REPÚBLICA DE CHILE
MINISTERIO DE BIENES NACIONALES
DIVISIÓN JURÍDICA
Expte. 122VPP551665
122VPP551668
ADL/DRC/MAE

MINISTERIO DE BIENES NACIONALES DIVISION JURIDICA

APRUEBA CONTRATO DE CONCESIÓN CELEBRADO ENTRE SOCIEDAD PATAGONIA HISTORICA S.A. Y EL FISCO DE CHILE - MINISTERIO DE BIENES NACIONALES CON FECHA 25 DE FEBRERO DE 2011 COMPLEMENTADO CON FECHA 26 DE ABRIL DE 2011, ANTE EL NOTARIO PUBLICO DE PUNTA ARENAS, DON EDMUNDO CORREA PAREDES, RESPECTO DE LOS INMUEBLES QUE INDICAN, UBICADOS EN LA REGIÓN DE MAGALLANES Y ANTARTICA CHILENA.

Ministerio de Bienes Nacionales
Registro
Vº Bº Jefe

MINISTERIO DE HACIENDA
OFICINA DE PARTES
RECIBIDO

CONTRALORIA GENERAL
TOMA DE RAZON
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. AUDITORIA		
DEPART. V.O.P.,U y T		
SUB. DEPT. MUNICIP.		

REFRENDACIÓN
REF. POR $
IMPUTAC.
ANOT. POR $
IMPUTAC.
DECUC. DTO.

SANTIAGO, - 7 JUN. 2011

EXENTO N° 585 / **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° 1539 de 30 de diciembre de 2010, del Ministerio de Bienes Nacionales 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 Razón

CONSIDERANDO:

Que mediante Decreto Exento N° 1539, de 30 de diciembre de 2010, del Ministerio de Bienes Nacionales, se autorizó el contrato de concesión de los inmuebles fiscales ubicados en la comuna de Punta Arenas, provincia de Magallanes, de la Región de Magallanes y Antártica Chilena.

Que con fecha 25 de febrero de 2011, el Secretario Regional Ministerial de Magallanes y Antártica Chilena, en representación del Fisco de Chile - Ministerio de Bienes Nacionales y don Randall Eric Twyman Mansilla, en representación de la sociedad PATAGONIA HISTÓRICA S.A., suscribieron la respectiva escritura pública de contrato de concesión, el cual fue complementado por escritura pública otorgada el 26 de abril de 2011, ambos ante el Notario Público de Punta Arenas, don Edmundo Correa Paredes.

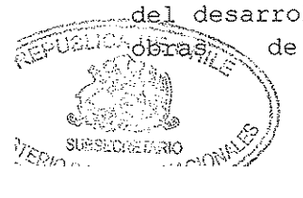
Que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 9° de la Resolución N° 1.600 de 2008 de la Contraloría General de la República, el presente decreto aprobatorio se encuentra exento del trámite de toma de razón.

D E C R E T O :

Apruébase el contrato de Concesión contenido en la escritura pública cuyo texto se transcribe a continuación:"REPERTORIO N° 572-11 joa CONTRATO DE CONCESION. MINISTERIO DE BIENES NACIONALES Y SOCIEDAD ANÓNIMA CERRADA "PATAGONIA HISTÓRICA S.A.". En Punta Arenas, República de Chile, a **veinticinco de febrero de dos mil once**, ante mí, **EDMUNDO CORREA PAREDES**, abogado, Notario Público Titular de Magallanes y Antártica Chilena, con oficio en esta ciudad, en calle Lautaro Navarro número mil cuarenta y ocho, comparecen: don *ALFONSO AUGUSTO ROUX PITTET*, chileno, casado, Médico Veterinario, cédula nacional de identidad número siete millones ciento ochenta y cuatro mil quinientos noventa guión siete, quien comparece en representación del *FISCO DE CHILE, MINISTERIO DE BIENES NACIONALES*, en adelante e indistintamente el **"MBN"** o el **"Ministerio"**, Rol Único Tributario número sesenta y un millones cuatrocientos dos mil guión ocho, en su carácter de Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Duodécima Región de Magallanes y de la Antártica Chilena, ambos con domicilio en esta ciudad de Punta Arenas, Avenida España número novecientos setenta y uno, por una parte; y, por la otra, don *RANDALL ERIC TWYMAN MANSILLA*, chileno, soltero, empresario, cédula nacional de identidad número trece millones setecientos cuarenta y un mil cuatrocientos noventa y dos guión nueve, en calidad de gerente general y en representación, según se acredita al final de esta escritura, de la sociedad anónima cerrada *"PATAGONIA HISTÓRICA S.A."*, Rol Único Tributario número setenta y seis millones ciento veintiséis mil novecientos cinco guión cuatro, persona jurídica creada y existente de acuerdo a las leyes de la República de Chile, en adelante el **"Concesionario"**, ambos domiciliados para estos efectos en Sitio número Dos, Barrio Industrial, también de esta ciudad, todos los comparecientes mayores de edad, quienes se identificaron con sus cédulas de identidad, y exponen que vienen en celebrar el presente contrato de concesión: **PRIMERO: ANTECEDENTES: a)** De acuerdo a lo establecido en el Decreto Ley número mil novecientos treinta y nueve, de mil novecientos setenta y siete, y sus modificaciones posteriores, el Ministerio de Bienes Nacionales está facultado para otorgar concesiones sobre bienes fiscales a título oneroso, mediante su oferta en licitación pública. **b)** Mediante Decreto Exento número ochocientos ochenta y cinco, de fecha trece de noviembre de dos mil nueve, el MBN aprobó las Bases Administrativas y autorizó la licitación pública para la adjudicación de la concesión de uso oneroso de los inmuebles fiscales Fuerte Bulnes y Parque Histórico Rey Don Felipe, ubicados en la comuna de Punta Arenas, provincia de Magallanes, Región de Magallanes y de la Antártica Chilena. **c)** Conforme a acta de recepción y apertura de ofertas, celebrada en la ciudad de Punta Arenas, el siete de julio del año dos mil diez, sólo se recepcionó una oferta correspondiente a consorcio integrado por las sociedades MARITIMA TRANSAUSTRAL LTDA, rol único tributario número setenta y nueve millones novecientos setenta mil ochocientos noventa guión seis, e INVERSIONES AGUILA AUSTRAL S.A., rol único tributario número noventa y seis millones ochocientos cincuenta y siete mil ochocientos diez guión tres, la cual fue debidamente evaluada por la comisión Calificadora con fecha veintidós de junio de dos mil diez que propuso la adjudicación de la concesión al consorcio oferente y el acta de resolución de fecha trece de octubre de dos mil diez, por la cual

REPUBLICA DE CHILE
SUBSECRETARIO
MINISTERIO DE BIENES NACIONALES

consta la decisión de la Sra. Ministra de Bienes Nacionales de adjudicar la concesión a las sociedades ya señaladas. **d)** Mediante Decreto Exento número mil quinientos treinta y nueve de fecha treinta de diciembre de dos mil diez, publicado en el Diario Oficial el diecisiete de enero de dos mil once, el MBN adjudicó a Marítima Transaustral Limitada e Inversiones Águila Austral S.A, la concesión de los inmuebles fiscales signados como Lotes Treinta y seis, Treinta y ocho guión A, Treinta y ocho guión B y Treinta ocho guión D, ubicados todos en el sector Fuerte Bulnes y Parque Histórico Rey Don Felipe, Comuna de Punta Arenas, Provincia de Magallanes, Región de Magallanes y de la Antártica Chilena, con el objeto de otorgar al Concesionario la concesión de dichos inmuebles, para su desarrollo, administración y explotación con el fin de destinarlos a complementar el "Parque Histórico Rey Don Felipe". Lo anterior, en los términos y condiciones expuestos en dicho Decreto Exento número ochocientos ochenta y cinco de fecha trece de noviembre de dos mil nueve que aprobó las bases y llamó a licitación pública; en el Decreto Exento Número mil quinientos treinta y nueve, ya citado, que adjudicó la licitación, la oferta presentada en su oportunidad, por el presente contrato de Concesión; sus anexos, modificaciones y complementaciones, el Decreto Ley número mil novecientos treinta y nueve, de mil novecientos setenta y siete, y la legislación aplicable. **e)** Para que la adjudicación se entienda perfeccionada el Concesionario dentro del plazo de treinta días contado desde la publicación del extracto en el Diario Oficial, debe suscribir con el Ministerio el presente contrato de concesión, el cual debe constar por escritura pública, todo conforme a lo dispuesto en el artículo cincuenta y nueve del Decreto Ley número mil novecientos treinta y nueve del año mil novecientos setenta y siete. **f)** El consorcio oferente integrado por las sociedades MARITIMA TRANSAUSTRAL LIMITADA e INVERSIONES AGUILA AUSTRAL S.A., de acuerdo a las bases de licitación, para efectos de la suscripción del presente contrato de concesión y operación y explotación de la concesión, constituyeron la sociedad anónima cerrada *"PATAGONIA HISTÓRICA S.A."*, mediante escritura pública de fecha seis de diciembre de dos mil diez, otorgada ante el Notario Público de Punta Arenas, don Edmundo Correa Paredes, cuyo extracto se publicó en el Diario Oficial de fecha veinte de diciembre de dos mil diez, y se inscribió en el Registro de Comercio a fojas quinientos cincuenta y cinco, número quinientos dieciséis, del Conservador de Bienes Raíces de Punta Arenas del año dos mil diez. **SEGUNDO: DEFINICIONES:** Las siguientes palabras y frases tendrán el significado que a continuación se indica: **Año Contractual:** Es el período de un año cronológico que se cuenta desde la fecha de la presente escritura, y que sucesivamente durante la vigencia de este contrato se iniciará cada año en ese mismo día y mes. **Área de Concesión, terrenos fiscales o terrenos:** Son los inmuebles de propiedad del Fisco de Chile que se individualizan en Anexo UNO del presente Contrato y que el MBN otorga en concesión al Concesionario. **Concesión:** Es el derecho que por el presente Contrato se otorga al Concesionario para que desarrolle, administre y/o explote los terrenos fiscales objeto de este contrato, de acuerdo a lo que en él se estipula. **Contrato de Concesión o Contrato:** Es el presente contrato de concesión, suscrito por escritura pública entre el MBN y el Concesionario, y que se rige por las cláusulas y anexos que el mismo contiene, el Decreto Exento número ochocientos ochenta y cinco de fecha trece de noviembre de dos mil nueve, el Decreto también Exento Número mil quinientos treinta y nueve, ambos ya indicado, el Decreto Ley número mil novecientos treinta y nueve, de mil novecientos setenta y siete y la legislación aplicable a esta materia. Cualquier referencia a este Contrato, comprenderá también sus modificaciones, enmiendas y complementos que se efectúen en el futuro. **Inversiones Obligatorias:** Son las inversiones de cargo y riesgo del propio concesionario que con motivo del desarrollo y ejecución del Proyecto, corresponden a las actividades u obras de infraestructura general, producción, habilitación,



construcciones, y servicios que aquél se obliga efectuar por este contrato. **Inversiones Complementarias:** Son las inversiones de cargo y riesgo del propio concesionario, que sin formar parte de aquellas obligatorias, corresponden a las obras, construcciones y servicios que el MBN le autoriza realizar o ejecutar. Estas inversiones dicen relación con la naturaleza misma del Proyecto, ya sea porque lo complementan o le aportan mayor valor. **Inversiones adicionales:** Son aquellas inversiones de cargo y riesgo del propio concesionario, y corresponden a las obras, construcciones y servicios que el MBN le autoriza a realizar o ejecutar durante la vigencia del Contrato. No forman parte de las Inversiones Obligatorias, y de las Inversiones Complementarias, así como tampoco corresponden a la naturaleza misma del Proyecto, pero sí le aportan un mayor valor. **Proyecto u oferta:** Es la descripción, en sus aspectos técnicos y económicos, de las obras, habilitación, equipamiento, actividades y servicios que el Concesionario se ha obligado a llevar a cabo, y que desarrolla de acuerdo a las inversiones que presenta en documento que se protocoliza con esta misma fecha, y que para todos los efectos que hubiere lugar se entienden formar parte integrante del presente contrato. **Valor de la Unidad de Fomento (o "U.F."):** El valor de la Unidad de Fomento será el que fije el Banco Central de Chile en conformidad a la facultad que le confiere el Número nueve del artículo treinta y cinco de la Ley Número dieciocho mil ochocientos cuarenta, Ley Orgánica Constitucional del Banco Central de Chile, y que dicho Organismo publica en el Diario Oficial. Si en el futuro la Ley otorgara a otro organismo la facultad de fijar y/o publicar el valor de la Unidad de Fomento, o ésta dejare de existir, se aplicará la unidad que la reemplace, en la forma que determine la ley respectiva. **TERCERO: CONCESION Y TERRENO FISCAL.** OBLIGACIONES DEL MBN. Por el presente instrumento, el MBN otorga en concesión al Concesionario *"PATAGONIA HISTÓRICA S.A."*, persona jurídica del giro de su denominación, y para quien acepta su representante legal, don Randall Eric Twyman Mansilla, los inmuebles fiscales individualizados en el plano Número Doce guión dos guión mil cuatrocientos catorce guión C.R., signados como: a) **Lote número Treinta y seis, polígono F -G -H y F,** de una superficie de tres coma veinticuatro hectáreas, Rol de avalúo del Servicio de Impuestos Internos número cinco mil setenta y cinco guión ciento sesenta y ocho de dicha comuna; b) **Lote número Treinta y ocho guión A, polígono A-B-C-D-E-I-J-K-A,** de una superficie de ciento catorce coma cincuenta hectáreas, Rol de avalúo del Servicio de Impuestos Internos número cinco mil setenta y cinco guión cero uno, de dicha comuna; c) **Lote número Treinta y ocho guión B, polígono C-L-M-N-D-C,** de una superficie de catorce hectáreas, Rol de avalúo del Servicio de Impuestos Internos número cinco mil setenta y cinco guión ciento sesenta y nueve, de dicha comuna; y d) **Lote número Treinta y ocho guión D, polígono E-F-H-I-E,** de una superficie de dos coma cinco hectáreas, Rol de avalúo del Servicio de Impuestos Internos número cinco mil setenta y cinco guión ciento veintisiete, de dicha comuna. Todos ubicados en el lugar conocido como Fuerte Bulnes y Parque Histórico Rey Don Felipe, comuna de Punta Arenas, Provincia de Magallanes, Región de Magallanes y de la Antártica Chilena, e inscritos a mayor cabida, en la inscripción global, a nombre del Fisco, de fojas doscientos veintiuno vuelta número ochocientos diez del Registro de Propiedad del año mil novecientos seis del Conservador de Bienes Raíces de Punta Arenas, cuyos deslindes particulares según su plano se indican en el Anexo Uno del presente contrato. OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO: El Concesionario, por su parte, se obliga a destinar los inmuebles fiscales entregados en concesión, exclusivamente para el objeto de desarrollar e implementar el Proyecto denominado "Parque Histórico Rey Don Felipe y Fuerte Bulnes". Lo anterior, sin perjuicio de los demás objetos específicos y actividades contenidos en este contrato o en la propuesta técnica del Concesionario, o de los que se puedan acordar entre las partes a futuro. Las Áreas de Concesión se entregan ad-corpus, en el

REPUBLICA DE CHILE
SUBSECRETARIO

estado en que actualmente se encuentran y que es conocido por el Concesionario, con todos sus usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas. En virtud de esta concesión el Concesionario tendrá el derecho a usar y gozar de los Terrenos Fiscales, así como a desarrollarlos, administrarlos, protegerlos y explotarlos, con estricto apego a la legislación nacional, en especial ambiental y de conservación de nuestro patrimonio histórico, cultural y científico. **CUARTO: PLAZO DE LA CONCESIÓN.** El plazo de la concesión será de **veinticinco años** contados desde la fecha de suscripción de la presente escritura pública de concesión. **QUINTO: RENTA CONCESIONAL E INCUMPLIMIENTO DEL PAGO. a) Renta de la Concesión y pago de la misma:** La renta anual de la Concesión de los Terrenos Fiscales que se devengará por cada Año Contractual, será de **ochocientas cincuenta Unidades de Fomento, más el uno por ciento del total de sus venta brutas obtenidas por la concesión**, montos que el Concesionario se obliga a pagar dentro de los primeros diez días del mes de enero del respectivo Año Contractual, en su equivalente en pesos de acuerdo al valor que tenga la U.F. el día de pago efectivo. Lo anterior a excepción del primer año contractual el que se pagará dentro de los diez días siguientes a la suscripción del presente contrato. **b) Incumplimiento del pago:** El no pago oportuno de la renta dará derecho al MBN para cobrar al concesionario el interés máximo que la ley permita estipular para operaciones reajustables, sobre el total de la renta insoluta y hasta la fecha de su pago efectivo. **SEXTO: INVERSIONES QUE COMPRENDE EL PROYECTO. a) Inversión Obligatoria:** El MBN ha considerado como elemento esencial para otorgar la Concesión materia del presente Contrato, la obligación que por su oferta y este acto adquiere el Concesionario de efectuar a su propio cargo y riesgo la Inversión Obligatoria, en la forma, plazo, componentes y servicios que se indican en el presente Contrato y en el Proyecto o Propuesta Económica que en este acto se protocoliza. **b) Componentes y plazos de la Inversión Obligatoria:** El Concesionario deberá ejecutar las diversas obras que comprende la Inversión Obligatoria en dos etapas a contar de la fecha de la presente escritura. La primera etapa deberá ejecutarse dentro del primer año de concesión y corresponden entre otras a las siguientes: b1.a) Puesta en marcha del proyecto con las construcciones existentes; b1. b) obtención de permisos; b1.c) desarrollo de estudios; d) inicio de construcción de centro de visitantes, y b1.d) cobro de ingresos general al área establecido en la suma de mil pesos por persona. La segunda etapa, al inicio del segundo año de concesión y siguiente de acuerdo a cronograma de obras de la propuesta técnica y aclaraciones de la misma del oferente, dentro de las cuales se contemplan entre otras; b2.a) Inicio de construcciones del proyecto con permisos ambientales aprobados; b2.b.) Centro de visitantes concluido, con una superficie de mil quinientos noventa y tres metros cuadrados, en un plazo de dos años a contar del inicio de la concesión; y que se compone de Centro de información y servicios, Sala de exposiciones y multimedia de noventa metros cuadrados para setenta y cinco personas, Restaurante - cafetería de ciento veinte metros cuadrados, Tienda de souvenir, Centro de exposiciones de doscientos ocho metros cuadrados (para museo de visitantes y vinculado a elementos de la formación del Estrecho), Sala de reuniones y de investigaciones, Enfermería, otras dependencias de servicios como ser: baños públicos, baños personal, bodegas, etc.-; Con el inicio de la operación y atención del Centro de Visitantes se dará comienzo al cobro de entrada diferenciada de acuerdo a la oferta o propuesta técnica; b2.c) El segundo año de la concesión deberá efectuarse la habilitación de sitios de pic-nic y pabellón de baños para esta área, así como los senderos a los miradores; b2.d) Dentro del quinto año deberá encontrarse habilitada las instalaciones para bicicletas; b2.e) El décimo año de vigencia de la concesión deberá estar terminado y en funcionamiento el Museo de Sitio en Puerto de Hambre. Las partes dejan expresa constancia que el plazo para ejecutar el conjunto y la totalidad

de las Inversiones Obligatorias es de diez años. No obstante lo anterior, será causal de extinción de la concesión, como se indica en la cláusula duodécima de este instrumento, el incumplimiento de cualquiera de las obras señaladas dentro del plazo o año concesional que se indica en éste instrumento, o en subsidio en la oferta o propuesta técnica o bases administrativas de licitación de la concesión. El cumplimiento de cada una de las etapas del proyecto, deberá ser informado por el Concesionario a la Secretaría Regional de Bienes Nacionales de la Duodécima Región en el Informe Anual sobre el Estado de Avance de las Inversiones Obligatorias, la cual certificará su cumplimiento o incumplimiento, debiendo levantar un Acta de ello. Asimismo, el Concesionario tiene la obligación de acompañar a la Secretaría Regional antes señalada, en el Informe Anual que corresponda, los certificados de recepción de obras que sean pertinentes, la resolución de calificación ambiental que recayó sobre el proyecto, en caso de ser necesario, y todos los demás permisos sectoriales que correspondan. **c) Mantención de obras e infraestructura:** En cualquier caso, el Concesionario se obliga a mantener en perfecto estado las obras e infraestructura que comprendan las inversiones, con el fin de que éstas sirvan permanentemente a los fines del mismo. Por lo tanto, deberá efectuar todas las reparaciones necesarias para tales fines, sin derecho a reembolso por tales reparaciones y/o mantenciones, ni por los elementos que reemplace o incorpore para dichos fines. **SÉPTIMO: MODIFICACIONES AL PROYECTO.** A lo largo de la vida útil del Proyecto y mientras se encuentre vigente el presente Contrato, el Concesionario podrá realizar modificaciones a las inversiones obligatorias del Proyecto, realizar inversiones complementarias o inversiones adicionales a las descritas en este Contrato. Para implementarlas, el Concesionario deberá contar con la autorización previa del MBN y con las otras autorizaciones que de acuerdo a las disposiciones legales aplicables, eventualmente sea necesario obtener. El MBN tendrá un plazo de ciento ochenta días para pronunciarse acerca de las modificaciones a las inversiones obligatorias, de las inversiones complementarias o de las inversiones adicionales propuestas por el Concesionario, el que deberá presentarlas por escrito a la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales correspondiente. El pronunciamiento de la Secretaria Regional Ministerial deberá ser emitido mediante una Resolución, previa consulta a la División de Bienes Nacionales. Sin embargo, el Concesionario sólo podrá iniciar las obras o servicios que comprende la modificación a la inversión obligatoria, las inversiones complementarias o las inversiones adicionales que han sido aprobadas por el MBN en la forma descrita, una vez suscrita, entre él y el MBN, la correspondiente escritura pública que incorpore las modificaciones señaladas al presente Contrato Concesional. El MBN podrá determinar un aumento en la renta de la concesión en el evento que dichas modificaciones, inversiones complementarias o adicionales implicaren una modificación sustancial al Proyecto. Para estos efectos, el MBN notificará por carta certificada al Concesionario la nueva renta que se comenzará a aplicar a partir del cumplimiento del plazo que se haya estipulado para la ejecución, en las condiciones autorizadas por el MBN, de tales modificaciones, inversiones complementarias o adicionales. Esta nueva renta se entenderá aceptada si el concesionario no formulare reclamo escrito proponiendo una renta distinta al MBN, dentro de los treinta días siguientes a la recepción de la carta. El MBN tendrá a su vez treinta días desde la recepción del reclamo escrito para pronunciarse sobre la renta así propuesta. Una vez determinada la nueva renta en la forma señalada precedentemente, el MBN procederá a dictar el correspondiente decreto modificatorio del decreto de adjudicación de la Concesión, por medio del cual se fijará esta nueva renta. **OCTAVO: OTRAS OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO.** Además de las obligaciones contenidas en este contrato, el D.L. mil novecientos treinta y nueve de mil novecientos setenta y siete, y la legislación aplicable, el concesionario se obliga

a: **a) Modificaciones a los estatutos:** El Concesionario se obliga a poner en conocimiento del MBN cualquier modificación a los estatutos constitutivos de su personalidad jurídica, como asimismo a sus personerías y capital o fondo social, debiendo, además, remitir toda la documentación pertinente a la modificación una vez que ésta se formalice de acuerdo a la ley. **b) Inscripción del Contrato:** Dentro del plazo de treinta días, contados desde la fecha de notificación administrativa del Decreto que apruebe el presente contrato, el Concesionario se obliga a requerir la inscripción de la Concesión en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces competente, y la anotación del Contrato al margen de la inscripción de dominio de los inmuebles entregados en concesión. Cabe señalar que de acuerdo a lo que dispone el artículo cincuenta y nueve del Decreto Ley mil novecientos treinta y nueve, el incumplimiento de estas obligaciones será declarado por el MBN mediante Decreto, y permitirá que éste deje sin efecto la adjudicación de la concesión respectiva. Asimismo, será obligación del Concesionario requerir el archivo del plano correspondiente, individualizado en el Anexo Uno del presente contrato. Las copias de las inscripciones requeridas deberán ser entregadas por el Concesionario a la Secretaria Regional Ministerial de Bienes Nacionales competente, inmediatamente después de obtenidas. **c) Informes del Concesionario:** El Concesionario se obliga a entregar al MBN y dentro del mes siguiente al vencimiento de cada año contractual, un Informe Anual sobre el estado de avance de las Inversiones Obligatorias, debiendo contener todos los documentos que correspondan según lo señalado en la Cláusula Sexta letra b) del presente Contrato, y otros antecedentes o documentos que el Concesionario considere relevante, asimismo, acompañar. **d) Obligación de notificar al Ministerio de Bienes Nacionales:** El Concesionario se obliga a dar inmediata notificación escrita al MBN de: **(i)** el comienzo de cualquier disputa o proceso con cualquier autoridad gubernamental; **(ii)** cualquier litigio o reclamo, disputas o acciones, que se entablen con relación a los inmuebles o Terrenos concesionados y los derechos que el Fisco tiene sobre los mismos; **(iii)** la ocurrencia de cualquier incidente o situación que afecte o pudiera afectar la capacidad del Concesionario para operar y mantener los Terrenos objeto de este Contrato; **(iv)** 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) Obligaciones de carácter ambiental:** El proyecto presentado por la concesionaria deberá someterse al cumplimiento de la Ley Número diecinueve mil trescientos y sus modificaciones; como a la ley Número diecisiete mil doscientos ochenta y ocho y sus modificaciones, así, durante las etapas de ejecución y explotación del proyecto, el Concesionario deberá cumplir con toda la normativa ambiental vigente que le sea aplicable y asumir la responsabilidad de protección del medio ambiente como una variable más de su gestión, implementando las medidas necesarias que aseguren un exitoso manejo ambiental del proyecto. Sin perjuicio de lo indicado en esta cláusula, el MBN estará facultado para requerir en cualquier oportunidad que fuere razonable un informe actualizado sobre las materias que resulten del interés del MBN, como asimismo, estará facultado para efectuar en cualquier momento las inspecciones y auditorias técnicas que considere convenientes para verificar la veracidad de la información entregada. **f) Obligaciones de zonas fronterizas del país:** La sociedad concesionaria, de acuerdo a lo manifestado por la Dirección Nacional de Fronteras y Límites del Estado, en Autorizaciones Números trescientos treinta y cinco guión dos mil diez guión uno y trescientos treinta y cinco guión dos mil diez guión dos, deberá ajustarse a las normas, preceptos, prohibiciones y limitaciones contenidas en las leyes y reglamentos que rigen las zonas fronterizas del país, debiendo además, aceptar el uso total o parcial del inmueble, de acuerdo a las directivas que formule la Dirección Nacional de Fronteras y Límites del Estado, respecto de medidas generales o especiales tendientes

a consolidar la política territorial del Supremo Gobierno. **g) Otras Obligaciones especificas del Concesionario:** Sin perjuicio de todas las obligaciones establecidas anteriormente y de las que señalan en las Bases de Licitación contendidas en el decreto Exento número ochocientos ochenta y cinco de trece de noviembre de dos mil nueve, y el Proyecto o propuesta técnica presentado por el oferente, el cual se protocoliza conforme se da cuenta en la cláusula décimo sexta del presente instrumento, y en atención a las características de la propuesta técnica, para la implementación del Parque Histórico Rey Don Felipe y Fuerte Bulnes, se deja expresa constancia de otras obligaciones asumidas por el concesionario: **uno)** La Constitución de un fondo de Conservación del Patrimonio, al cual ingresará el tres coma cinco por ciento de los ingresos brutos anuales obtenidos por el concesionario por la explotación de la concesión, además, de los recursos que pueda gestionar a través de la ley de donaciones culturales número dieciocho mil novecientos ochenta y cinco. Este fondo será destinado exclusivamente a tareas coadyudantes al desarrollo y protección de los recursos naturales y culturales del Parque, y será asignado por el Consejo Consultivo. **dos)** La Creación de un Consejo Consultivo en la forma prevista en el punto siete. dos de la Propuesta Técnica de los adjudicatarios. Su función principal será asesorar a la Administración del Parque o Concesionario en materia de gestión del patrimonio. El plazo para su constitución y funcionamiento será de veinticuatro meses contados desde la inscripción del presente contrato a nombre de la concesionaria. **tres)** Contar con personal especializado para ejercer labores de guías y/o de guarda parques, conforme a lo señalado en el numeral Seis punto doce página treinta y seis de su propuesta económica. **cuatro)** No se contemplan la instalación en los inmuebles concesionados de: embarcaderos, alojamientos, lodge servicios de alojamiento en habitación o mediante camping. **cinco)** Deberá hacerse responsable de la mantención, conservación y/o reparación los baños públicos existentes en el sector del Fuerte Bulnes, habilitados durante el año dos mil diez, a fin de mantenernos en optimas condiciones de funcionamiento y de higiene. **Seis)** Deberá, igualmente, hacerse cargo de la mantención, funcionamiento, conservación y /o reparación, en su caso de la planta de osmosis inversa para el tratamiento de agua marina y de la planta de tratamiento de aguas servidas, ambas instaladas y en funcionamiento en el sector desde el año dos mil diez, haciéndose cargo de su operación y de que éstas se mantengan en buen estado de funcionamiento en forma permanente. **Siete)** Conforme a lo planteado en su propuesta técnica, para la explotación de la concesión, el concesionario deberá establecer convenios de integración o alianzas estratégicas con entidades culturales, educacionales, del ámbito público o comunitario en general y privado así como con otras empresas del rubro turismo. **NOVENO: EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD FISCAL.** El Fisco no responderá por las turbaciones en el uso y goce de los Terrenos que pueda sufrir el Concesionario, derivadas de circunstancias o hechos coetáneos o posteriores al presente contrato, por vías de hecho o por acciones de terceros que pretendan o justifiquen alguna facultad o derecho sobre los terrenos, cualquiera que sea la causa del mismo y la naturaleza de la privación o perturbación. Asimismo, se exonera al Fisco de responder por cualquier deterioro o daño que provenga de incendios, inundaciones, explosiones, efectos del clima, o cualquier otro hecho semejante que afecte a los Terrenos o se derive del estado o calidad del mismo, ya sea que se origine en causas imputables a la acción humana o a fenómenos de la naturaleza; y, en general, se exime al Fisco de toda responsabilidad por daños, cualquiera fuere su causa y época en que se hayan producido. El Concesionario renuncia a efectuar toda reclamación contra el Fisco por los conceptos precedentemente indicados. **DÉCIMO: INSPECCION TECNICA DE LA EXPLOTACION (ITE).** El Ministerio de Bienes Nacionales realizará, según la periodicidad que estime necesaria, la Inspección Técnica de la Explotación **(ITE)**, con el objetivo de velar por el cumplimiento de la

correcta ejecución, mantención y conservación de las obras, infraestructura, actividades y servicios que comprende el Proyecto así como la conservación del patrimonio histórico y científico del área de la concesión, a fin de que ellas se encuentren permanentemente en el estado de servir para los fines del Proyecto. Lo anterior, asimismo, pues el Ministerio de Bienes Nacionales deberá velar por el debido cumplimiento de los términos de la presente concesión, para lo cual dispondrá las visitas y actuaciones en la forma, plazos y condiciones que estime pertinentes a las área concesionadas y también a los terrenos fiscales situados en el área de influencia de la concesión, esto último, de ser necesario para ejercer labores de fiscalización del presente contrato de concesión. 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 del patrimonio a resguardar y a las obras a ejecutar. El Concesionario deberá dar todas las facilidades para el cumplimiento de esta obligación. El Concesionario deberá dar en todo horario las facilidades de ingreso al personal y asesores encargados de dicha inspección. **UNDÉCIMO: MULTAS.** En caso de incumplimiento de las obligaciones de la Concesionaria establecidas en las Bases de Licitación contenidas en el Decreto Exento numero ochocientos ochenta y cinco de dos mil nueve del Ministerio de Bienes Nacionales, como en el Decreto también exento número mil quinientos treinta y nueve de treinta de diciembre del año dos mil diez, del señalado Ministerio, en el proyecto o propuesta técnica, o el presente Contrato y sus modificaciones, como asimismo en sus anexos y en la legislación pertinente, el Ministerio podrá aplicar, a título de pena, una multa de hasta el diez por ciento del monto de la inversión obligatoria y se aplicará por cada una de las obligaciones que hayan sido incumplidas. La multa será fijada prudencialmente por el Subsecretario de Bienes Nacionales, mediante resolución fundada a proposición del Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales respectivo. La resolución antes referida será notificada a la Concesionaria mediante carta certificada. Ésta tendrá el plazo de treinta días contados desde el envío de dicha carta para pagar la multa o reclamar de su procedencia, por escrito, ante la Subsecretaria de Bienes Nacionales. Este reclamo suspenderá el plazo para el pago de la multa y será resuelto dentro de los treinta días de su presentación. El pago de la multa no exime a la Concesionaria del cumplimiento de sus otras obligaciones. El no pago de la multa dentro de plazo constituirá causal de incumplimiento grave del Contrato de Concesión. Lo establecido precedentemente es sin perjuicio de la aplicación de las demás sanciones establecidas en presente contrato, y del derecho del Ministerio de exigir la indemnización que en derecho corresponda. **DUODÉCIMO: EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN.** Sin perjuicio de las demás causales establecidas en el artículo sesenta y dos del Decreto Ley número mil novecientos treinta y nueve de mil novecientos setenta y siete, se estipulan para este contrato las siguientes causales de extinción de la Concesión: **a)** Cumplimiento del plazo por el que se otorgó la Concesión, con sus modificaciones si procediere. **b)** Mutuo Acuerdo entre el Ministerio de Bienes Nacionales y el Concesionario. El MBN, solo podrá concurrir al acuerdo si los acreedores que tengan constituida a su favor una prenda especial sobre el presente derecho de concesión de uso a que se refiere el artículo sexto numeral cuarto de la ley veinte mil ciento noventa, consintieren en alzarla o aceptaren previamente y por escrito, dicha extinción anticipada. **c)** Ocurrencia de algún hecho o circunstancia que haga imposible usar o gozar de los inmuebles para el objeto de la Concesión. Sin perjuicio de lo anterior, los riesgos de destrucción, pérdida y deterioro de las edificaciones existentes o que se levanten en el Terreno, provenientes de hecho o culpa del Concesionario o sus dependientes, o de hechos provenientes de la naturaleza, serán asumidos y soportados por éste. Si la pérdida fuera parcial, en términos que no haga

imposible usar o gozar de los inmuebles o de algunos de ellos para el objeto de la Concesión, el presente contrato seguirá plenamente vigente, debiendo el Concesionario seguir pagando las rentas. **d)** No pago oportuno e integro de la renta anual, sin necesidad de requerimiento judicial. **e)** Verificación de tres retardos en el pago de las rentas, consecutivos o no. **f)** No pago oportuno de las multas aplicadas por el MBN. **g)** La acumulación de faltas en la prestación de los distintos servicios ofrecidos que resulten en una inadecuada gestión por parte del Concesionario debidamente acreditadas por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Magallanes y de la Antártica Chilena. **h)** Disolución de la sociedad concesionaria o pérdida de su personalidad jurídica durante la vigencia del presente contrato. **i)** Incumplimiento grave de las obligaciones impuestas al Concesionario, especialmente en los siguientes casos, entre otros: **Uno.-** No efectuar la Inversión Obligatoria dentro del plazo de los plazos establecidos en la cláusula sexta del presente instrumento, en especial letra b), así como en su caso la no ejecución de las respectivas modificaciones que tal Inversión pueda haber sufrido dentro de los plazos que se hayan estipulado; **Dos.-** El retraso, en más de cuatro semanas, en la entrega del Informe Anual sobre el estado de avance de la Inversión Obligatoria, señalado en la letra c) de la Cláusula Octava de este Contrato, sin perjuicio de la aplicación de la multa que corresponda; **Tres.-** La manifiesta falta de veracidad de la información contenida en el informe anual o en cualquier otro informe entregado por el Concesionario al MBN; **Cuatro.-** El desarrollo o ejecución en las Áreas de Concesión de otras actividades, obras o servicios que sean de naturaleza distinta al objeto del presente Contrato de Concesión y que no correspondan a inversiones obligatorias, complementarias o adicionales, circunstancia que será calificada administrativamente por el MBN; **Cinco.-** El no cumplimiento de las obligaciones de la sociedad Concesionaria indicadas en la letra a), c), e), f) y g) de la cláusula octava del presente contrato de concesión. **DECIMO TERCERO: GRANTIA DE FIEL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO Y DE LAS OBLIGACIONES QUE DE SE ORIGINAN PARA EL CONCESIONARIO.** En conformidad a lo establecido en el numeral diez punto uno de las Bases Administrativas de Licitación Pública para la entrega en concesión de los inmuebles fiscales, el Concesionario hace entrega de un documento para garantizar la ejecución, construcción y habilitación del Centro de Visitantes dentro del plazo de dos años a contar de la fecha del presente contrato de concesión, consistente en boleta de garantía bancaria a la vista, número uno siete ocho cuatro dos uno guión siete, tomada con fecha veinticinco de febrero de dos mil once, ante el Banco de Chile, a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales, por la cantidad de **tres mil Unidades de Fomento**, por un plazo de vigencia de dos años más un plazo adicional de noventa días hábiles a contar de esta fecha. **DECIMO CUARTO: RESTITUCIÓN Y MEJORAS.** Cualquiera fuere la causa de término del Contrato de Concesión, al final del mismo el Concesionario deberá restituir los inmuebles entregados en concesión, con todas sus edificaciones, plantaciones y mejoras efectuadas, las que pasarán a dominio fiscal sin derecho a compensación alguna. El Concesionario estará obligado a pagar la renta concesional hasta la restitución efectiva de todos y cada uno de los inmuebles al MBN. **DECIMO QUINTO: DAÑOS A TERCEROS.** 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. Todo daño, de cualquier naturaleza, que con motivo de la ejecución de la obra o de su explotación, se cause a terceros, al personal que trabaje o preste servicios en el Proyecto, al monumento natural o restos históricos, a la propiedad inmobiliaria y al medio ambiente, será de exclusiva responsabilidad del Concesionario. **DECIMO SEXTO: RESPONSABILIDAD LABORAL**

DEL CONCESIONARIO Y RESPONSABILIDAD EN CASO DE SUBCONTRATACIÓN. a) Responsabilidad del Concesionario frente a la Subcontratación: El Concesionario podrá subcontratar los servicios que sean necesarios para ejecutar y desarrollar el Proyecto de Concesión que comprende este Contrato. Sin embargo, en caso de subcontratación de servicios o de cualquier otra intervención de terceros en el Proyecto, el Concesionario será el único responsable ante el MBN, para todos los efectos a que diere lugar el cumplimiento del presente Contrato. **b) Responsabilidad laboral del Concesionario:** Asimismo, para todos los efectos legales, el Concesionario tendrá la responsabilidad total y exclusiva de su condición de empleador con todos sus trabajadores, quedando especialmente sujeto a las disposiciones contenidas en el Código del Trabajo, a las leyes, reglamentos y estatutos sobre prevención de riesgos, y a las demás normas legales que sean aplicables a la ejecución de las obras. **DECIMO SEPTIMO: PROTOCOLIZACION DEL PROYECTO Y OTROS DOCUMENTOS.** En cumplimiento de lo establecido en el Decreto Exento número mil quinientos treinta y nueve de fecha treinta de diciembre de dos mil diez, publicado en el Diario Oficial el diecisiete de enero de dos mil once, las partes dejan constancia que el Proyecto o Propuesta Técnica que fundamenta la presente concesión así como los planos acompañadas a la misma por el oferente, se protocolizan con esta misma fecha y en esta misma Notaría bajo el número **CINCUENTA Y SEIS. DECIMO OCTAVO: GASTOS E IMPUESTOS.** Serán de cargo del Concesionario todos los gastos, derechos e impuestos derivados de la celebración del presente contrato, así como de sus inscripciones, anotaciones y eventuales modificaciones, sean éstos originados antes, durante o al término del Contrato de Concesión. **DECIMO NOVENO: SOLUCION DE CONTROVERSIAS.** Las controversias o reclamaciones que se produzcan con motivo de la interpretación o aplicación del presente Contrato, o a que de lugar su ejecución, serán resueltas por el Tribunal Arbitral a que se refiere el artículo sesenta y tres del D.L. mil novecientos treinta y nueve, de mil novecientos setenta y siete, el cual estará integrado por doña María Angélica Fonseca Mihovilovic, cédula nacional de identidad número siete millones ciento sesenta y seis mil cuatrocientos doce guión cero como representante designado por el MBN, por don Francisco Javier Cárdenas Mansilla, cédula nacional de identidad número siete millones ochocientos sesenta mil veinte guión nueve, como representante designado por el Concesionario, y por don Ulises Enrique Morales Ríos, Abogado, cedula nacional de identidad número cinco millones trescientos ocho mil quinientos sesenta y ocho guión siete, representante designado de común acuerdo, quien presidirá este tribunal. Las partes declaran expresamente que el reemplazo de cualquiera de los árbitros designados en este acto, motivado por cualquier circunstancia, no constituirá bajo ningún respecto una modificación o enmienda al presente contrato, el que subsistirá en todas sus partes no obstante el nombramiento de nuevos árbitros, sea que éstos se nombren independientemente por cada una de las partes o de común acuerdo por las mismas. Los honorarios de los integrantes del Tribunal designados por cada una de las partes serán pagados por la parte que lo designa. Los honorarios del Presidente del Tribunal serán pagados por ambas partes, por mitades. Lo anterior sin perjuicio de las costas que se determinen en la correspondiente resolución judicial. **VIGESIMO: PERSONERÍAS.** La personaría de don *ALFONSO AUGUSTO ROUX PITTET,* quien comparece en representación del Ministerio de Bienes Nacionales, consta en el Decreto Supremo Número sesenta y dos de fecha doce de abril de dos mil diez, y del Decreto Exento número mil quinientos treinta y nueve de fecha treinta de diciembre del año dos mil diez, ambos del Ministerio de Bienes Nacionales. Por su parte, la personería de don *RANDALL ERIC TWYMAN MANSILLA,* para representar al concesionario "*PATAGONIA HISTORICA S.A.*", consta de escritura pública de fecha veintiocho de enero de dos mil once, otorgada ante el Notario Público de Punta Arenas, don Edmundo Correa Paredes. Los documentos antes señalados se han tenido a la vista y

no se insertan, por ser conocidos de las partes y del Notario que autoriza. **VIGESIMO PRIMERO: PODER.** Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir y firmar las anotaciones, inscripciones y subinscripciones que sean necesarias en los registros respectivos. **VIGESIMO SEGUNDO: DECLARACION ESENCIAL.** Don Randall Eric Twyman Mansilla, en su calidad de representante legal del Concesionario *"PATAGONIA HISTÓRICA S.A."*, declara expresamente que toda la información entregada al Ministerio de Bienes Nacionales, como asimismo, la que en el futuro le entregue con motivo del presente Contrato, Proyecto y sus anexos, son y serán fiel expresión de la verdad. A mayor abundamiento, declara que actúa con poder suficiente y vigente para obligar al Concesionario al cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que le impone el presente contrato, en especial, al pago de la renta concesional, al cumplimiento de la Inversión Obligatoria y a la ejecución del Proyecto anexo. Además, declara expresamente que está en pleno conocimiento que si se comprobare falsedad de la información entregada por el Concesionario, o de la que en el futuro entregue, se harán efectivas las responsabilidades penales y civiles que en derecho correspondan, sin perjuicio de la extinción de la Concesión. **VIGESIMO TERCERO: AUTORIZACION DIRECCION NACIONAL DE FRONTERAS Y LÍMITES DEL ESTADO.** La Dirección mencionada otorgó su autorización a la celebración del contrato de concesión de que da fe el presente instrumento conforme a Oficio número mil ciento ochenta y cinco de fecha veintidós de octubre de dos mil diez, que hace mención a la Autorizaciones Números trescientos treinta y cinco guión dos mil diez guión uno y trescientos treinta y cinco guión dos mil diez guión dos. **ANEXO. N° I:** Singularización de los inmuebles fiscales que forman parte de la Concesión. Los inmuebles fiscales que se entregan en concesión se encuentran ubicados en el sector de Fuerte Bulnes y Ciudad Rey don Felipe o Puerto de Hambre, entre el Río San Juan y Bahía Buena, comuna de Punta Arenas, Provincia de Magallanes, XII Región de Magallanes y de la Antártica Chilena, singularizados en el Plano número Doce guión dos guión mil cuatrocientos catorce guión C.R., Provincia de Magallanes, Región de Magallanes y la Antártica Chilena, inscritos, a mayor cabida, en la inscripción global de fojas doscientos veintiuno vuelta número ochocientos diez del Registro de Propiedad del año mil novecientos seis, del Conservador de Bienes Raíces de Punta Arenas, y corresponden a los siguientes: **a) Lote Treinta y seis, polígono F-G-H-F**, enrolado en el Servicio de Impuestos Internos con el Número cinco mi setenta y cinco guión ciento sesenta y ocho de la comuna de Punta Arenas, con una superficie de tres coma veinticuatro hectáreas, cuyos deslindes particulares según plano señalado son los siguientes: Norte: Línea sinuosa a ochenta coma cero cero metros de la más alta marea, tramo F-G, que lo separa de terrenos de playa del Mar Chileno - Estrecho de Magallanes; Sur: Línea sinuosa a ochenta coma cero cero metros de la más alta marea, tramo G - H, que lo separa de terrenos de playa del Mar Chileno - Bahía San Juan de la Posesión, y Oeste: Línea recta, tramo H - F con propiedad Fiscal denominada Lote treinta y ocho-D del mismo plano. **b) Lote Treinta y ocho guión A, polígono A-B-C-D-E-I-J-K-L**, enrolado en el Servicio de Impuestos Internos con el Número cinco mil setenta y cinco guión cero uno de la comuna de Punta Arenas, con una superficie de ciento catorce coma cincuenta hectáreas, cuyos deslindes particulares según plano señalado son los siguientes: Norte: Línea quebrada, tramo A - B, con propiedad fiscal denominada Lote treinta y nueve del mismo plano, y línea recta, tramo B - C, con propiedad fiscal - Ejercito de Chile; Este: Línea recta, tramo C -D, con propiedad fiscal denominada Lote treinta y ocho - B del mismo plano, y línea sinuosa a ochenta coma cero cero metros de la más alta marea, tramo D - E, que lo separa de terrenos de playa del Mar Chileno - Estrecho de Magallanes; Sur: Línea recta, tramo E - I, con propiedad fiscal denominada Lote treinta y ocho - D del mismo plano; y Oeste: Línea sinuosa a ochenta coma cero cero metros de la más alta marea, tramo I - J, que lo separa de

terrenos de playa del Mar Chileno - Bahía San Juan de la Posesión; y línea quebrada tramos J - K y K - A con propiedad particular de Walter Bitterlich B. **c) Lote Treinta y ocho guión B, polígono C-L-M-N-D-C-**, enrolado en el Servicio de Impuestos Internos con el Número cinco mil setenta y cinco guión ciento sesenta y nueve de la comuna de Punta Arenas, con una superficie de catorce hectáreas, cuyos deslindes particulares según plano señalado son los siguientes: Norte: Línea recta, tramo L - M, con propiedad fiscal - Ejército de Chile; Este: Línea sinuosa, tramo M - N, con Club Náutico; Sur: Línea sinuosa a ochenta coma cero cero metros de la más alta marea, tramo N - D, que lo separa de terrenos de playa del Mar Chileno - Estrecho de Magallanes; y Oeste: Línea recta, tramo D - C, con propiedad fiscal denominada Lote treinta y ocho - A del mismo plano, y línea recta, tramo C - L, con propiedad fiscal - Ejército de Chile. **d) Lote Treinta y ocho guión D, polígono E-F-H-I-E-**, enrolado en el Servicio de Impuestos Internos con el Número cinco mil setenta y cinco guión ciento veintisiete de la comuna de Punta Arenas, con una superficie de dos coma cero cinco hectáreas, cuyos deslindes particulares según plano señalado son los siguientes: Norte: Línea sinuosa a ochenta coma cero cero metros de la más alta marea, tramo E - F, que lo separa de terrenos de playa del Mar Chileno - Estrecho de Magallanes; Este: Línea recta, tramo F - H, con propiedad fiscal denominada Lote treinta y seis del mismo plano; Sur: Línea sinuosa a ochenta coma cero cero metros de la más alta marea, tramo H - I, que lo separa de terrenos de playa del Mar Chileno - Bahía San Juan de la Posesión; y Oeste: Línea recta, tramo I - E, con propiedad fiscal denominada Lote treinta y ocho - A del mismo plano. En comprobante y previa lectura se ratifican y firman los comparecientes. Se da copia. Doy fe. Este instrumento se anotó en el Repertorio Notarial a mi cargo, correspondiente al día de hoy, asignándole el número quinientos setenta y dos guión once.- Hay firmas ilegibles de don Randall Eric Twyman Mansilla, en representación de Sociedad Anónima Cerrada "Patagonia Histórica S.A." y de don Alfonso Augusto Roux Pittet, en representación del Fisco de Chile. **Inserciones. RESOLUCION EXENTA NÚMERO 1539.** "REPUBLICA DE CHILE MINISTERIO DE BIENES NACIONALES. DIVISION JURIDICA. Exp. 122VPP551665. 122VPP551668. ADL/MFRR/BLB/MGC. ADJUDICA CONCESION ONEROSA EN PROPUESTA PÚBLICA, DE INMUEBLE FISCALES EN LA REGION DE MAGALLANES Y ANTARTICA CHILENA, A LA SOCIEDADES **MARITIMA TRANSAUSTRAL LIMITADA E INVERSIONES AGUILA AUSTRAL S.A.** SANTIAGO, 30 DIC 2010.EXENTO N° 1539. VISTOS: Estos antecedentes, el Oficio N° SE12-942, de 15 de julio de 2010 de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Magallanes y de la Antártica Chilena; el Oficio N° 890 de 2 de diciembre de 2010 de la División de Bienes Nacionales; Acta N° 28/2009 de 5 de octubre de 2009 del Consejo Regional del Gobierno Regional de Magallanes y de la Antártica Chilena; el Certificado N°MA 20/2005/XII REGION, de 20 de julio de 2005 del Servicio Agrícola y Ganadero de la Región de Magallanes y de la Antártica Chilena; la autorización otorgada por la Dirección Nacional de Fronteras y Límites del Estado, mediante Oficio N° F-1185 de 22 de octubre de 2010 y por la Ministra de Bienes Nacionales en Acta de Resolución de Adjudicación de fecha 13 de octubre de 2010 de la Ministra de Bienes Nacionales; lo acordado por la Comisión Especial de Enajenaciones Regional en Sesión N° 05-09 de 14 de octubre de 2009; lo dispuesto en el artículo 57 y siguientes del D.L. N° 1.939 de 1977, modificado por el artículo 10 N° 3 de la Ley 19.606; el D.S. N° 27 de 2001 del Ministerio de Bienes Nacionales; el D.S. N° 19 de 2001 y sus modificaciones, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia; y la Resolución N° 1.600 de 2008 de la Contraloría General de la República y lo dispuesto en las normas que regulan la propuesta pública. **CONSIDERANDO:** Que mediante Decreto (Exento) N° 885 de 13 de noviembre de 2009 del Ministerio de Bienes Nacionales, se aprobaron las "**BASES ESPECIALES PARA LA CONCESIÓN DE LOS INMUEBLES FISCALES FUERTE BULNES Y PARQUE HISTORICO REY DON FELIPE UBICADOS EN LA**

REGION DE MAGALLANES Y DE LA ANTARTICA CHILENA"; Que mediante publicación efectuada con fecha 22 de noviembre de 2009, en el diario El Mercurio de Santiago se llamó a licitación pública, para la enajenación de los inmuebles fiscales que en ellas se singularizan; Que la fecha de apertura de la propuesta pública y recepción de las ofertas se fijó para el día 7 de junio de 2010, a las 12:00 horas, en la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de Región de Magallanes y de la Antártica Chilena; Que en el día y hora señalada, se procedió a la apertura de la Propuesta Pública aludida, según consta en el Acta respectiva, de acuerdo a lo establecido en las Bases; Que mediante Acta de Resolución de Propuesta Pública, de fecha 13 de octubre de 2010, la Autoridad Superior de este Ministerio, determinó adjudicar, los inmuebles fiscales ubicados en la comuna de Punta Arenas, provincia de Magallanes, Región de Magallanes y de la Antártica Chilena, al consocio constituido por la Sociedad **Marítima Transaustral Limitada** y la Sociedad **Inversiones Águila Austral S.A.**, según las condiciones establecidas en las Bases. **DECRETO**: 1°.- **Adjudícase la Propuesta Pública realizada por el Ministerio de Bienes Nacionales, y autorizase la concesión onerosa** a la SOCIEDAD **MARITIMA TRANSAUSTRAL LIMITADA** y la SOCIEDAD **INVERSIONES AGUILA AUSTRAL S.A.**, R.U.T. 79.970.890-6 y 96.857.810-3, respectivamente, ambas domiciliadas en Barrio Industrial Sitio 3, Punta Arenas, de los inmuebles fiscales signado como Lote N° 38-A; 38-B; 38-D y 36, del lugar denominado Fuerte Bulnes y Parque Histórico Rey Don Felipe, comuna de Punta Arenas, provincia de Magallanes, Región de Magallanes y de la Antártica Chilena; amparados bajo inscripción global a nombre del FISCO a fs. 221 vta. N° 810, del Registro de Propiedad correspondiente al año 1906 del Conservador de Bienes Raíces de Punta Arenas; singularizados en el Plano XII-2-1414-C.R., de una superficie total aproximada de 133,79 Hás.(Ciento treinta y tres coma setenta y nueve hectáreas), cuyos roles, superficies y deslindes que en cada caso se señalan: **LOTE 36**: Enrolado en el Servicio de Impuestos Interno con el N° 5075-168; con una superficie de 3,24 Hás. (Tres coma veinticuatro hectáreas) y cuyos deslindes particulares y según plano, son: NORTE: Línea sinuosa a 80,00 metros de la más alta marea, tramo F-G, que lo separa de terrenos de playa del Mar Chileno-Estrecho de Magallanes; SUR: Línea sinuosa a 80,00 metros de la más alta marea, tramo G-H, que lo separa de terrenos de playa del Mar Chileno-Bahía San Juan de la Posesión; y OESTE: Línea recta, tramo H-F con propiedad fiscal denominada Lote 38-D del mismo plano. **LOTE 38-A**: Enrolado en el Servicio de Impuestos Interno con el N° 5075-1; con una superficie de 114,50 Hás. (Ciento once coma cincuenta hectáreas) y cuyos deslindes particulares según plano, son: NORTE: Línea quebrada, tramo A-B, con propiedad fiscal denominada Lote 39 del mismo plano, y línea recta, tramo B-C con propiedad fiscal-Ejercito de Chile; ESTE: Línea recta, tramo C-D, con propiedad fiscal denominada Lote 38-B del mismo plano, y línea sinuosa a 80,00 metros de la más alta marea, tramo D-E, que lo separa de terrenos de playa del mar Chileno-Estrecho de Magallanes; SUR: Línea recta, tramo E-I, con propiedad fiscal denominada Lote 38-D del mismo plano; y OESTE: Línea sinuosa a 80,00 metros de la más alta marea, tramo I-J, que lo separa de terrenos de playa del Mar Chileno-Bahía San Juan de la Posesión; y línea quebrada tramo J-K y K-A con propiedad particular de Walter Bitterlich B. **LOTE 38-B**: Enrolado en el Servicio de Impuestos Interno con el N° 5075-169; con una superficie de 14,00 Hás. (Catorce hectáreas) y cuyos deslindes particulares y según plano, son: NORTE: Línea recta, tramo L-M, con propiedad fiscal-Ejercito de Chile; ESTE: Línea sinuosa, tramo M-N, con Club Náutico, SUR: Línea sinuosa a 80,00 metros de la más alta marea, tramo N-D, que lo separa de terrenos de playa del Mar Chileno-Estrecho de Magallanes; y OESTE: Línea recta, tramo D-C, con propiedad fiscal denominada Lote 38-A del mismo plano, y línea recta, tramo C-L, con propiedad fiscal-Ejercito de Chile. **LOTE 38-D**: Enrolado en el Servicio de Impuestos Interno con el N° 5075-127; con una superficie de 2,05 Hás. (Dos coma cero cinco hectáreas) y

cuyos deslindes particulares y según plano, son: NORTE: Línea sinuosa a 80,00 metros de la más alta marea, tramo E-F, que lo separa de terrenos de playa del Mar Chileno-Estrecho de Magallanes; ESTE: Línea recta, tramo F-H, con propiedad fiscal denominada Lote 36 del mismo plano; SUR: Línea sinuosa a 80,00 metros de la más alta marea, tramo H-I, que lo separa de terrenos de playa del Mar Chileno-Bahía San Juan de la Posesión; y OESTE: Línea recta, tramo I-E, con propiedad fiscal denominada Lote 38-A del mismo plano. 2°.- La presente concesión onerosa se otorga por un plazo de **25 (veinticinco)** años, contado desde la fecha de suscripción de la escritura pública de concesión. 3°.- La renta anual de la concesión del inmueble, será el equivalente en moneda nacional a **U.F. 850,00.-** (Ochocientas cincuenta Unidades de Fomento), que se pagará al contado, al valor vigente que ésta tenga a la fecha de suscripción de la escritura pública de concesión, que se efectuará dentro de los diez (10) primeros días del respectivo año contractual, más un componente variable del 1% de las ventas brutas, que se pagará junto con la renta anual desde que se generen ingresos. Dicho porcentaje se acreditará mediante estados financieros de la sociedad concesionaria auditados por empresas externas. La primera renta concesional deberá cancelarse al momento de la suscripción de la escritura pública de concesión. En caso alguno se podrá imputar como abono al pago de la renta concesional, el monto de la garantía de seriedad a la oferta. El incumplimiento del pago oportuno de la renta anual, dará derecho al Ministerio de Bienes Nacionales para cobrar a la sociedad concesionaria el interés máximo que la ley permita estipular para operaciones reajustables, sobre el total de la renta insoluta, y hasta la fecha de su pago efectivo, sin perjuicio del reajuste que proceda por la variación de la UF a contar del día 11 del periodo de pago correspondiente. Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, y en caso que la sociedad concesionaria se encuentre en mora en el pago de la renta anual de concesión, el Ministerio de podrá declarar extinguida la concesión por su incumplimiento, en merito de lo dispuesto en la letra a) y b) del número 17.1 de las bases. 4°.- Los inmuebles se concesionan como cuerpo cierto, en el estado en que actualmente se encuentran, con todos sus derechos, usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas, libre de hipotecas, gravámenes, prohibiciones y litigios. 5°.- La entrega material de los inmuebles se hará una vez suscrito el contrato respectivo y efectuada la anotación correspondiente al margen de la inscripción de dominio fiscal e inscrita en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del conservador de Bienes Raíces correspondiente, mediante acta suscrita por la sociedad concesionaria a través del representante habilitado para estos efectos y por la Secretaría regional Ministerial respectiva a través de uno de sus fiscalizadores. 6°.- La sociedad concesionaria se obliga a destinar los inmuebles para la ejecución y desarrollo del proyecto ofertado en la forma y plazo propuesto, y a dar fiel cumplimiento a los términos contenidos en el Contrato concesional que al efecto se suscriba por las partes, en especial a la obligación de desarrollar las inversiones, prestar los servicios y ejecutar las obras y/o actividades comprometidas en el proyecto en los plazos establecidos. El proyecto presentado deberá ser protocolizado al momento de suscribirse la escritura pública de concesión respectiva, conjuntamente con los planos anexos a la oferta técnica acompañados. 7°.- El contrato de concesión deberá ajustarse a las normas legales contenidas en el D.L. N° 1.939, de 1977,a las disposiciones contenidas en las bases que regulan la propuesta pública y las demás disposiciones legales y normativas que le sean aplicables. 8°.- La sociedad concesionaria queda afecta a la normativa contenida en la Ley N° 19.300 de Bases del Medio Ambiente y su Reglamento contenido en el Decreto Supremo N° 95 de 2002, del Ministerio secretaría General de la Presidencia. Además, deberá dar cumplimiento a la normativa de la Ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales. 9°.- La concesionaria, de acuerdo a lo señalado por la Dirección Nacional de Fronteras y Limites del Estado

deberá ajustarse a las norma, preceptos, prohibiciones y limitaciones contenidas en las leyes y reglamentos que rigen las zonas fronterizas del país, debiendo además, aceptar el uso total o parcial de los inmuebles, de acuerdo a las directivas que formule la Dirección Nacional de Fronteras y Límites del Estado, respecto de medidas generales o especiales tendientes a consolidar la política territorial del Supremo Gobierno. 10°.- De acuerdo con lo informado por el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG-Magallanes y Antártica Chilena), los inmuebles antes señalados cumplen con la normativa vigente para predios rústicos, no significando autorización de cambio de uso de suelo. 11°.- El documento de garantía de seriedad de la oferta de concesión consistente en Boleta de Garantía No Endosable Reajustable en U.F. a plazo fijo N° 178375-8, fecha 4 de Junio de 2010, tomada a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales en el Banco de Chile, oficina Punta Arenas, por la cantidad de U.F. 808,40 (ochocientos ocho coma cuarenta Unidades de Fomento).-, con fecha de vencimiento el día 30 de junio de 2011, le será devuelta una vez suscrita la escritura de adjudicación y concesión, efectuada la inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces correspondiente, y anotada al margen de la inscripción fiscal. El documento de garantía indicado precedentemente deberá ser renovado por la sociedad con a lo menos diez (diez) días hábiles de anticipación a la fecha de su vencimiento y deberá tener una vigencia no inferior a seis meses, en caso contrario, el Ministerio deberá hacerla efectiva, e ingresarla a beneficio fiscal. 12°.- En el evento que las obligaciones de ingresar el documento de garantía de fiel cumplimiento del proyecto, suscribir la escritura pública respectiva y efectuar la inscripción y anotación correspondiente no se cumpla en la forma señalada y en los plazos establecidos; se hará efectivo el documento de garantía de seriedad de la oferta, ingresando ésta a beneficio fiscal, pudiendo el Ministerio de Bienes Nacionales declarar el incumplimiento de dichas obligaciones mediante decreto, dejando sin efecto la adjudicación de la concesión, de acuerdo a lo dispuesto en el D.L. 1939 de 1977. 13°.- Previo a la suscripción de la escritura pública de concesión, la sociedad concesionaria deberá entregar en la Secretaría Regional Ministerial respectiva, boleta bancaria de garantía a la vista tomada por dicha sociedad a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales o de la Secretaría Regional Ministerial respectiva por un monto de U.F. 3.000,00 (tres mil unidades de fomento), por un plazo de 27 meses con el fin de garantizar el cumplimiento de la construcción y habilitación del Centro de Visitantes, en conformidad a las especificaciones contenidas en el Proyecto presentado y que forman parte de la primera etapa del mismo, dentro del plazo de 2 años contado desde la fecha de la inscripción del contrato de concesión en el registro de hipotecas y gravámenes del conservador de Bienes Raíces competente y de su anotación al margen de la inscripción fiscal. La glosa de dicho documento de garantía deberá especificar que "garantiza la construcción y habilitación del centro de visitantes de acuerdo al proyecto presentado y según lo estipulado en el contrato de concesión onerosa de los inmuebles que comprenden la unidad económica denominada Fuerte Bulnes y Parque Histórico Rey Don Felipe" que le fueron adjudicados. Ésta garantía le será devuelta a la sociedad concesionaria al momento de acreditarse y verificarse el cumplimiento de la obligación garantizada, mediante certificación de recepción final de las obras por el o los organismos competentes, sin perjuicio del informe de fiscalización del Ministerio de Bienes Nacionales, en orden a que las obras sean ejecutadas en tiempo y forma. En caso de incumplimiento de ésta obligación, el Ministerio hará efectivo el documento de garantía. 10°.- De acuerdo con lo informado por el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG-Magallanes y Antártica Chilena), los inmuebles antes señalados cumplen con la normativa vigente para predios rústicos, no significando autorización de cambio de uso de suelo. 11°.- El documento de garantía de seriedad de la oferta de concesión consistente en Boleta de Garantía No

Endosable Reajustable en U.F. a plazo fijo N° 178375-8, fecha 4 de Junio de 2010, tomada a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales en el Banco de Chile, oficina Punta Arenas, por la cantidad de U.F. 808,40 (ochocientos ocho coma cuarenta Unidades de Fomento).-, con fecha de vencimiento el día 30 de junio de 2011, le será devuelta una vez suscrita la escritura de adjudicación y concesión, efectuada la inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces correspondiente, y anotada al margen de la inscripción fiscal. El documento de garantía indicado precedentemente deberá ser renovado por la sociedad con a lo menos diez (diez) días hábiles de anticipación a la fecha de su vencimiento y deberá tener una vigencia no inferior a seis meses, en caso contrario, el Ministerio deberá hacerla efectiva, e ingresarla a beneficio fiscal. 12°.- En el evento que las obligaciones de ingresar el documento de garantía de fiel cumplimiento del proyecto, suscribir la escritura pública respectiva y efectuar la inscripción y anotación correspondiente no se cumpla en la forma señalada y en los plazos establecidos; se hará efectivo el documento de garantía de seriedad de la oferta, ingresando ésta a beneficio fiscal, pudiendo el Ministerio de Bienes Nacionales declarar el incumplimiento de dichas obligaciones mediante decreto, dejando sin efecto la adjudicación de la concesión, de acuerdo a lo dispuesto en el D.L. 1939 de 1977. 13°.- Previo a la suscripción de la escritura pública de concesión, la sociedad concesionaria deberá entregar en la Secretaría Regional Ministerial respectiva, boleta bancaria de garantía a la vista tomada por dicha sociedad a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales o de la Secretaría Regional Ministerial respectiva por un monto de U.F. 3.000,00 (tres mil unidades de fomento), por un plazo de 27 meses con el fin de garantizar el cumplimiento de la construcción y habilitación del Centro de Visitantes, en conformidad a las especificaciones contenidas en el Proyecto presentado y que forman parte de la primera etapa del mismo, dentro del plazo de 2 años contado desde la fecha de la inscripción del contrato de concesión en el registro de hipotecas y gravámenes del conservador de Bienes Raíces competente y de su anotación al margen de la inscripción fiscal. La glosa de dicho documento de garantía deberá especificar que "garantiza la construcción y habilitación del centro de visitantes de acuerdo al proyecto presentado y según lo estipulado en el contrato de concesión onerosa de los inmuebles que comprenden la unidad económica denominada Fuerte Bulnes y Parque Histórico Rey Don Felipe" que le fueron adjudicados. Ésta garantía le será devuelta a la sociedad concesionaria al momento de acreditarse y verificarse el cumplimiento de la obligación garantizada, mediante certificación de recepción final de las obras por el o los organismos competentes, sin perjuicio del informe de fiscalización del Ministerio de Bienes Nacionales, en orden a que las obras sean ejecutadas en tiempo y forma. En caso de incumplimiento de ésta obligación, el Ministerio hará efectivo el documento de garantía. 14°.- El contrato de concesión deberá suscribirse por el representante legal de la sociedad concesionaria que al efecto se constituya y por el Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región respectiva, dentro del plazo de (30) **treinta días** contado desde la fecha de la publicación en el Diario Oficial del extracto del Decreto que dispone la adjudicación de la concesión de uso oneroso. Dicho contrato será redactado por un abogado de la Secretaría Regional Ministerial que se señala. 15°.- Los gastos de escritura, derechos notariales, inscripciones, subinscripciones y demás gastos que procedan, serán de cargo exclusivo de la sociedad concesionaria. 16°.- En la escritura pública respectiva deberá facultarse al potador de copia autorizada de la misma, para requerir en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente las inscripciones y anotaciones que procedan. 17°- El Fisco no responderá por expropiaciones que afecten a los inmuebles, así como tampoco de ocupaciones, siendo de responsabilidad de las adjudicataria su desocupación, renunciando desde ya, a cualquiera reclamación o acción en

contra del Fisco por estas causas. 18°.- Suscrito el contrato de concesión, éste deberá ser aprobado mediante el acto administrativo correspondiente, el cual le será notificado a la sociedad concesionaria por la Secretaría Regional Ministerial respectiva mediante carta certificada, la que se entenderá practicada desde el tercer día siguiente hábil a su recepción en la oficina de correos correspondiente. 19°.- Una vez que se encuentre totalmente tramitado el acto administrativo que apruebe el contrato referido, la sociedad concesionaria deberá inscribir la concesión a su nombre en el Conservador de Bienes Raíces competente, dentro de los 30 días hábiles siguientes a la notificación del acto administrativo aprobatorio del contrato, copia autorizada de la cual deberá ser entregada en la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales para su archivo. 20°.- De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 61, inciso cuarto, del D.L. N° 1.939, de 1977, y sus modificaciones, las sumas provenientes de la presente concesión ingresarán transitoriamente al presupuesto del Ministerio de Bienes Nacionales, y se destinarán y distribuirán en la forma dispuesta en el artículo 14° de la Ley 20.407. Anótese, regístrese en el Ministerio de Bienes Nacionales, notifíquese, publíquese en extracto en el "Diario Oficial" y archívese. POR ORDEN DEL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA. **FDO.)CATALINA PAROT DONOSO.** Ministra de Bienes Nacionales. Lo que transcribo para su conocimiento. Saluda Ud. **CARLOS LLANCAQUEO MELLADO. Subsecretario de Bienes Nacionales. Hay firma ilegible. DISTRIBUCION:** - Diario Oficial (extracto).- Sec.Reg.Min.Bs.Nac. Región de Magallanes y de la Antártica Chilena.- - Unidad Catastro Regional.- Div. Bienes Nacionales.- Depto. Enaj. de Bienes.- Depto. Adq. y Adm. de Bienes.- División Catastro.- División Jurídica.- Unidad de Decretos.- Estadísticas.- Archivo Of. de Partes" Conforme. **OFICIO ORD.** "SIInternet. ORD.: N°OITM 12.00 05. ANT.: OF. ORD. SE 12-001804 del 10.11.2010. MAT.: Remite certificados. Punta Arenas, 16 de noviembre de 2010. DE: COORDINADORA OFICINA IMPUESTO TERRITORIAL MUNICIPAL. A: SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE BIENES NACIONALES REGION DE MAGALLANES Y ANTARTICA CHILENA. En relación a lo solicitado en el documento del antecedente informo a Ud., que a los predios individualizados en el Plano XII-1414-CR le corresponden los siguientes roles de avalúo de la comuna de Punta Arenas: **Lote 38-A. Superficie m2: 1.145.00. Rol de Avalúo: 5075-00001. Observación: Vigente. Lote 38-B. Superficie m2: 140.000. Rol de Avalúo: 5075-00169. Observación: asignación Rol Avalúo en Trámite. Lote 38-D. Superficie m2: 20.500. Rol de Avalúo: 5075-00127. Observación: Modificación en Trámite. Lote 36. Superficie m2: 32.400. Rol de Avalúo: 5075-00168. Observación: Asignación Rol Avalúo en Trámite.** El valor unitario del terreno en el sector donde se ubican estos predios es de $653,38 el metro cuadrado. Se adjunta certificado de asignación de Roles de Avalúo en Trámite No. 481.143. Saluda atentamente a Ud., Olga Molina Loyola. Fiscalizadora Tasadora Jefe de Grupo de la Oficina de Impuesto Territorial Municipal. Firma ilegible" Conforme. **CERTIFICADO DE ASIGNACION DE ROLES DE AVALUO EN TRAMITE.** "Servicio de Impuestos Internos. Solicitud N°1290101528. Hoja 1 de 1. Nombre de comuna: Punta Arenas. Código de comuna: 12205. Tot. Unid. Vend.: 2. Certificado N° 481143. Certificado de Asignación de Roles de Avalúo en Trámite. (Válido por 6 meses a contar de la fecha 15/11/2010). (No elimina los requisitos de autorización municipal para enajenar). Nombre del Prop.: FISCO. Rut.: 61.101.000-1. La XII Dirección Regional Punta Arenas certifica que los siguientes números de roles matrices: 5075-127 5075-130 con acceso principal ubicado en F Bulnes PC XII 2 886 CR Sta. Ana Agua Fresca, darán origen a los nuevos roles de avalúo que a continuación se detallan: **Dirección del nuevo predio (unid.vendible): PL XII 2-1414 CR. Detalle: Fuerte Bulnes. Rol de Avalúo: 5075-168. Dirección del nuevo predio (unid.vendible): PL XII 2-1414 CR. Detalle: Fuerte Bulnes. Rol de Avalúo: 5075-169.** Se extiende el presente certificado para ser presentado en la Notaría y/o Conservador de Bienes Raíces según corresponda.

Observaciones: ---. Hay timbre de Servicio de Impuestos Internos. Hay ilegible". Conforme en su parte pertinente. **COMPROBANTE DE DEPOSITO DOCUMENTOS.** "BancoEstado. Sucursal Pza. Muñoz Ganero 799, Punta Arenas. CUENTAS CORRIENTES. Comprobante Depósito Documentos. 25/02/2011. 13:55:15. Terminal: 0829. Cajero: Solange Morales Vegas. Cuenta: 91909104942. Tipo documento: Doctos. OBMP. Ctd. Documentos: 001. Monto: $18.292.034,00. Titular: Ventas de Activos Sec. Bs. Naci. CS. E03D84B6. Este depósito queda sujeto a las condiciones generales fijadas por el Banco para las cuentas corrientes bancarias. Los depósitos en cuenta corriente constituido por cheques de Banco Estado, cualquiera sea la plaza y que cumplan los requisitos de forma y fondo, están liberados de retenciones y se consideran saldos disponibles a las 9:00 horas del día hábil siguiente. Consultas al 6002007000. Copia cliente" Conforme.".-

REPERTORIO N°**1.138-11** mvc **COMPLEMENTA CONTRATO DE CONCESION MINISTERIO DE BIENES NACIONALES Y SOCIEDAD ANÓNIMA CERRADA "PATAGONIA HISTÓRICA S.A.".** En Punta Arenas, República de Chile, a **veintiséis de abril de dos mil once**, ante mí, **EDMUNDO CORREA PAREDES**, Abogado, Notario Público Titular de Magallanes y Antártica Chilena, con oficio en calle Lautaro Navarro número mil cuarenta y ocho, de esta ciudad, comparecen: don **ALFONSO AUGUSTO ROUX PITTET**, chileno, casado, médico veterinario, cédula nacional de identidad número siete millones ciento ochenta y cuatro mil quinientos noventa guión siete, quien comparece en representación del **FISCO DE CHILE, MINISTERIO DE BIENES NACIONALES**, en adelante e indistintamente el **"MBN"** o el **"Ministerio"**, Rol Unico Tributario número sesenta y un millones cuatrocientos dos mil guión ocho, en su carácter de Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Duodécima Región de Magallanes y de la Antártica Chilena, ambos con domicilio en esta ciudad de Punta Arenas, Avenida España número novecientos setenta y uno, por una parte; y, por la otra, don **RANDALL ERIC TWYMAN MANSILLA**, chileno, soltero, empresario, cédula nacional de identidad número trece millones setecientos cuarenta y un mil cuatrocientos noventa y dos guión nueve, en calidad de gerente general y en representación, según se acredita al final de esta escritura, de la sociedad anónima cerrada **"PATAGONIA HISTÓRICA S.A."**, Rol Único Tributario número setenta y seis millones ciento veintiséis mil novecientos cinco guión cuatro, persona jurídica creada y existente de acuerdo a las leyes de la República de Chile, en adelante el **"Concesionario"**, ambos domiciliados para estos efectos en Sitio número Dos, Barrio Industrial, también de esta ciudad, todos los comparecientes mayores de edad, quienes se identificaron con sus cédulas de identidad, y exponen que vienen en celebrar complementación del contrato de concesión suscrito en los términos que se indican: **PRIMERO:** Por escritura pública otorgada ante el notario público que autoriza, con fecha veinticinco de febrero de dos mil once, el Fisco Ministerio de Bienes Nacionales y la sociedad Patagonia Histórica S.A, suscribieron contrato de concesión onerosa por el plazo de veinticinco años sobre los inmuebles fiscales individualizados en el plano Número Doce guión dos guión mil cuatrocientos catorce guión C.R., signados como: a) **Lote número Treinta y seis, polígono F -G -H y F,** de una superficie de tres coma veinticuatro hectáreas; b) **Lote número Treinta y ocho guión A, polígono A-B-C-D-E-I-J-K-A,** de una superficie de ciento catorce coma cincuenta hectáreas; c) **Lote número Treinta y ocho guión B, polígono C-L-M-N-D-C,** de una superficie de catorce hectáreas, y d) **Lote número Treinta y ocho guión D, polígono E-F-H-I-E,** de una superficie de dos coma cinco hectáreas, todos ubicados en el lugar conocido como Fuerte Bulnes y Parque Histórico Rey Don Felipe, comuna de Punta Arenas, Provincia de Magallanes, Región de Magallanes y de la Antártica Chilena, e inscritos a mayor cabida, en la inscripción global, a nombre del Fisco, a fojas doscientos veintiuno vuelta número ochocientos diez del Registro de Propiedad del año mil novecientos seis del Conservador de Bienes Raíces de Punta Arenas. El contrato se suscribió en conformidad a lo establecido en el Decreto Ley número mil

novecientos treinta y nueve, de mil novecientos setenta y siete, y sus modificaciones posteriores; al Decreto Exento número ochocientos ochenta y cinco, de fecha trece de noviembre de dos mil nueve, por el cual el MBN aprobó las Bases Administrativas y autorizó la licitación pública para la adjudicación de la concesión de uso oneroso de los inmuebles fiscales Fuerte Bulnes y Parque Histórico Rey Don Felipe; la oferta presentada por consorcio integrado por las sociedades MARITIMA TRANSAUSTRAL LTDA., rol único tributario número setenta y nueve millones novecientos setenta mil ochocientos noventa guión seis, e INVERSIONES AGUILA AUSTRAL S.A., rol único tributario número noventa y seis millones ochocientos cincuenta y siete mil ochocientos diez guión tres, la cual fue debidamente evaluada por la Comisión Calificadora con fecha veintidós de junio de dos mil diez; al acta de resolución de fecha trece de octubre de dos mil diez, por la cual consta la decisión de la señora Ministra de Bienes Nacionales de adjudicar la concesión a las sociedades ya señaladas, y en especial al Decreto Exento número mil quinientos treinta y nueve de fecha treinta de diciembre de dos mil diez, publicado en el Diario Oficial el diecisiete de enero de dos mil once, por el cual el MBN adjudicó a Marítima Transaustral Limitada e Inversiones Águila Austral S.A, la concesión de los inmuebles fiscales. **SEGUNDO:** Las partes, sin perjuicio que en la escritura publica de fecha veinticinco febrero de dos mil once, la cual contiene el contrato de concesión, se hace expresa mención en su cláusula segunda respecto de la definición de Contrato de Concesión o contrato, señalando que éste se rige, entre otros que indica, por el Decreto Exento numero mil quinientos treinta y nueve de treinta de diciembre de dos mil diez, a fin de establecer la total concordancia entre la escritura pública singularizada y el decreto número mil quinientos treinta y nueve, vienen en modificar y complementar la escritura pública singularizada en la forma que se indica a continuación: a) Se modifica la cláusula tercera letra d), sólo en cuanto a establecer que la superficie del lote número treinta y ocho guión D, polígono E-F-H-I-E, es de dos coma cero cinco hectáreas. b) En la cláusula quinta: **RENTA CONCESIONAL E INCUMPLIMIENTO DEL PAGO. Letra a) Renta de la Concesión y pago de la misma:** Agréguese a continuación de su punto final la siguiente frase. " El porcentaje correspondiente al componente variable del uno por ciento de las ventas brutas se acreditará mediante estados financieros de la sociedad concesionaria auditados por empresas externas.". En consecuencia la letra a) de la cláusula quinta queda con el siguiente tenor: **Letra a) Renta de la Concesión y pago de la misma:** La renta anual de la Concesión de los Terrenos Fiscales que se devengará por cada Año Contractual, será de ochocientas cincuenta Unidades de Fomento, más el uno por ciento del total de sus ventas brutas obtenidas por la concesión, montos que el Concesionario se obliga a pagar dentro de los primeros diez días del mes de enero del respectivo Año Contractual, en su equivalente en pesos de acuerdo al valor que tenga la U.F. el día de pago efectivo. Lo anterior a excepción del primer año contractual el que se pagará dentro de los diez días siguientes a la suscripción del presente contrato. El porcentaje correspondiente al componente variable del uno por ciento de las ventas brutas se acreditará mediante estados financieros de la sociedad concesionaria auditados por empresas externas. c) En la cláusula quinta: **RENTA CONCESIONAL E INCUMPLIMIENTO DEL PAGO. Letra b) Incumplimiento del pago:** Se sustituye el punto final de esta letra que pasa a ser reemplazado por una coma agregándose a continuación del mismo lo siguiente: ", sin perjuicio del reajuste que proceda por la variación de la UF a contar del día once del periodo de pago correspondiente". Queda entonces la letra b) de la cláusula quinta con el siguiente tenor: **RENTA CONCESIONAL E INCUMPLIMIENTO DEL PAGO. Letra b) Incumplimiento del pago:** El no pago oportuno de la renta dará derecho al MBN para cobrar al concesionario el interés máximo que la ley permita estipular para operaciones reajustables, sobre el total de la renta insoluta y hasta la fecha de su pago efectivo, sin perjuicio del reajuste que proceda por la variación de la U.F. a contar del día once del periodo de pago correspondiente. d) En la cláusula

DECIMO TERCERO: GARANTIA DE FIEL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO Y DE LAS OBLIGACIONES QUE DE SE ORIGINAN PARA EL CONCESIONARIO. Agréguese primero en el título de la cláusula entre las expresiones "DE" y "SE" la palabra "ÉL", quedando en consecuencia de la siguiente forma: **"DECIMO TERCERO: GARANTIA DE FIEL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO Y DE LAS OBLIGACIONES QUE DE ÉL SE ORIGINAN PARA EL CONCESIONARIO.".** Se agrega además, a continuación de su punto final lo siguiente: "Esta garantía le será devuelta a la sociedad concesionaria al momento de acreditarse y verificarse el cumplimiento de la obligación garantizada, mediante certificación de recepción final de las obras por el o los organismos competentes, sin perjuicio del informe de fiscalización del Ministerio de Bienes Nacionales, en orden a que las obras sean ejecutadas en tiempo y forma. En caso de incumplimiento de esta obligación, el Ministerio hará efectivo el documento de garantía." Queda por tanto el tenor de la cláusula Décima Tercera de la siguiente forma: **DECIMO TERCERO: GARANTIA DE FIEL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO Y DE LAS OBLIGACIONES QUE DE ÉL SE ORIGINAN PARA EL CONCESIONARIO.** En conformidad a lo establecido en el numeral diez punto uno de las Bases Administrativas de Licitación Pública para la entrega en concesión de los inmuebles fiscales, el Concesionario hace entrega de un documento para garantizar la ejecución, construcción y habilitación del Centro de Visitantes dentro del plazo de dos años a contar de la fecha del presente contrato de concesión, consistente en boleta de garantía bancaria a la vista, número uno siete ocho cuatro dos uno guión siete, tomada con fecha veinticinco de febrero de dos mil once, ante el Banco de Chile, a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales, por la cantidad de tres mil Unidades de Fomento, por un plazo de vigencia de dos años más un plazo adicional de noventa días hábiles a contar de esta fecha. Esta garantía le será devuelta a la sociedad concesionaria al momento de acreditarse y verificarse el cumplimiento de la obligación garantizada, mediante certificación de recepción final de las obras por el o los organismos competentes, sin perjuicio del informe de fiscalización del Ministerio de Bienes Nacionales, en orden a que las obras sean ejecutadas en tiempo y forma. En caso de incumplimiento de esta obligación, el Ministerio hará efectivo el documento de garantía. **TERCERO:** Conforme a lo contendido en los numerales once y doce del Decreto Exento numero mil quinientos treinta y nueve, de treinta de diciembre de dos mil diez, que adjudicó la concesión, el documento de garantía de seriedad de la oferta de concesión consistente en Boleta de Garantía No Endosable Reajustada en U.F. a plazo fijo número ciento setenta y ocho mil trescientos setenta y cinco guión ocho, de fecha cuatro de junio de dos mil diez, tomada a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales, en el Banco de Chile, oficina Punta Arenas, por la cantidad de ochocientas ocho coma cuarenta Unidades de Fomento, con fecha de vencimiento el día treinta de junio de dos mil once, le será devuelta a la concesionaria una vez suscrita la escritura de adjudicación y concesión, efectuada la inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces correspondiente y anotada al margen de la inscripción fiscal. El documento de garantía indicado precedentemente deberá ser renovado por la sociedad con a lo menos diez días hábiles de anticipación a la fecha de su vencimiento y deberá tener una vigencia no inferior a seis meses, en caso contrario, el Ministerio o MBN deberá hacerla efectiva e ingresarla a beneficio fiscal. En el evento que las obligaciones de ingresar el documento de garantía de fiel cumplimiento del proyecto, suscribir la escritura publica respectiva y efectuar la inscripción y anotación correspondiente no se cumpla en la forma señalada y en los plazos establecidos; se hará efectivo el documento de garantía de seriedad de la oferta, ingresando ésta a beneficio fiscal, pudiendo el Ministerio de Bienes Nacionales declarar el incumplimiento de dichas obligaciones mediante decreto, dejando sin efecto la adjudicación de la concesión, de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto Ley número mil novecientos treinta y nueve de mil novecientos setenta y siete. **CUARTO:** Finalmente conforme lo establece el numeral quinto del Decreto Exento

REPUBLICA DE CHILE
SUBSECRETARIO
BIENES NACIONALES

numero mil quinientos treinta y nueve de treinta de diciembre de dos mil diez, la entrega material de los inmuebles se hará una vez suscrito el contrato respectivo y efectuada la anotación correspondiente al margen de la inscripción de dominio fiscal e inscrita en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces correspondiente, mediante acta suscrita por la sociedad concesionaria a través del representante habilitado para estos efectos y por la Secretaría Regional Ministerial respectiva a través de uno de sus fiscalizadores. **QUINTO**: El presente acto que complementa el contrato de concesión suscrito entre las partes, se tiene por parte integrante del instrumento público que complementa, otorgado con fecha veinticinco de febrero de dos mil once, para todos los efectos legales y judiciales a que haya lugar. **SEXTO**: En lo no expresamente modificado o complementado, rige íntegramente el contrato de concesión celebrado por escritura pública con fecha veinticinco de febrero de dos mil once, ante el notario que autoriza, así como los demás instrumentos que las partes tienen como integrantes de aquél. **SEPTIMO: PERSONERÍAS.** La personaría de don **ALFONSO AUGUSTO ROUX PITTET**, en su calidad de Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales en la Región de Magallanes y Antártica Chilena, consta en el Decreto Exento Número sesenta y dos de fecha doce de abril de dos mil diez, del Ministerio de Bienes Nacionales, y en el Decreto Exento número mil quinientos treinta y nueve de fecha treinta de diciembre del año dos mil diez del Ministerio de Bienes Nacionales. Por su parte, la personería de don **RANDALL ERIC TWYMAN MANSILLA**, para representar al concesionario "PATAGONIA HISTORICA S.A.", consta de escritura pública de fecha veintiocho de enero de dos mil once, otorgada ante el Notario Público de Punta Arenas, don Edmundo Correa Paredes. Los documentos antes señalados se han tenido a la vista y no se insertan, por ser conocidos de las partes y del Notario que autoriza. En comprobante y previa lectura, ratifican y firman los comparecientes. Se da copia. Doy Fe. Este instrumento se anotó en el Repertorio Notarial a mi cargo, correspondiente al día de hoy, asignándole el número mil ciento treinta y ocho guión once. Hay firma ilegible de don Alfonso Augusto Roux Pittet, en representación del Fisco de Chile y de don Randall Eric Twyman Mansilla, en representación de Sociedad Anónima Cerrada "Patagonia Histórica S.A.". "Certifico: Que de la presente escritura "COMPLEMENTA CONTRATO DE CONCESION MINISTERIO DE BIENES NACIONALES Y SOCIEDAD ANONIMA CERRADA "PATAGONIA HISTORICA S.A.", se tomó nota al margen de la matriz de la escritura de CONTRATO DE CONCESION MINISTERIO DE BIENES NACIONALES Y SOCIEDAD ANONIMA CERRADA "PATAGONIA HISTORICA S.A.", de fecha 25 de febrero de 2011, repertorio N° 572-11, suscrita ante mí, en esta Notaría. Punta Arenas, abril 28 de 2011."

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

"POR ORDEN DEL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA"

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

Lo que transcribo a Ud., para su conocimiento.

Saluda Ud.

ALFONSO DOMEYKO LETELIER
Subsecretario de Bienes Nacionales
Subrogante

DISTRIBUCION:
-Secretaria Regional Minis. de Bnes Nac. Reg.de Magallanes y de la Antártica Chilena.
-División de Bienes Nacionales.
-División de Catastro.
-Unidad de Catastro Regional.
-Unidad de Decretos División Jurídica.
-Estadística.
-Archivo OF: de Partes.