

ARCHIVO RESERVADO

REPUBLICA DE CHILE
SERVICIO NACIONAL DE TURISMO

Fiscalía

ORD. RES. N°

25/93

REPUBLICA DE CHILE					
PRESIDENCIA					
REGISTRO Y ARCHIVO					
NR.	93/23897				
A:	24 NOV 93				
P.A.A.	<input type="checkbox"/>	R.C.A.	<input type="checkbox"/>	F.W.M.	<input type="checkbox"/>
C.B.E.	<input type="checkbox"/>	M.L.P.	<input type="checkbox"/>	P.V.S.	<input type="checkbox"/>
M.T.O.	<input type="checkbox"/>	EDEC	<input type="checkbox"/>	J.R.A.	<input type="checkbox"/>
M.Z.C.	<input type="checkbox"/>				

ANT. : Su OF. N° 093/3639.

MAT. : Informa.

SANTIAGO, - 5 ABO 1993

DE : DIRECTOR NACIONAL DE TURISMO

A : Sr. JEFE DE GABINETE PRESIDENCIAL

1. Se ha recibido su oficio señalado en el antecedente, mediante el cual solicita la opinión de este Servicio en relación con los planteamientos de doña Patricia Muñoz García, sobre la situación que afecta al Motel Primeras Piedras de Iquique.
2. Al respecto, cumplo con informar a Ud. lo siguiente:
 - 2.1. Por D.S. Exento N° 22, de 17 de enero de 1974, del Ministerio de Tierras y Colonización, se destinó al Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, Dirección Nacional de Turismo, Consejo Regional de Turismo de Tarapacá, el terreno fiscal ubicado en el lugar denominado Villa Vacaciones, de la comuna y departamento de Iquique, provincia de Tarapacá, individualizado en el plano 95.199 y con una superficie de 56.320 metros cuadrados.
 - 2.2. Creado el Servicio Nacional de Turismo en 1975, éste es declarado continuador legal de la Dirección de Turismo y de los Consejos Regionales de Turismo y su patrimonio pasa a estar integrado, entre otros, por los bienes destinados a dichos organismos. El traspaso de estos bienes se efectuó en 1976; entre ellos se encontraba la Villa Vacaciones, la que se inscribió a nombre del Servicio a fojas 74 N° 95 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Iquique el 13 de febrero de 1976. Este inmueble fue reinscrito a fojas 315 N° 411, en el mismo Registro y Conservador el año 1981.
 - 2.3. A fines de 1976, el Servicio Nacional de Turismo llamó a propuestas públicas para entregar en concesión el inmueble. De todas ellas se aceptó la de don Jorge Muñoz Valenzuela, quien ofreció pagar por el período de la concesión de quince años, una renta equivalente a US\$ 200.000, e invertir en obras y servicios la cantidad de US\$ 460.000 durante los seis primeros años de la concesión. La aceptación de dicha propuesta se efectuó por Resolución T.R. N° 30, de 14 de febrero de 1977, de este Servicio. Tanto en las bases de la propuesta como en la citada Resolución se estableció que el contrato debía celebrarse por escritura pública.

Ajuntó 1.

ESTUDIO - INVERSIONES HOTEL PRIMERAS PIEDRAS
TQUIQUE
=====

CONTENIDO:

RESUMEN FINAL
TASACION - SERNATUR
RESUMAN INVERSIONES Y GASTOS
EFECTUADOS POR CONCESIONARIOS.

SANTIAGO, Julio de 1992.

PREPARADO POR:

J. MIGUEL LOHSE VIDELA
P. SUC. MUÑOZ GARCIA.

SANTIAGO, 09 de Julio de 1992.

HOTEL PRIMERAS PIEDRAS - IQUIQUE

RESUMEN FINAL

1) Tasación Propiedad Sernatur (Terreno y Edificio Hotel)	\$ 140.255.496.-
2) Inversiones concesionario (menos)	- <u>77,248.124.-</u>
Diferencia a favor Sernatur	\$ <u>63.007.372.-</u>

3) Rentas a Sernatur

(Considerando 8 semestres, a partir del
1er. semestre 89 (fallo corte Suprema a
la fecha).

8 semestre x US\$ 11.379 = US\$ 91.032x359, 68/US\$ =	<u>32.742.389.-</u>
Resultado	95.749.761.-

TASACION HOTEL PRIMERAS PIEDRAS - IQUIQUE

(Según informe ord. # 072 del 26/06/92 de Sernatur de la Dirección Regional - Iquique)

1.- TERRENOS (ref. Plano)

Paño 1 (terrenos eriazo)	- 12.260 m ² x 0,2 UF/M ² =	2.452 UF.
Paño 2 (T. Semi Urbanizado)	- 17.370 M ² x 0,5 UF/M ² =	8.685 UF.
Paño 3 (Terreno eriazo)	- 16.480 M ² x 0,1 UF/M ² =	1.648 UF.
Paño 4 (T. parte ocupado)	- 10.210 M ² x 0,05 UF/M ² =	<u>510,5 UF.</u>
	SUMA =	13.295,5 UF.

(Equivalen \$ 8.650,2/UF al 19/06/92).

Total evaluación
Terrenos \$ 115.008.734.-

2.- EDIFICACIONES (s/valorización unitarias y depreciación).

E, Administración	119,7 M ² x \$ 42,978/M ² x 0,5 =	\$ 2.572.233	37,35
Mod. Venta	24,39 M ² x \$ 39.044/M ² x 0,4 =	388.722	40,95
Comedor	87,49 M ² x \$ 39,629/M ² x 0,4 =	1.386.856	160,32
Cabañas A	488,32 M ² x \$ 42,978/M ² x 0,4 =	8.394.806	79,46
" " B	655,6 M ² x \$ 42,978/M ² x 0,4 =	11.270.550	1302,91
Bodegas	73,18 M ² x \$ 28,095/M ² x 0,6 =	1.233.595	42,60
			918,57

Total evaluación
edificaciones.- \$ 25.246.762.-

RESUMEN TASACION HOTEL PRIMERAS PIEDRAS - IQUIQUE

1) terrenos	\$ 115.008.734.-
2) Edificaciones	\$ 25.246.762.-
Total	\$ 140.255.496.-

NOTA: La anterior evaluación comercial está dentro de los límites aceptables entre tasación de Imp. Internos y comercial ya que la tasación de I Intemp. del 1er. semestre/92 asciende a \$ 60.556.593.- y la proporción entre ese valor y la evaluación indicados, mantiene un proporción 1: 2,3 rango normal.

RESUMEN DE INVERSIONES Y GASTOS EFECTUADOS POR
CONCESIONARIOS HOTEL PRIMERAS PIEDRAS - IQUIQUE
(02 - 07 - 92)
=====

A.- Inversiones iniciales (s/detalle)	\$ 36.252.424.-	132.305,98
B ₁ Nuevas Inversiones	11.378.800.-	
B ₂ Mejoras Mantención	15.591.900.-	23.310,55
C.- Regularización	8.525.000.-	1.856,78
D.- Obligaciones	<u>5.000.000.-</u>	

Total inversiones \$ 77.248.124.-
Efectuado por Con-
cesión HOTEL PRIME =====
RAS PIEDRAS - IQUIQUE. (S.E.U.O)

A.- INVERSIONES INICIALES REALIZADA POR CONCESIONARIO EN HOTEL

PRIMERAS PIEDRAS - IQUIQUE (Actualizan 2/07/92)

(Para las cuantificaciones de las obras realizadas por Concesionarios se considero itemizado y cubicaciones, según estudio realizado por ARQTO. M. THIELE en 1983 y para las valorizaciones actualizadas se consideran precios unitarios (P.U.) extraídos de la Revista ONDAC.)

<u>ITEMS</u>	<u>CUBICACIONES</u>	<u>P.UNIT.</u>	<u>TOTALES</u>
1.- <u>AREA CABAÑAS</u>			
13. Terrazas cubiertas en cabaña tipo A.	108 M2	\$ 1.650.-	\$ 178.200.-
14. Terrazas cubiertos en cabañas tipo B.	300 M2	1.650.-	\$ 495.000.-
4.- <u>TERRENOS CUBIERTOS</u>			
4.1. Terraza cubierta	296,3 M2	5.550.-	\$ 1.644.465.-
4.2. Muro refuerzo comedor.	41 ML	7.800.-	\$ 319.800.-
4.3. Rampa	10,66 M2	4.500.-	\$ 47.970.-
5.- <u>MODULO (ex-Venta)</u>	24,85 M2	27.000.-	\$ 670.950.-
6.- <u>PATIO SERVICIO</u>			
6.1. Repostero	14,2 M2	8.700.-	\$ 123.540.-
6.2. Patio descubierta	45,78 M2	3.600.-	\$ 164.808.-
6.3. Patio cubierto	38,69 M2	6.000.-	\$ 232.140.-
6.4. Lavandería	41,04 M2	6.600.-	\$ 270.864.-
7.- <u>BAÑOS SERVICIO</u>	62 M2	12.000.-	\$ 744.000.-
8.- <u>SECTOR BODEGAS</u>			
8.2. Ampliación bodegas	21,6 M2	14.400.-	\$ 311.040.-
8.3. Ampliación patio cubierto	157,85 M2	5.400.-	\$ 852.390.-
9.- <u>SECTOR ESTACIONAMIENTO</u>			
9.1. Estacionam. Cubierto Este (ya desarmado)	583,37 M2	1.500.-	\$ 875.055.-
9.2. Estacionam. Cubierto Oeste.	211,57 M2	633.-	\$ 133.924.-
9.3. Fosos	2	60.000.-	\$ 120.000.-

10.- OBRAS RECREATIVAS

10.1. Balancines	4 Unidad	\$ 4.500.-	\$ 18.000.-
10.2. Columpios	2 " "	6.000.-	\$ 12.000.-
10.3. Sombrillas	6 " "	3.000.-	\$ 18.000.-
10.4. 2 canchas juegos (cerrados/redes)	377,41 M2	750.-	\$ 283.058.-
10.5. 1 cancha pavimen tada.	252,56 M2	750.-	\$ 189.420.-
10.6. Kiosko (Desarmado)	1 Unidad	30.000.-	\$ 30.000.-
10.7. Pileta central concreto	258 M2	1.500.-	\$ 387.000.-

11.- SECTOR ROCAS

11.1. Sombrillas (desarmado)	20 U.	1.500.-	\$ 30.000.-
11.2. Bancos	2 U.	1.600.-	\$ 3.200.-
11.3. Tableros contención área.	476 ML	380.-	\$ 180.880.-

12.- CIERROS

12.1. Cierros	676 ML	300.-	\$ 202.800.-
---------------	--------	-------	--------------

13.- OBRAS VIALES

13.1. Terraza y caminos	1.090 M3	1.800.-	\$ 1.962.000.-
13.2. Provisión y colo ción gravilla.	912 M3	3.000.-	\$ 2.736.000.-
13.3. Tableros contención arena.	944 ML	180.-	\$ 169.920.-
13.4. Pavimentos Asfáltico.	601 M2	3.000.-	\$ 1.803.000.-
13.5. Soleras	841 ML	2.000.-	\$ 1.682.000.-
13.6. Pastelones y vere das (ampliación).	557 M2	2.200.-	\$ 1.225.400.-

14.- AREAS VERDES

14.1. Jardines	8016 M2	1.000.-	\$ 8.016.000.-
14.2. Sistema regadio	1466 ML	600.-	\$ 879.600.-
14.3. Arborización	GL		\$ 60.000.-

15.- INSTALACIONES AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO

15.1. Cámaras Insp.	34 U.	15.000.-	\$ 510.000.-
15.2. Redes Agua Potable (Rocalit 75 mm).	66 ML	3.000.-	\$ 198.000.-
15.3. Redes Agua Potable (Rocalit 100 mm.)	70 ML	4.100.-	\$ 287.000.-

15.5. Estanques 1000 lts. + estructura.	8 U.	\$ 50.000.-	\$ 400.000.-
15.8. Redes Alcantarillado tab. c.c. 100 mm.	1110 Mt.	4.500.-	\$ 4.995.000.-
15.11. Fosa septica	GL		# 450.000.-
 16.- <u>INSTALACION GAS LICUADO</u>			
16.1. Nichos cabañas y siste ma alimentación G.L con balones.	6	90.000.-	\$ 540.000.-
 17.- <u>INSTALACIONES ELECTRICAS</u>			
Recambio y refuerzos Postación Pino Araucaria Renovan transformador y lineales exactas.	GL		\$ 1.800.000.-

Sub total inversiones
iniciales efectuadas por
concesionario en Hotel
Primera Piedra. \$ 36.252.424.-

(S.E.U.O.)

B.- NUEVAS INVERSIONES Y MEJORAS POR MANTENCION EN HOTEL PRIMERAS
PIEDRAS EFECTUADAS POR CONCESION.

B ₁ .- <u>NUEVAS INVERSIONES:</u>	<u>CUBICACION</u>	<u>P.UNIT.</u>	<u>TOTALES</u>
* Construcción Piscina concreto armado (6,5x 11,1 m y 1,80 mt. pro- fundido).	72,15 M2	\$ 56.000.-	\$ 4.040.400.-
* Areas verdes alrededor piscina.	GL		\$ 450.000.-
* Sombrillas y Mesas al- rededor piscina.	GL		\$ 800.000.-
* Construcción Sala Reuniones Hotel (8m x 7,28 m).	58 M2	\$ 80.000.-	\$ 4.640.000.-
* Colocación Cerámica Hall, ingreso hotel (2,4x12,8 m).	30,84 M2	\$ 15.000.-	\$ 462.600.-
* Colocación cerámica pasillo acceso a ingreso hotel.	65,72 M2	\$ 15.000.-	\$ 985.800.-
	Subtotal nuevas inversiones.		\$11.378.800.-

B₂ INVERSIONES DE MEJORAS MANTENCION REALIZADAS EN HOTEL

* Revestimiento total de los pisos con alfombra en todas las cabañas.	1354 M2	\$ 6.000.-	\$ 8.124.000.-
* Empapelado Muro en 100 % cabañas.	5.100 M2	\$ 940.-	\$ 4.794.000.-
* Pintura 100% cielos ca- bañas.	1354 M2	650.-	\$ 880.100.-
* Revestimiento de Muros en baños con linolerm.	288 M2	5.100.-	\$ 1.468.800.-
* Pintura general hotel otros areas.	500 m2	650	\$ 325.000.-
	Sub total mejoras		\$15.591.900.-

C.- REGULARIZACION MUNICIPAL DE LAS OBRAS HOTEL PRIMERA S PIEDRAS

(Diferentes Honorarios y Gastos efectuados por concesionario en elaboración proyectos aprobados)

1.- URBANIZACION

- Planos topográficos	\$	125.000.-
- Planos Pavimentación (pl. longitudinal, cortes, transversales , plantas).	\$	1.300.000.-
- Proyecto Iluminación Electrificación	\$	350.000.-
- Proyecto redes Agua Potable	\$	600.000.-
- Proyecto Alcantarillado	\$	600.000.-

2.- ARQUITECTURA

- Pl. Arquitectura (Plantas - Elevaciones Cortes - Especificaciones Técnicas)	\$	3.900.000.-
- Proyecto Gas Licuado.	\$	460.000.-
- Inst. Agua y Alcantarillado Domiciliarios	\$	340.000.-
	\$	<u>7.675.000.-</u>

3.- HONORARIOS ABOGADOS \$ 550.000.-

4.- HONORARIOS CONTADOR \$ 300.000.-

Sub total regularización \$ 8.525.000.-

D.- OBLIGACIONES CANCELADOS POR CONCESIONARIO HOTEL PRIMERA S PIEDRAS

Obligación que existían con diversos empleados y obreros de la administración anterior a la concesión y cancelados por este último.

Sub Total obligaciones \$ 5.000.000.-

Fiscalía
147/92

Santiago, 04 AGO 1992

Señores
Eduardo Cábrera H. y
Miguel Lohe V.
Ahumada N° 312 Of. 324
Presente

De mi consideración:

Se ha recibido en este Servicio el documento mediante el cual Uds. efectúan la revalorización del terreno e instalaciones del Motel Primeras Piedras, de Iquique, de propiedad de este Organismo, como asimismo de las inversiones realizadas, de los gastos en que se incurrió para la regularización municipal del establecimiento y de las indemnizaciones pagadas al personal que trabajaba en el mismo al momento de la entrega material del inmueble.

Efectuado el estudio comparativo de su valoración del terreno y de las instalaciones del Motel, con la realizada por este Servicio, conforme a lo convenido en el acta de trabajo de 15 de mayo de 1992, se ha podido comprobar que los valores señalados por esa sucesión son inferiores en más de un 50% a los asignados por el Servicio.

En efecto, en lo que respecta al terreno, que para este efecto se dividió en 4 paños o lotes, al primer paño el Servicio le asignó un precio de 0,72 U.F. al m², que corresponde al mayor valor de adjudicación en remates de terrenos similares que realizó el Ministerio de Bienes Nacionales en los últimos doce meses, considerando que dicho paño está ubicado en el extremo Norte de la propiedad, la que colinda con un barrio residencial exclusivo. Al lote 2 se le asignó un valor de 0,47 U.F. el m², que es inferior en un 34,73% al otorgado al paño anterior. En lo que respecta al paño 3, éste se valorizó en 0,39 U.F. el m², valor que es igual al precio de adjudicación más bajo de terrenos similares rematados por el Ministerio de Bienes Nacionales. El lote 4 se tasó en 0,35 U.F. el m², es decir, en 0,04 menos que el lote 3, debido a la ocupación de parte del mismo por la Universidad Arturo Prat. Este castigo significa una

merma de 396,64 U.F. en el valor total del paño.

De lo expuesto precedentemente, se concluye que el valor total del terreno asciende, a juicio del Servicio, a 27.013,89 UF., considerando el valor de ésta al 19 de junio de 1992; en cambio esa sucesión valorizó el terreno en 13.295,5 UF. existiendo, por tanto, una diferencia de más de cien por ciento.

Algo similar ocurre con los valores asignados a las construcciones originales del establecimiento, no obstante que ambas partes han castigado los valores en iguales porcentajes. En efecto, mientras el Servicio les atribuye un valor total de 7.354,76 UF., la sucesión las tasa en 2.918,57 UF., por lo que en este rubro la diferencia es mayor aún que la habida respecto al terreno.

En lo que respecta a las inversiones realizadas por el concesionario y su sucesión, el Servicio mantiene su posición expresada en el acta aludida en el primer párrafo del punto precedente, de que dichas inversiones no deben ser descontadas del precio o pagadas por el Servicio, puesto que corresponden a la oferta realizada por el concesionario, quien prometió efectuarlas hasta por el equivalente a US\$ 460.000, la casi totalidad dentro de los seis primeros años de la concesión. Habiéndose vencido el plazo de la concesión el 2 de marzo de 1992, de acuerdo a la oferta, las inversiones prometidas pasan a dominio pleno del concedente, por lo que, extremando el alcance de dicha cláusula, deberían, incluso, esas inversiones ser incorporadas en el precio de venta.

También dentro de las inversiones tasadas por la sucesión se incluyen algunas que no son tales y que corresponden a gastos de mantención del inmueble que según la ley y la costumbre son de cargo de los arrendatarios y que, además, desde el punto de vista tributario son gastos necesarios para producir la renta y por lo tanto deducible de impuestos.

Por otra parte, analizando los valores asignados a gastos efectuados para la regularización municipal del establecimiento, como también de las indemnizaciones pagadas y gastos ocasionados con el finiquito de los contratos del personal contratado por el Servicio y que trabajaba en el Motel al momento de la entrega de éste, se concluye que dichos gastos son perfectamente acreditables documentalmente, por lo que el Servicio insiste en su posición de que para pagarlos se acrediten fehacientemente.

Por último, debido a que el período de la concesión habría vencido el 2 de marzo pasado, a juicio del Servicio, estaría devengada y se debería por parte de la sucesión la totalidad de la renta ofrecida en dinero efectivo y que equivale a US\$ 200.000, por lo que se considera improcedente lo propuesto por la sucesión al respecto, en cuanto a pagar sólo los últimos ocho semestres.

Por lo anteriormente expuesto, configurada la posición de este Servicio en relación con la situación del Motel Primeras Piedras, se esperarán los próximos 7 días, a con - tar de la fecha de esta carta, para examinar alguna contraproposición de esa sucesión. Si ésta no se formulare en dicho plazo este Servicio iniciará las acciones legales que correspondan.

Saluda atentamente a Ud.,




EUGENIO YUNIS AHUES
DIRECTOR NACIONAL DE TURISMO

Adjunto 2.

-1- Tasación de
SERENATU 12.

INFORME DE TASACION

Tasación : Hotel Primeras Piedras
Ubicación : Sector Primeras Piedras
Ciudad : Iquique
Región : I. Región de Tarapacá

INDICE GENERAL

I ETAPA

- A.- Constitución de Comisiones
- B.- Antecedentes Técnicos recopilados en Servicios Públicos
 - 1.- SEREMI de Bienes Nacionales
 - 2.- Servicio de Impuestos Internos
 - 3.- Ilustre Municipalidad de Iquique (anexo 1 tabla valor por m²).
 - 4.- Servicio Nacional de Turismo (anexo 1 plano subdivisión)
- C.- Tasación (informe reservado sólo para el Director Nacional de Turismo y Fiscalía. Valor UF día 19 de Junio de 1992 - \$ 8.650,20).

II ETAPA

- D.- Antecedentes sobre :
 - 1.- Costos incurridos por la Suc. (regularización de proyectos).
 - 2.- Inversiones realizadas por la Suc.

Este Informe Técnico fué preparado por el Arquitecto
MANFREDO THIELE BUCK.

INFORME TECNICO

Fecha : 19 de Junio 1992
Tasación : Motel Primeras Piedras
Ubicación : Sector Primeras Piedras. Iquique
Propietario : Servicio Nacional de Turismo

A.- Constitución de Comisiones

- 1.- Acta constitutiva comisión de trabajo tasación Motel Primeras Piedras en Iquique.

Fecha : 15 de Mayo de 1992

Integrantes: Carlos Mewes Gutierrez, Abogado SERNATUR
Manfredo Thiele Buck, Arquitecto SERNATUR
Miguel Lohse Videla, Representante de la Suc.
Paulina Muñoz García, Representante de la Suc.
Eduardo Cabrera Hernández, Abogado de la Suc.

- 2.- Constitución de la subcomisión técnica en Iquique relativa a la tasación Motel Primeras Piedras.

Fecha : 27 de Mayo de 1992

Integrantes: Manfredo Thiele Buck, Arquitecto SERNATUR
Miguel Lohse Videla, Representante de la Suc.

B.- Antecedentes Técnicos recopilados en Servicios Públicos

- 1.- SEREMI de Bienes Nacionales

Se recopila^h antecedentes relativos a las tres últimas licitaciones públicas de importancia de terrenos eriazos urbanos realizados por dicho Ministerio en las inmediaciones del Motel Primeras Piedras.

Paños de Terrenos	Valor oficial según Min. de Bienes Nacionales	Valor de adjudicación licitación pública	Variación % entre valor oficial y adjudic.
Paño 1 23.550 m ²	8.500 UF (0,36 UF m ²)	17.000 UF (0,72 UF m ²)	50%
Paño 2 26.532 m ²	7.600 UF (0,27 UF m ²)	10.340 UF (0,39 UF m ²)	30,77%
Paño 3 20.500 m ²	7.300 UF (0,36 UF m ²)	10.300 UF (0,50 UF m ²)	28%

- 2.- Servicios de Impuestos Internos

2.1. Tasación del predio (Primer Semestre 1992)

Terreno	\$ 4.418.314 (46.400 m2) a \$95.22 el m2
Edificación	\$ 56.003.091
Obras Complementarias.	\$ 135.188
Total	<hr/> \$ 60.556.593

NOTA : Se hace presente que la superficie del terreno del Hotel es de 56.320 m2 y no 46.400 m2.

2.2. Otros antecedentes sobre terrenos eriazos rurales y urbanos.

a) Terrenos eriazos rurales

Valor por m2 = \$320 (0,037 UF) al 19 de Junio de 1992

b) Terrenos eriazos urbanos

Valor por m2 = \$600 (0,069 UF) al 19 de Junio de 1992

c) Terrenos ubicados en concesiones marítimas áreas rurales

Valor por m2 - \$ 160

NOTA : Estos valores unitarios corresponden a la información que maneja el S.I.I.I.I. ante requerimientos especialmente de Instituciones del Estado para fines de venta y también para particulares. Estos valores fueron proporcionados verbalmente por el Jefe de Avaluaciones de Iquique, a petición de los Sres. Carlos Mewes G. y manfredo Thiele B.

3.- Ilustre Municipalidad de Iquique

3.1. Tabla de cálculo de derechos municipales (vigentes al 2do. trimestre 1992 Abril - mayo - Junio 1992). Se adjunta copia de la tabla.

Esta tabla la elabora el MINVU trimestralmente y la aplican las Direcciones de Obras de las Municipalidades del país. La tabla actual está avalada en el Ord. Res. Ex. - N* 557 del 06.03.92 del MINVU. En esta tabla se señalan los valores por m2 de construcción para viviendas y otras, desde la clase A hasta la clase J.

3.2. Clasificación de las obras del Motel Promeras Piedras

Esta clasificación fue dada por la I. Municipalidad de Iquique a través del permiso de edificación N* 62 de fecha 11 de Abril de 1980 y recepcionada conforme a través del Certificado de recepción definitiva N* 1294 de fecha 1 de Julio de 1980.

Clasificación

Clase	Destino	Superficie útil/m2	Valor por m2 de las obras según tabla vigente
K 3	Administración	119,70	* (1)
G 3	Módulo Venta	24,89	\$ 39044
E 3	Comedores	87,49	\$ 39629
K 3	Cabañas Tipo A	488,32	* (1)
K 3	Cabañas Tipo B	655,60	(1)
E 4	Bodega	73,18	\$ 28095
TOTAL		1.459,18	

NOTA : (1) La clase K fue suprimida de la tabla por lo que para este caso en especial deberá buscarse una aproximación.

4.- Servicio Nacional de Turismo

4.1. Del Terreno

4.1.1. Características Generales

El suelo es de características arenosas con altos contenidos de sales y carencia de rocas. La pendiente del terreno es del orden del 10%. Su ubicación con respecto a las redes de infraestructura de alcantarilla es desventajosa, dado que se requerirán sistemas de evacuación de aguas servidas mediante impulsión hacia el colector matriz ubicado mas arriba junto a la calle principal.

4.1.2. Sobre los deslindes

Norte : 49 m	Oeste : 547 m
Sur : 136 m	Este : 501 m

4.1.3. Sobre la superficie del predio

Existen dos versiones sobre la superficie del predio :
Versión 1 : Decreto de destinación Exento N* 22 de fecha 17 de Enero de 1974 del Ministerio de Tierras y Colonización por una superficie de terreno de 56.320 m², (5.632 hectáreas). Registrado en Plano levantado por el Ministerio de Transporte y Comunicación y en la respectiva escritura.

Versión 2 : Esta versión considera una superficie de terreno de 46.400 m² (4,64 hectáreas). Registrado en plano levantado por el Ministerio de Transporte y Comunicaciones. No hay escritura para esta versión.

NOTA : Para efectos de tasación se considerará la versión 1.

Se hace presente que se desestimó el cálculo de superficies mediante la fórmula $(\frac{49+136}{2}) 501 = 46.342 \text{ m}^2$ dado que la línea sinuosa que bordea la propiedad con los terrenos de la Dirección del Litoral no es homogénea por lo que no es posible determinar una media.

4.1.4. Sobre la ocupación del suelo

De acuerdo al plano de estudio de subdivisión predial propuesto (hipótesis), se consideran las siguientes situaciones :

- Paño 1 : Corresponde a la superficie de terrenos eriazos ubicados en el extremo norte de la propiedad.
- Paño 2 : Corresponde a la superficie de terrenos sobre el cual se ubican las instalaciones del Hotel.
- Paño 3 : Corresponde a la superficie de terrenos eriazos ubicados al Sur del Hotel. Por lo tanto el deslinde Norte es el Hotel y el deslinde Sur es una línea de cierre metálica deteriorada, ejecutada por la Suc. hace aproximadamente 10 años.
- Paño 4 : Corresponde a la superficie de terrenos ubicados en el extremo Sur de la propiedad. El deslinde Norte es la línea de cierre metálica deteriorada y el deslinde Sur limita con la propiedad de la UNAP.
Sobre este paño en forma dispersa, la Universidad Arturo Prat construyó algunas obras físicas en forma ilegal. Esta situación ameritará una acción jurídica presumiblemente.

4.2. Del sector (área inmediata del Hotel)

- a) Vecindario :
- Por el Norte : sector urbanizado de nivel socioeconómico alto.
- Por el Sur : Instalaciones de la Universidad Arturo Prat.
- Por el Este : Camino costero y sitios eriazos destinados a expansión urbana para uso habitacional nivel socio económico medio alto.
- Por el Oeste : Territorio de la Dirección del Litoral de la Armada de Chile.
- b) Ordenanza : Usos permitidos: privilegia el desarrollo turístico principalmente, también habitacional. Prohibiciones : industria y ramas similares.
- c) Ubicación : Muy buena, entre la costa y el camino costanera.
- d) Urbanización : Cuenta con redes matrices de agua potable, pavimentación y soleras, redes de energía eléctrica.
El sector no cuenta con redes matrices de alcantarillado estimándose en 2 años su instalación.

e) Potencialidades : Desarrollo de proyectos turísticos,
inmobiliarios, viviendas, etc.

C.- Del anexo N* 2

INFORME RESERVADO

1.- Tasación : Valor UF del 19 de Junio de 1992 \$8.650,28

1.1. Terreno

Paños .	Superficie (m2)	Valor m2		\$ Total	UF Total
		\$	UF		
Paño 1	12.260				
Paño 2	17.370				
Paño 3	16.490				
Paño 4	10.210				
Total	56.320				

Comentario sobre :

Paño 1 : Tiene mayor valor por m2 por ubicación, cercanía a barrio residencial exclusivo.
Valor comercial = sitio eriazo + ubicación

Paño 2 : Se consideró
Valor comercial = sitio eriazo + ubicación

Paño 3 : Se consideró
Valor Comercial = valor sitio eriazo

Paño 4 : Se consideró
Valor comercial = valor sitio eriazo + castigo - por presunto litigio con terceros (UNAP)

Se tomaron como base los valores unitarios de la última licitación pública realizada por Bienes Nacionales en las inmediaciones del Hotel para fines habitacionales.

Del Anexo N* 2

INFORME RESERVADO

Tasación : Valor UF del 19 de Junio de 1992, \$8.650,28

1.2. Edificaciones: Referencias permiso de edificación N* 62
de fecha 11 de Abril de 1980
Recepción final N* 1294 del 08 de Julio 1980

Edificaciones	Superficie m2	Valor por m2		TOTAL \$	TOTAL UF
		\$	UF		
1. Administración	119,70				
2. Módulo Venta	24,89				
3. Comedores	87,49				
4. Cabañas Tipo A	488,32				
5. Cabañas Tipo B	655,60				
6. Bodega	73,18				
TOTAL	1.459,18				

Comentario sobre :

Edificaciones

Valor Comercial = Obras existentes en su estado actual de conservación.

Edificio 1 : Depreciación 50%
Edificio 2 : Depreciación 40%
Edificio 3 : Depreciación 40%
Edificio 4 : Depreciación 40%
Edificio 5 : Depreciación 40%
Edificio 6 : Depreciación 60%

C.- Del Anexo N* 2

INFORME RESERVADO

1.- Tasación : Valor UF del 19 de Junio de 1992 \$ 8.650,28

1.1. Terreno

Paños	Superficie (m2)	Valor m2		\$ Total	UF Total
		\$	UF		
Paño 1	12.260	6.228	0.72	76.355.280	8.826,91
Paño 2	17.370	4.065	0,47	70.609.050	8.162,63
Paño 3	16.490	3.374	0.39	55.603.520	6.427,94
Paño 4	10.210	3.047	0,35	31.109.870	3.596,40
Total	56.320			233.677.720	27.013,89

Comentario sobre :

Paño 1 : Tiene mayor valor por m2 por ubicación, cercanía a barrio residencial exclusivo.
Valor comercial = sitio eriazo + ubicación.

Paño 2 : Se consideró
Valor comercial = sitio eriazo + ubicación

Paño 3 : Se consideró
Valor comercial = valor sitio eriazo

Paño 4 : Se consideró
Valor comercial = valor sitio eriazo + castigo por presunto litigio con terceros (UNAP).

Se tomaron como base los valores unitarios de las última -
licitación pública realizada por Bienes Nacionales en las in-
mediaciones del Hotel para fines habitacionales.

Del Anexo N* 2

INFORME RESERVADO

Tasación : Valor UF del 19 de Junio de 1992, \$ 8.650,28

1.2. Edificaciones

Edificaciones	Superficie m2	Valor por m2		Total \$	Total UF
		\$	UF		
1. Administración	119,70	39.050 50%	4,51	4.674.285	539,85
2. Módulo Venta	24,89	33.714 40%	3,90	839.141	97,07
3. Comedores	87,49	31.703 40%	3,66	2.773.695	320,21
4. Cabañas Tipo A	488,32	46.860 40%	5,42	22.882.675	2.646,69
5. Cabañas Tipo B	655,60	46.860 40%	5,42	30.721.416	3.553,35
6. Bodega	73,18	23.476 60%	2,7	1.717.971	197,59
TOTAL	1.459,18 1.449,18			63.609.186	7.354,76 7.353,43

Comentarios sobre :

Edificaciones

Valor Comercial => Obras existentes en su estado actual de conservación.

- Edificio 1 : Depreciación 50%
- Edificio 2 : Depreciación 40%
- Edificio 3 : Depreciación 40%
- Edificio 4 : Depreciación 40%
- Edificio 5 : Depreciación 40%
- Edificio 6 : Depreciación 60%

Resumen Tasación

Valor UF día 19 de Junio de 1992 \$ 8.650,28

Terreno	\$	233.677.720	27.013,89	UF
Edificaciones	\$	63.609.186	7.353,43	UF
	\$	297.286.906	34.367,32	UF

C.- Del Anexo N* 2

INFORME RESERVADO

1.3. Comentarios Generales :

Se refiere a la I. Etapa (tasación del terreno y las instalaciones). La II Etapa (regularización e inversión ejecutada por la Suc., será motivo de otros comentarios).

1.3.1 Iquique en los últimos 2 años ha experimentado un crecimiento atípico de población y urbano producto de la expansión de Zona Franca y la puesta en marcha de importantes proyectos mineros, lo que ha generado demandas de terrenos para fines habitacionales, inmobiliarios y/o turísticos.

1.3.2 En cuanto a la tasación del Motel Primeras Piedras, se tomaron los valores mas altos por m2 registrados en las últimas licitaciones públicas de terrenos, en las inmediaciones del Motel Primeras Piedras.

1.3.3 Se hace presente que en estas licitaciones públicas se pudo establecer una variación de precios de entre el 28% y 50% entre el valor oficial y el valor de adjudicación (ver punto B1).

1.3.4 Se hace presente que existen modalidades diversas para enajenar esta propiedad.

a) Venta directa. Esta modalidad implica considerar los valores mas altos, estos estan indicados en la tasación. Se sugiere se forme una comisión de trabajo en caso de aplicar esta modalidad que asesore toma de decisiones.

b) Venta por licitación pública. Esta modalidad implica fijar un precio oficial menor al precio de tasación (se estima en 25%).

c) Venta por la propiedad completa. (sin subdivisión) Esta modalidad implicaría un menor precio de venta, debido al monto de la inversión inicial. Habría menos potenciales compradores. Se estima en un 20% menos el valor de la propiedad.

d) Venta por paños. Esta modalidad implicaría un mayor precio de venta. Habría mayores interesados, dado que los paños tienen superficies adecuadas y similares a otros paños de terrenos que se han ofertado en el mercado local. (ver precio de tasación).
Permitiría además al SERNATUR mayor flexibilidad ante posible negociación con la Sucesión.

1.4. Comentarios Especificos :

La tasación es la opinión de 1 profesional relacionado con la actividad, pudiendo haber otros profesionales con fundamentos técnicos y valorización final diferente.

ANEXO 1

Tasación Motel Primeras Piedras

INDICE

- 1.- Plano de subdivisión (propuesta)
- 2.- Tabla de derechos municipales

TABLA DERECHOS

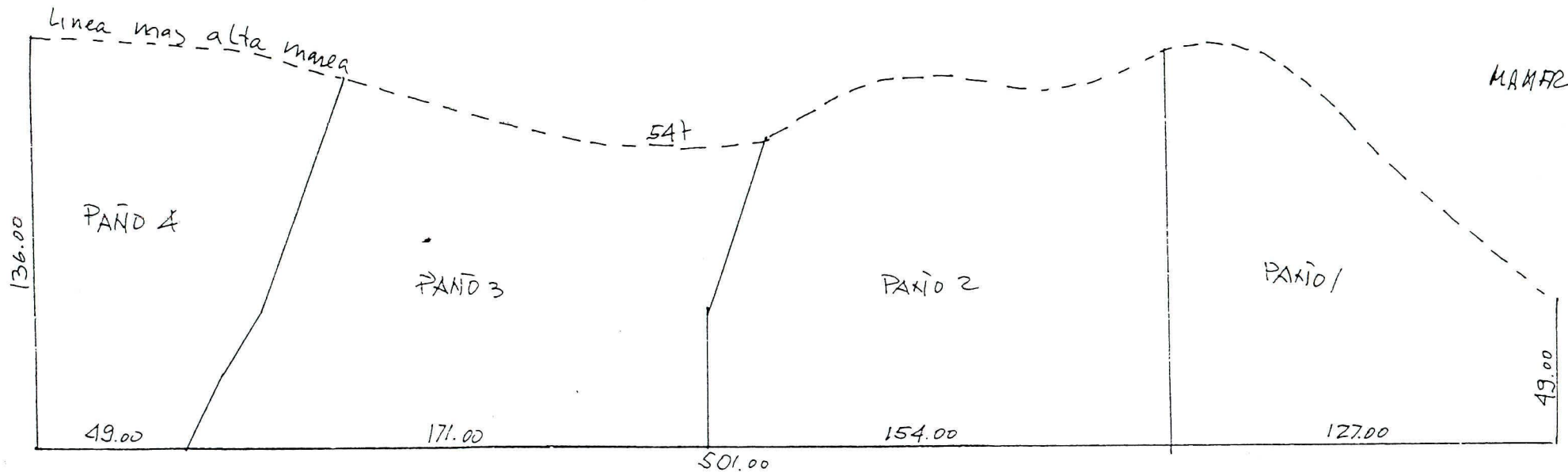
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	99.978	114.040	99.978	99.978	71.071	=====	=====	=====	=====	=====
2	74.209	84.354	74.209	74.209	53.106	37.496	53.106	48.429	37.869	58.605
3	54.677	62.485	54.677 ✓	54.677	39.629	27.338	39.049	35.142	27.338	42.978
4	39.050	44.511	39.050	39.050	28.095	19.515	28.095	25.002	19.515	30.451
5	=====	=====	21.089	=====	21.089	14.829	22644	20.305	15.621	24.200
6										

GALPON - BODEGA - HANGARES

CALIDAD	1A	1B	2B	3A	3B	3C	3D	4D	5D
1 superior	29.339	25.337	23.416	37.085	31.252	38.988	31.252	23.416	12.469
2 corriente	17.611	15.204	14.055	22.244	18.753	23.415	18.753	14.055	12.469
3 inferior	5.870	5.062	4.705	7.414	6.242	7.808	6.242	4.705	12.469

ORD.RES,EX.557 del 06.03.92 MINVU DERECHOS MUNICIPALES CORRESPONDIENTE AL 2do. TRIMESTRE AÑO 1992

"ABRIL=MAYO=JUNIO"



MAMPREDO THIELE
ARQUITECTO

PLANO DE ESTUDIO
 REFERENCIA PLANO Nº 95199
 DECRETO Nº 22 AÑO 1974 M de T. y C.
 PROPOSICION
 PLANO DE SUBDIVISION
 19 - JUNIO - 1992

PAÑO 1	12.260	m ²
PAÑO 2	17.370	m ²
PAÑO 3	16.480	m ²
PAÑO 4	10.210	m ²
	<u>56.320</u>	<u>m²</u>

SITIO ERIAZO
 INSTALACIONES HOTEL
 SITIO ERIAZO
 PARTE OCUPADA X
 LA UNIVERSIDAD A. PRAT.

PLANO PRELIMINAR
 LOTEO DE LOS TERRENOS
 MOTEL PRIMERAS PIEDRAS IQUIQUE

- se agregará información relativa a deslindes y se chequearán las superficies.
- Esta información será limitada los próximos días.

Adjunto 3

REPUBLICA DE CHILE
MINISTERIO DE HACIENDA

MINISTERIO DE HACIENDA

REF.: ENAJENACION DE INMUE-
BLE EN VENTA DIRECTA./

Reg. Hcda. B-2377
Dipres 397 XX
26.11.92

18 ENE 1993

TOTALMENTE TRAMITADO
DOCUMENTO OFICIAL

1904-1397

MINISTERIO DE HACIENDA
OFICINA DE PARTES

RECIBIDO

TOMADO RAZON

SANTIAGO, - 4 DIC 1992

CONTRALORIA GENERAL
TOMA DE RAZON
RECEPCION 1992

15 ENE 1993
Contralor General
de la República

1242

DEPART. JUDICIAL	
DEPART. T. R. Y REGISTRO	
DEPART. CONTABIL.	
SUB. DEP. C. CENTRAL	
SUB. DEP. E. CUENTAS	
SUB. DEP. C. P. Y BIENES NAC.	29 DIC 1992
DEPART. AUDITORIA	
DEPART. V.O.P., U. y T.	
SUB. DEP. MUNICIP.	

MINISTERIO DE HACIENDA
JEFE DE LA OFICINA DE PARTES Y ARCHIVO

VISTOS: lo dispuesto en los artículos 8º, 14º y 16º del D.L. Nº 1.056 de 1975, el artículo 11º del D.L. Nº 3.001 de 1979, y

CONSIDERANDO:

- a) QUE no se han presentado interesados en la adjudicación del Inmueble.
- b) QUE esta modalidad de venta directa permitiría un precio de venta más alto, de acuerdo a las características del inmueble.

REFRENDACION

REF. POR \$
IMPUTAC.
ANOT. POR \$
IMPUTAC.
DEDUC. DTO.

DECRETO:

28 ENE 1993

SERVICIO NACIONAL DE TURISMO
6607
ADM.

29 ENE 1993

Señatur
DIRECCION DE PRESUPUESTOS
SUB DIRECTOR
DIRECCION DE RECONSTRUCCION DE CHILE
DIRECCION DE RESERVAS
DIRECTOR
MINISTERIO DE HACIENDA

- 1.- AUTORIZASE: al Servicio Nacional de Turismo para enajenar en venta directa el inmueble de su propiedad, ubicado en la Región de Tarapacá, ciudad de Iquique, Sector Primeras Piedras, situado a 10 Km. al sur de la carretera que une Iquique con Patillos, inscrito en rol a Fojas Nº 315 vta. Nº 411, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Iquique, correspondiente al año 1981.
- 2.- El precio de venta es 26.000 UF.-
- 3.- La venta podrá efectuarse al contado o a plazo; de optarse por ésta última alternativa, deberá establecerse garantía hipotecaria y el saldo insoluto estará afecto a reajuste e intereses conforme a los valores que rijan en el mercado financiero.-
- 4.- Todos los gastos que se originen con motivo de esta enajenación, incluidos contratos e inscripciones, serán de cargo del comprador.-
- 5.- El producto de la enajenación se incorporará al patrimonio del Servicio Nacional de Turismo, destinándose a programas propios de la Institución.-

//..

TOMESE RAZON Y COMUNIQUESE

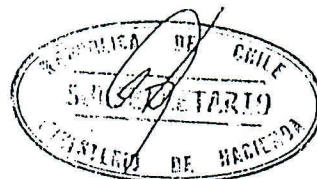
Patricio Aylwin

PATRICIO AYLWIN AZOAR
Presidente de la República

Jorge Marshall
JORGE MARSHALL RIVERA
Ministro de Economía,
Fomento y Reconstrucción

Alejandro Foxley

ALEJANDRO FOXLEY RIOSECO
Ministro de Hacienda



Lo que transcribo a Ud. para su conocimiento.

Saluda a Ud.,

Jorge Rodríguez Grossi
JORGE RODRIGUEZ GROSSI
Subsecretario de Hacienda

Adjunto 4

REPUBLICA DE CHILE
SERVICIO NACIONAL DE TURISMO
FISCALIA
SANTIAGO

ORD.: N° 319/5,

ANT.: Su carta de 10 de -
abril de 1991.

MAT.: Responde proposición.

SANTIAGO, 14 JUN 1991

DE : DIRECTOR NACIONAL DE TURISMO

A : SEÑOR ABOGADO DON EDUARDO CARRERA HERNANDEZ

- 1.- Se ha recibido en este Servicio Nacional de Turismo el documento señalado en el antecedente, por medio del cual hace llegar una proposición de compra del Motel Primeras Piedras de la ciudad de Iquique, formulada por la sucesión de don Jorge Muñoz Valenzuela, con valores estimados al mes de diciembre de 1990, como asimismo, otra actualizada al 18 de abril de 1991, entregada personalmente por doña Paulina - Muñoz García, en este Servicio, el 24 de abril de 1991.
- 2.- Antes de entrar a efectuar un análisis de las cantidades propuestas por la sucesión en los diferentes rubros en que divide la oferta de compra, se estimó necesario examinar desde el punto de vista legal si éstos son aceptables o no.

Para ello se ha tenido presente que la Ilustre Corte de Apelaciones de Iquique en su sentencia de segunda instancia recaída en el juicio ordinario sobre terminación de contrato innominado con indemnización - de perjuicios seguido por el Servicio en contra de don Jorge Muñoz ante el 2º Juzgado de Letras de Iquique, que está ejecutoriada, dictaminó que entre las partes estaba plenamente vigente el contrato de cesión del Motel Primeras Piedras, a contar del 14 de febrero de 1977, cuyo contenido está constituido por las bases del llamado a propuesta efectuado por el Servicio, la proposición de 20 de diciembre de 1976, de don Jorge Muñoz Valenzuela y el acta de entrega provisoria del Motel, de 2 de marzo de 1977.
- 3.- En su oferta de compra la sucesión, junto con valorizar las actuales instalaciones del Motel, pretende descontar del valor de éstas, diversas sumas que

divide en 4 rubros o ítems, que denomina: Inversiones, Man
tención y Reparaciones permanentes del Motel, Regularizacio
nes y Deudas Pendientes.

El primero de ellos asciende a la cantidad de \$ 17.807.124, que correspondería a la actualización de las inversiones - efectuadas por el concesionario en el establecimiento y - que fueron avaluadas por el Director Regional de Tarapacá, arquitecto Manfred Thiele, en junio de 1983, en la canti - dad de \$ 4.343.201.

Al respecto, habría que manifestar que de acuerdo a la pro - posición del señor Valenzuela, se debían efectuar inversio
nes en el inmueble, durante los primeros seis años del pe - ríodo de duración de la concesión, por un monto equivalen - te a US\$460,000, cantidad varias veces superior a la pro - puesta descontar del precio, y que por constituir una obli - gación contractual del concesionario no es posible admitir como descuento del precio.

El segundo rubro tiene una valorización de \$ 21.500.000 y estaría constituido por las reparaciones y mantención de las cabañas, las construcciones de una sala de estar y de juegos, las instalaciones eléctricas y el mobiliario del bar y la sala de estar y la instalación de televisores en cada cabaña. Todas estas obras y adquisiciones habrían si - do comprobadas por el mencionado Director Regional de Tu - rismo, señor Thiele, en visita efectuada para tal efecto a petición de la sucesión y que se habría llevado a cabo en agosto de 1989.

En relación con lo expuesto, esta Dirección Nacional cum - ple con expresar a Ud. que no ha sido informada por el Director Regional sobre los hechos relacionados precedente
mente.

A pesar de ello está en condiciones de objetar el descuen - to de los elementos que constituyen el rubro señalado, por que algunos de ellos son inversiones cuyo fundamento de rechazo ya fue expuesto con anterioridad, y otros, como la mantención y reparaciones del inmueble son gastos opera - cionales del establecimiento destinados a producir la ren - ta y deducibles tributariamente, que de ser resarcidos por el Servicio conatituirían un enriquecimiento sin causa pa - ra la sucesión.

El tercer rubro estaría integrado por aquellos gastos incu
rridos con ocasión de la regularización de la construcción del Motel que permitió la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales de la Ilus - tre Municipalidad de Iquique.

A su respecto, podemos señalar a Ud. que este Servicio - acepta descontar los valores que integran dicho rubro, en la medida que se acredite su efectividad mediante la exhi
bición de los documentos sustentantes de los respectivos gas
tos.

Por último, se propone descontar del precio de compra del Motel deudas pendientes, ascendentes en total a \$ 6:300.000, y que corresponderían al costo de casi un año de permanencia - en el Motel de una funcionaria de la Dirección Regional de Tarapacá, hecho ocurrido durante los dos primeros años de la concesión a petición del Servicio y a su cargo, como también al pago de las remuneraciones y de desahucio del personal - que estaba trabajando en el Motel a la fecha de la entrega - del inmueble.

En lo que respecta a la deuda relacionada con la permanencia en el Motel de una funcionaria, del Servicio, es necesario - hacer presente a Ud. que en este Organismo no hay constancia de su existencia, y que, en todo caso, sería deuda personal de dicha funcionaria.

En cuanto a la segunda, hay que hacer presente que el Servicio sólo asumió la obligación de reembolsar al concesionario el pago de los sueldos correspondientes al mes de marzo de 1977, de los empleados que trabajaban en el Motel el 2 de marzo de 1977, como consta del acta de entrega provisoria - del Motel de esa fecha, por lo que solamente soportaría ese descuento.

4. En consecuencia, este Servicio estaría dispuesto a proseguir las conversaciones, respetando los criterios precedentemente - expuestos, que están estrictamente encuadrados dentro del marco del contrato de concesión, por lo que también debe incluirse dentro de ellas el pago de la renta ofrecida pagar en dinero, la que al parecer la sucesión no estaría dispuesta a pagar, de acuerdo a los términos en que está concebido el párrafo tercero del punto A) Preliminares, de la oferta - de compra.

Saluda atentamente a Ud.



EUGENIO YUNIS AHUES
Director Nacional de Turismo

AMBS
AMBS/CMG/mse.
Fiscalía
Of. Partes.

170
FISCALIA

Santiago, Abril 10 de 1991.

Señor
Eugenio Yunis A.
Director Nacional de Turismo
PRESENTE

Señor Director:

Con el objeto de retomar las conversaciones relativas a la adquisición del Motel " Primeras Piedras " de Iquique, y respecto del cual se han realizado diversas ofertas hasta ahora rechazadas por Sematur.

Evaluando las diversas materias relacionadas con el Establecimiento y que dicen relación con prestaciones mutuas que sería menester considerar en una eventual transacción, la Sociedad Muñoz García y Cía. Ltda., sucesora del antiguo concesionario don Jorge Muñoz Valenzuela, estaría en condiciones de ofrecer la suma de \$ 56.000.000 por concepto de precio de venta.

Dicha cifra se desprende de los siguientes factores:

- a) Valor de tasación actual de terrenos y construcciones.
- b) Menos inversiones del Concesionario y la sociedad sucesora.
- c) Menos regularizaciones efectuadas por el concesionario y la sociedad.
- d) Menos deudas pendientes al inicio de la concesión.
- e) Más revalorización de los meses de Enero a Abril de 1991, inclusive.

Para una mejor comprensión de los factores determinantes en la fijación del precio de compra ofrecido, sírvase Ud. encontrar adjunto un cuadro explicativo detallado.

Sin otro particular, tiene el agrado de suscribirse Atte. de Ud.

E. Cabrera H.

333

11-4-91

403

Cols. (Primeras Piedras)
25-4-91 12-4-91
M

ALGUNAS BASES PARA OFERTA COMPRA "PRIMERAS PIEDRAS "
A SERNATUR. ESTIMACIONES A DICIEMBRE DE 1990.-

A.- PRELIMINARES:

Para la realización de estas estimaciones se ha contemplado subdividir los diferentes items (Terreno, Construcciones, Inversiones, Reparaciones y Mantenimiento, Regularizaciones etc) y efectuar los diferentes cálculos en cada item y agruparlos según haberes asignados a Sernatur y/o al Concesionario, según proceda.

Los valores contemplados se han basado en datos proporcionados oficialmente por Sernatur en informes en fechas 18.09.88- Ord. N° 625-5 y en informe Tasación del Arquitecto Sr. M. Thiele con fecha 10.06.83.

Esos valores unitarios antes indicados fueron debidamente actualizados a la presente fecha, considerando además factores polinómicos ya sea de oferta= demanda comercial y el reajuste IPC (datos de INE).

No se contemplan valores de renta ofertada por concesionario originalmente por razones que desde Enero de 1980 Sernatur inició juicio quedando toda la proyección considerada en la oferta reestudiada, paralizándose los valores originalmente ofertados, lo que produjo desfase a la rentabilidad estimada.

B.- DESARROLLO ANALITICO Y TASACIONES INFORMATIVAS DE LOS ITEMS:

B.1. Terreno:

El terreno que ocupa el Hotel tiene los siguientes deslindes:

Norte: 49 metros.
Sur : 130 metros.
Este: 501 metros.
Oeste: 547 metros con el mar.

La superficie ocupada es:

$$\left(\frac{49 + 136}{2} \right) \times 501 = 46.343 \text{ m}^2$$

=====

La superficie de 46.343 m2 está formada (informe Sernatur 18.09.88, Ord. 625-5) por una zona sin urbanización que equivale al 70% del terreno y asciende a 32.440 m2 y un saldo del 30% del terreno semi urbanizado que asciende a 13.903 m2 donde se encuentra emplazado el Hotel.

De la información antes indicada, obtenemos el siguiente cuadro informativo del terreno.

Terreno sin clasificación	(A) Superficies m2	(B) Tasación Sernatur 28.09.88	(C) Tasación Actualizada	(A x C) Total Actual.
Casco= 70% del terreno	32.440	\$ 300 m2	\$ 600 m2	\$ 19.464.000
Semi Urb. 30%	13.903	\$ 1.200 m2	\$ 3.600 m2	\$ 50.050.800
Totales terreno (100 %)				\$ 69.514.800

(56.200.000)

31.309.000

B.2. EDIFICACIONES:

Los diferentes tipos de edificaciones y sus valorizaciones, se pueden presentar en el siguiente cuadro:

Tipos de Edificaciones	(A) Superficies	(B) Tasación Ser- natur 28.09.88	(C) Tasación Actualizada	(Ax C) Total Actual.\$
Cabañas	1.154 1.153 m2	\$ 12.000 m2	\$ 20.000 m2	\$ 23.060.000
Administración	110 120 m2	\$ 12.000 m2	\$ 20.000 m2	\$ 1.400.000
Comedor y Bar	88 112 m2	\$ 20.000 m2	\$ 30.000 m2	\$ 3.360.000
Bodegas	73 m2	\$ 10.000 m2	\$ 15.000 m2	\$ 1.095.000
TOTAL EDIFICACIONES.....				\$ 29.915.000 =====

B.3. INVERSIONES EFECTUADAS POR CONCESIONARIO:

Con fecha 10 de Junio 1983 / 89
se señala que algunas
obras desajustadas
& corrosión .

Con fecha 10 de Junio de 1983 el Arquitecto de Sernatur Señor M. Thiele evaluó las inversiones efectuadas por el Concesionario en \$ 4.343.201 conforme a un análisis detallado entregado en esa fecha. Dicho valor actualizado asciende a la suma de \$ 17.155.644, o sea al valor original se lo multiplicó por el factor de actualización polinómico, ascendente al 3,95 en base al IPC y otro.

B.4. REPARACIONES Y MANTENCION PERMANENTE DEL HOTEL:

En visita inspectiva, solicitada por la Sucesión se invitó al Arquitecto Señor M. Thiele para que verificara Cabaña por Cabaña, viendo las reparaciones, el grado de mantención, las construcciones de Sala de Estar y Juegos, las instalaciones eléctricas y el mobiliario de Bar, sala estar, equipos TV en cada cabaña, etc. (Visita efectuada en Agosto de 1989) Actualizando todos estos rubros antes indicados, se llega a un

valor presente de \$ 18.400.000.- Del ítem B-4.

B.5. REGULARIZACIONES:

Este rubro comprende la preparación, estudio, elaboración de Proyectos, especificaciones para obtener Permiso Municipal y Recepción Municipal del Hotel (Recepción N° 1294 del 2 de Octubre de 1980) y posterior obtención de Patente, dado que el Hotel fué entregado al Concesionario por Sernatur sin estos antecedentes. Para la obtención de permiso, Recepción, Patente, etc. fue necesario elaborar y presentar antecedentes necesarios ante (D. de Servios Sanitario: Agua y Alcantarillado, Planos a Ser. Eléctricos, Gas, Planos de Urbanización, Edificación, Especificaciones etc. ante D. de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Iquique. Todos estos antecedentes conforman 9 carpetas que fueron elaboradas por Arquitectos, Ingenieros, Constructores; Contadores, Abogados etc. y representados a las autoridades correspondientes.

Todos los gastos por concepto de egresos y honorarios los consideramos a la fecha de \$ 7.500.000.-

Sobre este acápite la Sucesión informó del tenor de la regularización al Arquitecto M. Thiele en Agosto de 1989.

B.6. DEUDAS PENDIENTES:

Durante los dos primeros años que la Concesión recibió el Hotel, Sernatur solicitó a éste que tuviese viviendo un año aproximadamente en el Hotel a la funcionaria del Servicio de la Dirección Regional de Iquique y también pagara todo con cargo a Sernatur, la renta y desahucio del personal originalmente colocado por Sernatur, antes de la entrega del Hotel al Concesionario. Todos estos egresos actualizados los estimamos en \$ 5.400.000.-

C. RESUMEN GENERAL:

ITEMS	VALORES AL HABER SERNATUR	VALORES AL HABER CONCESION
1. Terreno	\$ 69.514.800	
2. Edificaciones	\$ 29.915.000	
3. Inversiones efectuadas por Concesión		\$ 17.155.644
4. Reparación y Mantenimiento permanente		\$ 18.400.000
5. Regularización		\$ 7.500.000
6. Deudas Pendientes		\$ 5.400.000
TOTALES	\$ 99.429.800	\$ 48.455.644

RESULTADO:

	\$ 99.429.800
	- 48.455.644
	<hr/>
Saldo	\$ 50.974.156.-
	<hr/> <hr/>

Jorge Muñoz Valenzuela

CORRETAJES EN GENERAL

INDUSTRIAL Y PROVEEDOR DE INSTITUCIONES
DEL ESTADO, MUNICIPALES Y PRIVADAS

Oficinas: Sargento Fidel Monje 965 - Fonos 373879 - 377322 - Santiago
Talleres: Avenida Larrain 2756 - Teléfono 103 - Peñaflores
Correspondencia: Clasificador: 30 - Correo Central - Santiago

ANEXO 5

REF.: FORMULA OFERTA EN LICITACION
DEL BALNEARIO "PRIMERAS PIEDRAS".

Santiago, Diciembre 20 de 1976.-

Señor
Director de SENATUR
Presente.

I.- Teniendo presente los puntos V y VII, letra A de las Bases para el otorgamiento de la Concesión del Balneario "Primeras Piedras" de la ciudad de Iquique, mi firma opta a ella por el plazo mínimo de 15 años renovables por igual período de tiempo, sí, con a lo menos 6 meses de antelación a la fecha del respectivo vencimiento, ninguna de las partes manifiesta a la otra, mediante aviso escrito, su decisión de poner fin al contrato.

Para el efecto y sin perjuicio de las rentas en efectivo que se ofrecen percibir en cada una de las tres alternativas que en punto VI de esta presentación se someten, respetuosamente a vuestra consideración, acompañamos un programa de inversiones, fundamentadas y desglosadas, en cuanto a su monto, en los anexos I al III adjuntos todas las cuales tienen los siguientes objetivos:

- 1.- Restaurar y recuperar el 100% de la actual capacidad instalada del Motel (Anexo I).
 - 2.- Organizar una infraestructura de recreación y esparcimiento, destinada a transformar dicho Motel, de actual dormitorio de emergencia, en Centro Turístico con las perspectivas que SENATUR aspira en su llamado a licitación. (anexo II, puntos 1 y 1.2).
 - 3.- Crear, en apoyo al hospedaje, la infraestructura de transporte, créditos y promoción turística que se indican en el anexo II, puntos 1.3, 1.4, 1.5.
 - 4.- Ampliar la capacidad del Motel con 240 nuevas acomodaciones y un Restaurante AD HOC para 100 personas. (anexo III).
- II.- Como anexo IV adjuntamos un Programa de Relaciones Laborales y capacitación profesional al servicio del Turismo, que el oferente pondría en práctica en el evento de serle adjudicada la concesión.
- III.- Como anexo V, se adjuntan los antecedentes tenidos a la vista en los estudios de Evaluación y Factibilidad Global del proyecto expuesto y como V. A un cuadro resumen de la misma.
- IV.- Como anexo VI, se acompaña Curriculum Vitae del oferente, sus asesores y referencias personales.

Jorge Muñoz Valenzuela

CORRETAJES EN GENERAL

INDUSTRIAL Y PROVEEDOR DE INSTITUCIONES
DEL ESTADO, MUNICIPALES Y PRIVADAS

Oficinas: Sargento Fídel Monje 965 - Fonos 373879 - 377322 - Santiago
Talleres: Avenida Larrain 2756 - Teléfono 103 - Peñaflores
Correspondencia: Clasificador: 30 - Correo Central - Santiago

- 2 -

V.- Como Anexo VII, algunas consideraciones relativas al todo de la presentación.

VI.- Las alternativas citadas son:

Primera:

A.- RENTA EN EFECTIVO.

Por los semestres 1 al 10 US\$ 3.333,33 c/u
Por los semestres 10 al 20 US\$ 5.000,00 c/u, y
Por los semestres 21 al 30 US\$ 11.000,00 c/u.
O sea, US\$ 200.000,00 pagaderos en moneda nacional de acuerdo a la paridad vigente al momento de la cancelación.

B.- RENTA EN INVERSIONES.

Además de cancelar, la renta en efectivo citada, el oferente se compromete a efectuar las inversiones que en el Anexo V-A, de esta presentación se resumen, todas las cuales, al término de la concesión pasarían a dominio exclusivo de SENATUR.

Dichas inversiones, se realizarían en un plazo de 6 años con las salvedades que en el ítem que las fundamenta se indican. El total de ellas es US\$ 460.000,00 que sumados a la cifra ofrecida cancelar en efectivo totalizan US\$ 660.000,00, o sea y en definitiva, LA RENTA OFRECIDA POR DICHO MOTEL ALCANZARÍA A US\$ 22.000,00 SEMESTRALES.

Segunda:

Atendido el punto VI, párrafo B de la licitación, se solicita:

Conceder, en cuanto al pago de la renta ofrecida cancelar en efectivo en la alternativa primera, un período de gracia por los primeros 5 años en base a las siguientes condiciones:

- A.- Cumplir el programa ofrecido en 10 semestres y no en 12 como se propone en la alternativa primera.
- B.- Cancelar la renta pertinente al período de gracia que se solicita en 3 cuotas iguales, conjuntamente con la del semestre respectivo, en los semestres 12, 14 y 16 del contrato, percibiendo SENATUR, por dicha renta acumulada, un interés anual de 10% (dólares USA.)

Jorge Muñoz Valenzuela

CORRETAJES EN GENERAL

INDUSTRIAL Y PROVEEDOR DE INSTITUCIONES

DEL ESTADO, MUNICIPALES Y PRIVADAS

Oficinas: Sargento Fidel Monje 965 - Fonos 373879 - 377322 - Santiago

Talleres: Avenida Larrain 2756 - Teléfono 103 - Peñaflores

Correspondencia: Clasificador: 30 - Correo Central - Santiago

- 3 -

Tercera:

Se solicita no cancelar renta en efectivo durante los primeros 10 años de la concesión; y por los 5 años siguientes a dicho plazo percibir SENATUR, semestralmente y en efectivo, la suma de US\$ 20.000,00 (US\$ 200.000,00) en 5 años).

En cambio, el oferente se compromete a:

- 1.- Concluir el total del programa que propone en los anexos adjuntos, en un plazo de 4 años, incluida la puesta en marcha de las líneas de transporte turístico expuesta en el anexo II, punto 13, letra A.

Todos los trabajos relativos a la mantención y administración del servicio de transportes de apoyo propuesto, serían de responsabilidad exclusiva del oferente y de consecuencia ajenos a SENATUR, sus resultados, sin embargo, al término del período de la concesión, estas máquinas (US\$ 200.000,00) pasarían también a poder de SENATUR libres de todo gravamen.

Esta última alternativa, representa US\$ 200.000,00 adicionales a los US\$ 660.000,00 ofrecidos en las anteriores alternativas y de consecuencia el cánón promedio semestral ascendería a US\$ 28.666,66 (US\$ 860.000,00) en total.

Se deja constancia que el número de vehículos que se proyecta adquirir para atender las líneas que se indican en el anexo II citados representan una inversión de US\$ 500.000,00 y si en forma expresa nos hemos referido sólo a US\$ 200.000,00 para el efecto de esta alternativa, se debe al beneficio de la claridad de la oferta en cuanto al ingreso de SENATUR se refiere.

Por Tanto:

A virtud de lo expuesto, ruego a US. tener a mi firma como opuesta a la licitación citada y en definitiva, otorgarle la concesión para la cual opto.

Sin otro particular, Saluda a US. atte.

JORGE MUÑOZ VALENZUELA
C.I. 2.300.146 de Santiago

ANEXO 6

REPUBLICA DE CHILE
SERVICIO NACIONAL
DE TURISMO

Fiscalía

ORD. N° 491/5 /

ANT. : No hay.

MAT. : Informa y solicita
se recabe autoriza
ción para venta
directa del inmue
ble que señala.

SANTIAGO, 23 SEP 1977

DE : DIRECTOR NACIONAL DE TURISMO
A : SEÑOR MINISTRO DE ECONOMIA, FOMENTO Y RECONSTRUCCION

1. El Servicio Nacional de Turismo, es dueño del inmueble inscrito a fs.315 vta. N°411, en el Registro de Propiedades del año 1981, del Conservador de Bienes Raices de Iquique.

El predio señalado, que tiene una superficie aproximada de 56.320 m2, está ubicado en la Región de Tarapacá, ciudad de Iquique, sector Primeras Piedras; situado a 10 Km. al sur de la carretera que une Iquique con Patillos. Su superficie edificada es de 1.459,18 m2 y corresponde a la estructura de un motel.
2. La propiedad individualizada, previo llamado a propuesta pública, fue entregada en concesión, por el plazo de 15 años, según Resolución T.R. N°30, de 1977 de este Servicio, a don Jorge Muñoz Valenzuela, efectuándose la entrega material del inmueble antes de la suscripción del contrato de concesión, por las razones que figuran en el Acta de 2 de marzo de 1977.
3. Debido a diferentes circunstancias, algunas relativas a situaciones legales posteriores en que se vió envuelto el Concesionario y otras a la situación legal irregular en que se encontraban las construcciones del inmueble, no fue posible, en definitiva, suscribir el respectivo contrato de concesión.

A fines de 1978, el Concesionario interpuso una demanda en contra del Servicio, con el objeto de obtener la resolución del contrato de concesión con indemnización de perjuicios. El Servicio se defendió argumentando que no existía tal contrato entre las partes, por lo que nada había que resolver ni que indemnizar. Dicho juicio se sustanció en Santiago ante el 1° Juzgado Civil de Mayor Cuantía.

A fines de 1979, y sin que en el juicio recayera sentencia de término, el señor Muñoz hizo presente al Servicio que el establecimiento no tenía recepción municipal por lo que funcionaba ilegalmente, siendo imprescindible obtener su regularización ante la Dirección de Obras de la Municipalidad de Iquique, labor que fué acordada entre ambas partes, suspendiéndose, entre tanto, la secuela del juicio.

El 2 de octubre de 1980 se obtuvo la recepción municipal del Motel y el Servicio optó por demandar al señor Muñoz, pidiendo ante el 2º Juzgado de Letras de Iquique que se declarara terminado un contrato innominado, (el Acta de entrega provisoria de 1977) por incumplimiento de las obligaciones por parte del concesionario, con indemnización de perjuicios. El juicio concluyó a fines de 1988, con el rechazo de la demanda, por considerarse que el Acta Provisoria era un accesorio al contrato de concesión, el que estaba configurado por la propuesta del señor Muñoz y la aceptación de ésta por el Servicio.

De conformidad con la propuesta del señor Muñoz, éste se comprometió a pagar semestralmente durante los 10 primeros semestres del contrato el equivalente a US\$ 3.333 y US\$ 5.000 por los semestres 21 al 30. Además, propuso efectuar inversiones en el inmueble, durante los 6 primeros años del contrato, por el equivalente a US\$ 460.000.

Mientras se ventilaba el segundo de los juicios referidos, falleció el demandado señor Muñoz y su sucesión, a través de diferentes personeros, ha efectuado proposiciones de compra del establecimiento. La última oferta de compra se efectuó durante el presente año 1992, la que ha sido dese - chada por ser insuficiente, teniendo en cuenta la tasación efectuada por este Organismo, como asimismo, por las diferencias de criterios respecto del pago de las rentas y otras prestaciones que se deben las partes.

4. Ahora bien, con fecha 12 de agosto de 1992, este Servicio ha recibido de la Sociedad Inmobiliaria Laguna Azul S.A. una propuesta de compra del inmueble a que nos referimos.

La oferta señalada, que se adjunta, en resumen propone:

- a) Precio de compra : 26.000 U.F.
- b) Forma de pago : 50% al contado, en dinero efectivo, a la celebración del contrato de compraventa e inscripción de la propiedad. El saldo del precio se pagará en el plazo de 5 años, contado desde la fecha de la escritura de compraventa, en 8 cuotas iguales semestrales, desde el segundo año de esa fecha, con un interés anual de 5%.

Durante el primer año se pagarán sólo los intereses, siempre y cuando no se haya logrado la restitución del inmueble por parte de sus ocupantes. En caso contrario, se adelantará el pago de la cuota semestral más los intereses.

5. Este Organismo ha analizado exhaustivamente la proposición de compra referida en el número anterior, estimándola altamente conveniente para los intereses del Servicio.

En efecto, el precio ofrecido es aproximadamente un 20% menor que la cantidad en que fue tasado internamente (34.367,32 U.F.) el bien raíz, rebaja que se debe considerar legítima si se tiene en cuenta que el inmueble se vende con ocupantes, lo que requerirá la iniciación de un juicio por parte de los compradores, para lograr su restitución.

Por otra parte, es necesario tener presente que la venta directa de este inmueble evitará al Servicio la prosecución de un nuevo litigio para obtener su restitución, durante cuya secuela el Servicio seguirá sin obtener nada a cambio de la ocupación del inmueble, y teniendo la incertidumbre, para el caso de obtener en juicio, en qué bienes se haría efectivo el cobro de las prestaciones que en definitiva se ordenen.

En todo caso, para la eventualidad de que esta venta se autorice, este Organismo perseguirá las prestaciones adeudadas por rentas atrasadas e inversiones no efectuadas, en lo posible, a través del Consejo de Defensa del Estado, ya que no hay dotación de abogados en las Direcciones Regionales de Turismo.

Finalmente, se debe considerar, también, que el avalúo fiscal del inmueble es la cantidad de \$ 60.556.593, por el primer semestre de 1992.

6. En estas circunstancias, el suscrito viene en proponer a Ud., si lo tiene a bien, autorice la venta del inmueble referido, de acuerdo a las normas del Decreto Ley N° 1.056, en su texto actual (artículo 8°).

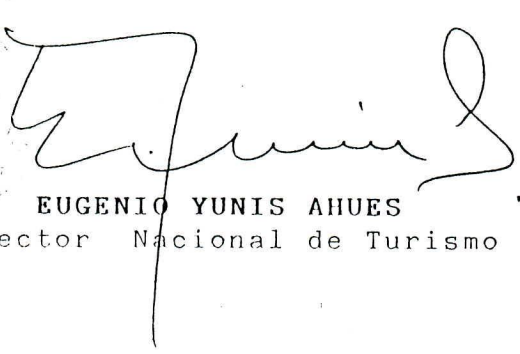
Además, que dentro de esta normativa y evaluando las ventajas que para el Servicio ofrece la proposición de la empresa Sociedad Inmobiliaria Laguna Azul S.A., autorice la venta en forma directa, sin subasta pública.

Para el caso que su decisión fuera favorable, agradeceré a Ud. instruir para que se solicite al Ministerio de Hacienda la correspondiente autorización para efectuar la venta sin subasta pública, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 14° del Decreto Ley citado.

7. Considerando que la oferta de compra señalada en el punto 4 de este oficio aparece en principio como conveniente, le agradeceré dar las instrucciones pertinentes para el estudio de esta propuesta a la brevedad posible.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.,




EUGENIO YUNIS AHUES
Director Nacional de Turismo

Santiago, Julio 13 de 1993.

Exmo. señor
Presidente de la República
de Chile
Don Patricio Aylwin A.
Palacio de la Moneda.
PRESENTE

REPUBLICA DE CHILE	
SECRETARIA DE ESTADO	
ARCHIVO	
NR.	93/14068
A.	13 JUL 93
P.A.A.	<input type="checkbox"/>
C.B.E.	<input type="checkbox"/>
M.T.O.	<input type="checkbox"/>
M.Z.C.	<input type="checkbox"/>
	EDEC <input type="checkbox"/>
	HKC

Excelentísimo señor:

Refiriéndome a su respuesta contenida en el antecedente 93111851 de fecha 14 de Junio de 1993, y entendiendo las razones que V.E. tiene para no otorgarnos la audiencia que solicitamos, pero haciéndonos eco de lo que en la comunicación se nos indica, nos permitimos remitir a V.E., una carpeta que contiene los antecedentes denunciados, los que dada su gravedad, esperamos sean considerados con especial atención.

Saluda a S.E. atentamente,

PATRICIA MUÑOZ GARCIA.

Dr. J. J. Lemery 2765
Peña Flor

cc: Arch.
iNcl: 1 carpeta antecedentes
PMG/chp.-

MINUTA SOBRE LA SITUACION QUE AFECTA AL MOTEL PRIMERAS PIEDRAS DE IQUIQUE

La presente minuta se refiere a la situación que afecta al **Motel Primeras Piedras de Iquique**, el que actualmente es materia de un litigio entre la sucesión de don Jorge Muñoz Valenzuela y el **Servicio Nacional de Turismo**, que se expresa en diversas acciones judiciales que se tramitan en los Tribunales de Iquique.

1.- Descripción de antecedentes:

- 1.1 Don Jorge Muñoz Valenzuela se adjudicó la concesión del **Motel Primeras Piedras de Iquique** en el año 1977, la que se pactó por un plazo de quince años, comprometiéndose el concesionario a realizar ciertas inversiones y a llevar adelante el negocio de acuerdo con los términos allí contratados.
- 1.2 El contrato no se pudo llevar adelante en la forma pactada, pues, pese al intento del señor Muñoz de cumplir con sus compromisos, se encontró con múltiples dificultades imputables al propio **Servicio Nacional de Turismo** o a otras dependencias del Estado o de la Municipalidad. De partida, el inmueble no estaba inscrito a nombre del **Servicio Nacional de Turismo**, lo que impedía obtener las autorizaciones indispensables para llevar adelante las obras comprometidas.
- 1.4 Pero, las dificultades no quedaron en ese inconveniente, sino que fueron de mayor envergadura, hasta el extremo que debió intervenir la máxima autoridad de la zona (Intendente). Los problemas surgidos en este asunto y otros relativos diferentes negocios o contratos que el señor Muñoz mantenía con entidades fiscales, llevaron a la autoridad político-militar de aquel tiempo a suponer intenciones políticas por parte del concesionario, que significó un intento de poner término a la concesión de inmediato, primero por la vía de las presiones y luego por la vía judicial. Ambas fracasaron.
- 1.5 Las "presiones" a que aludo, llevaron al señor Muñoz a la cárcel por orden de un Fiscal Militar y, finalmente, lo condujeron a un deplorable estado de salud y la muerte. La familia continuó los pleitos y simultáneamente intentó mantener negociaciones con el **Servicio Nacional de Turismo**, las que no dieron frutos, pues existió siempre una actitud cerrada y reticente frente a este asunto.
- 1.6 Desde el inicio de las acciones por parte del **Servicio Nacional de Turismo** y hasta la sentencia - e incluso después- la familia de don Jorge Muñoz ha pretendido poder ejercer los derechos del concesionario de modo tranquilo por el plazo de quince años que se pactó, lo que no ha sido posible, por el inicio temprano de los juicios y su larga duración.¹
- 1.7 Posteriormente surgió la posibilidad de llegar a un acuerdo de compra, pero la familia ha sostenido que en ese caso debe pagársele - es decir descontarse del precio- lo que ella invirtió en el predio y en el inmueble.

2.- La situación actual:

- 2.1 Terminados los juicios, la familia pretendió llegar a un acuerdo, pero éste no fue posible debido a una distinta manera de entender las conversaciones. El **Servicio Nacional de Turismo** resolvió darlas por terminada y puso en venta el Motel con todos sus terrenos e instalaciones, llegando a un acuerdo privado y directo con la empresa Laguna Azul S.A.

- 2.2 Dicho acuerdo se materializó en una escritura de compraventa y otros instrumentos complementarios - en los cuales queda en claro que la empresa que adquiere deberá resolver el problema de la desocupación-, de acuerdo con una autorización del Presidente de la República, con el acuerdo de los Ministros de Hacienda y Economía, para proceder a la venta directa, en el entendido que ello es más favorable para el Fisco y no hay otros interesados.
- 2.3 Este acuerdo lo cerró el **Servicio Nacional de Turismo** cuando aun se mantenían relaciones y conversaciones con la familia Muñoz. Es decir, dicha autoridad del Estado sabía que existían otros interesados, que, de haber sabido que existía una oferta concreta de terceros, podía ofrecer algo similar, con la ventaja que al estar ocupando el inmueble se resolvían desde luego todos los problemas que actualmente existen.
- 2.4 Lo que queremos decir es que, si el **Servicio Nacional de Turismo** hubiera informado a la familia Muñoz la existencia de una oferta concreta, ésta la habría por lo menos igualado, esperando que, como era lógico, se la prefiriera, justamente por ser los ocupantes de la propiedad y por todos los problemas padecidos que le impiudieron gozar tranquilamente de su derecho de concesión.
- 2.5 Dicha transferencia está cuestionada judicialmente y, por lo tanto, completamente paralizada.

3.- Lo que estamos pidiendo:

Primero:

Que en toda esta negociación se tenga presente que para el concesionario ha sido imposible ejercer su derecho tranquilamente,² lo que en justicia haría pensar que por lo menos debería tener la oportunidad de mantenerse en la ocupación por un plazo cierto no menor del tiempo que debió durar la concesión. De ese modo, podrá aprovecharse de las inversiones que haga.

Segundo:

Que se considere que estas perturbaciones se han dado no sólo en el ámbito de los procesos civiles, sino que especialmente en un marco de presiones políticas como sólo podían darse en el gobierno militar.³ Ello añade dramatismo al caso, por lo que se requiere un trato diferente por parte de las actuales autoridades del gobierno.

Tercero:

Que se deje sin efecto el decreto de la venta⁴ y la escritura consiguiente, debido a la existencia de un error de hecho (que los supuestos bajo los cuales se dictó no eran reales).

Cuarto:

Que se dé a la familia Muñoz la posibilidad de igualar la oferta, prefiriéndola en esas condiciones.

Quinto:

Proponemos que se establezca un tribunal arbitral independiente, ante el cual se puedan formular proposiciones concretas que, aunque signifiquen para las partes en conflicto obtener menos de lo que realmente se persigue, pongan término al diferendo en un marco de justicia real, ya sea mediante un avenimiento o una sentencia inapelable.

¹ Cabe hacer presente que el juicio se inició muy poco tiempo después de iniciada la administración por parte del señor Muñoz y sólo terminó recientemente. En todo este tiempo transcurrió la totalidad del gobierno militar y el desenlace se ha producido durante el actual. La familia pensó que tendría un trato diferente, en la forma y en el fondo, al desaparecer las circunstancias que establecían la especial animadversión por parte del gobierno de la época.

² La mera tenencia del **Motel Primeras Piedras** por parte de ustedes, de la sucesión, de la sociedad o de quien en los hechos representara los intereses del fallecido Jorge Muñoz, no significa que el contrato se haya desarrollado normalmente o que se hayan cumplido las condiciones de trabajo que estuvieron en la mente de los contratantes al momento de iniciarse el acuerdo entre ellas.

Claramente, el análisis de las circunstancias obliga a considerar que cuando un empresario -un particular- se ve sometido al cúmulo de arbitrariedades, contingencias y contrariedades que vivió (padeció), algunas como **consecuencia de desastres naturales**, otras por **desidia** de la autoridad municipal o estatal, una tercera por **errores** del propio **Servicio Nacional de Turismo** que contrataba, no existen las posibilidades reales de invertir y administrar de modo que pueda existir el mínimo lucro que está contenido entre los fundamentos morales del contrato. A ello debe añadirse la existencia del juicio iniciado por el **Servicio Nacional de Turismo** en contra del señor Muñoz por este mismo asunto, tendiente a obtener la restitución del inmueble y la nulidad de la concesión y los otros litigios judiciales conducidos por la autoridad del Estado y que incluso significaron la **prisión arbitraria del particular litigante.**

¿Quién, en esas condiciones, invierte en infraestructura, publicidad, proyectos nuevos? La actual autoridad del Estado no puede desconocer que, aunque formalmente se hayan cumplido los plazos, en realidad eso no es cierto desde el punto de vista material y mucho menos resulta plausible de invocar moralmente por ella, que accede al ejercicio de su cargo justamente con el planteamiento de que debe terminarse con las arbitrariedades que se vivió en el pasado. Y esas "arbitrariedades", que en muchos casos fueron violaciones de los derechos humanos, en este caso se expresaron en el impedimento para ejercer y tranquilamente los derechos que emanaban de un contrato.

Estos argumentos, que son políticos, que pueden ser administrativos, que parecen exceder el marco de lo meramente civil o comercial, no pueden callarse frente a las actuales autoridades del Estado.

³ Si acaso nos retrotraemos a los orígenes de los hechos y a los fundamentos de la actual situación, no cabe duda que los hechos fortuitos o de fuerza mayor que se suscitaron a los inicios del contrato, tanto como las deficiencias directamente imputables a la autoridad, afectaron una relación contractual que estaba recién naciendo.

Esas situaciones de hecho debieron ser consideradas por las autoridades del **Servicio Nacional de Turismo** y sus superiores jerárquicos, tanto en ese mismo momento como ahora. No puede invocarse por parte de esas autoridades públicas el tiempo que ha transcurrido desde los hechos hasta ahora, entre otras razones porque no hubo posibilidad material ni moral de representar esas consideraciones en toda su magnitud e importancia. **Estábamos frente a una autoridad política que ejercía el poder, tanto el central como el regional y el local, sin contrapeso alguno.** Quedó de manifiesto que estaba dispuesta, por razones enteramente desconocidas para todos, a mantener sus decisiones en este asunto recurriendo a los más variados métodos, incluyendo la amenaza, la presión directa, la negativa a discurrir, y otras formas más brutales. Este asunto se da junto a otras situaciones, en las cuales se llega a momentos y acontecimientos más que dolorosos, que incluyen la propia prisión de don Jorge Muñoz Valenzuela.

⁴ **Desde el punto de vista administrativo, los supuestos en virtud de los cuales se dictó el Decreto Supremo que autorizó la venta directa no son reales, lo que lo hace susceptible de ser declarado nulo por la propia autoridad que lo dictó, invocando precisamente el error de hecho en los fundamentos.** Intentamos que al Presidente de la República le quede claro, más allá de toda duda razonable, que la situación de hechos no es tal como le fue presentada al momento de firmar dicho Decreto, con el objeto de que esté en disposición y condiciones, mediante un acto de igual jerarquía, de dejarlo sin efecto, suspendiendo a su vez la validez de todas las consecuencias de ese acto, es decir, produciéndose la nulidad de la escritura de compraventa y las otras que se suscribieron de modo completario a ella.

MINUTA

Hotel Primeras Piedras de Iquique.

La situación suscitada en relación con el Hotel Primeras Piedras de Iquique, que actualmente es objeto de un juicio seguido ante el 1° Juzgado de Letras de Iquique, caratulado, "MUÑOZ GARCIA Y CIA. LTDA. CON SERVICIO NACIONAL DE TURISMO", que persigue el cumplimiento del contrato de concesión o arrendamiento vigente entre el Servicio Nacional de Turismo, como propietario del inmueble, y la Sociedad Sucesora de los derechos de don Jorge Muñoz Valenzuela, titular original de los derechos en la concesión o arrendamiento.

Este juicio fue iniciado el 24 de Mayo recién pasado, y en el curso inicial de su tramitación la Sociedad Muñoz García y Cía. Ltda. detectó la existencia de un contrato por medio del cual Sematur transfería el dominio del inmueble en que se asienta la concesión a la Sociedad Inmobiliaria Laguna Azul S.A. Dicha escritura suscrita el 16 de Abril de 1993, ante el Notario de Santiago don Félix Jara Cadot, contiene inserto el Decreto Supremo N° 1242 de 1992 del Ministerio de Hacienda, que además se encuentra suscrito por el Ministro de Economía don Jorge Marschall Rivera.

El Decreto en cuestión, fue dictado, no obstante la falsa información que en él se contiene respecto de dos puntos, esenciales:

- a) Que no se han presentado interesados en la adjudicación del inmueble.
- b) Que la modalidad de venta directa autorizada por el Decreto permitiría obtener un mejor precio, el que se fija en 26.000.- U.F.

Desde luego, es falso que no hubiere otro interesado, porque como se demuestra con los antecedentes que se acompañan, había por lo menos otro interesado, esto es, la Sociedad Muñoz García y Cía. Ltda. Asimismo, es falso que no se hubiere podido conseguir un mejor precio que 26.000 UF., ya que a la Sociedad Muñoz García y Cía. Ltda. en las discusiones respecto de su compraventa, le estaba exigiendo un precio de 40.000 UF., el cual al día 12 de Agosto de 1992 se estaba discutiendo.

Enfrentada la Sociedad a esa escritura de venta celebrada con la Inmobiliaria Laguna Azul S.A. con fecha 31 de Mayo pasado solicitó y obtuvo del 1° Juzgado Civil de Iquique una medida precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos que se inscribió en el Conservador de Bienes Raíces de Iquique, y que impidió la inscripción de la transferencia, lo que motivó de parte de Sematur a interponer una solicitud de alzamiento de la medida. Simultáneamente, por la vía de una gestión voluntaria, se presentó ante el 3° Juzgado Civil de Iquique solicitando que dicho tribunal le ordenara al Conservador inscribir la escritura de transferencia.

A esta última solicitud se adhirió, como tercero coadyuvante, la Inmobiliaria Laguna Azul S.A.

Del análisis de los documentos acompañados en esa gestión, se podrá comprobar que la Inmobiliaria Laguna Azul S.A. mediante una escritura pública le otorgó mandato judicial a los abogados de Iquique Francisco Javier Provoste Fernández y Héctor Marcelo Fainé Cabezón, este último, abogado procurador fiscal de Iquique.

Este hecho que en condiciones normales no merecería objeciones, en el caso que nos preocupa si la tiene, puesto que por decisión del Consejo de Defensa del Estado, la defensa del Servicio Nacional de Turismo en el juicio que se sigue ante el 1º Juzgado Civil de Iquique, la asumirá la procuraduría fiscal de Iquique, con lo que tanto el servicio Nacional de Turismo como la Inmobiliaria Laguna Azul S.A. aparecerían defendidas por los mismos abogados. Esta situación tampoco sería normal si no fuere por el hecho que la Sociedad Muñoz García y Cía. Ltda., en conocimiento del precio de la venta fijado ascendente a 26.000 UF., resulta muchas veces inferior al que se el estaba cobrando a la Sociedad Muñoz García y Cía. Ltda.

Resulta absolutamente necesario investigar si al 4 de Agosto de 1992, cuando el servicio fijó el precio del inmueble para su compra por la Sociedad Muñoz García y Cía. Ltda. ascendente a las 40.000 UF, ya se encontraban en curso las conversaciones con la Inmobiliaria Laguna Azul para venderle en sólo 26.000 UF La Sociedad Muñoz García y Cía. Ltda. al iniciar el juicio, y al descubrir la venta del inmueble, denunciando estos hechos, sólo persigue proteger sus intereses, y los del fisco, desde que estaba dispuesta a comprar el inmueble en un precio superior a las 26.000 UF., y que el Servicio ignoró dicho interés, con lo cual hizo incurrir al Ministerio de Economía, al de Hacienda y al Presidente de la República en el error de considerar que no había otros interesados y que el precio máximo a que podía aspirar por la venta era sólo hasta las 26.000 UF.

Iquique, 21 de Junio de 1993.

Paulina Muñoz García
Gerente
Sociedad Muñoz García y Cía. Ltda.

Fiscalía
147/92

Santiago,

04 AGO 1992

Señores
Eduardo Cabrera H. y
Miguel Lohé V.
Ahumada N° 312 Of. 324
Presente

De mi consideración:

Se ha recibido en este Servicio el documento mediante el cual Uds. efectúan la revalorización del terreno e instalaciones del Motel Primeras Piedras, de Iquique, de propiedad de este Organismo, como asimismo de las inversiones realizadas, de los gastos en que se incurrió para la regularización municipal del establecimiento y de las indemnizaciones pagadas al personal que trabajaba en el mismo al momento de la entrega material del inmueble.

Efectuado el estudio comparativo de su valoración del terreno y de las instalaciones del Motel, con la realizada por este Servicio, conforme a lo convenido en el acta de trabajo de 15 de mayo de 1992, se ha podido comprobar que los valores señalados por esa sucesión son inferiores en más de un 50% a los asignados por el Servicio.

En efecto, en lo que respecta al terreno, que para este efecto se dividió en 4 paños o lotes, al primer paño el Servicio le asignó un precio de 0,72 U.F. al m², que corresponde al mayor valor de adjudicación en remates de terrenos similares que realizó el Ministerio de Bienes Nacionales en los últimos doce meses, considerando que dicho paño está ubicado en el extremo Norte de la propiedad, la que colinda con un barrio residencial exclusivo. Al lote 2 se le asignó un valor de 0,47 U.F. el m², que es inferior en un 34,73% al otorgado al paño anterior. En lo que respecta al paño 3, éste se valorizó en 0,39 U.F. el m², valor que es igual al precio de adjudicación más bajo de terrenos similares rematados por el Ministerio de Bienes Nacionales. El lote 4 se tasó en 0,35 U.F. el m², es decir, en 0,04 menos que el lote 3, debido a la ocupación de parte del mismo por la Universidad Arturo Prat. Este castigo significa una

merma de 396,64 U.F. en el valor total del paño.

De lo expuesto precedentemente, se concluye que el valor total del terreno asciende, a juicio del Servicio, a 27.013,89 UF., considerando el valor de ésta al 19 de junio de 1992; en cambio esa sucesión valorizó el terreno en 13.295,5 UF. existiendo, por tanto, una diferencia de más de cien por ciento.

Algo similar ocurre con los valores asignados a las construcciones originales del establecimiento, no obstante que ambas partes han castigado los valores en iguales porcentajes. En efecto, mientras el Servicio les atribuye un valor total de 7.354,76 UF., la sucesión las tasa en 2.918,57 UF., por lo que en este rubro la diferencia es mayor aún que la habida respecto al terreno.

En lo que respecta a las inversiones realizadas por el concesionario y su sucesión, el Servicio mantiene su posición expresada en el acta aludida en el primer párrafo del punto precedente, de que dichas inversiones no deben ser descontadas del precio o pagadas por el Servicio, puesto que corresponden a la oferta realizada por el concesionario, quien prometió efectuarlas hasta por el equivalente a US\$ 460.000, la casi totalidad dentro de los seis primeros años de la concesión. Habiéndose vencido el plazo de la concesión el 2 de marzo de 1992, de acuerdo a la oferta, las inversiones prometidas pasan a dominio pleno del concedente, por lo que, extremando el alcance de dicha cláusula, deberían, incluso, esas inversiones ser incorporadas en el precio de venta.


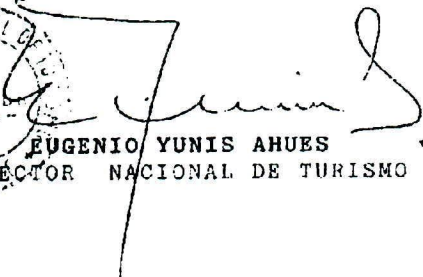
También dentro de las inversiones tasadas por la sucesión se incluyen algunas que no son tales y que corresponden a gastos de mantención del inmueble que según la ley y la costumbre son de cargo de los arrendatarios y que, además, desde el punto de vista tributario son gastos necesarios para producir la renta y por lo tanto deducible de impuestos.

Por otra parte, analizando los valores asignados a gastos efectuados para la regularización municipal del establecimiento, como también de las indemnizaciones pagadas y gastos ocasionados con el finiquito de los contratos del personal contratado por el Servicio y que trabajaba en el Motel al momento de la entrega de éste, se concluye que dichos gastos son perfectamente acreditables documentalmente, por lo que el Servicio insiste en su posición de que para pagarlos se acrediten fehacientemente.

Por último, debido a que el período de la concesión habría vencido el 2 de marzo pasado, a juicio del Servicio, estaría devengada y se debería por parte de la sucesión la totalidad de la renta ofrecida en dinero efectivo y que equivale a US\$ 200.000, por lo que se considera improcedente lo propuesto por la sucesión al respecto, en cuanto a pagar sólo los últimos ocho semestres.

Por lo anteriormente expuesto, configurada la posición de este Servicio en relación con la situación del Motel Primeras Piedras, se esperarán los próximos 7 días, a contar de la fecha de esta carta, para examinar alguna contraproposición de esa sucesión. Si ésta no se formulare en dicho plazo este Servicio iniciará las acciones legales que correspondan.

Saluda atentamente a Ud.,



EUGENIO YUNIS AHUES
* DIRECTOR NACIONAL DE TURISMO

Santiago, 12 de Agosto de 1992.

Señor
Eugenio Yunis Ahues.
Director Nacional de Turismo
PRESENTE

Señor Director:

Hemos recibido su comunicación de 4 del mes en curso, en la cual nos señala el criterio del Servicio en relación con el valor de la transacción por la operación de compra del Hotel "Primeras Piedras" de Iquique.

A simple vista puede observarse que, no obstante la uniformidad de criterios que se tuvo para evaluar los hechos, la realidad nos indica que los precios considerados, fundamentalmente en cuanto al terreno y las construcciones, distan mucho respecto de los que, con tales elementos, nuestra parte propuso a Uds.

En consecuencia y como la relación convencional que se pretende por nuestra parte constituye un contrato de compraventa que, por su naturaleza es de libre discusión y no de adhesión, resulta necesario acotar sobre la materia que es procedente ajustar las pretensiones en materia de precio del inmueble.

En cuanto a las construcciones, creemos que los cálculos efectuados por el Servicio, no se ajustan al Acta de Trabajo de 15 de Mayo de 1992 acordada por las partes, las cuales estuvimos de acuerdo en considerar como construcciones nuevas, pero fijándoles una obsolescencia de 30 años, de los cuales han transcurrido ya 22, y en consecuencia, debe el precio ser reducido a sólo 8/30 avos.

Pues bien, además, para calcular los precios de construcciones nuevas, en el Anexo N° 2, Tabla de Derechos Municipales, que obra en el ordinario 072 de 26 de Junio de 1992 remitido por el Director Regional de Turismo de Tarapacá al Servicio de su Dirección, quedó claro que existen algunas de las construcciones que no se encuentran encuadradas dentro de los factores fijados por la Dirección de Obras Municipales de Iquique. Sin embargo, en la evaluación hecha por el Servicio en vuestra nota de 4 de Agosto en curso, que contestamos, se elevaron los valores, en lugar de establecer un promedio o aproximación, lo que también es preciso evaluar.

En lo que respecta a las inversiones, en la aludida Acta de Trabajo se dejó establecido que, para los efectos de

las prestaciones mutuas - no otra fue ni ha sido la intención de las partes- deberían ser consideradas en beneficio de la sucesión. De lo contrario, ningún sentido tenía considerarlas en la aludida Acta de Trabajo.

Ahora bien, en cuanto a los gastos de mantención del inmueble, deben también ser consideradas, por la misma razón expuesta, pero además porque de lo contrario, y asumiendo la eventual posibilidad de que el contrato no se celebrare, y volvieran las cosas al estado anterior, el Servicio recuperaría un inmueble perfectamente reacondicionado, lo que ~~le~~ produciría un enriquecimiento sin causa.

En materia de derechos municipales pagados, huelga señalar que no ha existido entre las partes discusión sobre su pago. Siendo así, y habiendo debido mi parte pagar estos derechos, - ante el inducido silencio que sobre ello existió al entregar la concesión -, previo los gastos en que necesariamente debió incurrir, ellos deben ser restituidos. Si no existiere la documentación acreditativa, las partes ya supusieron una cifra aproximada, la que debe ser considerada en materia de prestaciones mutuas. La negativa a su pago, significaría también un enriquecimiento sin causa. Igual criterio sustentamos en cuanto al finiquito del personal y sus indemnizaciones.

Finalmente en relación con las rentas de arrendamiento, criterio en el cual existen discrepancias, valga señalar a ~~ello~~ que ~~cuando~~ la concesión fue entregada, se produjo con posterioridad un movimiento sísmico que alteró sustancialmente gran parte de la infraestructura de las obras de construcción del Hotel, lo que significó una entrega provisoria con un Acta en que el Concesionario se obligaba a ejecutar las reparaciones y el pago del personal existente antes del acto de concesión.

Desde luego, quedó claro en el juicio, que los gastos incurridos por el Concesionario, no constituyen en manera alguna una donación sino que susceptibles de ser indemnizados.

La acción judicial que conforme la sentencia definitiva ejecutoriada dejó vigente la concesión, significó, durante los más de 10 años de duración, un entorpecimiento eficaz que, cuales ~~que~~ Tribunal de la República reconocería como esencial y productor de la suspensión de los efectos de la concesión, de responsabilidad exclusiva del Servicio.

Debe considerarse que, conforme a las normas del Código Civil en materia de arrendamiento, aplicables por extensión al acto de concesión, en su art. 1924 se establece: " El arrendador es obligado: 3°, a librar al arrendatario de toda turbación o " embarazo en el goce de la cosa arrendada ".

Todo el resto de las normas en esta materia, son consecuentes con lo dispuesto en la norma fijada.

Pero además todos los entorpecimientos señalados, provocados por actos del Servicio, lo que también está demostrado, incluso en el Acta de Trabajo, provocan y provocaron los efectos señalados en el inciso final del art. 1928 del mismo ordenamiento, cuando señala: " El arrendatario tendrá además derecho para que se le abonen los perjuicios, si las reparaciones procedieran de causa que existía ya al tiempo del contrato, y no era conocida entonces por el arrendatario, pero lo era por el arrendador o era tal que el arrendador tuviere antecedentes para temerla, o debiere por su profesión conocerla."

Desde luego, tanto el personal vinculado con el Servicio al momento de comenzar la concesión, como los defectos y falta de recepción municipal de las obras, e inclusive la falta de inscripción de dominio a esa fecha, eran conocidas del Servicio, y sin embargo se celebró el contrato de concesión, ignorándolos el concedente. Igual criterio establece el art. 1933 del mismo Código.

Pero, preciso es considerar que el art. 1929 de ese ordenamiento resulta también aplicable respecto de los derechos de mi representada.

Por estas consideraciones, cesados los embarazos y turbaciones provocados por el Servicio con su acción judicial, el concesionario, sin exigir por ahora la indemnización a que tiene derecho, está ofreciendo pagar las rentas de arrendamiento, y no resulta atendible, tanto en cuanto ellas, como a las inversiones realizadas por el concesionario y su sucesión, que se pretenda ignorarlas, subvaluarlas o estimar que deben ser completadas sin derecho a que le sean indemnizadas, o al menos ponderadas como lo solicitamos, ignorando para ello, toda la normativa legal que el Servicio violó al iniciar el juicio en que fue vencido en forma definitiva.

Sin embargo, como ha sido demostrado indudablemente por nuestra parte, es intención de la sucesión buscar un justo precio por el inmueble, pero que en su cálculo no se pierda de vista los perjuicios que mi parte debió padecer por hechos y acciones que le fueron y le son absolutamente ajenas.

En consideración a ello, pero sin imponer plazos ni condiciones como las que vislumbramos en la carta que contestamos, proponemos a Ud. una reunión final, en la cual podamos arribar a una solución que sea aceptable a ambas partes, para lo cual rogamos comunicarnos la oportunidad para ello.

Sin otro particular, saluda Atte. a Ud.

E. Cabrera il.

SERNATUR
13 AGO 1992
PARTES

En su minuta anexa

En la minuta anexa a su petición la sucesión sostiene que es falso lo sostenido por el Decreto que autorizó la venta directa del inmueble de que no existían otros interesados, ya que ellos tenían esa calidad.

Esto no es efectivo, ellos habían dejado de ser proponentes, por haberse rechazado su propuesta por insuficiencia del precio ofrecido e improcedencia de las compensaciones a deducir a éste, proposición que no fue mejorada dentro del plazo dado por el Servicio en su respuesta.

Afirman, también, que el Servicio les habría fijado un precio de venta del inmueble equivalente a 40.000 U.F.R. lo que es totalmente falso.

En consecuencia, la oferta de compra de Inmobiliaria Laguna Azul S.A. por el precio equivalente a 26.000 U.F.R. se estimó conveniente considerando:

- a) Que era muy superior al ofrecido por la sucesión.
- b) Que los compradores no hacían objeción al hecho que el inmueble estuviera ocupado y que tenían que entablar un juicio para recuperarlo, con el consiguiente gasto y demora.
- c) Que el inmueble era prescindible para el Servicio, toda vez que durante el tiempo que fue ocupado por el concesionario y su sucesión jamás recibió pago alguno por concepto de renta y que de acuerdo con su ley orgánica está impedido de explotarlo directamente.