

GAB. PRES. (O) N^o 1.800/13 /

ANT. :

MAT. : Remite fotocopia.

SANTIAGO, 16 OCT 1990

DE : JEFE DE GABINETE PRESIDENCIAL

AL : SR. MINISTRO DE AGRICULTURA
D. JUAN AGUSTIN FIGUEROA YAVAR

Adjunto a Ud. fotocopia de petición y documentos enviados por la Sociedad Pereira, Cortés Brito y Cía. y que dicen relación a un contrato de compraventa con CONAF.

Ruego a Ud. informarnos al respecto.

Saluda atentamente a Ud.



[Handwritten signature]
CARLOS BASCUNAN EDWARDS

Jefe de Gabinete Presidencial

DISTRIBUCION

- 1.- Sr. Ministro de Agricultura
- 2.- Gabinete Presidencial (Arch.)
- 3.- Arch. Correlativo

(90100196)

2005

EN LO PRINCIPAL: Solicita se impartan instrucciones a la CORPORACION NACIONAL FORESTAL en relación a modificación de compraventa de fundo PUERTO OSCURO en la IV Región .-

OTROSI: Acompaña antecedentes que señala.-

EXCMO. SR. PRESIDENTE DE LA REPUBLICA.-

HECTOR ENRIQUE PINEIRO CUEVAS, Abogado, domiciliado en esta ciudad, calle San Antonio 378, Of. 1005 en representación de la Sociedad PEREIRA, CORTES, BRITO, Y CIA. (sociedad campesina), según más adelante lo acredito, a V.S. Excelentísima digo:

Por Acuerdo de Consejo Nº 1173 de fecha 25 de Abril de 1972 la Corporación de la Reforma Agraria expropió el Fundo Puerto Oscuro de la Provincia de Coquimbo, Departamento de Illapel, hoy Comuna de Mincha, Provincia de Choapa en la Cuarta Región, el cual fue inscrito a su dominio en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Illapel a fs.392 Nº 513 el año 1974.

Por acuerdo de Consejo Nº 898 de 8 de Julio de 1977 de la Corporación de la Reforma Agraria y conforme a lo señalado en la escritura pública de 14 de Febrero de 1978 otorgada ante el Notario de Santiago don Luis Azócar Alvarez, enajenó el Fundo Puerto Oscuro a la Corporación Nacional Forestal, desconociendo a los campesinos trabajadores del predio, toda opción a adquirirlo conforme al proceso de Reforma Agraria para el cual había sido expropiado.

El precio de venta de esta enajenación correspondió a la suma de \$213.244 equivalente a 442 Unidades de Fomento que CONAF se comprometió a pagar en el plazo de un año con más el reajuste que experimentara el I.P.C. en dicho período, sin intereses .

Trece meses después con fecha 14 de Marzo de 1979 CONAF sacó a remate el predio fijando como mínimo para la subasta la suma de \$3.220.000 equivalente a 5.028 Unidades de Fomento.

Los campesinos que trabajan en dichos predios y que tenían como única actividad posible las labores de ganadería que desarrollaban en ellos, formaron una Sociedad de Responsabilidad Limitada con la cual poder optar a la compra del bien raíz, la Sociedad Pereira, Cortés, Brito y Cía.

En el remate de fecha 14 de Marzo de 1979 con la inexperiencia de su limitada formación cultural y en la desesperación de verse privados de las tierras en las cuales han nacido, han trabajado y en que viven con sus humildes familias, los campesinos postularon hasta por la suma de \$10.600.000 equivalente a 16.554 Unidades de Fomento en que el predio les fue adjudicado.

Se trataba de un grupo social campesino formado por 86 familias que en la sana intención de establecer un dominio sobre las tierras en que habían sustentado su existencia, y en que estimaban asegurar sus condiciones de vida futura confiados en un desarrollo armónico de economía, justo en la distribución de las riquezas, respetuoso de el esfuerzo del trabajo y equitativo en el orden social.

Consecuente con el predicamento con que adquirieron el predio llegaron a pagar cinco de las diez cuotas anuales convenidas para el pago del predio, esto es, la cantidad de 11.237 Unidades de Fomento, que cubrían parte del precio e intereses pactados.

Desde otro punto de vista es posible afirmar que los campesinos pagaron hasta esa fecha, año 1984, 25,42 veces lo que el predio había costado a CONAF. (11.237 : 442= 25,42)

Como lo ha podido apreciar CONAF y el servicio de asistencia de la Municipalidad de Mincha, el pago de estas cinco primeras cuotas del precio, no se había hecho con utilidades producidas en la explotación del predio sino con todo tipo de recursos y economías de las 86 familias, al extremo de privarse, de comida, vestuario y educación, vivienda y salubridad, y de casi haber terminado con sus pequeños rebaños de cabras.

Enfrentados a la imposibilidad de pagar las restantes cuotas en el año 1985 por problemas de sequía y agotamiento de los recursos personales la Sociedad campesina inició conversaciones de renegociación de la deuda con CONAF para lo cual buscó asesoría profesional solicitando mis servicios de Abogado y los del Ingeniero Agrónomo Don Gastón Escala Gazmuri.

El informe económico financiero evacuado por el Ingeniero Sr Escala pudo dejar establecido que el predio con las limitaciones naturales propias y la falta de crédito campesino por la hipoteca que le afectaba en favor de CONAF no podía permitir a éstos, a esa fecha, mas que un ingreso de \$ 1.440.118 al año, estos es ,587 Unidades de Fomento.

El mismo informe estableció que el predio, al año 1984 no tenía un valor comercial superior a \$ 17.000.000. y su valor de liquidación podía corresponder tan solo a la suma de \$ 14.000.000. equivalentes a 5.707. Unidades de Fomento.

En consecuencia la cantidad de dinero pagado por los campesinos, en cinco años, había cubierto un 196% de su posible valor de venta y restaba aún por pagar una cantidad de \$34.275.314, esto es, un 245% mas de su valor.

Por medio de algunos funcionarios de CONAF se tuvo la consideración de ofrecer a los campesinos la entrega de una parte del predio y tener por cancelado su precio, como alternativa posible de renegociación.

Estudiada por los campesinos la proposición de CONAF, se estimó inconveniente la fórmula propuesta toda vez que si se había pagado un 196% del valor del predio, no era consecuente entregarle a los campesinos menos de la mitad de la superficie del terreno y, mucho menos, los peores terrenos del fundo, sin dotación siquiera para aguadas de ganado.

Por tales consideraciones y tratando de dar formalidad adecuada a las conversaciones de renegociación, la Sociedad con fecha 10 de Mayo de 1985 presentó formal petición de resciliación parcial del contrato de compraventa a CONAF, para que se rebajara el precio de compraventa convenido y se tuviera por pagado con los valores ya pagados a la vendedora.

Se acompañó a dicha presentación un informe económico financiero del predio que determinaba su valor actual de tasación en la suma de \$17.000.000 y como valor de liquidación la cantidad de \$14.000.000 suscrito por el Ingeniero Gastón Escala Gazmuri.

La presentación formulaba además un análisis comparativo al tratamiento dado a la venta de tierras efectuadas a sectores campesinos, expropiadas por CORA y adjudicadas por ésta en un simil muy estrecho a lo ocurrido respecto del Fundo Puerto Oscuro estableciéndose desventajas de enorme desproporción.

En relación a otras formas de análisis, se hizo además un análisis comparativo del sistema de pago y condonaciones efectuado a los sectores campesinos beneficiarios del sistema de Reforma Agraria estableciéndose que, en un mismo sistema de tratamiento de la deuda, los campesinos de Puerto Oscuro, a esa época, habrían pagado la totalidad del precio y debería hacerse devolución de valores pagados en exceso por la suma de UF.162,60 sin necesidad de recurrir a saldos para pagar a plazo.

Varios otros argumentos comparativos entre el valor real comercial del predio y los valores pagados por la comunidad campesina demostraban la aberrante desproporcionalidad que se había producido en la aplicación de un contrato que la autoridad había estimado equitativo en el resguardo del interés de CONAF para asegurar la recuperación a ésta del precio real del fundo a la época de su entero pago, con mas los reajustes e intereses del capital adeudado, pero que en definitiva, a esa época, establecía como obligación de la compradora el pago de \$61.840.506 por un fundo que no valía más de \$17.000.000 en su más alta tasación.

Se recurrió, además, a hacer presentaciones a la Presidencia de la República y a la Junta de Gobierno acompañando todos los antecedentes señalados.

No obstante la justicia de los argumentos señalados por la sociedad campesina, ésta hubo de renegociar la deuda conforme a lo establecido en la escritura otorgada con CONAF ante el Notario Público de Santiago Don Ruben Galecio Gomez con fecha 3 de Noviembre de 1986, ya que de otra manera, se arriesgaba a colocarse en mora y en condiciones de ser ejecutada, a perder el predio, la totalidad de los valores ya pagados y ciertamente obligada a pagar el saldo de precio que no hubiese podido solventarse con el remate del predio y que se estimó, a ese entonces, en la suma aproximada de \$20.000.000.

Habría que reconocerse que a tal fecha la sociedad adeudaba a CONAF un capital correspondiente a 5 cuotas por vencer de U.F. 1.489,93, esto es, U.F. 7.449,65 mas los correspondientes intereses devengados conforme a la tasa de un 8% anual establecida.

Conforme a lo señalado en la cláusula sexta del contrato de renegociación la sociedad campesina hubo de convenir en que el monto de la deuda por concepto de capital e intereses, a esa fecha, fuera establecido en la cantidad de U.F. 5.927,9 a pagarse con más el 2 % de interes anual, no acumulativo, calculado a partir del 15 de Octubre de 1986 en 10 cuotas anuales, iguales y sucesivas de U.F.659,94 cada una, incluido el citado interés, con vencimiento los días 15 de Octubre de los años 1987 a 1996.

Como es de observar, sin perjuicio de que la sociedad campesina había ya pagado a CONAF la cantidad de U.F. 11.237 hubo de convenir en renegociar y aceptar una nueva deuda por la cantidad de U.F. 5.927. no obstante que la tasación del predio que CONAF había efectuado para sacarlo a Remate, habría de recordarse era de U.F. 5.028.

Cabe señalar igualmente , como se ha expuesto anteriormente, que el predio había sido tasado , a esa fecha de renegociación, por el Ingeniero Tasador Sr Escala en la cantidad de U.F. 5.707.

La renegociación en esos términos, no obstante no satisfacer y por el contrario ser contraria a los intereses de la sociedad campesina hubo de ser aceptada por el riesgo que implicaba negarse a renegociar.

Haciendo un nuevo esfuerzo los campesinos dieron cumplimiento al pago de tres cuotas comprometidas conforme a esta última renegociación ascendentes en un total de U.F. 1.979,82. En consecuencia han hecho un pago efectivo total por el predio a CONAF , hasta esta fecha, de U.F. 13.216.

Correspondería pagar una cuarta cuota el día 15 de Octubre de 1990 por la suma de U.F. 659,94.

El saldo , aún no devengado, asciende a la suma de U.F. 4.620.

Cabe manifestar que la sociedad campesina ha sido afectada en su actividad agrícola gravemente por la sequía que ha afligido a la IV Región en términos que son de público conocimiento y en esta oportunidad no podrá pagar la próxima cuota por vencer, por no contar con recursos económicos propios de la sociedad, ni de cada uno de sus socios como particulares .

Estima mi representada que un organismo dependiente del Estado como CONAF tiene el legítimo derecho y además la obligación de cautelar los intereses del fisco, en la recuperación de valores reales de negociación, pero de ninguna manera puede estimarse equitativo un enriquecimiento más allá de dichos valores.

Continuar cobrando CONAF la negociación en referencia a la sociedad campesina significa que su pretensión es que se le pague finalmente la cantidad total de U.F. 17.836 que en relación al precio comercial de tasación del predio correspondiente a U.F.5.707. representa una desproporción de un 212% de sobreprecio, que implican un enriquecimiento sin causa.

Pretender exigir hasta sus últimas consecuencias el cumplimiento de la compraventa no obstante la desproporción producida no puede tener por objeto la recuperación en justicia de los valores adeudados, sino una aplicación obcecada de las normas positivas que establecidas para asegurar la justa recuperación de ellos, desequilibradamente se traducen en un perjuicio aberrante de la parte compradora.

El interés de Estado en búsqueda del bien común, no puede desentender el interés del individuo que integra la comunidad cuyo bien común se pretende cautelar. Es la premisa fundamental de la Política de Gobierno.

Nada justifica la mutación de dicho principio y si la norma temporal o contractual se contrapone a ello, es ésta la que debe modificarse en búsqueda de la justicia.

La sociedad campesina compradora ha pagado por el predio ,hasta esta fecha, la cantidad de U.F. 13.216. no obstante que su valor no es superior a U.F. 5.707.

Por tales razones con fecha 4 de Octubre la sociedad compradora ha presentado formal petición de modificación del contrato en referencia para que se suspenda entre tanto el pago de las cuotas adeudadas y para que en definitiva se dé por cancelado el saldo de precio por devengar.-

Sin perjuicio de la solicitud presentada a CONAF cabe a mi parte el interés de hacer llegar el problema a conocimiento de V.S. Excelentísima, toda vez, que se encuentra en juego un problema de justicia en las relaciones de una empresa jurídica del Estado con un vasto sector campesino, que sin pedir regalías, tan solo pide la aplicación de las normas contractuales convenidas dando cumplimiento a la equidad, para que entregando a la vendedora los valores reales de la cosa enajenada se evite, así mismo, a la compradora, un pago inicuo sin causa de equidad justificada.

En efecto, sustentando como criterio de equidad y justicia entre las partes la recuperación por parte de la vendedora del valor actualizado del predio en el más alto avaluo comercial debemos aceptar que tendría derecho a que se le hubiera devuelto la suma de U.F. 6.390,15 y que así mismo, se le hubiese pagado los intereses pactados de un 2% anual respecto de ese capital, por el período de 11 años, esto es, U.F. 843,18. sumando un total de U.F. 7.233,33.-

En tales términos, la parte compradora se allanaría de inmediato a dichos pagos toda vez que hasta esta fecha ha pagado U.F. 13.216 excediendo en U.F. 5.982,67 la cifra antes calculada y renunciando a dicho saldo.-

Podemos afirmar en consecuencia que asisten a la Sociedad Pereira, Cortés, Brito y Cía., todas las razones argumentadas para ante la Corporación Nacional Forestal en la presentación de solicitud de modificación del contrato de compraventa en referencia, cuya copia se adjunta a esta presentación como anexo 3, y que cabe esperar de la autoridad la aceptación de la petición formulada para restablecer los principios de la justicia conmutativa y también social.

El problema que afecta a la comunidad campesina que integra la Sociedad Pereira, Cortés, Brito y Cía. es un problema de carácter socio económico, reconocido por la Gobernación de Illapel y la Intendencia de la IV Región, quienes han manifestado su apoyo e interés a la solución del problema reconociendo la justicia de los fundamentos expresados por los campesinos.

El informe social emitido por la Asistente Social de la I. Municipalidad de Mincha en Canela Baja, es categórico al acreditar las condiciones de extrema pobreza en que se debaten los campesinos que reclaman la consideración del gobierno respecto del problema planteado, habida consideración además de su imposibilidad de continuar pagando y de la catástrofe económica en que los ha contrefido, más aún, la enorme sequía que les afecta.

POR TANTO,

Atendido los argumentos señalados y los fundamentos de equidad en que se sustentan

A. V. S. EXCELENTISIMA: Solicito se sirva tomar conocimiento de la presente solicitud y en definitiva arbitrar las medidas que estime pertinentes a la CORPORACION NACIONAL FORESTAL para que se acoja la petición de modificación parcial del contrato de compraventa celebrado con mi representada Sociedad PEREIRA, CORTES, BRITO y CIA., a que hace referencia esta presentación conforme a la modalidad señalada.

OTROSI: Sírvase V.E. tener presente la siguiente documentación a fin de acreditar lo expuesto en lo principal.

ANEXO 1.- Poder conferido por la Sociedad PEREIRA, CORTES, BRITO Y CIA. a don Pablo Tobías Pereira Olivares.

ANEXO 2.- Copia de escritura de compraventa CONAF a SOCIEDAD PEREIRA, CORTES, BRITO, Y CIA.

ANEXO 3.- Copia de la escritura de modificación de la escritura anterior sobre renegociación del saldo de precio.-

ANEXO 4.- Solicitud de nueva modificación, a esta fecha, formulada a CONAF y poder conferido por Pablo Tobías Pereira a Héctor Piñeiro Cuevas.

ANEXO 5.- Desarrollo de cálculos para la petición formulada.

ANEXO 6.- Tasación Agrícola del Fundo Puerto Oscuro efectuada por el Ingeniero Agrónomo don Gastón Escala Gazmuri.

ANEXO 7.- Certificado de Avalúo del S. I. I. para pago de Impuesto Territorial.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.



SOCIEDAD PEREIRA CORTES BRITO Y CIA

a

PABLO TOBIAS PEREIRA OLIVARES.-

En Canela de Mincha a dos de Octubre de mil novecientos noventa
, ante mi, Amelia Sylvia Maluenda Cortés, Oficial de Registro
Civil, comparecen los señores Pablo Tobias Pereira Olivares, José
Antonio Cortés Araya, Pedro Carvajal Flores, Raúl Antonio Arenas
Cortés, Luis Vega Aguilera e Ildefonso Olivares Briceño, Carlos Brito
Rojas, Maximo Lopez Lopez y Gustavo Andrade Cortes todos ellos mayores
de edad, agricultores, domiciliados en esta Comuna, vecinos del lugar a
quienes conozco y expresan:

PRIMERO: Que comparecen en calidad de directores de la Sociedad
Pereira, Cortés, Brito y Cía. y de conformidad a lo dispuesto en las
cláusulas octava y novena de los estatutos vienen en otorgar poder
amplio de representación al Sr. Director don Pablo Tobias Pereira
Olivares, para que en representación de la sociedad realice todas las
gestiones que estime conveniente a la modificación parcial del
contrato de compraventa del Predio Puerto Oscuro celebrado con fecha 27
de Abril de 1979 con la Corporación Nacional Forestal, ante el Notario
de Santiago Don Luis Azócar Alvarez y modificado con fecha 3 de
Noviembre de 1986 ante el Notario de Santiago Ruben Galecio Gomez a
objeto de obtener la modificación del precio convenido, estableciendo
su monto actualizado, a esta fecha, en la cantidad de 13.216 Unidades
de Fomento ya pagadas a la vendedora y como consecuencia de ello se
tenga por cancelada dicha obligación y se alcen tanto la hipoteca como
la prohibición de gravar y enajenar el predio, establecidas en favor de
CONAF para garantizar el cumplimiento de la obligación señalada.-

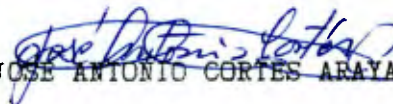
SEGUNDO: El mandatario Sr. Pablo Tobias Pereira Olivares, tendrá las
más amplias facultades para recurrir tanto a la Corporación Nacional

Forestal como a todos los organismos públicos y privados que hubiere necesidad en el cumplimiento del mandato conferido, y en tales gestiones representar en la forma más amplia el interés de la sociedad mandante para resolver las alternativas y modalidades a la gestión encomendada.-

TERCERO: El mandatario podrá delegar el poder conferido en profesional competente y particularmente en el Abogado don Héctor Enrique Piñeiro Cuevas, domiciliado en Santiago, para todas las gestiones antes señaladas.-

Para constancia firman en cuatro ejemplares del mismo tenor.-


~~PABLO FARIÑAS PEREIRA OLIVARES~~


~~JOSE ANTONIO CORTES ARAYA~~


PEDRO CARVAJAL FLORES


RAUL ANTONIO ARENAS CORTES


LUIS VEGA AGUILERA


ILDEFONSO OLIVARES BRICENO


CARLOS BRITO ROJAS


MAXIMO LOPEZ LOPEZ


GUSTAVO ANDRADE CORTES.

Firmaron ante mi. "noventa" enmendado vale.
Canela de Mincha a 2 de Octubre de 1990.-

AMELIA SILVIA MALUENDA CORTES.

Oficial Civil -Canela de Mincha.

En función de Notario.





de la Contribución Territorial número doscientos diecinueve re-
ya uno.- S E G U N D O.- El predio individualizado en la cláu-
sula precedente lo adquirió Conaf por compraventa a la Corpora-
ción de la Reforma Agraria, según consta en escritura pública o-
torgada ante este Notaría con fecha catorce de Febrero de mil
novecientos setenta y ocho e inscrita en el Registro de Propie-
dades del Conservador de Bienes Raíces de Illapel a fojas tres-
cientos veintiseis número doscientos ochenta y siete correspon-
diente al año mil novecientos setenta y ocho.- La referida escri-
tura fué suscrita por parte de la Corporación de la Reforma A-
graria, por su Vicepresidente Ejecutivo, en uso de la facultad
concedida por el Honorable Consejo de esa Institución por acuer-
do de Consejo número ochocientos noventa y ocho de ocho de Ju-
lio de mil novecientos setenta y siete.- T E R C E R O.- La Cor-
poración Nacional Forestal llamó a remate público para la venta
de este predio, el que se efectuó el día catorce de Marzo de mil
novecientos setenta y nueve, a las dieciseis horas, ante la pre-
sencia del Notario que autoriza; a) Que en dicho remate se ad-
judicó el predio don José Antonio Cortés Araya, quien actuó
a su propio nombre pero por cuenta de terceros, reservándose
el derecho a indicar en la escritura de compraventa el nombre
del comprador; b) Que, tal como lo ratifica más adelante el pro-
pio señor Cortés, el comprador designado lo fué "la Sociedad
Pereira, Cortés, Brito y Compañía" que es precisamente la so-
ciedad a la cual la Corporación Nacional Forestal le vende el
predio por el presente instrumento.- C-U A R T O.- Por el pre-
sente acto e instrumento Conaf, vende, cede y transfiere a la
Sociedad Pereira, Cortés, Brito y Compañía representada en la
forma señalada, quien compra y acepta para sí, el inmueble indi-
vidualizado en las cláusulas precedentes.- Q U I N T O.- Los des-



2-

lindes del predio individualizado en la cláusula primera, según sus títulos son los siguientes: Al Norte: don Fundo Totoral y con propiedad de la Comunidad Canela Baja.- Al Sur: En una parte con la Comunidad Canela Baja y en otra parte con terrenos de la Comunidad Angostura. Al Este: Con propiedad de la Comunidad de Canela Baja y con el estero Canela que los separa de las Comunidades Canela Baja y Yerbe Locs.- Al Oeste: En una parte con la Quebrada Los Tomes que las separa de los terrenos de la Comunidad Angostura y en otra parte con la Carretera Panamericana que los separa del sector excluido.- S E X T O.- El precio de la venta del inmueble materia de este contrato es la cantidad de diez millones seiscientos mil pesos equivalente a dieciséis mil quinientos cincuenta y cuatro coma setenta y cuatro Unidades de Fomento por su valor al catorce de Marzo de mil novecientos setenta y nueve, ascendente a seiscientos cuarenta pesos treinta centavos para cada uno.- Dicho precio se cancela de la siguiente forma: a) Con el equivalente a mil seiscientos cincuenta y cinco coma cuarenta y siete Unidades de Fomento al contado, al valor que tengan al momento del pago efectivo. b) El saldo de catorce mil ochocientos noventa y nueve coma veintiseis Unidades de Fomento, que se cancelará en diez cuotas de mil cuatrocientas ochenta y nueve coma noventa y tres Unidades de Fomento cada una, anuales, iguales y sucesivas según el valor que éstas tengan al día del pago, con los siguientes vencimientos: Primeras: el catorce de Marzo de mil novecientos ochenta.- Segundas: el catorce de Marzo de mil novecientos ochenta y uno.- Terceras: el catorce de marzo de mil novecientos ochenta y dos.- Cuarta: el catorce de Marzo de mil novecientos ochenta y tres.- Quinto: el catorce de Marzo de mil novecientos ochenta y cuatro.- Sexta: el catorce de Marzo de mil novecientos ochenta y cinco.

Séptimo: al catorce de marzo de mil novecientos ochenta y seis.
Octavo: al catorce de marzo de mil novecientos ochenta y siete.
Novena: al catorce de Marzo de mil novecientos ochenta y ocho.-
Décima: al catorce de Marzo de mil novecientos ochenta y nueve.
Dichas cantidades devengarán un ocho por ciento de interés anual, acumulativo, el que se computará desde el catorce de Marzo de mil novecientos setenta y nueve.- Este interés se calculará sobre el valor de cada cuota reajustada y se cancelará conjuntamente con ellas su vencimiento.- El comprador podrá pagar anticipadamente una o más cuotas considerándose el reajuste e interés hasta el mes que antecede al de la cancelación.- S E P T I M O.- El simple atraso en el pago de una cuota o parte de ella constituirá en mora al comprador, para todos los efectos legales, sin necesidad de requerimiento judicial y facultará a la Corporación para ejercer los derechos que se señalan en esta cláusula y lo dispuesto en la cláusula número ocho, renunciando expresamente el comprador a cualquier excepción, recurso procesal o administrativo establecido a su favor.- En el evento que la Corporación optare por el cumplimiento forzado el saldo insoluto del precio se entenderá de plazo vencido y en consecuencia, será exigible en su totalidad.- En este caso, el saldo moroso debidamente reajustado, deventerá un interés sustitutivo del dieciocho por ciento anual, porcentaje que se calculará desde el mes que antecede al de la constitución en mora y hasta el mes precedente al del pago efectivo.- En este mismo caso, la Corporación tendrá derecho a exigir, a manera de indemnización de perjuicios, el equivalente al veinte por ciento del saldo adeudado, debidamente reajustado según el modo indicado en la cláusula sexta.- En el evento que la Corporación optare por la resolución del contrato, éste tendrá derecho a exigir al comprador como indemnización con-



- vencional de perjuicios, el equivalente al veinte por ciento
 del total del precio estipulado en la cláusula sexta reajusta-
 do según el aumento experimentado por el Índice de Precios al
 Consumidor entre la fecha de suscripción del presente contrato
 y la fecha de la resolución, pudiendo para estos efectos impu-
 tar a la indemnización las sumas que se hubieren percibido en
 el pago del precio de la compraventa.- OCTAVO.- Si optando la
 Corporación por la resolución del contrato hubiere lugar a pres-
 taciones mutuas, las partes acuerdan que todas las plantaciones
 y mejoras efectuadas por el comprador y que existieren al momen-
 to de la resolución se evaluarán de acuerdo a los costos de fo-
 restación que la Corporación hubiere fijado para la temporada
 en que éstas se efectuaron, en conformidad a lo establecido en
 el Decreto Ley número setecientos uno y en el Decreto Supremo
 número novecientos cincuenta y ocho de mil novecientos setenta
 y cinco y se pagarán reajustadas en la forma y condiciones que
 establecen dichas disposiciones legales, descontándose las su-
 mas que se hayan girado por concepto de bonificaciones, en re-
 lación a la referida plantación o mejora, las que se reajuste-
 rán en la forma señalada precedentemente.- Respecto de las me-
 joras no comprendidas en los costos de forestación, se estará
 a lo dispuesto en el Código Civil.- NOVENO.- En garantía
 el fiel cumplimiento de las obligaciones del presente contrato,
 especialmente de lo adeudado, reajustes, intereses, penas y cos-
 tas en su caso, el deudor viene en constituir primera hipoteca
 y prohibición de gravar y enajenar, en favor de la Corporación
 Nacional Forestal, sobre el inmueble que adquiera por este ins-
 trumento.- DECIMO.- La venta se hace como cuerpo cierto, en
 el estado que se encuentra actualmente el predio vendido, que
 es conocido por ambas partes, con sus derechos, usos, costumbres

y servidumbres, activas y pasivas, libre de todo gravamen, salvo el constituido en favor de la Corporación Nacional Forestal para garantizar el pago del saldo de precio.- DECIMO-PRIMERO.-La entrega material del predio, se efectuará en la fecha que fijen de común acuerdo el comprador y el Director Ejecutivo de Conaf.- DECIMO-SEGUNDO.- Todos los impuestos y gastos que demande la presente escritura, serán de cargo total y exclusivo del comprador.- DECIMO-TERCERO.- Las partes señalen su domicilio en la ciudad de Santiago, para todos los efectos de este contrato.- DECIMO-CUARTO.- Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura para requerir al Conservador de Bienes Raíces respectivo las inscripciones y anotaciones que sean necesarias.- SE DEJA CONSTANCIA DE LA SIGUIENTE ACTA DE REMATE: "Servigro Limitada.- Acta de Remate de Predios de la Corporación Nacional Forestal.- En Santiago, Avenida Bulnes ciento cuarenta, noveno piso con fecha catorce de Marzo de mil novecientos setenta y nueve, a las dieciséis horas, Servigro Limitada procedió a efectuar el remate de los siguientes predios por cuenta de la Corporación Nacional Forestal.- Nombre del predio: Puerto Oscuro. Comuna: Mincha.- Rol: doscientos diecinueve raya uno.- Superficie: once mil setecientos dieciocho hectáreas.- Mínimo postura: tres millones doscientos veinte mil pesos.- Nombre del predio: Totoral.- Comuna: Mincha.- Rol: doscientos diecinueve raya dos.- Superficie: seis mil ciento treinta y dos hectáreas.- Mínimo postura: un millón cuatrocientos cincuenta y dos mil ochocientos pesos.- Nombre del predio: Las Palmas.- Comuna: Quilpué.- Rol: tres mil cuatrocientos cincuenta y siete raya once.- Superficie: ocho mil trescientos sesenta y tres coma nueve hectáreas. Mínimo postura: diecisiete millones doscientos cincuenta mil pesos.- Nombre del pre-



4-

sal-
tal
P R I-
fe-
je-
pues-
argo
O.-
era
=
a pe-
ns-
TAN-
cte
En
echa
die-
ate
al
.-
sete-
dos-
na:
eis
lón
e del
cien-
cien-
eci-
pre-

dió:- San Germán.- Comuna: Toltén.- Rol: doscientos treinta y dos raya catorce raya quince.- Superficie: cuatro mil trescientas sesenta coma dos hectáreas.- Mínimo postura: diez millones ochenta y nueve mil quinientos pesos.- Nombre del predio: Caupolicén.- Comuna: Toltén.- Rol: doscientos veinticinco raya nueve. Superficie: quinientas sesenta hectáreas.- Mínimo postura: Un millón quinientos cuarenta seis mil doscientos pesos.- Nombre del predio:- Los Llauques.- Comuna: Vilcún.- Rol: trescientos ocho raya uno.- Superficie: tres mil cuatrocientos noventa y una coma seis hectáreas.- Mínimo postura: diez millones doscientos sesenta mil ochocientos veinte pesos.- Nombre del predio: El Menzano.- Comuna: Cunco.- Rol: doscientos noventa y cinco raya seis, trescientos dos raya quince, trescientos cinco raya setenta y dos.- Superficie: seis mil trescientos noventa y nueve coma nueve hectáreas.- Mínimo postura: dos millones cuatrocientos cuatrocientos cuarenta y seis mil novecientos ochenta pesos.- Predio: Puerto Oscuro.- Deslindes Generales: Norte: con fundo Total y con propiedad de la Comunidad Canela Baja; Sur: En una parte con la Comunidad Canela Baja y en otra parte con terreno de la Comunidad Angostura.- Oriente: Con propiedad de la Comunidad Canela Baja y con el Estero Canela Baja que los separe de las Comunidades Canela Baja y Yerba Loca; Poniente: En una parte, con la quebrada Los Tomes que lo separe de los terrenos de la Comunidad Angostura y en otra parte con la quebrada Panamericana que los separe del sector excluido.- Inscripción: El predio Puerto Oscuro se encuentra inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de Illapel a fojas trescientos veintiseis número ciento ochenta y siete de mil novecientos setenta y ocho.- Predio Total.- Deslindes Generales.- Norte: Con fundo Las Palmas; Sur: con Hacienda Puerto Oscuro; Oriente: con Comunidad de Canela Baja, separe-

do por estero La Canela; Poniente: Con Carretera Panamericana, que lo separa de la exclusión.- Inscripción.- El predio Totoral se encuentra inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de Illapel a fojas cuarenta y nueve vuelta número cuarenta de mil novecientos setenta y ocho.- Predio Las Palmas.- Deslindes Generales: Norte: Hacienda El Pequén, Hija de Quilpué, estero de Marga - Marga de por medio, entre los cuales está el de Las Rozas y Hacienda Viña del Mar; Sur: Con terrenos de la Municipalidad de Valparaíso; Oriente: Lo Orozco, Lo Vásquez, Los Quillayes, El Pequén; Poniente, Hacienda de Viña del Mar; Las Cenizas y Peñuelas.- Inscripción: El predio Las Palmas se encuentra inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de Quilpué, a fojas ochocientos seis número mil sesenta y siete de mil novecientos setenta y siete.- Predio San Germán.- Deslindes Generales.- Hija de la Número Uno: Norte: Río Licancuyín; Sur: Hija de número cinco rematada por Germán Westermeyer separado por faja Oriente - Poniente de dos mil seiscientos metros.- Oriente: Hija de número dos rematada por Germán Westermeyer separado por faja Norte - Sur de mil ochocientos cuarenta metros; Poniente: Lote número seis de la Sucesión Valdivia separada por faja Norte - Sur magnético de dos mil ciento cuarenta y tres metros.- HIJUELA NUMERO DOS: Norte: Río Licancuyín; Sur: Hija de número ocho, rematada por don Germán Westermeyer, separada por faja Oriente - Poniente magnético de mil cuatrocientos treinta metros; Oriente: Faja Huefel en una extensión de dos mil seiscientos metros que lo separa de la concesión Nueva Estruria; Poniente: Hijuelas números uno, cinco rematadas por don Germán Westermeyer, por faja Norte - Sur de tres mil seiscientos cincuenta metros.- HIJUELA NUMERO CINCO: Norte: Hija de número Uno, rematada por don Germán Westermeyer, por faja Oriente - Poniente magnético de dos mil

sei
San
sei
dor
vec
ren
mil
Lot
rie
tro
tic
ter
mil
te:
faj
tro
en
tos
vec
les
con
Que
Ven
tan
Ped
cua
Rio
tres
Miel
con



5-

seiscientos metros; Sur: Hijacla número siete rematada por don Samuel Ortiz, por faja Oriente - Poniente magnético de dos mil seiscientos metros; Oriente: Hijacla número dos, rematada por don Germán Westermeyer, por faja Norte- Sur magnético de mil novecientos veinticinco metros; Poniente: Hijacla número cuatro, rematada por don F. Picasso, por faja Norte- Sur magnético de mil novecientos veinticinco metros.- HIJUELA NUMERO OCHO: Norte, Lote número dos rematado por Germán Westermeyer, por línea Oriente - Poniente magnético de mil cuatrocientos veinticinco metros; Sur: Terrenos fiscales por faja Oriente - Poniente magnético de mil cien metros; Oriente: Faja Huefel que la separa de terreno de la concesión Nueva Etruria, en una extensión de dos mil doscientos sesenta y cinco metros y río Licancuyín; Poniente: Terrenos fiscales y Lote número siete de don Samuel Ortiz, por faja Norte- Sur magnético de tres mil setecientos cincuenta metros.- Inscripción.- El predio San Germán se encuentra inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de Pitrufquén a fojas doscientos noventa vuelta número trescientos cincuenta y dos de mil novecientos setenta y ocho.- Predio Caupolicán.- Deslindes Generales.- Lote A.: Norte: En una extensión de mil trescientos metros con fundo Machitún de don Carlos Larrain Claro; Sur: Con río Queule; Oriente: En una extensión de cien metros, con lotes de Ventura Blanco Vial, hoy de los vendedores; Poniente: en una extensión de tres mil treinta metros con fundo Los Mapuches de don Pedro Torres.- Lote B.: Norte: En una extensión de cuatrocientos cuarenta metros con fundo Machitún de don Carlos Larrain; Sur, Río Queule en toda su extensión; Oriente: En una extensión de tres mil cuatrocientos veinticinco metros con Hijacla de Maine Micholles; Poniente: En una extensión de tres mil cien metros con Hijacla de Caupolicán Letelier, hoy de los vendedores, o sea,

con el Lote A., precedente.- Inscripción: El predio Caupolicán se encuentra inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de Pitrufquén a fojas cincuenta y ocho vuelta número setenta y seis de mil novecientos setenta y ocho.- Predio Los Lleuques.- Deslindes Generales: Norte: Fundo María Ema, Las Mercedes, La Selva, Marsella, La Araucanía, Cahín y Riadí Limitada; Sur: en parte con fundo Santa Elvira, Santa Olga, San Teófilo, Santa Rosa, El Manzano y Bellavista; Oriente, Reserva Forestal Fiscal de la Cordillera de Los Andes, fuera de vuelo y en pequeño sector con predio Santa Elvira y fundo La Selva; Poniente, En parte con fundo Marsella, fundo Santa Ana, Santa Luisa, San Manuel y Santa Elvira.- Inscripción: El predio Los Lleuques se encuentra inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de Temuco a fojas ciento veintisiete vuelta número doscientos tres de mil novecientos setenta y ocho.- Predio El Manzano.- Deslindes Generales: Norte, En parte con Fundo Los Lleuques y con Hijaleta Santa Elvira de José Basaure; Sur: En parte con Fundo El Manzano de Mario García; con Fundo Santa Elba de Félix Melo, estero El Saldo de por medio, con Fundo San Ramón de José Basaure y otro y con Fundo Santa Ema de la Sucesión Astete; Oriente: con la Cordillera de Los Andes; Poniente: En parte con Fundo San Sebastián de Raúl Vergara, con Fundo Santa Elba, ambos Estero El Saldo por medio, con Fundo San Ramón de J. Basaure y otro, con Fundo Los Lirios de la Comunidad Bagaro y con Fundo Santa Rosa de Bichora.- Inscripción.- El predio El Manzano se encuentra inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de Temuco a fojas tres mil cuatrocientos tres vuelta número dos mil seiscientos cuatro de mil novecientos setenta y siete.- Se inicia el remate, actuando como Martillero don Manuel Labbé Franco, en presencia del funcionario de Conaf señor Armando Gutiérrez y del Notario Público señor Luis Azócar Álvarez, que



6-

actúa como Ministro de Fés.- Por instrucciones de Conaf se ha retirado de este remate el predio Los Lleuques de la Comuna de Vilcún.- Antes de iniciar el remate públicamente se aclara que el descuento del veinte por ciento del pago al contado, a que se refiere el punto Sexto de Las Bases, no es extensivo a la cuota al contado, solamente es aplicable al saldo de precio.- En primer lugar se procede a la subasta del predio Puerto Oscuro, de la Comuna de Mincha, anteriormente identificado.- Este predio fué adjudicado al mejor postor señor José Antonio Cortés Araya, cédula de identidad número tres millones novecientos noventa mil setecientos cuatro raya seis del Gabinete de Los Andes en la suma de diez millones seiscientos mil pesos.- Paga cuota al contado Vale Vista Banco del Estado de Chile por trescientos veintidos mil pesos y letra de cambio setecientos treinta y ocho mil pesos, al ocho de Mayo de mil novecientos setenta y nueve.- En segundo lugar se procede a la subasta del Predio Totoral de Mincha, anteriormente identificado, al mejor postor después de varias pujas en la suma de cuatro millones cien mil pesos señor José Anable Toro Robles, cédula de identidad número cincuenta y cinco mil ochocientos veintiocho del Gabinete de Ovalle o para la persona que en definitiva decida suscribir la escritura de compraventa.- Paga cuota contado cinco cincuenta mil pesos.- Vale Vista Banco del Estado, letra doscientos sesenta y cuatro mil setecientos veinte pesos al ocho de Mayo de mil novecientos setenta y nueve.- En tercer lugar se procedió a la subasta del predio La Palma de Quilpué anteriormente identificado.- Este predio fué adjudicado al mejor postor señor Jaime Santa Cruz López, en representación de la Compañía de Gas Lipigas Limitada, cédula de identidad número dos millones trescientos once mil cuatrocientos noventa y ocho de Santiago en la suma de treinta millones

doscientos mil pesos.- Paga cuota al contado Vale Vista, Boleta de Garantía un millón setecientos veinticinco mil pesos Banco de Chile, y una letra de cambio por un millón doscientos noventa y cinco mil pesos al ocho de Mayo de mil novecientos setenta y nueve.- En cuarto lugar se procede a la subasta del predio San Germán de Toltén anteriormente identificado.- Este predio fué adjudicado al mejor postor señor Alejandro Quezada Bouey, cédula de identidad número tres millones novecientos sesenta y seis mil cincuenta y nueve de Santiago en representación de Quezada y Compañía Limitada, en la suma de doce millones doscientos mil pesos.- Paga cuota al contado Vale Vista Banco de Chile por la suma de un millón ocho mil novecientos cincuenta pesos, y una letra de cambio al ocho de Mayo de mil novecientos setenta y nueve por doscientos once mil cincuenta pesos.- En quinto lugar se procede a la subasta del predio Caupolicán de la Comuna de Toltén anteriormente identificado.- Este predio fué adjudicado al mejor postor señor Luis Alberto Gordon Guevara, cédula de identidad número seiscientos siete mil cuatrocientos noventa y tres de Santiago en la suma de dos millones ochocientos mil pesos.- Paga cuota contado Vale Vista ciento cincuenta y cuatro mil seiscientos veinte pesos Banco Crédito e Inversiones, y una letra de cambio por la suma de ciento veinticinco mil trescientos ochenta pesos al ocho de Mayo de mil novecientos setenta y nueve.- En sexto lugar se procede a la subasta del predio El Manzano de la Comuna de Cunco y Vilecún anteriormente identificado.- Este predio fué adjudicado al mejor postor señor Heriberto Martínez Lagos en representación de Sociedad Forestal y Ganadera Los Lleuques Limitada, cédula de identidad número cuatro millones setecientos noventa y tres de Cunco en la suma de dos millones quinientos mil pesos.- Paga la totalidad cuota contado con



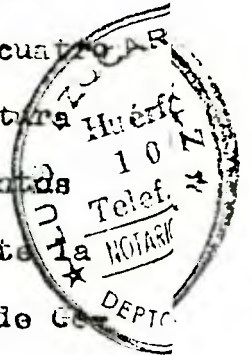
7-

Vale Vista número dieciséis mil ochocientos ochenta y siete de Banco Osorno, por la suma de doscientos cuarenta y cuatro mil seiscientos noventa y ocho pesos y che que Banco Osorno de Temuco por la suma de cinco mil trescientos dos pesos.- Los compradores firman las bases generales y especiales del remate por ellos conocidas.- Se hacen entrega de todas las garantías que no tuvieron adjudicación en remate.- Se procede a la entrega a Conaf de las bases generales y especiales, suscritas por los adjudicatarios con sus respectivos Vales Vistas o Depósitos a la Vista que garantiza la parte de la cuota al contado.- Se puso término al remate siendo las diecisiete horas quince minutos.- Firmado: José Antonio Cortés Araya, José Anable Toro Nobles, Jaime Santa Cruz López, por Compañía de Gas Lipigas S.A.; Alejandro Quezada Boyer por Quezada y Compañía Limitada; Luis Alberto Gordon Guevara, Heriberto Martínez Lagos por Sociedad Forestal y Ganadera Los Hueques Limitada; Armando Gutiérrez por Conaf. "firma ilegible de Serviagro Limitada; Manuel Labbé Franco, Martillero.- Luis Azócar Álvarez, Notario".- Conforme.- LA PERSONERIA de los señores Pablo Tobías Pereira Olivares y Pedro Cervajal Flores consta de la escritura pública de formación de la sociedad Pereira, Cortés, Brito y Compañía de fecha cinco de Abril de mil novecientos setenta y nueve otorgada ante el Notario de Ovalle don Manuel Antonio Cortés Barrientos, Suplente del titular don Enrique Gaete Caldera y que en el artículo transitorio dispone que para los efectos de la compra del fundo Puerto Oscuro deberán comparecer el Presidente del Directorio don Pablo Tobías Pereira Olivares y el Secretario del mismo, don Pedro Cervajal Flores, con las facultades suficientes para el buen desempeño de su mandato.- Conforme.- LA PERSONERIA de don Jaime Contesse González, en su calidad de Director Ejecutivo Subrogan-

te y Gerente Técnico de la Corporación Nacional Forestal consta de la cláusula trigésimo sexta del Reglamento Orgánico de la Corporación Nacional Forestal, modificado por Acuerdo número seis de veinticinco de Mayo de mil novecientos setenta y cuatro inserto al final del citado instrumento, reducido a escritura pública con fecha veintinueve de Diciembre de mil novecientos setenta y ocho ante el Notario que autoriza.- Por su parte designación de don Jaime Contesse González en su calidad de Gerente Técnico de la Corporación Nacional Forestal consta de la Resolución número ciento treinta y cuatro de trece de Marzo de mil novecientos setenta y ocho, del Director Ejecutivo de la misma Corporación y que no se insertan por ser conocidas de las partes y a petición expresa de ellas.- Conforme.-

CONTRIBUCIONES.-
El pago de las Contribuciones a los Bienes Raíces se acredita con el siguiente boletín: "Servicio de Impuestos Internos.- Servicio de Tesorerías.- Propietario: Corporación Nacional Forestal. Dirección Hacienda Puerto Oscuro.- Comuna: Mincha.- Número de Rol: doscientos diecinueve raya uno.- Avalúo: ochocientos un mil ochocientos sesenta pesos.- Contribución: mil dos pesos treinta y tres centavos.- Período: Primera cuota mil novecientos setenta y nueve.- Hay firma y timbre de Caja".- Conforme.-

PAVIMENTACION:
El certificado de Pavimentación es del tenor siguiente: "Dirección de Pavimentación Urbana.- El Director de Pavimentación Urbana certifica que el inmueble ubicado en la Comuna de Mincha. Rol número doscientos diecinueve raya uno.- Población: Puerto Oscuro, No está afecto por ahora al pago de Pavimentación.- Hay firma y timbre".- Conforme.- En comprobante firman previa lectura. Fueron testigos doña Clara Alicia Hermosilla Cáceres y doña Susana Rivera Quezada.- Los impuestos que afectan a la presente escritura se pagarán en Tesorería según boletín que se copia al



722

EN LO PRINCIPAL: Solicita modificación de compraventa de fundo PUERTO OSCURO en la IV Región .-

PRIMER OTROSI: Se suspenda cobro de cuota de saldo de precio que señala.-

SEGUNDO OTROSI: Sirvase UD. tener presente la designación de apoderado que señalo.

TERCER OTROSI: Acompaño documentos.

SR. DIRECTOR EJECUTIVO.-
CORPORACION NACIONAL FORESTAL .-

Pablo Tobias Pereira Olivares, asistido por mi abogado Sr Hector Enrique Piñeiro Cuevas, ambos domiciliados para estos efectos en esta ciudad, calle San Antonio 378, Of. 1005 y en representación de la Sociedad PEREIRA, CORTES, BRITO, Y CIA. (sociedad campesina), según más adelante lo acredito, a Ud. digo:

Por Acuerdo de Consejo Nº 1173 de fecha 25 de Abril de 1972 la Corporación de la Reforma Agraria expropió el Fundo Puerto Oscuro de la Provincia de Coquimbo, Departamento de Illapel, hoy Comuna de Mincha, Provincia de Choapa en la Cuarta Región, el cual fue inscrito a su dominio en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Illapel a fs.392 Nº 513 el año 1974.

Por acuerdo de Consejo Nº 898 de 8 de Julio de 1977 de la Corporación de la Reforma Agraria y conforme a lo señalado en la escritura pública de 14 de Febrero de 1978 otorgada ante el Notario de Santiago don Luis Azócar Alvarez, enajenó el Fundo Puerto Oscuro a la Corporación Nacional Forestal, desconociendo a los campesinos trabajadores del predio, toda opción a adquirirlo conforme al proceso de Reforma Agraria para el cual había sido expropiado.

El precio de venta de esta enajenación correspondió a la suma de \$213.244 equivalente a 442 Unidades de Fomento que CONAF se comprometió a pagar en el plazo de un año con más el reajuste que experimentara el I.P.C. en dicho período, sin intereses .

Trece meses después con fecha 14 de Marzo de 1979 CONAF sacó a remate el predio fijando como mínimo para la subasta la suma de \$3.220.000 equivalente a 5.028 Unidades de Fomento.

Los campesinos que trabajan en dichos predios y que tenían como única actividad posible las labores de ganadería que desarrollaban en ellos, formaron una Sociedad de Responsabilidad Limitada con la cual poder optar a la compra del bien raíz, la Sociedad Pereira, Cortés, Brito y Cía.

En el remate de fecha 14 de Marzo de 1979 con la inexperiencia de su limitada formación cultural y en la desesperación de verse privados de las tierras en las cuales han nacido, han trabajado y en que viven con sus humildes familias, los campesinos postularon hasta por la suma de \$10.600.000 equivalente a 16.554 Unidades de Fomento en que el predio les fue adjudicado.



Se trataba de un grupo social campesino formado por 86 familias que en la sana intención de establecer un dominio sobre las tierras en que habían sustentado su existencia, y en que estimaban asegurar sus condiciones de vida futura confiados en un desarrollo armónico de economía, justo en la distribución de las riquezas, respetuoso de el esfuerzo del trabajo y equitativo en el orden social.

Consecuente con el predicamento con que adquirieron el predio llegaron a pagar cinco de las diez cuotas anuales convenidas para el pago del predio, esto es, la cantidad de 11.237 Unidades de Fomento, que cubrían parte del precio e intereses pactados.

Desde otro punto de vista es posible afirmar que los campesinos pagaron hasta esa fecha, año 1984, 25,42 veces lo que el predio había costado a CONAF. (11.237 : 442 = 25,42)

Como lo ha podido apreciar CONAF y el servicio de asistencia de la Municipalidad de Mincha, el pago de estas cinco primeras cuotas del precio, no se había hecho con utilidades producidas en la explotación del predio sino con todo tipo de recursos y economías de las 86 familias, al extremo de privarse, de comida, vestuario y educación, vivienda y salubridad, y de casi haber terminado con sus pequeños rebaños de cabras.

Enfrentados a la imposibilidad de pagar las restantes cuotas en el año 1985 por problemas de sequía y agotamiento de los recursos personales la Sociedad campesina inició conversaciones de renegociación de la deuda con CONAF para lo cual buscó asesoría profesional solicitando mis servicios de Abogado y los del Ingeniero Agrónomo Don Gastón Escala Gazmuri.

El informe económico financiero evacuado por el Ingeniero Sr Escala pudo dejar establecido que el predio con las limitaciones naturales propias y la falta de crédito campesino por la hipoteca que le afectaba en favor de CONAF no podía permitir a éstos, a esa fecha, mas que un ingreso de \$ 1.440.118 al año, estos es ,587 Unidades de Fomento.

El mismo informe estableció que el predio, al año 1984 no tenía un valor comercial superior a \$ 17.000.000. y su valor de liquidación podía corresponder tan solo a la suma de \$ 14.000.000. equivalentes a 5.707. Unidades de Fomento.

En consecuencia la cantidad de dinero pagado por los campesinos, en 5 años, había cubierto un 196% de su posible valor de venta y restaba aún por pagar una cantidad de \$34.275.314, esto es, un 245% mas de su valor.

Tratando de dar formalidad adecuada a las conversaciones de renegociación, la Sociedad con fecha 10 de Mayo de 1985 presentó formal petición de resciliación parcial del contrato de compraventa a CONAF, para que se rebajara el precio de compraventa convenido y se tuviera por pagado con los valores ya pagados a la vendedora.

Se acompañó a dicha presentación un informe económico financiero del predio que determinaba su valor actual, a esa fecha, de tasación en la suma de \$17.000.000 y como valor de liquidación la cantidad de \$14.000.000 suscrito por el Ingeniero Gastón Escala Gazmuri.

La presentación formulaba además un análisis comparativo al tratamiento dado a la venta de tierras efectuadas a sectores campesinos, expropiadas por CORA y adjudicadas por ésta en un simil muy estrecho a lo ocurrido respecto del Fundo Puerto Oscuro estableciéndose desventajas de enorme desproporción.

En relación a otras formas de análisis, se hizo además un análisis comparativo del sistema de pago y condonaciones efectuado a los sectores campesinos beneficiarios del sistema de Reforma Agraria estableciéndose que, en un mismo sistema de tratamiento de la deuda, los campesinos de Puerto Oscuro, a esa época, habrían pagado la totalidad del precio y debería hacerse devolución de valores pagados en exceso por la suma de UF.162,60 sin necesidad de recurrir a saldos para pagar a plazo.

Varios otros argumentos comparativos entre el valor real comercial del predio y los valores pagados por la comunidad campesina demostraban la aberrante desproporcionalidad que se había producido en la aplicación de un contrato que la autoridad había estimado equitativo en el resguardo del interés de CONAF para asegurar la recuperación a ésta del precio real del fundo a la época de su entero pago, con mas los reajustes e intereses del capital adeudado, pero que en definitiva ,a esa época, establecía como obligación de la compradora el pago de \$61.840.506 por un fundo que no valía más de \$17.000.000 en su más alta tasación.

Se recurrió, además, a hacer presentaciones a la Presidencia de la República y a la Junta de Gobierno acompañando todos los antecedentes señalados .

No obstante la justicia de los argumentos señalados por la sociedad campesina , ésta hubo de renegociar la deuda conforme a lo establecido en la escritura otorgada con CONAF ante el Notario Público de Santiago Don Ruben Galecio Gomez con fecha 3 de Noviembre de 1986, ya que de otra manera, se arriesgaba a colocarse en mora y en condiciones de ser ejecutada , a perder el predio, la totalidad de los valores ya pagados y ciertamente obligada a pagar el saldo de precio que no hubiese podido solventarse con el remate del predio y que se estimó, a ese entonces, en la suma aproximada de \$20.000.000.

Habrà que reconocerse que a tal fecha la sociedad adeudaba a CONAF un capital correspondiente a 5 cuotas por vencer de U.F. 1.489,93 ,esto es, U.F. 7.449,65 mas los correspondientes intereses devengados conforme a la tasa de un 8% anual establecida .

Conforme a lo señalado en la clausula sexta del contrato de renegociación la sociedad campesina hubo de convenir en que el monto de la deuda por concepto de capital e intereses, a esa fecha, fuera establecido en la cantidad de U.F. 5.927,9 a pagarse con más el 2 % de

interes anual, no acumulativo, calculado a partir del 15 de Octubre de 1986 en 10 cuotas anuales, iguales y sucesivas de U.F. 659,94 cada una, incluido el citado interés, con vencimiento los días 15 de Octubre de los años 1987 a 1996.

Como es de observar, sin perjuicio de que la sociedad campesina había ya pagado a CONAF la cantidad de U.F. 11.237 hubo de convenir en renegociar y aceptar una nueva deuda por la cantidad de U.F. 5.927. no obstante que la tasación del predio que CONAF había efectuado para sacarlo a Remate, habrá de recordarse era de U.F. 5.028 .

Cabe señalar igualmente , como se ha expuesto anteriormente, que el predio había sido tasado , a esa fecha de renegociación, por el Ingeniero Tasador Sr Escala en la cantidad de U.F. 5.707.

La renegociación en esos términos, no obstante no satisfacer y por el contrario ser contraria a los intereses de la sociedad campesina hubo de ser aceptada por el riesgo que implicaba negarse a renegociar.

Haciendo un nuevo esfuerzo los campesinos dieron cumplimiento al pago de tres cuotas comprometidas conforme a esta última renegociación ascendentes en un total de U.F. 1.979,82. En consecuencia han hecho un pago efectivo total por el predio a CONAF , hasta esta fecha, de U.F. 13.216.

Correspondería pagar una cuarta cuota el día 15 de Octubre de 1990 por la suma de U.F. 659,94.

El saldo , aún no devengado, asciende a la suma de U.F. 4.620.

Cabe manifestar que la sociedad campesina ha sido afectada en su actividad agrícola gravemente por la sequía que ha afligido a la IV Región en términos que son de público conocimiento y en esta oportunidad no podrá pagar la próxima cuota por vencer, por no contar con recursos económicos propios de la sociedad, ni de cada uno de sus socios como particulares .

Estima mi representada que un organismo dependiente del Estado como CONAF tiene el legítimo derecho y además la obligación de cautelar los intereses del fisco, en la recuperación de valores reales de negociación, pero de ninguna manera puede estimarse equitativo un enriquecimiento más allá de dichos valores.

Continuar cobrando CONAF la negociación en referencia a la sociedad campesina significa que su pretensión es que se le pague finalmente la cantidad total de U.F. 17.836 que en relación al precio comercial de tasación del predio correspondiente a U.F. 5.707. representa una desproporción de un 212% de sobreprecio, que implican un enriquecimiento sin causa.

Pretender exigir hasta sus últimas consecuencias el cumplimiento de la compraventa no obstante la desproporción producida no puede tener por objeto la recuperación en justicia de los valores adeudados, sino una aplicación obcecada de las normas positivas que establecidas para asegurar la justa recuperación de ellos, desequilibradamente se traducen en un perjuicio aberrante de la parte compradora.

El interés de Estado en búsqueda del bien común, no puede desentender el interés del individuo que integra la comunidad cuyo bien común se pretende cautelar. Es la premisa fundamental de la Política de Gobierno.

Nada justifica la mutación de dicho principio y si la norma temporal o contractual se contraponen a ello, es ésta la que debe modificarse en búsqueda de la justicia.

La sociedad campesina compradora ha pagado por el predio, hasta esta fecha, la cantidad de U.F. 13.216. no obstante que su valor no es superior a U.F. 5.707.

Dadas tales circunstancias, estima mi representada que se encuentra en juego un problema de justicia en las relaciones de una empresa jurídica del Estado con un vasto sector campesino, que sin pedir regalías, tan solo pide la aplicación de las normas contractuales convenidas dando cumplimiento a la equidad, para que entregando a la vendedora los valores reales de la cosa enajenada se evite, así mismo, a la compradora un pago inicuo sin causa de equidad justificada.

En efecto, sustentando como criterio ordinario de equidad y justicia entre las partes la recuperación por parte de la vendedora del valor actualizado del predio en el más alto avalúo comercial debemos aceptar que CONAF tendría derecho a que se le hubiera devuelto la suma de U.F. 6.390,15 y que así mismo, se le hubiese pagado los intereses pactados de un 2% anual respecto de ese capital, por el periodo de 11 años, esto es, U.F. 843,18. sumando un total de U.F. 7.233,33.-

En tales términos, la parte compradora se allanaría de inmediato a dichos pagos toda vez que hasta esta fecha ha pagado U.F. 13.216 excediendo en U.F. 5.982,67 la cifra antes calculada y renunciando a dicho saldo .-

Podemos afirmar en consecuencia que asisten a la Sociedad Pereira, Cortés, Brito y Cía, todas las razones de justicia argumentadas y que cabe esperar de la autoridad la aceptación de la petición que formulamos en ese sentido para restablecer los principios de la justicia conmutativa y también social modificando el contrato y dando por cancelado el precio total con los valores ya pagados.

El problema que afecta a la comunidad campesina que integra la Sociedad Pereira, Cortés, Brito y Cía. es un problema de carácter socio económico, reconocido por la Gobernación de Illapel y la Intendencia de la IV Región, quienes han manifestado su apoyo e interés a la solución del problema reconociendo la justicia de los fundamentos expresados por los campesinos.

El informe social emitido por la Asistente Social de la I. Municipalidad de Mincha en Canela Baja, es categórico al acreditar las condiciones de extrema pobreza en que se debaten los campesinos que reclaman la consideración del gobierno respecto del problema planteado, habida consideración además de su imposibilidad de continuar pagando y de la catástrofe económica en que los ha contrefido más aún la enorme sequia que les afecta.

POR TANTO,

Atendido los argumentos señalados y los fundamentos de equidad en que se sustentan

Al SEÑOR DIRECTOR EJECUTIVO : Solicito se sirva tomar conocimiento de la presente solicitud y en definitiva se acoja la petición de modificación parcial del contrato de compraventa celebrado con mi representada Sociedad PEREIRA, CORTES, BRITO y CIA, señalando como precio total y final de la negociación la suma ya pagada por la compradora, declarando cancelado el precio y disponiendo el alzamiento de las hipotecas y gravámenes impuestos al dominio del predio.

PRIMER OTROSI :Atendido el mérito de la petición formulada en lo principal, ruego a Ud. se sirva disponer la suspensión de cobranza de la cuota del saldo de precio a devengarse con fecha 15 de Octubre en curso, mientras se resuelva la referida petición.

SEGUNDO OTROSI: Sirvase Ud. tener presente que confiero poder al Abogado Don Hector Enrique Piñeiro Cuevas para gestionar y formular todas las presentaciones necesarias al curso de la petición formulada

TERCER OTROSI: Sirvase Ud. tener presente la siguiente documentación que adjunto :

ANEXO 1.- Poder conferido por la Sociedad PEREIRA, CORTES, BRITO Y CIA. a don Pablo Tobías Pereira Olivares.

ANEXO 2.- Copia de escritura de compraventa CONAF a SOCIEDAD PEREIRA, CORTES, BRITO, Y CIA.

ANEXO 3.- Copia de la escritura de modificación de la escritura anterior sobre renegociación del saldo de precio.-

ANEXO 4.- Desarrollo de cálculos para la petición formulada.

ANEXO 5.- Tasación Agrícola del Fundo Puerto Oscuro efectuada por el Ingeniero Agrónomo don Gastón Escala Gazmuri.



4/90/90

REPETERIO No.5

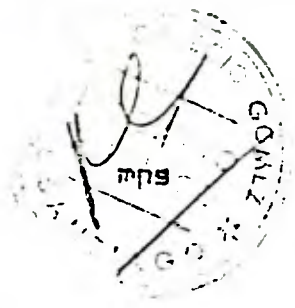
MODIFICACION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA

CORPORACION NACIONAL FORESTAL

/

SOCIEDAD PEREIRA, CURTES, BRITO Y COMPAÑIA.

En Santiago, República de Chile, el día tres de Noviembre de mil novecientos ochenta y seis, ante mí, RUBEN SALCEDO SOTO, Abogado, Notario Público de este Departamento, Titular de la Primera Notaría de Santiago, Moneda mil trescientos cincuenta y seis, cédula de identidad número un millón cuatrocientos veintiséis mil ciento treinta y uno raya uno de Santiago, comparecen: por una parte, don IVAN CASTRO POBLETE, chileno, casado, ingeniero comercial, cédula de identidad número cinco millones setecientos noventa mil ciento treinta del Gabinete de Santiago, en representación de la Corporación Nacional Forestal, según se acreditará, ambos domiciliados en Avenida Bulnes número novecientos ochenta y cinco, departamento quinientos uno; y por la otra parte, don PABLO TOBIAS PEREIRA OLIVARES, chileno, casado, agricultor, domiciliado en Illapel, Canela Baja, y de caso en ésta, con cédula de identidad número quinientos treinta y tres mil novecientos treinta y siete raya cinco de Santiago; y don PEDRO PASQUAL BARRAZAL FLORES, chileno, casado, agricultor, con domicilio en Illapel, Canela Baja y de caso en ésta, cédula de identidad número un millón ochenta mil trescientos cuarenta y siete raya cero Los Vilos, en representación de la "Sociedad Pereira, Cortés, Brito y Compañía"; mayores de edad, a quienes conozco por haberme acreditado su identidad con las cédulas mencionadas y exponen: P R I M O Según escritura pública otorgada ante el Notario de Santiago, don Luis Azócar Álvarez, con fecha veintisiete de Abril de mil novecientos setenta y nueve, -



modificada por escrituras públicas suscritas el treinta de Enero de mil novecientos ochenta ante el Notario de Santiago don Raúl Undurraga Lazo, y el doce de Febrero de mil novecientos ochenta y uno ante el Notario, también de Santiago, señor Enrique Mira Gazmuri, la Sociedad Pereira, Cortés, Brito y Compañía, adquirió de la Corporación Nacional Forestal, el precio rústico denominado "QUINTA FORESTAL", ubicado en la Provincia de Coquimbo, Departamento de Illapel, Comuna de Lincha, actual Provincia de Choapa en la Cuarta Sección, en la cantidad de diez millones seiscientos mil pesos, equivalentes a la cantidad de dieciséis mil quinientos cincuenta y cuatro coma setenta y cuatro Unidades de Fomento, estableciéndose que dicho precio sería pagado en la siguiente forma:

a) con una cuota de contado equivalente a mil seiscientos cincuenta y cinco coma setenta y siete Unidades de Fomento; y b) el saldo, equivalente a setenta y nueve mil novecientos ochenta y nueve coma noventa y tres Unidades de Fomento cada una, con vencimiento en definitiva los días catorce de Mayo de los años mil novecientos ochenta a mil novecientos ochenta y nueve. Se convino, así mismo, que dichas cantidades devengarían un ocho por ciento de interés anual, acumulativo, a computarse desde el catorce de Marzo de mil novecientos ochenta y nueve. El interés se calcularía sobre el valor de cada cuota reajustada y se pagaría conjuntamente con ella a su vencimiento.

DE ACUERDO A lo estipulado en la cláusula sexta del referido contrato, la compradora Sociedad Pereira, Cortés, Brito y Compañía, ha pagado hasta ahora, en entera satisfacción de la vendedora, además de la cuota al contado, las cinco primeras cuotas del saldo pendiente a plazo, adelantando en consecuencia las cuotas que vencían o vencían los años -

mil novecientos ochenta y cinco, mil novecientos ochenta y seis, mil novecientos ochenta y siete, mil novecientos ochenta y ocho y mil novecientos ochenta y nueve.- T E R C E R O:- Encontrándose, en cuanto a pago, en la situación mencionada en la cláusula precedente, la sociedad Pereira, Cortés, Cirto y Compañía, en adelante también "la compradora" o "la deudora, indistintamente, solicitó a la Corporación Nacional Forestal, en adelante "la vendedora", la "La Corporación" o "Conaf", indistintamente, la condonación del total de la deuda pendiente en virtud de las consideraciones y fundamentos que señala en sus presentaciones de cinco de Junio y siete de Noviembre de mil novecientos ochenta y cinco. Similar petición formuló la compradora a su Excelencia el Presidente de la República. En todas estas presentaciones la deudora fue asesorada por el abogado señor Héctor Enrique Cirto Cuevas .-

C U A R T O:- En la búsqueda de una solución al problema planteado, la Corporación informó- en su oportunidad- de todos los antecedentes al señor Ministro de Agricultura, haciendo presente que los interesados habiéndose dado a través de su abogado- que haciendo un esfuerzo extraordinario sólo estarían en condiciones de pagar sus deudas si Conaf se las reliquidara únicamente con un dos por ciento de interés anual, no acumulativa, por todo el período de vigencia del respectivo contrato, y le autorizara diez nuevas cuotas anuales, para su pago, en lugar del plazo que sólo disponía para efectuar dicha cancelación. Con esta misma finalidad, el señor Ministro de Agricultura, mediante oficio número doscientos diez, de trece de Junio de mil novecientos ochenta y seis, puso a su vez- estos antecedentes en conocimiento del señor Ministro de Hacienda, quien- por oficio Ord. Número ochocientos treinta y seis raye ochocientos cincuenta y tres, de diecisiete de Setiembre pasado -determinó que la diferencia producida por la renegoc-

ciación de la deuda de este predio, sea absorbida con cargo a Conaf.- **QUINTA:** Efectuada la reliquidación de la deuda al quince de Octubre de mil novecientos ochenta y seis, en los términos señalados en la cláusula precedente, esto es, con sólo un dos por ciento anual, no acumulativo, por todo el período de vigencia del contrato, ha dado por resultado-luego de abonada a capital la diferencia del interés cobrado- un monto total de deuda pendiente equivalente al equivalente de cinco mil novecientos veintisiete con noventa y nueve Unidades de Fomento. Las partes declaran haber analizado la referida liquidación y la aprueban en todas sus partes.- **SEXTA:** Por el presente acto e instrumento los comparecientes vienen en modificar el contrato vigente entre sus representadas, aprobado por escrituras públicas de veintisiete de Abril de mil novecientos ochenta y nueve, treinta de Enero de mil novecientos ochenta y dos de febrero de mil novecientos ochenta y uno, otorgadas ante los Notarios de Santiago señores Luis Azócar Álvarez, Raúl Undurraga Lazo y Enrique Mira Gazzari, respectivamente, en el sentido de establecer que el quince de Octubre de mil novecientos ochenta y seis, la deuda que mantiene impena la Sociedad Pereira, Cortés, Brito y Compañía por la compra del predio - "QUINTA SURCO", asciende al equivalente de cinco mil novecientos veintisiete con noventa y nueve Unidades de Fomento y no a la suma que hubiere podido resultar de lo señalado en la cláusula sexta del contrato que se modifica.- **SEPTIMA:** Las partes convienen, asimismo, por el presente acto e instrumento que la mencionada deuda por el equivalente de cinco mil novecientos veintisiete con noventa y nueve Unidades de Fomento será pagada por la Sociedad Pereira, Cortés, Brito y Compañía a Conaf, con sólo el dos por ciento de interés anual, no acumulativo, calculado a partir del quince de Octubre de mil novecientos ochenta y seis,

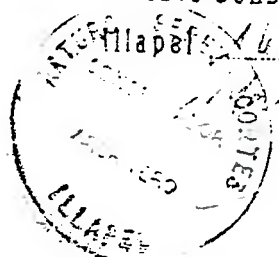
en diez cuotas anuales, iguales y sucesivas de seiscientos cincuenta y nueve con noventa y cuatro Unidades de Fomento cada una, incluido el citado interés, con vencimiento los días quince de Octubre de los años mil novecientos ochenta y siete a mil novecientos noventa y seis. El simple retardo en el pago de cualesquiera de las mencionadas cuotas o parte de alguna de ellas, con tituirá en mora al deudor, por ese sólo hecho, para todos los efectos legales sin necesidad de requerimiento judicial y facultará a la Corporación para ejercer los derechos señalados en las cláusulas séptima y octava de la citada escritura de veintiseis de Abril de mil novecientos setenta y nueve, en la forma y con los intereses ahí establecidos. D E T A M O: El compeñor podrá pagar anticipadamente una o más cuotas, en el orden de su vencimiento. En todo lo no modificado por el presente instrumento, continuará vigente el contrato original, incluida su garantía y prohibiciones. -N O V E N O: Todos los gastos, derechos e impuestos a que da origen la presente escritura, serán de cargo exclusivo de la deudora, quien deberá entregar dos copias autorizadas y debidamente inscritas, a la Corporación. La personería de don Iván Castro Bolaño consta del Decreto Supremo número trescientos veintiocho, de once de Noviembre de mil novecientos ochenta del Ministerio de Agricultura, publicado en el Diario Oficial de cuatro de Diciembre de mil novecientos ochenta y protocolizado ante don Raúl Undurraga Lasso, Notario de Santiago, con fecha cuatro de Diciembre de mil novecientos ochenta. El poder con que actúan don Pablo Tobias Pereira Olivares y don Pedro Pascual Barvajal Flores para actuar en representación de la "Sociedad Pereira, Cortés, Brito y Compañía" consta en escritura pública de Formación Sociedad Sociedad Pereira, Cortés, Brito y Cía. extendida en la ciudad de Valdivia con fecha cinco de Abril de mil novecientos setenta y nueve ante el Notario de esa ciudad don

Manuel Antonio Cortés Barrientos que no se inserta por ser conocida de las partes y del Notario que autoriza.- Leída que fue esta escritura la suscriben los comparecientes y el Notario que autoriza. Se dio copia. Exenta de Impuesto.- ANOTADA EN EL REPERTORIO CON EL NUMERO CINCO.- Doy fe.-I. Castro P.-Rut:5.714.113-1.-T. Perreira.-Rut:533.937-5.-P. Carvajal.-Rut:1.080.347-0.-R. GALECIO

CERTIFICADO QUE LA PRESENTE COPIA ES TESTIMONIO FIEL DE SU ORIGINAL EXTENDIDA EN ESTA NOTARIA CON FECHA 3 DE NOVIEMBRE DE 1986 Y ANOTADA EN EL REPERTORIO CON EL No.5.-SANTIAGO, 9 DICIEMBRE 1986.-



Se tomo nota de la escritura que precede al margen de la inscripción de fjs. 514 No. 514 del Registro de ... de este Conservador, año 1986



Santiago de Chile a 16 de Noviembre de 1986

R. Galecio

ANEXO
 DESARROLLO DE CALCULOS DE ANALISIS
 PRESENTACION; PEREIRA, CORTES, BRITO Y CIA, A CONAF
 FUNDO; PUERTO OSCURO,- IV REGION

Precio de Venta CORA a CONAF	18 Julio de 1977	= UF	442
Precio Mínimo Remate	14 Marzo de 1979	= UF	5,028
Precio de Adjudicación en Remate	14 Marzo de 1979	= UF	16,554
Precio de Tasación Comercial	9 Mayo de 1985	= UF	6,390
Precio Valor de Liquidación	9 Mayo de 1985	= UF	5,707
Precio de Renegociación de Saldo de Deuda	3 Noviembre 1986	= UF	5,927
Avalúo Fiscal S.I.I.	\$9,438,351	1990 = UF	1,473

PAGOS EFECTUADOS EN EXCESO

5 Cuotas de 1981 a 1985	UF	11,237.-
3 Cuotas de 1987 a 1989	UF	<u>1,979.-</u>
Total pagos efectuados a Conaf	UF	13,216.-
Valor Comercial del Predio	UF	<u>6,390.-</u>
Pagado a esta fecha en exceso	UF	6,826.-

MAYOR EXCESO QUE SE PRETENDE

Total pagos efectuados a CONAF	UF	13,216.-
Saldo de Precio no devengado	UF	<u>4,520.-</u>
Valor Final del Predio	UF	17,836.-
Valor Comercial del Predio	UF	<u>6,390.-</u>
Exceso que se pretende	UF	11,446.-

TASADOR: GASTON ESCALA GAZMURI
Ingeniero Agrónomo U.C
Alameda 580 of 603.

TASACION AGRICOLA.

PROPIETARIO: PEREIRA, CORTES, BRITO Y CIA. LTDA.

PREDIO: PUERTO OSCURO

PROVINCIA: CHOAPA COMUNA: MINCHA

BANCO:

0000000
00000

TASACION AGRICOLA

1. OBSERVACIONES.

La Sociedad Pereira, Cortés, Brito y Cía. Ltda., propietaria del fundo Puerto Oscuro, nos ha encargado la tasación de este predio, a objeto de conocer su actual valor comercial. La tasación será hecha de acuerdo a los procedimientos usuales que se emplean en estos casos, vale decir, un informe agronómico que incluya la descripción del predio, señale sus principales características y destaque las aptitudes preferentes del campo, de acuerdo a las condiciones ecológicas.

Se obtendrá un valor comercial, basados en el informe evacuado y en datos e informaciones recogidas de operaciones de compra - venta efectuadas en zonas y predios posibles de comparar.

Además se hará un cálculo de rentabilidad, en relación al rubro de mayor incidencia dentro de la explotación. En este caso, será el arriendo de talajes de temporada. Hemos elegido este rubro por dos razones:

- a) porque se estima el campo de aptitud preferentemente ganadera y
- b) porque es esa la entrada efectiva con que cuentan sus propietarios.

Debemos destacar que sería posible llevar a cabo una mejor y más variada explotación, aún considerando las limitaciones propias de la zona que, básicamente, se refieren a escasa e insegura pluviometría, y a las características topográficas del predio.

Una mejor y más racional explotación del campo habría sido posible llevar a cabo, si se hubiera contado con asistencia técnica y ayuda crediticia. Esto no fue posible, en atención a que, para obtener crédito, sea operacional o de inversión, las instituciones financieras exigen garantías reales. En este caso, el predio no pudo ser ofrecido, dado que estaba hipotecado a favor de Conaf, garantizando el saldo insoluto de la deuda ocasionada por la adquisición de la propiedad.

2. ANTECEDENTES GENERALES.

- 2.1. Propietarios : Sociedad Pereira, Cortés, Brito y Cía. Ltda.
- 2.2. Nombre del predio : Puerto Oscuro.
- 2.3. Ubicación
- | | |
|-----------|----------|
| Región | : Cuarta |
| Provincia | : Choapa |
| Comuna | : Mincha |
- 2.4. Camino de acceso : Dos son los caminos de acceso al predio. Uno, parte de la Carretera Panamericana Norte a la altura de la Quebrada de Angostura, pasa por los llanos y lle

ga a Canela Baja, por una parte, y a Combarbalá por la otra. Corresponde a un camino secundario, ripiado, transitable durante todo el año.

El otro camino nace de la Quebrada Jabonería, cruza el predio y se bifurca en dos: uno llega a las Maulinas y el otro que se une al camino a Canela Baja.

2.5. Vías de comunicación

: Buenas. Camino pavimentado que corresponde a la Carretera Panamericana Norte, kilómetro 280, cruce a Combarbalá. De ahí nace el camino ripiado, transitable durante todo el año.

2.6. Número de rol

: N° 219-1 Mincha

2.7. Avalúo fiscal

: \$ 3.834.083 1er. Semestre 1985.

2.8. Otra tasación

: \$ 3.220.000, valor mínimo de remate, al 14 de Marzo de 1979. Equivalente a UF 5.028,66.

3. CARACTERES GENERALES DE ZONA DE UBICACION DEL PREDIO.

3.1. Clima : El clima de esta zona está clasificado como semi-desértico, caracterizado por baja caída pluviométrica que no supera en promedio los 150 mm. El mes más lluvioso en la región es Junio, que acumula entre un cuarto y un tercio de la precipitación anual total. El mes que sigue en pluviosidad es Julio. Entre Mayo y Agosto se concentra el 85% de la precipitación anual, y entre Mayo y Septiembre el 90%. Esta zona, que corresponde al sector costero entre los ríos Limarí y Choapa, presenta precipitaciones mayores de 40 mm. en Junio y Julio, y mayores de 20 mm en Mayo y Agosto. Si fijamos como límite (tentativo) para realizar cultivos de secano, un mínimo de 40 mm. de precipitación mensual, apreciaremos que sólo a partir del río Choapa hacia el Sur, tenemos precipitaciones suficientes por un período relativamente extenso (4 meses) que permitiría realizar cultivos de secano durante la estación invernal. Los aportes hídricos son muy restringidos en toda la región.

- 3.2. Desertización : En esta región está ocurriendo el fenómeno llamado "desertización" o "desertificación", de las zonas áridas, que es la notable desaparición de la escasa vegetación, y suele ser atribuido a una disminución cíclica o permanente de las lluvias, debido a causas fundamentales, como el cambio de las corrientes aéreas portadoras de la humedad, o al influjo del desaparecimiento de la vegetación, causada por la actividad humana de tala, o por apacentamiento abusivo del ganado.
- 3.3. Vegetación : La vegetación en general es escasa, no sólo en este predio, sino en toda la zona. Se fué destruyendo como consecuencia de la explotación indiscriminada para la hechura de leña, que era vendida en las minas, y carbón que se comercializaba en los pueblos cercanos. Actualmente, la vegetación más abundante se encuentra en las quebradas, prevaleciendo arbustos como litre, huingán, alcaparra, romerillo, colliguay. En lo que dice relación a especies herbáceas, podemos mencionar: hierba local, alfilerillo, teatina, coironcillo, paja brava, etc.

3.4. Fauna : Los caprinos son los animales domésticos de mayor importancia en la zona, por su número y producción. Menor importancia tienen los ovinos, pero caballos, mulas y asnos, aún cuando en número reducido, son cabalgares y bestias de carga y trabajo.

Los vacunos son escasos, como también su calidad. En cuanto a cerdos y aves de corral, su cantidad y calidad dista de ser importante.

En la explotación de cabríos, como también en la de ovinos y vacunos, tiene gran importancia la transhumancia, pues los rebaños permamanecen en los predios entre los meses de Abril a Noviembre, vale decir, siete meses. En los meses restantes son llevados a las "veranadas" cordilleranas, en territorio argentino y chileno.

4. CARACTERISTICAS DEL PREDIO.

4.1. Superficie : La superficie aproximada es de 11.781 hás.

4.2. Deslindes

Norte : Fundo Totoral y con propiedad de la Comunidad Canela Baja.

- Sur : En parte con la Comunidad Canela Baja y en parte con terrenos de la Comunidad Angostura.
- Oriente : Con propiedad de la Comunidad Canela Baja y con el estero Canela que lo separa de las Comunidades Canela Baja y Yerba Loca.
- Poniente : En parte con la Quebrada Las Torres que lo separa de los terrenos de la Comunidad Angostura y en parte con la Carretera Panamericana que lo separa del sector excluido.

4.3. Topografía : Terrenos que suman una superficie aproximada a las 2.700 hás., están constituidos por terrenos de pendientes moderadas. Otros sectores que en total forman un área cercana a las seis mil setecientas hectáreas, corresponden a terrenos de pendientes pronunciadas y el resto, vale decir una superficie aproximada de dos mil trescientas ochenta hectáreas, corresponden a cerros de pendientes fuertes.

4.4. Clasificación

de suelos : La clasificación de suelos, obtenida de un plano, cuya base cartográfica corresponde a planchetas del I.G.M. N^os 3115-7130 y 3115-7115, con interpretación de fotos aéreas Proyecto Chile - 60.000 y apoyo terrestre, es la siguiente:

VI	2.690,8 hás.
VII	6.693,5 "
VIII	2.396,8 "
	<hr/>
	11.781,1 hás.

Como es posible deducir de la clasificación precedente, los suelos, en general, corresponden a lomajes y cerros de escaso o ningún valor agrícola.

4.5. Riego : Este predio no dispone de riego, es en su totalidad de secano.

4.6. Aptitud o uso potencial : Suelos de aptitud ganadera, con serias limitaciones, si el manejo no es adecuado. Apto para establecer ciertas plantas forrajeras de secano, tales como: atríplex semibaccata, ballica wimera, atríplex repanda, atríplex nummularia y acacia cyanophylla.

4.7. Explotación actual : La totalidad de la superficie aprovechable, se ocupa en talajeo de temporada. Pequeñas superficies son sombradas de trigo para autoconsumo, con rendimientos muy bajos, que no superan los

8 a 10 sacos por hectárea. Además, escasas superficies se siembran con anís, cilantro, comino, etc. Cultivos que no es posible aumentar sus áreas sembradas, por no contar con los elementos necesarios para efectuar una labor eficiente. Además, las últimas temporadas, se ha dificultado enormemente su comercialización, quedando en muchos casos, el producto sin poder venderse o ha sido comercializado a precios muy bajos.

4.8. Cercos y

apotreramiento : El predio está dividido en seis encierros de diversa superficie. Los cercos, en parte, son de alambre y estacas de diversas maderas, que se obtienen generalmente en el mismo predio. El resto, lo constituyen accidentes naturales del terreno, básicamente quebradas. No se puede intensificar la subdivisión o apotreriado, por la carencia de aguadas que suministren el agua de bebida para el ganado. Los cierros, tanto medianeros, como interiores, están en regular y mal estado.

4.9. Aguadas

: Las aguadas permanentes son escasas y de regular calidad. Se han hecho algunos arreglos y constuido bebederos de concreto. Esta es una limitante seria, que influye negativamente en la capacidad talajera del predio. Las aguadas de temporada

son, sin duda, mayores en número, pero tampoco son de gran calidad.

4.10. Capacidad

talajera : La capacidad talajera del predio se estima aproximadamente, en mil animales, equivalente a 600 UA. Referida a la temporada comprendida entre Abril y Noviembre, vale decir 8 meses.

4.11. Construc-

ciones : Escasas son las construcciones con que cuenta esta propiedad. Se refieren a una casa prefabricada de 41 m² y a un galpón de 200 m².

4.12 Instalacio-

nes : No tiene instalaciones de importancia.

5. TASACION.

Terrenos

2.690,8 há.	a	\$	2.500 há.	=	\$	6.727.000.-
6.693,5 "	a	\$	1.500 há.	=	"	10.040.250.-
2.396,8 "	a	\$	250 há.	=		599 200.-
						<u>17.366.450.-</u>

Equivalentes a U.F. 7.079,53.

5.1. Valor de tasación = \$ 17.000.000 equiv. UF 6.390,15

5.2. Valor de renta:

5.2.1. Renta líquida anual

estimada = \$ 1.440.000 equiv. UF 587,2

5.2.2. Tasa de capitalización : 10%.

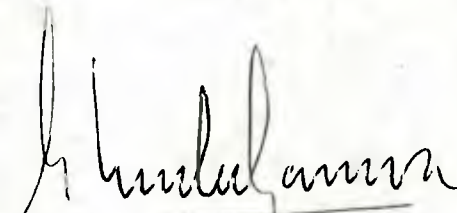
5.2.3. Valor de renta = \$ 14.400.000 equiv. UF 5.870,24

5.2.4. Valor comercial = \$ 17.000.000 equiv. UF 6.390,15

5.2.5. Valor de liquidación \$ 14.000.000 " UF 5.707,18

1 UF = \$ 2.453,05

Fecha : 9 de Mayo de 1985.



Gastón Escala Gazmuri

Ing. Agrónomo UC.

R.C.I.A. # 893

ANEXO 1

Arriendo de talajes de temporada. Ocho meses aproximados.

Entradas:

Arriendo 8 meses a \$ 250 mensuales por animal	=	\$ 2.000 por cabeza.
1.000 animales a \$ 2.000	=	\$ 2.000.000.-

Gastos:

Jornales

2 camperos c/u \$ 10.000 men. = \$ 20.000 x 12 m.	=	\$ 240.000.-
2 obreros c/u \$ 8.000 men. = \$ 16.000 x 12 m.	=	" 192.000.-
		<u>\$ 432.000.-</u>

Materiales

10 rollos de alambre a \$ 2.370 c/u	=	\$ 23.700.-
3 cajones de grapas a \$ 2.500 c/u	=	" 7.500.-
2.000 estacas a \$ 10 c/u	=	" 20.000.-
		<u>\$ 51.200.-</u>

Pago de contribuciones

Avalúo fiscal	\$	3.834.083.-	
20%o	=	" 76.682.-	= \$ 76.682.-

RESUMEN DE GASTOS

Jornales	\$	432.000.-
Materiales	"	51.200.-
Contribuciones	"	<u>76.682.-</u>
	\$	559.882.-
Entradas	\$	2.000.000.-
Gastos	" "	<u>559.882.-</u>
Utilidad	\$	<u>1.440.118.-</u>

ROL UNICO TRIBUTARIO
Nº

CERTIFICADO DE AVALUO


54.-

Nº

Avalúo del predio \$ 9.438.351.-

CERTIFICO que en el Rol de Avalúos de la
Comuna de CANELA, vigente
1ER. SEMESTRE AÑO-90 figura inscrito el Bien Raiz
ubicado en la calle
denominado PUERTO OSCURO
bajo el Nº 219-1 con avalúo de (en letras) NUEVE MILLONES
CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA
a nombre de SOC. PEREIRA CORTES BRITO Y CIA.-
Observaciones: APECTO A CONTRIBUCIONES.-
SOLICITADO POR EL SR. TOBIAS PEREIRA,
PARA SER PRESENTADO A "CONAF".-

POR ORDEN DEL DIRECTOR REGIONAL


GOZALO FUENTES VEAS
Nombre, firma
JEFE UNIDAD
de 198 90.-

ILLAPEL/ 9 de Febrero