos a nivel en las calles Simón Bolívar y Edwards, los que en definitiva se pueden transformar en los accesos y/o salidas vehiculares al terreno.

Descripción física del terreno

• Forma y frentes:

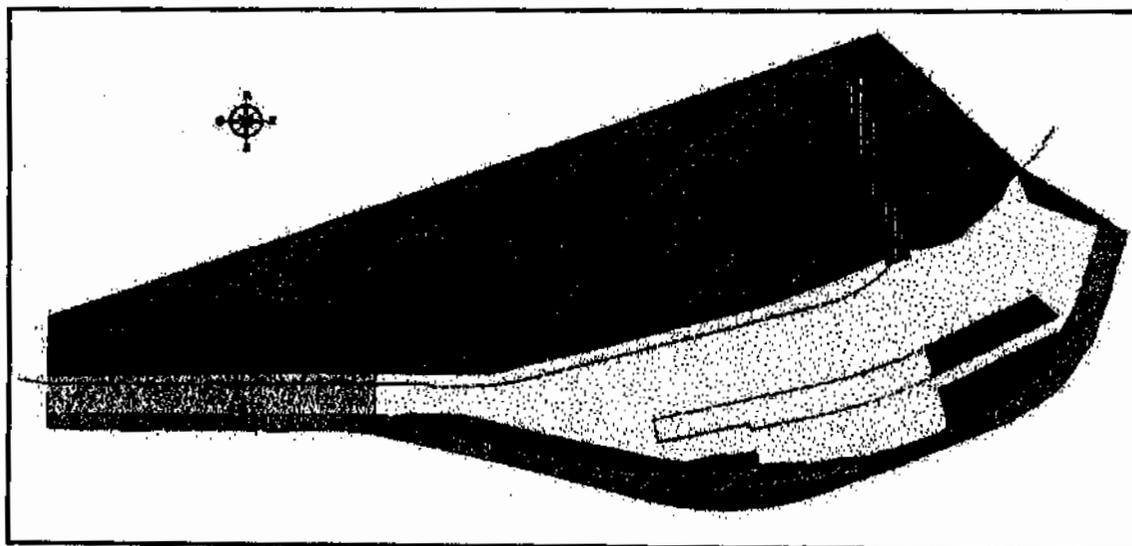
El sector presenta una forma irregular, con un amplio frente costero de 1.250 metros aproximados y un ancho variable que se reduce hacia el poniente en forma gradual, con un ancho máximo de 165 metros aproximados y un mínimo de 35 metros aproximados. El terreno presenta en general una leve pendiente de sur a norte en toda su extensión.

- Orientación y vistas:

El terreno forma parte de la bahía de Valparaíso, con exposición principalmente orientada al norte, con magnificas vistas hacia el puerto y Viña del Mar. Su condición de borde costero, también le otorga una vista que en el puerto es muy significativa: los cerros. Desde este borde se tiene como fondo el entorno de los cerros de la ciudad. A su vez ello le otorga otra cualidad, el ser visto desde la bahía y los cerros.

- El borde costero:

El terreno presenta contacto directo con el mar en una longitud de aproximadamente 1.250 metros (m), entre la calle Edwards y el límite con los terrenos del terminal extraportuario de SEPSA. En esa extensión, aproximadamente 430 metros entre las calles Edwards y Freire corresponden a una escollera compuesta con muro de bloques de hormigón y coronamiento de hormigón "in situ", de reciente construcción, los cuales pueden ser removidos. Entre la calle Freire y el muelle Barón, en una extensión de aproximadamente 570 metros, existe una escollera de protección que data de la época de construcción del puerto en 1930, cuya berma superior se encuentra parcialmente protegida por bloques de hormigón dispuestos en forma irregular provenientes de la reconstrucción de los sitios 1 al 3 del puerto, los cuales también pueden ser removidos. A continuación del muelle Barón, en una extensión de aproximadamente 150 metros, el borde se encuentra parcialmente protegido por una escollera y un sector de playa.



Esquema del sector

Vista de la Bahía



Vista desde el paseo del Muelle Barón



Vista de enrocado

- **Topografía y vegetación**

El terreno es prácticamente plano en el sentido transversal (de norte a sur) y con una leve pendiente en el sentido longitudinal, subiendo desde Edwards hacia Barón. La elevación promedio es de 5,3 metros sobre el NRS (Nivel de Reducción de Sondas o nivel más bajo de la marea) en el área cercana a Edwards y de 6,3 metros sobre el NRS en el área de Barón. El nivel de marea máximo en el sector se encuentra aproximadamente 2,0 metros por encima del NRS.

El área se encuentra casi totalmente pavimentada, salvo algunas áreas verdes en la zona del nudo de acceso Barón.

- **Vientos**

El régimen general de los vientos en la costa de Chile es regulado por dos tipos de circulación: la anticiclónica originada por el margen oriental del anticiclón del Pacífico y la ciclónica que se deriva de las depresiones migratorias que chocan con el litoral central y sur.

Handwritten signature or mark.

Handwritten mark, possibly a letter 'A'.



Su predominio varía con las estaciones. Así, en verano los vientos del Sur y Surweste se experimentan a lo largo de casi todo el litoral, los cuales van disminuyendo de intensidad y retirándose de Coquimbo al Norte, a medida que avanza el invierno.

En Valparaíso, estos vientos del tercer cuadrante se experimentan durante las estaciones de primavera y verano.

Los vientos del Surweste, en la estación de verano especialmente, en la zona costera, experimentan durante el día un notorio aumento de su intensidad, que va disminuyendo paulatinamente después de la puesta del sol, aunque en ocasiones se mantienen hasta altas horas de la noche, sobretodo después de altas temperaturas diurnas, y sus manifestaciones reciben el nombre de "Surazos", alcanzando ocasionalmente hasta 30 ó 35 nudos y excepcionalmente hasta 40 nudos. Por sus condiciones naturales, la Bahía de Valparaíso se encuentra en general protegida de estos vientos predominantes de dirección surweste.

En invierno, en el litoral central y Sur, predominan los vientos del cuarto cuadrante, dependiendo su dirección e intensidad de la ubicación del lugar, con respecto al centro depresionario que afecta a la zona.

Estos vientos de circulación ciclónica se manifiestan principalmente con dirección Norte y Norweste, con una intensidad media que fluctúa entre los 15 y 20 nudos, pero muy frecuentemente pueden sobrepasar los 30 nudos, con características de temporal.

Los vientos del Weste son más moderados, e indicadores de un período de transición para cambiar a circulación anticiclónica.

Los vientos del Norte se levantan, generalmente, en el primer cuadrante (NE), rondan luego al cuarto (NW), donde se establecen y soplan con fuerza durante varias horas, acompañados por fuertes chubascos de viento y lluvia con los cuales finalizan, rondando enseguida al Weste y por fin al Surweste.

- **Oleaje y mareas**

Conforme estadísticas registradas por el Servicio Hidrográfico y Oceanográfico de la Armada de Chile (SHOA), mediante mediciones de oleaje efectuadas en la Bahía de Valparaíso en el veril de 100 m. de profundidad durante los meses de junio a octubre de 1979, las alturas de ola asociadas a distintos periodos de retorno son las siguientes:

Cuadro de alturas de olas en el Puerto Valparaíso





Altura de ola significativa [m]	Altura de Ola Máxima [m]	Período de Retorno [años]
4.8	7.0	1
5.7	8.3	5
6.0	8.7	10
6.1	8.9	25
6.4	9.2	50
6.4	9.3	100

Fuente: Plan de Desarrollo Portuario V° Región y Factibilidad 1° Etapa.
Louis Berger Int. con Inecon Ltda. 1988.

Respecto del período de la ola, éste tiende, por condiciones meteorológicas, extensión de la zona de generación y dirección del viento soplando en una misma dirección, a valores del tipo 11 segundos.

Las mareas que afectan al Puerto de Valparaíso obedecen al régimen mixto semidiurno, es decir, cada día se presentan dos bajamares y dos pleamares, existiendo entre una pleamar y una bajamar consecutivas un lapso de 6 horas 12 minutos.

De acuerdo a información de tipo estadística registrada durante los años 1941 y 1970, indicada en la publicación 3009 del Servicio Hidrográfico y Oceanográfico de la Armada de Chile, las alturas de marea para el Puerto de Valparaíso son las siguientes:

Cuadro de niveles de Mareas en el Puerto Valparaíso

ALTURA DE PLEAS MAXIMA	+ 2,07 [mNRS]
ALTURA DE BAJAS MAXIMA	- 0,02 [mNRS]
AMPLITUD DE MAREA EN SICIGIAS	1,86 [m]
NIVEL MEDIO DEL MAR	+ 0,91 [mNRS]

Fuente: Publicación 3009 SHOA

• Clima

La zona está controlada por un fenómeno de circulación atmosférica general, que regula las condiciones climáticas de ella por la presencia de un centro de alta presión atmosférica de tipo casi estacionario que alcanza hasta la latitud 30° Sur, denominado Anticiclón del Pacífico.

Dependiendo de la estacionalidad, este centro se desplaza en períodos de invierno más al norte, hasta una latitud de 25°, permitiendo la entrada de frentes acompañados de vientos de dirección norte y norweste de regular a alta intensidad, de lluvias y, en general, períodos de mal tiempo, caracterizados por neblinas y cielos cubiertos.



- Estructuras existentes

Se distinguen las siguientes estructuras:

a) Bodega Simón Bolívar

El almacén Simón Bolívar es una estructura de tipo industrial de hormigón armado de un piso, de forma aproximadamente rectangular, con una longitud total de 445 metros y un ancho característico de 30 metros, alcanzando una superficie construida de aproximadamente 12.700 metros cuadrados (m²).

La estructura principal del edificio está conformada por marcos transversales de hormigón armado dispuestos cada 5 metros de distancia aproximadamente, unidos en el sentido longitudinal por un sistema de vigas en distintos niveles. La nave principal de cada marco tiene una luz de 15 metros y una altura libre de 9 metros en el centro, en tanto las naves laterales son de 7,5 metros de ancho y 5,7 metros de altura libre. Tanto la cubierta inclinada de las naves como los aleros horizontales están compuestas por una losa de hormigón armado.

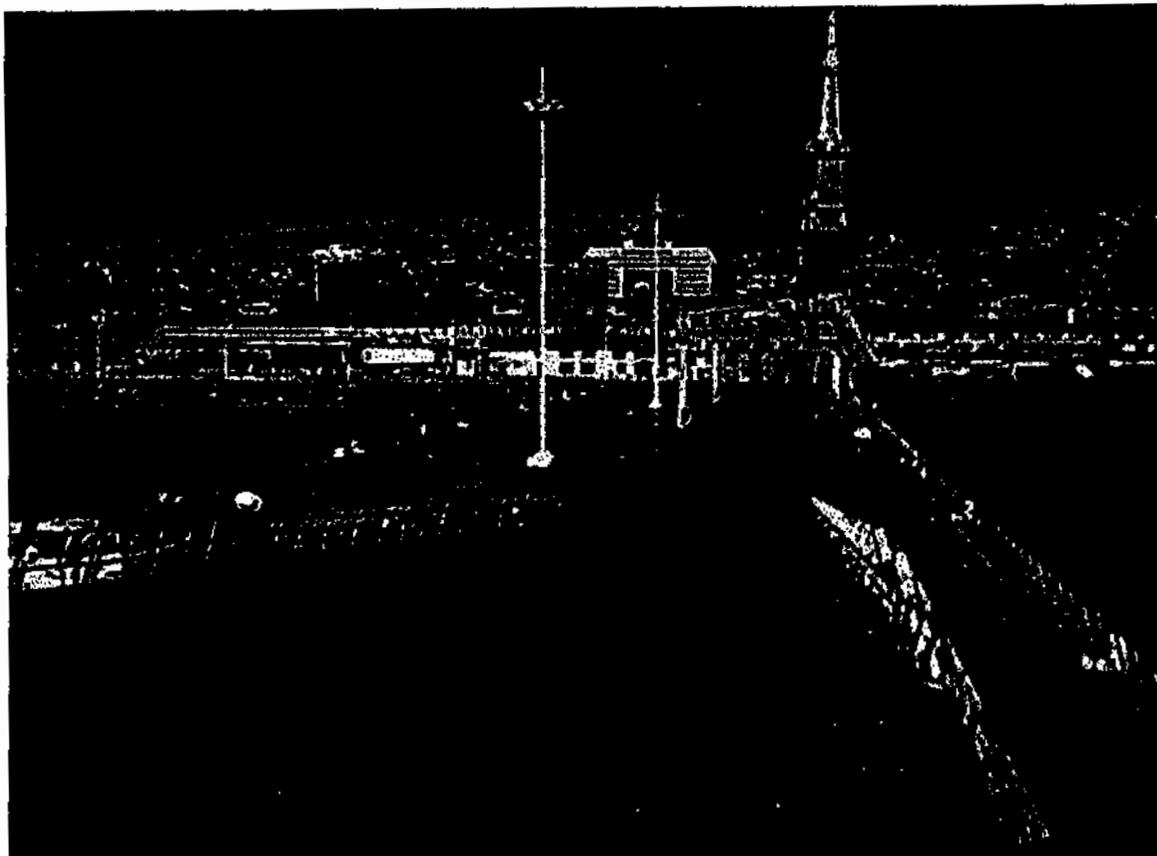
Este edificio está considerado dentro de la norma actual como un Inmueble de Conservación Histórica (ICH), que establece condiciones específicas para su conservación e intervención. Sin embargo, cabe señalar que la norma actual del PRCV permite demoler parte del sector poniente de la bodega. Para mayor información se sugiere revisar dicha norma.

DEMUELE

Vista del interior de la Bodega Simón Bolívar

b) Muelle Barón

El Muelle Barón es un obra marítima de penetración, orientada aproximadamente al Noroeste, semitransparente, construida en base a pilas de hormigón de gran diámetro y superestructura de hormigón armado, con un ancho de 30 metros y una longitud de 228 metros, cuya cota de coronamiento es 6,15 metros sobre el NRS. La superestructura del tablero fue reconstruida el año 1992. El año 2002 esta obra se abrió al uso público habilitando el denominado Paseo Muelle Barón. En dicha ocasión se construyó en su extremo norte una sala multipropósito e instalaciones anexas, con una superficie construida de 415 m², en estructura metálica con losa de hormigón armado de un piso. El año 2004 se construyó al costado Oriente del muelle un varadero para embarcaciones deportivas, sobre la base de pasarelas metálicas y muelle flotante. El Muelle cuenta con red de alumbrado y sanitaria conectada al colector de EsvaI.



Vista del Paseo Muelle Barón hacia los cerros de Valparaíso

Normativa vigente

La Normativa del Plan Regulador Comunal de Valparaíso (PRCV), considera una norma específica para este sector que define áreas de altura y zonas de uso de suelo. En el plano referencial que se indica a continuación se pueden apreciar lo referente a las áreas de altura de edificación, que son:

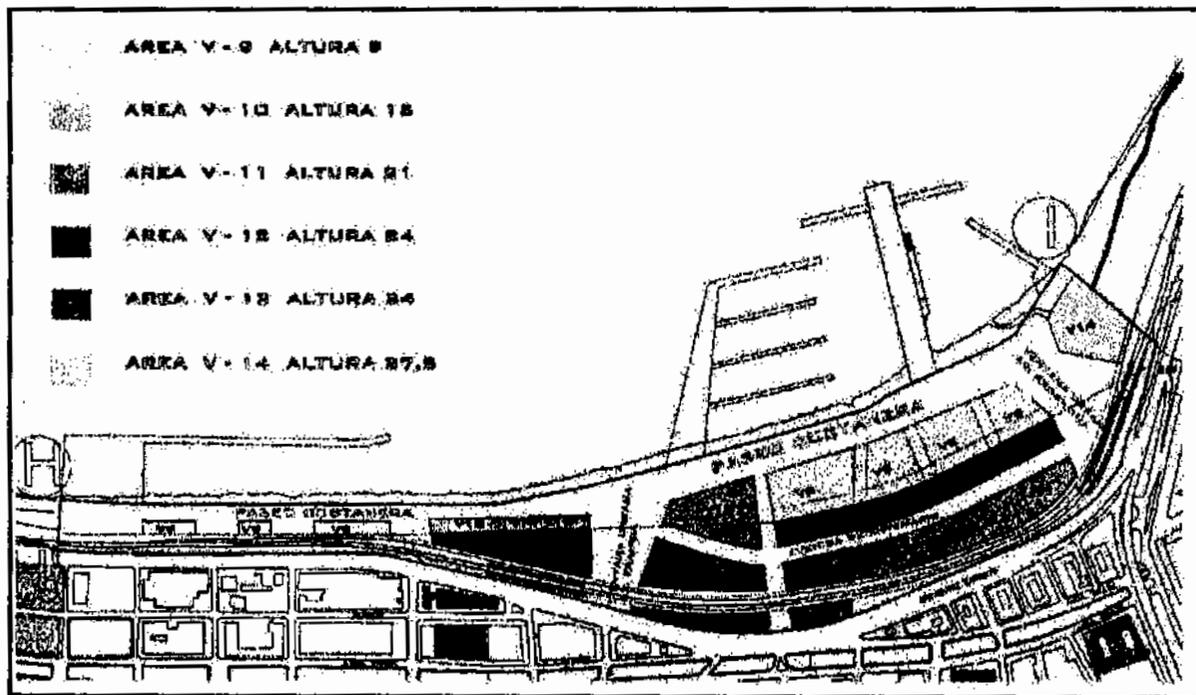
- **Area V-9: Protección de vistas desde Mirador Barón.**
- **Area V-10: Anillo de Borde Costero.**
- **Area V-11: Protección de vistas desde Miradores oriente y sur.**
- **Area V-12: Sector que permite mayores alturas por estar en ubicaciones que no permiten vistas desde Miradores.**
- **Area V-13: Sector de mayor altura por vistas.**



- Area V-14: Area restringida por rasante mirador Barón.

Las alturas máximas que se indican para cada área incluyen elementos como ascensores, estanques u otros y las techumbres tendrán la calidad de quinta fachada. Asimismo, sería posible considerar los beneficios de Conjunto Armónico, pudiendo aumentarlas en un veinticinco por ciento (25%), siempre y cuando se cumpla con las condiciones definidas para ello por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) y en el PRCV.

Los usos de suelo definidos en el PRCV ratifican la vocación de usos mixtos, determinando zonas de uso para equipamiento y comercio y otros en donde se permite además la vivienda. Para los detalles e información completa sobre las normas para este sector se deben revisar el texto oficial del PRCV.



Plano referencial PRCV: áreas de altura definidas.





2. OBJETIVOS DEL PROYECTO PUERTO BARON

2.1. Objetivos generales

La iniciativa de EPV de promover el desarrollo portuario - turístico y comercial en los terrenos de su propiedad se sustenta en dos objetivos fundamentales:

- Rentabilizar sus activos y ayudar a revitalizar la ciudad de Valparaíso mediante un desarrollo portuario - turístico y comercial.
- Realizar un aporte urbanístico relevante para la ciudad de Valparaíso.

Los objetivos urbanísticos y específicos descritos a continuación reflejan las aspiraciones no solamente de la EPV sino además de la Ilustre Municipalidad de Valparaíso, la Secretaria Regional Ministerial del Ministerio de Vivienda y otros actores locales y nacionales de manera de lograr el mejor proyecto posible en un área única, finita e irremplazable de Valparaíso.

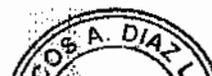
2.2. Objetivos urbanísticos

Los objetivos urbanísticos que EPV aspira alcanzar en este Proyecto Puerto Barón, emergen a partir de los estudios realizados, que incluyen una imagen objetivo referencial, la experiencia similar de otros bordes costeros nacionales e internacionales, y el diálogo constante con la Ilustre Municipalidad de Valparaíso, el Gobierno Regional y la Secretaría Ejecutiva de Obras Bicentenario, con quienes se han acordado alcances normativos incorporados en el PRCV y que, se estima, dan factibilidad al desarrollo planteado.

Dada la localización y los roles estratégicos que cumple el borde costero para la ciudad, es que EPV pretende, en esta memoria, describir su visión arquitectónica y paisajista para conocimiento y referencia de los futuros desarrolladores.

▪ CREAR UN DISTRITO DE USOS MIXTOS

La vitalidad del borde costero depende de la capacidad de generar un barrio diverso. Para ello es fundamental la existencia e integración de un abanico de actividades, tales como comercio, oficinas, hoteles, servicios, vivienda, turismo y equipamiento recreativo y cultural. La interacción de esta diversidad de programas funcionales asegura un desarrollo activo y sustentable en el tiempo. Debido a las características de mercado y de propiedad se sugieren unidades de gestión que permitan caracterizar diversos sectores según sus usos. Así, por ejemplo, se estima que el sector cercano al Muelle Barón pudiera concentrar "lo público", es decir comercio, oficinas, hoteles y un embarcadero. Este carácter más público se acompañaría de ricos y diversos usos y programas comerciales, recreativos y culturales a lo largo del





frente de la costanera hacia el poniente. De esta manera se asegura un frente público activo y atractivo para los visitantes y residentes.

▪ **INCORPORAR PROYECTOS ANCLA**

Incorporación de proyectos formales o funcionales destacados que transformen al borde costero en una experiencia única y memorable. Asimismo, éstos se visualizan como elementos para atraer público al borde costero. En ese sentido se incentiva la calidad del paseo y las dos grandes plazas como también la posible incorporación de usos turísticos, recreativos y culturales notables. Estos programas y edificaciones destacadas son complementarios al sector ubicado entre las calles Freire y Edwards que en un futuro podría considerar programas públicos. De esta manera se conformarían dos polos destacados unidos por una costanera activa acentuadas por plazas emblemáticas.

▪ **APOYAR MARKETING URBANO DE VALPARAISO**

Al predio le cabe una importante responsabilidad de fortalecer el posicionamiento de Valparaíso como oportunidad de inversión, de comercio, recreación, cultura y trabajo. Le cabe a los espacios y edificaciones una responsabilidad de innovación y calidad arquitectónica y urbana. Además de privilegiar arquitectura de calidad, es deseable la incorporación de concursos de arquitectura y de paisajismo de manera de incorporar la participación de arquitectos de renombre nacionales y extranjeros, destacados mundialmente.

▪ **ASEGURAR PREDOMINIO DEL PEATON**

Un gran atributo de Valparaíso es su capacidad de ser recorrido y descubierto peatonalmente. El nuevo distrito de borde costero en los terrenos EPV debería entenderse como uno en el que el peatón prima sobre el automóvil constituyéndose en un gran dominio peatonal. Esto expresado en grandes espacios públicos y en cruces que privilegien el carácter de las veredas peatonales y sus pavimentos. Esto implica sensibilizar las obras de arquitectura de manera que generen bordes amables al peatón, incorporando ciclovías y otros elementos urbanos que facilitan la conectividad a escala humana.

▪ **CONSTITUIR ESPACIOS PUBLICOS DESTACADOS**

Valparaíso requiere recuperar su borde costero para la ciudad. Por lo tanto se constituye un borde costero dinámico, atractivo y emblemático de 1.250 metros aproximadamente, que se transformará en un destino atractivo para toda la ciudad. Un espacio que permita la coexistencia de espacios de una escala cotidiana peatonal con lugares de circulación y reposo, y además alojar celebraciones multitudinarias como las fiestas de fin de año. De ahí que los espacios no solo celebren la vista y contacto con el océano, sino además se constituirían en un atractivo en sí, memorable de ser recorrido habitualmente por los residentes de este nuevo barrio como así los turistas y residentes de Valparaíso.





- **FACILITAR LA INTEGRACION CON LA CIUDAD**
El plan de la ciudad debe poder extenderse al borde costero. Al respecto se considera que el desarrollo propuesto deberá incorporar los criterios establecidos en el PRCV referidos a la conformación de corredores visuales y funcionales, que se asocian con corredores que extienden la trama de calles al mar. Se podría considerar que en un futuro la barrera constituida por la línea férrea de Merval será permeable.
- **INCENTIVAR LA CALIDAD DE EQUIPAMIENTO**
Parte fundamental de las ventajas urbanas de un borde costero es la atracción natural que este ejerce dentro de la ciudad, situación por la cual se hace fundamental contar con una dotación de equipamientos y servicios de muy buena calidad. Por otro lado, es de esperar como un anhelo urbano de Valparaíso, transformar su borde costero en una fachada al mundo, que recibe y se expone.
- **CONFORMAR BORDES ACTIVOS Y PASIVOS**
La calidad urbana depende de la interacción de espacio público, función y arquitectura. Por esto se estima conveniente la continuidad de funciones comerciales, turísticas y de servicios públicos a lo largo de los espacios públicos más destacados. En ese sentido evitar muros ciegos que no aporten a la actividad de borde.
- **PROVEER CALIDAD DE ARQUITECTURA Y PAISAJISMO**
La fuerte identidad urbana y riqueza arquitectónica de Valparaíso, y la propia magnitud del área a ser desarrollada, permitirán crear una imagen arquitectónica reconocible tanto por su tamaño como su situación urbana. Se espera que esta edificación y los espacios públicos construidos sean destacados en cuanto a su diseño y calidad de implementación. Deben ser además perdurables y coherentes con el rol marítimo - portuario del sector.
- **PROVEER ACCESIBILIDAD Y ESTACIONAMIENTOS SUFICIENTES**
Uno de los desafíos importantes que se deberá abordar es la provisión de una adecuada accesibilidad vehicular y estacionamientos manteniendo el espíritu peatonal que debe predominar en el corazón de la ciudad. Para esto, se aspira a una adecuada estructuración para el desarrollo y habilitación del subsuelo, localizando estacionamientos y circulaciones de una forma coherente con el desarrollo que se espera en el sector.

2.3. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Unidad Predial: Un objetivo central de EPV es mantener la unidad administrativa del terreno con independencia de su propiedad, esto es, independiente que exista



porciones del mismo en manos de terceros y otras concesionadas. También es una premisa central que los espacios abiertos de uso público se mantengan dentro del proyecto, si bien se garantice su acceso y uso público.

Los objetivos descritos anteriormente resumen las aspiraciones e ideas principales que se han tenido a la vista para impulsar este proyecto. A lo largo de su desarrollo, existirá libertad para interpretar y expresar los objetivos anteriores en el diseño urbano y arquitectónico del sector.



3. IMAGEN OBJETIVO REFERENCIAL

Para efectos de orientar la visión de desarrollo que se busca, EPV ha elaborado una "Imagen Objetivo Referencial", herramienta que permite constituir una representación gráfica de la interpretación y expresión de los objetivos urbanísticos en los trazados viales y peatonales, los espacios de uso público, la volumetría general y los usos propuestos.

Adicionalmente, se adjuntan imágenes de referencia de espacios y proyectos similares que ilustran el carácter buscado para el desarrollo del Proyecto Puerto Barón. Existe a su vez una imagen 3D disponible.

3.1. Red vial vehicular

La vialidad vehicular de la Imagen Objetivo Referencial considera una vía estructurante principal que recorre el predio en sentido oriente poniente, paralela a la línea del ferrocarril (MERVAL), la cual se conecta a su vez con la trama de la ciudad en tres puntos estratégicos: Av. Argentina, Av. Simón Bolívar y Edwards. En esta Imagen Objetivo Referencial, las dos primeras conexiones se realizan en desnivel y la última se plantea a nivel, controlado por barrera, considerando que el flujo por ella será limitado. Si bien la conexión planteada actualmente en Simón Bolívar es a nivel, no se descarta la posibilidad de mejorar la continuidad de la permeabilidad del sector con el resto de la ciudad, a través de conexiones en desnivel en dicho lugar; la cual será realizada en función de los requerimientos y exigencias que se generen por el estudio vial correspondiente. Esta avenida recolecta y distribuye en forma de "espina de pez" con calles cortas perpendiculares norte-sur (vehiculares y/o peatonales) que coinciden con la extensión proyectada de las calles como Freire, Simón Bolívar, Uruguay, Rawson y 12 de febrero, y con los accesos a los estacionamientos subterráneos. Esta vía conforma una plaza en el remate del eje Francia permitiendo un remanso. En el sector Argentina se empalma en un "loop" subterráneo con Av. Errázuriz. Para esta solución existen alternativas, todas las cuales preservan la integridad de la plaza Barón en superficie. En esta Imagen Objetivo Referencial, se considera que la vía estructuradora puede cruzar la plaza a nivel solamente si es en forma paralela pegada a la línea férrea o de otra manera, sería subterránea bajo la plaza emergiendo en el sector edificado al poniente.

3.2. Espacios abiertos de uso público

La Imagen Objetivo Referencial del Proyecto Puerto Barón se estructura sobre la base de espacios públicos abiertos, libres de edificaciones, entorno a los cuales se organizan las diferentes áreas edificables y programas propuestos. La Imagen Objetivo Referencial contempla los siguientes espacios abiertos de uso público:

A



- a. **Paseo costero peatonal:** se conforma un paseo de borde costero frente al mar, creando un recorrido urbano peatonal dotado de una espalda urbana habitada. Este paseo se transforma en el eje estructurante del sistema de espacios abiertos y conector del habitante con el medio. Tiene aproximadamente 40 mts. de ancho entre plaza Barón y plaza Francia, que se divide en dos franjas paralelas de semejante ancho. La primera junto al borde mar orientada al recorrido, el descanso y la contemplación del océano. En general despejada de programa funcional construido privilegiando el desplazamiento peatonal y en bicicleta y diseñada de manera de poder acoger grandes multitudes durante las grandes festividades y celebraciones. Debe proveer de elementos que rompan la monotonía lineal del borde, de acercamiento al mar como miradores y futuras conexiones con concesiones marítimas náuticas u otras. La segunda franja junto a los edificios puede estar unas gradas mas arriba para asegurar vistas, y que acompaña el paseo con lugares mas consolidados de estar, elementos verdes, árboles y estructuras livianas para dar sombra en verano. Además puede incorporar programas temporales de extensión de actividad comercial de borde con mesas de restaurantes, programas culturales estivales, etc. Debe contemplar un paseo público fluido de borde de edificios de manera de evitar la semi-privatización del borde.

Respecto al mobiliario urbano, en esta Imagen Objetivo Referencial, se consideran estándares compatibles o superiores con los estándares del adyacente paseo Wheelwright.

- b. **Plaza Barón:** este espacio remata el eje cívico de Av. Argentina, enfrentando el mirador de Cerro Barón. Se conforma como un polo articulador del sistema congregando usos comerciales, servicios y recreativo – turísticos. Se plantea como una ventana urbana a fin de asegurar vistas al mar. Se plantea en contraposición con plaza Francia que sería más sombría y arbolada una plaza más dura y formal que permita un eje visual ininterrumpido que remate directamente en el mar a semejanza de la plaza Sotomayor en el puerto. Habría un contraste con espacios de sombra y actividad comercial, cultural y de restaurantes en sus bordes construidos tanto oriente como poniente.
- c. **Plaza Francia:** Esta ventana urbana consolida el remate de la Av. Francia con el mar, rescatando una conectividad hoy día inexistente para la ciudad. Esta plaza es de carácter más residencial, con juegos infantiles, árboles, césped, etc. En esta Imagen Objetivo Referencial, esta plaza representa a la plaza urbana tradicional de barrio a gran escala del plan (como Victoria y Brasil) permitiendo la expresión de los residentes de este nuevo distrito en coexistencia con un espacio regional multitudinario como es el paseo de borde.



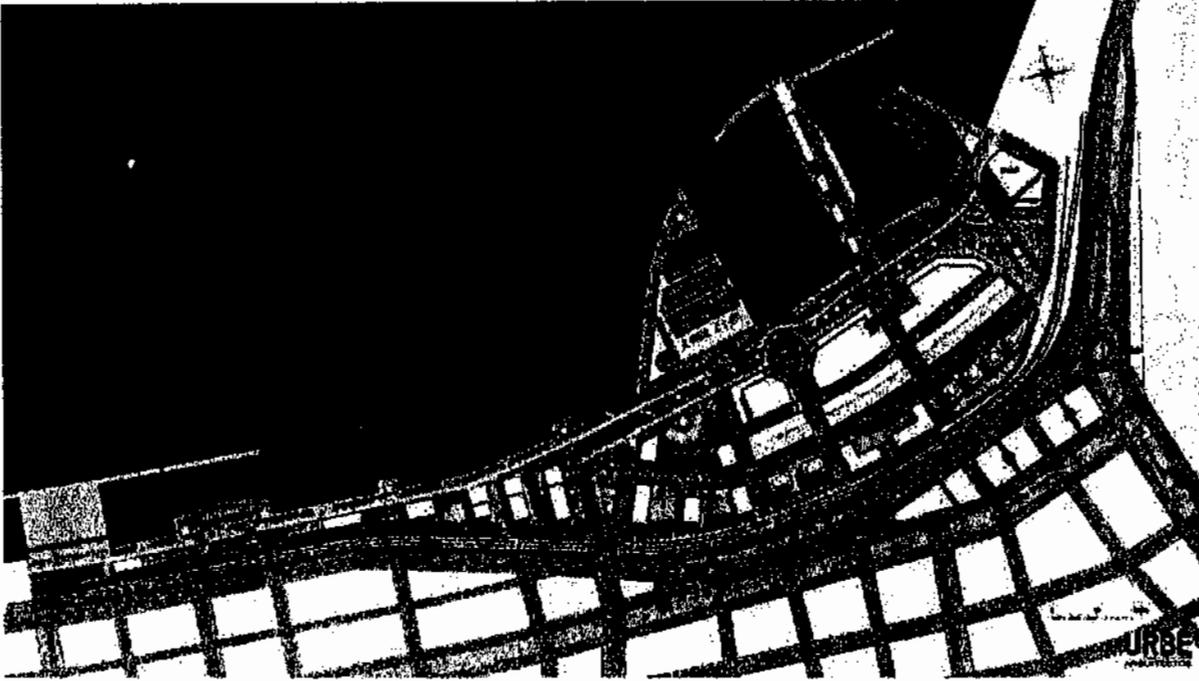


Imagen Objetivo Referencial

3.3. Conexiones peatonales y áreas verdes

En términos generales las conexiones peatonales y las áreas verdes pasan a complementar a los grandes espacios públicos con una trama secundaria más íntima y protegida sin perder su carácter público y el rango que le corresponde a un terreno de borde costero metropolitano. De esta manera el distrito costero contará con una batería diversa de espacios mayores y menores, duros y blandos, de verano e invierno, más públicos y turísticos y más locales y residenciales.

Aunque la continuidad funcional de los ejes viales no se pueda dar a corto plazo debido a que deben salvar la línea MERVAL, se estructura el predio en un sistema de manzanas que están delimitadas por vías vehiculares y/o peatonales que preservan la continuidad de la trama a futuro y conectan el tejido urbano del plan con el distrito de borde costero. Se plantean conexiones peatonales transversales al predio, las cuales responden a la continuidad de los ejes viales principales que rematan con el predio. Dichas conexiones articulan el terreno y permiten identificar distritos de negocio. Se plantea que se transformen en paseos peatonales de gran envergadura permitiendo que los edificios de segunda fila junto a la línea férrea participen del atractivo del borde a través de la vista y el flujo peatonal. En definitiva estos ejes peatonales se tratan como elementos que valoricen la parte posterior del predio.

Respecto a las áreas verdes de la zona residencial y de oficinas además de los espacios duros de acceso o plazas entre edificios, se plantea la creación de espacios públicos



verdes más que antejardines decorativos. Así, se puede generar una segunda trama de espacios más protegidos, arbolados e interiores.

Respecto al borde de la línea férrea se plantea un "buffer" verde arbolado de manera de mitigar el impacto acústico y valorizar esa fachada.

3.4. Edificación

a. **Alturas:** El propósito general de las alturas de edificación es de generar suficiente masa crítica construida para atraer programas vitalizadores del borde, pero preservando la transparencia y las vistas lejanas desde los cerros al mar. Así, las edificaciones propuestas en la Imagen Objetivo Referencial respetan las normas urbanísticas y rasantes de los miradores de la ciudad, conformando una unidad volumétrica que articula edificios de mayor altura en sectores específicos y continuidades de altura media en tramos de borde. Es así como se distinguen tres tramos de altura propuestos:

- Tramo borde costero entre Av. Argentina y Simón Bolívar: 9 metros.
- Tramo borde costero entre Simón Bolívar y Freire: 12 metros.
- Tramo borde Av. Errázuriz entre Freire y Edwards: 9 metros.
- Tramo borde Av. Errázuriz entre Av. Argentina y Av. Simón Bolívar: 21 metros.
- Tramo borde Av. Errázuriz entre Av. Francia y Av. Simón Bolívar: 34 metros.
- Tramo borde Av. Errázuriz entre Av. Francia y Freire: 24 metros.
- Remate Oriente en Barón: 37,50 metros.

Nota: La altura del polígono Barón Oriente no considera la posibilidad de incremento del 25% por aplicación de conjunto armónico según lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

b. **Frentes:** Para el borde costero se consideran bordes transparentes, activos de comercio, restaurantes y cultura especialmente hacia los espacios públicos relevantes. Este nuevo distrito costero se trata como un área central urbana y no suburbana. Por lo tanto las edificaciones consideradas en la Imagen Objetivo Referencial evitan las fachadas opacas y privilegian la transparencia. Se privilegian frentes abiertos de vitrinas, accesos, circulaciones y extensiones hacia el espacio abierto. Se enfatiza la necesidad de tratar los dos (2) primeros pisos como una unidad en sí. A escala peatonal es de alta imagen por su ubicación privilegiada, por lo tanto de alto estándar de diseño, transparencia, flujo de peatones (accesos) y calidad de materiales.



- c. Cierros: Consistente con un área central urbana no se consideran cierros al interior del predio, apoyando la idea de crear espacios abiertos de libre acceso.
- d. Techos: Debido a que es un distrito de alturas medias y visible desde los miradores de cerro Barón, y presente en las futuras postales de Valparaíso, que la quinta fachada o techos son tratados de manera de mitigar la visión a equipos y ventilaciones.

3.5. Mobiliario urbano

En esta Imagen Objetivo Referencial se conciben piezas de mobiliario urbano y ornato que mantengan una unidad de lenguaje en el desarrollo total, reforzando la continuidad espacial que se propone, coherente y compatible con el paseo Wheelwright y propuestas vigentes para Valparaíso. Se considera además mantener la presencia del Monumento Albatros en Plaza Barón y la posibilidad de dar cabida a otros monumentos dentro del espacio de uso público.

3.6. Estacionamientos

Todos los estacionamientos son considerados en subterráneo, por lo cual, en esta Imagen Objetivo Referencial, se considera una estructura base que permita su desarrollo en etapas sucesivas y accesos en diversos puntos desde Av. Errázuriz tratando de afectar lo mínimo posible el espacio abierto peatonal. En definitiva el borde costero se plantea como un gran estacionamiento subterráneo que se prevé con la construcción futura de áreas verdes y arboledas.

3.7. Tratamiento de calles

El plano de espacios abiertos expresa un tratamiento especial y unitario de calzadas en las vías internas del predio buscando privilegiar un entorno de carácter peatonal.