



PARQUE METROPOLITANO DE SANTIAGO



PARQUE METROPOLITANO
DEPTO. JURIDICO

11 MAR 2011
CF/15/15

RECEPCION
DESPACHO

RESOLUCIÓN EXENTA N° 395

SANTIAGO, 1-1 MAR 2011

VISTO:

- a) La necesidad del Parque Metropolitano de Santiago de celebrar un contrato de arrendamiento con la empresa Massiva S.A.;
- b) El contrato de arrendamiento celebrado entre SUR S.A. y este Servicio, con fecha 2 de enero de 2011;
- c) La Boleta de Garantía N°350363-3, a la vista, emitida por el Banco de Chile, por novecientas Unidades de Fomento (900 UF), con fecha de vencimiento el 2 de marzo de 2012, presentada por la empresa SUR S.A., para garantizar el fiel cumplimiento del contrato de arrendamiento suscrito con el Parque Metropolitano de Santiago, singularizado en el visto anterior;
- d) La Resolución N° 1.600 de fecha 30 de octubre de 2008, de la Contraloría General de la República sobre exención de toma de Razón;
- e) Las facultades y atribuciones contempladas en el D.S. N° 891, de 1966 del Ministerio del Interior, lo indicado en el Artículo N° 13, de la Ley N° 16.582, de 1966, las Resoluciones N° 11, de 30 de junio de 1976 y N° 1.072, de 03 de julio de 1980, ambas de la Dirección del SERVIU Metropolitano, y el D.S. N° 138, del 23 de diciembre de 2010 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo;

RESUELVO:

- 1° Ratifíquese contrato de arrendamiento celebrado entre SUR S.A. y este Servicio, con fecha 2 de enero de 2011, el cual para todos los efectos legales, forma parte integrante de la presente Resolución Exenta.
- 2° El contrato de arrendamiento se extenderá por un período de 1 año, a contar del 2 de enero de 2011, período que se renovará por única vez, por un año adicional en forma automática, salvo que una de las partes manifieste lo contrario, por escrito y mediante carta certificada, con a lo menos 2 meses de anticipación a su fecha de término.

ANÓTESE Y COMUNÍQUESE

Bdo. Kupfer Matte

BERNARDO KÜPFER MATTE
 Ingeniero Civil Industrial
 Director
 Parque Metropolitano de Santiago

MIV/MHN/rde.-

DISTRIBUCIÓN

Destinatario: SUR S.A. (c/a) : Domicilio: El Rosal N° 4547, Huechuraba
 Dirección PMS; División Jurídica PMS-2 (c/a original); División Técnica PMS; Departamento Finanzas PMS; Sección Contabilidad y Presupuesto PMS; Sección Tesorería PMS (c/a); Oficina de Partes PMS.

No. 350363-3

Banco de Chile

U.F. *****900,00.-

BOLETA DE GARANTIA REAJUSTABLE EN U.F. A PLAZO FIJO

OFICINA:

000

CUENTA:

3610198

NO ENDOSABLE

BANCO DE CHILE U.F. 900,00.

001-0320

PAGADERA A LA VISTA ENTERADA CON PAGARÉ

000

SANTIAGO, 03 de Marzo de 2011

EL BANCO DE CHILE PAGARÁ A PARQUE METROPOLITANO DE SANTIAGO RUT 61.809.000-0

LA CANTIDAD DE NOVECIENTOS UNIDADES DE FOMENTO

PAGADERA SIN INTERESES, VÁLIDA HASTA EL 02 de Marzo de 2012

SOLICITADA POR SUR S.A.

RUT 078.470.830-5

PARA RESPONDER A: PARA GARANTIZAR EL FIEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FECHA 02/01/2011

Form. 27480-1

p. SECCIÓN

Este documento es el comprobante de pago para su devolución al solicitante

Infórmese sobre la garantía estatal de los depósitos en su banco o en www.bch.cl

p. BANCO DE CHILE

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

PARQUE METROPOLITANO DE SANTIAGO

Y

SUR S.A.

En Santiago de Chile, a 2 de enero de 2011, entre el **PARQUE METROPOLITANO DE SANTIAGO**, RUT N° 61.809.000-0, representado legalmente por su director don Bernardo Kupfer Matte, [REDACTED], [REDACTED], ambos con domicilio en Pío Nono N° 450, Recoleta, Santiago, en adelante "la arrendadora", "El Parque" o "PMS" por una parte, y por la otra, **SUR S.A.**, RUT N° 78.470030-5 representada legalmente por don Pablo Amunategui Echeverría, [REDACTED] y por don Rodrigo Guzman Danuzzo, [REDACTED], todos con domicilio en El Rosal N° 4.547, Comuna de Huechuraba, Región Metropolitana, en adelante también denominada como "Sur" o "la arrendataria", han convenido en lo siguiente:

I.- ANTECEDENTES:

1.-El Parque Metropolitano de Santiago es un Servicio Público dependiente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que, creado por la Ley N° 16.464 de 1966, tiene por objetivo, por una parte, constituirse en centro de esparcimiento público y de atracción turística y, por la otra, difundir el conocimiento de la fauna y la flora universales, en especial de las autóctonas, propendiendo a su conservación y preservación.

2.-Con miras a estos fines, tanto la citada Ley N° 16.464 de 1966, el DS N° 891 de 1966 y la Resolución N°11 de 30 de Junio de 1976, autorizan al Director del Parque Metropolitano de Santiago a explotar comercial e industrialmente a éste, para la consecución de sus objetivos estratégicos.

II.- OBJETO DEL CONTRATO

PRIMERO: La arrendadora, en su calidad de Representante Legal y Administrador del Parque, viene en entregar en arriendo, a partir de esta fecha, y hasta el 31 de diciembre del 2011, los siguientes tres retazos de un predio de mayor extensión, cuyas ubicaciones se precisan a continuación, con el objeto de instalar tres estructuras publicitarias (carteles o letreros) en las condiciones que más adelante se indican:



[Handwritten mark]

Ubicación 1: Frente a Puente Lo Saldes
Ubicación 2: Frente a Parque Bicentenario Vitacura
Ubicación 3: Comodoro Arturo Merino con Vespucio

Se adjunta anexo con plano de ubicación que, debidamente firmado por las partes, forma parte integral del presente contrato.

III.- DEL PRECIO:

SEGUNDO: El precio del presente contrato estará conformado por un monto variable (por el conjunto de las tres ubicaciones) el que no podrá ser inferior a \$70.000.000, (setenta millones de pesos) anuales por el conjunto de los tres carteles, como monto mínimo garantizado

Este monto variable asciende al 42 % de las ventas netas (sin IVA) por sobre el mínimo garantizado anual en proporción al período a pagar.

El precio del contrato será pagado en forma trimestral, dentro de los 15 días siguientes al mes en que concluye el respectivo trimestre, sea en dinero efectivo o en bienes valuados en el monto exigible, decisión que adoptará y comunicará el PMS dentro de los 15 primeros días del tercer mes constitutivo del trimestre que se paga. A falta de esta comunicación, el precio se pagará en dinero efectivo, en la Sección Tesorería del PMS.

Fórmula de Cálculo de los Pagos Trimestrales:

Pago Trimestral a percibir por PMS = Pago Mínimo Garantizado Trimestral + Pago Variable Trimestral

Donde:

Pago Mínimo Garantizado Trimestral: \$17.500.000.- (por las tres posiciones)

Pago Variable Trimestral: [(Valor Neto de los Ingresos percibidos por Sur por concepto de arriendo de los 3 carteles en el trimestre a pagar) * 0.42]-17.500.000

IV.- DE LOS LETREROS

TERCERO: Las dimensiones de los letreros publicitarios, serán de 12 metros por 8 metros. En la parte inferior se hará mención de una manera visible, que a través de este cartel, se financian obras de mejoramiento en el Parque Metropolitano de Santiago.

CUARTO: Las partes establecen que el contenido y la forma de la publicidad que se publique en los carteles, deberá respetar la moral y las buenas costumbres, y acuerdan que deberá tender a fomentar y fortalecer las actividades al aire libre, el fomento de la protección de la salud y el respeto al medio ambiente libre de contaminación. Se prohíbe toda publicidad relativa al consumo de alcohol, tabaco y productos asociados. Toda publicidad que se instale, deberá contar con visto bueno por escrito de la Dirección del PMS, sin



[Handwritten signature]

perjuicio de lo cual, la arrendataria asume en este acto toda responsabilidad que pueda derivarse, directa o indirectamente de los contenidos constitutivos de la publicidad exhibida.

V.- DE LA GARANTIA, RESPONSABILIDADES Y GASTOS

QUINTO: Para efectos de asegurar el fiel cumplimiento de este contrato, y los daños que su cumplimiento o incumplimiento pueda generar a terceros o al PMS, y en especial lo dispuesto en la cláusula anterior, la arrendataria deberá tomar una boleta bancaria de garantía a la vista e irrevocable, a nombre del Parque Metropolitano de Santiago, por un monto de 900 UF por el total de las tres ubicaciones arrendadas, caución que deberá tener una vigencia hasta al menos 60 días a la fecha en que expire el presente contrato, y que deberá ser renovada por el periodo correspondiente en el caso que se prorrogue el presente instrumento. Esta garantía deberá ser entregada en la sección Tesorería del Parque Metropolitano de Santiago, dentro de los 5 días siguientes a la fecha de suscripción del presente contrato .

SEXTO: La arrendadora no responderá de manera alguna por robos que puedan ocurrir en el objeto arrendado, y sobre todo en los carteles publicitarios que se instalen, ni por perjuicios que puedan producirse por incendios, inundaciones, filtraciones, actos maliciosos de terceros, efectos de humedad o calor y cualquier caso fortuito o de fuerza mayor.

Asimismo, la arrendataria, en el ejercicio de sus derechos como tal, deberá respetar el entorno en el cual se encuentra ubicado el terreno arrendado, sin causar perturbación alguna, ni al Parque Metropolitano de Santiago, ni a sus visitantes. Cualquier tipo de obra que se realice, deberá previamente ser coordinada con la División Técnica del Servicio.

SEPTIMO: Todos los gastos inherentes a la instalación, mantención y retiro en su momento de los letreros, consumos eléctricos, así como los daños a la propiedad que se originen por efectos de la exhibición, instalación y retiro de publicidad en el (los) letrero (s) publicitario (s), instalados en virtud de este contrato, serán de cargo exclusivo de la parte arrendataria, por todo el periodo en que en se encuentre vigente el presente Contrato de Arrendamiento.

VI.- DEL PLAZO DE DURACIÓN

OCTAVO: Este Contrato de Arrendamiento se extenderá por un periodo de un año, a contar de su fecha de suscripción, periodo que se renovará por única vez, por un año adicional en forma automática, salvo que una de las partes manifieste lo contrario, por escrito y mediante carta certificada, con a lo menos 2 meses de anticipación a su fecha de término.

NOVENO: El Arrendador autoriza al arrendatario, para acceder a las ubicaciones arrendadas, a fin de efectuar las mantenciones y cambios de telas publicitarias que la parte arrendadora estime conveniente y sean necesarias.

VII.- DEL RETIRO DE LAS INSTALACIONES



Handwritten mark or signature.

DECIMO: Una vez expirado el presente contrato, o su renovación si la hubiere, la arrendataria se obliga a retirar la totalidad de las instalaciones publicitarias, bajo su cuenta y riesgo, dentro del plazo de 5 días contados desde la fecha de expiración del presente instrumento. Para ello, el arrendador, dará a la parte arrendataria todas las facilidades necesarias para poder retirar la totalidad de los elementos instalados por la empresa en la propiedad descrita y que tengan relación con el letrero, siendo responsabilidad de esta reparar y/o reponer cualquier daño producto del retiro de este o con ocasión de dicho retiro..

DECIMO PRIMERO: La parte arrendataria declara cumplir con todos los permisos, autorizaciones y requisitos exigibles por el ordenamiento jurídico para firmar y cumplir el presente contrato.

VIII.- MULTAS Y OBLIGACIONES ESPECIALES

DECIMO SEGUNDO: Se aplicará una multa de 2 UF por cada día en que se verifique y subsista alguna de las siguientes situaciones:

- a) Exhibición de contenido no autorizado expresamente por el PMS.
- b) Exhibición de un letrero que no cumpla con los requisitos técnicos establecidos en el presente instrumento.
- c) Atrasos en el pago de las sumas pactadas por concepto de precio del contrato.
- d) Retiro del letrero fuera del plazo estipulado.

Las multas aplicadas se harán efectivas en el pago mensual inmediatamente siguiente a aquel en que se hubieran aplicado, salvo en el caso de la letra d) precedente, que podrán hacerse efectivas, adicionalmente en la boleta de garantía a que se refiere la cláusula quinta anterior.

El valor de la multa se sumará en forma adicional al total trimestral a pagar, y no serán consideradas como parte del mínimo garantizado ni como parte del pago variable asociado al trimestre a pagar.

DECIMO TERCERO: Serán obligaciones especiales y esenciales de la arrendataria, de su absoluto cargo, cuenta y riesgo:

- a) Tramitar, pagar y obtener todos los permisos municipales, sectoriales, policiales, etc. que sean necesarios tanto para instalación de los letreros, su traslado o transporte, su desinstalación, así como las obras y servicios comprometidos y acordados como parte del precio.
- b) Mantener al día la situación laboral, provisional y de salud de los trabajadores que laboren para ella.
- c) Informar oportunamente a la arrendadora de todas aquellas situaciones que, directa o indirectamente puedan afectar al PMS a causa o con ocasión del presente contrato.



IX.- DEL TÉRMINO ANTICIPADO

[Handwritten mark]

DÉCIMO CUARTO: Este Contrato de Arrendamiento dejará de tener vigencia de pleno derecho y sin derecho a indemnización alguna para ninguna de las partes, en las siguientes circunstancias:

- a) Por Resolución Exenta del Director del Parque Metropolitano de Santiago, sin expresión de causa, notificando a la empresa con 6 meses de anticipación.
- b) Por acto de autoridad, sea Municipal, Judicial o Fiscal, que establezca la obligatoriedad de retirar el letrero.
- c) Si por cualquier motivo físico, se viera afectado total o parcialmente la exhibición de publicidad en el letrero contratado en términos de que ésta no sea visible total o parcialmente.

En caso que la Empresa se vea obligada a retirar el letrero publicitario, se analizará, de común acuerdo, la opción de reubicarlo, previa modificación escrita y formalizada del presente instrumento, dentro del plazo de tres (3) días corridos contados desde que fue enviado el aviso de modificación, para cuyos efectos la arrendataria buscará y propondrá a la arrendadora alternativas para la reinstalación del elemento. De no llegar a acuerdo, la posición se eliminará del contrato y se bajará proporcionalmente el monto fijo mínimo garantizado a pagar a partir del retiro de la estructura.

X.- DE LA CONTRAPARTE TÉCNICA

DECIMO QUINTO: Las partes designarán una contraparte técnica cada una para coordinar, controlar y supervisar el cumplimiento del presente Contrato. La contraparte del arrendatario deberá informar oportunamente cualquier dificultad que ocurra con respecto al cumplimiento del presente Contrato. Dichas contrapartes o representantes, serán el interlocutor válido entre **El Parque** y **La Empresa** y tendrán la responsabilidad de resolver oportunamente cualquier evento que se produzca con ocasión de la ejecución del presente convenio. El nombre del interlocutor designado por **La Empresa**, deberá ser comunicado por escrito a **El Parque**, en un plazo que no excederá los 05 (cinco) días hábiles contados desde la entrada en vigencia del presente contrato.

DECIMO SEXTO: El presente Contrato se firma en dos ejemplares del mismo tenor y fecha quedando uno en poder de cada parte.

DECIMO SÉPTIMO: Para los efectos del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad y comuna de Santiago, y se someten a la competencia de sus Tribunales Ordinarios de Justicia.

DECIMO OCTAVO: El Director del Parque Metropolitano de Santiago deja constancia que actúa y celebra el presente contrato al amparo de lo establecido en la Ley N° 16.464 de 1966, el D.S. N° 891 de 1966 y la Resolución N°11 de 30 de Junio de 1976. Su personería consta de D.S. N° 138 de 23 de diciembre de 2010 del Ministerio de Vivienda. Asimismo certifica que los bienes



X

entregados como parte del precio, tienen por objeto que el PMS se constituya como centro de esparcimiento público y de atracción turística, logrando de mejor manera difundir el conocimiento de la fauna y la flora universales, en especial de las autóctonas, propendiendo a su conservación y preservación.

Los representantes legales de la Empresa, declaran y garantizan que cuentan con todas las autorizaciones que son necesarias conforme a la legislación que rige a sus actos y los de las entidades por quienes actúan para representarlos y obligarlos válidamente en los términos descritos en este instrumento asumiendo las responsabilidades legales de esta declaración.

La personería de don Pablo Amunátegui Echeverría y don Rodrigo Guzmán Danuzzo para representar a SUR S.A., consta de la escritura pública de fecha 3 de noviembre de 2008, otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo



Eduardo Kupfer Matte
Eduardo Kupfer Matte
DIRECTOR Director
Parque Metropolitano de Santiago

Pablo Amunátegui Echeverría
Pablo Amunátegui Echeverría
Representante Legal
Sur S.A.

Rodrigo Guzmán Danuzzo
Rodrigo Guzmán Danuzzo
Representante Legal
Sur S.A.

