Región de Los Ríos
GOBIERNO REGIONAL

APRUEBA ESCRITURA DE COMPRAVENTA.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 484

VALDIVIA, 23 FEB. 2012

VISTOS:

1. La Escritura Pública de Compraventa, suscrita con fecha 25 de noviembre de 2011, ante Notario Público Suplente Helga Steffen Riedemann, de la Titular doña María Inés Morales Guarda, Repertorio N° 3928 de 2011, entre Gustavo Ernesto Kunstmann Manns y el Gobierno Regional de Los Ríos, mediante la cual, éste último, adquiere inmueble en que se encuentra emplazado el Monumento Nacional "Castillo de San Luis de Alba, Mariquina" ubicado en el Lote 2-A del Fundo Cruces, comuna de Mariquina; en ejecución del proyecto **"Restauración Adquisición Castillo San Luis de Alba, Mariquina"**, Código BIP 30071098-0

2. El Certificado N° 101 de fecha 27 de mayo de 2011, emitido por el Secretario Ejecutivo del Consejo Regional de Los Ríos, donde se aprueba por unanimidad el proyecto **"Restauración Adquisición Castillo San Luis de Alba, Mariquina"**, Código BIP 30071098-0, con cargo a la Provisión Puesta en Valor del Patrimonio del FNDR.

3. La Resolución Afecta N° 119 de fecha 21 de junio de 2011, que crea y modifica asignaciones identificatorias de iniciativas de inversión: estudios básicos, proyectos, y programas – inversión regional – Región de Los Ríos 2011.

4. La disponibilidad presupuestaria.

5. Lo dispuesto en la resolución N°1600/2008 de la Contraloría General de la República.

6. Las facultades que me confiere la Ley Orgánica Constitucional N° 19.175, sobre Gobierno Regional, en sus normas pertinentes.

7. El Decreto N° 255 de 11 de marzo de 2010 del Ministerio del Interior que nombra al Intendente titular de la Región de Los Ríos.

RESUELVO:

1° **APRUÉBASE** la Escritura Pública de Compraventa, suscrita con fecha 25 de noviembre de 2011, entre Gustavo Ernesto Kunstmann Manns y el Gobierno Regional de Los Ríos, mediante la cual, éste último, adquiere inmueble en que se encuentra emplazado el Monumento Nacional "Castillo de San Luis de Alba, Mariquina" ubicado en el Lote 2-A del Fundo Cruces, comuna de Mariquina; en ejecución del proyecto **"Restauración Adquisición Castillo San Luis de Alba, Mariquina"**, Código BIP 30071098-0, Rol de Avalúo en trámite N° 380-101 de la comuna de Mariquina, cuyo tenor es el siguiente:

COMPRAVENTA

****

****

GUSTAVO ERNESTO KUNSTMANN MANNS

-A-

GOBIERNO REGIONAL DE LOS RIOS

.....

****

GOBIERNO REGIONAL
DEPTO. JURIDICO
REGION DE LOS RIOS

REPERTORIO N° 3928-2011.- En Valdivia, República de Chile, a veinticinco de noviembre del año dos mil once, ante mí, **HELGA STEFFEN RIEDEMANN,** Abogado, Notario Público Suplente de la Titular doña MARIA INES MORALES GUARDA, en virtud del Decreto Económico número seiscientos treinta dictado por la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Valdivia con fecha veintidós de noviembre del año dos mil once y protocolizado en este bimestre con el número tres mil novecientos nueve raya dos mil

once, con fecha veinticuatro de noviembre del año en curso, con Oficio en Independencia número quinientos cuarenta y ocho, **comparecen**: Don **GUSTAVO ERNESTO KUNSTMANN MANSS,** chileno, soltero, médico cirujano, cédula nacional de identidad número dos millones trescientos setenta y ocho mil ciento veintiuno guión dos, domiciliado en calle Los Robles número setecientos cincuenta y cinco departamento seiscientos uno guión B, de la ciudad de Valdivia, como la parte vendedora; y don **JUAN ANDRÉS VARAS BRAUN,** quien declara ser chileno, casado, abogado, cédula de identidad número siete millones treinta y cinco mil seiscientos noventa y ocho guión ocho, Intendente de la Región de Los Ríos y, como tal, en su calidad de órgano ejecutivo del **GOBIERNO REGIONAL DE LOS RIOS** y en su representación, Rol Único Tributario número sesenta y un millones novecientos setenta y ocho mil novecientos guión ocho, ambos domiciliados en O'Higgins quinientos cuarenta y tres, Valdivia, como la parte compradora; los comparecientes mayores de edad quienes me acreditan sus identidades con sus cédulas respectivas, las que agrego en fotocopia para constancia al final del presente Registro bajo el mismo número de Repertorio que esta escritura y exponen: **PRIMERO:** Don **GUSTAVO ERNESTO KUNSTMANN MANNS** es dueño de una propiedad ubicada en la comuna de San José de la Mariquina, descrita según su inscripción como predio denominado "Cruces", ubicado en la comuna de Mariquina, que deslinda: **Norte**, estero Paillafquen o Pullafquen y cerco que separa de terrenos de la sucesión Meneses; **Sur,** vegas inundadas de la misma propiedad, a consecuencias del sismo del veintidós de Mayo de mil novecientos sesenta; **Este**, camino público de San José a Cruces y en parte con río Cuyinhue; y **Oeste**, Estero Paillafquen o Pullafquen. Se excluye un retazo denominado Lote Dos Guión B, de una superficie de una coma cero cinco hectáreas, transferido. La propiedad figura actualmente inscrita a su nombre a **fojas ciento setenta y dos vuelta número ciento ochenta y uno del Registro de Propiedad de mil novecientos noventa del Conservador de Bienes Raíces de San José de la Mariquina.** El citado título obedece al traslado de la inscripción de fojas ochocientos sesenta número mil ciento treinta y tres del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia del año mil novecientos ochenta y uno. Don Gustavo Ernesto Kunstmann Manns adquirió la propiedad por compra a don Reinaldo Kunstmann Manns según consta de escritura pública de veintisiete de enero de mil novecientos noventa otorgada en la Notaría de don Samuel Rodríguez López de San José de la Mariquina. **SEGUNDO:** De conformidad a Certificado de Subdivisión Número ciento veintitres/V de veinticinco de junio de dos mil diez, del Servicio Agrícola y Ganadero de la Región de Los Ríos y plano respectivo, archivado bajo el número setenta al Registro de Propiedad del año dos mil once del Conservador de Bienes Raíces de San José de la Mariquina, el inmueble individualizado en la cláusula precedente como "Fundo Cruces" fue subdividido en cuatro lotes. Es uno de los lotes resultantes de dicha subdivisión el denominado "**LOTE Dos a**", el que de conformidad a certificado y plano de subdivisión citados, tiene una superficie aproximada de **dos coma cero ocho hectáreas** y los siguientes deslindes: **NORESTE**: en sesenta y siete coma ochenta y cinco metros con "lote Dos b" de la misma subdivisión; **SURESTE**: en setenta y cinco coma ochenta metros con "lote Dos b" de la misma subdivisión y en ciento setenta y uno coma dos metros con río Cuyinhue y río Cruces; **SUROESTE**: en ochenta y cuatro coma cero dos metros con camino público y **OESTE**: en ciento noventa y dos coma veinticuatro metros con camino público de Cuyinhue a San José de la Mariquina. De conformidad a Certificado de Asignación de Roles de Avalúo en Trámite número cuatro seis ocho ocho siete nueve de doce de julio de dos mil diez, el lote Dos a, del Fundo Cruces, tiene el rol de avalúo en trámite número **trescientos ochenta guión ciento uno** de la comuna de Mariquina. **TERCERO**: Las partes dejan constancia de los siguientes antecedentes que son previos a la presente compraventa: **a)** Solicitud de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Los Ríos al Gobierno Regional de Los Ríos requiriendo la adquisición del inmueble individualizado en la cláusula anterior como **"Lote Dos a"** para el Fisco de Chile, con cargo al Programa BID "Puesta en Valor del Patrimonio", la que fue acogida favorablemente por la Subsecretaría de Desarrollo Regional de la Región de los Ríos. **b)**, Ordinario número ochocientos cuarenta y siete de fecha once de noviembre de dos mil diez, de la Señora Catalina Parot Donoso, Ministra de Bienes Nacional a Señor Gustavo Kunstmann Manns, en que da respuesta a la oferta de venta formulada por este último relativa al inmueble en que se encuentra emplazado el Monumento Nacional Castillo San Luis de Alba de Cruces, la que de acuerdo a los antecedentes del proyecto asciende a la suma de veinticinco millones de pesos. **c)** Decreto Ley mil novecientos treinta y nueve de mil novecientos setenta y siete que establece normas sobre adquisición, administración y disposición de bienes del Estado y artículo setenta de la Ley diecinueve mil ciento setenta y cinco Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional, en que señala la forma de adquirir inmuebles por el Gobierno Regional con cargo al F.N.D.R. y la forma de transferirlo a la entidad encargada de su administración, que en este caso, será el Fisco de Chile, por intermedio de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Los Ríos. **d)** Reporte Ficha IDI Proceso Presupuestario dos mil once, etapa diseño, del proyecto denominado **"Restauración, Adquisición Castillo San Luis de Alba, Mariquina"**, Código BIP tres cero cero siete uno cero nueve ocho guión cero en la que consta que el ítem "Terrenos compra" tiene un costo total de veinticinco millones mil pesos. **e)** Tasación comercial del "lote Dos a", que se adquiere por el presente instrumento, realizada por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Los Ríos de fecha veintiuno de julio del año dos mil diez por la suma de veinticuatro millones novecientos

GOBIERNO REGIONAL DEPTO. JURIDICO REGION DE LOS RIOS

sesenta mil pesos, suscrita por el tasador de Bienes Nacionales señor Jaime Reyes Montecinos y por Secretaria Regional Ministerial de Bienes Nacionales Señorita Paz Macarena Toledo Schmidt, tasación ratificada por el Consejo de Monumentos Nacionales en Ordinario número novecientos ochenta y seis de fecha dieciocho de febrero de dos mil once, firmado por el Secretario Ejecutivo subrogante del mencionado Consejo. **f)** Acuerdo del Consejo Regional de Los Ríos adoptado en Sesión Ordinaria número diez de fecha veintiséis de mayo de dos mil once, del que da cuenta el certificado número ciento uno de veintisiete de mayo de dos mil once, suscrito por el Secretario Ejecutivo del mencionado Consejo, en el cual consta la aprobación por unanimidad para la adquisición del inmueble en que se encuentra emplazado el Monumento Nacional **"Castillo de San Luis de Alba, Mariquina"**, en la suma de veinticinco millones de pesos. **g)** Resolución Afecta número ciento diecinueve de fecha veintiuno de junio de dos mil once del Intendente de la Región de Los Ríos, la que fue tomada razón por Contraloría Regional el doce de julio de dos mil once, en donde se identifica el proyecto denominado "**Restauración, Adquisición Castillo San Luis de Alba, Mariquina**". **h)** Ordinario número dos mil ochocientos cincuenta y siete de fecha veinticuatro de noviembre en donde el Intendente de la Región de Los Ríos, en su calidad de ejecutivo del Gobierno Regional, informa al Secretario Ejecutivo del Consejo Nacional de Monumentos Nacionales, que la institución que representa adquirirá el inmueble en que se encuentra emplazado el Castillo San Luis de Alba, de la comuna de Mariquina, haciendo presente que de acuerdo a lo instruido por el área jurídica de dicho Consejo al Departamento Jurídico de este Gobierno Regional, es innecesaria la solicitud previa de autorización para que el particular señor Gustavo Kunstmann, venda el mencionado inmueble al Gobierno Regional, fundamentalmente por que conforme a la letra f de la Ley diecinueve mil ciento setenta y cinco dentro de las funciones y atribuciones del Gobierno Regional en materia de desarrollo social y cultural está el "fomentar las expresiones culturales, cautelar el patrimonio histórico, artístico y cultural de la Región, incluidos los Monumentos Nacionales, y velar por la protección y desarrollo de las etnias originales", por lo tanto, el inmueble mencionado se verá resguardado, protegido y conservado en la finalidad perseguida con su declaración de Monumento Histórico, bajo la protección directa del Estado como propietario representada primero por el Gobierno Regional de los Ríos y posteriormente por el mismo Fisco de Chile cuando se concrete la transferencia. **CUARTO:** Por el presente acto y de acuerdo a los antecedentes mencionados, don **GUSTAVO ERNESTO KUNSTMANN MANNS,** vende, cede y transfiere, el inmueble individualizado en la cláusula anterior como "**Lote Dos a**" de una superficie de dos coma cero ocho hectáreas, al **Gobierno Regional de la Región de Los Ríos**, para quien compra su representante legal ya señalado, el Intendente don **JUAN ANDRÉS VARAS BRAUN. QUINTO**: El precio de la venta del inmueble individualizado como **"Lote Dos a"** es de **veinticinco millones de pesos**. El precio se pagará por el Gobierno Regional de Los Ríos previo cumplimiento por parte del vendedor, de lo siguiente: **a)** Exhibición y entrega de copia de inscripción de dominio con certificado de vigencia de la presente venta, inscrita a nombre del Gobierno Regional de Los Ríos, **b)** Exhibición y entrega de certificados que den cuenta que el inmueble se encuentra libre de toda hipoteca, gravámenes, prohibiciones e interdicciones y litigios que le afecten o pudieren haberle afectado. En todo caso, para proceder al pago del precio por parte del Gobierno Regional de Los Ríos a la parte vendedora, deberá estar totalmente tramitada la Resolución que apruebe el presente contrato. **SEXTO**: El inmueble se vende como especie o cuerpo cierto, en el estado en que actualmente se encuentra y que la parte compradora declara conocer y aceptar; con todos sus cercos, construido y plantado; con sus usos, costumbres y servidumbres y libre de todo litigio, deudas, arriendo, ocupante, condición resolutoria, gravamen, prohibición y deuda, respondiendo el vendedor del saneamiento conforme a la Ley.

SEPTIMO: El vendedor declara que el inmueble que por este acto se compra no ha sido objeto de otra venta ni gravamen y que el inmueble no está afecta a arrendamiento ni a ninguna otra forma de uso o explotación por terceros. Además, las partes declaran cumplida cualquier promesa de compraventa en relación al objeto materia de este contrato, respecto de cuyas obligaciones se otorgan recíprocamente un total finiquito. **OCTAVO:** La entrega de lo vendido se hace en este acto, siendo la parte compradora la continuadora de la posesión material, tranquila, y no interrumpida y libre de clandestinidad que detentaba la parte vendedora. **NOVENO**: El inmueble objeto de esta compraventa quedará afecto a la normativa legal vigente sobre subdivisión de predios rústicos y cambio de uso de suelo, contenida en los artículos cincuenta y cinco y cincuenta y seis del Decreto con Fuerza de Ley número cuatrocientos cincuenta y ocho de mil novecientos setenta y cinco y en el Decreto Ley número tres mil quinientos dieciséis de mil novecientos ochenta. **DECIMO**: Para los efectos a que hubiera lugar y de conformidad con lo establecido en el artículo tres de la Ley dieciocho mil novecientos ochenta y cinco y artículo setenta y cinco bis del Código Tributario, la parte vendedora declara que es contribuyente en base a renta presunta.- **UNDECIMO**: El presente contrato entrará en vigencia desde la total tramitación de la Resolución del Gobierno Regional de Los Ríos, que aprueba el presente contrato. Se hace presente además, que a partir de esa fecha se podrá proceder a solicitar la inscripción del inmueble a nombre del Gobierno Regional de Los Ríos, en el Conservador de Bienes Raíces de San José de la Mariquina. **DUODECIMO:** Por el presente instrumento, las partes confieren mandato especial a la abogada **PAOLA MARCELA HERMOSILLA BUCAREY**, para que proceda a otorgar cualquier instrumento público o privado, destinado a rectificar, complementar, aclarar o enmendar la presente escritura en sus cláusulas

GOBIERNO REGIONAL DEPTO. JURIDICO REGION DE LOS RIOS

enunciativas, sin que le sea permitido alterar las cláusulas dispositivas, con el único objeto de obtener la inscripción de este contrato en los registros conservatorios pertinentes, quedando liberada la mandataria de la obligación de rendir cuenta de su gestión.- **DECIMO TERCERO:** Los gastos del presente contrato serán pagados por la parte compradora. **DECIMO CUARTO**:.- Para todos los efectos derivados del otorgamiento del presente contrato, las partes fijan domicilio en la ciudad de Valdivia, y prorrogan competencia para ante sus Tribunales de Justicia. **DÉCIMO QUINTO:** Se faculta al portador de copia autorizada del presente contrato, para que requiera las anotaciones, inscripciones y subinscripciones que en derecho correspondan. **DÉCIMO SEXTO**: La personería de don **Juan Andrés Varas Braun** para representar al Gobierno Regional de Los Ríos consta en Decreto número doscientos cincuenta y cinco de fecha once de marzo de dos mil diez, del Ministerio del Interior, que nombra al Intendente titular de la Región de Los Ríos, documento que no se inserta por ser conocido de las partes y de la Notario que autoriza. SE INSERTAN LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS: **CERTIFICADO ASIGNACION DE ROLES:** Se inserta en lo pertinente: "SII. Nombre de comuna: MARIQUINA. **CERTIFICADO N° CUATRO SEIS OCHO OCHO SIETE NUEVE**. ASIGNACION DE ROLES DE AVALUO EN TRAMITE. NOMBRE DEL PROP. KUNSTMANN MANNS GUUSTAVO. RUT PROP. Dos millones trescientos setenta y ocho mil ciento veintiuno guión dos. La XVII DIRECCIÓN REGIONAL DE LOS RIOS certifica que el siguiente número de rol Matriz: trescientos ochenta raya cuarenta y dos. Con acceso principal ubicado en FUNDO CRUCESC. Darán origen a los nuevos roles de avaluo que a continuación se detallan: Dirección del Nuevo Predio (Unid. Vendible) ubicación o calle: **FUNDO CRUCES LOTE Uno raya B**. Rol de Avalúo: **trescientos ochenta raya cien**. Dirección del Nuevo Predio (Unid. Vendible) ubicación o calle: **FUNDO CRUCES LOTE Dos raya A**. Rol de Avalúo: **trescientos ochenta raya ciento uno**. Dirección del Nuevo Predio (Unid. Vendible) ubicación o calle: **FUNDO CRUCES LOTE Dos raya B**. Rol de Avalúo: **trescientos ochenta raya ciento dos**. Se extiende el presente Certificado para ser presentado en la Notaria y/o Conservador de Bienes Raíces según corresponda. OBSERVACIONES: **FUNDO CRUCES LOTE Uno raya A Conserva Rol trescientos ochenta raya cuarenta y dos**. Hay un timbre, Servicio de Impuestos Internos Avaluaciones Valdivia. Hay un timbre y firma ilegible". Conforme. **NULIDAD**: Se inserta en lo pertinente siguiente documento: "CERTIFICADO DE MATRIMONIO. Circunscripción: VALDIVIA. Nro. Inscripción: quinientos noventa y nueve. Año: mil novecientos sesenta y seis. Nombre del marido: GUSTAVO ERNESTO KUNSTMANN MANNS. Nombre de la Mujer: MARIA ISABEL SANCHEZ HAVERBECK. Fecha Celebración: siete diciembre mil novecientos sesenta y seis. SEPARACION TOTAL DE BIENES: Por escritura pública de fecha cuatro enero mil novecientos ochenta y cinco otorgada ante el Notario de Valdivia doña Carmen Podlech Michaud. Fecha subinscripción: veinticuatro enero mil novecientos ochenta y cinco. NULIDAD DE MATRIMONIO: Por sentencia ejecutoriada de fecha doce junio mil novecientos noventa y ocho del Juzgado Primero Civil de Valdivia aprobada el nueve julio mil novecientos noventa y ocho se declara nulo el matrimonio de los titulares de esta partida. Fecha subinscripción: veintinueve marzo dos mil. Hay una timbre. Hay una firma ilegible". Conforme. **CONTRIBUCIONES:** Se inserta en lo pertinente el siguiente documento: "Tesorería General de la República. CERTIFICADO DE DEUDA MOROSA. Nombre: KUNSTMANN MANNS GUSTAVO. Dirección: FUNDO CRUCES. Comuna: MARIQUINA. Rol: trescientos ochenta raya cuarenta y dos. Este rol no registra deuda morosa. Fecha emisión: diecisiete noviembre dos mil once. Hay una firma ilegible.
Hay un timbre". Conforme con el documento tenido a la vista y devuelto al interesado. La presente escritura se extiende de acuerdo a minuta redactada por la abogada del Gobierno Regional doña Paola Hermosilla y queda anotada en el Registro de Instrumentos Públicos y Documentos Protocolizados bajo el mismo número de repertorio señalado al comienzo de la presente escritura, correspondiente al sexto bimestre del presente año.- Previa lectura, ratifican y firman conjuntamente con la Ministro de Fe que autoriza.- Se da copias.- **DOY FE.**
REPERTORIO N° 3928-2011.

2° IMPÚTESE un monto de **M$ 25.000.-** (veinticinco millones de pesos) como precio de adquisición del inmueble en que se encuentra emplazado el Monumento Nacional "Castillo de San Luis de Alba, Mariquina" ubicado en el Lote 2-A del Fundo Cruces, comuna de Mariquina; en ejecución del proyecto **"Restauración Adquisición Castillo San Luis de Alba, Mariquina"**, Código BIP 30071098-0, Rol de Avalúo en trámite N° 380-101 de la comuna de Mariquina, en la forma y oportunidad indicada en el contrato que por este acto se aprueba. Del monto autorizado, el total corresponde para el año 2011; respondiendo este Servicio sólo hasta la concurrencia de los fondos que se consulten para estos efectos en el año respectivo.

GOBIERNO REGIONAL DEPTO. JURIDICO REGION DE LOS RIOS

3° El gasto que irrogará para el Gobierno Regional de Los Ríos esta adquisición, se financiará con cargo a los recursos consultados para el Programa 02, Subtítulo 31, Item 02, Asignación 003 "Terrenos", del presupuesto del Gobierno Regional de Los Ríos.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE EN PÁGINA WEB DEL GOBIERNO REGIONAL DE LOS RÍOS Y ARCHÍVESE

GOBIERNO REGIONAL
INTENDENTE
REGION DE LOS RIOS

JUAN ANDRÉS VARAS BRAUN
INTENDENTE
GOBIERNO REGIONAL DE LOS RÍOS

GOBIERNO REGIONAL
DEPTO. JURIDICO
REGION DE LOS RIOS

AGV/ PHB/ XSO /cfr
DISTRIBUCIÓN:
1.- Jefe División de Análisis y Control de Gestión.
2.- Jefe División Administración y Finanzas.
3.- Depto. Finanzas.
4.- Depto. Inversiones.
5.- Depto. Jurídico.
6.- Archivo Oficina de Partes.