

COPIA

REPUBLICA DE CHILE
MINISTERIO DE BIENES NACIONALES
DIVISION JURIDICA



00208803708-309705
D.V./E.N.S./B.I.B./N.D.I.

OTORGA CONCESION ONEROSA
DIRECTA, DE INMUEBLE FISCAL EN
LA REGION DEL BÍO-BÍO, A LA
SOCIEDAD "FOOD COURT S.A." Y
OTRA.

SANTIAGO, 18 MAYO 2011

EXENTO N° 497/- VISTOS:

Ministerio de Bienes Nacionales
Registro _____
V° B° Jefe _____

MINISTERIO DE HACIENDA OFICINA DE PARTES
RECIBIDO

CONTRALORIA GENERAL TOMA DE RAZON
RECEPCIÓN
DEPART. JURIDICO
DEP. T.R Y REGISTRO
DEPART. CONTABIL.
SUB. DEP. C. CENTRAL
SUB. DEP. E. CUENTAS
SUB. DEP. C.P.Y.
BIENES NAC.
DEPART. AUDITORIA
DEPART. V.O.P.UYT
SUB. DEPT. MUNICIPAL
REFRENDACIÓN
REF. POR \$ IMPUTAC.
ANOT. POR \$ IMPUTAC.
DECUC. DTO.

Estos antecedentes, lo solicitado por las sociedades "Food Court S.A." y "Centro Comercial Galería Alessandri S.A." en petición adjunta; el Oficio N° SE.08-10462-2009 de 27 de octubre de 2009 y N° SE.08-5939-2011 de 16 de mayo de 2011, ambos de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región del Bío-Bío; el Oficio N° 298, de 15 de abril y N° 333 de 2 de mayo, ambos de 2011 de la División de Bienes Nacionales; el Certificado N° 2912/04 de 26 de febrero de 2010 del Consejo de Gobierno de la Región del Bío-Bío; lo acordado por la Comisión Especial de Enajenaciones regional en sesión N° 55 de 17 de agosto de 2009; la autorización otorgada por la Ministra de Bienes Nacionales en Oficio GABM. N° 141 de 7 de mayo de 2010, de su jefe de Gabinete; el D.L. N° 1.939 de 1977 y sus modificaciones; el D.S. N° 27 de 2001, del Ministerio de Bienes Nacionales; el D.S. N° 19 de 2001 y sus modificaciones, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia y la Resolución N° 1.600 de 2008, de la Contraloría General de la República.

Ministerio de Bienes Nacionales
Exento de Trámite de Toma de Razon

CONSIDERANDO:

Que la sociedad "Food Court S.A." y la sociedad "Centro Comercial Galería Alessandri S.A." han solicitado la concesión onerosa directa, de parte del inmueble fiscal que más adelante se singulariza, a fin de destinarlo a la ejecución de un proyecto de remodelación y edificación inmobiliaria y posterior administración de las respectivas áreas a concesionar para cada una de las sociedades peticionarias;

Que el Ministerio de Bienes Nacionales, ha estimado procedente otorgar la presente concesión onerosa en forma directa, por un plazo de 40 (cuarenta) años;

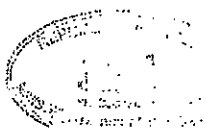
Que la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región del Bío-Bío informó que el Consejo de Gobierno de la Región del Bío-Bío se pronunció favorablemente al otorgamiento de esta concesión, en Sesión Ordinaria N° 4 de 26 de febrero de 2010.

D E C R E T O :

1.- El Fisco de Chile es dueño del inmueble singularizado como Lote A, ubicado en calle Aníbal Pinto N° 445 y que actualmente le corresponde el N° 745 por Avenida Bernardo O'Higgins, comuna y provincia de Concepción, Región del Bío-Bío; enrolado en el Servicio de Impuestos Internos bajo el N° 177-9001; inscrito a nombre del Fisco, a fs. 5754 N° 5036, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concepción, correspondiente al año 2007; de una superficie de 5.891,06 m2. (Cinco mil ochocientos noventa y uno coma cero seis metros cuadrados); singularizado en el plano de Fusión N° VIII-2-13.395 C.U., agregado al final del Registro de Propiedad del año 2007 con el N° 620, del Conservador de Bienes Raíces antes señalado, con los siguientes deslindes según su título:

- NOROESTE: Edificio Galería Plaza, en 22,35 metros; sucesión Antonio Bavestrello Vaccaro en 33,93 metros; con Galería Colonial en 7,32 metros, Galería Colonial en 5,88 metros; sociedad Inmobiliaria El Llaipén Limitada en 19 metros; Edificio Galería Romano en 23,57 metros; y Empresa de Correos de Chile y Chilesat S.A. en 10,30 metros.
- NORESTE: sucesión Antonio Bavestrello Vaccaro en 1,05 metros; Galería Colonial, en 19,88 metros; calle Colo Colo en 13,65 metros; Empresa de Correos de Chile y Chilesat S.A. en 8,60 metros, 20,70 metros y 15 metros.
- SURESTE: Empresa de Correos de Chile y Chilesat S.A. en 4,50 metros, 21,90 metros y 15,30 metros; y calle O'Higgins en 80,55 metros.
- SUROESTE: sucesión Antonio Bavestrello Vaccaro en 1,09 metros; Empresa de Correos de Chile y Chilesat S.A. en 2,70 metros; y calle Aníbal Pinto en 75,42 metros. ¶

2.- Otórgase en concesión onerosa directa a la sociedad "FOOD COURT S.A."; R.U.T. 73.316.090-4, domiciliada en calle Víctor Lamas N° 425, ciudad de Concepción, entidad que financia el proyecto, parte del inmueble singularizado en el número anterior; consistente en un área construida de 1.033,20 m2. de superficie; un área que corresponde a patios de 639,50 m2. de superficie; un área que corresponde a patios de 248,53 m2. de superficie; un área que corresponde a espacios comunes de 728,70 m2. de superficie, todas ubicadas en el primer piso y un área construida de 1.429,39 m2. de superficie, ubicada en el segundo piso, todas ellas graficadas en Plano N° 08101-3984-C.U., lámina 1/2 y lámina 2/2, y la superficie que resulte de la ejecución del proyecto de construcción y edificación "Galería Alessandri", cuyo anteproyecto fue aprobado por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Concepción, de conformidad a certificado N° 667-0-17 de fecha 2 de julio de 2009. (Se excluyen de la superficie que resulte del anteproyecto antes referido un área correspondiente a 1.500,00 m2. aproximados, los que serán destinados a oficinas de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región del Bío-Bío. ¶



3.- Otórgase en concesión onerosa directa a la sociedad "CENTRO COMERCIAL GALERÍA ALESSANDRI S.A.", R.U.T. 76.397.000-0; domiciliada en calle Aníbal Pinto N° 450, ciudad de Concepción, sociedad conformada por los locatarios arrendatarios del Fisco de la Galería Alessandri, parte del inmueble singularizado en el número uno precedente, consistente en un área de 632,50 m2. de superficie, ubicada en el primer piso, que corresponde a la superficie ocupada por los locales comerciales y el área de espacios comunes de una superficie de 446,70 m2., graficada en el Plano N° 08101-3984-C.U., Lámina 1/2, que serán remodelados y construidos por la sociedad "Food Court S.A", de acuerdo a proyecto arquitectónico presentado por ésta.

4.- Las presentes concesiones onerosas directas se otorgan por un plazo de 40 (cuarenta) años, para ambas sociedades, contado desde la fecha de la entrada en vigencia del contrato de concesión, el que empezará a regir a contar de la fecha de la obtención de los permisos requeridos por la sociedad Food Court S.A. para el inicio de la construcción del proyecto definitivo aprobado por la Dirección de Obras Municipales competente, el que deberá obtenerse dentro de un plazo de 10 meses contado desde la fecha de la suscripción de la escritura pública de concesión.

5.- La sociedad "Food Court S.A." pagará una renta anual equivalente en moneda nacional a la cantidad de UF 5.400,50 (Cinco mil cuatrocientas coma cincuenta Unidades de Fomento); al valor vigente que ésta tenga a la fecha de su pago efectivo, que se devengará por cada año contractual; si por cualquier motivo la unidad de fomento dejara de ser un índice de medición de reajustabilidad, el precio se reajustará conforme al instrumento que para tales efectos determine el INE o el organismo que lo suceda.

6.- La sociedad "Centro Comercial Galería Alessandri S.A." pagará una renta anual equivalente en moneda nacional a la cantidad de UF 2.430,43 (Dos mil cuatrocientas treinta coma cuarenta y tres Unidades de Fomento) al valor vigente que ésta tenga a la fecha de su pago efectivo, que se devengará por cada año contractual; si por cualquier motivo la unidad de fomento dejara de ser un índice de medición de reajustabilidad, el precio se reajustará conforme al instrumento que para tales efectos determine el INE o el organismo que lo suceda.

7.- La sociedad "Food Court S.A." pagará, durante los primeros quince años del plazo de la concesión, la renta concesional y gastos comunes correspondientes a la sociedad "Centro Comercial Galería Alessandri S.A.", la que será solidariamente responsable de su pago al Fisco.

La sociedad "Centro Comercial Galería Alessandri S.A." pagará la renta concesional y gastos comunes correspondientes a partir del año 16 (dieciséis) del plazo de la concesión.



8.- El pago de la renta concesional deberá efectuarse a partir del segundo año de entrada en vigencia de las concesiones, tal como se indica en el numeral 4 precedente, debiendo pagarse dentro de los primeros diez días del mes correspondiente a cada año contractual. El pago de la renta correspondiente al primer año contractual será prorrateada en los restantes 39 años.

9.- La sociedad "Food Court S.A." se obliga a:

a) Ejecutar y financiar el proyecto de remodelación y construcción "Galerías Alessandri", de acuerdo a los plazos señalados en el correspondiente cronograma, Carta Gantt y según anteproyecto de edificación aprobado por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Concepción, de conformidad a certificado N° 667-0-17 de fecha 2 de julio de 2009.

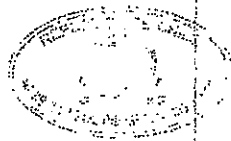
Las remodelaciones y construcciones que contempla el proyecto en términos generales son:

- La remodelación del primer piso de la Galería Alessandri, que incluye nuevos locales comerciales, espacios comunes y zonas de acceso a Torres de oficinas;
- La construcción de un subterráneo de uso exclusivo de la concesionaria;
- La remodelación de espacios del entrepiso (2° nivel) del edificio actual, junto con la construcción de nuevas superficies que darán lugar a un patio de comida y servicios básicos;
- La construcción de dos Torres de 8 pisos cada una, que darán lugar a espacios utilizables por dicha concesionaria.

b) A entregar a la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región del Bío-Bío un área correspondiente a 1.500,00 m2. aproximados, la cual en atención a lo señalado en el numeral dos precedente, se excluye de la concesión otorgada a la sociedad "Food Court S.A."

c) A dar cumplimiento a los acuerdos adoptados en Convenio de Asociación Estratégica para la Remodelación de la Galería Alessandri de Concepción, de fecha 14 de Septiembre de 2004, modificado con fecha 9 de Marzo de 2006, firmado por los representantes de la sociedad "Food Court Concepción Limitada", que por escritura de fecha 15 de Diciembre de 2010 le cede sus derechos y obligaciones a la sociedad "Food Court S.A.", y los representantes de la sociedad "Centro Comercial Galería Alessandri S.A.", conjuntamente con el representante del Ministerio de Bienes Nacionales, como Ministro de Fe.

El proyecto y carta Gantt, así como los documentos señalados, se protocolizarán conjuntamente con la escritura pública de concesión.



d) A contratar y pagar el arriendo de oficinas para el funcionamiento de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región del Bio-Bio, por el periodo que dure la construcción, habilitación y entrega de las oficinas ubicadas en el edificio remodelado, las que deberán ubicarse dentro del área central de la ciudad de Concepción, entendiéndose como tal el polígono delimitado por el Nor-poniente Avenida Los Carrera, por el Nor-orienté Avenida Paicavi, por el Sur-orienté calle Veteranos del 79 (Parque Ecuador) y por el Sur-poniente Avenida Prat, de fácil acceso público, de una superficie de aproximadamente 1.500 m², las que en todo caso deberán ser aprobadas por la Secretaría Regional Ministerial señalada.

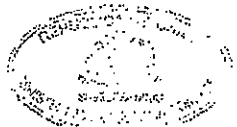
e) Ingresar en la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región del Bio-Bio, a la fecha de la obtención del permiso de edificación y contra entrega del inmueble concesionado para el inicio de la construcción del proyecto definitivo, una Boleta Bancaria de garantía de seriedad de fiel cumplimiento a la ejecución del proyecto de remodelación y construcción de edificación inmobiliaria presentada, a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales.

Dicha boleta deberá tener una vigencia no inferior a 15 meses, y tendrá que ser emitida por un monto equivalente al 10% del total de la inversión involucrada, según presupuesto de construcción aprobado por la Dirección de Obras Municipales competente en el respectivo permiso de edificación, el cual se deberá obtener en un plazo de 10 meses contado desde la fecha de la suscripción de la escritura pública de concesión.

La sociedad antes señalada podrá solicitar a la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región del Bio-Bio, la rebaja del monto de dicha garantía en proporción al avance de la construcción del proyecto. La solicitud deberá efectuarse con la debida antelación, a fin de que la Secretaría Regional correspondiente proceda a verificar que el porcentaje de avance constructivo tenga relación con el porcentaje de rebaja requerido para la Boleta de Garantía asociada y de esa manera autorizar su reemplazo.

10.- La sociedad "Centro Comercial Galería Alessandri S.A." se obliga a:

a) Participar activamente en las gestiones necesarias para materializar el proyecto de remodelación y construcción inmobiliaria que ejecutará y financiará la sociedad "Food Court S.A.", el cual comprende la remodelación de los locales comerciales en el área objeto de su concesión para su administración y mantención. Asimismo, se obliga a dar cumplimiento a los acuerdos adoptados en Convenio de Asociación Estratégica para la Remodelación de la Galería Alessandri de Concepción, de fecha 14 de Septiembre de 2004, modificado con fecha 9 de Marzo de 2006, firmado por los representantes de dicha sociedad y los representantes de la sociedad "Food Court Concepción Limitada", quien por escritura de fecha 15 de Diciembre de 2010, cede sus derechos y obligaciones a la sociedad "Food Court S.A.", conjuntamente con el representante del Ministerio de Bienes Nacionales como Ministro de Fe. Dichos documentos se protocolizarán conjuntamente con la escritura pública de concesión.



b) Entregar en el plazo que fije el Ministerio de Bienes Nacionales, a partir del inicio de la vigencia del contrato concesional que se indica en el numeral 4 del presente decreto, los locales que actualmente ocupan y arriendan, a objeto de permitir el inicio de las obras de edificación proyectadas. Al momento de la entrega de los locales deberán acreditar encontrarse al día en el pago del arriendo, gastos comunes, contribuciones y servicios de agua y luz.

11.- Ambas sociedades se obligan a pagar las contribuciones correspondientes a los espacios concesionados durante todo el periodo que dure la vigencia de la concesión.

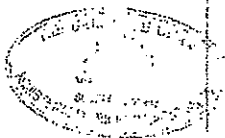
12.- Se hace presente que la sociedad "Food Court S.A." y la empresa constructora que ejecute el proyecto no tienen la calidad de mandatarios del Fisco ni del Ministerio de Bienes Nacionales, por lo cual no le cabe a estos últimos responsabilidad de ninguna naturaleza.

13.- El respectivo contrato de concesión será redactado por un abogado de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales respectiva y deberán suscribirse por el Secretario Regional de la misma secretaria, en representación del Fisco, con el o los representantes legales de las sociedades antes individualizadas, dentro del plazo de 30 (treinta) días contado desde la fecha de publicación en el Diario Oficial del extracto del presente decreto de concesión, según lo dispuesto en el inciso 3 del artículo 59 del D.L. 1939, de 1977 y sus modificaciones.

14.- Suscritos los contratos de concesión, éstos deberán ser aprobados mediante el acto administrativo correspondiente.

15.- Las sociedades concesionarias individualizadas deberán inscribir la escritura pública de concesión en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces competente, así como también anotarlas al margen de la inscripción fiscal, entregando copia para su archivo en el Ministerio de Bienes Nacionales dentro del plazo de 30 días hábiles contado desde la fecha de la notificación del decreto aprobatorio del contrato de concesión, efectuada por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región del Bio-Bío mediante carta certificada, la que se entenderá practicada desde el tercer día hábil siguiente a su recepción en la Oficina de Correos correspondiente.

16.- El incumplimiento de las obligaciones señaladas en los numerales 14 y 16 precedentes será declarado por el Ministerio mediante decreto, y permitirá que se deje sin efecto la presente concesión.



17.- El documento de garantía de seriedad a la oferta de la concesión, tomado a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales, por la sociedad "Food Court S.A.", a fin de caucionar su oferta y la de la sociedad "Centro Comercial Galería Alessandri S.A.", en el Banco de Chile, consistente en Boleta de Garantía Reajutable en UF a Plazo Fijo No Endosable N° 011210-8 de 15 de Febrero de 2011, por la cantidad de U.F. 1.624,00 (Un mil seiscientos veinticuatro Unidades de Fomento), con fecha de vencimiento 12 de Agosto de 2011, le será devuelta una vez obtenidos los permisos requeridos por la sociedad Food Court S.A., para el inicio de la construcción del proyecto definitivo aprobado por la Dirección de Obras Municipales competente. En el evento que dicha condición no se cumpla en el plazo establecido en el numeral 4 precedente, la garantía se ingresará a beneficio fiscal, salvo causas debidamente justificadas. Dicho documento deberá ser renovado con a lo menos 8 días de anticipación a la fecha de su vencimiento. En caso contrario, el Ministerio de Bienes Nacionales se reserva el derecho de hacerla efectiva.

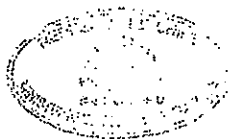
18.- La entrega material de las áreas concesionadas se efectuará una vez que empiece a regir el contrato de concesión, según lo indicado en el número 4 del presente decreto, y se haya formalizado el contrato de arriendo de las Oficinas para el traslado de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región del Bio-Bio, según lo dispuesto en el numeral 9 del presente decreto.

19.- Los gastos notariales, inscripciones, subinscripciones y anotaciones que procedan de ambos contratos de concesión, serán de cargo íntegro de la sociedad "Food Court S.A."

20.- Se hace presente que las demás condiciones de la concesión onerosa, serán las que se acuerden en los respectivos contratos de concesión que se suscriban al efecto, los que deberán ajustarse a los artículos N°s. 57 al 63 del D.L. 1939, de 1977 y sus modificaciones.

21.- Una vez tramitado el presente decreto, sus antecedentes deberán pasar a la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región del Bio-Bio, para los fines legales del caso.

22.- De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 61, inciso cuarto del D.L. N° 1.939, de 1977, las sumas provenientes de la presente concesión se imputarán al ítem: 14 01 01 04 41= "Ventas de Activos Físicos-Terrenos" y se ingresará transitoriamente al Presupuesto vigente del Ministerio de Bienes Nacionales. Los recursos se destinarán y distribuirán en la forma establecida en el artículo 14° de la Ley N° 20.481.



Anótese, regístrese en el Ministerio de Bienes Nacionales, notifíquese, publíquese en extracto en el "Diario Oficial" y archívese.

POR ORDEN DEL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA

(FDO.) CATALINA PAROT DONOSO. Ministra de Bienes Nacionales.

Lo que transcribo a Ud., para su conocimiento.

Saluda



Juan Carlos Bulnes Concha
JUAN CARLOS BULNES CONCHA.
Subsecretario de Bienes Nacionales

DISTRIBUCION:

- Sec.Reg.Min.Bs.Nac. Región del Bio-Bio
- Unidad Catastro Regional.-
- Div.Bienes Nacionales.-
- Depto. Enaj. de Bienes.-
- Depto. Adq. y Adm. de Bienes.-
- División Catastro.-
- Unidad de Decretos.-
- Estadística.-
- Archivo Of. de Partes.-