

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



PRORROGA Y MODIFICACIÓN DE CONTRATO DE

ARRENDAMIENTO Y CONCESION

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CHILLAN

A

TURISMO Y GESTIÓN HOTELERA ÑUBLE LIMITADA

REPERTORIO N° 3.999/2008.--

5° Bim.

EN CHILLÁN, REPÚBLICA DE CHILE, a Veintiocho días (28)
octubre de dos mil ocho (2008), ante mí, JOAQUIN TEJOS
HENRIQUEZ, Abogado, Notario Público Titular de la Segunda
Notaría de Chillán, con oficio en calle Arauco número
seiscientos treinta, comparecen: De una parte, la
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CHILLÁN, Rol Único Tributario
número sesenta y nueve millones ciento cuarenta mil
novecientos quíen siete (69.140.900-7), persona jurídica
de derecho público, representada según se acreditará por
el Alcalde de Chillán Don ALDO BERNUCCI DÍAZ, Abogado,





1 cédula nacional de identidad cinco millones ciento seis
2 mil ciento treinta y uno guión cuatro (5.106.131-4), ambos
3 con domicilio en calle Dieciocho de Septiembre número
4 quinientos diez de esta ciudad, y por la otra **TURISMO Y**
5 **GESTIÓN HOTELERA ÑUBLE LIMITADA**, Rol Único Tributario
6 número setenta y seis millones siete mil setecientos
7 setenta y nueve guión ocho (76.007.779-8), persona
8 jurídica de derecho privado, del giro de su denominación,
9 representada según se acreditará por don **GUILLERMO RUIZ**
10 **PÉREZ**, cédula nacional de identidad número cinco millones
11 quinientos veintiocho mil novecientos ochenta y ocho guión
12 tres (5.528.988-3), casado, Ingeniero, ambos domiciliados
13 para estos efectos en Avenida Central número seiscientos
14 ochenta y uno, Quilicura, Santiago, de paso en ésta, todos
15 los comparecientes chilenos y mayores de edad quienes
16 acreditaron sus identidades con sus cédulas respectivas
17 que se anotan bajo sus firmas y exponen: PRIMERO: Con
18 fecha dieciocho (18) de Enero de dos mil ocho (2008),
19 mediante escritura pública suscrita ante el Notario de
20 Chillán Dn. José Joaquín Tejos Henríquez, anotada en el
21 libro Repertorio bajo el número cuatrocientos quince
22 (415), la Ilustre Municipalidad de Chillán, entregó en
23 arrendamiento a Turismo y Gestión Hotelera Ñuble Limitada,
24 un retazo del predio denominado Termas Minerales de
25 Chillán y predio denominado Lote dos ubicado en el predio
26 Termas Minerales de Chillán y, entregó en concesión las
27 Aguas Termales que emanen dentro del perímetro de los
28 terrenos a que se refiere el Decreto Supremo Número
29 Setecientos Setenta y Dos de siete de Agosto de mil
30 novecientos cincuenta y cuatro del Ministerio de Salud,



que declara "Fuente Curativa" el agua mineral de las

1 fuentes denominadas "Termas de Chillán" que brotan de los
2 terrenos del Fundo "TERMAS DE CHILLÁN", de propiedad de la
3 I. Municipalidad de Chillán, ubicado en la comuna de
4 Pinto, Departamento de Chillán, de la Provincia de Ñuble,
5 conforme lo dispuesto en el artículo cuatro del Decreto
6 Ley número tres mil sesenta y tres sobre Ley de Rentas
7 Municipales, en los términos que se expresaron en dicha
8 escritura pública. Dicho contrato se pactó por el plazo de
9 un año, pudiendo ser renovado por igual período previa
10 aprobación expresa del Alcalde y del H. Concejo Municipal
11 de Chillán, en cuanto a los términos y renta del nuevo
12 período; la aprobación y el acuerdo respectivo debía
13 adoptarse con una antelación mínima de sesenta días al
14 vencimiento del plazo convenido.- **SEGUNDO:** Por el presente

15 acto, las partes vienen en prorrogar y modificar el
16 contrato de arrendamiento y concesión indicado en la
17 cláusula precedente, en los términos que se indican a
18 continuación: **Uno:** Cláusula Tercera, se reemplaza el plano

19 número uno por el plano número dos que firmado por las
20 partes se entiende formar parte integrante del presente
21 contrato y conforme se determina en éste, se agrega en
22 esta cláusula la siguiente letra E), a continuación del
23 punto seguido precedido de las palabras "...se entiende

24 forma parte del presente contrato": E) Cancha de golf, la
25 parte de la cancha de golf ubicada en terrenos de
26 propiedad de la Municipalidad dentro del predio Termas
27 Minerales de Chillán.- **Dos:** Cláusula Cuarta, se modifica

28 el número Cuatro por el siguiente: "Al término del
29 arrendamiento y concesión, el arrendatario y concesionario
30





deberá transferir a favor de la Municipalidad como parte

1 de la renta acordada la totalidad de las edificaciones y
2 nuevas obras o instalaciones que haya construido,
3 incorporado, instalado o utilizado adheridas a bien
4 inmueble en la administración y explotación de cada una de
5 las unidades de negocios referidas y, los bienes muebles
6 que haya cambiado, reemplazado o incorporado a las
7 unidades de negocios hasta el día anterior al de
8 suscripción del presente contrato de prórroga y
9 modificación de contrato de arrendamiento y concesión,
10 bienes que han venido inventariándose a partir del momento
11 de su incorporación, dejándose establecido que a contar de
12 esta fecha, cualquier obra de infraestructura que la
13 arrendataria y concesionaria pretenda realizar en los
14 predios arrendados, deberá contar con la autorización
15 previa y por escrito de la Municipalidad."- Tres: Cláusula

16 Cuarta, se agregan los siguientes números veintiuno y
17 veintidós a continuación del punto seguido precedido de
18 las palabras "...que no se encuentren exceptuados
19 expresamente", pasando el actual número veintiuno a ser el
20 número veintitrés: Veintiuno: La Municipalidad podrá
21 ordenar expresamente a la arrendataria y concesionaria
22 para que suministre agua termal a nuevos usuarios
23 autorizados mediante Decreto Alcaldicio, previamente
24 aprobado por el H. Concejo Municipal de Chillán. Para lo
25 cual las partes acuerdan el siguiente procedimiento:

26 Uno: El Inspector Municipal entregará a la arrendataria y
27 concesionaria un proyecto de suministro de agua termal del
28 nuevo usuario, que contenga los respectivos planos,
29 especificaciones técnicas y presupuesto.- Dos: La

arrendataria y concesionaria dispondrá de un plazo de
treinta (30) días a contar de la recepción del proyecto
entregado por el Inspector Municipal para plantear sus
observaciones.- Tres: A continuación, la arrendataria y
concesionaria se obliga desde ya a proporcionar todas las
facilidades al nuevo usuario para que a exclusivo costo de
éste se ejecuten las obras de suministro de agua termal.-
Cuatro: A continuación, la arrendataria y concesionaria se
obliga desde ya a proporcionar todas las facilidades al
nuevo usuario para que a exclusivo costo de éste mantenga
las obras de suministro de agua termal.- Cinco: La
arrendataria y concesionaria deberá cobrar a estos nuevos
usuarios por el suministro de agua termal, un precio
mensual por m³ de agua termal proporcionada, de acuerdo a
la tarifa que establezca la Municipalidad según un
procedimiento técnico de fijación que garantice al menos
la recuperación de los costos en que pueda incurrir la
arrendataria y concesionaria. En caso que la arrendataria
y concesionaria no este de acuerdo con la tarifa definida
por la Municipalidad, se establecerá una instancia de
arbitraje técnico, definida por las partes, que
determinará la tarifa a aplicar. El costo de esta asesoría
será de cargo de la arrendataria y concesionaria. Seis: La
arrendataria y concesionaria, previo aviso al Inspector
Municipal, podrá cortar el suministro de agua termal a los
usuarios que tengan deudas impagas y vencidas por un
período de tiempo superior a sesenta (60) días.- En caso
de escasez del recurso aguas termales durante el
desarrollo del arrendamiento y concesión, la arrendataria
y concesionaria deberá considerar la siguiente prioridad





para suministrar el recurso: Uno) Complejo Turístico Valle

1 Hermoso; Dos) Hotel Nevados de Chillán; Tres) Baños
 2 Termales; Cuatro) Parque de aguas; Cinco) Nuevos usuarios,
 3 según prioridad del Inspector Municipal.- Veintidós: La
 4 arrendataria y concesionaria, durante la vigencia del
 5 presente contrato, podrá hacer uso de medios de elevación
 6 propios o de terceros, debiendo informar de esta situación
 7 al Inspector Municipal con una antelación de al menos
 8 treinta (30) días.- Cuatro: Cláusula Quinto, letra A)
 9 Dominio Esquiable: Uno:, a continuación de la coma (,)
 10 precedida por las palabras "...tres andariveles de arrastre
 11 portátiles", se agrega la expresión: "y los demás medios
 12 de elevación propios o de terceros que eventualmente use y
 13 que hayan sido informados a la Municipalidad a través del
 14 Inspector Municipal.- Cinco: Cláusula Quinto, letra C)
 15 Parque de Aguas, Baños Termales y Baños de Vapor: Uno:,
 16 se cambia la expresión "desde esta fecha y hasta el
 17 treinta y uno de Marzo del presente año.", por la
 18 expresión: "desde el dieciocho (18) de enero de dos mil
 19 nueve (2009) y hasta el treinta y uno (31) de Marzo del
 20 mismo año." Se cambia la expresión "primero de Noviembre
 21 del presente año hasta el treinta y uno de Marzo del año
 22 siguiente, si este fuere renovado o prorrogado, en caso
 23 contrario hasta el término del período convenido en este
 24 instrumento.", por la expresión: "primero de Noviembre del
 25 año dos mil nueve (2009) hasta el diecisiete (17) de enero
 26 de dos mil diez (2010)."
 27 Seis: Cláusula Quinto, se
 28 agrega la siguiente letra F), pasando la actual letra F) a
 29 ser letra G): "F) Cancha de Golf: Uno: Deberá efectuar a
 30 sus costo la mantención de la cancha de golf entregada en



arrendamiento, de manera que se encuentre en perfecto estado. Dos: Deberá explotarla comercialmente, a lo menos, desde el dieciocho (18) de enero de dos mil nueve (2009) y hasta el treinta y uno de Marzo del mismo año. Asimismo, deberá explotarla comercialmente desde el primero de Noviembre del año dos mil nueve (2009) hasta el diecisiete (17) de Enero de dos mil diez (2010).- Siete: Cláusula Quinto, nueva letra F) que pasó a ser letra G), se cambia por el siguiente: "G) Concesión de las Aguas Termales: Uno: Las aguas termales que por este acto se entregan en concesión, sólo podrán ser utilizadas en el predio de la Municipalidad, específicamente en Hotel Municipal, Complejo Ex Valle Hermoso, Parque de Aguas, Baños Termales y Cafeterías El Tata, Novicios y Parque de Aguas. Sin perjuicio de lo estipulado en la cláusula Cuarta, numero veintiuno, de este instrumento, en el sentido de que la Municipalidad podrá ordenar expresamente a la arrendataria y concesionaria para que suministre agua termal a nuevos usuarios autorizados mediante Decreto Alcaldicio, previamente aprobado por el H. Concejo Municipal de Chillán de acuerdo al procedimiento señalado en la referida Cláusula. Dos: Se prohíbe la comercialización de aguas termales envasadas y barros termales. Tres: La arrendataria y concesionaria deberá velar para que terceros no autorizados por la Municipalidad no utilicen el recurso hídrico termal." Ocho: Cláusula Séptimo, se cambia por la siguiente: "SEPTIMO: El plazo del presente contrato de arrendamiento y concesión será de un año a partir del dieciocho (18) de enero de dos mil nueve (2009), es decir, expirará de pleno derecho el diecisiete





(17) de enero de dos mil diez (2010); no obstante, podrá

1 ser renovado por igual período previa aprobación expresa
2 del Alcalde y del H. Concejo Municipal de Chillán, en
3 cuanto a los términos y renta del nuevo período; la
4 aprobación y el acuerdo respectivo deberá adoptarse con
5 una antelación mínima de sesenta días al vencimiento del
6 plazo convenido en este instrumento." Nueve: Cláusula
7 Octavo, se cambia por el siguiente: "OCTAVO: La
8 arrendataria y concesionaria se obliga a pagar
9 mensualmente a la Municipalidad por concepto de renta de
10 arrendamiento, un pago fijo mensual de ciento cincuenta y
11 uno coma cero cuatro (151,04) unidades tributarias
12 mensuales. La renta señalada se pagará por anticipado
13 dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes. Con
14 todo, el valor de la Unidad Tributaria Mensual será el
15 equivalente al momento del pago efectivo. Asimismo, la
16 arrendataria y concesionaria deberá pagar a la
17 Municipalidad, por concepto de rentas de arrendamiento y
18 concesión, un pago variable mensual, equivalente al uno
19 por ciento de las ventas brutas, sin impuesto al valor
20 agregado, del Hotel Municipal; un pago variable mensual,
21 equivalente al diez por ciento de las ventas brutas,
22 sin impuesto al valor agregado, de la cancha de Golf; y de
23 un cero coma ocho por ciento de las ventas brutas, sin
24 impuesto al valor agregado, del resto de las unidades de
25 negocios. Además, la arrendataria y concesionaria deberá
26 pagar a la Municipalidad el cincuenta por ciento de la
27 tarifa que se cobre a los usuarios que la Municipalidad
28 autorice la venta de agua termal. El pago de esta renta
29 variable se efectuará antes del día quince del mes
30

siguiente." Diez: Cláusula Décimo, se sustituye en la

1 letra e) la expresión: "...a contar de día primero del mes
2 subsiguiente..." por la expresión "...a contar del día primero
3 del cuarto mes siguiente...".- TERCERO: Las partes dejan
4 constancia que concurre en suscribir el presente
5 contrato de prórroga y modificación de
6 arrendamiento y concesión, dando su aprobación al
7 mismo, el CONSORCIO CHILLÁN conformado por las
8 empresas HIDROSAN INGENIERIA SOCIEDAD ANÓNIMA, RUT
9 setenta y nueve millones ochocientos ochenta y
10 cinco mil ochocientos treinta guión cero
11 (79.885.830-0) e INVERSIONES Y SERVICIOS INSER
12 SOCIEDAD ANONIMA, R.U.T. noventa y nueve millones
13 quinientos veintinueve mil novecientos cincuenta
14 guión K (99.529.950-K), Consorcio adjudicatario de
15 la Concesión Número Uno y de la Concesión Número
16 Dos de la licitación denominada "LICITACIÓN PÚBLICA
17 NACIONAL E INTERNACIONAL CONCESIÓN DE ACTIVOS
18 MUNICIPALES UBICADOS EN TERMAS MINERALES DE
19 CHILLAN", que les fueran adjudicadas por Decretos
20 Alcaldicios Número tres mil novecientos noventa y
21 ocho y Número tres mil novecientos noventa y nueve,
22 ambos de diecinueve de Noviembre de dos mil siete,
23 respecto de las cuales se celebraron los
24 correspondientes Contratos de Concesión, ambos por
25 escrituras públicas de fecha cuatro de Diciembre
26 de dos mil siete ante el Notario Público de Chillán
27 Dn. Sergio Condeza Neuber, respecto de las cuales
28 se encuentran en tramitación ante la Exma. Corte
29 Suprema, dos Recursos de casación en forma y





fondo, el primero, Rol cuatro mil trescientos ochenta y tres; y cuatro mil trescientos ochenta y cuatro, interpuesto por Somotur S.A. en contra de las sentencias de la I. Corte de Apelaciones de Chillán, de diecinueve (19) de junio de dos mil ocho (2008). En conocimiento de lo anterior, Consorcio Chillán comparece dando su conformidad al presente contrato de prórroga y modificación de contrato de arrendamiento y concesión, aceptando los términos en los cuales está redactado. Conforme a ello las partes comparecientes renuncian recíprocamente a ejercer acciones entre sí, tendientes a obtener compensaciones o indemnizaciones derivadas del retardo o incumplimiento en la entrega y/o puesta en marcha de las concesiones número uno (1) y número dos (2) singularizadas en lo precedente.- CUARTO: Las partes dejan expresa constancia que la arrendataria y concesionaria se encuentra en posesión material de los bienes muebles e inmuebles objeto del presente contrato.- QUINTO: Será de cargo del arrendatario y concesionario todos los gastos notariales y otros que por cualquier motivo demande el otorgamiento de este contrato.- SEXTO: En todo aquello no modificado se mantienen los términos indicados en el contrato primitivo.- 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.- OCTAVO: Por el presente acto e

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

Instrumento, la arrendataria y concesionaria,

faculta expresamente al Abogado Municipal Dr.

Marcelo Campos Henríquez, para que en su

representación concurra 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.- **NOVENO:** Se deja expresa constancia

de que el presente contrato de prórroga y

modificación de contrato de arrendamiento y

concesión, ha sido aprobado por el Honorable

Concejo Municipal de Chillán, mediante Acuerdo

número uno ocho uno tres guión cero ocho, según

consta en Acta de Sesión Extraordinaria número uno

ocho siete de fecha veinticuatro de octubre de dos

mil ocho.- **DÉCIMO:** a) La personería del Alcalde de

Chillán Don Aldo Bernucci Díaz, para representar a

la ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CHILLÁN consta en el

Decreto Alcaldicio número ciento tres mil

trescientos uno de seis de Enero de dos mil cuatro.

b) La personería de Don GUILLERMO RUIZ PEREZ, para

representar a Turismo y Gestión Hotelera Ñuble

Limitada, consta en escritura de constitución de la

sociedad de fecha quince de Enero de dos mil ocho,

otorgada ante el Notario Público de Santiago don

Alberto Eduardo Rojas López, extracto publicado en

el Diario Oficial de fecha diecisiete de Enero del

presente año, e inscrito a fojas dos mil

seiscientos once, número mil ciento setenta y



cuatro del año dos mil ocho, del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, las que se tuvieron a la vista por el Notario que autoriza el presente acto y no se insertan a petición de las partes.- c) La **personería** de Don Guillermo Ruíz Pérez, para representar a Hidrosan Ingeniería S.A. consta en 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. d) **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

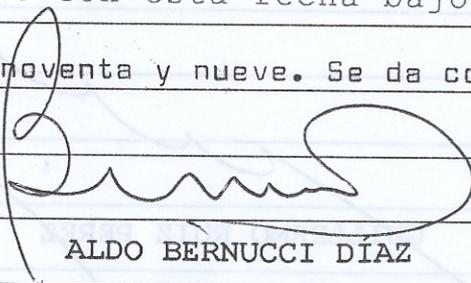
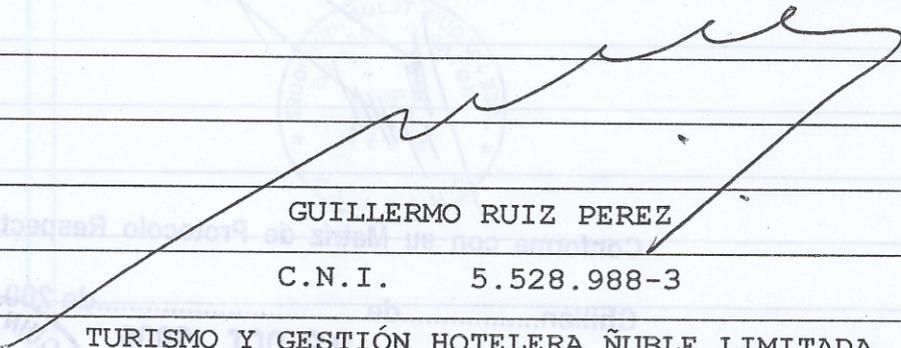
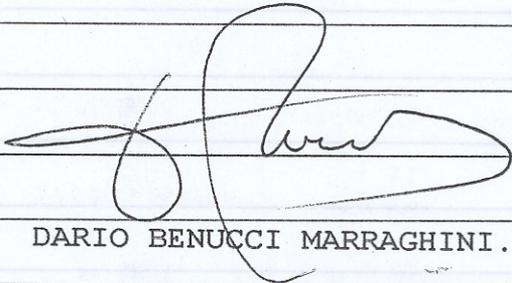
PROTOCOLIZACION.-

Se agrega con el mismo número de repertorio de esta escritura, copia de plano señalado en la escritura del centro.-
Doy fe.- Chillán, 28 de octubre de 2008.-



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



1 Comercio de Santiago, correspondiente al año dos
 2 mil siete (2007), documento que fue tenido a la
 3 vista y no se inserta a petición de las partes.-
 4 Minuta redactada por el abogado don Marcelo Campos
 5 Henríquez.- Así lo otorgan y en comprobante, previa
 6 lectura, ratifican y firman la presente escritura
 7 pública que rubrico y sello cada hoja y anoto en el
 8 Libro Repertorio con esta fecha bajo el número tres
 9 mil novecientos noventa y nueve. Se da copia. Doy fe.- ecr.
 10
 11 
 12 ALDO BERNUCCI DIAZ
 13 C.N.I. 5.106.131-4
 14 R.U.T. ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CHILLAN
 15 RUT: 69.140.900-7
 16
 17 
 18 GUILLERMO RUIZ PEREZ
 19 C.N.I. 5.528.988-3
 20 TURISMO Y GESTIÓN HOTELERA ÑUBLE LIMITADA
 21 RUT: 76.007.779-8
 22
 23 
 24 DARIO BENUCCI MARRAGHINI.
 25 C.N.I. 6.386.089-1
 26 INVERSIONES Y SERVICIOS INSER SOCIEDAD ANONIMA
 27 RUT: 99.529.950-K
 28
 29
 30





GIORGIO BENUCCI TORREALBA

C.N.I. 13.471.213-9

INVERSIONES Y SERVICIOS INSER SOCIEDAD ANONIMA

RUT: 99.529.950-K

GUILLERMO RUIZ PEREZ

C.N.I. 5.528.988-3

HIDROSAN INGENIERIA SOCIEDAD ANÓNIMA

RUT: 79.885.830-0



Conforme con su Matriz de Protocolo Respectivo

Chillán,.....de.....de 200

28 OCT. 2008



Vertical grid lines on the left side of the page, numbered 1 to 30.

CERTIFICO: Que de la prórroga y modificación que en copia autorizada precede, se tomó nota al margen de la matriz fojas 772, Repertorio número 415/2008 del Protocolo de Escrituras Públicas del Primer Bimestre del año dos mil ocho (2008) de esta Segunda Notaría de Chillán a mi cargo, con esta fecha.- Doy fe.- Chillán, veintiocho (28) de octubre de dos mil ocho (2008).-

