

JOAQUIN TEJOS HENRIQUEZ
NOTARIO PUBLICO
ARAUCO 630 RONOFAX 212311-246740
notaria.tejos@terra.cl



Setecientos setenta y dos

772.-

1

ARRENDAMIENTO Y CONCESION

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CHILLAN

A

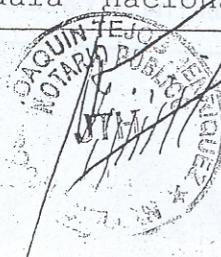
TURISMO Y GESTIÓN HOTELERA ÑUBLE LIMITADA

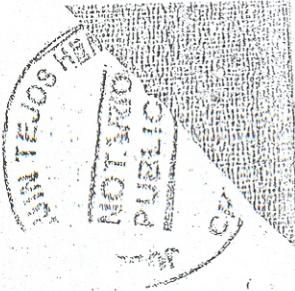
REPERTORIO N° 415/2008.-

1º. BIM.

En Chillán, República de Chile, a dieciocho (18) de enero del año dos mil ocho (2008), ante mí, JOSE JOAQUIN TEJOS HENRIQUEZ, Abogado, Notario Público Titular de la Segunda Notaría de Chillán, con oficio en Arauco seiscientos treinta, comparecen: De una parte, la ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CHILLÁN, persona jurídica de derecho público, representada según se acreditará por la Alcaldesa de Chillán (S) Doña MAGALY ESTER DONOSO MARCHESSI, Ingeniero Comercial, cédula nacional de identidad número siete millones trescientos ochenta y seis mil trescientos cuarenta y ocho guión uno (7.386.348-1), ambos con domicilio en calle Dieciocho de Septiembre número quinientos diez de esta ciudad, y por la otra TURISMO Y GESTIÓN HOTELERA ÑUBLE LIMITADA, Rol Unico Tributario número setenta y seis millones siete mil setecientos setenta y nueve guión ocho (76.007.779-8), persona jurídica de derecho privado, del giro de su denominación, representada se acreditará por don GUILLERMO RUIZ PÉREZ, cédula nacional de identidad

30





número cinco millones quinientos veintiocho mil

1 novecientos ochenta y ocho guión tres (5.528.988-3),

2 casado, Ingeniero, ambos domiciliados para estos efectos

3 en Avenida Central número seiscientos ochenta y uno,

4 Quilicura, Santiago, de paso en ésta, todos los

5 comparecientes chilenos y mayores de edad quienes

6 acreditaron sus identidades con sus cédulas respectivas

7 que se anotan bajo sus firmas y exponen: **PRIMERO:** La I.

8 Municipalidad de Chillán es propietaria del predio

9 denominado Termas Minerales de Chillán, ubicado en la

10 comuna de Pinto, inscrito a fojas cincuenta y cinco,

11 número doscientos cuarenta y siete del Registro de

12 Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de Chillán,

13 correspondiente al año mil ochocientos ochenta y, del

14 predio denominado Lote dos resultante de la división de

15 un retazo de mayor extensión ubicado en el predio

16 denominado Termas Minerales de Chillán, lote inscrito a

17 fojas cuatrocientos noventa y cuatro vuelta número

18 novecientos cuatro del Registro de Propiedad del

19 Conservador de Bienes Raíces de Chillán, correspondiente

20 al año mil novecientos noventa y dos. Predios cubiertos

21 bajo los Roles de Avalúos número ochocientos setenta y

22 tres guión veinticinco y número ochocientos setenta y

23 tres guión cuarenta y ocho, ambos de la comuna de Pinto,

24 respectivamente.- **SEGUNDO:** Por Decreto Alcaldicio número

25 Dos mil seiscientos sesenta y cinco (2.665) de diciembre

26 (17) de Agosto de dos mil siete (2007) la I.

27 Municipalidad de Chillán, en adelante "la

28 Municipalidad", llamó a propuesta pública para entregar

29 en concesión la administración y explotación de activos

Setecientos setenta y tres

773.-

3

municipales de su propiedad, ubicados en el predio ya
señalado, bajo la denominación: "LICITACIÓN PÚBLICA
NACIONAL E INTERNACIONAL CONCESIÓN DE ACTIVOS
MUNICIPALES UBICADOS EN TERMAS MINERALES DE CHILLÁN", lo
que derivó en que por Decretos Alcaldicios número tres
mil novecientos noventa y ocho (3.998) y número tres mil
novecientos noventa y nueve (3.999), ambos de diecinueve
(19) de Noviembre de dos mil siete (2007), previos
Acuerdos prestados por el Honorable Concejo Municipal de
Chillán en Sesión Extraordinaria de diecinueve (19) de
Noviembre de dos mil siete (2007), la Municipalidad
adjudicó la Concesión número Uno y la Concesión número
Dos al Consorcio Chillán conformado por HIDROSAN
INGENIERIA S.A., Rol Unico Tributario número setenta y
nueve millones ochocientos ochenta y cinco mil
ochocientos treinta guión cero (79.885.830-0) e
INVERSIONES Y SERVICIOS INSER SOCIEDAD ANONIMA, Rol
Unico Tributario número noventa y nueve millones
quinientos veintinueve mil novecientos cincuenta guión K
(99.529.950-K), celebrándose los correspondientes
Contratos de Concesión con fecha cuatro de Diciembre de
dos mil siete ante el Notario Público de Chillán Dn.
Sergio Condeza Neuber. Sobre las señaladas
adjudicaciones, la empresa Hotelera Somontur S.A.,
interpuso ante la I. Corte de Apelaciones de Chillán,
dos Reclamos de Ilegalidad, el primero, Rol número
cuatrocientos noventa y nueve guión dos mil siete (499-
2007) en contra del Decreto Alcaldicio número tres mil
noecientos noventa y ocho (3.998) y, el segundo, Rol
número quinientos trece guión dos mil siete (513-2007)

30





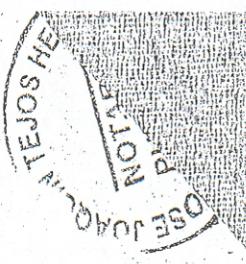
en contra del Decreto Alcaldicio número tres mil
novecientos noventa y nueve (3.999), que dicen relación
con la adjudicación de la Concesión número uno y
Concesión número dos, respectivamente, acogiéndose en
ambos la solicitud de Hotelera Somontur S.A. en el
sentido de No Innovar en relación a los efectos de los
Decretos Alcaldicios señalados, mientras estén
pendientes las reclamaciones. De manera entonces que,
la I. Municipalidad de Chillán, atendiendo a lo señalado
precedentemente, a la necesidad imperiosa de mantener en
funcionamiento el complejo turístico de su propiedad
con el objeto de evitar mayores pérdidas económicas
tanto del Municipio como de los empresarios con giros
relacionados al mismo, al hecho de que la Ilustre
Municipalidad de Chillán no cuenta con personal
capacitado para asumir la administración directa de las
unidades de negocios comprendidas en el inmueble, y
determinada por la obligación de propender al bien de la
comunidad toda, previo acuerdo del Honorable Concejo
Municipal de Chillán, ha resuelto entregarlo en
arrendamiento y concesión a Turismo y Gestión Hotelera
Ñuble Limitada, en los términos que se indica en las
cláusulas siguientes.- **TERCERO:** Por este acto la Ilustre
Municipalidad de Chillán entrega en arrendamiento a Don
Guillermo Ruiz Pérez, en representación de Turismo y
Gestión Hotelera Ñuble Limitada, quien lo recibe en tal
calidad, un retazo emplazado en los predios
singularizados en la cláusula primera, con una
superficie de seis mil hectáreas aproximadamente, con la
configuración y deslindes consignados en plano número

cero uno que firman las partes y se entiende forma parte

1 del presente contrato. Se deja expresa constancia que
2 quedan comprendidas dentro del presente contrato las
3 siguientes instalaciones o unidades de negocios: A)
4 Dominio Esquiable, que comprende telesillas y
5 andariveles de propiedad municipal y su infraestructura
6 complementaria, consignados y singularizados en anexo
7 número uno que, debidamente firmados por los
8 comparecientes se entiende formar parte del presente
9 contrato. B) Complejo Turístico ex Valle Hermoso,
10 ubicado a aproximadamente mil quinientos metros hacia el
11 sur del camino que une Chillán con predio Termas
12 Minerales de Chillán, pasado el puente Torrealba,
13 comprendiéndose en éste las edificaciones e
14 instalaciones que se detallan en anexo número dos, que
15 debidamente firmados por los comparecientes se entiende
16 formar parte del presente contrato. C) Cafetería, Baños
17 Termales y Parque de Aguas, ubicado dentro del predio
18 Termas Minerales de Chillán, comprendiendo las
19 edificaciones, instalaciones, muebles, artefactos y
20 utensilios que se singularizan y detallan en anexo
21 número tres, que debidamente firmado por los
22 comparecientes se entiende formar parte del presente
23 contrato. D) Hotel Municipal ex Pirigallo, ubicado
24 dentro del predio Termas Minerales de Chillán,
25 comprendiendo sus edificaciones, instalaciones,
26 mobiliario, alhajamiento y utensilios que se detallan en
27 anexo número cuatro que debidamente firmado por los
28 comparecientes se entiende formar parte del presente
29 contrato. Asimismo, por este acto entregan en concesión
30

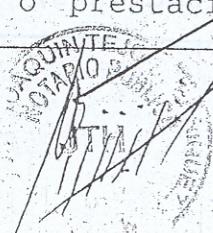


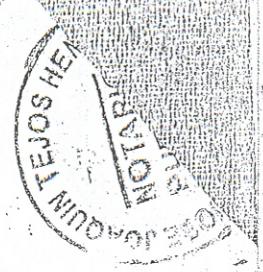
VºBº



las Aguas Termales que emanen dentro del perímetro de los terrenos a que se refiere el Decreto Supremo Número Setecientos Setenta y Dos de siete de agosto de mil novecientos cincuenta y cuatro del Ministerio de Salud, que declara: "Fuente Curativa" al agua mineral de las fuentes denominadas: "TERMAS DE CHILLÁN", que brotan en los terrenos del Fundo "TERMAS DE CHILLÁN" de propiedad de la I. Municipalidad de Chillán, ubicado en la Comuna de Pinto, Departamento de Chillán, de la Provincia de Ñuble, conforme lo dispuesto en el artículo cuatro del Decreto Ley número tres mil sesenta y tres sobre Ley de Rentas Municipales.- **CUARTO:** El arrendatario deberá dar cumplimiento a las siguientes obligaciones o prohibiciones de carácter general: Uno: sumir el pago de la totalidad de los costos directos e indirectos que ocasionen la administración y explotación de cada unidad de negocios. Dos: Pagar todos los costos de inversión, de conservación, de mantención, de administración, pago de derechos, contribuciones de bienes raíces, aportes, garantías, impuestos directos e indirectos y otros similares ante organismos públicos y/o privados involucrados en la administración y explotación de cada unidad de negocios. Tres: Considerar que la totalidad de las edificaciones, obras o instalaciones, maquinarias, equipos y demás bienes en general entregados en arrendamiento por la Municipalidad en este acto, no serán reemplazados ni reparados por la Municipalidad, en caso de ser consumidos, destruidos o inutilizados, bajo cualquier circunstancia. Cuatro: Al término del arrendamiento, el arrendatario deberá transferir a favor

de la Municipalidad como parte de la renta acordada la
1 totalidad de las nuevas edificaciones y nuevas obras o
2 instalaciones que utilice en la administración y
3 explotación de cada una de las unidades de negocios
4 referidas, los cuales deberán inventariarse a partir del
5 momento de su incorporación. Cinco: El arrendatario
6 deberá dar oportuna respuesta a los requerimientos
7 ambientales que le formulen los Órganos de la
8 Administración del Estado pertinentes. Seis: Asumir la
9 responsabilidad de diseñar, ejecutar y financiar las
10 medidas necesarias que aseguren el adecuado manejo y
11 cuidado para la protección del medioambiente. Siete:
12 Para el caso de las iniciativas de inversión que
13 requieran Declaración de Impacto Ambiental o Estudio de
14 Impacto Ambiental u otra nominación que designe en su
15 oportunidad la autoridad ambiental, el arrendatario
16 deberá dar estricto cumplimiento a los contenidos del
17 proyecto aprobado mediante el Sistema de Evaluación de
18 Impacto Ambiental, regulado por la Ley número diecinueve
19 mil trescientos y su Reglamento. Dicho estudio deberá
20 determinar las medidas preventivas y las mitigadoras de
21 los efectos que pueda producir o inducir la construcción
22 y explotación de la obra en el medio natural y antrópico
23 del área de influencia. Ocho: Sin la autorización
24 expresa de la Municipalidad, la arrendataria se
25 encuentra impedida de cortar, destruir o dañar cualquier
26 ejemplar de especie arbórea y/o vegetal. Nueve: Mantener
27 la limpieza en el área arrendada. Diez: Disponer de
28 basureros para los usuarios, en aquellos puntos
29 destinados para detención o prestación de servicios.





Once: No se permitirá la acumulación de basura. Doce: En

caso de vertidos de materiales sólidos o líquidos, intencionales o accidentales que presenten un peligro para la circulación, turistas o animales, deberá proceder a su retiro inmediato o medidas de mitigación, dando cuenta en forma inmediata a las autoridades sanitarias si fuere pertinente. Trece: Mantener expedito

el acceso a las áreas arrendadas, sin perjuicio de la obligación que pudiere caber a órganos de la Administración del Estado. Catorce: El arrendatario es el responsable de operar y mantener el funcionamiento en condiciones normales de servicio, de modo de evitar accidentes y deberá responder ante toda acción legal que los usuarios pudieran entablar en su contra o de la

Municipalidad, debido a negligencias cometidas a este respecto. Quince: Todo daño de cualquier naturaleza que

se cause a terceros y/o sus bienes durante el periodo de arriendo, así como los daños que pueda ocasionar

cualquier condición deficiente de las edificaciones, obras o instalaciones, maquinarias, medios de elevación,

equipos y demás bienes utilizados durante el contrato, será de exclusiva responsabilidad del arrendatario, a

quién corresponderá efectuar las gestiones ante la Compañía de Seguros para que se efectúe el pago por esos

daños. Diez y Seis: El arrendatario renuncia expresamente a la posibilidad de repetir el pago contra

la Municipalidad. Diez y Siete: Todo daño a las instalaciones deberá ser repuesto por el arrendatario y

será su obligación mantener una permanente vigilancia de todas las edificaciones, obras o instalaciones,

maquinarias, medios de elevación, equipos y demás bienes

utilizados en la explotación de los bienes arrendados.

En las oportunidades en que esto suceda, el arrendatario deberá informar de los hechos por escrito a la Municipalidad. Constatados los daños, el arrendatario propondrá un programa de reparación a la Municipalidad para su aprobación. En el caso de que ésta no se realice, la Municipalidad podrá aplicar la multa en favor de la Municipalidad especificada en este contrato.

Dieciocho: El pago de todo impuesto, tasa o el que deba efectuarse en aplicación de cualquier otra norma u obligación tributaria, cualesquiera sea su denominación, será siempre de cargo del arrendatario y concesionario, renunciando éste, en todo caso, a repetir en contra de

la Municipalidad. Diecinueve: En virtud de las normas de la Ley número diecisiete mil doscientos treinta y cinco, el arrendatario deberá pagar oportunamente las contribuciones de bienes raíces de la totalidad del

predio de propiedad municipal denominado Termas Minerales de Chillán, Roles de Avalúo números ochocientos setenta y tres guión veinticinco y número ochocientos setenta y tres guión cuarenta y ocho, ambos de la comuna de Pinto. Veinte: En general se prohíbe

subarrendar, ceder, transferir o cualquier otra forma de cesión, del todo o parte de los bienes muebles o inmuebles objetos del presente contrato de arrendamiento y concesión de las aguas termales, salvo de aquellos rubros, espacios o servicios que persiguen la prestación de servicios anexos o secundarios a la administración y explotación del hotel, medios de elevación, piscinas y



NOTAR
PUB

baños termales, tales como kioscos, cafeterías y tiendas

de ropa y artesanía, servicios de telefonía e internet y otros. En todo caso, siempre se podrá solicitar autorización a la Municipalidad para subcontratar algún servicio que no se encuentre exceptuado expresamente.

Veintiuno: El arrendatario deberá otorgar libre acceso a

la Municipalidad para que ésta inspeccione permanentemente las edificaciones, obras o

instalaciones, maquinarias, equipos, medios de elevación y bienes en general utilizados para la explotación de

cada una de las unidades de negocios. Asimismo, deberá

otorgar libre acceso a todos los antecedentes que sean necesarios para la labor de fiscalización y control del

cumplimiento de las obligaciones emanadas del presente

contrato de arriendo.- QUINTO: Sin perjuicio del

cumplimiento de las obligaciones y prohibiciones de

carácter general a que se refiere la cláusula

precedente, el arrendatario deberá dar cumplimiento a

las siguientes obligaciones y prohibiciones de carácter

especial que se indican para cada una de las Unidades de

Negocios que se indican a continuación: A) Dominio

Esquiable: Uno: Deberá mantener operativos la telesilla

Don Otto, la telesilla El Tata, el andarivel de arrastre

Novicios, el andarivel de arrastre La Mula y los tres

andariveles de arrastre portátiles, los cuales podrá

explotar en su beneficio en los períodos que estime

pertinentes. Dos: Prohibíbase el uso de medios de

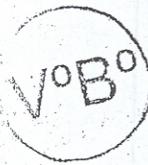
elevación propios o de terceros, sin la autorización

previa del Alcalde y H. Concejo Municipal de Chillán.

Tres: Cautelar uso del predio, exigiendo a quien

pretenda transitar por el predio, poseer o detentar en

1 mera tenencia parte del mismo, o desarrollar
2 actividades comerciales en éste, las servidumbres,
3 concesiones o similares que les habiliten para ello,
4 denunciando con la mayor prontitud estos hechos a las
5 instancias pertinentes, sin perjuicio de informar a la
6 Municipalidad sobre tales hechos. B) Complejo Turístico
7 ex Valle Hermoso: Uno: El complejo turístico ex Valle
8 Hermoso deberá explotarse comercialmente durante todo el
9 año. Dos: La arrendataria, durante todo el periodo del
10 arriendo, deberá entregar a la Municipalidad un total de
11 cien entradas diarias gratuitas, de lunes a domingo y
12 festivos, no acumulables, con acceso a todos los
13 servicios incluidos los estacionamientos (se exceptúan
14 los consumos personales y de baños termales privados que
15 se pueden hacer en el centro), de manera que el
16 Municipio pueda repartirlas entre la comunidad de
17 acuerdo a sus criterios de focalización tales como
18 clubes deportivos, centros cívicos, juntas de vecinos,
19 centros de alumnos, sindicatos de trabajadores, centros
20 culturales u otros. C) Parque de Aguas, Baños Termales y
21 Baños de Vapor: Uno: Deberá funcionar, a lo menos,
22 desde esta fecha y hasta el treinta y uno de Marzo del
23 presente año. Asimismo, deberá funcionar desde el
24 primero de Noviembre del presente año hasta el treinta y
25 uno de Marzo del año siguiente, si este fuere renovado o
26 prorrogado, en caso contrario, hasta el término del
27 periodo convenido en este instrumento. D) Cafeterías
28 Novicios, Parque de Aguas y El Tata: No hay. E) Hotel
29 Municipal ex Pirigallo: Uno: Disponer de una enfermería
30





y primeros auxilios que contenga todos los equipamientos

1 necesarios para garantizar la atención de emergencia que
 2 pudiera ser necesaria conforme a la normativa vigente.

3 F) Concesión de las Aguas Termales: Uno: Las aguas
 4 termales que por este acto se entregan en concesión,
 5 sólo podrán ser utilizadas en el predio de la
 6 Municipalidad, específicamente en Hotel Municipal,
 7 Complejo Ex Valle Hermoso, Parque de Aguas, Baños
 8 Termales y Cafeterías El Tata, Novicios y Parque de
 9 Aguas. Dos: Se prohíbe la distribución o
 10 comercialización de aguas termales fuera del predio
 11 municipal entregado en arrendamiento. Tres: El

12 concesionario deberá velar para que terceros no utilicen
 13 el recurso hídrico termal. Cuatro: En caso de escasez
 14 del recurso aguas termales durante el periodo de
 15 arriendo, el concesionario deberá considerar la
 16 siguiente prioridad para suministrar el recurso: Uno:
 17 Complejo Turístico ex Valle Hermoso. Dos: Hotel
 18 Municipal. Tres: Baños Termales. Cuarto: Parque de
 19 aguas.-

20 **SEXTO:** El arrendatario acepta que la
 21 Municipalidad designe mediante Decreto Alcaldicio a un
 22 funcionario municipal que se denominará "Inspector
 23 Municipal", con el objeto de que éste revise el
 24 cumplimiento de las obligaciones del presente contrato
 25 de arrendamiento y sea el interlocutor directo entre la
 26 Municipalidad y el arrendatario, correspondiéndole entre
 27 otras, las siguientes funciones que el arrendatario
 28 declara conocer y aceptar: a: Fiscalizar el
 29 cumplimiento por parte del arrendatario del presente
 30 contrato; b: Informar los diseños, estudios y

especificaciones técnicas de las inversiones que

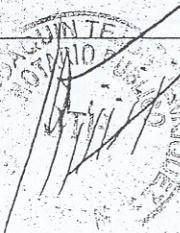
realizará el arrendatario para administrar y explotar la unidad de negocios que corresponda, sin perjuicio de la aprobación posterior del Alcalde y el H. Concejo Municipal de Chillán y organismos públicos que corresponda; c: Fiscalizar la ejecución de las obras conforme a los diseños, estudios y especificaciones técnicas aprobadas, sin perjuicio de las atribuciones que corresponda a organismos públicos y/o privados. d:

Fiscalizar el cumplimiento de las normas técnicas sobre la mantención y conservación de las edificaciones, obras o instalaciones, maquinarias, equipos y demás bienes en general de la Municipalidad utilizados en la administración y explotación de las unidades de negocios; e: Fiscalizar el cumplimiento de los pagos de la renta de arrendamiento; f: Fiscalizar la vigencia y cumplimiento de las Garantías y seguros del arriendo; g: Fiscalizar el cumplimiento de las normas legales y reglamentarias aplicables al arriendo y; h: Proponer la aplicación de las multas establecidas en el presente contrato. El arrendatario se relacionará con la

Municipalidad a través el Inspector Municipal.- **SEPTIMO:**

El plazo del contrato de arrendamiento será de un año a contar de la fecha de suscripción del contrato, pudiendo ser renovado por igual período previa aprobación expresa del Alcalde y del H. Concejo Municipal de Chillán, en cuanto a los términos y renta del nuevo período; la aprobación y el acuerdo respectivo deberá adoptarse con una antelación mínima de sesenta días al vencimiento del plazo convenido en este instrumento. **OCTAVO:** El

VOTO





arrendatario se obliga a pagar mensualmente a la
1 Municipalidad por concepto de renta de arrendamiento, un
2 pago fijo mensual de ciento veinte coma ochenta y tres
3 unidades tributarias mensuales. La renta señalada se
4 pagará por anticipado dentro de los primeros cinco días
5 hábiles de cada mes, con la salvedad que la renta
6 proporcional correspondiente al período comprendido
7 entre el dieciocho y el treinta y uno de Enero del
8 presente año deberá pagarse antes del día veintinueve de
9 Enero del dos mil ocho. Con todo, el valor de la Unidad
10 Tributaria Mensual será el equivalente al momento del
11 pago efectivo. Asimismo, el arrendatario concesionario
12 deberá pagar a la Municipalidad, por concepto de rentas
13 de arrendamiento y concesión, un pago variable mensual,
14 equivalente al uno por ciento de las ventas brutas, sin
15 impuesto al valor agregado, del Hotel Municipal y de un
16 cero coma ocho por ciento de las ventas brutas, sin
17 impuesto al valor agregado, del resto de las unidades de
18 negocios. El pago de esta renta variable se efectuará
19 antes del día quince del mes siguiente.- **NOVENO:** El
20 arrendatario y concesionario deberá entregar una póliza
21 de seguros a favor de la Municipalidad, por un monto de
22 seis mil unidades de fomento, que cubrirá el período de
23 vigencia del contrato de arriendo. Esta póliza cubrirá
24 la responsabilidad civil de eventuales indemnizaciones
25 que la Municipalidad y/o la arrendataria deban pagar por
26 daños que, con motivo de la administración y explotación
27 de las unidades de negocios, sufran terceros en sus
28 bienes o personas. En caso que dicho seguro contemple
29 deducible, los montos no cubiertos por el seguro serán
30

del arrendatario concesionario, en todas las circunstancias.- Dicha póliza podrán contratarse en forma anual o por períodos mayores, debiendo acreditarse su renovación sesenta días antes de la expiración de la anterior. En todo caso deberán permanecer vigentes durante todo el plazo del contrato de arriendo y concesión.- Asimismo, el arrendatario y concesionario deberá mantener un seguro por catástrofe durante todo el plazo del presente contrato. Dicho seguro será por un equivalente al valor de veinticinco mil unidades de fomento. En las pólizas de seguro por responsabilidad civil no podrán estar incluidas, ni incluir las pólizas de seguros por catástrofe a que hace referencia los puntos anteriores del presente contrato, debiendo entregarse en forma separada.- El Inspector Municipal rechazará las pólizas que no cumplan los requisitos mínimos para una efectiva cobertura de riesgos de responsabilidad civil y de catástrofe.- Estas pólizas deberán contener en forma explícita cláusulas de responsabilidad civil cruzada, rehabilitación automática (cobertura cien por ciento del tiempo mientras la póliza se encuentra vigente), de renuncia a los derechos de subrogación, exclusiones y una indicación de la imposibilidad de cancelar o dar término al seguro por parte de la arrendataria sin la aprobación por escrito de la Municipalidad.- De producirse daños a terceros, el arrendatario y concesionario será el único responsable pecuniariamente de las diferencias entre el monto pagado con cargo a la póliza y los daños que efectivamente deban ser indemnizados o reparados.- Será

OBO



responsabilidad del arrendatario y concesionario hacer

1 las gestiones ante la compañía de seguros para que se
2 efectúe el pago por estos daños.- Las partes dejan

3 establecido que el arrendatario y concesionario deberá
4 hacer entrega de las pólizas de seguro a que se refiere

5 esta cláusula, dentro del plazo de quince días corridos
6 a contar de la fecha de suscripción del presente

7 contrato.- **DECIMO:** El presente contrato de arrendamiento

8 y concesión se extinguirá, por las causas siguientes: a)

9 Cumplimiento del plazo. b) Quiebra del arrendatario y
10 concesionario. c) Mutuo acuerdo entre la Municipalidad y

11 el arrendatario y concesionario. d) Incumplimiento grave
12 de las obligaciones del arrendatario y concesionario

13 conforme a: Uno: Atraso superior a diez días del pago
14 de la renta mensual. Dos: Incumplimiento de obligaciones

15 y/o prohibiciones a que se refiere el presente contrato
16 de arrendamiento y concesión. Tres: No reconstitución de
17 las garantías y pólizas de seguros en un plazo de quince

18 días, desde la fecha de notificación del incumplimiento
19 por parte de la Municipalidad al arrendatario y
20 concesionario. Cuatro: Explotar comercialmente el

21 envasado de agua mineral y de barros termales y sus
22 derivados provenientes del predio Termas Minerales de

23 Chillán de propiedad de la Municipalidad. En todos los
24 casos anteriores, previo al término anticipado del

25 contrato, la Municipalidad notificará al arrendatario y
26 concesionario y otorgará el plazo que corresponda para
27 corregir los incumplimientos. Vencido el plazo señalado

28 sin que se hayan subsanado los incumplimientos, el
29 contrato expirará de pleno derecho si necesidad de

JIN TEJOS HENRIQUEZ
NOTARIO PUBLICO
30 FONO FAX 212311 246740
notaria.tejos@terra.cl
CHILLAN

17

resolución judicial, bastando para ello la dictación de

1 un Decreto Alcaldicio fundado que así lo resuelva, sin
2 perjuicio de las acciones judiciales que pudieran
3 corresponder al arrendatario y concesionario y/o a la
4 Municipalidad. e) Si los Recursos de Ilegalidad Roles
5 cuatrocientos noventa y nueve guión dos mil siete ó
6 quinientos trece guión dos mil siete indicados en la
7 cláusula primera de este contrato son resueltos
8 definitivamente a favor de la Municipalidad, el presente
9 contrato de arrendamiento terminará ipso facto a contar
10 del día primero del mes subsiguiente al de notificación
11 de la sentencia firme y ejecutoriada, sin perjuicio que
12 en dicho evento las partes pudieren acordar una fecha
13 posterior.- **DECIMO PRIMERO:** Sin perjuicio de lo
14 establecido en la letra d. de la cláusula precedente, el
15 arrendatario acepta desde ya que la Municipalidad queda
16 facultada para aplicar multas en los siguientes casos:
17 Uno: Una unidad tributaria mensual por cada día de
18 atraso en el pago de la renta mensual. Dos: Una unidad
19 tributaria mensual por cada día que el arrendatario y
20 concesionario suspenda el servicio básico, sin causa
21 justificada, de la unidad de negocios denominada:
22 Complejo Turístico ex Valle Hermoso. Tres: Una unidad
23 tributaria mensual por cada día que el arrendatario y
24 concesionario suspenda el servicio básico, sin causa
25 justificada, de la unidad de negocios denominada: Parque
26 de Aguas, Baños Termales y Baños de Vapor. Cuatro: Una
27 unidad tributaria mensual por cada día que el
28 arrendatario y concesionario suspenda el servicio
29 básico, sin causa justificada, de la unidad de negocios

30

VOBO

denominada: Aguas Termales. Cinco: Dós unidades

1 tributarias mensuales por cada día que el arrendatario y
2 concesionario suspenda el servicio básico, sin causa
3 justificada, de la unidad de negocios denominada: Hotel
4 Municipal ex Pirigallo. Seis: Un máximo de diez unidades
5 tributarias mensuales por incumplimiento del
6 arrendatario y concesionario en sus obligaciones
7 sanitarias y/o ambientales. Siete: Un máximo de diez
8 unidades tributarias mensuales por no permitir u otorgar
9 los medios para el cumplimiento de las labores de
10 supervisión que debe realizar la Municipalidad a través
11 del Inspector Municipal. El Inspector Municipal, ante
12 cualquier situación que amerite la aplicación de multas
13 emitirá un informe al Alcalde, quién dentro del plazo
14 fatal de cinco días hábiles contados desde que le fuere
15 remitido el Informe del Inspector Municipal, podrá
16 aplicar la multa mediante la dictación de un Decreto
17 Alcaldicio fundado. Este Decreto se notificará al
18 representante del arrendatario en la ciudad de Chillán,
19 sea personalmente o por carta certificada al domicilio
20 de este último.- Toda multa será apelable al Alcalde en
21 un plazo de cinco días hábiles, contados desde la
22 notificación del Decreto Alcaldicio. El Alcalde
23 dispondrá de un plazo de diez días hábiles para resolver
24 mediante Decreto Alcaldicio sobre la apelación, si éste
25 no se pronuncia dentro del plazo señalado se entenderá
26 acogida la apelación.- Las multas o sanciones aplicadas
27 por la Municipalidad, deberán ser pagadas en la
28 Tesorería Municipal por el arrendatario dentro del mes
29 siguiente al de su notificación, de acuerdo al valor de

la Unidad Tributaria Mensual) al momento del pago efectivo.- DECIMO SEGUNDO: Se deja constancia que el arrendatario y concesionario deberá hacer entrega a la Municipalidad dentro del plazo de cinco días hábiles, contados desde la fecha de suscripción del presente contrato, de una Boleta de Garantía Bancaria por la suma equivalente a ocho mil ocho mil unidades de fomento para garantizar el oportuno y fiel cumplimiento del contrato de arrendamiento y concesión y, correcta entrega al término del contrato de los bienes entregados por la Municipalidad. La señalada Boleta de Garantía Bancaria deberá permanecer vigente durante todo el contrato de arrendamiento y concesión hasta noventa días posteriores al término del mismo, tendrá vigencia anual y se renovará por el arrendatario y concesionario por períodos iguales y sucesivos con una anticipación de a lo menos quince días a su vencimiento.- La Municipalidad hará efectiva a su favor y a título de indemnización la Boleta de Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato de Arriendo y Concesión y correcta entrega de los bienes entregados por la Municipalidad en los siguientes casos: a) Quiebra del arrendatario y concesionario. b) Incumplimiento en el pago de multas dentro de los plazos estipulados, de acuerdo a lo establecido en el presente contrato. c) No entrega o renovación oportuna de la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato de Arriendo y correcta entrega de los bienes entregados por la Municipalidad. d) No entrega o no renovación oportuna de las pólizas de responsabilidad civil por daños a terceros o por catástrofes. e)



Incumplimiento de las condiciones con que el

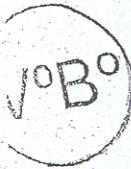
1 arrendatario y concesionario entrega a la
2 Municipalidad, al término del contrato de
3 arriendo, la totalidad de las edificaciones,
4 obras o instalaciones, maquinarias, equipos y
5 demás bienes en general utilizados en la
6 administración y explotación de las unidades de
7 negocios. f) En general, en caso de término
8 anticipado del contrato por incumplimiento grave
9 calificado por la Municipalidad. Previo a hacer
10 efectiva la garantía de Fiel Cumplimiento del
11 contrato de arriendo y concesión y correcta
12 entrega de los bienes entregados por la
13 Municipalidad, la Municipalidad notificará el
14 incumplimiento al arrendatario y concesionario,
15 otorgándole el plazo que corresponda para
16 rectificar el incumplimiento.- DECIMO TERCERO:

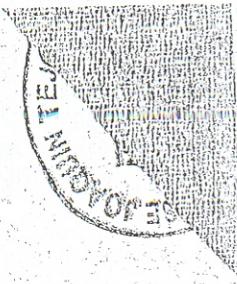
17 Toda situación no prevista o que resultare dudosa
18 en su alcance o efectos en relación con el
19 desarrollo del arriendo, será resuelta por el
20 Inspector Municipal, previa consulta a las
21 instancias que éste estime conveniente.- DECIMO

22 CUARTO: Las partes dejan constancia que concurre
23 en suscribir el presente contrato de
24 arrendamiento y concesión y dando su aprobación
25 al mismo, el CONSORCIO CHILLÁN conformado por las
26 empresas HIDROSAN INGENIERIA SOCIEDAD ANÓNIMA,
27 RUT setenta y nueve millones ochocientos ochenta
28 y cinco mil ochocientos treinta guion cero
29 (79.085.830-0) e INVERSIONES Y SERVICIOS INSER

SOCIEDAD ANONIMA, R.U.T. noventa y nueve millones

1 quinientos veintinueve mil novecientos cincuenta
2 guión K (99.529.950-K), Consorcio adjudicatario
3 de la Concesión Número Uno y de la Concesión
4 Número Dos de la licitación denominada
5 "LICITACIÓN PÚBLICA NACIONAL E INTERNACIONAL
6 CONCESIÓN DE ACTIVOS MUNICIPALES UBICADOS EN
7 TERMAS MINERALES DE CHILLÁN", que les fueran
8 adjudicadas por Decretos Alcaldicios Número tres
9 mil novecientos noventa y ocho y Número tres mil
10 novecientos noventa y nueve, ambos de diecinueve
11 de Noviembre de dos mil siete, y respecto de los
12 cuales se celebraran los correspondientes
13 Contratos de Concesión con fecha cuatro de
14 Diciembre de dos mil siete ante el Notario
15 Público de Chillán Dn. Sergio Ccondeza Neuber,
16 adjudicaciones sobre las cuales se encuentran en
17 tramitación ante la I. Corte de Apelaciones de
18 Chillán, dos Reclamos de Ilegalidad, el
19 primero, Rol cuatrocientos noventa y nueve
20 guión dos mil siete en contra del Decreto
21 Alcaldicio número tres mil novecientos noventa y
22 ocho y, el segundo, Rol quinientos trece guión
23 dos mil siete en contra del Decreto Alcaldicio
24 número tres mil novecientos noventa y nueve, que
25 dicen relación con la adjudicación de la
26 Concesión Número Uno y Concesión Número Dos,
27 respectivamente, acogiéndose en ambos la
28 solicitud de Hotelera Somontur S.A. en el sentido
29 de No Innovar en relación a los efectos de los





Decretos Alcaldicios señalados, mientras estén

pendientes las reclamaciones. En conocimiento de

lo anterior, Consorcio Chillán comparece dando su

conformidad al presente contrato de arrendamiento

y concesión y aceptando los términos en los

cuales está redactado, renunciando a acciones

posteriores relacionadas con las Concesiones N°s.

Uno y Dos precedentemente referidas.- **DECIMO**

QUINTO: Las partes dejan expresa constancia que

con esta misma fecha, la arrendataria y

concesionaria ha tomado posesión material de los

bienes muebles e inmuebles objeto del presente

contrato, en el estado en que se encuentran, que

le es conocido, a plena conformidad.- **DECIMO**

SEXTO: Será de cargo del arrendatario y

concesionario todos los gastos notariales y otros

que por cualquier motivo demande el otorgamiento

de este contrato.- **DECIMO SEPTIMO:** Para todos los

efectos del presente contrato las partes fijan

domicilio en la ciudad de Chillán y se someten a

la jurisdicción de sus tribunales competentes.-

DECIMO OCTAVO: Por el presente acto e

instrumento, la arrendataria y concesionaria,

faculta expresamente al Abogado Municipal Dn.

Marcelo Campos Henríquez, para que en su

representación concorra al otorgamiento de

suscripción de cualquier escritura pública

tendiente a rectificar y/o complementar el

presente título en aquellas cláusulas que digan

relación con individualización de las partes o

singularización de los bienes.- DECIMO NOVENO:

1 Se deja expresa constancia de que el presente
2 contrato de arrendamiento y concesión, ha sido
3 aprobado por el Honorable Concejo Municipal de
4 Chillán, mediante Acuerdo número mil
5 cuatrocientos veinticuatro guion cero ocho, según
6 consta en Acta de Sesión Extraordinaria número
7 ciento cuarenta y ocho de fecha dieciocho de
8 Enero de dos mil ocho.- VIGÉSIMO: La personería
9 de la Alcaldesa de Chillán Subrogante, Dña.
10 MAGALY DONOSO MARCHESSI, para representar a la
11 ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CHILLÁN consta en el
12 Decreto Alcaldicio número ciento cincuenta y ocho
13 de cuatro de Enero de dos mil ocho. La
14 personería de Don GUILLERMO RUIZ PEREZ, para
15 representar a Turismo y Gestión Hotelera Ñuble
16 Limitada, consta en escritura de constitución de
17 la sociedad de fecha quince de Enero de dos mil
18 ocho, otorgada ante el Notario Público de
19 Santiago don Alberto Eduardo Rojas López,
20 extracto publicado en el Diario Oficial de fecha
21 diecisiete de Enero del presente año, e inscrito
22 a fojas dos mil seiscientos once, número mil
23 ciento setenta y cuatro del año dos mil ocho, del
24 Registro de Comercio del Conservador de Bienes
25 Raíces de Santiago, las que se tuvieron a la
26 vista por el Notario que autoriza el presente
27 acto y no se insertan a petición de las partes.-
28 La personería de Don Guillermo Ruiz Pérez, para
29 representar a Hidrosan Ingeniería S.A consta en
30

Vob



acuerdo de sesión de directorio de dieciséis (16)

de Abril del año dos mil siete (2007), cuya acta

fue reducida a escritura pública ante el Notario

de Santiago Don Raúl Undurraga Laso el veinte

(20) de Abril del mismo año, e inscrita a fojas

diecisiete mil doscientos cincuenta y cuatro

(17254) número doce mil seiscientos ochenta

(12.680) del registro de Comercio de Santiago

correspondiente al año dos mil siete (2007),

documento que fue tenido a la vista y no se

inserta a petición de las partes. Asimismo, la

personería de Dario Benucci Marraghini y Giorgio

Benucci Torrealba, para actuar en representación

de INVERSIONES Y SERVICIOS INSER SOCIEDAD

ANONIMA, consta en acuerdo de sesión de

directorio de veintisiete (27) de Abril del año

dos mil cinco (2005), cuya acta fue reducida a

escritura pública ante el Notario de San Miguel,

con asiento en la Granja, don David Andrés

Gallardo Alvarez, suplente del titular don Pablo

Alberto González Caamaño, el diecisiete (17) de

Junio del mismo año dos mil siete (2007),

inscrita a fojas veinte mil ochocientos seis

(20.806) número quince mil ciento veintisiete

(15.127) del registro de Comercio de Santiago,

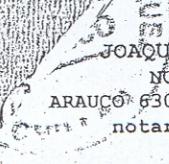
correspondiente al año dos mil siete (2007),

documento que fue tenido a la vista y no se

inserta a petición de las partes.- Minuta

redactada por don Marcelo Campos Hénriquez.- Así

lo otorgan y en comprobante, previa lectura,



Setecientos ochenta y cuatro

784.-

JOAQUIN TEJOS HENRIQUEZ
NOTARIO PUBLICO
ARAUCO 630 FONO FAX 212311-246740
notaria.tejos@terra.cl
CHILLAN

25

ratifican y firman la presente escritura pública

que rubrico y sello cada hoja y anoto en el Libro
Repertorio con esta fecha bajo el número cuatrocien-
tos quince (415). - Se da copia. - Doy fe.

MAGALY DONOSO MARCHESSI.

C.N.I. 7.386.348-1

R.U.T. ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CHILLAN

RUT: 69.140.900-7

GUILLERMO RUIZ PEREZ

C.N.I. 5.528.988-3

TURISMO Y GESTIÓN HOTELERA ÑUBLE LIMITADA

RUT: 76.007.779-8

DARIO BENUCCI MARRAGHINI.

C.N.I. 6.386.089-1

INVERSIONES Y SERVICIOS INSER SOCIEDAD ANONIMA RUT:

99.529.950-K

GIORGIO BENUCCI TORREALBA

C.N.I. 13.471.213-9

INVERSIONES Y SERVICIOS INSER SOCIEDAD ANONIMA

RUT: 99.529.950-K

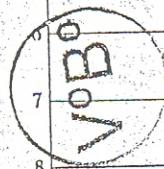


1 GUILLERMO RUIZ PEREZ.

2 C.N.I. 5.528.988-3

3 HIDROSAN INGENIERIA SOCIEDAD ANÓNIMA

4 RUT: 79.885.830-0



10 Conforme con su Matriz de Protocolo
 11 Respectivo
 12 Chillán, 18 ENE. 2008
 13 de 203.....

