

REPUBLICA DE CHILE
 MINISTERIO DE BIENES NACIONALES
 DIVISION JURIDICA

Post. 605423

MAG/ALK



OTORGA CONCESION ONEROSA
 DIRECTA CONTRA PROYECTO DE
 INMUEBLE FISCAL EN LA REGION DE
 LA ARAUCANIA, A SOCIEDAD
 OPERACIONES TURISTICAS S.A.

SANTIAGO, 27 JUN. 2013

Ministerio de Bienes Nacionales

Registro _____

V° B° Jefe _____

MINISTERIO DE HACIENDA
 OFICINA DE PARTES

RECIBIDO

CONTRALORIA GENERAL
 TOMA DE RAZON

RECEPCION

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.,U y T		
SUB. DEPT. MUNICIP.		

REFRENDACION

REF. POR \$ IMPUTAC. _____

ANOT. POR \$ IMPUTAC. _____

DECUC. DTO. _____

[Signature]

EXENTO N° 812/.- VISTOS:

Estos antecedentes, lo solicitado por la sociedad OPERACIONES TURISTICAS S.A., en petición adjunta; el Oficio N° 06 de 7 de Junio de 2013, de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de La Araucanía; el Oficio N° 57 de 6 de junio de 2013 del Secretario Ejecutivo del Consejo Regional de La Araucanía; el Oficio N° 553 de 21 de Junio de 2013, de la División de Bienes Nacionales; lo acordado por la Comisión Especial de Enajenaciones Regional en Sesiones N° 09.67 de 19 de abril y N° 09.68 de 30 de mayo, ambas de 2013; lo dispuesto por el Ministro de Bienes Nacionales en Oficio GABM. N° 184 de 21 de Junio de 2013, de su Jefe de Gabinete; el D.L. N° 1.939 de 1977 y sus modificaciones; la Ley N° 20.423; el D.S. N° 27 de 2001, del Ministerio de Bienes Nacionales; el D.S. N° 79 de 2010 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 el Fisco de Chile- Ministerio de Bienes Nacionales, es dueño del inmueble ubicado en el Parque Nacional Villarrica, emplazado en la comuna de Pucón, Provincia de Cautín, Región de la Araucanía.

Que al interior del Parque Nacional Villarrica, en el sector Rucapillán, se encuentran los Lotes R-10 y R-7B, en donde actualmente funciona el denominado "Centro de Ski Pucón", situado en los faldeos del cono del volcán Villarrica.

Que con fecha 18 de febrero de 2010 ante el Notario Público de Santiago don Pablo Gonzalez Caamaño, la Corporación Nacional Forestal suscribió con Operaciones Turísticas S.A. un convenio de concesión por 3 años para el uso y explotación del Centro de Ski Pucón, el cual a la fecha se encuentra vencido.

Que habiéndose vencido el mencionado Convenio, para el uso y explotación del Centro de Ski, en virtud de lo dispuesto en el Reglamento de la Ley 20.423, la CONAF ha trabajado en conjunto con el Ministerio de Bienes Nacionales y la subsecretaría de Turismo, en la preparación de los términos de referencia de las Bases para la licitación de una concesión onerosa de largo plazo sobre los referidos inmuebles fiscales, por lo que se ha accedido a la solicitud de la sociedad Operaciones Turísticas S.A., en orden a otorgar una concesión de corto plazo, con el objeto de darle continuidad y atención a las operaciones del Centro de Ski Pucón.

Que de conformidad a lo señalado en el artículo 19 de la Ley 20.423, el Ministerio de Bienes Nacionales podrá, ajustándose a las restricciones que impongan los planes de manejo, otorgar concesiones sobre los inmuebles que formen parte de las Áreas Silvestres Protegidas del Estado, por medio del sistema establecido en los artículos 57 a 63 del decreto ley N° 1.939, de 1977. Estas concesiones podrán incluir una parte del área geográfica y, o sólo usos determinados sobre el territorio. Las concesiones sobre una misma área para usos determinados podrán ser diversas, siempre que sean compatibles entre sí.

Que en cumplimiento del Art. 18 de la Ley 20.423, del Sistema Institucional para el Desarrollo del Turismo, el **Parque Nacional Villarrica**, como Área Silvestre Protegida del Estado (ASP), ha sido priorizado por el Comité de Ministros del Turismo, para desarrollar actividades turísticas, según consta en Acta de Sesión Ordinaria N° 4 de fecha 28 de mayo de 2012.

Que asimismo, el Plan de Manejo de dicha área fue actualizado por la Corporación Nacional Forestal, según consta en la Resolución N° 134/2013 de fecha 17 de abril de 2013.

Que durante el período que comprenderá la concesión solicitada, el Ministerio de Bienes Nacionales preparará y aprobará las Bases Técnicas y Administrativas, y llamará a Licitación Pública para la concesión de los inmuebles fiscales y las instalaciones del Centro de Ski Pucón, bajo la modalidad de una concesión onerosa de largo plazo contra proyecto.

Que el proyecto "Centro de Ski Pucón" permitirá entregar a la comunidad y a sus visitantes productos turísticos y ambientales sustentables, a favor del desarrollo turístico de la zona lacustre, siendo un atractivo de gran flujo de visitantes en temporada invernal, salvaguardando la actividad económica y los empleos derivados de dichas actividades.

Que asimismo, el proyecto está alineado y vinculado con la estrategia de Desarrollo Regional y la Estrategia de CONAF para el Desarrollo Regional, ya que en ambas se establece el turismo como uno de los pilares del desarrollo, considerando el fuerte potencial turístico de la región.

Que el Consejo Regional de La Región de la Araucanía, se pronunció favorablemente al otorgamiento de la concesión solicitada en Acuerdo N° 1735, adoptado en Sesión Ordinaria N° 105 de 5 de junio de 2013.

D E C R E T O:

I.- Otórgase en concesión onerosa directa contra proyecto a la sociedad **OPERACIONES TURISTICAS S.A**, R.U.T. N° 96.824.970-3, domiciliada en Avda. Presidente Riesco 5711, piso 15,



Las Condes, un inmueble fiscal formado por los **Lotes R-10 y R-7B**, ubicados en el **Sector Rucapillán del Parque Nacional Villarrica**, comuna de Pucón, provincia de Cautín, Región de la Araucanía; enrolados en el Servicio de Impuestos Internos con el N° 115-5; inscritos en mayor cabida a fs. 1137 vta. N° 890, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pucón, correspondiente al año 2010; singularizados en los planos con las superficies, medidas y deslindes se indican a continuación:

LOTE R-10 SUPERFICIE: 5,82 Hás. PLANO: 09115-9499-C.R.

NORTE : Rol 115-5 en línea quebrada;

ESTE : Parque Nacional Villarrica Lote R-7;

SUR : Parque Nacional Villarrica Lote R-7 en línea quebrada; y,

OESTE : Parque Nacional Villarrica Lote R-7 en línea quebrada.

LOTE R-7B SUPERFICIE: 204,16 Hás. PLANO: 09115-9564-C.R.

NORTE : Luis Alarcón Fuentes y Otros, en trazo vértices V8-V9; Lote R-10 del Parque Nacional Villarrica en trazo vértices V9-V10; línea sinuosa entre vértices V10 y V11 y trazo vértices V11-V12; Luis Alarcón Fuentes y Otros, en línea sinuosa entre vértices V12-V1, y Parque Nacional Villarrica en trazos vértices V1-V2 Lote R-7A, del Parque Nacional Villarrica en trazo vértices V2-V3 y V3-V4;

ESTE : Lote R-7A del Parque Nacional Villarrica en trazos vértices V4-V5;

SUR : Lote R-7A del Parque Nacional Villarrica en línea quebrada de dos parcialidades en trazos vértices V5-V6 y V6-V7; y,

OESTE : Parque Nacional Villarrica en línea sinuosa vértices V7-V8.

Se deja constancia que los Cuadros de Coordenadas U.T.M. señalados en los planos mencionados, forman parte integrante del presente decreto.

II.- Las condiciones de esta concesión de corto plazo son las siguientes:

1. La presente concesión onerosa directa se otorga por un periodo que va contado desde la fecha de suscripción de la escritura pública de concesión, hasta el **31 de marzo del año 2014**.

No obstante la restitución del inmueble al término del plazo antes señalado, el Concesionario permitirá a partir del día **15 de marzo de 2014**, el ingreso al recinto materia de la concesión, al oferente que resulte adjudicatario en el proceso de licitación pública de concesión onerosa de largo plazo.

Durante la segunda quincena del mes de marzo de 2014, la sociedad OPERACIONES TURISTICAS S.A, procederá a retirar los equipos, infraestructura y mejoras que haya realizado en el inmueble, que no ocasionen detrimento al inmueble o sus instalaciones, exceptuando aquellas que se encuentren incluidas



dentro de las inversiones que deberán ser reembolsadas a Operaciones Turísticas S.A por el nuevo adjudicatario.

En el evento que el Ministerio de Bienes Nacionales no haya efectuado la licitación pública o bien se haya declarado desierta la realizada, se podrá prorrogar la vigencia de la concesión por un nuevo plazo que comprenderá desde el 1° de Abril del año 2014 al 31 de marzo del año 2015. Para que proceda la prórroga, la sociedad concesionaria deberá ingresar una solicitud manifestando su interés de continuar la concesión, con al menos 45 días de anticipación al término del plazo original o de cualquiera de las prórrogas.

El Ministerio de bienes Nacionales se reserva el derecho de aceptar la prórroga o terminar definitivamente el contrato, sin indemnización alguna para la sociedad concesionaria.

En todo caso, el contrato expirará por el simple transcurso del tiempo previsto originalmente, si llegase la fecha de término de la concesión, sin que la sociedad concesionaria hubiere solicitado una prórroga formalmente dentro del plazo señalado, o el Ministerio por razones de política ministerial haya estimado no renovarla.

En el contrato de concesión se dejará expresamente establecido que el hecho de la renovación de la concesión, o bien la situación de no renovación y por ende de la terminación de dicho contrato, no extingue el derecho del concesionario para que se incorpore en las Bases de la mencionada Licitación Pública, una cláusula que obligue al futuro concesionario a realizar un pago a Operaciones Turísticas S.A, por las inversiones ejecutadas de conformidad a lo señalado en el número 4 del presente decreto.

2. Durante la presente concesión y mientras el Ministerio de Bienes Nacionales prepara la licitación pública antes mencionada, la sociedad concesionaria se obliga a operar el proyecto denominado "**Centro de Ski Pucón**", siendo responsable de su funcionamiento, suministro de recursos, instalación de equipos, ejecución de las obras y obtención de los permisos necesarios, así como operar, mantener y explotar las instalaciones durante todo el plazo de la concesión en conformidad con lo establecido en el presente decreto y en el respectivo contrato.

El proyecto considera los siguientes servicios:

- a) Andariveles y pistas para la práctica de deportes de nieve y turismo relacionado con la montaña
- b) Arriendo y/o venta de equipos de esquí, ropa e implementos de nieve.
- c) Servicios asociados a la escuela de esquí
- d) Servicios de cafetería, restaurante, bar y eventos
- e) Promoción de eventos deportivos, culturales y de recreación organizados por los distintos organismos gubernamentales y privados.

El proyecto contempla una estructura de precios o tarifas por los servicios turísticos ofrecidos, que se detallarán en el contrato de concesión respectivo.

3. La Sociedad concesionaria desarrollará el proyecto a que se obliga como una persona diligente y prudente, y en concordancia con las mejores prácticas y políticas de un gestor de este tipo de proyectos, respondiendo por tanto hasta la culpa leve. La concesionaria asumirá



la total responsabilidad técnica, económica y financiera del emprendimiento y la totalidad de los riesgos asociados.

Asimismo, la concesionaria asumirá plena responsabilidad por el terreno fiscal concesionado, velando por su cuidado durante todo el plazo de la concesión.

- 4.-En la referida futura licitación pública de las áreas de desarrollo turístico del Parque Nacional Villarrica, mediante concesión de largo plazo, el Ministerio de Bienes Nacionales incorporará a las Bases una cláusula que obligue al futuro concesionario a realizar un pago a OPERACIONES TURISTICAS S.A. por las inversiones ejecutadas con anterioridad al año 2013, que tuvieron por objeto mejorar los estándares de calidad y seguridad del Centro de Ski, y que se encuentran detalladas en los Anexos 3 y 4 que forman parte del Convenio suscrito por OPERACIONES TURISTICAS S.A. con la CORPORACIÓN NACIONAL FORESTAL(CONAF), con fecha 18 de febrero de 2010, ante el Notario Público de Santiago don Pablo Gonzalez Caamaño.

La determinación del monto de las inversiones ya realizadas por OPERACIONES TURISTICAS S.A, será efectuada por la Corporación Nacional Forestal en conjunto con Operaciones Turísticas S.A, a un precio que será calculado como el máximo entre el valor de mercado y el valor libro de cada artículo, de conformidad a lo pactado en el mencionado Convenio, y que será agregado a las respectivas Bases de Licitación.

Adicionalmente a lo anterior, las mencionadas Bases de Licitación Pública comprenderán las cláusulas correspondientes para que el futuro adjudicatario de la concesión, pague a Operaciones Turísticas S.A, aquellas inversiones que se ejecuten durante la presente concesión que digan únicamente relación con el soterramiento de cables de alta tensión dentro del Centro de Ski Pucón, las cuales resultan necesarias para la seguridad del Centro de Ski, y que no superarán la cantidad de \$ 15.000.000 (quince millones de pesos).

- 5.-Los equipos, infraestructura y mejoras que introduzca o instale la sociedad concesionaria; o los nuevos elementos que incorpore para su mantenimiento, pertenecerán exclusivamente a la sociedad concesionaria y podrá retirarlas del inmueble, siempre y cuando no ocasione detrimento al inmueble o sus instalaciones. En caso contrario, pasarán a dominio del Ministerio de Bienes Nacionales de pleno derecho, sin derecho a pago alguno.

Quedan exceptuados de lo anterior aquellos bienes que están incluidos dentro de las inversiones que deberán ser reembolsadas a Operaciones Turísticas S.A por el nuevo adjudicatario.

- 6.-La renta por el periodo de la concesión, será el equivalente en moneda nacional a **U.F. 478,85** (cuatrocientas setenta y ocho coma ochenta y cinco Unidades de Fomento), la que se pagará en 9 (nueve) cuotas mensuales de U.F. 53,2055 cada una, al valor vigente que ésta tenga a la fecha de su pago efectivo. El pago de la primera cuota deberá efectuarse a la fecha de la suscripción de la escritura pública.

Las siguientes cuotas, se pagarán dentro de los **diez (10)** primeros días de cada periodo de pago, haciéndose efectiva la primera de ellas, al mes siguiente a la fecha de suscripción de la escritura pública de concesión.



El incumplimiento del pago oportuno de las cuotas de la renta constituye causal de incumplimiento grave de las obligaciones de la sociedad concesionaria. No obstante lo anterior, el Concesionario podrá subsanar tal incumplimiento dentro de los diez días siguientes al vencimiento de cada periodo de pago; atraso que dará derecho al Ministerio de Bienes Nacionales para cobrar una multa equivalente al 0,5 % de la renta concesional anual por cada día de atraso durante todo dicho periodo.

Sin perjuicio de lo anterior, y en virtud de lo establecido en el numeral 2 del artículo 62C del D.L. 1939 de 1977, las partes convendrán en el contrato respectivo que en caso de no pago de la renta concesional dentro del plazo estipulado o dentro del plazo de subsanación antes señalado, se producirá el término automático y de pleno derecho a la concesión, sin necesidad de solicitar la constitución del tribunal Arbitral, debiendo restituirse el inmueble fiscal de acuerdo a lo dispuesto en el número 19 del presente decreto.

7.- Además de las obligaciones contenidas en el D.L. N° 1939 de 1977 y la Ley N° 20.423 Del Sistema Institucional para el desarrollo de Turismo, la sociedad concesionaria se obligará a lo siguiente:

A.- Liberación de pago al acceso y transporte. La concesionaria liberará de pago al acceso y transporte dentro del inmueble en las siguientes circunstancias:

- a) Uso gratuito de andariveles para guardaparques y personal de la Corporación Nacional Forestal (CONAF), residentes en el Parque Nacional Villarrica, quienes deberán acreditar tal condición.
- b) Dentro de sus posibilidades, la Concesionaria colaborará con las labores de CONAF en cuanto a traslado de materiales y equipamiento utilizado como parte de la operación normal de esta última.
- c) Exención, entre lunes y jueves, del pago al terreno esquiable y sus instalaciones exclusivamente para escuelas de montaña y esquí que formen parte de programas formales de trabajo de los municipios de Villarrica y/o Pucón, para el estímulo a los deportes de invierno y actividades de montaña. Se deja constancia que en ningún caso el número total de beneficiarios de esta exención, podrá superar las cincuenta personas a la semana durante una temporada.
- d) Exención de pago al terreno esquiable y sus instalaciones para programas sociales con personas de tercera edad, discapacitados y otras categorías, como parte de programas formales de trabajo de los municipios de Villarrica y Pucón. Sin perjuicio de lo anterior, en ningún caso el número total de beneficiarios podrá superar las cincuenta personas a la semana durante una temporada.

B. Seguridad.

- a) La Concesionaria estará obligada a velar por la seguridad al interior del recinto, informando, recomendando y supervisando a sus usuarios o visitantes respecto del uso de elementos necesarios para su seguridad y comodidad, eximiendo al Ministerio de Bienes Nacionales y a CONAF de toda responsabilidad en accidentes o incidentes que eventualmente ocurran en el desarrollo de sus actividades al interior del Inmueble.
- b) La Concesionaria informará a sus usuarios de la existencia de Libros de Guardia en las distintas Oficinas de CONAF ubicadas dentro del Parque, para Sugerencias y Reclamos. De la misma forma, informará que la Concesionaria mantiene en sus oficinas Libros de Sugerencia y Reclamos a su disposición.
- c) La Concesionaria no podrá abrir accesos ni establecer asentamientos distintos a los ya existentes en el Inmueble, sin la autorización escrita del Ministerio de Bienes Nacionales.
- d) La Concesionaria deberá instruir a su personal y a los usuarios de la concesión, acerca de la prohibición del uso del fuego en el Parque Nacional Villarrica y asume las eventuales responsabilidades que le pudieren caber en caso de los daños materiales y ambientales



a causa de cualquier incendio forestal, ocasionado en forma directa o indirecta por el ejercicio de la Concesión.

e) La Concesionaria deberá informar al Ministerio de Bienes Nacionales y a CONAF, acerca de acciones detectadas en el área de realización de sus actividades, que signifiquen deterioro o menoscabo para el Parque Nacional Villarrica.

f) Deberá dar las facilidades para que CONAF, a su cargo, instale señalética, caseta de control y otras construcciones que tengan por objeto cumplir con los objetivos de manejo del Parque Nacional Villarrica, en la medida de que estos elementos no interfieran con la operación del Centro de Ski.

C. Cumplimiento de Normativas y Permisos.-

a) La Concesionaria deberá respetar y cumplir las normas legales relacionadas con el Sistema Institucional para el Desarrollo del Turismo, establecido en la Ley N° 20.423. Asimismo, deberá cumplir los reglamentos y ordenanzas que rigen las explotaciones de servicios turísticos y recreativos, como también con las normas, tributaria, municipal, sanitaria, de previsión y seguridad social, laboral y antidiscriminatorias; debiendo permitir en este último caso, el acceso a cualquier tipo de clientes sin diferencias arbitrarias.

b) La Concesionaria deberá, si fuese pertinente, solicitar y obtener en forma complementaria las autorizaciones de otros servicios relacionados con la materia de este convenio, así como los permisos que se requieran para poder realizar sus actividades. Deberá asimismo, respetar el cumplimiento de los objetivos, zonificación y normativas establecidos en el plan de manejo del Parque Nacional Villarrica.

c) La Concesionaria y su personal deberán cumplir estrictamente todas las disposiciones legales sobre higiene y seguridad.

D.- Obligaciones de carácter ambiental.-

a) Durante la vigencia del Contrato la Sociedad Concesionaria deberá cumplir con toda la normativa vigente, en especial, con la normativa que rige las zonas fronterizas en los casos en que el inmueble se encuentre emplazado en ellas y con la Ley de Bases Generales del Medio Ambiente N° 19.300 y su Reglamento. Asimismo, tiene la obligación de obtener todos los permisos y autorizaciones sectoriales que, conforme a la legislación vigente, sean necesarios para el desarrollo del Proyecto, considerando que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo sesenta del Decreto Ley, cuando las leyes y reglamentos exijan como requisito ser propietario del terreno en que recae la Concesión, la Sociedad Concesionaria podrá solicitar todos los permisos y aprobaciones que se requieran para realizar en el bien Inmueble concesionado las inversiones necesarias para el cumplimiento del Proyecto.

b) El terreno objeto de esta Concesión continuará sometido a las normas de manejo del Parque Nacional Villarrica, a las normas legales y otras que afecten a éste, y a la supervisión y control general del Ministerio de Bienes Nacionales y de CONAF, a través de sus técnicos y profesionales, a los que la Concesionaria deberá dar todo tipo de facilidades para el desempeño de sus funciones.

c) En el desarrollo de las actividades turísticas en el área concesionada, se deben considerar y aplicar las restricciones de uso asociado a las normas de manejo del Parque Nacional Villarrica e informar a los visitantes de su permanencia en un Parque Nacional.

E. En particular, deberá cumplir las siguientes exigencias ambientales:

a) Deberá cautelar el medio ambiente, evitar trastornos visuales o contaminación y proteger la flora y la fauna locales. Asimismo, respetar el Plan de Manejo del Parque Nacional Villarrica.



- b) Prohibición de almacenaje de desechos de instalaciones en el área concesionada, ni en los terrenos del Parque Nacional Villarrica.
- c) Retiro eficiente en cuanto a periodicidad y volumen de la basura originada dentro del dominio esquiable por la operación del Centro de Ski.
- d) De acuerdo a las posibilidades e infraestructura existente, deberá garantizar un manejo adecuado de combustibles en cuanto a almacenaje y distribución, especialmente en lo relacionado a posibles derrames en zonas de carga y descarga.
- e) Prohibición de cortar vegetación de cualquier tipo (arbórea, herbácea y arbustiva), salvo autorización fundada de CONAF de acuerdo a la legislación vigente.
- f) Prohibición del ingreso de vehículos de tracción en el área de Concesión, excepto en los caminos y estacionamientos establecidos y definidos por la Concesión. Sin perjuicio de lo anterior, el Concesionario estará autorizado para ingresar vehículos propios o de terceros, al área de la Concesión, cuando ello fuere necesario para dar continuidad y operatividad al centro de Ski Pucón. Con todo, el Concesionario deberá siempre velar por el cuidado del medio ambiente.
- g) Le estará prohibido al Concesionario promover o ejecutar actividades que sean contrarias a los objetivos de los Parques Nacionales; mantener dentro del área objeto de concesión animales domésticos, mascotas y animales vivos para su posterior sacrificio y consumo o venta, en todo caso se exceptúan aquellos animales que sirvan para el salvataje de montaña

F. Obligación de notificar al Ministerio de Bienes Nacionales. El concesionario se obligará a dar inmediata notificación escrita al Ministerio de Bienes Nacionales de:

- a) El comienzo de cualquier disputa o proceso con cualquier autoridad gubernamental en relación al inmueble o terreno concesionado;
- b) Cualquier litigio o reclamo, disputas o acciones, que se entablen con relación al inmueble o terreno concesionado y los derechos que el Fisco tiene sobre el mismo;
- c) La ocurrencia de cualquier incidente o situación que afecte o pudiera afectar la capacidad del Concesionario para operar y mantener el inmueble objeto de este Contrato;
- d) La ocurrencia de cualquier hecho o circunstancia que haga imposible, para el Concesionario, el cumplimiento de las obligaciones que le impone el presente Contrato de Concesión.
- e) La Sociedad Concesionaria, deberá entregar anualmente, durante todo el período de la concesión una "Declaración Jurada de Uso", cuyo formulario será entregado por la Seremía y a través de la cual informará al Ministerio de Bienes Nacionales sobre el estado y uso del Inmueble asignado

8.- El Ministerio de Bienes Nacionales se reserva el derecho de verificar el estricto cumplimiento de las obligaciones antes reseñadas y de las que se desprendan del presente decreto. El Ministerio no asumirá ninguna responsabilidad u obligación por el estado y uso del inmueble asignado.

9.- El proyecto Concesión Turística "Centro de Ski Pucón", de fecha 19 de marzo de 2013, presentado por la peticionaria, deberá ser protocolizado por la concesionaria, en la Notaría Pública en la que se suscriba el contrato de concesión. En caso de existir discrepancia entre lo señalado en el Proyecto y lo señalado en el presente decreto y/o contrato concesional, prevalecerá lo dispuesto en estos últimos documentos.



- 10.-El presente decreto deberá publicarse en extracto en el Diario Oficial, dentro de los 30 días siguientes a su dictación, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 59° del D.L. N° 1.939 de 1977 y sus modificaciones.
- 11.-El contrato de concesión, será redactado por un abogado de la División Jurídica del Ministerio de Bienes Nacionales, y deberá suscribirse por el Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de la Araucanía, en representación del Fisco, conjuntamente con el representante legal de la sociedad concesionaria, dentro del plazo de **treinta (30)** días hábiles 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 N° 1.939 de 1977.
- 12.-En la escritura pública respectiva deberá facultarse al Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales, para realizar los actos y/o suscribir en representación del Fisco, cualquier escritura de aclaración, modificación, rectificación y/o complementación al contrato de concesión, en caso de ser necesario para su correcta inscripción en el Conservador de Bienes Raíces competente, siempre y cuando éstas no impliquen modificar términos de la esencia o naturaleza del contrato.
- 13.-Suscrito el contrato de concesión, éste deberá ser aprobado mediante el acto administrativo correspondiente. Dicho contrato deberá contener la condición suspensiva consistente en que se encuentre totalmente tramitado el acto aprobatorio del contrato. En tanto ello no ocurra, no podrá inscribirse ni anotarse al margen de la inscripción fiscal el contrato de concesión, en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente.
- 14.-Una vez que se encuentre totalmente tramitado el acto administrativo que apruebe el contrato de concesión, la concesionaria deberá inscribir la correspondiente escritura pública de concesión, en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces competente y anotarla al margen de la inscripción de dominio fiscal, entregando una copia para su archivo en el Ministerio de Bienes Nacionales dentro del plazo de **60 (sesenta)** días hábiles, contado desde la fecha de la notificación del decreto aprobatorio del contrato, que será efectuada mediante carta certificada por la Secretaría Regional correspondiente y se entenderá practicada desde el tercer día siguiente hábil a su recepción en la Oficina de Correos respectiva.
- 15.-El incumplimiento por parte de la concesionaria de las obligaciones señaladas en los numerales 11 y 14, será declarado por el Ministerio de Bienes Nacionales mediante decreto y permitirá que se deje sin efecto la concesión respectiva.
- 16.-Previo a suscribir el contrato de concesión, y a fin de garantizar el fiel, oportuno e íntegro cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que para ella emanan del contrato de concesión, la sociedad concesionaria deberá hacer entrega en la Secretaría Regional Ministerial de la Araucanía, de una boleta de Garantía Bancaria, irrevocable, incondicional pagadera a la vista, tomada por la sociedad concesionaria a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales, con vigencia no inferior a **180 días** siguientes al término de la vigencia del contrato, renovable por un plazo de **60**



días adicionales a sola solicitud del Ministerio de Bienes Nacionales, por un monto equivalente al **20% del valor del contrato**, con la glosa "Para garantizar el fiel, oportuno e íntegro cumplimiento del contrato de concesión".

El documento de garantía le será devuelto a requerimiento de la sociedad concesionaria, dentro del plazo de 10 días hábiles desde que haya expirado la concesión por alguna de las causales establecidas en el presente decreto o en el contrato concesional y que el inmueble fiscal sea restituido a conformidad del Ministerio de Bienes Nacionales.

En caso de existir prorrogas, será responsabilidad del concesionario mantener vigente la garantía en los términos señalados precedentemente por todo el plazo de la concesión.

- 17.-El Ministerio de Bienes Nacionales tendrá derecho a hacer efectiva la garantía señalada en el número anterior, debidamente acreditada por el Tribunal Arbitral establecido en el presente decreto, sin derecho a reembolso alguno a la Concesionaria y sin perjuicio de la aplicación y cobro de las multas devengadas y la eventual terminación del Contrato. De igual forma, el Ministerio de Bienes Nacionales está facultado para hacer uso de esta garantía, si no tuviere en su poder otros haberes de la Sociedad Concesionaria suficientes para pagar, hacer provisiones o reembolsarse, por cualquier concepto relacionado con el Contrato, como por ejemplo las multas contractuales o daños a la propiedad del Fisco, o de terceros a causa de acciones u omisiones de la Sociedad Concesionaria, sus contratistas o subcontratistas, siempre que ello fuere declarado por sentencia del Tribunal Arbitral establecido en el presente decreto.

La ejecución de la Boleta de Garantía no obstaculizará el ejercicio de todas las acciones destinadas a obtener la indemnización de perjuicios y/o terminación del contrato; y no extingue el derecho de la concesionaria para entablar una legítima defensa.

- 18.-De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 62 A, del D.L. N° 1.939 de 1977, la concesionaria podrá transferir la concesión como un solo todo, comprendiendo todos los derechos y obligaciones que emanen del contrato de concesión y sólo podrá hacerse a una persona jurídica de nacionalidad chilena. El adquirente de la concesión deberá cumplir con todos los requisitos y condiciones exigidos al primer concesionario. El Ministerio de Bienes Nacionales deberá autorizar la transferencia, para lo cual se limitará a certificar el cumplimiento de todos los requisitos anteriores por parte del adquirente, dentro de los 45 días siguientes a la recepción de la solicitud respectiva. Transcurrido este plazo sin que el Ministerio se pronuncie, la transferencia se entenderá autorizada.

- 19.-La Sociedad Concesionaria deberá restituir el inmueble otorgado en Concesión al menos con un día de anticipación al del término de ésta, cualquiera sea su causal de término.

En caso que el Contrato de Concesión termine por incumplimiento grave de las obligaciones del Concesionario, éste contará con un plazo de sesenta días a contar de la declaratoria de incumplimiento grave efectuada por el tribunal arbitral o del término automático del Contrato por no pago de la renta Concesional, para proceder con el retiro de los activos; transcurrido el cual, el Ministerio de Bienes Nacionales procederá a



ejecutar la boleta de garantía de fiel cumplimiento del contrato para pagar los gastos que implique el retiro de dichos bienes y/o disponer de cualquier forma de los activos de la sociedad y/o declarar que estos activos han pasado a dominio del Ministerio de Bienes Nacionales de pleno derecho y sin derecho a pago alguno al concesionario.

El atraso en la restitución del inmueble dará derecho al Ministerio de Bienes Nacionales para cobrar una multa en pesos equivalente a 30 Unidades de Fomento por cada día de retardo.

20.-La presente concesión onerosa se extinguirá, entre otras, por las siguientes causales:

- Cumplimiento del plazo;
- Mutuo acuerdo entre el Ministerio de Bienes Nacionales y la concesionaria.
- Incumplimiento grave de las obligaciones de la concesionaria.
- Ocurrencia de algún hecho o circunstancia que haga imposible usar o gozar del bien para el objeto de la concesión.
- Las demás causales que se estipulen en el contrato de concesión respectivo.

La declaración de incumplimiento grave de las obligaciones del concesionario deberá solicitarse por el Ministerio de Bienes Nacionales al tribunal arbitral establecido en el número 22 del presente decreto. Declarado el incumplimiento grave de las obligaciones del Concesionario por el tribunal arbitral, se extingue el derecho del primitivo Concesionario para explotar la Concesión y el Ministerio procederá a designar un interventor, que solo tendrá las facultades necesarias para velar por el cumplimiento del Contrato de Concesión, siéndole aplicables las normas del artículo 200, N° 1 al 5 de la Ley N° 18.175, sobre Quiebras. Este interventor responderá de culpa leve. El Ministerio deberá proceder, además, a licitar públicamente y en el plazo de ciento ochenta días corridos, contado desde la declaración, el Contrato de Concesión por el plazo que le reste. Las bases de la licitación deberán establecer los requisitos que habrá de cumplir la nueva concesionaria. Al asumir la nueva concesionaria, cesará en sus funciones el interventor que se haya designado. La declaración de incumplimiento grave de las obligaciones del Concesionario hará exigibles los créditos que se encuentren garantizados con la prenda que hubiere otorgado la Sociedad Concesionaria. Ellos se harán efectivos en el producto de la licitación con preferencia a cualquier otro crédito, siendo el remanente, si lo hubiere, de propiedad del primitivo Concesionario

21.-En el contrato de concesión se estipularán multas para aquellos casos de incumplimiento o infracción a las obligaciones establecidas en el presente Decreto, en el contrato de concesión que se suscriba, o en general, por infracciones a la legislación aplicable.

22.-Las controversias o reclamaciones que se produzcan con motivo de la interpretación o aplicación del contrato de concesión o a que dé lugar su ejecución, serán resueltas por un Tribunal Arbitral designado en conformidad con el artículo 63 del D.L. N° 1.939 de 1977.

23.-El inmueble se concesiona como especie o cuerpo cierto, en el estado en que se encuentra y que es de conocimiento de la concesionaria, con todos sus derechos, usos, costumbres y servidumbres, activas y



pasivas, libre de hipotecas, prohibiciones, interdicciones y litigios.

No obstante, se dejara constancia en el Acta de entrega respectiva, de los bienes que se encuentran actualmente en el inmueble y que se detallarán en el Anexo correspondiente que formará parte del contrato de concesión.

- 24.-La entrega material del inmueble se hará una vez suscrito el contrato respectivo, mediante Acta de Entrega suscrita por la sociedad concesionaria a través del representante habilitado para estos efectos y por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales respectiva.
- 25.-El Ministerio de Bienes Nacionales asume únicamente la obligación de garantizar el dominio exclusivo del Fisco sobre el inmueble otorgado en concesión, y que nadie turbará la concesión de la Sociedad Concesionaria, amparándose en la calidad de titular del dominio de dicho inmueble
- 26.-De acuerdo a lo establecido en el artículo 62 letra D) del D.L. 1939, el Fisco no responderá por los daños y perjuicios de cualquier naturaleza que con motivo de la ejecución del proyecto o de la explotación del mismo se ocasionaren a terceros después de haber sido celebrado el contrato de concesión, los que serán exclusivamente de cargo de la concesionaria.
- 27.-El Fisco no responderá por ocupaciones de ningún tipo, siendo de responsabilidad de la Sociedad Concesionaria su desocupación, renunciando desde ya, a cualquiera reclamación o acción en contra del Fisco por estas causas, salvo lo establecido en el número 25 del presente decreto.
- 28.-El Concesionario deberá tomar todas las precauciones para evitar daños a terceros y al personal que trabaja en el Proyecto. Igualmente, deberá tomar todas las precauciones para evitar daños a otras propiedades fiscales o de terceros y al medio ambiente durante la construcción y explotación del Proyecto. La Sociedad Concesionaria responderá de todo daño, atribuible a su culpa leve, culpa grave o dolo, que con motivo de la ejecución del proyecto o de su explotación, se cause a terceros, al personal que trabaje o preste servicios en él y al medio ambiente.
- 29.-La Sociedad Concesionaria podrá celebrar los Contratos de prestación de servicios que estime pertinentes para la ejecución del Proyecto, en cuyo caso se mantendrán inalteradas las obligaciones asumidas por la Sociedad Concesionaria, sin perjuicio de su obligación de incluir en los Contratos que celebre con los prestadores de servicios, aquellas obligaciones ambientales que la sociedad concesionaria asume según se detalla en la letra E del número 7.- del presente decreto, y en la medida que estas fueren exigibles según la naturaleza del servicio contratado. En este contexto, el concesionario podrá subcontratar los servicios que sean necesarios para ejecutar y desarrollar el Proyecto.
- 30.-Para todos los efectos legales, la sociedad concesionaria tendrá la responsabilidad total y exclusiva de su condición de empleador para con sus trabajadores y por consiguiente, deberá dar cumplimiento a todas las disposiciones contenidas en el Código del Trabajo sobre



- accidentes del trabajo, medicina preventiva y curativa, como asimismo a las obligaciones tributarias, retenciones judiciales y demás obligaciones previsionales, laborales y asistenciales del personal. En virtud de lo anterior, se deja expresa constancia que el Ministerio de Bienes Nacionales no contrae vínculo de carácter laboral ni de ningún otro orden, respecto de los trabajadores de la Sociedad Concesionaria ni de sus subcontratistas.
- 31.-La Ley N° 20.190, que dictó normas sobre Prenda sin Desplazamiento y crea su Registro, en su Título II artículo 6, establece que podrá constituirse prenda sobre el derecho de Concesión onerosa sobre bienes fiscales constituido al amparo del artículo 62B del D.L. 1939, por lo cual la Sociedad Concesionaria podrá otorgar en garantía el derecho de Concesión que emane del Contrato de Concesión respectivo, o los ingresos o los flujos futuros que provengan de la explotación de la Concesión, con el solo objeto de garantizar cualquiera obligación que se derive directa o indirectamente de la ejecución del Proyecto. Dicha prenda deberá inscribirse en el Registro de Prendas sin desplazamiento en conformidad a lo dispuesto en el Título IV del texto legal precitado, y además deberá anotarse al margen de la inscripción de la Concesión efectuada en el registro de hipotecas y gravámenes del Conservador de Bienes Raíces competente.
- 32.-La Sociedad Concesionaria será responsable de todos los Impuestos que se apliquen al Concesionario y/o a las actividades que éste desarrolle en virtud de este Contrato, que surjan de este Contrato o de las actividades que lleve a cabo la Sociedad Concesionaria en el cumplimiento de las obligaciones que por éste se le imponen. Especialmente, deberá pagar todos los derechos, impuestos, tasas, contribuciones y otros gravámenes y cualesquiera otros desembolsos que procedieren de acuerdo a las Normas Legales aplicables en relación a la construcción, operación y mantenimiento del Proyecto.
- 33.-Todas las notificaciones, avisos, informes, instrucciones, renunciaciones, consentimientos u otras comunicaciones que se deban entregar en cumplimiento del presente decreto y de su respectivo contrato, serán en español, debiendo realizarse por carta certificada, la que se entenderá practicada desde el tercer día hábil siguiente a su recepción en la oficina de correos correspondiente.
- 34.-La Concesionaria deberá siempre mantener inscrito, al margen de la inscripción del Contrato de concesión en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, el domicilio ante el cual el Ministerio deberá enviar las notificaciones que correspondan de conformidad con el contrato y el nombre del representante ante el cual deben dirigirse dichas notificaciones. Este domicilio deberá estar emplazado en el radio urbano de la misma comuna en la que se ubica la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de la Araucanía.
- 35.-Para los efectos de controlar el fiel cumplimiento del Contrato, el Ministerio de Bienes Nacionales podrá realizar las inspecciones que estime pertinentes con el objeto de velar por la correcta ejecución de las actividades que comprende el Proyecto. En las inspecciones podrá requerirse la participación de funcionarios o especialistas de otros servicios que se estime pertinente por el Ministerio de Bienes Nacionales, en atención a la especialidad y características de la fiscalización.



El Concesionario deberá dar todas las facilidades para el cumplimiento de esta obligación, debiendo entregar la totalidad de la información solicitada al Ministerio de Bienes Nacionales.

- 36.-En la escritura pública de concesión, se facultará al portador de copia autorizada de la misma, para requerir del Conservador de Bienes Raíces competente, las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que procedan.
- 37.-Los gastos de escritura, derechos notariales, inscripciones y cualquier otro que provenga de la concesión, serán de cargo exclusivo de la sociedad concesionaria.
- 38.-Se hace presente que las demás condiciones de la concesión onerosa, serán las que se acuerden en el contrato de concesión que se suscriba al efecto, el que deberá ajustarse a los artículos N°s. 57 al 63, del D.L. N° 1.939 de 1977.
- 39.-El Fisco - Ministerio de Bienes Nacionales, se reserva la facultad de ejercer las acciones legales correspondientes, ante los organismos competentes, en caso de incumplimiento por parte de la sociedad concesionaria a las obligaciones y condiciones establecidas en el contrato de concesión.
- 40.-La sociedad concesionaria, deberá entregar semestralmente durante todo el período de la concesión una "Declaración Jurada de Uso", cuyo formulario será entregado por la Secretaría Regional Ministerial respectiva y a través de la cual informará al Ministerio de Bienes Nacionales sobre el estado y uso del inmueble asignado.

III.- 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 Item: 14 01 01 04 41= "Ventas de Activos Físicos-Terrenos" y se ingresarán 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° 20.641.

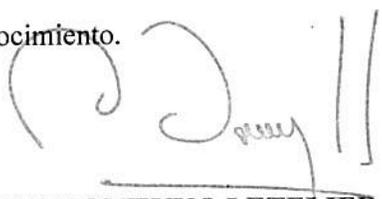
Anótese, regístrese en el Ministerio de Bienes Nacionales, notifíquese, publíquese en extracto en el "Diario Oficial" y archívese.

"POR ORDEN DEL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA"

(FDO.) JUAN CARLOS BULNES CONCHA. Ministro de Bienes Nacionales (S).

Lo que transcribo a Ud., para su conocimiento.

Saluda a Ud.


ALFONSO DOMEYKO LETELIER
 Subsecretario de Bienes Nacionales
 Subrogante

DISTRIBUCION:

- Sec.Reg.Min.Bs.Nac. Región de la Araucanía.
- Diario Oficial (Extracto).
- Unidad Catastro Regional.
- División de Bienes Nacionales.
- Depto. Enaj. de Bienes.
- Depto. Adq. y Adm. de Bienes.
- División Catastro.-
- Unidad de Decretos.-
- Estadística.-
- Archivo Of. de Partes.-