

**TERMAS MINERALES DE CHILLÁN****HISTORIA DE CONTRATO DE CONCESIÓN Y ARRENDAMIENTO Y  
CONTRATOS DE TRANSACCIONES SUSCRITOS ENTRE  
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CHILLÁN  
Y  
HOTELERA SOMONTUR S.A.****A.- CONTRATO PRIMITIVO.-**

1.- Con fecha 12 de Diciembre de 1978, la I. Municipalidad de Chillán y la Sociedad Hotelera de Montaña y Turismo Limitada, suscribieron contrato de concesión y arrendamiento, en adelante "**contrato primitivo**", mediante el cual se entregaron a esta última los bienes de propiedad municipal que se indican a continuación, con el objeto de destinarlos al desarrollo y ejecución del proyecto de creación del Centro Turístico Termas Minerales de Chillán.

- a) La superficie de los terrenos a que se refiere el Decreto Supremo de 07 de Agosto de 1954, que declara "Fuente Curativa" a las Termas Minerales de Chillán, con todo lo edificado y plantado, sus aguas, derechos, usos, costumbres y servidumbres. No se comprende en esta concesión los sectores denominados "Las Trancas" y "El Arenal", como tampoco los terrenos destinados al Plan de "Villa Montaña". Estos terrenos dados en concesión y arrendamiento se encuentran comprendidos en el Rol N° 873-25 para los efectos del pago de contribuciones territoriales y tienen una superficie aproximada de 120 hectáreas.
- b) Todo el menaje, muebles y vajilla especificada en el inventario que se protocolizó en ese mismo acto con el número 37 y que forman parte del contrato.
- c) Las siguientes maquinarias:
  - 1 andarivel marca Buhler de 300 metros.
  - 1 vehículo aplana cancha o retrac.
  - 1 máquina barrenieve Mercedes Benz.
  - 1 andarivel telesilla de 2.500 metros desmontado.

2.- El plazo pactado de la concesión y arrendamiento fue de 25 años a contar del día 01 de Enero de 1978.

3.- Respecto de la renta de concesión y arrendamiento, esta fue fijada en 30 centavos de dólar por pasajero día hospedado en el hotel, con un mínimo de US\$ 20.000.- anuales, acordándose que por los años 1978 y 1979 no se generaría renta a favor del Municipio y que en el año 1980 la renta mínima sería de US\$ 10.000.-

Asimismo, se acordó que las rentas que el Municipio debía percibir por los años 1980, 1981 y 1982, deberían ser reinvertidas en el recinto termal en obras que no sean las de obligación del concesionario.

4.- En el contrato primitivo se establecieron además las obligaciones de SOMONTUR, obligaciones que como consecuencia del incendio que afectó al hotel el 27 de Marzo de 1991, en su mayoría perdieron vigencia. No obstante, para conocimiento del lector se señalan:

**Cláusula Séptima:**

- 1.- Primero (**Inversión Fija Adherida**)
  - 1.1.- Reparación y habilitación provisional del hotel para la temporada de verano 1978.
  - 1.2.- Estudios previos a la ejecución del proyecto: Comprende gastos y honorarios profesionales en arquitectura y urbanismo general, ingeniería y estructura, instalaciones, calefacción, agua y alcantarillado, electricidad, estudios de organización y gastos legales y de promoción.
  - 1.3.- Reparación de hotel.
    - a) Construcciones: Se contempla modificación de obra gruesa y distribuciones, nuevas construcciones, terminaciones e instalaciones con una utilización de parte de lo actual. Con esto se pretende lograr un Hotel de Montaña que reúna las características de diseño y confort acordes con las exigencias del turismo moderno para este tipo de establecimientos con una capacidad para 200 personas.
    - b) Instalaciones de calefacción y agua caliente, de agua fría, de alcantarillado, de electricidad e iluminación y de gas licuado.
    - c) Obras complementarias: Comprende jardines, terrazas, gradas y senderos, cancha de tenis, mejoramiento de piscinas y demolición de construcciones existentes. Los detalles de ejecución de las obras anteriores serán fiscalizadas por la Dirección de Obras Municipales de acuerdo con la cláusula décima segunda de las Bases Administrativas.
  - 1.4.- Recinto Camping.  
Se establecerá un área de camping, apartada del lugar del hotel con las comodidades habituales en este tipo de recintos, tales como agua, luz y servicios higiénicos. Junto a él se contempla una piscina y baños termales.
  - 1.5.- Andariveles.  
Comprenderá el suministro y montaje de un andarivel de arrastre nuevo y puesta en marcha de la Telesilla de propiedad Municipal.

- 2.- Segundo (Inversión Realizable ó Móvil)
- 2.6.- Instalaciones de Emergencia.  
Suponiendo que el sector público en los primeros años no satisfaga las necesidades de electricidad y comunicaciones, se considera las siguientes instalaciones de emergencia: Central de fuerza a base de equipos electrogenos con sus tableros y conexiones. Radio enlace, que consiste en un equipo de radio comunicación entre Las Termas y Chillán.
- 2.7.- Andariveles Portátiles.  
Se contempla la adquisición de 3 andariveles portátiles de 350 metros de longitud que permitan la ampliación de la pista en que actualmente se está montando el andarivel de arrastre, el desarrollo de una pista de novicios y apoyo al montaje d telesilla.
- 2.8.- Central telefónica.  
Consiste en una central automática especial para hoteles con troncales simultáneas y extensiones para habitaciones, oficinas administrativas y servicios especiales.
- 2.9.- Medios de transporte.  
Consiste en la adquisición de un bus con capacidad para 21 personas y de una camioneta cally all.
- 2.10.- Equipamiento y Mobiliario.  
Comprende el equipamiento necesario para operar los diferentes servicios que consta el hotel.  
Equipamiento cocina: Balanza, cámara freezer, refrigeradores, cocina, etc.  
Equipamiento administrativo: Cajas registradoras, aspiradoras, máquinas de escribir, etc.  
Equipamiento pabellón cremoterápico: Equipos de inhalación y aparatos de terapia complementaria.  
Equipamiento lavandería: Lavadora, planchadora, etc.  
Muebles y decoración: Mobiliario de habitaciones, oficinas y áreas públicas, alfombras, lámparas, etc.  
Inventarios operativos: Equipo de radio y televisión, lencería, vajilla, cristalería y platería.
- 2.11.- Gastos Publicitarios.  
Campaña en medios nacionales e información al extranjero.
- 2.12.- Capital de Trabajo.  
Inventarios de comida y bebida, stock de materiales y repuestos, cajas, etc.

Cláusula Octava:

Se acordó que quedarían a beneficio municipal todas las obras enumeradas del 1 al 5 de la cláusula séptima bajo la denominación "Inversión Fija Adherida".

Asimismo, al término de la concesión y arrendamiento, prescribirán a beneficio municipal las siguientes inversiones detalladas en la cláusula séptima bajo la denominación "Inversión Realizable ó Móvil".

- 3 andariveles portátiles. (2.7 anterior)
- 1 central telefónica. (2.8 anterior)
- Equipamiento básico, servicio de cocina, balanza, cámara freezer, refrigeradores y cocina. Pabellón cremoterápico, equipos de inhalación y aparatos de terapia complementaria, Servicio de lavandería, lavadoras y planchadoras. Muebles y Decoración, mobiliario de habitaciones, oficinas y áreas públicas, alfombras y lámparas. (parte de 2.10 anterior)

Cláusula Décimo Primera:

La sociedad debe mantener los bienes en perfecto estado de funcionamiento.

Cláusula Décimo Segunda:

La sociedad no puede cortar árboles, hacer carbón o leña o explotar en cualquier forma los recursos forestales de la zona.

Cláusula Décimo Tercera:

La sociedad debe dar cumplimiento a exigencias sanitarias.

Cláusula Décimo Cuarta:

La sociedad debe pagar las contribuciones fiscales e impuestos referidos al arrendamiento del presente contrato.

Cláusula Décimo Quinta:

La sociedad debe mantener seguros contra incendios.

Cláusula Décimo Sexta:

La sociedad debe mantener un servicio médico obligatorio durante la temporada de verano y posta de primeros auxilios y medicamentos necesarios.

Cláusula Décimo Séptima:

La sociedad debe proveerse de energía eléctrica.

Cláusula Décimo Octava:

La sociedad debe abrir el hotel y promover el turismo invernal a lo menos 3 meses durante la época de nieve.

Cláusula Décimo Novena:

La sociedad debe mantener el camino libre de nieve si no lo hiciera la Dirección de Vialidad.

Cláusula Vigésima:

La sociedad no puede ceder o subarrendar terrenos e instalaciones.

Cláusula Vigésimo Primera:

La sociedad debe mantener póliza de seguro en el Instituto de Seguro del Estado a la orden del Contralor General de la República, por un monto equivalente a 2 años de sueldo grado primero de la Escala Unica de Sueldos, para caucionar la existencia y conservación de los bienes municipales y correcto cumplimiento de contrato.

■ . ■ . ■ . ■ . ■

## **B.- TRANSACCIÓN N° 1.-**

El 20 de Abril de 1987, la I. Municipalidad de Chillán y SOMONTUR, suscribieron contrato de transacción y novación, en adelante "**transacción N° 1.-**", mediante el cual las partes resolvieron posible controversia.

Tal como se indicó en el numeral 3.- de la letra A.- anterior, las rentas de arrendamiento y concesión que SOMONTUR debía pagar por los años 1980, 1981 y 1982, ascendentes a US\$ 50.000.- debían ser reinvertidas por el Municipio en el Centro Termal.

Por los años 1980, 1981 y 1982, SOMONTUR debió pagar a la Municipalidad US\$ 50.000.-, no obstante pagó sólo las sumas de US\$ 10.000.-, US\$ 2.729,10 y US\$ 2.968,20, respectivamente, sin que tales sumas fueran reinvertidas por el Municipio según era su obligación. Por lo anterior, SOMONTUR adeudaba a la Municipalidad US\$ 34.302,70 más los reajustes e intereses.

Por el año 1983 SOMONTUR debió pagar a la Municipalidad US\$ 20.000.-, no obstante pagó sólo la suma de US\$ 4.302,70. Por lo anterior, SOMONTUR adeudaba a la Municipalidad US\$ 15.697,30 más los reajustes e intereses.

Todos los pagos indicados sumaron US\$ 20.000.- adeudándose a la Municipalidad la suma de US\$ 50.000.- más los reajustes e intereses.

Por su parte, la Municipalidad no había dado cumplimiento a su obligación de reinvertir los US\$ 10.000.- recibidos por el año 1980 y respecto de los años 1981 y 1982, se consideró que su responsabilidad no era culpable porque SOMONTUR no había entregado la totalidad de los US\$ 40.000.-

Para evitar el litigio, la Municipalidad aceptó la obra "Proyecto Base Cancha" consistente en una cafetería, baños públicos, sala estar, y renta Skí con un total de 478 mt2. más terrazas, ubicada al oriente de la cancha de novicios, entre las instalaciones del andarivel y el hotel, (se refiere al hotel que sufrió el incendio en el año 1991) con lo que SOMONTUR pagó la deuda de US\$ 50.000.- más reajustes e intereses y la Municipalidad cumplió su obligación de reinvertir US\$ 50.000.- en el recinto termal.

En consecuencia, la referida cafetería pasó a dominio municipal, con todo el inventario que se protocolizó en el mismo acto.

— . — . — . — . —

## C.- TRANSACCIÓN N° 2.-

En la madrugada del día 27 de Marzo de 1991, el antiguo hotel de las Termas Minerales de Chillán desaparece por un incendio, lo que origina un trastorno respecto de la concesión y arrendamiento. El Municipio se ve en la disyuntiva de poner término al contrato, pero para ello era preciso que se determinara jurídicamente y a través de los Tribunales de Justicia, la causa precisa del incendio y las responsabilidades de SOMONTUR. Evidentemente se estaba ante un problema serio, ya que todo dependería si el siniestro era considerado un caso fortuito no imputable a SOMONTUR o bien, si el siniestro había sido originado por causa imputable al concesionario. Dilucidar esta interrogante podría tardar un buen tiempo, pero lo grave era que durante el litigio, la concesión podía quedar paralizada y sin tener una certeza de cual sería el resultado.

Así entonces, el 27 de Marzo de 1992, el Municipio y SOMONTUR suscribieron contrato de transacción, en adelante "transacción N° 2.-", mediante la cual las partes acordaron continuar con la concesión, en los siguientes términos:

### Lo que entregó SOMONTUR:

- 1.- Cláusula Quinta:
  - a) Entregó a la Municipalidad el terreno de 52.788 mt2. En donde se construyó el Hotel Pirigallo.
  - b) Entregó a la Municipalidad el Hotel Pirigallo y todo su equipamiento, menaje, muebles y vajilla, según inventario.
  
- 2.- Cláusula Octava:
  - a) SOMONTUR se obligó a construir, antes del 30 de Diciembre de 1996, a su costa y a favor de la Municipalidad, una "Casa Termal y Cafetería" en el lugar donde estaba ubicado el antiguo hotel, con las siguientes características:
    - Los baños con una superficie mínima de 200 mt2., en construcción y calidad similar a la actualmente existente en el Hotel Pirigallo.
    - La cafetería con una superficie mínima de 400 mt2., en construcción y calidad similar a la actualmente denominada "Cafetería Novicios". (Esta es la que se indicó en transacción N° 1.-)
  - b) El mobiliario, menaje y enseres de la "casa termal" como de la "cafetería" pasarán a beneficio municipal.
  
- 3.- Cláusula Décima:

Esta cláusula dejó establecidos los bienes que el Municipio entregó a SOMONTUR, tanto por el contrato primitivo como por la transacción N° 1:

  - a) 1 andarivel Bühler de 300 metros, actualmente denominado "La Coto", Ex Mula.
  - b) 1 vehículo aplana cancha o retrac.
  - c) 1 máquina barrenieve marca Mercedes Benz.
  - d) 1 telesilla de 2.500 metros actualmente denominada "Don Otto" o "Telesilla".
  - e) Cafetería Novicio más todo su contenido.
  
- 4.- Cláusula Décimo Primera:

Antes del 30 de Diciembre del 2002, SOMONTUR deberá transferir en dominio a la Municipalidad, libre de gravámenes, prendas y otras limitaciones de dominio, los siguientes bienes muebles:

  - a) 1 telesilla marca Doppelmary de 1050 metros, actualmente denominada "El Tata".
  - b) 1 andarivel de arrastre marca Doppelmary de 450 metros, actualmente denominado "Novicios", mencionado en la cláusula séptima, número 5 del contrato primitivo.
  - c) 3 andariveles portátiles marca Beber Beby de 300 metros cada uno, mencionados en la cláusula séptima N° 7 del contrato primitivo.
  - d) Cafetería "El Tata", con su equipamiento según inventario que forma parte de la transacción N° 2.
  - e) Construcción ubicada en Torre N° 25 de Telesilla Don Otto.
  
- 5.- Cláusula Décimo Tercera:

Se modifica la renta anual en los siguientes términos:

• Por los años 1992 al 2002:	US\$ 20.000.-
• Por el año 2003:	US\$ 30.000.-
• Por el año 2004:	US\$ 40.000.-
• Por el año 2005:	US\$ 50.000.-
• Por el año 2006:	US\$ 60.000.-
• Por el año 2007:	US\$ 70.000.-

La renta se expresa en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, tipo de cambio vendedor, al último día del año que se liquida y debe enterarse dentro de los quince días siguientes al término del año calendario respectivo.
  
- 6.- Cláusula Décimo Cuarta:

A partir del primer trimestre del año 2003, SOMONTUR deberá entregar a la Municipalidad, una boleta bancaria de garantía a su favor, por la suma de UF. 8.000.- para garantizar la entrega final del contrato.
  
- 7.- Cláusula Décimo Quinta:

Se estipula que SOMONTUR deberá mantener los siguientes seguros:

  - a) A contar de la fecha de la transacción N° 2.-, seguro contra incendio y todos sus adicionales, incluyendo actos terroristas que comprenda y resguarde el valor real de:
    - Hotel Pirigallo y su contenido.
    - Casa Termal y su contenido.
    - Cafetería El Tata y su contenido.
    - Cafetería Novicios y su contenido.
    - Telesilla Don Otto.
    - Andarivel La Coto.
  - b) A contar del 01 de Enero del 2003, seguro contra incendio y todos sus adicionales, incluyendo actos terroristas que comprenda y resguarde el valor real de:
    - Telesilla El Tata.
    - Andarivel de arrastre Novicios.

- 8.- Cláusula Décimo Sexta:  
SOMONTUR renunció al arrendamiento y concesión de los terrenos municipales que se encuentran ubicados al poniente de la Cafetería El Tata, a contar de los años que se indican, a fin de que puedan ser enajenados por sectores y para fines específicos que se señalan, mediante licitaciones públicas:  
a) Sectores Institucionales e Inmobiliarios, a partir del año 1996.  
b) Sector Hotelero, a partir del año 1998.
- 9.- Cláusula Décimo Séptima:  
Esta cláusula prohíbe a SOMONTUR, ceder o subarrendar a ningún título, parte o la totalidad de los terrenos e instalaciones dados en arrendamiento y concesión, salvo autorización previa de la Municipalidad.  
  
Asimismo, con acuerdo previo de la Municipalidad, SOMONTUR podría entregar en subconcesiones, determinados servicios.
- 10.- Cláusula Décimo Novena:  
La transacción N° 2.- estableció en esta cláusula, que en lo no modificado o se entienda modificado por la transacción, se mantiene vigente el contrato primitivo.  
  
Así entonces, debe entenderse vigentes las siguientes obligaciones de SOMONTUR:  
a) Cláusula Séptima N° 4.- del contrato primitivo, sobre recinto camping.  
b) Cláusula Décimo Segunda del contrato primitivo, sobre prohibición de cortar árboles en pie.  
c) Cláusula Décimo Tercera del contrato primitivo, sobre cumplimiento de exigencias sanitarias.  
d) Cláusula Décimo Cuarta del contrato primitivo, sobre pago de contribuciones de bienes raíces.  
e) Cláusula Décimo Sexta del contrato primitivo, sobre servicio médico.  
f) Cláusula Décimo Séptima del contrato primitivo, sobre energía eléctrica.  
g) Cláusula décimo Octava del contrato primitivo, sobre apertura de hotel en meses de invierno.  
h) Cláusula Décimo Novena del contrato primitivo, sobre mantención de camino libre de nieve.
- 11.- Cláusula Vigésima:  
Los gastos que se causen en la extensión de este contrato fueron de cargo de SOMONTUR.
- 12.- Contrato de Servidumbre:  
Aparte de las obligaciones impuestas en la transacción N° 2.-, con fecha 27 de Marzo de 1992, la Sociedad Inmobiliaria y Construcciones Bosque Nevado S.A., propietaria de terrenos colindantes al que se emplaza el Hotel Pirigallo, constituyó a favor de la I. Municipalidad de Chillán, una servidumbre gratuita y perpetua para que la torre de la telesilla "El Tata" u otra que la reemplace, permanezca emplazada en el mismo lugar y así pueda seguir operando en su mismo emplazamiento y ubicación después del 30 de Diciembre del 2002.

**Lo que entregó la I. Municipalidad de Chillán:**

- 1.- Cláusula Sexta:  
Por haber recibido el Municipio el Hotel Pirigallo y su contenido, se traspasó a SOMONTUR el valor que la Compañía de Seguros pagó por el hotel siniestrado y su contenido, ascendente a UF. 18.328,56.
- 2.- Cláusula Séptima:  
Por haber recibido el Municipio los terrenos en los cuales se construyó el Hotel Pirigallo, se transfirió a SOMONTUR un terreno de 52.788 mt2. (En este terreno SOMONTUR posteriormente construyó el Gran Hotel).
- 3.- Cláusula Novena:  
Se deja establecido que el Hotel Pirigallo y todo su contenido, más la Casa Termal que se debe construir según cláusula octava, se encuentra dentro de los bienes entregados en arrendamiento y concesión.
- 4.- Cláusula Décima:  
Se deja establecido que se encuentra entregado a SOMONTUR los siguientes bienes:  
  - Un andarivel marca Bühler de 300 metros, actualmente denominado "La Coto", ex Mula.
  - Un vehículo aplanacancha o retrac.
  - Una máquina barrenieva Mercedes Benz.
  - Un andarivel telesilla de 2.500 metros actualmente denominado "Don Otto" o "Telesilla".
  - Cafetería Novicios y su contenido.
- 5.- Cláusula Décimo Segunda:  
Se amplía el plazo del contrato de arrendamiento y concesión por 5 años, o sea, terminará el 31 de Diciembre del 2007.

■ . ■ . ■ . ■ . ■

## D.- TRANSACCIÓN N° 3.-

El predio Termas Minerales de Chillán, inscrito a favor de este Municipio, fijó como deslindes los siguientes: Norte, Oriente y sur, con filos de la Cordillera de Los Andes, y por el Poniente con terrenos de la testamentaria de don José María Ayala.

El sector que se ubica desde "Las Trancas" hacia el "Puente Aserradero", por el lado sur de "Estero Renegado", se le denomina "Los Coltrahues". Este sector o espacio de terreno, que el Municipio considera como suyo, también era pretendido por un tercero que reclamaba para sí. El predio colindante del Municipio fue adquirido por SOMONTUR.

Así entonces, el 03 de Diciembre de 1996, la I. Municipalidad de Chillán y SOMONTUR suscribieron un nuevo contrato de transacción y permuta, en adelante "transacción N° 3.-", la que se complementó con fecha 30 de Octubre de 1998, transacción que tiene como principal objetivo el de solucionar problema de deslinde del sector denominado "Los Coltrahues" y, dar inicio al proyecto de turismo denominado "Valle Hermoso", en los términos que se indican a continuación.

### Lo que entregó SOMONTUR:

- 1.- Cláusula Segunda:  
Transfirió a favor de la I. Municipalidad de Chillán los lotes N°s. 57 al 96 y lotes N°s. 121 al 123 de la subdivisión y loteo del predio Los Coltrahues.

En escritura de complemento transfirió lotes N°s. 97 y 120.

- 2.- Cláusula Décima:  
Somontur se obliga a ejecutar la primera etapa del Proyecto Valle Hermoso, lo que debió estar concluido en el Invierno del año 1999:

#### Caminos y Puentes:

- 1.500 metros de camino de acceso, ripiado, de 6 metros de ancho construido según normas del Ministerio de Obras Públicas.
- Puente sobre el Río Renegado.
- Camino peatonal de acceso a las fumarolas "Olla del Mote".

#### Estacionamientos:

- 14.660 metros cuadrados de estacionamientos ripiados para buses y automóviles que se ubicarán en sectores diferentes.

#### Centro de Servicios:

- 25 mt2. de construcción para administración.
- 40 mt2. de servicios higiénicos.
- 20 mt2. de construcción de enfermería.
- 50 mt2. de cafetería.
- 100 mt2. de terrazas en torno a la cafetería.
- 20 mt2. de construcción de minimarket.

Las construcciones serán de madera de tipo cabaña de montaña, similares a las existentes en Las Trancas y la Minimarket y Administración de la villa del Bosque Nevado.

Los baños serán similares a los ubicados en las piscinas termales del Parque de Aguas existente en las Termas de Chillán.

El tratamiento de aguas servidas se hará cumpliendo las normas sanitarias vigentes, mediante el sistema de fosa séptica.

#### Centro Termal:

- 50 mt2. de cafetería.
- 100 mt2. de terrazas en torno a piscinas.
- 700 mt2. de piscinas termales.
- 60 mt2. de piletas para niños.
- 70 mt2. de camarines y servicios higiénicos.
- 160 mt2. de construcción y alhajamiento de baños termales.
- 10.000 mt2. de áreas de esparcimiento en torno a piscina.

Las construcciones correspondientes a este Centro Termal serán similares a las existentes a las piscinas termales del Parque de Aguas existentes de las Termas de Chillán.

La cafetería será de madera del tipo de cabaña de montaña ya señalado.

#### Area de Juegos:

- 2.000 mt2. de juegos de niños, los que serán variados, siendo principalmente columpios, resbalines, balancines, barra, etc.
- 13.000 mt2. de pistas de trineo.
- 4.000 mt2. de estadio de nieve/multicanchas que tienen por objetivo tener un lugar habilitado con arcos de fútbol, básquetbol, rayuela, etc. y en el invierno un sector específico para la confección de monos de nieve por ejemplo.

#### Area de Camping y Picnic:

- 12.500 mt2. de área para camping, equipada con sesenta unidades compuestas cada una de un basurero y una mesa con 2 bancas, además de un lavadero, agua potable y colector de aguas servidas cada 4 unidades.
- 1 batería de servicios higiénicos y duchas.

- 7.500 mt2. de área para picnic, equipada con 60 unidades compuestas cada una de un asadero, una mesa con 2 bancas y un basurero.
- 3.- Cláusula Undécimo:  
Para garantizar la ejecución de las obras indicadas en Cláusula Décima, SOMONTUR constituye hipoteca en primer grado y prohibición de gravar y enajenar a favor de la Municipalidad, sobre los lotes 16, 17 y 18 que se le traspasan en Cláusula Tercera de la transacción N° 3.-
- 4.- Cláusula Décimo Tercera:  
SOMONTUR se obliga a operar el Centro Turístico Valle Hermoso.
- Los derechos que se cobren tanto por entrada de vehículos y personas que ingresen y hagan uso de cualquiera de los servicios que prestará el Centro, serán de beneficio de SOMONTUR y sus montos deberá fijarlos anualmente, durante los meses de Abril y Octubre de cada año, con el visto bueno del Alcalde de Chillán.
- 5.- Cláusula Décimo Cuarta:  
SOMONTUR se obliga a proporcionar a la Municipalidad, de lunes a viernes y días no festivos, 50 entradas liberadas diarias, para hacer uso de todos los servicios que ofrecerá el Centro, incluyendo estacionamientos, para que éstas sean destinadas directamente a grupos organizados que el Municipio desee beneficiar, "juveniles, de tercera edad y escolares de escuelas y liceo municipalizados".
- 6.- Cláusula Décimo Quinta:  
SOMONTUR se obliga a operar el Centro Turístico Valle Hermoso, en especial:
- Dotarlo de energía eléctrica.
  - Mantener despejado de nieve su camino de acceso durante el invierno y efectuar un bacheo permanente del mismo.
  - Limpieza del lugar.
  - Extracción de basuras utilizando vertedero autorizado de la I. Municipalidad de Pinto.
  - Prohibido cortar árboles sin autorización previa del Alcalde de Chillán.
- 7.- Cláusula Décimo Sexta:
- Las obras indicadas precedentemente quedarán a beneficio municipal a contar del 01 de Enero del 2008.
  - SOMONTUR debe contratar seguro contra incendio por su valor y a favor de la I. Municipalidad de Chillán.
- 8.- Cláusula Décimo Novena:  
SOMONTUR y la Municipalidad se comprometen a efectuar y financiar en conjunto los estudios para regularizar e inscribir a sus respectivos nombres y en conformidad a la ley, todos los derechos de agua potable disponibles y existentes en el predio Termas Minerales de Chillán.
- 9.- Cláusula Vigésima:  
SOMONTUR y la Municipalidad se comprometen a efectuar y financiar en conjunto, memorias y planos que sean necesarios para lograr una indiscutible delimitación del predio Termas Minerales de Chillán.

**Lo que entregó la Municipalidad:**

- 1.- Cláusula Tercera:  
La Municipalidad entregó a SOMONTUR los siguientes lotes de terreno ubicados en el sector Base Cancha, al poniente del actual Hotel Pirigallo y al oriente del actual Hotel Gran Hotel:
- Lote N° 16 de 1,29 hectáreas.
  - Lote N° 17 de 1,70 hectáreas.
  - Lote N° 18 de 9,00 hectáreas.
- 2.- Cláusula Décimo Octava:  
La Municipalidad se obliga a mantener en su actual ubicación el andarivel "El Tata" u otro similar o superior, por un plazo de 10 años a contar de la fecha de término del actual contrato, o sea, desde el 01 de Enero del 2008, a objeto de que los esquiadores de Villa del Bosque Nevado puedan acceder a las canchas de esquí por ese medio de elevación, pagando los tickets a quien corresponda durante ese lapso.
- 3.- Cláusula Décimo Novena:  
La Municipalidad y SOMONTUR se comprometen a efectuar y financiar en conjunto los estudios para regularizar e inscribir a sus respectivos nombres y en conformidad a la ley, todos los derechos de agua potable disponibles y existentes en el predio Termas Minerales de Chillán.
- 4.- Cláusula Vigésima:  
La Municipalidad y SOMONTUR se comprometen a efectuar y financiar en conjunto los estudios, memorias y planos que sean necesarios para lograr una indiscutible e inequívoca delimitación del predio Termas Minerales de Chillán.

— . . . —

Chillán, 04 de Mayo del 2005.

**Wenceslao Vásquez Seguel**  
**Contador Auditor**  
**Director de Control**