



PARQUE METROPOLITANO
DEPTO. JURIDICO

11 MAR 2011
CSE/MS/83

RECEPCION
DESPECHO

PARQUE
METROPOLITANO
DE SANTIAGO



RESOLUCIÓN EXENTA N° 406 /

SANTIAGO, 11 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 MASSIVA S.A. y este Servicio, con fecha 2 de enero de 2011;
- c) La Boleta de Garantía N°27752 (9318372), a la vista, emitida por el Banco Santander, por novecientas Unidades de Fomento (900 UF), con fecha de vencimiento el 30 de agosto de 2012, presentada por la empresa Massiva 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:

R E S U E L V O:

- 1° Ratifíquese contrato de arrendamiento celebrado entre MASSIVA 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 18 meses, 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



Bernardo Küpper Matte

BERNARDO KÜPPER MATTE
Ingeniero Civil Industrial
Director
Parque Metropolitano de Santiago

MMV/MHN/rde.-

DISTRIBUCIÓN

Destinatario: MASSIVA S.A.(c/a original) : Domicilio: El Rosal N° 5.196, Huechuraba
Dirección PMS; División Jurídica PMS 2 (c/a originales 2); División Técnica PMS; Departamento Finanzas PMS; Sección Contabilidad y Presupuesto PMS; Sección Tesorería PMS (c/a); Oficina de Partes PMS.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

PARQUE METROPOLITANO DE SANTIAGO

Y

MASSIVA 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], 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, los Señores **PABLO ANTONIO VARLETA SALAMANCA**, chileno, casado, ingeniero de Minas, [REDACTED], y **MANUEL JOSÉ PHILLIPS GARRETON**, chileno, casado, empresario, [REDACTED], ambos en representación de **MASSIVA S.A.** sociedad comercial RUT N° 77.022.910-3, todos con domicilio en calle El Rosal N° 5.196, comuna de Huechuraba, Santiago, en adelante también denominada como "MASSIVA" 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 30 de junio del 2012, 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), una en cada ubicación, en las condiciones que más adelante se indican:

Ubicación 1: Bandejón peaje Santa María (TVN)

Ubicación 2: Frente a Rotonda Pérez Zujovic

Ubicación 3: Mirador La Pirámide hacia Huechuraba



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) que asciende al 35 % de las ventas netas (sin IVA), con un mínimo garantizado anual que no podrá ser inferior a \$52.000.000, (cincuenta y dos millones de pesos). Reajustado anualmente por IPC.

Como valor referencial de estos mínimos anuales se consideran lo siguientes valores unitarios

- 1- Pantalla LED \$ 22.000.000 anuales
- 2- Letreros 12x8 \$ 15.000.000 anuales cada uno.

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 avaluados 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 Pagos Trimestrales:

El pago trimestral a percibir por PMS = 35% del valor neto de los ingresos percibidos por Massiva, con un garantizado mínimo de \$13.000.000.- (por las tres posiciones).

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. Para el caso de la pantalla LED se pondrá un cartel al costado de la pantalla que indique el mismo mensaje.

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 nunca deberán ir en contra del fomento y fortalecimiento de las actividades al aire libre, 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 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 dieciocho meses, 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

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. >



d

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

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. ↷



Handwritten mark resembling a stylized letter 'd' or a signature.

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 OPCIÓN PREFERENTE

DECIMO QUINTO:

En caso de que PMS decida dar en arrendamiento ubicaciones adicionales a las autorizadas en el presente contrato, cuya ubicación se contiene en el anexo adjunto, la arrendataria tendrá la primera opción para arrendar estas nuevas ubicaciones destinadas a la instalación de carteles publicitarios.

La primera opción otorgada en este instrumento consistirá en la posibilidad de igualar la mejor oferta que el PMS hubiere recibido de terceros por el arriendo de estas ubicaciones.

La misma regla se aplicará en el caso de las ubicaciones autorizadas en el presente instrumento, una vez terminado el contrato.

XI.- DE LA CONTRAPARTE TÉCNICA

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

DECIMO OCTAVO: 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.

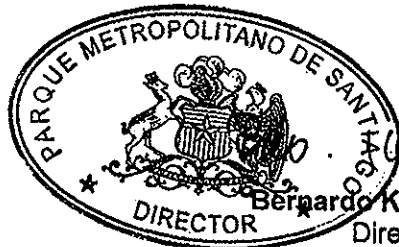
DECIMO NOVENO: El Director del Parque Metropolitano de Santiago deja constancia que actúa y celebra el presente contrato al amparo de lo establecido en la Ley N° 16.464 de 1966, el D.S. N° 891 de 1966 y la Resolución N°11 de 30 de Junio de 1976. Su personería consta de D.S. N° 138 de 23 de diciembre de 2010 del Ministerio de Vivienda. Asimismo certifica que los bienes 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 representarlas y obligarlas validamente en los términos descritos en este instrumento asumiendo las responsabilidad legal de esta declaración.

PERSONERÍA MASSIVA: La personería de don **PABLO ANTONIO VARLETA SALAMANCA** y don **MANUEL JOSE PHILLIPS GARRETÓN** para representar a **MASSIVA S.A.**, consta en escritura pública de fecha 29 de marzo de dos mil siete, otorgada en la Notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo.



Bernardo Kúper Matte
Bernardo Kúper Matte
Director
Parque Metropolitano de Santiago



Manuel José Phillips Garretón
Manuel José Phillips Garretón
Director
Massiva S.A.

Pablo Varleta Salamanca
Pablo Varleta Salamanca
Gerente General
Massiva S.A.