

**RESOLUCIÓN T.R. N° 21.-**

**MAT.: Aprueba modificación de Contrato de Concesión para la Administración y Explotación de la Zona Franca de Punta Arenas.**

**PUNTA ARENAS, 25 AGO. 2016**

**Con esta fecha se ha resuelto lo que sigue:**

**VISTOS:**

1. Los Artículos 110 y siguientes de la Constitución Política de la República;
2. El Decreto Ley N° 1.055, de 1975, y sus modificaciones, que autorizó el establecimiento de la Zona Franca de Punta Arenas;
3. El D.F.L. N° 2, de 2001, del Ministerio de Hacienda que aprobó el Texto Refundido, Coordinado y Sistematizado del Decreto con Fuerza de Ley N° 341, de 1977, del mismo origen, sobre Zonas Francas;
4. El Decreto Supremo del Ministerio de Hacienda N° 275, de 1976;
5. El D.F.L. N° 1/19.653, de 2000, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia que fijó el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado;
6. El D.F.L. N° 1-19.175, de 2005 (I), que fijó el texto refundido, coordinado, sistematizado y actualizado de la Ley N° 19.175, Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional;
7. La Ley N° 19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado;
8. La Resolución N° 1.600, de 06.11.2008, de la Contraloría General de la República;
9. El Decreto N° 679, de 11.03.2014, del Ministerio del Interior, que nombra Intendente Regional de Magallanes y Antártica Chilena a don Jorge Flies Añón;
10. Nuestra Resolución T.R. N° 27, de 30.06.2006, que aprobó las Bases de Licitación para la Administración y Explotación de la Zona Franca de Punta Arenas;
11. Nuestra Resolución T.R. N° 10, de 15.03.2007, que aprobó las respuestas a preguntas realizadas dentro del proceso de Licitación para la Administración y Explotación de la Zona Franca de Punta Arenas;

- 12.** Nuestra Resolución T.R. N° 30, de 13.07.2007, que aprobó el contrato de Concesión de la Zona Franca de Punta Arenas, suscrito entre el Fisco de Chile y la Sociedad de Rentas Inmobiliarias Ltda.;
- 13.** Nuestra Resolución T.R. N° 16, de 12.08.2008, que "Aprueba modificación de contrato de concesión de la Zona Franca de Punta Arenas";
- 14.** Nuestra Resolución T.R. N° 10, de 12.03.2013, que "Aprueba modificación de contrato de concesión de la Zona Franca de Punta Arenas";
- 15.** La petición de prórroga del plazo de ejecución de la Obra Ítem N° 16 "Nueva Infraestructura" solicitada mediante carta N° 88, de 26.04.2016, de Sociedad de Rentas Inmobiliarias Limitada, en atención exclusiva a las efectivas adecuaciones técnicas que sufrirá el proyecto generadas por el aumento en la cantidad de salas de cine y los metros cuadrados destinados a estas edificaciones;
- 16.** Nuestra Resolución Exenta N° 431, de 04.05.2016, que ordenó el pago de multas por atraso en la ejecución de la Obra Ítem N° 16 "Nueva Infraestructura" a esa fecha, teniendo presente la necesidad de otorgar la prórroga del plazo para materializar las construcciones mediante una modificación contractual;
- 17.** El pago a conformidad de las multas por atraso en la ejecución de la Obra Ítem N° 16 "Nueva Infraestructura", a través de la carta N° 107, de 17.05.2016, y vale vista a favor de esta Intendencia Regional; y
- 18.** La Modificación del Contrato de Concesión de la Zona Franca de Punta Arenas, suscrita por la Concesionaria del recinto franco y el Intendente Regional, en representación del Estado de Chile, por escritura pública de 22.08.2016, extendida ante el Notario Público de Punta Arenas, don Igor Trincado Urra, Repertorio N° 2.325-16.

#### **CONSIDERANDO:**

1. Que, mediante escritura pública de 13.07.2007 y sus modificaciones de 10.09.2008 y 12.03.2013 – todas suscritas en Notaría de Punta Arenas de don Edmundo Correa Paredes, las que cuentan con Toma de Razón – el Fisco de Chile y la Sociedad de Rentas Inmobiliarias Ltda., en adelante también la Sociedad o la Concesionaria, celebraron Contrato de Concesión para la Administración y Explotación de la Zona Franca de Punta Arenas. En virtud de lo dispuesto en dicho acto, el Intendente de la Región de Magallanes y Antártica Chilena, en representación del Fisco de Chile, entregó a la Sociedad, la Concesión para Administrar y Explotar la Zona Franca de Punta Arenas, en conformidad a los términos y condiciones fijados en el mismo contrato, a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, y los demás instrumentos que formaban parte de la concesión otorgada, en especial, las Bases de Licitación.

2. Que, el Contrato de Concesión mencionado en el numeral anterior se suscribió una vez cumplidos los procesos de licitación, negociación y adjudicación exigibles conforme a la normativa aplicable a las Zonas Francas.
3. Que, la explotación del recinto franco fue entregada por el Estado de Chile a Sociedad Rentas Inmobiliarias Ltda., por ser el oferente que mejor cumplía los requisitos exigidos en las Bases Técnicas y en las Bases Económicas del proceso de licitación, que incluyó para las primeras, un Plan de Inversiones consistentes en Obras de Infraestructura, el que consideraba – dentro de otras – el levantamiento del Ítem N° 16 “Nueva Infraestructura”, por el derecho exclusivo, excluyente y privativo de Explotar y Administrar la Zona Franca de Punta Arenas.
4. Que, el plazo de ejecución de la obra Ítem N° 16 “Nueva Infraestructura” fue establecido en el artículo segundo, número dos, apartado ii “Plazo de Ejecución”, de la escritura pública de 12.03.2013, suscrito en Notaría de Punta Arenas de don Edmundo Correa Paredes, Repertorio 512-13, la que indica que *“su plazo de ejecución será de quinientos diez días corridos, contados desde la total tramitación de la resolución de la Intendencia Regional de Magallanes y Antártica Chilena que apruebe la presente Modificación del Contrato de Concesión”*.
5. Que, la Concesionaria tenía la obligación levantar la infraestructura correspondiente al Ítem N° 16 del Plan de Inversiones “Nueva Infraestructura” por un total de UF 64.123, emplazándola en la Manzana Uno del recinto franco, que debía comprender dos obras consistentes en la remodelación del edificio de la pista de patinaje en hielo mediante la construcción y habilitación de nuevos locales comerciales alrededor de la pista y en la construcción de un nuevo edificio, debiendo incorporar los siguientes componentes:
  - a. Locales comerciales, cuya superficie total será no inferior a mil doscientos metros cuadrados;
  - b. Un espacio para dos salas de cine, cuya superficie total será no inferior a cuatrocientos noventa metros cuadrados;
  - c. Un espacio para bowling, de seis pistas, cuya superficie será no inferior a trescientos metros cuadrados;
  - d. Un espacio destinado a juegos infantiles, para niños entre seis meses y ocho años, cuya superficie será no inferior a ciento sesenta metros cuadrados;
  - e. Una Pérgola o Sala de Arte, cuya superficie será no inferior a doscientos metros cuadrados.

6. Que, según lo indicado por la Concesionaria en carta N° 88, de 26.04.2016, el proyecto relativo a la construcción de las edificaciones señaladas precedentemente, deberá ser objeto de una serie de modificaciones y ajustes técnicos, destinados a implementar adecuadamente los negocios que allí serán provistos, consistentes en:
- Rediseñar el edificio que albergará al Ítem N° 16, producto de las especificaciones técnicas requeridas para la adecuada implementación de los cines, modificando la nave originalmente diseñada en alrededor de 120 metros cuadrados adicionales a los estimados preliminarmente. Lo anterior dará cabida a 4 salas de cine en lugar de las inicialmente consideradas, bajo un esquema de distribución más adecuado y eficiente, con mayor capacidad de atención de público y con tecnología de última generación;
  - Redefiniciones en los proyectos de especialidades de ingeniería, de electricidad, de calefacción y sanitarias, producto de los cambios en el diseño de la nave que aloja los cines.
7. Que, como resultado de las modificaciones técnicas descritas y de las actualizaciones en los precios de los materiales que se emplearán, el monto que abarcará la construcción de la Obra Ítem N° 16, superará las U.F. 64.123 ofertadas inicialmente.
8. Que, mediante nuestra Resolución Exenta N° 431, de 04.05.2016, se cursaron las multas a dicha data por el atraso en la ejecución de la Obra Ítem N° 16 "Nueva Infraestructura", teniendo presente la modificación contractual necesaria para acceder al otorgamiento del nuevo plazo para levantar esa construcción, cuya Resolución T.R. comenzará a tramitarse a partir del pago de la antedicha multa.
9. Que, la Concesionaria canceló la totalidad de las multas aplicadas en nuestra Resolución Ex. N° 431, de 2016, por el atraso en la ejecución de la Obra Ítem N° 16 "Nueva Infraestructura", mediante vale vista por la suma de \$10.383.164.- equivalentes a 400 Unidades de Fomento, documento del cual hizo entrega mediante carta N° 107, de 17.05.2016, dando cumplimiento a la condición impuesta por el Infrascrito para continuar con la modificación contractual.
10. Que, por escritura pública, de 22.08.2016, suscrita en Notaría de Punta Arenas de don Igor Trincado Urra, Repertorio N° 2.325-16, las partes convinieron en modificar el Contrato de Concesión para la Administración y Explotación de la Zona Franca de Punta Arenas, en lo que respecta a las características técnicas de la Obra Ítem N° 16 y el plazo para materializar dicha inversión.

**RESUELVO:**

- 1. APRUÉBASE** la modificación de la cláusula Vigésimo Novena Contrato de Concesión para la Administración y Explotación de la Zona Franca de Punta Arenas, suscrito entre el "FISCO DE CHILE", representado por el Sr. Intendente Regional don Jorge Mauricio Flies Añon, Cédula Nacional de Identidad N° 10.818.357-8; y, la "SOCIEDAD RENTAS INMOBILIARIAS LTDA.", persona jurídica del giro de su denominación, RUT N° 78.648.070-1, representada por don Eugenio Gonzalo Prieto Katunaric, Cédula Nacional de Identidad N° 8.524.152-4 suscrita por escritura pública de 22.08.2016, en Notaría de Punta Arenas de don Igor Trincado Urra, Repertorio N° 2.325-16, cuyo texto es el siguiente: "MODIFICACIÓN DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE LA ZONA FRANCA DE PUNTA ARENAS FISCO DE CHILE Y SOCIEDAD DE RENTAS INMOBILIARIAS LIMITADA". En Punta Arenas, República de Chile, a veintidós de agosto de dos mil dieciséis, ante mí, Igor Trincado Urra, Abogado, Notario Público de la primera Notaría de Magallanes y Antártica Chilena, con oficio en calle Roca número ochocientos cuarenta y ocho, de esta ciudad, comparecen: el **FISCO DE CHILE**, representado por el señor Intendente Regional de Magallanes y Antártica Chilena don **JORGE MAURICIO FLIES AÑÓN**, chileno, casado, médico cirujano, Cédula Nacional de Identidad diez millones ochocientos dieciocho mil trescientos cincuenta y siete guión ocho, ambos para estos efectos domiciliados en Plaza Gobernador Benjamín Muñoz Gamero número mil veintiocho, en esta ciudad, por una parte, y por la otra, don **EUGENIO PRIETO KATUNARIC**, chileno, casado, ingeniero comercial, Cédula Nacional de Identidad número ocho millones quinientos veinticuatro mil ciento cincuenta y dos guión cuatro, en representación de **SOCIEDAD DE RENTAS INMOBILIARIAS LIMITADA**, persona jurídica del giro de su denominación, Rol Único Tributario número setenta y ocho millones seiscientos cuarenta y ocho mil setenta guión uno, ambos domiciliados en Avenida Bulnes, kilómetro tres y medio norte de Punta Arenas, en adelante la "Sociedad" o la "Concesionaria", y exponen: **PRIMERO: Antecedentes.** a) Por escritura pública de veintinueve de mayo de dos mil siete, suscrita ante el Notario Público de Punta Arenas, don Edmundo Correa Paredes, repertorio número mil cincuenta y nueve guión cero siete, los comparecientes celebraron un Contrato de Concesión para la Administración y Explotación de la Zona Franca de Punta Arenas, cuyo texto refundido consta en la escritura pública del mismo Notario, de trece de julio de dos mil siete, repertorio número mil cuatrocientos diecinueve guión cero siete ("Contrato de Concesión"). b) Conforme a lo establecido en el Contrato de

Concesión, la compareciente Sociedad de Rentas Inmobiliarias Limitada es la actual concesionaria para la administración y explotación de la Zona Franca de Punta Arenas. **c)** Con fecha diecisiete de julio de dos mil siete, la Contraloría General de la República tomó razón de la Resolución Toma de Razón número treinta de trece de julio de dos mil siete, de la Intendencia Regional de Magallanes y Antártica Chilena, aprobatoria del Contrato de Concesión. **d)** La cláusula vigésimo novena del Contrato de Concesión establece que forma parte integrante de dicho acuerdo de voluntades la oferta técnica presentada por Sociedad de Rentas Inmobiliarias Limitada, en el marco de la licitación efectuada para adjudicar la administración y explotación de la Zona Franca de Punta Arenas. Dicha oferta técnica contempló, entre otros, un Plan de Inversión a realizar dentro del recinto de la Zona Franca de Punta Arenas. **e)** Por su parte, la cláusula vigésimo segunda del Contrato de Concesión establece que: "*El presente contrato, dentro del marco de las normas que le sirven de sustento, sólo podrá ser modificado de común acuerdo por las partes contratantes, las que deberán ser aprobadas por resolución y sometidas al trámite de toma de razón en la Contraloría Regional, y sólo entrarán en vigencia desde que el texto de la citada resolución sea reducido a escritura pública. Sin perjuicio de lo anterior, no podrá modificarse bajo ninguna circunstancia, lo dispuesto en las cláusulas décimo cuarta, décimo quinta, décimo séptima y décimo octava del presente contrato de concesión*". Por lo tanto, el Contrato de Concesión puede ser modificado por el acuerdo de los comparecientes, salvo en las siguientes materias: el Precio de la Concesión (Cláusula décimo cuarta), el Compromiso de Reinversión (Cláusula décimo quinta), la vigencia del Contrato de Concesión (Cláusula décimo séptima) y el hecho de que al término del Contrato de Concesión todas las obras de infraestructura, construcciones, edificios o inmuebles existentes en el área franca, como asimismo todas las construcciones levantadas, adquiridas o hechas construir por y/o para la Concesionaria, dentro del recinto de la Zona Franca, pasarán a ser de propiedad del Fisco de Chile (Cláusula décimo octava). **f)** En conformidad con lo anterior, mediante Resolución Toma de Razón número dieciséis, de doce de agosto de dos mil ocho, la Intendencia Regional de Magallanes y Antártica Chilena aprobó la modificación de la cláusula vigésimo novena del Contrato de Concesión, que contiene la oferta técnica de la Concesionaria, en lo que al Plan de Inversión se refiere. Dicha resolución fue tomada de razón por la Contraloría Regional de Magallanes y Antártica Chilena el cinco de septiembre de dos mil ocho y posteriormente reducida a escritura pública el diez de septiembre del mismo año, repertorio dos mil setecientos cincuenta y tres guion cero ocho de la Notaría de don

Edmundo Correa Paredes, constando en su correspondiente protocolización el Plan de Inversión. **g)** Luego, mediante escritura pública de doce de marzo de dos mil trece, repertorio quinientos doce guión trece, del mismo Oficio Notarial, las partes convinieron en modificar el Plan de Inversión, en el sentido de eliminar la obra denominada "Terminal Rodoviario" y signada bajo el numeral once en el Plan de Inversión, y reemplazarla por la obra denominada "Nueva Infraestructura" y signada bajo el numeral dieciséis en el Plan de Inversión. La Intendencia Regional aprobó la modificación antedicha, en Resolución número diez, de doce de marzo de dos mil trece, tomada de razón por la Contraloría Regional de Magallanes y Antártica Chilena el veinte de marzo de ese año. **h)** Posteriormente, mediante carta número ochenta y ocho, del veintiséis de abril de dos mil dieciséis, la Concesionaria solicitó prorrogar el plazo para la ejecución de la obra número dieciséis. Los argumentos expuestos en dicha presentación se basaron en modificaciones y ajustes técnicos destinados a implementar adecuadamente los negocios que allí serán provistos. Lo anterior incluye el rediseño del edificio que alojará parte de la Nueva Infraestructura, producto de las especificaciones técnicas requeridas para la adecuada implementación de los cines, modificando la nave originalmente diseñada y en redefiniciones en los proyectos de especialidades: ingeniería, eléctrico, calefacción y sanitario, producto de los cambios en el diseño. Las modificaciones técnicas descritas son imprescindibles para la correcta ejecución e implementación de la Nueva Infraestructura, cuestión que por lo demás redundará en un mayor beneficio para el recinto franco, la comunidad y el interés fiscal. La Intendencia, mediante resolución exenta número cuatrocientos treinta y uno, de cuatro de mayo de dos mil dieciséis, accedió a otorgar dicha prórroga por el plazo de doce meses contados desde la toma de razón de la modificación contractual a la que dicha circunstancia daría lugar.

**SEGUNDO: Modificación del Contrato de Concesión.** Los comparecientes convienen en modificar los siguientes aspectos de la obra denominada "Nueva Infraestructura" y signada bajo el numeral dieciséis del Plan de Inversión:

**I. Plazo de Ejecución:** en el antecedente descrito en el literal g) de la cláusula anterior, se estipuló que el plazo de ejecución de la Nueva Infraestructura sería de quinientos diez días corridos, contados desde la fecha de la toma de razón de la resolución de la Intendencia Regional de Magallanes y Antártica Chilena que aprobó dicho antecedente. Las partes acuerdan en modificar este plazo, en el sentido de que la Nueva Infraestructura deberá encontrarse completamente ejecutada, es decir, contar con su respectiva recepción municipal, dentro del plazo de 12 meses

contados desde que la Contraloría General de la República tome razón de la resolución de la Intendencia Regional de Magallanes y Antártica Chilena que apruebe la modificación de que trata la presente escritura. **II. Detalle de la Nueva Infraestructura:** en el antecedente descrito en el literal g) de la cláusula anterior, se precisó que la Nueva Infraestructura comprendería la ejecución, en general, de dos obras consistentes en la remodelación del edificio de la pista de patinaje en hielo y en la construcción de un nuevo edificio que incorpora los siguientes componentes: (a) locales comerciales, cuya superficie total será no inferior a mil doscientos metros cuadrados; (b) un espacio para dos salas de cine, cuya superficie total será no inferior a cuatrocientos noventa metros cuadrados, ambas de alta tecnología y sonido de última generación; (c) un espacio para un bowling, de seis pistas, cuya superficie será no inferior a trescientos metros cuadrados; (d) Un espacio destinado a juegos infantiles, para niños entre seis meses y ocho años, cuya superficie será no inferior a ciento sesenta metros cuadrados; y, (e) una Pérgola o Sala de Arte, cuya superficie será no inferior a doscientos metros cuadrados, la que podrá ser utilizada como lugar de exhibiciones, muestras itinerantes, exposiciones, difusión, y de acceso gratuito para instituciones sin fines de lucro. Todas estas obras se emplazarán en la denominada Manzana Uno de la Zona Franca de Punta Arenas, inmediatamente al poniente del edificio de la pista de patinaje en hielo, y con acceso directo al estacionamiento de la entrada poniente o Avenida Bulnes. Las partes acuerdan en modificar el detalle de la Nueva Infraestructura, en lo que dice relación con el nuevo edificio que deberá ser construido, específicamente en el componente descrito en el literal (b) anterior, que es reemplazado por el siguiente detalle "(b) un espacio para cuatro salas de cine y una confitería, cuya superficie total será no inferior a seiscientos diez metros cuadrados. Todas las salas contarán con sonido envolvente Dolby Digital siete punto uno, tendrán proyectores digitales y pantallas con señalización digital, contando una de ellas con un sistema tres D y pantalla de alto contraste y luminosidad". **TERCERO: Declaración.** Los comparecientes han convenido en la presente Modificación del Contrato de Concesión debido a que: **Uno)** El Plan de Inversiones es modificable por el acuerdo de los comparecientes, conforme a lo dispuesto en la cláusula vigésimo segunda del Contrato de Concesión; **Dos)** Dicha modificación no altera el espíritu del Contrato de Concesión y respeta la intención original de las partes al celebrarlo; y, **Tres)** Entre otros beneficios, las adecuaciones técnicas incorporadas a la obra Ítem número dieciséis "Nueva Infraestructura", permiten otorgar servicios de mayor calidad y confort a los visitantes del recinto franco. **CUARTO:**

**Gastos.** Los gastos que demande el presente instrumento serán de cargo exclusivo de la Concesionaria. **QUINTO: Personerías.** La personería de don Jorge Mauricio Flies Añón, para representar al Fisco emana del Decreto Ley número quinientos setenta y cinco, de mil novecientos setenta y cuatro, del Decreto Supremo número doscientos setenta y cinco, de mil novecientos setenta y seis, del Ministerio de Hacienda, y del Decreto Supremo número seiscientos setenta y nueve, de once de marzo de dos mil catorce, del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, que dispone su designación como Intendente Regional de Magallanes y Antártica Chilena. La personería de don Eugenio Gonzalo Prieto Katunarić para representar a la Sociedad de Rentas Inmobiliarias Limitada, consta en la escritura pública de trece de septiembre del año dos mil doce, otorgada ante el Notario Público de Puerto Montt, don Hernán Tike Carrasco, repertorio número seis mil setecientos setenta, conocida de las partes. De acuerdo con minuta redactada por el abogado don Manuel Jesús Barrera Rojas. En comprobante, 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 dos mil trescientos veinticinco guion dieciséis b 120128.**

**2. DÉJESE SIN EFECTO** la Resolución T.R. N° 14, de 19.05.2016, de esta Intendencia Regional.

**ANÓTESE, TÓMESE RAZÓN Y COMUNÍQUESE, (Fdo.)** Jorge Flies Añón, Intendente Regional de Magallanes y Antártica Chilena.

Lo que transcribo a Ud., para su conocimiento.

MANUEL J. BARRERA ROJAS  
ASESOR JURÍDICO  
INTENDENCIA REGIONAL

**DISTRIBUCIÓN**

- Sr. Contralor Regional de Magallanes y Antártica Chilena
- Sr. Gerente General de Sociedad de Rentas Inmobiliarias Limitada.
- Sr. Secretario Técnico Comisión de Seguimiento y Control.
- Sres. Miembros de Comisión de Seguimiento y Control
- Archivo Asesoría Jurídica Intendencia Regional
- Archivo.

JFA/CGC/MJBR/eps



CONTRALORÍA GENERAL  
CONTRALORÍA REGIONAL  
Magallanes y Antártica Chilena

TOMA DE RAZÓN  
29 AGO. 2016  
RECEPCIÓN .....

|                          |  |
|--------------------------|--|
| JURÍDICA                 |  |
| TOMA RAZÓN<br>Y REGISTRO |  |
| CONTABILIDAD             |  |
| V.U.O.P.T.               |  |



9 CURSADO CON  
ALCANCE

4176

18 OCT. 2016