

REPERTORIO Nro. 1.209/2008

CONTRATO DE CONCESION

CORPORACIÓN CLUB DE DEPORTES SANTIAGO WANDERERS Y OTRO

- A -

JOYA DEL PACIFICO S.A.



En Valparaíso, República de Chile, a primero de Febrero de dos mil ocho, ante mí, **ANA MARIA SORDO MARTINEZ**, Abogado, Notario Público de Valparaíso, con oficio en esta ciudad, calle Prat número seiscientos cuarenta y siete, suplente del titular, don **LUIS ENRIQUE FISCHER YAVAR**, según Decreto Judicial protocolizado, comparecen: **CORPORACION CLUB DE DEPORTES SANTIAGO WANDERERS**, rol único tributario número setenta millones diecisiete mil setenta guión cinco, representada por don **CARLOS BOMBAL SEREY**, chileno, casado, contador, cédula nacional de identidad y rol único tributario número diez millones trescientos setenta y dos mil trescientos cincuenta y tres guión uno, y don **CLAUDIO VIACAVA BASSO**, chileno, casado, empresario, cédula nacional de identidad y rol único tributario número siete millones doscientos sesenta y seis mil setecientos cincuenta y cuatro guión nueve, todos domiciliados en Independencia dos mil cincuenta y tres, Valparaíso; el **FONDO DE DEPORTE PROFESIONAL CORPORACIÓN CLUB DE DEPORTES SANTIAGO**

\PR\



WANDERERS, rol único tributario número sesenta y cinco millones setecientos treinta y dos mil setecientos cincuenta guión seis, representada por don OSVALDO LEON MONTENEGRO, chileno, casado, empleado particular, cédula nacional de identidad y rol único tributario número seis millones seiscientos cuarenta y ocho mil ciento cuarenta y tres guión tres; don CLAUDIO VIACAVA BASSO, ya individualizado, y don PEDRO BOMBAL SEREY, chileno, casado, contador auditor, cédula nacional de identidad y rol único tributario número siete millones seiscientos cuarenta y cuatro mil ciento nueve guión K, todos domiciliados en Independencia dos mil cincuenta y tres, Valparaíso; la Corporación Club de Deportes Santiago Wanderers y el Fondo de Deporte Profesional Corporación Club de Deportes Santiago Wanderers ambos conjuntamente en adelante también la "Corporación" o el "Club", por una parte; y por la otra JOYA DEL PACÍFICO S.A., rol único tributario número setenta y seis millones ocho mil seiscientos veintiséis guión seis, representada por don NICOLÁS IBÁÑEZ VARELA, chileno, soltero, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad número quince millones trescientos trece mil novecientos noventa y ocho guión nueve, ambos domiciliados en Avenida El Bosque Norte número cero ciento setenta y siete, piso cuatro, Las Condes, Santiago y de paso en esta ciudad, en adelante también la "Concesionaria"; todos los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas antes citadas, y exponen que han convenido el siguiente contrato. **PRIMERO:** ANTECEDENTES. Uno.Uno Corporación Club de Deportes Santiago Wanderers es una corporación de derecho privado a la que se concedió personalidad jurídica mediante Decreto Supremo número mil cien de fecha catorce de mayo de mil novecientos veinte. Uno.Dos Corporación Club de Deportes Santiago Wanderers es una Organización Deportiva Profesional regulada por la Ley veinte mil diecinueve y su Reglamento, inscrita en el Registro Nacional de Organizaciones Deportivas Profesionales bajo el número uno cinco cero cero cero uno nueve que lleva el Instituto Nacional de Deportes de Chile. **Dos.** Con fecha veintiuno de diciembre de dos mil siete, entre la Corporación Club de Deportes Santiago Wanderers y don Nicolás Ibáñez Varela, en representación de un grupo de inversionistas, se suscribió por instrumento privado un acuerdo denominado

\PR\

"Términos y Condiciones". Dicho documento sintetiza los términos y condiciones acordados por la Corporación y el grupo de inversionistas para la concesión del uso y goce de todos los bienes de la Corporación vinculados al desarrollo del giro del fútbol profesional. **Tres.** En Asamblea General Extraordinaria de Socios de la Corporación Club de Deportes Santiago Wanderers, celebrada con fecha siete de enero de dos mil ocho, en presencia del señor Notario Público Titular don Ricardo Hernán Maure Gallardo, se aprobó otorgar la concesión del uso y goce de todos los bienes de la Corporación vinculados al desarrollo del giro del fútbol profesional a Joya del Pacífico S.A., por un término de treinta años, y de conformidad al documento citado en el número (Dos) anterior. El acta de dicha Asamblea General Extraordinaria de Socios de la Corporación Club de Deportes Santiago Wanderers se redujo a escritura pública otorgada en la Notaría de Valparaíso de don Ricardo Hernán Maure Gallardo con fecha veintiuno de Enero de dos mil ocho. **Cuatro.** Joya del Pacífico S.A. es una sociedad anónima cerrada constituida por escritura pública de fecha veinticuatro de diciembre de dos mil siete otorgada en la Notaría de don Iván Torrealba Acevedo. Un extracto de esta escritura pública se inscribió a fojas mil novecientos diecisiete número mil doscientos setenta y dos del Registro de Comercio del Conservador de Bienes de Santiago correspondiente al año dos mil ocho, y se publicó en el Diario Oficial de fecha doce de enero de dos mil ocho. **Cinco.** Las partes dejan constancia de que el espíritu de este contrato consiste en que la Corporación ceda y dé en concesión el uso y goce de todos sus derechos y activos vinculados al desarrollo del giro del fútbol profesional para su explotación por Joya del Pacífico S.A., la que ejercerá sobre ellos las más amplias y plenas facultades, pasando la Corporación a un estado de inactividad en el deporte profesional, salvo en cuanto a su participación en el directorio de Joya del Pacífico S.A., como accionista de ésta última según más adelante se señala. La Concesionaria gestionará todos los activos de la Corporación, intentando obtener de su explotación los mayores beneficios. **Seis.** La suscripción de este contrato fue aprobada en la sesión del directorio de la Corporación Club de Deportes Santiago Wanderers y en la sesión de la Comisión del Deporte Profesional, administrador del Fondo de Deporte Profesional Corporación Club de Deportes Santiago Wanderers celebradas con fecha veintiuno de enero de dos mil ocho, cuyas actas fueron reducidas a escritura

\PR\



pública otorgadas el veintidós de enero de dos mil ocho en la Notaría de Valparaíso de don Ricardo Hernán Maure Gallardo. **Siete.** Que conforme al Oficio Número mil cuatrocientos setenta y nueve raya mil doscientos veintitrés raya mil cuatrocientos setenta y nueve emitido por la Dirección Nacional del Instituto Nacional del Deporte ("Chiledeportes") con fecha primero de febrero de dos mil ocho y que se adjunta a este instrumento formando parte integrante del mismo, Joya del Pacífico S.A., para explotar la concesión que por el presente instrumento se le otorgará, deberá conforme a la Ley número veinte mil diecinueve y su reglamento, transformarse en sociedad anónima deportiva profesional, y por tanto, deberá afiliarse en forma indirecta en la Asociación Nacional de Fútbol Profesional, de ser aprobado por su Consejo de Presidentes, y en consecuencia, reemplazará ante dicha entidad a la Corporación Club de Deportes Santiago Wanderers en su calidad de socio. **SEGUNDO. CONCESIÓN. Uno.** En virtud de lo señalado en la cláusula primera anterior, por este acto, la Corporación cede y da en concesión, onerosamente, el uso y goce de todos sus bienes, derechos y activos, incluyendo los derechos federativos en virtud de los cuales el Club participa en las competencias futbolísticas, sean corporales o incorporales, muebles o inmuebles, créditos, imagen, marcas, patentes, modelos, dominios, logotipos y derechos de propiedad intelectual, etcétera, presentes, futuros y eventuales, y los derechos sobre estos bienes, de cualquier clase que sean éstos, con todos sus usos, costumbres y derechos, a la sociedad Joya del Pacífico S.A., la que, a través de su representante, acepta esta concesión, cesión y entrega. Se deja constancia que la concesión que se otorga en este acto implica, significa y consiste en la cesión de los derechos de uso, goce y explotación completos de todos los bienes, derechos y activos de Corporación Club de Deportes Santiago Wanderers y del Fondo de Deporte Profesional Corporación Club de Deportes Santiago Wanderers, a Joya del Pacífico S.A.; razón por la cual, cada vez que se hace y haga referencia a la concesión, lo es con el significado de que importa la cesión y entrega del uso, goce y explotación plenos y exclusivos, de la Corporación a Joya del Pacífico S.A., de todos los bienes, derechos y activos de la primera, con el contenido y objetivo de que Joya del Pacífico S.A. ejerza y explote libremente todos los bienes, derechos y activos cedidos, con las más amplias

\PR\



facultades, sin limitación alguna, pudiendo celebrar respectos de ellos todos los actos y contratos que estime conveniente, teniendo Joya del Pacífico S.A. sobre ellos los mismos derechos que detentan Corporación Club de Deportes Santiago Wanderers y el Fondo de Deporte Profesional Corporación Club de Deportes Santiago Wanderers, con la única excepción de no poder enajenarlos,. Los frutos y productos de la gestión de estos bienes, derechos y activos serán percibidos por Joya del Pacífico S.A. y serán un ingreso propio de ésta. Con todo, se deja expresa mención que se exceptúa de la presente concesión las quinientas setenta y nueve acciones ordinarias que la Corporación tiene en Inmobiliaria Santiago Wanderers S.A. de conformidad a lo estipulado en la cláusula Tercera. Uno del presente contrato. **Dos.** Sin perjuicio de lo anterior, y con el objeto de facilitar la ejecución de la concesión y continuación de la explotación del Club, es necesario que algunos bienes, especialmente los pases o contratos de los jugadores profesionales de propiedad de la Corporación, en consideración a su vigencia y eficacia esencialmente temporal relativa a la vida profesional como jugador, sean vendidos a Joya del Pacífico S.A., cuyo precio se entiende incorporado en el precio de la presente concesión indicado en la Cláusula Segunda Número Tres. En el evento de que uno o más jugadores no acepten ser transferidos a Joya del Pacífico S.A., se entenderá que los mismos son cedidos en usufructo a Joya del Pacífico S.A., bajo la modalidad establecida en el artículo setecientos ochenta y nueve del Código Civil, bienes a los cuales las partes expresamente dan el carácter de fungibles para todos los efectos legales. En consecuencia, la concesión también comprende la cesión por la Corporación a Joya del Pacífico S.A. del usufructo de los pases y/o contratos de todos los jugadores de propiedad de la Corporación, incluyendo los derechos de formación que le puedan corresponder, sean estos profesionales o juveniles, y los derechos que posea sobre esta clase de pases, pudiendo Joya del Pacífico S.A. transferir libremente el dominio de estos pases o los derechos que por este acto se le transfieren sobre ellos, así como aquellos pases y derechos que, en el futuro, la Corporación adquiriera durante la concesión, sin perjuicio de la obligación de devolución que establece el artículo setecientos ochenta y nueve del Código Civil. **Dos. Uno.** En consideración a lo anterior, la Corporación cede y transfiere, por el plazo de vigencia del presente

\PR\



contrato, bajo la modalidad del artículo setecientos ochenta y nueve del Código Civil, el usufructo de los derechos federativos y de formación respecto de los pases y contratos de los jugadores profesionales, cadetes, ex cadetes, ex cadetes profesionalizados y de cualquier otra denominación, que se encuentren inscritos en la Asociación Nacional de Fútbol Profesional o en la Federación de Fútbol de Chile a nombre de Corporación Club de Deportes Santiago Wanderers o bien del Fondo de Deporte Profesional Corporación Club de Deportes Santiago Wanderers, a Joya del Pacífico S.A., quien lo acepta para sí. El usufructo que en este acto se constituye se realiza sobre los derechos referidos en calidad de cuerpo cierto, que las partes conocen, renunciando en todo caso a la acción resolutoria que pudiere haber lugar. Para los efectos de implementar esta modalidad, se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura, para requerir la inscripción del presente usufructo en la Asociación Nacional de Fútbol Profesional y en la Federación de Fútbol de Chile, así como también para solicitar su alzamiento o cancelación del usufructo pactado al término de la vigencia del presente contrato. **Dos.** Se libera a Joya del Pacífico S.A. de la obligación de rendir caución de conservación y restitución, y de practicar inventario solemne. **Tres. Uno.** Como precio del otorgamiento y venta directa de esta concesión, Joya del Pacífico S.A. pagará la suma única de mil ciento veinte millones de pesos. La cantidad antes indicada, será pagada, o convenida, dentro del plazo de tres años a contar de la fecha de celebración del presente contrato por Joya del Pacífico S.A. mediante la extinción por ésta de los pasivos válidamente contraídos por la Corporación, producto de las actividades que le son propias, antes de la fecha de este instrumento y hasta el monto máximo de mil ciento veinte millones de pesos antes indicado. Dentro de tales pasivos se incluirán además de las deudas las cantidades que pague la Concesionaria a terceros a título de intereses, reajustes y multas por incumplimientos legales y/o contractuales de la Corporación; y las cantidades que pague en virtud de uno o más contratos de transacción que celebre con terceros a fin de poner término a litigios existentes y/o precaver litigios eventuales en que la Corporación y/o de la Concesionaria por hecho imputable a la Corporación figure o pueda figurar como demandada, como el Contrato de Transacción Extrajudicial y Finiquito suscrito con fecha veintitrés de Enero de dos



mil ocho en la Notaría de Viña del Mar de don Luís Enrique Tavorari Oliveros. Tres. Dos. Con todo, para el evento de que la Concesionaria deba extinguir una o más deudas de la Corporación por alguna disposición aplicable por sobre el precio de la concesión acordado por las partes, esto es, los mil ciento veinte millones de pesos asumidos y hasta por el monto máximo de mil setecientos millones de pesos establecidos de conformidad al balance de la Corporación al treinta y uno de Diciembre de dos mil siete, la Concesionaria asumirá la obligación de extinguir dichos pasivos válidamente contraídos por la Corporación con anterioridad a esta fecha hasta por el monto indicado, esto es, mil setecientos millones de pesos. Dado que el exceso por sobre los mil ciento veinte millones de pesos no constituyen parte del precio de esta concesión, para garantizar su reembolso exacto y oportuno por la Corporación a Joya del Pacífico S.A. las partes han constuido simultáneamente al presente contrato de concesión, prenda mercantil sobre las acciones indicadas en la cláusula Tercera. Uno del presente instrumento. Se deja constancia que la Concesionaria podrá imputar a las deudas garantizadas, las cantidades que estando obligada a invertir en Infraestructura, según lo establecido en la cláusula Séptima. Uno. Cuatro. ésta decida no realizar a su sólo arbitrio. Tres. Tres. El pago de los pasivos por Joya del Pacífico S.A. se hará durante la vigencia de la concesión y en la medida que éstos se hagan exigibles. Para el pago de las deudas, las partes de común acuerdo han establecido el siguiente orden de prelación: (a) Deudas previsionales; (b) Deudas vinculadas a los bienes a ser otorgados en concesión y del desarrollo ordinario y normal del giro de la Corporación; y (c) Deudas tributarias con Tesorería General de la República. Con todo, Joya del Pacífico S.A., estando investida de todas las facultades de administración, podrá alterar el orden de prelación antes indicado a fin de pagar deudas cuya extinción sea necesaria para la continuación del giro en forma normal. Asimismo, la Concesionaria se encontrará autorizada para renegociar libremente los términos y condiciones de los pasivos que asuma. El remanente, de haberlo, será destinado por la Concesionaria al pago de otras deudas de la Corporación en la forma que la Concesionaria determine hasta alcanzar, en unión a los otros pasivos pagados conforme a lo antes expuesto, el monto máximo de mil ciento veinte millones. El incumplimiento a lo establecido en el presente número facultará a la Corporación para solicitar la resolución ipso facto de



este contrato, siempre y cuando hubiere requerido para ello a la Concesionaria con a lo menos treinta días de anticipación, mediante carta firmada ante Notario y entregada por un Ministro de Fe en el domicilio de la Concesionaria. La Corporación por este acto acepta expresamente esta forma de pago del precio del otorgamiento y venta directa de esta concesión. Un balance de la Corporación al treinta y uno de diciembre de dos mil siete se incorpora mediante un anexo cuya protocolización se realiza en el registro de instrumentos públicos de esta misma notaría bajo el mismo número de Repertorio, y que forma parte integrante del presente contrato para todos los fines a que haya lugar. **TERCERO. EXCEPCIÓN.** Se exceptúa de la presente concesión: **Uno.** La acción de la serie A de la sociedad Joya del Pacífico S.A., que será de propiedad de la Corporación, sin perjuicio de lo que dispongan los estatutos de Joya del Pacífico S.A. respecto de la pérdida de la preferencia de que esta goza la acción de la serie A para el caso de constitución de derechos a favor de terceros. **Dos.** Las quinientas setenta y nueve acciones ordinarias que la Corporación tiene en Inmobiliaria Santiago Wanderers S.A., sin perjuicio de la prenda mercantil constituida por la Corporación sobre estas acciones en favor de Joya del Pacífico S.A., garantía que se otorga en esta misma fecha y en esta misma Notaría en instrumento separado. **Tres.** Los pagos mensuales que efectuará Joya del Pacífico S.A. a la Corporación en la forma indicada en la Cláusula Séptima. **CUARTO. Uno.** Respecto de aquellos bienes de carácter meramente histórico y simbólico del Club, como los trofeos, reconocimientos deportivos, fotografías y demás bienes similares, por este acto, la Corporación los entrega en comodato a Joya del Pacífico S.A., a fin de que éstos se mantengan en la sede social del Club ubicada en Avenida Independencia números dos mil cincuenta y tres y dos mil sesenta y uno, en la ciudad de Valparaíso, o bien en aquél otro lugar que la Concesionaria y la Corporación utilicen como sede social, debiendo ser en la ciudad de Valparaíso. **Dos.** Los trofeos y reconocimientos que gane o reciba Santiago Wanderers durante la concesión pertenecerán a la Corporación y, mientras dure la concesión, formarán parte de la Concesión, quedando en poder de la Concesionaria, en comodato. **QUINTO. Anexo de inventario.** Los derechos y activos que se otorgan en concesión en este acto se incorporan mediante un anexo cuya protocolización se



realiza en el registro de instrumentos públicos de esta misma notaría bajo el mismo número de Repertorio, y que forma parte integrante del presente contrato para todos los fines a que haya lugar. Sin perjuicio de lo anterior, en atención a que la presente concesión comprende no sólo los bienes, derechos y activos actuales, sino que, desde ya, también, aquellos sobre los cuales, en el futuro, por cualquier causa, la Corporación llegue a tener un título jurídico y algún derecho patrimonial y siempre y cuando se encuentren vinculados al desarrollo del giro del fútbol profesional, el Presidente de la Corporación se obliga a declarar la existencia de dichos bienes en cuanto tenga conocimiento de ellos y, para el debido orden, a otorgar todos los actos y contratos que sean necesarios para el perfeccionamiento de la cesión del uso y goce. Para los efectos de esta cláusula, la Corporación otorgará por el presente instrumento a Joya del Pacífico S.A. mandato, amplio y suficiente e irrevocable por interesar a su contraparte, para que introduzca las complementaciones al anexo de inventario que correspondan, en la forma antes señalada. **SEXTO:** Prohibiciones de gravar, de enajenar y de celebrar actos y contratos. Con el objeto de garantizar la tenencia útil, tranquila e ininterrumpida por Joya del Pacífico S.A. de los bienes, derechos y activos concesionados, para el efecto de cumplir los fines y objetivos de este contrato, la Corporación, por este acto, constituye prohibiciones absolutas de gravar, de enajenar y de celebrar actos y contratos sobre todos y cada uno de los bienes, derechos y activos concesionados. Por este acto, Joya del Pacífico S.A. acepta las prohibiciones constituidas a su favor. **SÉPTIMO:** Algunos derechos y obligaciones de la Corporación. Adicionalmente, las partes acuerdan especificar las siguientes responsabilidades y derechos, los que se mantendrán vigentes en tanto la Corporación mantenga su personalidad jurídica. **Uno.** Como contraprestación a la concesión que efectúa en este instrumento, la Corporación tendrá los siguientes derechos. **Uno. Uno.** Pago del Precio de la Concesión. La Corporación tiene derecho a que Joya del Pacífico S.A. pague el precio de la concesión en la forma indicada en la Cláusula Segunda Número Tres. **Uno. Dos.** Pagos mensuales. Además del pago referido en el numeral anterior Joya del Pacífico S.A. pagará mensualmente a la Corporación la cantidad de un millón doscientos mil pesos, cantidad que se reajustará el primer día hábil de cada año de conformidad a la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al

10 Diez



Consumidor ("IPC") el año inmediatamente anterior, determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos o por el organismo que legalmente lo reemplace. Los pagos mensuales Joya del Pacífico S.A. los deberá efectuar al final de cada período mensual y mediante cheque nominativo a nombre de la Corporación, el último día hábil del mes a que corresponda, en la sede social que utilice la Concesionaria o bien donde ésta lo indique. El primer pago mensual se devengará el día veintinueve de febrero de dos mil ocho. **Uno. Tres.** Acción serie A. La Corporación tiene derecho a recibir, dentro del plazo de sesenta días corridos, en propiedad plena la acción de la serie A de Joya del Pacífico S.A., pasando a ser accionista de ésta última. En conformidad a los estatutos de Joya del Pacífico S.A., la acción serie A tiene los privilegios de (i) no recibir dividendos, ni acciones liberadas de pago ni disminuciones de capital durante el Contrato de Concesión o de sus sucesivas prórrogas; (ii) designar a dos directores de la Concesionaria durante el Contrato de Concesión o de sus sucesivas prórrogas; (iii) que al término del Contrato de Concesión, todas las acciones de Joya del Pacífico S.A. de cualquier tipo que sean, ordinarias y privilegiadas, se transformen en ordinarias, de forma que la acción serie A representará el noventa y nueve coma nueve mil novecientos noventa y nueve de la totalidad de las acciones emitidas por Joya del Pacífico S.A. a fin de que la Corporación sea la controladora de la entidad afiliada a la Asociación Nacional de Fútbol Profesional. Sin embargo, los privilegios aquí establecidos para la acción serie A se mantendrán vigentes únicamente mientras dicha acción de la serie A se mantenga en propiedad de la Corporación, de manera que, si, por cualquier causa, la acción de la Serie A de Joya del Pacífico S.A. dejare de pertenecer a la Corporación, o si ésta perdiere o dejare de tener, de cualquier forma, el uso, goce o disposición, o los derechos políticos que corresponden a dicha acción, o dejare de tener personalidad jurídica, la acción de la serie A pasará, de pleno derecho, a convertirse en una acción de la serie B, transformándose aquella acción, desde ese momento en adelante, en ordinaria. Asimismo, las partes acuerdan y dejan constancia que, si el Contrato de Concesión termina o se resuelve por causa imputable a la Concesionaria antes del plazo de treinta años, o bien antes de cualquiera de sus sucesivas prórrogas, las partes acuerdan y aceptan desde ya que los accionistas de la

\PR\



serie B podrán acordar las disminuciones de capital en Joya del Pacífico S.A. que estimen, debiendo, antes de llevar a efecto dicha disminución, pagar el precio de la concesión a fin de extinguir los pasivos de la Corporación que hubiere asumido hasta por el monto de mil ciento veinte millones de pesos, y cumplir los derechos de la Corporación establecidos en la presente Cláusula Séptima. Por el contrario, si el Contrato de Concesión termina o se resuelve por causa imputable a la Corporación antes del plazo de treinta años, o bien antes de cualquiera de sus sucesivas prórrogas, los accionistas de la serie B podrán acordar las disminuciones de capital en Joya del Pacífico S.A. que estimen debiendo sólo cumplir Joya del Pacífico S.A. con los derechos de la Corporación establecidos en la Cláusula Séptima numerales Uno. Cinco y Uno. Seis. **Uno. Cuatro.** Infraestructura. La Corporación tendrá derecho a que la Concesionaria invierta en infraestructura en los términos, condiciones y limitaciones que se establecen en este Contrato y, en especial, en el presente número. Para los efectos de lo que se indicará a continuación, se entenderá por infraestructura los terrenos, construcción y obras de infraestructura, maquinarias, equipos y activos fijos en general tales como edificios, dependencias, instalaciones deportivas, canchas, obras civiles, equipamiento, mobiliario y sus componentes, necesarios para el funcionamiento de un club de fútbol profesional, adquiridos mediante la inversión de las utilidades provenientes de la cesión total o parcial, temporal o definitiva de jugadores y por derechos de formación, que deba realizar la Concesionaria durante la vigencia de la Concesión, conforme a los porcentajes que se señalarán a continuación (la "Infraestructura"). En el caso de utilidades netas anuales provenientes de la venta o cesión, total o parcial, temporal o definitiva de jugadores y por derechos de formación, por la Concesionaria, se deberá distinguir entre: a) Jugadores mayores de quince años sean éstos jugadores profesionales, cadetes, ex cadetes, ex cadetes profesionalizados y de cualquier otra denominación, inscritos en la Asociación Nacional de Fútbol Profesional o en la Federación de Fútbol de Chile a nombre de la Corporación al nueve de enero de dos mil ocho. En este caso, (i) si las utilidades superan los ocho millones de dólares de los Estados Unidos de América pero son inferiores a diez millones de dólares de los Estados Unidos de América, la Concesionaria deberá invertir el veinte por ciento de la parte que exceda la cantidad de ocho millones de dólares de los



Estados Unidos de América, en Infraestructura durante la vigencia del presente contrato; y (ii) si las utilidades superan los diez millones de dólares de los Estados Unidos de América, la Concesionaria deberá invertir el treinta por ciento de la parte que exceda la cantidad de diez millones de dólares de los Estados Unidos de América, en Infraestructura durante la vigencia del presente contrato. b) Jugadores menores de quince años sean éstos jugadores profesionales, cadetes, ex cadetes, ex cadetes profesionalizados y de cualquier otra denominación, inscritos en la Asociación Nacional de Fútbol Profesional o en la Federación de Fútbol de Chile a nombre de la Corporación al nueve de enero de dos mil ocho y cualquier otro jugador que inscriba la Concesionaria o sea contratado por ésta o que de cualquier forma ingrese al plantel del Club Santiago Wanderers con posterioridad a esta fecha. En este caso, si las utilidades superan diez millones de dólares de los Estados Unidos de América, la Concesionaria deberá invertir el diez por ciento de la parte que exceda la cantidad de diez millones de dólares de los Estados Unidos de América, en Infraestructura durante la vigencia del presente contrato. El monto que la Concesionaria se obliga a invertir en Infraestructura por aplicación de esta cláusula será revisado y definido a través de un plan de inversión anual al momento de presentar el presupuesto anual. Dicho plan de inversiones establecerá los plazos y forma de ejecución de las inversiones. Con todo, todas aquellas cantidades que la Concesionaria destine a Infraestructura en cualquier tiempo durante la vigencia del presente contrato, independientemente del origen de los recursos, se imputarán a aquéllas que deba invertir de conformidad a lo indicado en esta cláusula. Las partes dejan constancia que en el evento de que la Concesionaria deba pagar una o más deudas de la Corporación, por alguna disposición legal aplicable, que individualmente o en su conjunto excedan los mil ciento veinte millones de pesos asumidos como monto máximo, la Concesionaria tendrá el derecho a pagarse de los dineros que ésta deba comprometerse a invertir por tal concepto, conforme a lo aquí indicado. Los bienes que conformen la Infraestructura, al término de la vigencia del presente contrato, pasarán a dominio pleno de la Corporación, independientemente de si tales cantidades fueren mayores a las que se compromete por disposición de lo aquí indicado. En tal sentido, los activos fijos entregados en



concesión así como la Infraestructura, se entenderán gravados con prohibición de enajenar con el solo propósito de que los mismos pasen a formar parte del patrimonio de la Corporación al término del presente contrato, y formar parte de una futura "Ciudad Deportiva". Se exceptuarán de esta prohibición y destino el estadio y bienes aledaños asociados a su explotación que eventualmente pueda construir o adquirir a cualquier título la Concesionaria, los derechos de uso y goce que a cualquier título tenga la Concesionaria sobre tales bienes, los que en todo caso pertenecerán a la Concesionaria al término del presente contrato, y aquellos activos que por el desgaste natural y el transcurso del tiempo, la Concesionaria decida reemplazar en iguales o mejores condiciones, los que en todo caso pertenecerán a la Corporación al término del presente contrato. Las inversiones en Infraestructura deberán efectuarse en la Quinta Región de Chile. **Uno. Cinco.** La Corporación tiene derecho a la restitución de los bienes concesionados y a la entrega de la Infraestructura, al término del plazo de duración de la concesión, en estado de ser operativos, útiles y de servir para el fin de su función propia, con el desgaste natural inherente a su uso y goce durante la concesión; además, la Corporación será propietaria de todas las mejoras efectuadas en los bienes concesionados e Infraestructura, sin que deba pagar suma alguna por dichas mejoras. **Uno. Seis.** La Corporación tiene derecho a que Joya del Pacífico S.A. le restituya el usufructo, al término de la duración de la concesión, respecto de los pases y/o derechos de contratación, derechos federativos relativos a dichos pases o derechos, sean con contratos con cláusula de rescisión o de resciliación, etcétera, de todos los jugadores profesionales y divisiones menores, en número no menor a los que se le transfieren por este instrumento, y de un nivel de calidad equivalente y aproximada a la calidad de los jugadores del plantel del Club para la temporada dos mil siete, así como todos los derechos federativos y derechos formativos sobre las divisiones inferiores administrados por Joya del Pacífico S.A. y existentes a la época de ese término. **Dos.** La Corporación tendrá las siguientes obligaciones y limitaciones. **Dos. Uno.** La Corporación se abstendrá de, directa o indirectamente, organizar, auspiciar, promover, producir, comercializar y participar, en cualquier forma, en espectáculos deportivos según se lo define este término en el artículo primero de la ley veinte mil diecinueve. **Dos. Dos.** La Corporación no podrá, directamente o a través de empresas o personas relacionadas, por cuenta propia o de terceros, sin el



consentimiento expreso, previo y por escrito de la Concesionaria, desarrollar actividades vinculadas al deporte profesional o que compitan con las actividades desarrolladas por la Concesionaria, durante todo el tiempo que dure la Concesión. **Dos. Tres.** La Corporación se abstendrá de realizar cualquier actividad que importe una explotación comercial de la marca Santiago Wanderers. **Dos. Cuatro.** La Corporación deberá notificar a Joya del Pacífico S.A., dentro del más breve plazo, de cualquier procedimiento judicial o administrativo que pudiere afectar la titularidad de la Corporación sobre los bienes, derechos y activos entregados en concesión o que, de cualquier forma, pudiere afectar el cumplimiento y eficacia del presente contrato de concesión. **OCTAVO.** Algunos derechos y obligaciones de Joya del Pacífico S.A. **Uno.** Por su parte, en virtud de la concesión de bienes, derechos y activos que la Corporación otorga y vende en forma directa a Joya de Pacífico S.A., ésta tendrá los siguientes derechos y obligaciones. **Uno. Uno.** Joya del Pacífico S.A. tiene derecho absoluto y exclusivo a explotar todos los bienes y activos cuyo uso y goce la Corporación le cede en concesión, incluyendo todos los bienes patrimoniales tangibles e intangibles de la Corporación, salvo los señalados en la cláusula Tercera del presente instrumento. **Uno. Dos.** Joya del Pacífico S.A. tendrá el derecho absoluto y exclusivo sobre todos privilegios y derechos de propiedad intelectual e industrial, inscritos y no inscritos, tales como marcas, patentes, dibujos, diseños, nombres comerciales, emblemas, etiquetas, modelos de invención, dominios de Internet, imagen fotografiada o filmada, derechos y programas de radio y televisión, así como otras aplicaciones, relativos, vinculados y/o emanados de la marca "Santiago Wanderers" y sus derivados; estando autorizada para celebrar todo tipo de contratos sobre tales privilegios y derechos. La Concesionaria podrá autorizar a la Corporación a usar tales privilegios y derechos en competencias del deporte amateur, en actividades vinculadas al deporte amateur y en actividades sociales y culturales siempre y cuando ello no involucre una explotación comercial de los mismos o se contraponga a los intereses de la Concesionaria. Asimismo, la Concesionaria podrá autorizar a la Corporación para poder obtener el financiamiento necesario para desarrollar las actividades indicadas precedentemente. **Uno. Tres.** Joya del Pacífico S.A. recibirá y percibirá los frutos y productos que los bienes, derechos y activos concedidos y su explotación generen, pudiendo disponer de tales frutos y productos



libremente. **Uno. Cuatro.** Joya del Pacífico S.A. tiene derecho a usar y explotar los derechos federativos de la Corporación, ante la Asociación Nacional de Fútbol Profesional o el organismo que la reemplace o suceda, o que tenga la tuición del fútbol profesional, Federación de Fútbol de Chile y ante cualquier otro organismo, público o privado, nacional, extranjero o internacional. **Uno. Cinco.** Joya del Pacífico S.A. tiene derecho a ser parte en cualquier proceso, judicial o administrativo, que afecte a la Corporación y que pudiere afectar la titularidad de la Corporación sobre los bienes concesionados o, de cualquier otra forma, afectar el cumplimiento y eficacia de la concesión. **Uno. Seis.** Joya del Pacífico S.A. tiene derecho a ceder, parcialmente y no más allá del plazo de la concesión, el uso y goce de determinados derechos que para ella emanan de este instrumento y sólo para usos específicos. **Dos.** Joya del Pacífico S.A. asume, en especial, las siguientes obligaciones. **Dos. Uno.** Joya del Pacífico S.A. se obliga a pagar el precio de la concesión en la forma indicada en el número Tres de la Cláusula Segunda precedente. **Dos. Dos.** Joya del Pacífico S.A. se obliga a aplicar, en la explotación, uso y goce de los bienes, derechos y activos cedidos, así como en el pago de las deudas de la Corporación que asuma, estándares profesionales de gestión, debiendo actuar con la diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios. **Dos. Tres.** Joya del Pacífico S.A. deberá cuidar los bienes concesionados, realizando, a su costo, todas las reparaciones que sean necesarias con el objeto de asegurar su manutención hasta el momento en que deban ser restituidos a la Corporación, y a restituirlos en buen estado, al menos similar al estado en que los recibe, de manera tal que la Corporación pueda continuar usándolos de la forma en que, hasta la fecha de la devolución, los use Joya del Pacífico S.A. **Dos. Cuatro.** En especial, al término del plazo del presente contrato o de la última de sus prórrogas o renovaciones y en conjunto con la devolución de los bienes, derechos y activos, Joya del Pacífico S.A. deberá restituir a la Corporación los pases y/o derechos de contratación, derechos federativos relativos a dichos pases o derechos, contratos y/o derechos relativos a los jugadores profesionales y los derechos que le correspondan concernientes a las divisiones inferiores existentes a la época de término de conformidad a lo estipulado en la Cláusula Séptima número Uno. Seis, terminándose el usufructo respectivo y consolidándose la propiedad de la Corporación

16 Dieciséis



sobre esos bienes. **Dos. Cinco.** Joya del Pacífico S.A. se obliga a ceñirse a las normas de la Federación de Fútbol de Chile, de la Asociación Nacional de Fútbol Profesional, de la Federación Internacional de Fútbol Asociado ("FIFA"), o de la correspondiente entidad que respectivamente las reemplace o suceda, y de cualquier otro órgano ligado al fútbol profesional, nacional o internacional, y que sea obligatoria. **Dos. Seis.** Joya del Pacífico S.A. se obliga a mantener inalterable el emblema, imagen y colores del Club. **Dos. Siete.** Joya del Pacífico S.A. se obliga a fijar su centro de operaciones en la ciudad de Valparaíso. **Dos. Ocho.** Joya del Pacífico S.A. se obliga, por el hecho de sus accionistas en los términos del artículo mil cuatrocientos cincuenta del Código Civil, a que éstos no soliciten su disolución anticipada o modifiquen el plazo de su duración antes del término del presente contrato de concesión. **NOVENO:** Registro de socios y cuotas de la Corporación. **Uno.** Las partes estipulan que el registro o padrón de socios del Club será administrado por Joya del Pacífico S.A., a fin de posibilitar el incremento de la adhesión a Santiago Wanderers y de mejorar la atención a los socios de la Corporación. Ambas partes tendrán acceso a ese padrón o registro. **Dos.** Las cuotas sociales que paguen los socios de la Corporación pertenecerán a la Concesionaria y serán administradas por ésta. **Tres.** La Concesionaria mantendrá las condiciones existentes a los socios de la Corporación inscritos y que se encuentren al día a esta fecha, por un término de dieciocho meses contados desde la misma. Al término de dicho período, la Concesionaria podrá modificar tales condiciones manteniendo en todo caso un valor preferencial para dichos socios en cuanto a la entrada para espectáculos deportivos. Con todo, dicho valor preferencial en la entrada al espectáculo deportivo para el socio, deberá ser siempre económicamente más conveniente respecto de cualquier oferta o promoción que se ofrezca al público en general. **DECIMO:** Duración de la concesión. La concesión a que se refiere este instrumento se pacta por el plazo de treinta años contado desde la fecha de la presente escritura. Al término del plazo de la Concesión, y en el evento que la Corporación, decida de manera libre y espontánea concesionar nuevamente el fútbol profesional, la Concesionaria tendrá la primera opción para la renovación de la Concesión por un nuevo período, en los términos y condiciones que las Partes mutuamente acuerden. Para tales efectos, con a lo menos



dieciocho meses antes del vencimiento de dicho plazo, las Partes de buena fe negociarán los términos y condiciones para la renovación de la Concesión. Finalizado el período de negociaciones sin que las Partes hayan logrado un acuerdo para la renovación de la Concesión, la Corporación podrá ofrecer la concesión de sus activos a un tercero, pero en términos y condiciones, incluido el precio y forma de pago, no más favorables que aquellas ofrecidas por la Concesionaria. En el evento que, en la época de vencimiento de la Concesión, la Corporación reciba una oferta para una nueva concesión de sus activos por parte de un tercero, la Concesionaria tendrá en todo caso el derecho de igualar dicha oferta. En ese sentido, en la época de vencimiento de la Concesión, si la Corporación recibe de parte de un tercero una oferta por escrito y de buena fe (la "Oferta de Buena Fe") para una nueva concesión de todo o parte de sus activos, antes de materializarla deberá dar aviso por escrito a la Concesionaria (el "Aviso") especificando: (i) la intención de la Corporación de dar en concesión todo o parte de sus activos en los términos ofrecidos; (ii) los bienes a ser dados en concesión; (iii) el nombre del oferente y los datos del controlador final; (iv) el valor ofrecido, la forma de pago y cualquier otro término y condición aplicable de modo que la Oferta de Buena Fe sea susceptible de ser aceptada pura y simplemente; v) que la Concesionaria podrá renovar la Concesión a lo menos al mismo precio y condiciones contenidos en la Oferta de Buena Fe; y (vi) Cualquier otro hecho relevante relativo a la oferta propuesta. Recibido el Aviso, la Concesionaria tendrá el derecho irrevocable y exclusivo, pero no la obligación, de celebrar un nuevo Contrato de Concesión en los mismos términos establecidos en el Aviso (el "Derecho de Opción Preferente"). El Derecho de Opción Preferente se ejercerá notificando su ejercicio a la Corporación dentro del plazo de sesenta días corridos contados desde la recepción del Aviso. En caso que la Concesionaria opte por no ejercer el Derecho de Opción Preferente, la Corporación llevará a cabo la concesión propuesta por el tercero, a lo menos, en los mismos términos establecidos en el Aviso y deberá perfeccionarse dentro del plazo de treinta días corridos contados desde el vencimiento del plazo de la Concesionaria para ejercer el Derecho de Opción Preferente. **DECIMO PRIMERO:** Representaciones y garantías de la Corporación. Corporación Club de Deportes Santiago Wanderers y el Fondo del Deporte Profesional Corporación Club de Deportes Santiago Wanderers

18 Dieciocho



representan y garantizan a Joya del Pacífico S.A. que a esta fecha: **Uno.** Constitución. (a) Corporación Club de Deportes Santiago Wanderers es una Organización Deportiva Profesional regulada por la Ley número veinte mil diecinueve y su Reglamento, inscrita en el Registro Nacional de Organizaciones Deportivas Profesionales bajo el número uno cinco cero cero cero uno nueve que lleva el Instituto Nacional de Deportes de Chile. Corporación Club de Deportes Santiago Wanderers es una corporación de derecho privado debidamente constituida, existente válidamente y vigente bajo sus respectivas leyes aplicables. (b) Fondo del Deporte Profesional Corporación Club de Deportes Santiago Wanderers es un Fondo de Deporte Profesional debidamente constituido, existente válidamente y vigente de conformidad a la ley veinte mil diecinueve y su reglamento. Este Contrato es y será un contrato válido y obligatorio para la Corporación. (c) La Corporación tiene las facultades sociales y autorizaciones administrativas para operar sus negocios tal como se administran actualmente. **Dos.** Ausencia de Incumplimientos. (a) La suscripción y otorgamiento de este Contrato por la Corporación, el cumplimiento de sus obligaciones bajo este documento y la consumación de las transacciones contempladas en él no violan, contravienen, infringen o resultan en incumplimiento, bajo ninguna escritura, arrendamiento, contrato u otro instrumento, o bajo cualquier estatuto, reglamento, ordenanza, sentencia, decreto o ley del que la Corporación sea parte o al que esté sujeta u obligada, cuya contravención o incumplimiento pudiera afectar la capacidad de la Corporación de continuar desarrollando su giro como lo ha venido haciendo hasta ahora. (b) La Corporación no es parte, ni está obligada por o sujeta a ninguna escritura, hipoteca, arrendamiento, contrato, instrumento, disposición estatutaria, ley, reglamento, sentencia o decreto que, como resultado de la suscripción de este Contrato o la consumación de las transacciones que contiene este Contrato, resultaría en la creación o imposición de un gravamen o limitación al pleno ejercicio del derecho de uso, goce y disposición de los bienes objetos del presente contrato. (c) Salvo por lo señalado en este Contrato, no hay otros consentimientos, aprobaciones, autorizaciones u órdenes gubernamentales que sean necesarias para la suscripción, otorgamiento y cumplimiento de este Contrato por parte de la Corporación. **Tres.** Estados Financieros.

PR



(a) Salvo por lo que se refleje en el Balance adjunto a la presente escritura, la Corporación declara que, con anterioridad a la fecha del presente instrumento: (i) No ha habido ningún cambio negativo financiero que afecte las perspectivas de negocios, operaciones, activos, pasivos -actuales o contingentes-, ganancias u otras condiciones de la Corporación, o (ii) La Corporación no ha celebrado, ni se ha comprometido para celebrar transacciones, contratos o acuerdos que contemplen pagos por parte de la Corporación, ya sean escritos o verbales, fuera de aquellos que se realizan en el curso regular de sus negocios, o (iii) A excepción de los acuerdos que tiene con Joya del Pacífico S.A., la Corporación no ha adquirido ni transferido, sujeto a gravámenes o limitaciones al dominio, ni se ha comprometido a adquirir o enajenar en iguales términos, bienes fuera del curso regular de sus negocios y que pudieren afectar sus resultados operacionales o no operacionales, o (iv) La Corporación no ha renunciado al cobro de ninguna deuda por préstamos o a otro derecho, cuya renuncia pudiera afectar sus resultados operacionales o no operacionales, o (v) La Corporación, a excepción de los gastos operacionales normales por luz, agua, remuneraciones, así como otros gastos generales menores, incurridos a contar del primero de enero de dos mil ocho, no ha incurrido o asumido ninguna obligación o deuda, directa o indirecta, real o contingente. **Cuatro.** Litigios. A esta fecha, a excepción de lo que se indica en el anexo cuya protocolización se realiza en el registro de instrumentos públicos de esta misma notaría bajo el mismo número de Repertorio, y que forma parte integrante del presente contrato para todos los fines a que haya lugar, no existen litigios, demandas o investigaciones administrativas que hayan sido notificadas a la Corporación que individualmente o en su conjunto, para el evento que fueren resueltas en forma adversa para la Corporación, podría resultar en un pago por parte de la Corporación o de la Concesionaria. **Cinco.** Asuntos Laborales. A esta fecha, la Corporación ha entregado a la Concesionaria una individualización en detalle y completa de todos los trabajadores; los niveles de personal de la Corporación, organigramas, niveles de sueldo y jornales por puesto, incluyendo beneficios, impuestos sobre sueldos y todos los gastos relacionados. Ninguno de dichos contratos contemplan, ni la Corporación ha aceptado que se incluya antes de esta fecha, indemnizaciones voluntarias u otras formas de compensación por término del contrato de trabajo por valores distintos a los

PR



que corresponderían por la aplicación de disposiciones legales. **Seis. Activos.** A excepción de determinados bienes corporales muebles sujetos a embargo por juicios laborales para el cobro de cotizaciones previsionales, la Corporación tiene título legal válido y libre de gravámenes sobre todos aquellos otros bienes que conforman sus activos del giro y en particular sobre los derechos económicos provenientes de su carácter de socio en la Asociación Nacional de Fútbol Profesional. Se entiende por gravámenes aquellos que afecten la propiedad, uso o goce de dichos bienes muebles. Asimismo, dichos activos del giro están estructuralmente en buenas condiciones de operación y en buen estado técnico en general, y están conformes en todo aspecto con las disposiciones contractuales, legales o reglamentarias que le sean aplicables. Todos dichos activos del giro están en buenas condiciones de uso y operación, tomando en consideración su desgaste normal por tal uso y operación. **Siete.** Curso Regular de las actividades de la Corporación. Entre la fecha del Balance adjunto al presente instrumento y esta fecha, la Corporación no ha modificado en cualquier forma la manera en que ha estado desarrollando sus actividades y específicamente: (a) no ha efectuado ventas de ni ha enajenado o dispuesto de otra forma de activos de la Corporación; (b) no ha contratado endeudamiento para otros fines que aquéllos necesarios y razonables para la continuación de su giro; y/o (c) no ha aumentado la remuneración de cualquier trabajador y/o asesor y/o consultor. **Ocho.** Verdad de Declaraciones. Todas las declaraciones de la Corporación que contiene este documento son fidedignas y completas. **DECIMO SEGUNDO.** Terminación anticipada. La Concesionaria tendrá derecho a solicitar la resolución ipso facto de este contrato con posterioridad a su firma si se comprobara la falsedad o inexactitud de cualquiera de las declaraciones y garantías contenidas en este instrumento. **DECIMO TERCERO.** Obligaciones Adicionales. **Uno.** Mandato. En el evento de que fuere necesario otorgar otros actos y contratos para perfeccionar la concesión y entrega de bienes, derechos y activos pactada en el presente contrato, a fin de que Joya del Pacífico S.A. pueda otorgar dichos actos y contratos en representación de la Corporación, la Corporación, otorga mandato, en carácter de gratuito e irrevocable, a Joya del Pacífico S.A. para que la represente, con las más amplias facultades, respecto de todos y cada uno de los



bienes, derechos y activos concesionados, con la única limitación de no poder enajenarlos, haciéndose la salvedad de que los pases de jugadores o derechos sobre ellos sí podrán enajenarse, como se indicó. Al respecto, y sin que la siguiente enumeración sea limitativa, Joya del Pacífico S.A. podrá representar a la Corporación con las siguientes facultades respecto de los bienes, derechos y activos concesionados: (i) suscribir todos los actos y contratos que crea necesario sobre los bienes, derechos y activos concesionados, pudiendo ceder, parcialmente y para no más allá del tiempo de la concesión, el uso, goce y explotación de los mismos; darlos en arrendamiento, en comodato y en licencia; (ii) celebrar contratos de licencia sobre las marcas, derechos de propiedad, patentes y modelos de la Corporación, para no más allá del tiempo de la concesión; (iii) celebrar todos los actos y contratos, públicos y privados, que sean necesarios para perfeccionar las prohibiciones constituidas por la Corporación, y las que debe constituir, en favor de Joya del Pacífico S.A. sobre todos los bienes, derechos y activos concesionados, pudiendo al efecto autocontratar con el objeto de constituir dichas prohibiciones en su favor; y (iv) representar a la Corporación ante cualquier organismo público y privado, nacional, extranjero o internacional, respecto de los derechos federativos y cualquier otro derecho que faculte a la Corporación para participar en competencias deportivas. **Dos.** Sede Social. La Sede Social, en la medida de lo posible, continuará siendo la propiedad ubicada en calle Independencia número dos mil cincuenta y tres y dos mil sesenta y uno de la ciudad de Valparaíso. Para tales efectos la Corporación desplegará sus mejores esfuerzos a fin de que la Inmobiliaria Santiago Wanderers S.A. permita a la Concesionaria el uso y goce de dicho inmueble por todo el tiempo que dure la concesión, a título gratuito. La Concesionaria permitirá a la Corporación el uso de una parte razonable del inmueble para la realización de sus actividades que le son propias y en la medida que sirvan para fortalecer el nombre Santiago Wanderers. La Concesionaria asumirá todos los gastos de servicios, mantención y contribuciones del edificio. **Tres.** Mantagua. A fin de permitir a la Concesionaria tener un lugar de entrenamiento para la práctica de fútbol del primer equipo y divisiones inferiores de Santiago Wanderers, la Corporación desplegará sus mejores esfuerzos a fin de que la Inmobiliaria Santiago Wanderers S.A. permita a la Concesionaria el uso y goce, a título gratuito, de los terrenos ubicados en Mantagua

22 Veintidós



destinados a dicho fin, durante un período razonable, el que en todo caso no podrá ser inferior a cinco años contados desde esta fecha. En este caso, serán de cargo de la Concesionaria los gastos de mantención y de operación de tales terrenos, por todo el tiempo que ésta los utilice, incluido el pago del impuesto territorial, en proporción al uso que de los mismos haga la Concesionaria. **Cuatro.** Fundación Santiago Wanderers. Las Partes desplegarán sus mejores esfuerzos para, y siempre y cuando sea compatible con los intereses sociales de la Concesionaria así como la debida y correcta administración de los bienes dados en concesión, realizar un trabajo conjunto para la creación y desarrollo de la Fundación Santiago Wanderers, a fin de aprovechar los beneficios contemplados en la Ley número diecinueve mil setecientos doce. El objeto de la Fundación deberá acordarse por la Concesionaria y la Corporación de común acuerdo y deberá en todo caso tender a mantener el vínculo histórico del Club Santiago Wanderers con la ciudad de Valparaíso y fomentar la actividad deportiva, social y cultural en la Quinta Región. **Cinco.** Información a las Partes. El Gerente General de la Concesionaria deberá presentar a los Directores una cuenta de la gestión mensual, con indicación del estado de pago de las deudas de la Corporación asumidas por la Concesionaria y de los compromisos asumidos con la Corporación en virtud de este instrumento y de la Concesión. **Seis.** Gastos. La Concesionaria asumirá íntegramente el pago de los gastos originados en relación a la materialización de la Concesión. La Corporación asumirá el gasto que implique la auditoría contable y financiera que por ley se encuentra obligada a realizar. **DECIMO CUARTO:** Condición suspensiva. Las partes dejan constancia que los derechos y obligaciones emanados del presente contrato quedan sujetos a la condición suspensiva de que la Asociación Nacional de Fútbol Profesional, mediante su órgano competente, apruebe la afiliación indirecta de la Concesionaria a dicha entidad. Si esta condición no se cumple dentro del plazo de noventa días corridos contados desde la fecha de este instrumento, ésta se reputará fallida conforme al artículo mil cuatrocientos ochenta y nueve del Código Civil. **DECIMO QUINTO:** Arbitraje. Cualquier duda o dificultad que surja entre las partes con motivo del presente instrumento o de los que se suscriban en virtud del mismo, ya



se refiera a su interpretación, cumplimiento, validez, terminación o cualquier otra causa, serán resueltas por un árbitro mixto nombrado de común acuerdo por las partes, que será arbitrador en el procedimiento y de derecho en el fallo. El arbitraje tendrá lugar en la ciudad de Santiago, Chile. Si las partes no se avienen en el nombramiento del árbitro, las partes confieren poder especial irrevocable a la Cámara de Comercio de Santiago A.G., para que, a solicitud escrita de cualquiera de ellas, designe al árbitro mixto de entre los integrantes del cuerpo arbitral del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago, conforme al Reglamento Procesal de Arbitraje vigente del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago. El árbitro queda especialmente facultado para resolver todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción. **DECIMO SEXTO:** Cesión del contrato. La Concesionaria no podrá ceder el presente contrato sin la autorización previa y escrita de la Corporación. En virtud de la cesión, que se suscribirá por escritura pública, Joya del Pacífico S.A. quedará liberada de todas sus obligaciones y responsabilidades. **DECIMO SEPTIMO:** Entrega de los bienes dados en concesión y contratos de trabajo. Uno. La entrega de los bienes y derechos cuyo otorgamiento en uso, goce y explotación plenos es el objeto de la concesión, se realizará el primer día hábil del mes siguiente a la fecha de suscripción del presente contrato. Dos. La Concesionaria asumirá el papel de empleador de todos los contratos de trabajo vigentes que tenga la Corporación a la fecha de la entrega, debiendo responder ante los trabajadores de todas las obligaciones que emanan de los respectivos contratos. **DECIMO OCTAVO.** Ley aplicable. El presente contrato se regirá por las leyes de Chile. **DECIMO NOVENO.** Notificaciones. Todo aviso u otra comunicación que deba o pueda darse bajo este contrato deberá hacerse por escrito, por un medio fidedigno, dirigido al presidente del directorio de la Corporación o al gerente general de la Concesionaria, en su caso. **VIGESIMO.** Disposiciones varias. Uno. Esta convención sólo podrá ser modificada mediante escritura pública suscrita al efecto por las partes de la cual se tomará nota al margen de la matriz de la presente escritura original. Dos. Si cualquier cláusula de este instrumento fuere declarada inválida o nula, en todo o en parte, las partes deberán sustituir tal disposición inválida por una disposición válida que se acerque lo más posible a la intención de las partes, el espíritu, sentido y finalidad económica de la disposición inválida. Las demás cláusulas de este documento no serán

24 Veinticuatro



afectadas por la nulidad y/o invalidez de disposiciones individuales y permanecerán íntegramente vigentes y en efecto, a menos que tal disposición inválida sea de una importancia vital para este contrato que no se pueda esperar razonablemente que las partes puedan haber concluido el contrato sin la disposición inválida. Tres. Sin perjuicio de lo anterior, si alguna de las cláusulas de este instrumento fuere declarada inválida o nula por alguna irregularidad o vicio aplicable al Fondo de Deporte Profesional Corporación Club de Deportes Santiago Wanderers, por este acto Corporación Club de Deportes Santiago Wanderers, debidamente representada, hace suyas todas y cada una de las disposiciones de este contrato, obligándose para con Joya del Pacífico S.A. en forma individual en la forma estipulada en cada una de las cláusulas contenidas en este instrumento. Joya del Pacífico S.A. acepta esta declaración de voluntad realizada por Corporación Club de Deportes Santiago Wanderers. **VIGESIMO PRIMERO.** Domicilio. Para todos los efectos de este instrumento, las partes fijan domicilio en la ciudad y comuna de Santiago **PERSONERIA:** La personería de don Nicolás Ibáñez Varela para actuar en representación de Joya del Pacífico S.A. consta por escritura pública de fecha once de enero de dos mil ocho otorgada en la Notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo. La personería de don Carlos Bombal Serey y de don Claudio Viacava Basso para actuar en representación de la Corporación Club de Deportes Santiago Wanderers consta por escritura pública de fecha veintidós de enero otorgada en la Notaría de Valparaíso de don Ricardo Maure Gallardo y veinticuatro de enero otorgada en la Notaría de Viña del Mar de don Luis Enrique Tavolari Oliveros. La personería de don Osvaldo León Montenegro, Claudio Viacava Basso y Pedro Bombal Serey para actuar en representación del Fondo de Deporte Profesional Corporación Club de Deportes Santiago Wanderers consta por escritura pública de fecha veintidós de enero de dos mil ocho otorgada en la Notaría de Valparaíso de don Ricardo Maure Gallardo y veinticuatro de enero de dos mil ocho otorgada en la Notaría de Viña del Mar de don Luis Enrique Tavolari Oliveros. Todas estas personerías no se insertan por ser conocidas de las partes y del Notario autorizante La presente escritura se confecciona conforme minuta del abogado don Manuel Sánchez Del Villar. En comprobante, previa lectura, firman los comparecientes conjuntamente con el Notario que autoriza.

71
103
/PR/



Se da copia. DOY FE.

CARLOS BOMBAL SEREY

c.i. 10.332.353-1.

Nombre: *Carlos Bombal Seré*

por CORPORACIÓN CLUB DE DEPORTES SANTIAGO WANDERERS

CLAUDIO VIACAVA BASSO

c.i. 7.266.754-9

Nombre: *Claudio Viacava Basso*

OSVALDO LEON MONTENEGRO

c.i. 6.648.143-3.

Nombre: *Osvaldo Leon Montenegro*

por FONDO DE DEPORTE PROFESIONAL CORPORACIÓN CLUB DE DEPORTES SANTIAGO WANDERERS

CLAUDIO VIACAVA BASSO

c.i. 7.266.754-9

Nombre: *Claudio Viacava Basso*

PEDRO BOMBAL SEREY

c.i. 7.644.109-K

Nombre: *Pedro Wilfrido Bombal Seré*

por FONDO DE DEPORTE PROFESIONAL CORPORACIÓN CLUB DE DEPORTES SANTIAGO WANDERERS

26 Veintiséis



NICOLÁS BÁÑEZ VARELA

c.i. 15.313.998-9

Nombre: *Nicolás Báñez Varela*
por JOYA DEL PACÍFICO S.A.



Ana M. Sordo


PASO ANTE MI, FIRMO Y SELLO ESTA
COPIA CONFORME CON SU ORIGINAL

08 FEB. 2008

LUIS FISCHER YAVAR
NOTARIO PÚBLICO
VALPARAÍSO

Ana M. Sordo
