

REPÚBLICA DE CHILE  
 MINISTERIO DE BIENES NACIONALES  
 DIVISIÓN JURÍDICA

Post. 605423

DL/MAG/PRG



APRUEBA CONTRATO DE CONCESIÓN ONEROSA DE TERRENO FISCAL, CELEBRADO POR ESCRITURA PÚBLICA ENTRE LA SOCIEDAD OPERACIONES TURÍSTICAS S.A Y EL FISCO DE CHILE - MINISTERIO DE BIENES NACIONALES CON FECHA 08 DE JULIO DE 2013, ANTE EL NOTARIO PÚBLICO DE TEMUCO, DON HECTOR EFRAIN BASUALTO BUSTAMANTE, RESPECTO DEL INMUEBLE QUE INDICA, UBICADO EN LA REGIÓN DE LA ARAUCANÍA.

SANTIAGO, - 9 AGO. 2013

EXENTO N° 954, VISTOS:

Lo dispuesto en el D.F.L. N° 1/19.653 de 2001, que fija el texto refundido, coordinando y sistematizado de la Ley N° 18.575 Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; el Decreto Ley N° 3.274, que fija el texto de la Ley Orgánica del Ministerio de Bienes Nacionales; el D.L. 1.939 de 1977 y sus modificaciones; el Decreto Supremo N° 19 de 2001 y sus modificaciones, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia; el Decreto Exento N° 812 de 27 de Junio de 2013 del Ministerio de Bienes Nacionales y la Resolución N° 1600 de 2008, de la Contraloría General de la República.

Ministerio de Bienes Nacionales

Registro \_\_\_\_\_

V° B° Jefe \_\_\_\_\_

MINISTERIO DE HACIENDA  
 OFICINA DE PARTES

RECIBIDO

CONTRALORIA GENERAL de Bienes Nacionales  
 TOMA DE RAZÓN  
 Exento de Trámite de Toma de Razón

RECEPCIÓN

DEPART. JURÍDICO	
DEP. T.R Y REGISTRO	
DEPART. CONTABIL.	
SUB. DEP. C. CENTRAL	
SUB. DEP. E. CUENTAS	
SUB. DEP. C.P.Y. BIENES NAC.	
DEPART. AUDITORÍA	
DEPART. V.O.P.,U y T	
SUB. DEPT. MUNICIP.	

REFRENDACIÓN

REF. POR \$ IMPUTAC. \_\_\_\_\_

ANOT. POR \$ IMPUTAC. \_\_\_\_\_

DECUC. DTO. \_\_\_\_\_

CONSIDERANDO:

Que mediante Decreto Exento N° 812 de 27 de Junio de 2013, del Ministerio de Bienes Nacionales, se otorgó concesión onerosa directa contra proyecto, del inmueble fiscal que indica en la Región de La Araucanía, a la Sociedad Operaciones Turísticas S.A;

Que con fecha 08 de Julio de 2013, el Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales Subrogante de la Región de La Araucanía, en representación del Fisco de Chile - Ministerio de Bienes Nacionales y por la otra parte, don Rodrigo Andres Borquez Soudy y don Gonzalo Antonio Perez Perez, en representación de Sociedad Operaciones Turísticas S.A, suscribieron bajo el repertorio N° 3.594-2013, la respectiva escritura pública de concesión onerosa de terreno fiscal, ante el Notario Público de Temuco, don Hector Efrain Basualto Bustamante;

Que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 9° de la Resolución N° 1.600 de 2008 de la Contraloría General de la República, el presente decreto aprobatorio se encuentra exento del trámite de toma de razón.

D E C R E T O:

I.- Apruébese el contrato de concesión onerosa de terreno fiscal, contenido en la escritura pública cuyo texto es el siguiente:

**INUTILIZADO**



1 Repertorio N° 3.594 – 2013.-

2  
3 **CONTRATO DE CONCESIÓN ONEROSA. "CENTRO DE SKI PUCÓN"**  
4 **PARQUE NACIONAL VILLARRICA**

5  
6 **FISCO DE CHILE - MINISTERIO DE BIENES NACIONALES**

7  
8 **Y**

9  
10 **OPERACIONES TURÍSTICAS S.A.**

11 **iv**

12  
13 En la ciudad de Temuco, República de Chile, el día ocho de Julio del año dos  
14 mil trece, ante mí, **HECTOR EFRAIN BASUALTO BUSTAMANTE**, chileno,  
-3- 15 casado, Abogado, cédula nacional de identidad y Rol único tributario número  
16 cuatro millones setecientos sesenta y un mil trescientos setenta y ocho guión  
17 siete, **Notario Público** de la agrupación de las comunas de Temuco,  
18 Melipeuco, Viloñán, Cunco, Freire y Padre Las Casas, con oficio en calle  
19 Antonio Varas número ochocientos cincuenta y cuatro. Comparecen: don  
20 **JUAN GUILLERMO CALABRANO PINCHEIRA**, chileno, casado, Ingeniero de  
21 Ejecución en Geomensura, cédula nacional de identidad y Rol Unico Tributario  
22 número seis millones trescientos cincuenta y seis mil seiscientos ochenta y  
23 tres guión siete, en su carácter de **Secretario Regional Ministerial de Bienes**  
24 **Nacionales de la Región de La Araucanía**, subrogando legalmente conforme  
25 a lo dispuesto en la Resolución Exenta Número dos mil trescientos dos de  
26 veintisiete de noviembre del año dos mil ocho y, en representación del **FISCO**  
27 **DE CHILE - MINISTERIO DE BIENES NACIONALES**, según se acreditará, en  
28 adelante el "MBN" o el "Ministerio", ambos domiciliados para estos efectos, en  
29 la ciudad de Temuco, calle Arturo Prat número quinientos treinta y cinco y, por  
30 la otra, don **RODRIGO ANDRÉS BORQUEZ SQUDY**, chileno, casado,  
Derechos \$ 80.000.-



1 ingeniero comercial, cédula nacional de identidad número doce millones  
2 setecientos veinte mil trescientos doce guión uno y don **GONZALO ANTONIO**  
3 **PÉREZ PÉREZ**, chileno, soltero, ingeniero mecánico, cédula nacional de  
4 identidad número catorce millones novecientos seis mil novecientos seis guión  
5 dos, ambos en representación según se acreditará, de la sociedad  
6 **OPERACIONES TURÍSTICAS S.A.**, RUT número noventa y seis millones  
7 ochocientos veinticuatro mil novecientos setenta guión tres, todos con  
8 domicilio en calle Miguel Ansorena ciento veintiuno, Pucón, y de paso en ésta, ✓  
9 en adelante el "Concesionario" o la "Sociedad Concesionaria"; todos los  
10 comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con sus  
11 respectivas cédulas, y exponen que vienen en celebrar el presente contrato de  
12 concesión, en adelante el "Contrato" el que se regirá por las estipulaciones  
13 que a continuación se expresan y lo no previsto por ellas, por las disposiciones  
14 contenidas en (i) Decreto Ley número mil novecientos treinta y nueve de mil  
15 novecientos setenta y siete, sobre la Adquisición, Administración y Disposición ✓  
16 de Bienes del Estado, en adelante "Decreto Ley" (ii) Ley número veinte mil  
17 cuatrocientos veintitrés que fija el Sistema Institucional para el Desarrollo del  
18 Turismo; en adelante la "Ley de Turismo", (iii) Decreto Supremo número cuatro  
19 mil trescientos sesenta y tres de mil novecientos treinta y uno, del Ministerio  
20 de Tierras y Colonización, en adelante "Ley de Bosques" y (iv) Reglamento  
21 que fija el procedimiento para el otorgamiento de concesiones turísticas en  
22 áreas silvestres protegidas del Estado. **PRIMERO: ANTECEDENTES.-**  
23 **Uno.Uno.-** El Fisco de Chile - MBN es dueño del inmueble ubicado en el  
24 Parque Nacional Villarrica, emplazado en la comuna y de Pucón, Región de la  
25 Araucanía; amparado por la inscripción global en mayor cabida que rola a ✓  
26 fojas mil ciento treinta y siete vuelta número ochocientos noventa en el  
27 Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pucón,  
28 correspondiente al año dos mil diez. **Uno.Dos.-** Al interior del Parque Nacional  
29 Villarrica, en el Sector Rucapillán, se encuentra ubicado un terreno  
30 denominado "Centro de Ski Pucón", formado por Los Lotes R-diez y R-siete B, ✓



1 con una superficie de cinco coma ochenta y dos hectáreas y doscientos cuatro  
2 coma dieciséis hectáreas, singularizados en los planos cero nueve uno uno  
3 cinco guión nueve cuatro nueve nueve guión C.R. y cero nueve uno uno cinco  
4 guión nueve cinco seis cuatro guión C.R., respectivamente. **Uno.Tres.**- En ✓  
5 virtud de lo dispuesto en el artículo diez de la Ley de Bosques, la Corporación  
6 Nacional Forestal, dependiente del Ministerio de Agricultura, es la institución  
7 del Estado, encargada de administrar los Parques Nacionales y Reservas  
8 Forestales, estando por consiguiente, facultada para celebrar toda clase de  
9 contratos que afecten a estos bienes y ejecutar los actos necesarios para su  
10 mejor aprovechamiento, pudiendo al efecto, establecer y cobrar derechos y  
11 tarifas por el acceso público, concesiones recreacionales y otros usos. En  
12 dicho contexto, mediante escritura pública de fecha veintitrés de octubre de  
13 mil novecientos ochenta y cinco, otorgada ante el Notario Público de Temuco  
14 señor Antonio Loyola Opazo, la Corporación Nacional Forestal suscribió un  
15 contrato de concesión de terreno ubicado en el Parque Nacional Villarrica, con  
16 las Municipalidades de Villarrica y Pucón, por un plazo de cincuenta años y  
17 con el objeto de desarrollar actividades deportivas de Ski. **Uno.Cuatro.** Con ✓  
18 fecha seis de julio de mil novecientos ochenta y siete las Municipalidades de  
19 Pucón y Villarrica adjudicaron por un plazo de cuarenta años a la Sociedad  
20 "Centro de Ski Villarrica-Pucón S.A." la concesión exclusiva de parte del  
21 terreno señalado precedentemente, para el desarrollo de un proyecto turístico.  
22 **Uno.Cinco.**- La Sociedad "Centro de Ski Villarrica-Pucón S.A." con fecha  
23 dieciséis de junio de dos mil ocho, mediante escritura pública otorgada ante el  
24 Notario Público de Santiago, señor Eduardo Diez Morello, cedió sus derechos  
25 a la empresa Operaciones Turísticas S.A., Sociedad Filial de Enjoy S.A.  
26 **Uno.Seis.**- Mediante carta de fecha treinta de octubre de dos mil nueve la  
27 Corporación Nacional Forestal, comunicó a las Municipalidades de Villarrica y  
28 Pucón el término de la concesión, en virtud de los reiterados incumplimientos  
29 por parte de los municipios, instándolos a poner término al subcontrato con ✓  
30 Operaciones Turísticas S.A. La referida comunicación fue reiterada mediante



1 carta de fecha veintidós de enero de dos mil diez, informándose además sobre  
2 las gestiones realizadas por la Corporación Nacional Forestal con miras a dar  
3 continuidad a las operaciones del dominio esquiable en el Parque Nacional  
4 Villarrica. **Uno.Siete.**- Con fecha dieciocho de febrero de dos mil diez, y en  
5 virtud de los antecedentes señalados anteriormente, entre Operaciones  
6 Turísticas y la Corporación Nacional Forestal mediante escritura pública  
7 otorgada ante el Notario Público de Santiago señor Pablo González Caamaño,  
8 suscribieron un Convenio de Concesión, en adelante e indistintamente el  
9 Convenio o Convenio de Concesión", cuya vigencia era de tres años, contados  
10 desde la firma del instrumento. El objeto del Convenio era por una parte;  
11 regularizar la situación de hecho que afectaba al inmueble y por la otra,  
12 salvaguardar la continuidad de la actividad económica derivada del Ski; a fin  
13 de proceder, una vez expirado el plazo, a realizar una licitación pública de  
14 acuerdo a la legislación vigente. Entre las obligaciones estipuladas en el  
15 Convenio de Concesión, se convino en la cláusula séptima la obligación de  
16 incorporar en las bases de la futura licitación pública de las áreas de  
17 desarrollo turístico del Parque Nacional Villarrica, a realizarse una vez  
18 finalizado el plazo de dicho Convenio, una cláusula que obligue al futuro  
19 concesionario a comprar a Operaciones Turísticas S.A. las inversiones que  
20 estuvieron destinadas a mejorar los estándares de calidad y seguridad del  
21 Centro de Ski, detalladas en el Anexo N° tres y cuatro del convenio  
22 concesional cuyo precio será calculado como el máximo entre el valor de  
23 mercado y el valor libro de cada bien. **Uno.Ocho.**- Que habiéndose vencido el  
24 mencionado Convenio, para el uso y explotación del Centro de Ski, en virtud  
25 de lo dispuesto en el Reglamento de la Ley veinte mil cuatrocientos veintitrés,  
26 la CONAF ha trabajado en conjunto con el Ministerio de Bienes Nacionales y  
27 la Subsecretaría de Turismo, en la preparación de los términos de referencia  
28 de las Bases para la licitación de una concesión onerosa de largo plazo sobre  
29 los referidos inmuebles fiscales, por lo que se ha accedido a la solicitud de la  
30 sociedad Operaciones Turísticas S.A., en orden a otorgar una concesión de



1 corto plazo, con el objeto de darle continuidad y atención a las operaciones del  
2 Centro de Ski Pucón. Que de conformidad a lo señalado en el artículo ✓  
3 diecinueve de la Ley veinte mil cuatrocientos veintitrés, el Ministerio de Bienes  
4 Nacionales podrá, ajustándose a las restricciones que impongan los planes de  
5 manejo, otorgar concesiones sobre los inmuebles que formen parte de las  
6 Áreas Silvestres Protegidas del Estado, por medio del sistema establecido en  
7 los artículos cincuenta y siete a sesenta y tres del decreto ley número mil  
8 novecientos treinta y nueve de mil novecientos setenta y siete. Estas ✓  
9 concesiones podrán incluir una parte del área geográfica y, o sólo usos  
10 determinados sobre el territorio. Las concesiones sobre una misma área para  
11 usos determinados podrán ser diversas, siempre que sean compatibles entre  
12 sí. Que en cumplimiento del Art. dieciocho de la Ley veinte mil cuatrocientos  
13 veintitrés, del Sistema Institucional para el Desarrollo del Turismo, el Parque ✓  
14 Nacional Villarrica, como Área Silvestre Protegida del Estado (ASP), ha sido  
15 priorizado por el Comité de Ministros del Turismo, para desarrollar actividades  
16 turísticas, según consta en Acta de Sesión Ordinaria número cuatro de fecha  
17 veintiocho de mayo de dos mil doce. Que asimismo, el Plan de Manejo de  
18 dicha área fue actualizado por la Corporación Nacional Forestal, según consta ✓  
19 en la Resolución número ciento treinta y cuatro/dos mil trece de fecha  
20 diecisiete de abril de dos mil trece. Que durante el período que comprenderá  
21 la concesión solicitada, el Ministerio de Bienes Nacionales preparará y  
22 aprobará las Bases Técnicas y Administrativas, y llamará a Licitación Pública  
23 para la concesión de los inmuebles fiscales y las instalaciones del Centro de ✓  
24 Ski Pucón, bajo la modalidad de una concesión onerosa de largo plazo contra  
25 proyecto. **Uno.Nueve.** - Con el fin de dar una continuidad a la operación del  
26 "Centro de Ski Pucón", el cual representa una importante actividad turística,  
27 económica, social y de desarrollo regional para la Araucanía, y encontrándose  
28 vacante la concesión sobre el inmueble objeto del presente contrato, en virtud  
29 de lo establecido en los artículos cincuenta y siete y siguientes del Decreto  
30 Ley mil novecientos treinta y nueve de mil novecientos setenta y siete y a lo ✓

1128



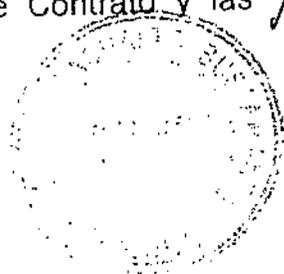
1 dispuesto en los artículos diecinueve y veintiuno de Ley número veinte mil  
2 cuatrocientos veintitrés que fija el Sistema Institucional para el desarrollo del  
3 Turismo, el Ministerio de Bienes Nacionales dictó el Decreto Exento número  
4 ochocientos doce de veintisiete de Junio de dos mil trece publicado en el  
5 Diario Oficial el día cinco de Julio de dos mil trece, en adelante el "Decreto  
6 Autorizatorio", mediante el cual otorgó al Concesionario una concesión  
7 onerosa directa contra proyecto, del inmueble fiscal que allí se individualiza.  
8 En atención a lo expuesto, las partes vienen en celebrar el presente contrato  
9 de concesión directa a título oneroso, sobre el bien fiscal denominado "Centro  
10 de Ski Pucón", de acuerdo a los términos que se señalan a continuación.

11 **SEGUNDO: DEFINICIONES.**- Las siguientes palabras y frases, en la forma en  
12 que se encuentran escritas, para cuyos efectos la utilización de letras  
13 mayúsculas se aplica como un criterio de distinción, tienen el significado que a  
14 continuación se especifica: a) Período Contractual: Período de meses contado  
15 desde la fecha de firma del Contrato de Concesión hasta el treinta y uno de  
16 marzo de dos mil catorce. b) Inmueble o Terreno Fiscal: Corresponde al  
17 terreno de propiedad del Fisco de Chile, que se singulariza en la cláusula  
18 quinta, que por el presente Contrato el MBN entrega en concesión a la  
19 Sociedad Concesionaria. c) Proyecto: Corresponde a la ejecución de los  
20 Servicios de: (i) Andariveles y pistas para la práctica de deportes de nieve y  
21 turismo relacionado con la montaña. (ii) Arriendo y/o venta de equipos de  
22 esquí, ropa e implementos de nieve. (iii) Servicios asociados a la escuela de  
23 esquí. (iv) Servicio de cafetería, restaurante, bar y eventos. (v) Promoción de  
24 eventos deportivos, culturales y de recreación organizados por los distintos  
25 organismos gubernamentales y privados. Asimismo, el Proyecto contempla la  
26 siguiente estructura de precios o tarifas por los servicios turísticos ofrecidos.  
27 Ticket dos mil trece :Temporada alta: Adulto día, veintiocho mil pesos; Adulto  
28 medio día, veintitrés mil pesos; Menor día, veintidós mil pesos; Menor medio  
29 día, diecisiete mil pesos; Senior día, catorce mil pesos; Senior medio día, trece  
30 mil pesos; Juncalillo (una vez), ocho mil pesos; Temporada baja: Adulto día, ✓



1 veintidós mil pesos; Adulto medio día, dieciocho mil pesos; Menor día,  
2 dieciocho mil pesos; Menor medio día, catorce mil pesos; Senior día, doce mil  
3 pesos; Senior medio día, nueve mil pesos; Juncalillo (una vez), ocho mil  
4 pesos.- d) Concesión: Es el derecho que por el presente Contrato se otorga al  
5 Concesionario para que desarrolle, administre y/o explote el inmueble fiscal  
6 objeto del Contrato, de acuerdo a lo estipulado en el presente instrumento. e)  
7 Garantías: corresponden a las Garantías establecidas en la cláusula décima  
8 primera del presente Contrato de Concesión. f) MBN o Ministerio: Es el  
9 Ministerio de Bienes Nacionales. g) Partes: Significará el MBN y la Sociedad  
10 Concesionaria. h) Peso: Significa la moneda de curso legal vigente en la  
11 República de Chile. i) Seremía: Secretaría Regional Ministerial de Bienes  
12 Nacionales de la Araucanía j) Renta: Suma que deberá pagar el Concesionario  
13 al MBN por el periodo de la Concesión otorgada. k) Unidad de Fomento o U.F.:  
14 Corresponde a la unidad de reajustabilidad fijada por el Banco Central de  
15 Chile, la que es publicada mensualmente por dicha entidad en el Diario Oficial,  
16 o la unidad que la sustituya o reemplace. En el evento que termine la Unidad  
17 de Fomento y esta no sea reemplazada, sustitutivamente se aplicará la  
18 variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor (IPC) entre el  
19 último día del segundo mes anterior al que dejare de existir la Unidad de  
20 Fomento, y el último día del segundo mes anterior al de la fecha de pago,  
21 siendo la base sobre la cual se aplicará esta variación, el valor en Pesos de la  
22 Unidad de Fomento del último día del mes anterior al que dejare de existir ésta  
23 última. **TERCERO: INTERPRETACIÓN.**- Para todos los propósitos de este  
24 Contrato, excepto para los casos expresamente previstos en este mismo  
25 documento, se entenderá que: **Tres.Uno.**- Los términos definidos en este  
26 Contrato, para cuyos efectos la utilización de letras mayúsculas se aplica  
27 como un criterio de distinción, tienen el significado que se les ha otorgado en  
28 este documento e incluyen el plural y singular, y viceversa; **Tres.Dos.**- Las  
29 palabras que tengan género, incluyen ambos géneros; **Tres.Tres.**- A menos  
30 que se señale de otro modo, todas las referencias a este Contrato y las

2



1 expresiones "por este medio", "por el presente", "aquí", "aquí suscrito" y otras  
2 similares se refieren a este Contrato como un todo y no a algún artículo, anexo  
3 u otra subdivisión del mismo Contrato; **Tres.Cuatro.-** Cualquier referencia a

4 "incluye" o "incluyendo" significará "incluyendo, pero no limitado a", y;

5 **Tres.Cinco.-** Cualquier referencia a contratos o acuerdos, incluyendo este

6 Contrato, significará tal acuerdo o contrato con todos sus anexos y apéndices,

7 así como sus enmiendas, modificaciones, y complementaciones futuras.

8 **CUARTO: DOCUMENTOS DEL CONTRATO.- Cuatro.Uno.-** la Sociedad

9 Concesionaria se compromete a dar cumplimiento a sus obligaciones en la

10 forma que se especifica en el presente Contrato de acuerdo a las actividades o

11 tareas que en él se definen, cuyo alcance y definición se establecen en el

12 presente instrumento y en los documentos complementarios que se indican a

13 continuación: a) Anexos. b) Propuesta de la Sociedad Concesionaria.

14 **Cuatro.Dos.-** Los documentos singularizados precedentemente, debidamente

15 firmados por las partes, se incorporan al presente Contrato, formando parte

16 del mismo para todos los efectos legales y contractuales a que haya lugar.

17 **Cuatro.Tres.-** En caso de discrepancia, contradicción o inconsistencia del

18 Contrato y sus demás documentos complementarios, las partes darán

19 preeminencia a las estipulaciones contenidas en el Contrato, dándole a éstas

20 la interpretación que más favorezca a la plena y cabal ejecución del encargo

21 objeto de este instrumento, dentro de los marcos de la Propuesta de la

22 Sociedad Concesionaria, y sin costos adicionales para el MBN. Luego, entre

23 sus anexos, prevalecerán entre sí de acuerdo al orden establecido

24 precedentemente. **QUINTO: SINGULARIZACIÓN DEL INMUEBLE FISCAL.**

25 **Cinco.Uno.-** El Fisco de Chile - MBN es dueño del inmueble ubicado en el

26 Sector Molco-Correntoso del Parque Nacional Villarrica, emplazado en la

27 comuna de Pucón, Región de la Araucanía; amparado por la inscripción global

28 que rola a fojas mil ciento treinta y siete vuelta número ochocientos noventa en

29 el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pucón,

30 correspondiente al año dos mil diez, que tiene una superficie de dos mil



1 sesenta y ocho hectáreas, según consta en el plano número ~~zero~~ nueve uno  
2 uno cinco guión cuatro tres dos guión C.R., del Ministerio de Bienes  
3 Nacionales agregado bajo los números seiscientos ochenta y ocho y  
4 seiscientos ochenta y nueve al Registro de Documentos de Propiedad del año  
5 dos mil diez, en el Conservador de Bienes Raíces citado, cuyos deslindes  
6 según su título son: **NORTE:** con el Parque Nacional Villarrica, separado por  
7 una línea recta imaginaria, desde el nacimiento del Brazo Sur del Estero  
8 Zanjón Seco, coordenada U.T.M. número Uno setecientos sesenta y dos mil  
9 seiscientos ochenta y tres coma cincuenta y siete cinco millones seiscientos  
10 treinta y seis mil quinientos treinta y cinco coma cero cero, hasta el fin del  
11 lindero Oeste de la propiedad de Carlos Torres Fuschlocher, en la coordenada  
12 U.T.M. número Dos setecientos sesenta y cuatro mil ochocientos sesenta y  
13 nueve coma cero cero cinco millones seiscientos treinta y seis mil  
14 trescientos cuarenta y uno coma cincuenta y dos, con la propiedad de Carlos  
15 Torres Fuschlocher rol número ciento doce raya doce, con el Arroyo Cazador,  
16 con la propiedad de la sucesión de Alex Negron Seisdodos Rol número ciento  
17 doce raya nueve Nuevamente con la propiedad de Carlos Torres Fuschlocher.  
18 **ESTE:** con el rio Correntoso desde el fin del lindero Sur de la propiedad de  
19 Carlos Torres Fuschlocher, hasta su nacimiento en la coordenada U.T.M.  
20 número Tres setecientos sesenta y cinco mil trescientos diez coma cincuenta  
21 cinco millones seiscientos treinta y cinco mil setenta y cinco coma cincuenta,  
22 Con el Parque Nacional Villarrica, separado por una línea recta imaginaria que  
23 une el nacimiento del Rio Correntoso, en la coordenada U.T.M. número Tres  
24 setecientos sesenta y cinco mil trescientos diez coma cincuenta cinco  
25 millones seiscientos treinta y cinco mil setenta y cinco coma cincuenta y la  
26 cima del Volcán Villarrica, en la coordenada U.T.M. número Cuatro setecientos  
27 sesenta y tres mil seiscientos ochenta coma sesenta y nueve cinco millones  
28 seiscientos treinta y dos mil cuatrocientos noventa y tres coma cero cero;  
29 **SUR:** Con el Parque Nacional Villarrica separado por el límite Regional entre  
30 la cima del Volcán Villarrica y el lindero Este de la propiedad de Lorenzo ✓

4000

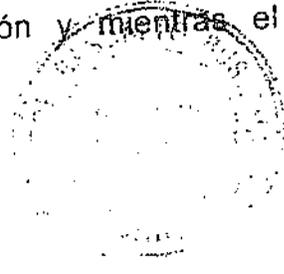


1 Weber Shiling, en la coordenada U.T.M. número Cinco setecientos sesenta  
2 mil cuatrocientos veinticinco coma dieciséis cinco millones seiscientos treinta  
3 y tres mil trescientos cuarenta coma cincuenta y uno; **ESTE:** Con la propiedad  
4 de Lorenzo Weber Shiling, rol número ciento quince raya diecisiete, desde la  
5 coordenada U.T.M. número Cinco setecientos sesenta mil cuatrocientos  
6 veinticinco coma dieciséis cinco millones seiscientos treinta y tres mil  
7 trescientos cuarenta coma cincuenta y uno hasta el Rio Molco, en la  
8 coordenada U.T.M. número Seis setecientos sesenta mil doscientos noventa y  
9 uno coma sesenta y siete cinco millones seiscientos treinta y cuatro mil  
10 setecientos treinta coma cero cero hasta el lindero Este de la propiedad de ✓  
11 Oscar Morales Retamal, con la propiedad de Oscar Morales Retamal rol  
12 número mil ciento quince raya quince. Con el Zanjón del Correntoso, hasta la  
13 coordenada U.T.M. número Siete setecientos sesenta y un mil doscientos  
14 quince coma setenta cinco millones seiscientos treinta y cinco mil setenta y  
15 nueve coma cero cero. Con la propiedad de Luis Alarcón y otros, rol número  
16 ciento quince raya cero cero cinco, entre El Zanjón del Correntoso en la  
17 coordenada UTM número Siete setecientos sesenta y un mil doscientos  
18 quince coma setenta cinco millones seiscientos treinta y cinco mil setenta y  
19 nueve coma cero cero y el nacimiento del Brazo Sur del Estero Zanjón Seco,  
20 en la coordenada U.T.M. número Uno setecientos sesenta y dos mil ✓  
21 seiscientos ochenta y tres coma cincuenta y siete cinco millones seiscientos  
22 treinta y seis mil quinientos treinta y cinco coma cero cero. **Cinco.Dos.-** Al  
23 Interior Parque Nacional Villarrica se encuentra situado el terreno objeto de la  
24 presente concesión, en adelante el "Inmueble" denominado "Centro de Ski  
25 Pucón" formado por los Lotes R-diez y R-siete B, ubicados en el Sector  
26 Rucapillán. El Inmueble en total tiene una superficie de doscientos nueve  
27 coma noventa y ocho hectáreas y se encuentra ubicado en el cono del volcán ✓  
28 Villarrica, con los siguientes deslindes conforme a los planos y coordenadas  
29 UTM que se acompañan en el Anexo. LOTE R-diez -SUPERFICIE: cinco coma  
30 ochenta y dos hectáreas. PLANO: cero nueve uno uno cinco guión nueve



1 cuatro nueve nueve guión C.R. -NORTE: Rol ciento quince guión cinco en  
2 línea quebrada; ESTE :Parque Nacional Villarrica Lote R-siete; SUR: Parque  
3 Nacional Villarrica Lote R-siete en línea quebrada; y, OESTE: Parque Nacional  
4 Villarrica Lote R-siete en línea quebrada. LOTE R-SIETE B-SUPERFICIE:  
5 doscientas cuatro coma dieciséis hectáreas. PLANO: cero nueve uno uno  
6 cinco guión nueve cinco seis cuatro guión C.R. NORTE: Luis Alarcón Fuentes y  
7 Otros, en trazo vértices V ocho-V nueve; Lote R-diez del Parque Nacional  
8 Villarrica en trazo vértices V nueve-V diez; línea sinuosa entre vértices V diez  
9 y V once y trazo vértices V once-V doce; Luis Alarcón Fuentes y Otros, en  
10 línea sinuosa entre vértices V doce-V uno, y Parque Nacional Villarrica en  
11 trazos vértices V uno-V dos Lote R- siete A, del Parque Nacional Villarrica en  
12 trazo vértices V dos-V tres y V tres-V cuatro; ESTE: Lote R- siete A del Parque  
13 Nacional Villarrica en trazos vértices V cuatro-V cinco; SUR: Lote R- siete A  
14 del Parque Nacional Villarrica en línea quebrada de dos parcialidades en  
15 trazos vértices V cinco-V seis y V seis-V siete; y, OESTE: Parque Nacional  
16 Villarrica en línea sinuosa vértices V siete-V ocho. Se deja constancia que los  
17 Cuadros de Coordenadas U.T.M. señalados en los planos mencionados,  
18 forman parte integrante del presente contrato. **SEXTO: OBJETO DEL**  
19 **CONTRATO.- Seis.Uno.-** En virtud de lo dispuesto en el artículo cincuenta y  
20 nueve, inciso tercero del Decreto Ley, y a los artículos diecinueve y veintiuno  
21 de Ley de Turismo y en especial; a que el plazo del Convenio de Concesión ha  
22 expirado, en este acto y por el presente instrumento el Ministerio de Bienes  
23 Nacionales viene en otorgar a la Concesionaria una concesión onerosa sobre  
24 el Inmueble singularizado en el numeral **Cinco.Dos** precedente, para el  
25 desarrollo del Proyecto. Se deja expresa constancia que la presente concesión  
26 onerosa directa se fundamenta, en que la Sociedad Concesionaria ejecutará  
27 en el Centro de Ski Pucón, el Proyecto durante el plazo de vigencia  
28 establecido en el presente Contrato, mientras el Ministerio de Bienes  
29 Nacionales implementa las bases para la licitación pública del Inmueble objeto  
30 del presente instrumento. Durante la presente concesión y mientras el

*[Handwritten signature]*

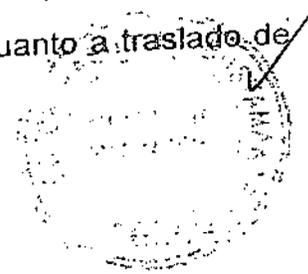


1 Ministerio de Bienes Nacionales prepara la licitación pública antes  
2 mencionada, la sociedad concesionaria se obliga a operar el proyecto  
3 denominado "Centro de Ski Pucón", siendo responsable de su funcionamiento,  
4 suministro de recursos, instalación de equipos, ejecución de las obras y  
5 obtención de los permisos necesarios, así como operar, mantener y explotar  
6 las instalaciones durante todo el plazo de la concesión en conformidad con lo  
7 establecido en el presente contrato. El proyecto considera los siguientes  
8 servicios: a) Andariveles y pistas para la práctica de deportes de nieve y  
9 turismo relacionado con la montaña; b) Arriendo y/o venta de equipos de  
10 esquí, ropa e implementos de nieve. c) Servicios asociados a la escuela de  
11 esquí; d) Servicios de cafetería, restaurante, bar y eventos; e) Promoción de  
12 eventos deportivos, culturales y de recreación organizados por los distintos  
13 organismos gubernamentales y privados. El proyecto contempla una  
14 estructura de precios o tarifas por los servicios turísticos ofrecidos, que se  
15 detallan en la cláusula segunda del presente contrato. **Seis.Dos.-** En la  
16 referida futura licitación pública de las áreas de desarrollo turístico del Parque  
17 Nacional Villarrica, mediante concesión de largo plazo, el Ministerio de Bienes  
18 Nacionales incorporará a las Bases una cláusula que obligue al futuro  
19 concesionario a realizar un pago a OPERACIONES TURISTICAS S.A. por las  
20 inversiones ejecutadas con anterioridad al año dos mil trece, que tuvieron por  
21 objeto mejorar los estándares de calidad y seguridad del Centro de Ski, y que  
22 se encuentran detalladas en los Anexos tres y cuatro que forman parte del  
23 Convenio suscrito por OPERACIONES TURISTICAS S.A. con la  
24 CORPORACIÓN NACIONAL FORESTAL(CONAF), con fecha dieciocho de  
25 febrero de dos mil diez, ante el Notario Público de Santiago don Pablo  
26 Gonzalez Caamaño. La determinación del monto de las inversiones ya  
27 realizadas por OPERACIONES TURISTICAS S.A, será efectuada por la  
28 Corporación Nacional Forestal en conjunto con Operaciones Turísticas S.A, a  
29 un precio que será calculado como el máximo entre el valor de mercado y el  
30 valor libro de cada artículo, de conformidad a lo pactado en el mencionado



1 Convenio, y que será agregado a las respectivas Bases de Licitación.  
2 Adicionalmente a lo anterior, las mencionadas Bases de Licitación Pública  
3 comprenderán las cláusulas correspondientes para que el futuro adjudicatario  
4 de la concesión, pague a Operaciones Turísticas S.A, aquellas inversiones  
5 que se ejecuten durante el año dos mil trece que digan únicamente relación  
6 con el soterramiento de cables de alta tensión dentro del Centro de Ski Pucón,  
7 las cuales resultan necesarias para la seguridad del Centro de Ski, y que no  
8 superan la cantidad de quince millones de pesos. La concesionaria informará  
9 al Ministerio de Bienes Nacionales el costo que tiene el referido soterramiento  
10 a más tardar el día veinte de julio de dos mil trece. Los equipos, infraestructura  
11 y mejoras que introduzca o instale la sociedad concesionaria; o los nuevos  
12 elementos que incorpore para su mantenimiento, pertenecerán exclusivamente  
13 a la sociedad concesionaria y podrá retirarlas del inmueble, siempre y cuando  
14 no ocasione detrimento al inmueble o sus instalaciones. En caso contrario,  
15 pasarán a dominio del Ministerio de Bienes Nacionales de pleno derecho, sin  
16 derecho a pago alguno. Quedan exceptuados de lo anterior aquellos bienes  
17 que están incluidos dentro de las inversiones que deberán ser reembolsadas a  
18 Operaciones Turísticas S.A por el nuevo adjudicatario. **Seis.Tres.-** La  
19 Concesionaria declara que acepta en todas sus partes los términos de la  
20 presente Concesión y los establecidos en el Decreto Autorizatorio, a fin de  
21 ejecutar y desarrollar el Proyecto, de acuerdo a los plazos establecidos en el  
22 presente Contrato. **SÉPTIMO: OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO.-**  
23 Además de las obligaciones contenidas en el Decreto Ley y Ley de Turismo, la  
24 Sociedad Concesionara se obliga a lo siguiente: **Siete.Uno.-** Liberación de  
25 pago al acceso y transporte. La Concesionaria liberará de pago al acceso y  
26 transporte dentro del Inmueble en las siguientes circunstancias: (a) Uso  
27 gratuito de andariveles para guardaparques y personal de la Corporación  
28 Nacional Forestal (CONAF), residentes en el Parque Nacional Villarrica,  
29 quienes deberán acreditar tal condición. (b) Dentro de sus posibilidades, la  
30 Concesionaria colaborará con las labores de CONAF en cuanto a traslado de

2013



1 materiales y equipamiento utilizado como parte de la operación normal de esta  
2 última. (c) Exención, entre lunes y jueves, del pago al terreno esquiable y sus  
3 instalaciones exclusivamente para escuelas de montaña y esquí que formen  
4 parte de programas formales de trabajo de los municipios de Villarrica y/o  
5 Pucón, para el estímulo a los deportes de invierno y actividades de montaña.  
6 Se deja constancia que en ningún caso el número total de beneficiarios de  
7 esta exención, podrá superar las cincuenta personas a la semana durante una  
8 temporada. (d) Exención de pago al terreno esquiable y sus instalaciones para  
9 programas sociales con personas de tercera edad, discapacitados y otras  
10 categorías, como parte de programas formales de trabajo de los municipios de  
11 Villarrica y Pucón. Sin perjuicio de lo anterior, en ningún caso el número total  
12 de beneficiarios podrá superar las cincuenta personas a la semana durante  
13 una temporada. **Siete.Dos.- Seguridad.-** (a) La Concesionaria estará obligada  
14 a velar por la seguridad al interior del recinto, informando, recomendando y  
15 supervisando a sus usuarios o visitantes respecto del uso de elementos  
16 necesarios para su seguridad y comodidad, eximiendo al Ministerio de Bienes  
17 Nacionales y a CONAF de toda responsabilidad en accidentes o incidentes  
18 que eventualmente ocurran en el desarrollo de sus actividades al interior del  
19 Inmueble. (b) La Concesionaria informará a sus usuarios de la existencia de  
20 Libros de Guardia en las distintas Oficinas de CONAF ubicadas dentro del  
21 Parque, para Sugerencias y reclamos. De la misma forma, informará que la  
22 Concesionaria mantiene en sus oficinas Libros de Sugerencia y Reclamos a su  
23 disposición. (c) La Concesionaria no podrá abrir accesos ni establecer  
24 asentamientos distintos a los ya existentes en el Inmueble, sin la autorización  
25 escrita del Ministerio de Bienes Nacionales. (d) La Concesionaria deberá  
26 instruir a su personal y a los usuarios de la concesión, acerca de la prohibición  
27 del uso del fuego en el Parque Nacional Villarrica y asume las eventuales  
28 responsabilidades que le pudieren caber en caso de los daños materiales y  
29 ambientales a causa de cualquier incendio forestal, ocasionado en forma  
30 directa o indirecta por el ejercicio de la Concesión. (e) La Concesionaria



1 deberá informar al Ministerio de Bienes Nacionales y a CONAF, acerca de  
2 acciones detectadas en el área de realización de sus actividades, que  
3 signifiquen deterioro o menoscabo para el Parque Nacional Villarrica. (f)  
4 Deberá dar las facilidades para que CONAF, a su cargo, instale señalética,  
5 caseta de control y otras construcciones que tengan por objeto cumplir con los  
6 objetivos de manejo del Parque Nacional Villarrica, en la medida de que estos  
7 elementos no interfieran con la operación del Centro de Ski. **Siete.Tres.-**  
8 **Cumplimiento de Normativas y Permisos.-** (a) La Concesionaria deberá  
9 respetar y cumplir las normas legales relacionadas con el Sistema Institucional  
10 para el Desarrollo del Turismo, establecido en la Ley N° veinte mil  
11 cuatrocientos veintitrés. Asimismo, deberá cumplir los reglamentos y  
12 ordenanzas que rigen las explotaciones de servicios turísticos y recreativos,  
13 como también con las normas, tributaria, municipal, sanitaria, de previsión y  
14 seguridad social, laboral y antidiscriminatorias; debiendo permitir en este  
15 último caso, el acceso a cualquier tipo de clientes sin diferencias arbitrarias.  
16 (b) La Concesionaria deberá, si fuese pertinente, solicitar y obtener en forma  
17 complementaria las autorizaciones de otros servicios relacionados con la  
18 materia de este convenio, así como los permisos que se requieran para poder  
19 realizar sus actividades. Deberá asimismo, respetar el cumplimiento de los  
20 objetivos, zonificación y normativas establecidos en el plan de manejo del  
21 Parque Nacional Villarrica. (c) La Concesionaria y su personal deberán cumplir  
22 estrictamente todas las disposiciones legales sobre higiene y seguridad.  
23 **Siete.Cuatro.-** Obligaciones de carácter ambiental.- (a) Durante la vigencia del  
24 Contrato la Sociedad Concesionaria deberá cumplir con toda la normativa  
25 vigente, en especial, con la normativa que rige las zonas fronterizas en los  
26 casos en que el inmueble se encuentre emplazado en ellas y con la Ley de  
27 Bases Generales del Medio Ambiente número diecinueve mil trescientos y su  
28 Reglamento. Asimismo, tiene la obligación de obtener todos los permisos y  
29 autorizaciones sectoriales que, conforme a la legislación vigente, sean  
30 necesarios para el desarrollo del Proyecto, considerando que de acuerdo a lo

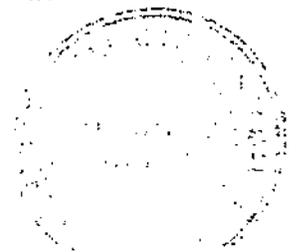
Handwritten signature and a circular notary seal.

1 dispuesto en el artículo sesenta del Decreto Ley, cuando las leyes y  
2 reglamentos exijan como requisito ser propietario del terreno en que recae la  
3 Concesión, la Sociedad Concesionaria podrá solicitar todos los permisos y  
4 aprobaciones que se requieran para realizar en el bien Inmueble concesionado  
5 las inversiones necesarias para el cumplimiento del Proyecto. (b) El terreno  
6 objeto de esta Concesión continuará sometido a las normas de manejo del  
7 Parque Nacional Villarrica, a las normas legales y otras que afecten a éste, y a  
8 la supervisión y control general del Ministerio de Bienes Nacionales y de  
9 CONAF, a través de sus técnicos y profesionales, a los que la Concesionaria  
10 deberá dar todo tipo de facilidades para el desempeño de sus funciones. (c)  
11 En el desarrollo de las actividades turísticas en el área concesionada, se  
12 deben considerar y aplicar las restricciones de uso asociado a las normas de  
13 manejo del Parque Nacional Villarrica e informar a los visitantes de su  
14 permanencia en un Parque Nacional. Siete.Cuatro.Uno.- En particular, deberá  
15 cumplir las siguientes exigencias ambientales: (a) Deberá cautelar el medio  
16 ambiente, evitar trastornos visuales o contaminación y proteger la flora y la  
17 fauna locales. Asimismo, respetar el Plan de Manejo del Parque Nacional  
18 Villarrica. (b) Prohibición de almacenaje de desechos de instalaciones en el  
19 área concesionada, ni en los terrenos del Parque Nacional Villarrica. (c) Retiro  
20 eficiente en cuanto a periodicidad y volumen de la basura originada dentro del  
21 dominio esquiable por la operación del Centro de Ski. (d) De acuerdo a las  
22 posibilidades e infraestructura existente, deberá garantizar un manejo  
23 adecuado de combustibles en cuanto a almacenaje y distribución,  
24 especialmente en lo relacionado a posibles derrames en zonas de carga y  
25 descarga. e) Prohibición de cortar vegetación de cualquier tipo (arbórea,  
26 herbácea y arbustiva), salvo autorización fundada de CONAF de acuerdo a la  
27 legislación vigente. (f) Prohibición del ingreso de vehículos de tracción en el  
28 área de Concesión, excepto en los caminos y estacionamientos establecidos y  
29 definidos por la Concesión. Sin perjuicio de lo anterior, el Concesionario estará  
30 autorizado para ingresar vehículos propios o de terceros, al área de la



1 Concesión, cuando ello fuere necesario para dar continuidad y operatividad al  
2 centro de Ski Pucón. Con todo, el Concesionario deberá siempre velar por el  
3 cuidado del medio ambiente. (g) Le estará prohibido al Concesionario  
4 promover o ejecutar actividades que sean contrarias a los objetivos de los  
5 Parques Nacionales; mantener dentro del área objeto de concesión animales  
6 domésticos, mascotas y animales vivos para su posterior sacrificio y consumo  
7 o venta, en todo caso se exceptúan aquellos animales que sirvan para el  
8 salvataje de montaña. **Siete.Cinco.-** Obligación de notificar al Ministerio de  
9 Bienes Nacionales.- El Concesionario se obliga a dar inmediata notificación  
10 escrita al MBN de: (a) El comienzo de cualquier disputa o proceso con  
11 cualquier autoridad gubernamental en relación al inmueble o terreno  
12 concesionado; (b) Cualquier litigio o reclamo, disputas o acciones, que se  
13 entablen con relación al inmueble o terreno concesionado y los derechos que  
14 el Fisco tiene sobre el mismo; (c) La ocurrencia de cualquier incidente o  
15 situación que afecte o pudiera afectar la capacidad del Concesionario para  
16 operar y mantener el inmueble objeto de este Contrato; (d) La ocurrencia de  
17 cualquier hecho o circunstancia que haga imposible, para el Concesionario, el  
18 cumplimiento de las obligaciones que le impone el presente Contrato de  
19 Concesión. (e) La Sociedad Concesionaria, deberá entregar semestralmente,  
20 durante todo el período de la concesión una "Declaración Jurada de Uso",  
21 cuyo formulario será entregado por la Seremía y a través de la cual informará  
22 al Ministerio de Bienes Nacionales sobre el estado y uso del Inmueble  
23 asignado. **Siete.Seis.-** El Ministerio de Bienes Nacionales se reserva el  
24 derecho de verificar el estricto cumplimiento de estas obligaciones, sin que  
25 sobre este particular el Ministerio asuma ninguna responsabilidad u obligación  
26 por el estado y uso del inmueble asignado. **OCTAVO: CONTRATOS DE**  
27 **PRESTACIÓN DE SERVICIOS Y OBLIGACIONES LABORALES DEL**  
28 **CONCESIONARIO.- Ocho.Uno.-** La Sociedad Concesionaria podrá celebrar  
29 los contratos de prestación de servicios que estime pertinentes para la  
30 ejecución del Proyecto, en cuyo caso se mantendrán inalteradas las

1000



1 obligaciones asumidas por la Sociedad Concesionaria, sin perjuicio de su  
2 obligación de incluir en los contratos que celebre con los prestadores de  
3 servicios, aquellas obligaciones ambientales que la Sociedad Concesionaria  
4 asume según se detalla en la cláusula Siete.Cuatro.Uno. del presente Contrato  
5 y en la medida que éstas fueran exigibles según la naturaleza del servicio  
6 contratado. En este contexto, el Concesionario podrá subcontratar los  
7 servicios que sean necesarios para ejecutar y desarrollar el Proyecto objeto  
8 del presente instrumento. **Ocho.Dos.-** Para todos los efectos legales, la  
9 Sociedad Concesionaria tendrá la responsabilidad total y exclusiva de su  
10 condición de empleador para sus trabajadores y por consiguiente, deberá dar  
11 cumplimiento a todas las disposiciones contenidas en el Código del Trabajo  
12 sobre accidentes del trabajo, medicina preventiva y curativa, como asimismo a  
13 las obligaciones tributarias, retenciones judiciales y demás obligaciones  
14 previsionales, laborales y asistenciales del personal. En virtud de lo anterior,  
15 se deja expresa constancia que el MBN no contrae vínculo de carácter laboral  
16 ni de ningún otro orden, respecto de los trabajadores de la Sociedad  
17 Concesionaria ni de sus subcontratistas. **NOVENO: PLAZO DE LA**  
18 **CONCESIÓN.-** La presente Concesión tendrá una vigencia que va desde la  
19 fecha de suscripción del presente contrato de concesión, hasta el treinta y uno  
20 de marzo de dos mil catorce. No obstante la restitución del inmueble al término  
21 del plazo antes señalado, el concesionario permitirá a partir del día quince de  
22 marzo de dos mil catorce, el ingreso al recinto materia de la concesión, al  
23 oferente que resulte adjudicatario en el proceso de licitación pública de  
24 concesión onerosa de largo plazo. Durante la segunda quincena del mes de  
25 marzo de dos mil catorce, la sociedad Operaciones Turísticas S.A, procederá  
26 a retirar los equipos, infraestructura y mejoras que haya realizado en el  
27 inmueble, que no ocasione detrimento al inmueble o sus instalaciones,  
28 exceptuando aquellas que se encuentren incluidas dentro de las inversiones  
29 que deberán ser reembolsadas a Operaciones Turísticas S.A. por el  
30 adjudicatario. En el evento que el MBN no haya efectuado la licitación pública



1 o bien se haya declarado desierta la realizada, las partes de común acuerdo  
2 podrán prorrogar la vigencia de la Concesión por un nuevo plazo que  
3 comprenderá desde el primero de abril del año dos mil catorce al treinta y uno  
4 de marzo del año dos mil quince. Para ello, se requerirá que la Sociedad  
5 Concesionaria envíe al MBN una carta manifestando su interés de continuar  
6 con la Concesión, con al menos cuarenta y cinco días de anticipación al  
7 término del plazo original o de cualquiera de las prórrogas. Recibida dicha  
8 comunicación, el MBN se reserva el derecho de aceptar la renovación o  
9 definitivamente terminar el Contrato, sin derecho a indemnización alguna para  
10 la Sociedad Concesionaria. En todo caso, el Contrato expirará por el simple  
11 transcurso del tiempo previsto originalmente, si llegase la fecha de terminación  
12 de la Concesión, sin que la Sociedad Concesionaria hubiese solicitado una  
13 prórroga formalmente y dentro del plazo señalado, o el MBN por razones de  
14 política ministerial estime conveniente su no renovación. Se deja  
15 expresamente establecido que el hecho de la renovación de la vigencia de la  
16 Concesión, o bien la situación de la no renovación y por ende de la  
17 terminación del presente Contrato de Concesión, no extingue el derecho del  
18 Concesionario para que, conforme se estipuló en la cláusula sexta, numeral  
19 Seis.Dos anterior, se incorpore en las bases de la futura licitación pública de  
20 las áreas de desarrollo turístico del Parque Nacional Villarrica, una cláusula  
21 que obligue al futuro concesionario a realizar un pago a Operaciones  
22 Turísticas S.A. por las inversiones ejecutadas y que se encuentran detalladas  
23 en el Anexo tres y cuatro del Convenio de Concesión, y en la cláusula sexta  
24 numero Seis.Dos precedente. **DÉCIMO: RENTA CONCESIONAL.- Diez.Uno.-**  
25 La Sociedad Concesionaria deberá pagar al Ministerio una renta por el periodo  
26 de la concesión, equivalente en moneda nacional, a cuatrocientas setenta y  
27 ocho coma ochenta y cinco Unidades de Fomento. La renta será pagada al  
28 contado, en pesos, según la equivalencia de la Unidad de Fomento a la fecha  
29 de su pago efectivo y deberá pagarse en nueve cuotas mensuales de  
30 cincuenta y tres coma dos mil cincuenta y cinco Unidades de Fomento cada

10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

1 una. El pago de la primera cuota se efectúa con esta fecha mediante depósito  
2 en cuenta corriente de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales  
3 de la Región de la Araucanía, según comprobante que se inserta al final de  
4 este instrumento. Las siguientes cuotas se pagarán dentro de los diez  
5 primeros días de cada periodo de pago, haciéndose efectiva la primera de  
6 ellas, al mes siguiente a la fecha de suscripción del presente contrato.

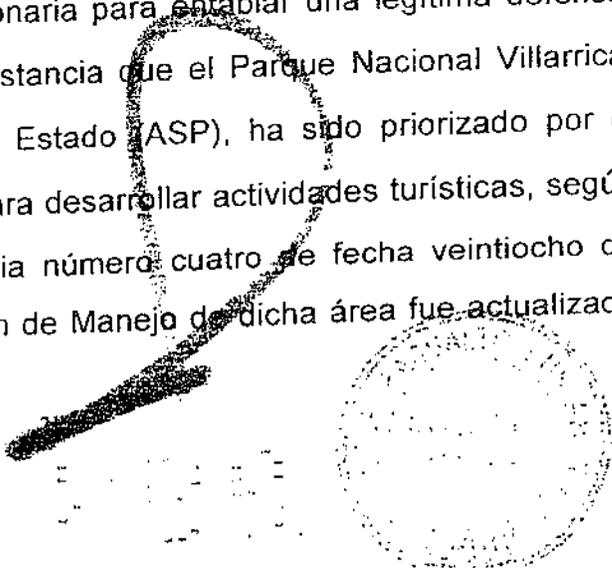
7 **Diez.Dos.** El incumplimiento del pago oportuno de las cuotas de la renta  
8 constituye causal de incumplimiento grave de las obligaciones de la Sociedad  
9 Concesionaria. No obstante lo anterior, el Concesionario podrá subsanar tal  
10 incumplimiento dentro de los diez días siguientes al vencimiento de cada  
11 periodo de pago; atraso que dará derecho al MBN para cobrar una multa  
12 equivalente al cero coma cinco por ciento de la renta concesional por cada día  
13 de atraso durante todo dicho período. **Diez.Tres.-** Sin perjuicio de lo anterior,  
14 y en virtud de lo establecido en el numeral Dos del artículo sesenta y dos c)

15 del Decreto Ley mil novecientos treinta y nueve de mil novecientos setenta y  
16 siete, las partes de común acuerdo vienen en convenir que en caso de no  
17 pago de la renta concesional dentro del plazo estipulado o dentro del plazo de  
18 subsanación antes señalado, se producirá el término automático y de pleno  
19 derecho a la concesión, sin necesidad de solicitar la constitución del Tribunal  
20 Arbitral, debiendo restituirse el inmueble fiscal de acuerdo a lo dispuesto en el  
21 décimo octavo. **DÉCIMO PRIMERO: GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO**

22 **DEL CONTRATO.- Once.Uno.-** La Sociedad Concesionaria a fin de garantizar  
23 el fiel y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que  
24 para ella emanan del Contrato de Concesión ha hecho entrega en la  
25 Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de la  
26 Araucanía, de una Boleta de Garantía Bancaria, irrevocable, incondicional  
27 pagadera a la vista número cero cero dos cuatro cinco ocho cero de fecha  
28 ocho de julio de dos mil trece, tomada por la Sociedad Concesionaria a  
29 nombre de Seremi Bienes Nacionales IX Región Rut: sesenta y un millones  
30 cuatrocientos dos mil dieciocho raya cero, en el Banco Crédito e Inversiones,



1 Sucursal Pucón, por la cantidad de noventa y cinco con ~~la~~ <sup>Boleta</sup> y siete  
2 unidades de fomento, equivalente al veinte por ciento del valor del contrato, ✓  
3 con fecha de vencimiento el día treinta de mayo de dos mil catorce, renovable  
4 por un plazo de sesenta días adicionales a sola solicitud del MBN. El  
5 documento de garantía será restituido a la Sociedad Concesionaria, dentro del ✓  
6 plazo de diez días hábiles desde que haya expirado la Concesión y a  
7 requerimiento de la Sociedad Concesionaria. **Once.Dos.-** En el caso de existir  
8 prórrogas, será responsabilidad del Concesionario mantener vigente la  
9 garantía en los términos señalados en el número dieciséis del Decreto Exento ✓  
10 número ochocientos doce de veintisiete de junio de dos mil trece. **Once.Tres.-**  
11 El MBN tendrá derecho a hacer efectiva la garantía antes señalada,  
12 debidamente acreditada por el Tribunal Arbitral establecido en el presente  
13 Contrato, sin derecho a reembolso alguno y sin perjuicio de la aplicación y  
14 cobro de las multas devengadas y la eventual terminación del Contrato. De  
15 igual forma, el Ministerio está facultado para hacer uso de esta garantía, si no  
16 tuviere en su poder otros haberes de la Sociedad Concesionaria suficientes ✓  
17 para pagar, hacer provisiones o reembolsarse, por cualquier concepto  
18 relacionado con el Contrato, como por ejemplo: multas contractuales, daños a  
19 la propiedad del Fisco o de terceros a causa de acciones u omisiones de la  
20 Sociedad Concesionaria, sus contratistas o subcontratistas, siempre que ello ✓  
21 fuese declarado por sentencia del Tribunal Arbitral establecido en este  
22 Contrato. **Once.Cuatro.-** La ejecución de la Boleta de Garantía no  
23 obstaculizará el ejercicio de todas las acciones destinadas a obtener la  
24 indemnización de perjuicios y/o terminación del Contrato; y por cierto no ✓  
25 extingue el derecho de la Concesionaria para entablar una legítima defensa.  
26 **DECIMO SEGUNDO.-** Se deja constancia que el Parque Nacional Villarrica,  
27 como Área Silvestre Protegida del Estado (ASP), ha sido priorizado por el  
28 Comité de Ministros del Turismo, para desarrollar actividades turísticas, según  
29 consta en Acta de Sesión Ordinaria número cuatro de fecha veintiocho de ✓  
30 mayo de dos mil doce y que el Plan de Manejo de dicha área fue actualizado



1 por la Corporación Nacional Forestal, según consta en la Resolución número  
2 ciento treinta y cuatro/dos mil trece de fecha diecisiete de abril de dos mil  
3 trece. **DECIMO TERCERO: EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN.- Trece.Uno.-**

4 Sin perjuicio de las causales establecidas en el artículo sesenta y dos C) del  
5 Decreto Ley, se estipulan para este Contrato las siguientes causales de  
6 extinción de la Concesión: (a) Cumplimiento del Plazo: El Contrato se  
7 extinguirá por el cumplimiento del plazo señalado en la cláusula novena. La  
8 Sociedad Concesionaria, salvo en el caso contemplado para la renovación  
9 señalada en la cláusula Novena anterior, deberá en este caso retirar todos los  
10 activos de su propiedad, de acuerdo a lo establecido en su Plan de Abandono;  
11 si no lo hace, o lo hace parcialmente, el MBN podrá cobrar a la Sociedad  
12 Concesionaria el pago de los gastos que implique el retiro de dichos bienes.

13 (b) Mutuo acuerdo entre las Partes: Las partes podrán poner término al  
14 Contrato de común acuerdo en cualquier momento dentro del plazo  
15 contractual y en las condiciones que estimen convenientes. El MBN sólo podrá  
16 concurrir al acuerdo si los acreedores que tengan constituida a su favor la  
17 prenda establecida en la Ley número veinte mil ciento noventa consintieran en  
18 alzarla o aceptaren previamente y por escrito dicha extinción anticipada. (c)

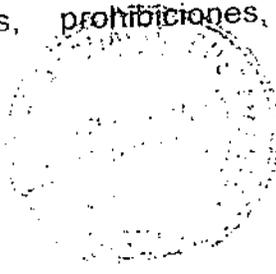
19 Ocurrencia de algún hecho o circunstancia que haga imposible usar o gozar  
20 del bien para el objeto o destino de la Concesión. (d) Incumplimiento grave de

21 las obligaciones del Concesionario: El Contrato terminará anticipadamente y  
22 en consecuencia la Concesión se extinguirá, en caso que la Sociedad  
23 Concesionaria incurra en incumplimiento grave de las obligaciones  
24 contempladas en el presente Contrato. Sin perjuicio de las multas que  
25 procedan, se considerarán causales de incumplimiento grave de las  
26 obligaciones de la Sociedad Concesionaria las siguientes, sin que éstas  
27 tengan el carácter de taxativas sino meramente enunciativas: i) No pago de la  
28 renta concesional. sin perjuicio de lo dispuesto en la clausula décima. ii) No  
29 pago oportuno de las multas aplicadas por el Ministerio. iii) No destinar el  
30 inmueble fiscal para el objeto exclusivo de la presente Concesión. iv) No



1 constitución o no renovación de las garantías en los plazos previstos en el  
2 presente Contrato; de la Boleta de Garantía original. v) Ceder la totalidad o  
3 parte del Contrato sin autorización del MBN; vi) La falta de veracidad en la  
4 información que deba proporcionar la Sociedad Concesionaria al MBN. vii)  
5 Que la Sociedad Concesionaria no cumpla o no ejecute cualquiera de las  
6 obligaciones estipuladas en el presente Contrato. **Trece.Dos.** - La declaración  
7 de incumplimiento grave de las obligaciones del Concesionario deberá  
8 solicitarse por el MBN al tribunal arbitral establecido en la cláusula vigésimo  
9 octava. Declarado el incumplimiento grave de las obligaciones del  
10 Concesionario por el tribunal arbitral, se extingue el derecho del primitivo  
11 Concesionario para explotar la Concesión y el Ministerio procederá a designar  
12 un interventor, que solo tendrá las facultades necesarias para velar por el  
13 cumplimiento del Contrato de Concesión, siéndole aplicables las normas del  
14 artículo doscientos, número uno al cinco de la Ley número dieciocho mil ciento  
15 setenta y cinco, sobre Quiebras. Este interventor responderá de culpa leve. El  
16 Ministerio deberá proceder, además, a licitar públicamente y en el plazo de  
17 ciento ochenta días corridos, contado desde la declaración, el Contrato de  
18 Concesión por el plazo que le reste. Las bases de la licitación deberán  
19 establecer los requisitos que habrá de cumplir la nueva concesionaria. Al  
20 asumir la nueva concesionaria, cesará en sus funciones el interventor que se  
21 haya designado. La declaración de incumplimiento grave de las obligaciones  
22 del Concesionario hará exigibles los créditos que se encuentren garantizados  
23 con la prenda que hubiere otorgado la Sociedad Concesionaria. Ellos se harán  
24 efectivos en el producto de la licitación con preferencia a cualquier otro  
25 crédito, siendo el remanente, si lo hubiere, de propiedad del primitivo  
26 Concesionario. **DÉCIMO CUARTO: ESTADO DEL INMUEBLE FISCAL.**  
27 **Catorce.Uno.** - El Inmueble objeto del Contrato se concede, como especie  
28 y cuerpo cierto, en el estado en que se encuentra y que es de conocimiento de  
29 la Sociedad Concesionaria, con todos sus derechos, usos, costumbres y  
30 servidumbres activas y pasivas, libre de hipotecas, prohibiciones,

2



1 interdicciones y litigios. **Catorce.Dos.**- Las partes dejan constancia en el Acta  
2 de entrega respectiva que forma parte del presente Contrato, el Anexo  
3 correspondiente que detallà los bienes que se encuentran actualmente en el  
4 Inmueble. **DÉCIMO QUINTO: FISCALIZACIÓN DEL PROYECTO POR**  
5 **PARTE DEL MBN.- Quince.Uno.**-Para los efectos de controlar el fiel  
6 cumplimiento del Contrato, el Ministerio de Bienes Nacionales podrá realizar  
7 las inspecciones que estime pertinentes con el objeto de velar por la correcta  
8 ejecución de las actividades que comprende el Proyecto. En las inspecciones  
9 podrá requerirse la participación de funcionarios o especialistas de otros  
10 servicios que se estime pertinente por el Ministerio de Bienes Nacionales, en  
11 atención a la especialidad y características de la fiscalización. **Quince.Dos.**- El  
12 Concesionario deberá dar todas las facilidades para el cumplimiento de esta  
13 obligación, debiendo entregar la totalidad de la información solicitada al MBN.  
14 **DÉCIMO SEXTO: CONSTANCIA.**- El MBN asume únicamente la obligación de  
15 garantizar su dominio exclusivo sobre el inmueble otorgado en concesión, y  
16 que nadie turbará la concesión de la Sociedad Concesionaria amparándose en  
17 la calidad de titular del dominio de dicho inmueble. **DÉCIMO SÉPTIMO:**  
18 **EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL FISCO.- Diecisiete.Uno.**- De  
19 acuerdo a lo establecido en el artículo sesenta y dos d), del Decreto Ley, el  
20 Fisco no responderá por los daños y perjuicios de cualquier naturaleza  
21 ocurridos dentro del dominio esquilable entregado en concesión, que con  
22 motivo de la ejecución de los servicios o su explotación y que ocasionaren a  
23 terceros después de haber sido celebrado el Contrato de Concesión, los que  
24 serán exclusivamente de cargo de la Sociedad Concesionaria.  
25 **Diecisiete.Dos.**- El Fisco no responderá por ocupaciones de ningún tipo,  
26 siendo de responsabilidad de la Sociedad Concesionaria su desocupación,  
27 renunciando desde ya, a cualquiera reclamación o acción en contra del Fisco  
28 por estas causas, salvo lo establecido en la cláusula décimo sexta del  
29 presente Contrato. **DÉCIMO OCTAVO: RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE**  
30 **CONCESIONADO.- Dieciocho.Uno.**- La Sociedad Concesionaria deberá



1 restituir el Inmueble otorgado en Concesión, al menos con un día de  
2 anticipación al término de ésta, cualquiera sea su causal de término. La  
3 Concesionaria deberá restituir el inmueble en las mismas condiciones en que  
4 lo ha recibido al inicio de la concesión, retirando cualquier construcción o  
5 elemento existente y dejando el terreno libre de escombros, todo ello de  
6 conformidad con la normativa entonces vigente. Para el caso que la Sociedad  
7 Concesionaria no retire todos los activos de su propiedad, el MBN podrá exigir  
8 el cumplimiento forzado de la obligación y/o podrá cobrar a la Sociedad  
9 Concesionaria el pago de los gastos que implique el retiro de dichos bienes,  
10 haciendo efectiva la Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato y/o disponer  
11 de cualquier forma de los activos de la Sociedad Concesionaria y/o declarar  
12 que estos activos han pasado a dominio del MBN de pleno derecho sin  
13 derecho a pago al Concesionario. **Dieciocho.Dos.**- En caso que el Contrato  
14 de Concesión termine por incumplimiento grave de las obligaciones del  
15 Concesionario, éste contara con un plazo de sesenta días a contar de la  
16 declaratoria de incumplimiento grave efectuada por el tribunal arbitral o del  
17 término automático del Contrato por no pago de la renta concesional, para  
18 proceder con el retiro de los activos; transcurrido el cual, el MBN procederá  
19 según lo antes señalado. **Dieciocho.Tres.**- Los equipos, infraestructura y  
20 mejoras que introduzca o instale la Sociedad Concesionaria; o los nuevos  
21 elementos que incorpore para su mantenimiento, pertenecerán exclusivamente  
22 a la Sociedad Concesionaria y podrá retirarlas del Inmueble, siempre y cuando  
23 no ocasione detrimento al Inmueble o sus instalaciones. En caso contrario,  
24 pasarán a dominio del MBN de pleno derecho, sin derecho a pago alguno.  
25 Quedan exceptuados de lo anterior aquellos bienes que a pesar de no poder  
26 ser retirados sin detrimento, están incluidos dentro de las inversiones que  
27 deberán ser reembolsadas a Operaciones Turísticas S.A. por el nuevo  
28 adjudicatario. **Dieciocho.Cuatro.**- Las partes acuerdan que el atraso en la  
29 restitución del Inmueble dará derecho al MBN para cobrar una multa en pesos  
30 equivalente a treinta Unidades de Fomento por cada día de retardo. **DÉCIMO**

MBN



1 **NOVENO: ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE.**- En virtud de los  
2 antecedentes expuestos en la cláusula primera precedente, se entenderá que  
3 la entrega material del Inmueble se ha efectuado en la misma fecha que se  
4 suscriba el presente Contrato. Sin perjuicio de lo anterior, se dejará constancia ✓  
5 mediante Acta de Entrega, firmada por un representante habilitado de la  
6 Sociedad Concesionaria y por un funcionario de la Seremía designado para  
7 estos fines. **VIGÉSIMO: PRENDA.- Veinte.Uno.**- De acuerdo a lo dispuesto  
8 al artículo seis de la Ley veinte mil ciento noventa, sobre Prenda sin  
9 Desplazamiento y Registro, se establece que podrá constituirse prenda sobre  
10 el derecho de Concesión onerosa sobre bienes fiscales constituido al amparo ✓  
11 del artículo sesenta y dos B del Decreto Ley, por lo cual la Sociedad  
12 Concesionaria podrá otorgar en garantía el derecho de Concesión que emane  
13 del Contrato de Concesión o los ingresos o los flujos futuros que provengan  
14 de la explotación de la Concesión, con el solo objeto de garantizar cualquier  
15 obligación que se derive directa o indirectamente de la ejecución del Proyecto.  
16 **Veinte.Dos.** En caso de constitución de prenda, ésta deberá inscribirse en el  
17 Registro de Prendas sin desplazamiento en conformidad a lo dispuesto en el  
18 Título IV del texto legal precitado; y además, deberá anotarse al margen de la ✓  
19 inscripción de la Concesión efectuada en el Registro de Hipotecas y  
20 Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces competente. **VIGÉSIMO**  
21 **PRIMERO: TRANSFERENCIA DEL CONTRATO.**- La Sociedad  
2 Concesionaria, podrá transferir la Concesión como un solo todo,  
3 comprendiendo todos los derechos y obligaciones que emanen del Contrato de  
4 Concesión, a una persona jurídica de nacionalidad chilena. El adquirente de la  
5 Concesión deberá cumplir todos los requisitos y condiciones exigidas al primer  
6 concesionario de acuerdo a lo exigido en el presente Contrato. El Ministerio de ✓  
7 Bienes Nacionales deberá autorizar la transferencia, para lo cual se limitará a  
8 certificar el cumplimiento de todos los requisitos por parte del adquirente,  
9 dentro de los cuarenta y cinco días siguientes a la recepción de la solicitud  
0 respectiva. Transcurrido este plazo sin que el Ministerio se pronuncie, la



1 transferencia se entenderá autorizada. VIGÉSIMO SEGUNDO:  
2 **DECLARACIONES.- Veintidos.Uno.-** La Sociedad Concesionaria declara  
3 expresamente que toda la información entregada al Ministerio, como  
4 asimismo, la que en el futuro le entregue con motivo del presente Contrato,  
5 son y serán fiel expresión de la verdad, estando en pleno conocimiento que si  
6 se comprobare falsedad de la información entregada por el Concesionario, o  
7 de la que en el futuro entregue, se harán efectivas las responsabilidades  
8 penales y civiles que en derecho correspondan, sin perjuicio de la posibilidad  
9 de poner término a la Concesión por incumplimiento grave de las obligaciones  
10 de la Sociedad Concesionaria. **Veintidos.Dos.-** El Concesionario desarrollará  
11 el Proyecto a que se obliga por el presente Contrato como una persona  
12 diligente y prudente, y en concordancia con las mejores prácticas y políticas  
13 de un gestor de este tipo de proyectos, respondiendo por tanto hasta la culpa  
14 leve. La Sociedad Concesionaria asume la total responsabilidad técnica,  
15 económica y financiera del emprendimiento y la totalidad de los riesgos  
16 asociados. **Veintidos.Tres-** La Sociedad Concesionaria es responsable del  
17 funcionamiento, financiamiento, suministro e instalación de equipos, ejecución  
18 de las obras y obtención de los permisos necesarios, así como operar,  
19 mantener y explotar las instalaciones durante todo el plazo de la Concesión en  
20 conformidad con lo establecido en el presente Contrato. **Veintidos.Cuatro.** La  
21 Sociedad Concesionaria asumirá plena responsabilidad por el terreno fiscal  
22 concesionado, velando por su cuidado durante todo el plazo de la Concesión.  
23 **Veintidos.Cinco.** La sociedad concesionaria deberá tomar todas las  
24 precauciones para evitar daños a terceros y al personal que trabaja en el  
25 Proyecto. Igualmente, deberá tomar todas las precauciones para evitar daños  
26 a otras propiedades fiscales o de terceros, al medio ambiente durante la  
27 construcción y explotación del Proyecto. La Sociedad Concesionaria  
28 responderá de todo daño, atribuible a su culpa leve, culpa grave o dolo, que  
29 con motivo de la ejecución del proyecto o de su explotación, se cause a  
30 terceros, al personal que trabaje o preste servicios en él y al medio ambiente.

1 **VIGÉSIMO TERCERO: NOTIFICACIONES.- Veintitres.Uno.-**Todas las

2 notificaciones, avisos, informes, instrucciones, renunciaciones, consentimientos u  
3 otras comunicaciones que se deban entregar en cumplimiento de este  
4 Contrato, serán en español, debiendo realizarse por carta certificada, la que se ✓

5 entenderá practicada desde el tercer día hábil siguiente a su recepción en la

6 oficina de correos correspondiente. **Veintitres.Dos.-**La Concesionaria deberá

7 siempre mantener inscrito, al margen de la inscripción del presente Contrato

8 de concesión en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, el domicilio ante ✓

9 el cual el Ministerio deberá enviar las notificaciones que correspondan de

10 conformidad con el contrato y el nombre del representante ante el cual deben

11 dirigirse dichas notificaciones. Este domicilio deberá estar emplazado en el

12 radio urbano de la misma comuna en la que se ubica la Seremía. **VIGÉSIMO**

13 **CUARTO: RESERVA DE ACCIONES.-** El Fisco-Ministerio de Bienes

14 Nacionales, se reserva la facultad de ejercer las acciones legales ✓

15 correspondientes, ante los organismos competentes, en caso de

16 incumplimiento por parte de la Sociedad Concesionaria a las obligaciones y

17 condiciones establecidas en el presente Contrato de Concesión. **VIGÉSIMO**

18 **QUINTO: ACUERDO INTEGRO.- Veinticinco.Uno.-** Las partes acuerdan que

19 el presente Contrato y sus documentos complementarios, constituye el

20 acuerdo íntegro entre las partes con respecto a las materias objeto de él, y no ✓

21 existe ninguna interpretación oral o escrita, declaraciones u obligaciones de

22 ningún tipo, expresas o implícitas, que no se hayan establecido expresamente

23 en este Contrato o no se hayan incorporado por referencia. **Veinticinco.Dos.-**

24 La invalidez o inexigibilidad de una parte o cláusula de este Contrato no afecta ✓

25 la validez u obligatoriedad del resto del Contrato. Toda parte o cláusula

26 inválida o inexigible se considerará separada de este Contrato, obligándose

27 las partes a negociar, de buena fe, una modificación a tal cláusula inválida o

28 inexigible, con el objeto de cumplir con la intención original de las partes.

29 **VIGÉSIMO SEXTO: IMPUESTOS.-** La Sociedad Concesionaria será ✓

30 responsable de todos los Impuestos que se apliquen al Concesionario y/o a las



1 actividades que éste desarrolle en virtud de este Contrato, que surjan de este  
2 Contrato o de las actividades que lleve a cabo la Sociedad Concesionaria en el  
3 cumplimiento de las obligaciones que por éste se le imponen. Especialmente,  
4 deberá pagar todos los derechos, impuestos, tasas, contribuciones y otros  
5 gravámenes y cualesquiera otros desembolsos que procedieren de acuerdo a  
6 las Normas Legales aplicables en relación a la construcción, operación y  
7 mantenimiento del Proyecto. **VIGÉSIMO SÉPTIMO: DECRETO**  
8 **APROBATORIO Y OBLIGACIÓN DE INSCRIBIR EL CONTRATO DE**  
9 **CONCESIÓN.- Veintisiete.Uno.-** Suscrito el Contrato de Concesión, éste  
10 deberá ser aprobado mediante el acto administrativo correspondiente, el cual  
11 le será notificado a la Sociedad Concesionaria por la Secretaría Regional  
12 Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de La Araucanía, mediante  
13 carta certificada, la que se entenderá practicada desde el tercer día siguiente  
14 hábil a su recepción en la Oficina de Correos correspondiente. Una vez que  
15 se encuentre totalmente tramitado el acto administrativo que aprueba el  
16 Contrato referido, la Sociedad Concesionaria deberá inscribir la  
17 correspondiente escritura pública de Concesión, en el Registro de Hipotecas  
18 y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces competente, así como  
19 también, anotarla al margen de la inscripción de dominio del inmueble fiscal  
20 concesionado, entregando una copia para su archivo en la Secretaría  
21 Regional respectiva del Ministerio de Bienes Nacionales dentro del plazo de  
22 sesenta días hábiles, contado desde la fecha de la notificación del decreto  
23 aprobatorio del Contrato. **Veintisiete.Dos.-** El incumplimiento por parte de la  
24 Sociedad Concesionaria de efectuar su inscripción y anotación dentro de los  
25 plazos establecidos para el efecto, dará derecho al Ministerio de Bienes  
26 Nacionales para dejar sin efecto la presente Concesión mediante la dictación  
27 del decreto respectivo, sin perjuicio de la facultad del Ministerio de hacer  
28 efectiva la boleta de garantía acompañada. El presente Contrato queda  
29 sujeto a la condición suspensiva consistente en que se encuentre totalmente  
30 tramitado el acto aprobatorio del contrato. En tanto ello no ocurra, no podrá

1 inscribirse ni anotarse al margen de la inscripción fiscal el Contrato de  
2 Concesión, en el Conservador de Bienes Raíces Correspondiente. ✓  
3 **Veintisiete.Tres.-** Se deja expresa constancia que la presente escritura  
4 pública se suscribe por las partes dentro del plazo de treinta días hábiles  
5 contados desde la publicación en extracto del Decreto Exento que otorga la ✓  
6 Concesión directa contra proyecto, número ochocientos doce de veintisiete  
7 de junio de dos mil trece, del Ministerio de Bienes Nacionales y se ajusta a  
8 las normas legales contenidas en el Decreto Ley. VIGÉSIMO OCTAVO:  
9 **SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.- Veintiocho.Uno.-** Las controversias  
10 que se produzcan con motivo de la interpretación o aplicación del Contrato  
11 de Concesión o a que dé lugar su ejecución, serán resueltas por un Tribunal ✓  
12 Arbitral a que se refiere el artículo sesenta y tres del Decreto Ley, que  
13 actuará en calidad de árbitro arbitrador, de acuerdo a las normas  
14 establecidas en los artículos seiscientos treinta y seis y siguientes del Código  
15 de Procedimiento Civil, el cual estará integrado por tres miembros, don  
16 Alfonso Domeyko Letelier, abogado, cédula nacional de identidad número  
17 diez millones seiscientos setenta y cinco setecientos cincuenta y uno guión  
18 ocho, en su calidad de Jefe de la División Jurídica del Ministerio de Bienes  
19 Nacionales, en su calidad de representante del MBN, don Eduardo Andrés  
20 Sboccia Serrano, abogado, cédula de identidad número ocho millones ciento  
21 noventa y ocho mil ochocientos setenta y dos guión dos, como representante  
22 designado por la Sociedad Concesionaria, y don Sergio Urrejola  
23 Monckeberg, como representante designado de común acuerdo, quien  
24 presidirá este tribunal. **Veintiocho.Dos.-** Las partes declaran expresamente  
25 que el reemplazo de cualquiera de los árbitros designados en este acto,  
26 motivado por cualquier circunstancia, no constituirá bajo ningún respecto una  
27 modificación o enmienda al presente Contrato, el que subsistirá en todas sus  
28 partes no obstante el nombramiento de nuevos árbitros, sea que éstos se  
29 nombren independientemente por cada una de las partes o de común  
30 acuerdo por las mismas. Los honorarios de los integrantes del Tribunal



1 designados por cada una de las partes serán pagados por la parte que lo  
2 designa. Los honorarios del Presidente del Tribunal serán pagados por  
3 ambas partes, por mitades. Lo anterior sin perjuicio de las costas que se  
4 determinen en la correspondiente resolución judicial. **VIGÉSIMO NOVENO:**  
5 **PROTOCOLIZACIÓN DEL PROYECTO.**- Las partes dejan constancia que el  
6 Proyecto "Centro de Ski Pucón", su respectiva Carta Gantt y el Anexo  
7 mencionado en las cláusulas Cinco.Dos y Catorce.Dos del presente  
8 instrumento, se tienen como parte integrante del presente Contrato y se  
9 protocolizan con esta misma fecha y en esta misma notaria bajo el número  
10 CUARENTA Y CINCO.- En caso de existir discrepancia entre lo  
11 señalado en el Proyecto y lo señalado en el Decreto Exento número  
12 ochocientos doce de veintisiete de junio de dos mil trece del Ministerio de  
13 Bienes Nacionales y/o Contrato concesional, prevalecerá lo dispuesto en  
14 estos últimos documentos. **TRIGÉSIMO: GASTOS.**- Serán de cargo del  
15 Concesionario todos los gastos, derechos e impuestos derivados de la  
16 celebración del presente Contrato, así como de sus inscripciones,  
17 anotaciones y eventuales modificaciones, sean éstos originados antes,  
18 durante o al término del Contrato de Concesión. **TRIGÉSIMO PRIMERO:**  
19 **ITEM PRESUPUESTARIO.** De acuerdo a lo dispuesto en el inciso cuarto del  
20 artículo sesenta y uno del decreto ley mil novecientos treinta y nueve de mil  
21 novecientos setenta y siete, las sumas provenientes de la presente  
22 Concesión se imputarán al ítem: uno cuatro cero uno cero uno cero cuatro  
23 cuarenta y uno="Ventas de Activos Físicos-Terrenos" y se ingresarán  
24 transitoriamente Presupuesto vigente del Ministerio de Bienes Nacionales.  
25 Los recursos se destinarán y distribuirán en la forma establecida en el  
26 artículo catorce de la Ley N° veinte mil seiscientos cuarenta y uno.  
27 **TRIGÉSIMO SEGUNDO: PODER.**- Se faculta al portador de copia autorizada  
28 de la presente escritura para requerir y firmar las anotaciones, inscripciones  
29 y subinscripciones que procedan en el Conservador de Bienes Raíces  
30 respectivo. Asimismo, se faculta al Secretario Regional Ministerial de Bienes

1404



1 Nacionales de la Región de la Araucanía en representación del Fisco y a don  
2 Rodrigo Andrés Borquez Soudy, y de don Gonzalo Antonio Pérez Pérez, en  
3 representación de la Sociedad Concesionaria, para que, actuando  
4 conjuntamente puedan realizar los actos y/o suscribir cualquier escritura de  
5 aclaración, modificación, rectificación y/o complementación al Contrato de  
6 Concesión, en caso de ser necesario para su correcta inscripción en el  
7 Conservador de Bienes raíces competente, siempre y cuando éstas no  
8 impliquen modificar términos de la esencia o naturaleza del contrato.

9 **TRIGESIMO TERCERO: PERSONERÍAS Y EJEMPLARES.-** La *personería*

10 de don Juan Guillermo Calabrano Pincheira, quien comparece en  
11 representación del Ministerio de Bienes Nacionales, en su calidad de  
12 Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales Región de La  
13 Araucanía, subrogando legalmente consta de la Resolución Exenta Número  
14 dos mil trescientos dos de veintisiete de noviembre del año dos mil ocho de  
15 la Subsecretaría de Bienes Nacionales. Las *personerías* de don Rodrigo  
16 Andrés Borquez Soudy, y de don Gonzalo Antonio Pérez Pérez, para  
17 representar a la sociedad Operaciones Turísticas S.A., constan de escrituras  
18 públicas de fechas diecinueve de Diciembre de dos mil doce y de veintiocho  
19 de Noviembre de dos mil once, respectivamente, ambas otorgadas en la  
20 Notaría de Santiago de don Eduardo Diez Morello, las que no se insertan por  
21 ser conocida de las partes y del Notario que autoriza.- Se inserta el siguiente  
22 documento: SEREMI REGIÓN DE LA ARAUCANÍA. MINISTERIO DE BIENES  
23 NACIONALES. SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL DE BIENES  
24 NACIONALES REGIÓN DE LA ARAUCANÍA.- Rut: sesenta y un millones  
25 cuatrocientos dos mil dieciocho guión cero - Bulnes quinientos noventa quinto  
26 piso - Temuco.- **COMPROBANTE DE INGRESO.** Número: cero uno siete tres  
27 uno.- Valor: un millón doscientos quince mil ochocientos ochenta y ocho pesos.-  
28 Ingresado por: Operaciones Turísticas S.A.- Dirección: Pucón.- Banco: Estado.  
29 Número DEBF tres E uno C. Fecha: ocho / Julio / trece. Por concepto de:  
30 Aumento Concesión Onerosa uno / nueve.- Hay un timbre y firma: Ministerio de



1 Bienes Nacionales, Secretaría Regional Ministerial, Región de la Araucanía.-  
2 Fecha: ocho Julio dos mil trece.- Conforme.- Minuta enviada desde el correo  
3 electrónico cpobletej@mbienes.c. En comprobante y previa lectura firman los  
4 comparecientes.- Di copias.- Doy Fe.-

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

JUAN GUILLERMO CALABRANO PINCHEIRA

C.I. 6.356.683-7

por FISCO DE CHILE - MINISTERIO DE BIENES NACIONALES



dígito pulgar

RODRIGO ANDRÉS BORQUEZ SOUDY

C.I. 12.720.312-1

por OPERACIONES TURÍSTICAS S.A.



dígito pulgar

GONZALO ANTONIO PÉREZ PÉREZ

C.I. 14.906.906-2

por OPERACIONES TURÍSTICAS S.A.



dígito pulgar

Notario Basualto Bustamante  
Notario Público  
Temuco

ES TESTIMONIO FIEL DE  
SU ORIGINAL

TEMUCO

09 JUL 2013

CHILE

AUTORIZO FIRMAR Y SELLO  
ESTA COPIA

*Héctor Basualto Bustamante  
Notario Público  
Temuco*



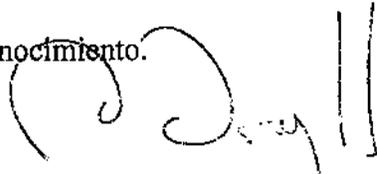
Anótese, regístrese en el Ministerio de Bienes Nacionales,  
notifíquese y archívese.

"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 Ud.



**ALFONSO DOMEYKO LETELIER**  
Subsecretario de Bienes Nacionales  
Subrogante

DISTRIBUCIÓN:

- SEREMI. BS. NAC. Región de La Araucanía/Postulación 605423.
- Div. de Bienes Nacionales.
- Div. de catastro.
- Unidad de Catastro Regional.
- Unidad de Decretos.
- Estadísticas.
- Archivo Of. Partes

