

I.- INTRODUCCION

El Comité de Créditos de la Corporación de Fomento de la Producción otorgó dos créditos en Unidades de Fomento a la SOCIEDAD GANADERA MONASTERIO LTDA., sociedad que a través de otras empresas, era de propiedad de:

- <u>Julio Ponce Lerou</u>	<u>98,2575%</u>
- Eugenio Ponce Lerou	1,2425%
- Carlos Stutz L.	0,2500%
- G. de Ríos Ramírez	0,2500%

El primer crédito fue autorizado el 10 de septiembre de 1984, siendo cursado en las siguientes fechas:

27 - Noviembre - 1984	UF	3.000
05 - Diciembre - 1984		12.000

Total Crédito	UF	15.000
		=====

El objeto del crédito fue la adquisición de:

- 50 vaquillas finas.
- 2 reproductores finos
- 600 vaquillas preñadas de masa.
- 24 reproductores de masa.

Este préstamo fue garantizado con hipoteca de primer grado de parcela ubicada en Conchalí, prenda agraria sobre 223 vaquillas y, Caucción Solidaria de las Sociedades Agroforestal Fraj Ltda. y Comercializadora de Carnes PROCAR LTDA., empresas propietarias de la Sociedad Monasterio Ltda.

El segundo crédito, por UF. 135.000, fue autorizado el 22 de julio de 1985, siendo cursado en las siguientes fechas:

16 Agosto	1985	UF	19.000	(anticipo)
02 Enero	1986		19.600	
10 Enero	1986		17.900	
20 Enero	1986		10.900	
23 Febrero	1986		33.800	
14 Marzo	1986		10.000	
30 Abril	1986		20.000	
03 Junio	1986		3.800	

Total Crédito		UF	135.000	
			=====	

El proyecto de Acuerdo para el otorgamiento del crédito por UF. 135.000 fue preparado por el Ingeniero señor Mario Alarcón Vásquez y lleva fecha 19 de julio de 1985. En él establece que el proyecto de inversión presentado por la sociedad Monasterio está bien concebido, con una Tasa Interna de Retorno considerada aceptable y capaz de sostener un servicio cómodo y holgado para un plazo de siete años en cuotas crecientes de amortización.

El Banco Interamericano de Desarrollo, el 05 de septiembre de 1985, hizo diversas observaciones técnicas a este proyecto, a las cuales respondió el Gerente de Fomento don Eduardo Silva Aracena el 3 de octubre de 1985, apoyando el proyecto y comprometiendo profundamente la opinión de la Corporación. Existen antecedentes de que en noviembre de 1985, este proyecto fue defendido por funcionarios de CORFO en las oficinas del Banco Interamericano en

Washington. En febrero de 1986 el BID manifestó no tener objeción al proyecto, condicionando su otorgamiento a que la empresa debía presentar anualmente sus estados financieros auditados por una firma de Auditores Independientes, mientras la Sociedad Monasterio fuera deudora de este crédito.

Se puede apreciar que este crédito tuvo serias dificultades para contar con la aprobación del BID, y que la Corporación de Fomento tuvo una activa participación para sacarlo adelante. En relación a la condición impuesta por el BID referente a los estados financieros, no se encontraron dichos estados, auditados o no, a pesar que esta empresa fue deudora hasta el año 1987.

En el análisis de la constitución de garantías a la Corporación, se puede observar un desarrollo bastante especial.

El 13 de agosto de 1985, La Sociedad Agrícola Monasterio Ltda. constituyó prenda agraria sobre 2.572 vaquillas, ubicadas en predios de las Comunas de Punchuncaví, Casablanca y Río Bueno, y se obligaron a constituir en el plazo de 180 días prenda agraria sobre 3.000 vaquillas a ubicarse en los mismos predios señalados anteriormente. Además, los señores Julio Ponce Lerou y Carlos Laborda Fariás, en representación de Compañía de Inversiones Agroforestal Fraj Ltda. y Comercializadora de Productos Cárneos Ltda. respectivamente, se constituyeron en fiadores y codeudores solidarios. El valor de las garantías se fijó en 77.388 Unidades de Fomento.

El 12 de noviembre de 1985, se levantó la prenda agraria sobre las 2.572 vaquillas, se liberó de la obligación de constituir prenda agraria sobre las 3.000 vaquillas, y se acordó que la sociedad Monasterio se obligaba a constituir prenda agraria sobre 1.720 vaquillas. También se constituyó hipoteca sobre ocho parcelas que cubrían 41,7 Hás. ubicadas en la Comuna de Maipú, de propiedad de Inversiones Agroforestal Fraj Ltda. y se estableció la caución solidaria de las Sociedades Agroforestal Fraj Ltda. y Comercializadora de Carnes Procar Ltda.. Con esto el valor de las garantías ascendió a UF. 123.000, correspondiendo a la tasación que la Corporación hizo de los predios hipotecados.

El 23 de junio de 1986 la Sociedad Monasterio Ltda. constituyó la prenda agraria comprometida por 220 vaquillas ubicadas en la comuna de Casablanca y 1.500 vaquillas en la comuna de Río Bueno, Valdivia, valorizándose esta garantía en UF. 44.900, con lo cual se completó un total de UF. 167.900.-

En el desarrollo del presente Informe, se estableció que las garantías consistente en las parcelas, tasadas en UF. 123.000 se encontraban sobrevalorizadas, siendo tasadas por Ingenieros de CORFO en enero de 1986, en UF. 80.665,64. Considerando ambas tasaciones, se tiene que la relación deuda-garantía fue la siguiente:

Fecha	Crédito Acumulado	Relación Tasación sobrevalorizada	Relación Tasación normal
16/08/85	UF. 19.000	4,07	4,07
02/01/86	38.600	3,19	2,10
10/01/86	56.500	2,18	1,43
20/01/86	67.400	1,82	1,20
23/02/86	101.200	1,22	0,80
14/03/86	111.200	1,11	0,73
30/04/86	131.200	0,94	0,61
03/06/86	135.000	0,91	0,60
23/06/86	135.000	1,24	0,93

Como se puede apreciar, existió un manejo liberal de las garantías, permitiendo la Corporación sustituciones, que ellas fueran constituidas fuera de tiempo, produciendo déficit respecto de los recursos otorgados, y lo que es más grave, sobrevalorándolas, lo que en definitiva le significó a la Corporación afrontar las pérdidas que se señalan en el presente Informe.

El 24 de marzo de 1987 el Gerente de la Sociedad Ganadera Monasterio Ltda., propuso la dación en pago de las garantías entregadas a la Corporación. El Consejo de CORFO, en Sesión Nº 149 celebrada tres días después, el 27 de marzo de 1987, acordó aceptar la dación en pago de propiedades que cubren 630.000 m² aproximadamente y 1.611 vaquillas de reproducción.

Es importante señalar al respecto, lo siguiente:

- a) Las garantías vigentes entregadas por la Sociedad Monasterio, estaban constituidas por una parcela ubicada en Conchalí; 8 parcelas ubicadas en Maipú y prenda agraria sobre 1.943 vaquillas. Al tenor de la petición hecha por Monasterio, ésta era la garantía a entregar.
- b) Un primer proyecto de Acuerdo de Consejo, consideró la dación en pago de los predios señalados anteriormente, más tres predios ubicados en el mismo sector y, de 670 vaquillas, reduciendo con esto en 1.273 los animales que se encontraban en garantía, motivo por el cual se agregaron a la dación los tres predios señalados anteriormente.
- c) Dado que una tasación efectuada por dos Ingenieros de CORFO estableció que los predios se encontraban sobrevalorados, se incrementó la dación en pago de animales a 1.611, los que junto con los predios, fue en definitiva lo que recibió CORFO en pago de una deuda que al 30 de marzo de 1986 se fijó en UF, 157.581,02
- d) Existe un verdadero contrasentido en la composición de los bienes dados en pago. Efectivamente, el argumento básico esgrimido para solicitar la dación en pago, fue que la empresa no generaría ingresos que le permitieran cumplir los compromisos de pago. Basado en este argumento, lo racional y lógico era desprenderse del ganado.

Las parcelas fueron recibidas en UF 110.961,60. En investigación realizada en el Conservador de Bienes Raíces, se estableció que ocho parcelas fueron adquiridas el 31 de diciembre de 1982 en UF 1.555,73 y fueron recibidas por CORFO, en UF 80.665,64; tres parcelas fueron adquiridas el 23 de enero de 1987, 60 días antes de la proposición de dación en UF 7.976,286 y fueron recibidas por CORFO en UF 32.100,00 y, el 16 de julio de 1984, una parcela fue aportada como capital de la Sociedad de Inversiones Agroforestales en un equivalente de UF 200,726 y fue recibida por CORFO en UF 3.960,00.

El 30 de agosto de 1990, pudieron ser rematadas cuatro parcelas en UF 16.679, las cuales habían sido recibidas en UF 36.375,33. Por el resto de las parcelas, se espera obtener un precio mínimo de UF 20.000, con lo que la pérdida que CORFO asumiría al recibir estos bienes raíces, ascendería a UF 71.265,27, es decir, el 64,23% del valor en que fueron recibidos.

El Acuerdo adoptado por el Consejo de Corfo de aceptar en dación de pago 1.611 animales fue ilógico e inconveniente por cuanto, tenía que recibir, movilizar y comercializar una masa ganadera que requería de toda una infraestructura para mantenerla y de una organización para administrarla y venderla. Al carecer de estos elementos se originaron situaciones tan graves como que los animales entregados no fueron de calidad, en algunos casos de desecho y enfermos, como también que tuvo que recibirse animales en lugares tan lejanos como Tierra del Fuego, a distancias que oscilaron entre 230 y 300 kms. de Punta Arenas, y extendiéndose el período de entrega en quince meses desde que se tomó el Acuerdo. O sea, con esto la Sociedad Monasterio tuvo un excelente comprador en CORFO lo que se tradujo en que ésta afrontara pérdidas por UF 18.000 en la dación de animales.

En resumen, el crédito otorgado por la Corporación a la Sociedad Monasterio, en primer lugar fue resistido por el Banco Interamericano de Desarrollo, motivo por el cual CORFO intensificó su gestión para lograr su otorgamiento; las garantías entregadas fueron sobrevaloradas; no se observa que se haya ejercido un control serio de las inversiones como tampoco del cumplimiento de condiciones del BID., y el aceptar por parte del Consejo la dación en pago, fue a todas luces irracional, sin ningún estudio que estableciera la factibilidad de hacerlo y no cabe duda que fue una decisión precipitada, en la cual mediaron tres días entre que se solicitara y se aprobara esta dación.

Todo esto significa que al 30 de noviembre de 1990, la pérdida a valores históricos asciende a UF 90.267,67, valor que se compone por la deuda al 30 de marzo de 1987, menos el valor obtenido en las ventas efectuadas y que se espera efectuar.

Si se actualiza esta cifra desde el 30 de marzo de 1987 hasta el 30 de noviembre de 1990, en un 7% anual, tasa de interés a la cual se otorgó el crédito, se tiene que la pérdida asciende a UF 117.033,64, equivalentes a \$ 818.168.133

II.- SOCIEDAD GANADERA MONASTERIO LTDA. ESTRUCTURA SOCIAL.

La Sociedad Ganadera Monasterio Ltda., tenía la siguiente estructura social:

- Socio "Inversiones Agroforestales FRAG LTDA."	99,00%
- Socio "Sociedad Comercializadora de Productos Cárneos Ltda. PROCAR LTDA."	1,00%

	100,00%
	=====

A su vez, estas sociedades tenían la siguiente constitución:

- Inversiones Agroforestales FRAG LTDA.	
- Socio Julio Ponce Lerou	99%
- Socio Eugenio Ponce Lerou	1%

	100%
	=====
- PROCAR LTDA.	
- Socio Eugenio Ponce Lerou	25%
- Socio Carlos Stutz L.	25%
- Socio J. de Ríos Ramírez	25%
- Socio FRAJ LTDA.	25%

Ponderando las participaciones societarias, se tiene que la propiedad de la Sociedad Ganadera Monasterio Ltda. era finalmente de:

- Julio Ponce Lerou	98,2575%
- Eugenio Ponce Lerou	1,2425%
- Carlos Stutz L.	0,2500%
- G. de Ríos Ramírez	0,2500%

	100.0000%
	=====

III.- CREDITO POR UF 15.000

3.1.- Autorización del Crédito - Acuerdo Nº 1789

En Sesión Nº 338 efectuada el 10 de septiembre de 1984, el Comité Ejecutivo de Créditos de la Corporación de Fomento de la Producción, autorizó un crédito a la SOCIEDAD GANADERA MONASTERIO LTDA., domiciliada en Avda. Bulnes 377 of. 707 de Santiago, hasta por 15.000 Unidades de Fomento, destinado a financiar un proyecto de crianza de ganado vacuno en el predio "La Estancilla", ubicado en la Comuna de Puchuncavi, V Región.

Los recursos del préstamo se destinarían a la adquisición de:

- 50 vaquillas finas.
- 2 reproductores finos.
- 600 vaquillas preñadas de masa.
- 24 reproductores de masa.

Todo el ganado de raza Hereford y/o Clavel alemán.

El préstamo fue otorgado bajo las siguientes condiciones:

a) Amortización

Cuota Nº	Monto	Vencimiento
1	1.500 UF	31/08/88
2	3.000 UF	31/08/89
3	3.000 UF	31/08/90
4	3.750 UF	31/08/91
5	3.750 UF	31/08/92

b) Interés

7% anual sobre saldos deudores, debiendo pagarse los días 28 de Febrero y 31 de Agosto de cada año, siendo el primer vencimiento el 31 de agosto de 1985.

c) Interés de mora

10,5% siempre que no excediera el máximo legal.

d) Comisión

1% de administración
1% de compromiso sobre saldos no girados.

e) Multa

20% del monto efectivamente entregado si no se cumplía con el objetivo de la inversión.

f) Seguros

Debiendo contratarse contra riesgos y por los montos indicados por la Corporación.

h) Garantías

- 1) Hipoteca sobre Parcela Nº 17, Parcelación El Rosal. Sta. Rosa de Huechuraba, de 61.250 m², Comuna de Conchalí.
- 2) Prenda agraria sobre 223 vaquillas de masa, encastadas o preñadas, de raza Hereford y/o Clavel Alemán.
- 3) Caucción solidaria de las Sociedades Agroforestal Fraj Ltda. y Comercializadora de Carnes PROCAR LTDA.

CLAUSULA ESPECIAL BID

- a) En la formalización del préstamo debían incluirse las exigencias que se establecieron en el Convenio CORFO BID.
- b) La utilización del préstamo se ajustaría a los procedimientos acordados con el BID.

ANEXOS Nº 1 y 2.

3.2.- Contrato de apertura de Crédito

El 5 de Octubre de 1984, ante el Notario señor Sergio Rodríguez Garcés, fue firmado el CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO EN UF, suscrito entre la CORPORACION DE FOMENTO DE LA PRODUCCION, representada por don Ismael Ibarra Léniz, Vicepresidente Ejecutivo, y SOCIEDAD GANADERA MONASTERIO LIMITADA, representada por don PATRICIO SEPULVEDA ORTEGA. Junto con establecer las obligaciones y derechos de las partes, se constituyeron las siguientes garantías:

- a) Hipoteca de primer grado sobre la Parcela número diecisiete y de la veinticinco ava parte del Bién Común General número uno, todos del proyecto de Parcelación "El Rosal", Comuna de Conchalí.
- b) Prenda Agraria de conformidad a la Ley 4.097 sobre 223 vaquillas de masa, encastadas o preñadas de raza Hereford y/o Clavel Alemán, tasadas en \$ 40.000 cada una. Estas se encontraban en el predio la Estancilla de propiedad de la Soc. Cía. de Inversiones Agroforestales Fraj Ltda., no pudiendo ser gravados, enajenados y trasladados sin el consentimiento previo y escrito de la CORFO.

El valor dado en prenda se fijó en \$ 8.920.000.

- c) Los señores Julio Ponce Lerou en representación de Cía. de Invers. Agroforestal Fraj. Ltda. y Carlos Laborda Farías, en representación de Comercializadora de Productos Cárneos Ltda., se constituyeron en fiadores y codeudores solidarios de todas y cada una de las obligaciones contraídas o por contraer el deudor.

ANEXOS Nº 3 al 36.

3.3.- Giro del préstamo, pago de intereses y amortizaciones

El préstamo fue girado de la siguiente forma:

27/11/84	UF	3.000
05/12/84	UF	12.000

	UF	15.000
		=====

Los intereses cancelados fueron:

30/08/85	UF	789,25
27/02/86	UF	527,91
29/08/86	UF	536,66

ajustándose a lo pactado en el Contrato suscrito entre las partes.

La amortización del crédito se hizo mediante la dación en pago de animales y bienes raíces, aprobada por el Consejo de la Corporación en Sesión Nº 149 de fecha 12 y 27 de marzo de 1987.

ANEXOS Nº 37 y 38

IV.- CREDITO POR UF. 135.000

4.1.- Autorización del Crédito - Acuerdo Nº 2235

Modificación Acuerdo Nº 2235 - Acuerdo Nº 2290
Modificación Acuerdo Nº 2235 - Acuerdo Nº 2356
Modificación Acuerdo Nº 2356 - Acuerdo Nº 2388

En Sesión Nº 389 efectuada el 22 de julio de 1985, el Comité Ejecutivo de Créditos de la Corporación de Fomento de la Producción, autorizó un Crédito a la SOCIEDAD GANADERA MONASTERIO LIMITADA, domiciliada en Avda. Bulnes Nº 377, of. 707 de Santiago, hasta por 135.000 Unidades de Fomento, destinado a financiar parcialmente un proyecto de crianza de ganado vacuno a desarrollar en los predios "El Cuadro", comuna de Casablanca, "La Estancilla", comuna de Puchuncaví y "Puyehue", comuna de Entre Lagos.

Los recursos del préstamo se destinarían a:

- Adquisición de 2.760 vaquillas preñadas y/o Hereford.
- Implantación de 1.100 hárs. de praderas artificiales en los predios señalados

El préstamo fue otorgado bajo las siguientes condiciones:

a) Amortización:

Cuota Nº	Monto	Vencimiento
1	9.310 UF	31/07/1987
2	17.290 UF	31/07/1988
3	26.600 UF	31/07/1989
4	26.600 UF	31/07/1990
5	26.600 UF	31/07/1991
6	26.600 UF	31/07/1992

b) Interés

7% anual sobre saldos deudores, a cancelarse los días 31 de Enero y 31 de Julio. El primer vencimiento fue el 31 de Julio de 1986.

c) Interés de mora

10,5% anual, con un tope del máximo que la ley permita cobrar.

d) Comisión

De administración: 1% sobre el préstamo.

De compromiso: 1% anual sobre saldos no girados.

e) Multas

20% del monto efectivamente entregado si no cumpliera con el objetivo de la inversión.

f) Seguros

A contratarse contra riesgos y por los montos señalados por la Corporación.

g) Desembolsos

De acuerdo a lo establecido, no pudiendo efectuarse desembolso alguno con posterioridad al 30 de noviembre de 1985.

h) Garantías

1.- Prenda agraria sobre 2.572 vaquillas de reproducción para masa, encastados o preñadas, de razas overo - negro, Clavel-Alemán y/o Herford.

2.- Promesa de prenda agraria sobre 3.000 vaquillas de reproducción para masa, encastadas o preñadas, de razas overo-negro, clavel-Alemán y/o Herford, a ubicarse en los predios El Cuadro, La Estancilla y Puyehue, de las Comunas de Casablanca, Fuchuncaví y Entre Lagos, respectivamente.

3.- Caucción solidaria de las Sociedades agroforestales FRAT LTDA. y Comercializadora de Carnes PROCAR LTDA.

CLAUSULA ESPECIAL DEL BID

a) En la formalización del préstamo debían incluirse las exigencias que se establecieran en el Convenio CORFO BID.

b) La autorización del préstamo debía ajustarse a los procedimientos acordados con el BID.

c) El calendario de desembolsos sería en cada caso a contar de la fecha del informe final que señalase que las garantías estaban debidamente constituidas:

20% No después del final del primer mes.

40% No después del final del segundo mes.

40% No después del final del tercer mes.

ANEXOS Nº 39 al 41

Acuerdo Nº 2290

El 5 de agosto de 1985, en Sesión Nº 392 el Comité Ejecutivo de Créditos, modificó el Acuerdo Nº 2235, agregando la siguiente cláusula 5a:

"5a. Autorízase un anticipo de hasta 19.000 Unidades de Fomento, "por su valor equivalente al momento del desembolso, previo a la "formalización contra la aceptación de un pagaré el cual deberá "ser suscrito por los representantes legales de la Sociedad, "además de la fianza y caución solidaria de las Sociedades FRAJ "Ltda. Y PROCAR Ltda.

"Este anticipo, además, deberá ser garantizado con promesa de "prenda agraria sobre 1.150 vaquillas de reproducción preñadas y "no preñadas, la cual deberá cumplirse en un plazo de 60 días."

" 2º Modifícase, asimismo, el Art. # 2, letra a), del "Acuerdo Nº 2235, de 1985, estableciéndose que la primera cuota de "amortización con vencimiento el 31.07.87. es por 11.310 U.F. en "vez de 9.310 U.F.

Acuerdo Nº 2356

El 30 de septiembre de 1985, en Sesión Nº 401 el Comité Ejecutivo de Créditos, modificó el Acuerdo Nº 2235, reemplazando en su Art. Nº 2, la letra h) sobre garantía, por la siguiente:

"Letra h)":

" 1. Prenda agraria sobre 1.720 vaquillas de " "reproducción para masa, preñadas y de raza overo " "negro, colorado o hereford. Este ganado se ubicará " "en los predios El Cuadro, La Estancilla, y Puyehue, " "de las comunas de Casablanca, Puchuncaví y Entre " "Lagos respectivamente.

" 2. Hipoteca sobre un lote de 8 parcelas que cubren " "41,7 Hás. incluidos los bienes comunes especiales, " "que suman 1,5 Hás. en total, todos ubicados en la " "Comuna de Maipú, sector Proyecto de Parcelación "El " "Abrazo de Maipú" del ex - Fundo San Juan de Chena y " "otros.

" 3. Caución solidaria de las Sociedades Agroforestales " "FRAJ Ltda. y Comercializadora de Carnes PROCAR " "Ltda.

ANEXOS Nº 43 al 48

Acuerdo Nº 2388

El 21 de octubre de 1985, en Sesión Nº 405 el Comité Ejecutivo de Créditos, modificó el Acuerdo Nº 2356, adoptando el siguiente Acuerdo:

"ARTICULO UNICO

" Modificase el Acuerdo # 2356 de fecha 01.10.85. del "Comité Ejecutivo de Créditos y reemplázase en el N° 1 de la letra "h) la expresión "prenda agraria " por "promesa de prenda "agraria".

ANEXOS N° 49 al 51

Acuerdo N° 2452

El 30 de diciembre de 1985, en Sesión N° 416, el Comité Ejecutivo de Créditos, modificó el Acuerdo N° 2235, agregando la siguiente cláusula 6a:

"6a. Autorízase un anticipo de hasta U.F. 48.400 por su "equivalente en pesos al momento del desembolso, contra pagarés y "que se girarán por los montos y fechas que a continuación se "indican:

"	<u>MONTO</u>	<u>FECHA</u>
"	U.F. 19.600	No después del 5 Enero 1986
"	U.F. 17.900	No después del 15 Enero 1986
"	U.F. 10.900	No después del 31 Enero 1986

ANEXO N° 52

Acuerdo N° 2.502

El 17 de febrero de 1986, en Sesión N° 423, el Comité Ejecutivo de Créditos adoptó el siguiente Acuerdo:

"1º Modificase el Acuerdo N° 2235, de fecha 23.07.85 del Comité " Ejecutivo de Créditos, en el sentido de reemplazar la letra g) " del N° 1 por lo siguiente:

" g) Desembolsos: De acuerdo al calendario establecido en la " letra c) del N° 4, no pudiendo establecerse desembolso " alguno con posterioridad al 30 de junio de 1986

"2º Modificase el Acuerdo N° 2235, de fecha 23.07.85, del Comité " Ejecutivo de Créditos, en el sentido de reemplazar la letra c) " del N° 4 por lo siguiente:

" c) El calendario de desembolsos acumulados será el siguiente y " empezará a regir en cada caso a contar de la fecha del " informe final que señale que las garantías están " debidamente constituidas.

" c.1 Un 50% no después del 30 de enero de 1986.

" c.2 Un 50% no después del 31 de marzo de 1986.

"3º Déjase sin efecto el N° 2 del Acuerdo N° 2452, de fecha 31 de " Diciembre de 1985, del Comité Ejecutivo de Créditos.

"4º Modificase el Acuerdo Nº 2235, de fecha 23.07.85, del Comité
" Ejecutivo de Créditos, en el sentido de agregar la siguiente
" cláusula 7 a:

" 7.- El beneficiario deberá obligarse a entregar a su costo,
" durante todo el tiempo que dure el desarrollo del servicio
" de la deuda con la Corporación, sus estados financieros
" auditados por una firma de auditores independientes,
" dentro del plazo de 120 días contados desde el término del
" ejercicio correspondiente.

ANEXO Nº 53

4.2.- Escrituras firmadas para dar cumplimiento a los Acuerdos relacionados con el préstamo de 135.000 Unidades de Fomento

Para dar cumplimiento a los Acuerdos señalados anteriormente, se
firmaron las siguientes Escrituras:

- Contrato de apertura de Crédito en UF.

- Acuerdo Nº 2235 del 23- julio - 1985
- Fecha escritura 13- agosto- 1985

ANEXOS Nº 53 al 94

- Modificación de Escritura - Constitución Hipoteca - Alzamiento de Hipoteca

- Acuerdo Nº 2290 del 07 - agosto - 1985
- Acuerdo Nº 2356 del 01 - octubre - 1985
- Acuerdo Nº 2388 del 23 - octubre - 1985
- Fecha Escritura 12 - noviembre - 1985

ANEXOS Nº 95 al 106

- Escritura de modificación y Complementación

- Acuerdo Nº 2542 del 18 - febrero - 1986
- Fecha Escritura 21 - febrero - 1986

ANEXOS Nº 107 al 111

- Escritura Contrato de Prenda Agraria

- Constitución prenda conforme a lo estipulado cláusula
cuarta, escritura pública del 12 de noviembre de 1985.
- Fecha Escritura 23 - junio - 1986

ANEXOS Nº 112 al 140

4.3.- Giro del préstamo, pago de intereses y amortizaciones

Los calendarios de giro especificados en las Escrituras fue:

- Escritura apertura de Crédito 13/08/85.

Antes 30/09/85	20%	(27.000 UF)
Antes 31/10/85	40% Mínimo	(54.000 UF)
Antes 30/11/85	40% Mínimo	(54.000 UF)

- Escritura modificación 21/12/86

Antes 31/01/89 50% (67.500 UF)
Antes 31/03/86 50% (67.500 UF)

Especificándose que "la Corporación no efectuaría giros en "caso alguno respecto de este crédito con posterioridad al "treinta de junio de mil novecientos ochenta y seis.

El giro del préstamo se hizo de la siguiente forma:

Fecha	Giro	Girado en \$	Acumulado	% Acumu.
16/08/85	19.000 UF.	50.580.280	19.000 UF.	14,07
02/01/86	19.600 UF.	55.297.088	38.600 UF.	28,59
10/01/86	17.900 UF.	50.703.361	56.500 UF.	41,85
20/01/86	10.900 UF.	31.004.178	67.400 UF.	49,93
23/02/86	33.800 UF.	98.714.252	101.200 UF.	74,96
14/03/86	10.000 UF.	29.499.200	111.200 UF.	82,37
30/04/86	20.000 UF.	60.066.200	131.200 UF.	97,19
03/06/86	3.800 UF.	11.592.888	135.000 UF.	100,00

		387.457.447		
		=====		

Los intereses cancelados, fueron los correspondientes al 31 de julio de 1986, ascendentes a 4.876,16 UF. y el pago se realizó en las siguientes fechas:

17/09/86	UF.	1.521,24
29/09/86		2.053,00
21/10/86		1.301,92

	UF.	4.876,16
		=====

Además cancelaron UF 61,76 de intereses de prórroga y UF. 18,79 de intereses penales.

ANEXOS Nº 141 al 143

El préstamo fue amortizado con la dación en pago de los bienes que se analizarán más adelante.

4.3.- Análisis de las garantías entregadas por la Sociedad Ganadera Monasterio Ltda.

Mediante Escritura Pública de fecha 13 de agosto de 1985, y en virtud del Acuerdo Nº 2235 del 23.07.85, la Sociedad Ganadera Monasterio Ltda. constituyó las siguientes garantías:

Claúsula Décimo Tercera:

- Prenda Agraria sobre 2.572 vaquillas de reproducción para masa, encastadas o preñadas, de razas overo negro, clavel Alemán y/o Hereford, con edad de dos a seis años, con marcas de juego, que permanecían en los fundos:

- Fundo La Estancilla, de la Comuna de Puchuncaví, Quinta Región.
- Fundo El Cuadro, de la Comuna de Casablanca, Quinta Región.
- Fundo Puyehue y Licán, de la Comuna de Rio Bueno.

La estimación pericial total de los animales ascendió a \$ 20.576.000, siendo el valor estimado para cada animal de \$ 80.000. Existe un error de cálculo, ya que \$ 80.000x 2.572 = \$ 205.760.000

- Don Fernando Malatesta, en representación de Ganadera Monasterio Ltda. se obliga a constituir a favor de la Corporación las siguientes garantías:

Claúsula Décimo Novena:

- Prenda agraria sobre 3.000 vaquillas de reproducción para masa, encastadas o preñadas, de razas overo negro, Clavel Alemán y/o Hereford, que se ubicará en los predios El Cuadro, La Estancilla y Puyehue, a constituirse dentro del plazo de 180 días de esta Escritura.

Claúsula Vigésima:

- Don Julio Ponce Lerou y Carlos Laborda Farías, en representación de Compañía de Inversiones Agroforestal Fraj Ltda. y Comercializadora de Productos Cárneos Ltda. respectivamente, se constituyen en fiadores y codeudores solidarios de todas y cada una de las obligaciones contraídas o a contraerse por el deudor.

ANEXOS Nº 53 al 94

Mediante Escritura Pública de fecha 12 de noviembre de 1985, se estableció:

- Claúsula cuarta:

Se sustituye el texto de la cláusula décimo tercera de la escritura pública de fecha 13 de agosto de 1985, y se acuerda que la sociedad se obliga a constituir en favor de la Corporación, Prenda Agraria sobre 1.720 vaquillas de reproducción para masas, preñadas y raza overo negro, colorado o Hereford, que se ubicarán en los predios El Cuadro, La Estancilla y Puyehue, de las Comunas de Casablanca, Puchuncaví y Entre Lagos respectivamente.

Hipoteca sobre ocho parcelas que cubren cuarenta y una coma siete hectáreas ubicadas en la Comuna de Maipú, todas de propiedad de Inversiones Agroforestal Fraj. Ltda.

Caución solidaria de las Sociedades. Agroforestal Fraj Ltda. y Comercializadora de Carnes Procar Ltda.

- Claúsula Sexta:

Sociedad de Inversiones Agroforestales Fraj. Ltda. representada por don Julio Ponce Lerou, constituye en favor de la Corporación de Fomento de la Producción hipoteca de primer grado sobre ocho parcelas agrícolas y bienes comunes ubicadas en la Comuna de Maipú.

El detalle de las parcelas es:

A) Parcela Nº 7	5,0 Hás. aprox.
B) Parcela Nº 10	5,0 Hás. aprox.
C) Parcela Nº 11	5,0 Hás. aprox.
D) Parcela Nº 21	5,0 Hás. aprox.
E) Parcela Nº 22	5,0 Hás. aprox.
F) Parcela Nº 23	4,9 Hás. aprox.
G) Parcela Nº 42	5,5 Hás. aprox.
H) Parcela Nº 43	5,0 Hás. aprox.

ANEXOS Nº 95 al 106

Mediante Escritura Pública de fecha 23 de junio de 1986 don Guillermo Sepúlveda Ortegas en representación de Sociedad Ganadera Monasterio Ltda. constituyó en favor de la Corporación prenda agraria sobre:

900 vaquillas holandesas de color overo negro.
450 vaquillas Hereford de color rojo
270 vaquillas Clavel Alemán de color overo colorado
100 vaquillas híbridas coloradas.

Las vaquillas tenían una edad que fluctuaban entre los dieciocho y treinta meses, estando cubiertas el 85% aproximadamente. Cada una de las vaquillas se encontraban identificada con marca a fuego, señal de oreja y mediante crotal colorado en su lado derecho, con numeración correlativa. Su ubicación era:

220 vaquillas en el Fundo El Cuadro de la Comuna de Casablanca.
1.500 Vaquillas en el Fundo Puyehue y Lican, ubicado en la Comuna de Rio Bueno, Valdivia.

Cada uno de los animales fue pericialmente tasado en la suma de \$ 80.000 UF. 26,103

ANEXOS Nº 116 al 140

El Proyecto de Acuerdo elaborado por el Ingeniero M. Alarcón V. de 29.09.85, que dió origen al Acuerdo Nº 2356, informa que la sustitución de garantías dejaría a CORFO con la siguiente cobertura:

	\$ Millones
"1.- Hipoteca 410.000 m2 a U.F. 0,3/m2	
" (U.F. 123.000 x \$ 2.700)	\$ 332.100
"2.- Promesa prenda agraria sobre 1.720 vaquillas	
" preñadas a \$ 80.000 c/u	137.600
"	-----
"	\$ 469.700

"Para un préstamo de U.F. 135.000 (eq. \$ 361,09 millones), las "nuevas garantías originan una relación de 1,30 veces.

Sin embargo, el 06 de enero de 1987, el Ingeniero Civil don Carlos Alberto Franke M. y el Ingeniero Agrónomo don Eduardo Silva Aravena, hicieron la siguiente tasación de las parcelas:

- Parcelas 7,10 y 11	UF	33.135,50
- Parcela 21		10.070,52
- Parcelas 22 y 23		22.680,64
- Parcelas 42 y 43		14.778,98

	UF	80.665,64
		=====

ANEXO Nº 163

Esta tasación fué inferior en UF 42.334,36 a la señalada en el Proyecto de Acuerdo UF. 123.000

De acuerdo a lo expuesto, el nivel de las garantías, valorizadas conforme a lo expresado en las Escrituras fue:

	Valor	Saldo
- Escritura 13/08/85 2.572 vaquillas x \$ 80.000: \$ 2.658,80	UF 77.388	77.388
- Escritura 12/11/85 Levanta prenda	(77.388)	
Hipoteca parcelas	123.000	123.000
- Escritura 23/06/86 Prenda 1.720 vaquillas x \$ 80.000: \$ 2.700	44.900	167.900

Comparando los niveles de crédito con las garantías reales, se tiene.

Fecha	Crédito Acumulado	Garantía Acumulada	Relación
16/08/85	UF 19.000	UF 77.388	4,07
02/01/86	38.600	123.000	3,19
10/01/86	56.500	123.000	2,18
20/01/86	67.400	123.000	1,82
23/02/86	101.200	123.000	1,22
14/03/86	111.200	123.000	1,11
30/04/86	131.200	123.000	0,94
03/06/86	135.000	123.000	0,91
23/06/86	135.000	167.900	1,24

Si se considera que las parcelas se encontraban sobrevalorizadas y un valor más real ascendía a UF. 80.665,64, se tiene la siguiente relación garantía - deudas:

Fecha	Crédito Acumulado	Garantía Acumulada	Relación
16/08/85	UF 19.000	UF 77.388	4,07
02/01/86	38.600	80.665	2,10
10/01/86	56.500	80.665	1,43
20/01/86	67.400	80.665	1,20
23/02/86	101.200	80.665	0,80
14/03/86	111.200	80.665	0,73
30/04/86	131.200	80.665	0,61
03/06/86	135.000	80.665	0,60
23/06/86	135.000	125.565	0,93

4.4.- Evaluación y control de las inversiones objeto del préstamo

2 El proyecto de Acuerdo para el otorgamiento del préstamo fue preparado por el Ingeniero señor Mario Alarcón Vásquez y lleva fecha 19 de julio de 1988. (ANEXOS Nº 167 al 178). Al evaluar el proyecto expresa (Anexo Nº 176):

"En general, el proyecto está bien concebido en sus aspectos técnicos, en especial el enfoque dado a los sistemas de explotación semi-intensiva, los cuales se han combinado muy bien en cuanto a la rotación del ganado en diferentes regiones del país según el tipo de animal, ajustando y balanceando muy bien la disponibilidad de forraje barato con los requerimientos alimenticios de la masa en explotación. Finalmente, es interesante, el objetivo del proyecto de llegar al mercado en su más alto nivel de precio del año, con un animal joven y de bajo costo de producción, es decir a los 280 Kg. y a un precio de \$ 180/Kg. vivo.

"De acuerdo al flujo de los beneficios netos determinados en el proyecto, se ha calculado una Tasa Interna de Retorno del 20,28%, la cual se considera aceptable para un proyecto de esta naturaleza.

"Respecto a la deuda derivada de un eventual préstamo que pudiese favorecer a la Empresa por un monto de \$ 344 millones, según el Presupuesto de Caja del Anexo # 8 se aprecia que el proyecto es capaz de sostener un servicio cómodo y holgado para un plazo de 7 años en cuotas crecientes de amortización

El Banco Interamericano de Desarrollo, el 05 de septiembre de 1985, hizo diversas observaciones técnicas al proyecto del préstamo de la Sociedad Ganadera Monasterio Ltda., a las cuales respondió el Gerente de Fomento don Eduardo Silva Aracena el 03 de octubre de 1985, en una carta que se extiende por nueve páginas. En ella compromete profundamente la opinión de CORFO, expresando en sus párrafos finales:

" Como conclusión final, no está demás señalar a Uds. que en los aspectos técnicos del plan propuesto, este es un programa pecuario, novedoso, que maneja grandes masas de reproducción bovinos y combina unidades o predios productivos, muy distantes unos de otros a lo largo del país, optimiza el buen aprovechamiento de los forrajes que presenta cada zona en cada temporada, y es rentable.

" A lo anterior debe agregarse, que el programa propuesto, si bien es cierto maneja sistemas, y modelos de explotación combinados (extensivo en cierta etapa de la masa, intensivo en otras con cargas instantáneas elevadas por Há., con apoyo de alimentación suplementaria, etc), su factibilidad técnica sería real por cuanto tanto los recursos de producción, como los tecnológicos y humanos, que ha tenido en vista nuestra Corporación en su revisión y evaluación, así lo acreditan.

" Ahora en relación a las bondades que presenta el proyecto como iniciativa de fomento es un interesante programa de desarrollo ganadero bovino por cuanto se objetivo y enfoque final es establecer un plantel de reproducción destinado a la producción de productos de recria hembras y machos bovinos a crianceros y/o engorderos nacionales, respectivamente.

" Nuestra Corporación, ya ha dado su opinión
"favorable al proyecto y solicita un apoyo similar del Banco
"Interamericano de Desarrollo en mérito de los antecedentes
"complementarios que hemos dado respuesta in-extenso en esta
"oportunidad.

ANEXOS Nº 179 al 187

También fue discutido este proyecto en la Sede Central del BID en Washington el 11 de noviembre de 1985, donde se solicitaron aclaraciones técnicas.

Finalmente el Banco Interamericano de Desarrollo, con fecha 10 de Febrero de 1986, manifestó no tener objeción al otorgamiento de un subpréstamo a la Sociedad Ganadera Monasterio Ltda. por la suma equivalente de US\$ 2.035.502, "Condicionado a que se acuerde
"previamente con el Subpréstatario la presentación anual de sus
"estados financieros auditados por una Firma de Auditores
"Independientes, mientras se mantengan saldos deudores con los
"recursos del programa.

ANEXOS Nº 179 al 207

El 29 de abril de 1986 don Mario Alarcón Vásquez, Evaluador, presentó un Informe de "Evaluación y Control Inversiones Soc. Ganadera Monasterio Ltda." Dicho Informe en su parte final, expresa:

"Resumen y conclusiones.-

"1.- El plan financiado por CORFO se encuentra en plena ejecución
" y se estima que los próximos 12 meses logre la plena
" capacidad productiva con la explotación de 4.000 vientres.

"2.- La inversión realizada asciende a \$ 343.598.200 y por lo
" tanto en este aspecto ha cumplido con los objetivos del
" préstamo concedido.

"3.- El proyecto se ha constituido en un interesante programa de
" reproducción u crianza bovina destinada a fomentar y
" desarrollar la ganadería nacional.

"4.- Por lo expuesto, procedería cancelar el saldo pendiente del
" préstamo ascendente a U.F. 23.800, pero exigiéndole a la
" Empresa Monasterio inscribir en un plazo no mayor de 30 días
" la prenda agraria establecida en el Acuerdo de préstamo
" respectivo. Para garantizar el cumplimiento de esta prenda,
" se sugiere retener del giro mencionado, la suma de U.F. 3.800

ANEXOS Nº 208 al 213

4.5.- Cumplimiento de Cláusula especial del BID

El Acuerdo Nº 2235 de fecha 23 de julio de 1985 que autorizó el crédito por UF. 135.000 a la Sociedad Ganadera Monasterio Ltda., estableció que en la formalización del crédito debían incluirse las exigencias que se establecieran en el Convenio CORFO-BID.

El Banco Interamericano de Desarrollo el 10 de febrero de 1986 condicionó el otorgamiento del préstamo a "la presentación anual
"de sus estados financieros auditados por una firma de auditores
"independientes, mientras se mantengan saldos deudores con los
"recursos del Programa.

En Escritura de modificación y Complementación de fecha 21 de febrero de 1986, en su Cláusula Quinta, se dejó especial constancia de esta obligación:

"QUINTO.- Las partes convienen, además, que la Sociedad Ganadera Monasterio Limitada se obliga a entregar a su costo, durante todo el tiempo que dure el desarrollo del servicio de la deuda con la Corporación, sus estados financieros auditados por una firma de auditores independientes, dentro del plazo de ciento veinte días contados desde el término del ejercicio correspondiente.- El no cumplimiento de esta obligación hará exigible el total de la deuda como si fuere de plazo vencido.-"

La Sociedad Ganadera Monasterio Ltda., tuvo saldos deudores entre el 27 de noviembre de 1984 y 30 de marzo de 1987. No existen antecedentes de esta índole en las carpetas que Corfo posee de esta Sociedad, de tal forma que no habría cumplido con esta importante condición.

V.- RENEGOCIACION DEUDA - CONSOLIDACION

El Comité Ejecutivo de Créditos, en Sesión Nº 465 de fecha 17 de noviembre de 1986, consolidan y reprograman las deudas vigentes mantenidas por la Sociedad Ganadera Monasterio Ltda.

Las causas tenidas en consideración para tomar este acuerdo se encuentran en el Proyecto de Acuerdo preparado por el Ingeniero Sr. J. Ramírez G. el 06 de noviembre de 1986, que en la parte pertinente expresa textualmente lo siguiente:

"En presentación de fechas 23.05.86 y 09.07.86., los interesados plantean el desajuste presupuestario que se les ha producido, producto por una parte del deterioro en los precios del ganado y por otro al atraso que se produjo en el otorgamiento del segundo crédito por parte del BID lo que ha ocasionado un desfase de un año en los ingresos calculados para el proyecto, situación que se normalizará recién en la temporada 87/88.

"Con el objeto de poder cumplir en buena forma con los compromisos contraídos con la Corporación, solicitan se les re programe sus compromisos en global en un nuevo calendario de pagos, acorde a la situación real de operación del proyecto.

CAPACIDAD ECONOMICA.-

"Como se señaló en el punto anterior una de las causas en el desfase presupuestario, radica en el fuerte deterioro en los precios de venta del ganado.

"El 70% de los ingresos del proyecto provienen de la venta de terneros y terneras.

"El proyecto inicial se calculó con un precio de venta de \$ 180/Kg que de acuerdo al aumento del valor de las U.F. equivaldría a vender hoy a \$ 220/Kg. Sin embargo el precio de venta hoy en Osorno, de terneros de 200-300 kilos de peso, es de sólo \$ 160-170/kg.

"En Cuadros Anexos Nºs. 1 y 2 se presentan el desarrollo de masa, el esquema de amortización propuesto y la nueva proyección financiera resultante.

"El monto de deuda actualizado al 30.10.86. asciende a 153.876 U.F. que deberá ser servida en 8 cuotas anuales progresivas con 1 año de gracia para el capital.

Esta consolidación no se llevó a efecto

Llama la atención el memorando enviado por el Fiscal Suplente, don Nicolás Luco Herrera a la Gerencia de Fomento el día 26 de febrero de 1987, que expresa:

" Con el objeto de formalizar la consolidación de la "deuda de la Sociedad Ganadera Monasterio Ltda., agradeceremos a "Uds., se sirvan precisar cuales serán las vaquillas sobre las que "recaerá la Prenda Agraria, ya que dicha sociedad tiene "actualmente constituida la citada garantía sobre 900 vaquillas "holandesas de color overo-negro, 450 vaquillas Herford, de color "rojo, con cara y vientre blanco, 270 vaquillas Clavel Alemán, de "color overo-colorado y 100 vaquillas híbridas (Coloradas), "ignorándose de esta manera en esta Fiscalía, cuales son las 670 "vaquillas reproductoras Hereford, overo-colorado y negro.

" Por otra parte, deberá señalarse la edad de las "vaquillas, su estado, identificación, tasación y lugar de "situación, con deslindes claramente identificados del fundo en "que se situarán.

" En espera de su información al respecto, saluda "atentamente a Uds.,

ANEXOS Nº 214 al 227

VI.- PROPOSICION DE DACION EN PAGO DE LAS GARANTIAS

El 24 de marzo de 1987, la Sociedad Ganadera Monasterio Ltda., hizo llegar la siguiente carta:

"Señor
"Gerente de Fomento
"Corporación de Fomento de la Producción
"Don Eduardo Silva A.
"PRESENTE.

"De nuestra consideración:

" Hacemos presente a Ud. que la sociedad Ganadera "Monasterio Ltda. es deudora de esa Corporación de dos créditos, "otorgados por los Acuerdos Nº 01789-0 del 14.09.84 y Nº 02235-0 "del 23.07.85.

" Como lo manifestáramos oportunamente el segundo "crédito demoró en ser aprobado por el BID, ocasionándonos un "completo desfase en los ingresos del proyecto, ya que las remesas "no se giraron a tiempo y nuestra empresa debió financiar la "puesta en marcha del mismo, con créditos de corto plazo a un "elevado interés.

" La situación planteada se ha agravado aún más en la "presente temporada, por la severa sequía que está afectando a los "campos de la Décima región, en que se está desarrollando el "proyecto y por el deterioro en los precios pecuarios considerados "en el estudio.

" Analizando los factores antes expuestos y haciendo "una proyección de los futuros ingresos, concluimos que la empresa "no podrá cumplir los compromisos de pago con esa Corporación, y "que con el correr de los años, la situación financiera se irá "deteriorando rápida e irreversiblemente.

" Para agravar aún más el panorama, el brote de
"fiebre aftosa está afectando severamente en estos momentos la
"comercialización del ganado en el país y sus consecuencias son
"impredicibles, por cuanto impedirá exportar y alcanzar el nivel
"de precios del mercado internacional, no se sabe por cuántos
"años.

" En consideración a que en la actualidad, ambos
"préstamos están debidamente respaldados, nuestra empresa viene en
"proponer a Uds. la dación en pago de las referidas garantías,
"antes de que el proyecto se deteriore a tal grado, que comprometa
"aun más la recuperación de los créditos y sus intereses.

" Sin otro particular saludan Atte. a Ud.

" GANADERA MONASTERIO LTDA.

" Patricio Sepulveda Ortega

ANEXOS Nº 228 y 229

El Consejo de la Corporación en Sesión Nº 149 celebrada el 27 de marzo de 1987, ~~es decir, 3 días después de hecha la solicitud de~~ la Sociedad Agrícola Monasterio Ltda. adoptó el siguiente Acuerdo:

"20. DACION EN PAGO SOCIEDAD GANADERA MONASTERIO LTDA.

" El Sr. Ibarra expone que la Sociedad en referencia
"es deudora de la Corporación por 156.128 Unidades de Fomento.
"obligación que se deriva de dos préstamos ganaderos otorgados en
"1984 y 1985, y que solicita se le acepte la dación en pago de
"propiedades que cubren 630.000 M2. aproximadamente, de terrenos
"semiurbanos en la Región Metropolitana, y un lote de 1611
"vaquillas de reproducción.

" El Sr. Silva hace notar que la valoración de estas
"garantías efectuada por CORFO, asciende a un total de UF.
"201.123.-, según cotización que se ha anexado a los antecedentes,
"lo cual da una relación garantía-deuda de 128 por ciento.

" La empresa ha señalado que su situación financiera
"frente a los compromisos por financiar es delicada, y que
"compromete a futuro la recuperación del crédito, debido a que el
"préstamo más importante demoró cerca de siete meses en ser
"autorizado por el BID, lo cual produjo un completo desfase en la
"materialización del proyecto, razón por la cual su puesta en
"marcha debió financiarse con préstamos bancarios de enlace, a un
"elevado interés.

" La Corporación estima, sobre la base de lo
"expuesto, y en atención a que sus intereses se encuentran
"debidamente cautelados, que debería aceptarse la dación en pago
"propuesta.

" El Consejo aprueba el proyecto.

A esta votación concurrieron las siguientes personas:

Presidente del Consejo: Sr. Juan Carlos Délano Ortúzar, Ministro de Economía.

Consejeros: Brigadier General don Fernando Hormazábal Gajardo, Ministro Vicepresidente Ejecutivo de Corfo.

- Brigadier General don Francisco Ramírez Migliassi, Ministro Director de ODEPLAN

- Brigadier General don Renato Fuenzalida Maechel, Representante del Presidente de la República.

Lo anterior se tradujo en el Acuerdo Nº 1091 de fecha 30 de marzo de 1987, que expresa.

"1. Acéptase en dación en pago de las obligaciones que la " "Sociedad Ganadera Monasterio Ltda." resulte adeudar a la " Corporación a la fecha de transcripción del presente Acuerdo, " las siguientes propiedades y activos prendarios.

" - Parcela Nº 17 de 61.300 m2 ubicada en sector Santa Rosa de " Huechuraba, comuna de Conchalí, Región Metropolitana.

" - Lote de 8 parcelas que cubren un total de 417.000 m2 ubicada " en sector parcelación "El Abrazo de Maipú" comuna de Maipú, " Región Metropolitana.

" - Lote de 3 parcelas que cubren un total de 150.000 m2 ubicada " en sector parcelación "El Abrazo de Maipú" comuna de Maipú, " Región Metropolitana.

" - Lote de 670 vaquillas de reproducción, preñadas de razas " Hereford Clavel Alemán y/o Overo Negro.

"2. Serán de cargo del deudor los gastos de formalización, " derechos, costas e impuestos que genere el presente Acuerdo.

"3. El plazo de formalización del presente Acuerdo no deberá " exceder los 90 días contados desde su transcripción."

Para llevar a efecto el Acuerdo anterior, el 25 de mayo de mayo de 1987 se dictó la Resolución Nº 129, que expresa:

"1º Concúrrase a suscribir la escritura en que se recibe a título " de dación en pago de las deudas que la SOCIEDAD GANADERA " MONASTERIO LTDA. mantiene con la Corporación al día 30 de " Marzo de 1987, ascendentes a U.F. 157.581.- los bienes que a " continuación se individualizan:

" - Parcela Nº 17 de 61.300 m2. aproximadamente ubicada en el " sector SANTA ROSA DE HUENCHURABA, COMUNA DE CONCHALI, Región " Metropolitana, inscrita a Fojas 24136, Nº 29673, de Registro " de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago " del año 1984.

" - Parcela Nº 7, 10, 11, 21, 22, 42, 43 y 23 que cubren un " total de 417.000 m2. aproximadamente ubicadas en sector " parcelación "EL ABRAZO DE MAIFU" COMUNA DE MAIFU, Región " Metropolitana, las que se encuentran inscritas a Fojas 4441, " Nº 4788; Fojas 4442, Nº 4789; Fojas 4443, Nº 4790; Fojas " 4445, Nº 4791; Fojas 4446, Nº 4792; Fojas 4448, Nº 4793; " Fojas 4451, Nº 4794 y Fojas 3821, Nº 4379, del Registro de

" Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, año
" 1983, las 7 primeras y la última del Registro de Propiedad
" del mismo Conservador del año 1982.

" - Parcelas Nº 39, 40 y 47 que cubren un total de 150.000 m2.,
" ubicadas en sector parcelación "EL ABRAZO DE MAIPU" COMUNA
" DE MAIPU, Región Metropolitana, cuyo dominio se encuentra
" inscrito a Fojas 8481, Nº 8617; Fojas 8483, Nº 8618 y Fojas
" 8485, Nº 8619 todos del Registro de Propiedad del
" Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 1987.

" - Lote de 1611 vaquillas de reproducción preñadas de razas
" HEREFORD, CLAVEL ALEMAN y/o OVERO NEGRO.

"29. Los bienes que se reciben serán aceptados en el valor de su
" tasación practicada por la Corporación, de acuerdo al
" siguiente detalle:

" a) Parcela 17 (urbana) con 6,3 Hás. aproximadamente
" en Conchalí U.F. 13.225.-

" b) Lote 8 parcelas (urbanas) con 41,7 Hás. aproximada-
" mente en El Abrazo de Maipú U.F. 80.665,64

" c) Lote 3 parcelas (urbanas) con 15,0 Hás. aproximada-
" mente en El Abrazo de Maipú U.F. 17.070,96

" d) 1611 vaquillas de reproducción, preñadas de razas
" HEREFORD, CLAVEL ALEMAN y/o OVERO NEGRO.... U.F. 48.700.-

"39. La Sociedad Ganadera Monasterio Ltda., deberá aceptar dicha
" tasación y renunciar a toda diferencia que se produzca en su
" favor, otorgando el finiquito correspondiente.

"49. Serán de cargo de la sociedad deudora todos los gastos de
" formalización, derechos, costas e impuestos que genere la
" presente Resolución.

" Anótese, tómesese razón por la Contraloría General de
" la República y transcribese.

El 24 de julio de 1987 se emitió el Acuerdo Nº 1133, que expresa:

" Comunico a Ud. que el Consejo de la Corporación de
" Fomento de la Producción, en Sesión Nº 155, efectuada el 16 de
" julio de 1987, adoptó el siguiente Acuerdo:

"ARTICULO UNICO:

" Amplíase en 90 días contados desde la fecha del
" presente acuerdo, el plazo para formalizar el Acuerdo Nº 1.091 de
" 30 de Marzo de 1987"

El 18 de agosto de 1987 se emitió el Acuerdo Nº 1141 que expresa:

" Comunico a Ud. que el Consejo de la Corporación de
" Fomento de la Producción, en Sesión Nº 155, efectuada el 16 de
" Julio de 1987, adoptó el siguiente Acuerdo:

"ARTICULO UNICO:

" Reempázase al Nº 2 del Acuerdo Nº 1091, de 30 de
" Marzo de 1987, por el siguiente:

"2. Serán de cargo del deudor los gastos de formalización, derechos, costas e impuestos, excepto el impuesto al valor agregado que será de cargo de la Corporación."

ANEXOS Nº 230 al 242

VII.- ANALISIS DE LA DACION EN PAGO

En la carta de fecha 24 de marzo de 1987, enviada al Gerente de CORFO por el Gerente de Ganadera Monasterio, señor Patricio Sepúlveda Ortega expresa que "En consideración a que en la actualidad, ambos préstamos están debidamente respaldados nuestra empresa viene en proponer a Uds. la dación en pago de las referidas garantías..."

En esta carta queda meridianamente claro que la dación en pago ofrecida por la empresa, era la garantía constituida, cuyo detalle es el siguiente:

- 1) Hipoteca de primer grado sobre parcela Nº 17, y bien común, Parcelación El Rosal, Comuna de Conchalí, de 6,5 Hás.
- 2) Prenda Agraria sobre 223 vaquillas de masa, encastadas o preñadas de raza Hereford y/o Clavel Alemán ubicadas en el predio La Estancilla, comuna de Puchuncaví, Quinta Región.
- 3) Hipoteca de primer grado, sobre:
 - Parcela Nº 7 y parte bienes comunes de 5 Hás. físicas a proximadamente.
 - Parcela Nº 10 y parte bienes comunes de 5,03 Hás. físicas a proximadamente.
 - Parcela Nº 11 y parte bienes comunes de 5,02 Hás. físicas aproximadamente.
 - Parcela Nº 21, sitio 10 y parte bienes comunes de 5,04 Hás. físicas aproximadamente
 - Parcela Nº 22, sitio 29 y parte bienes comunes de 5,01 Hás. aproximadamente
 - Parcela Nº 23 y parte bienes comunes de 4,9 Hás. físicas aproximadamente
 - Parcela Nº 42 y parte bienes comunes de 5,05 Hás. físicas aproximadamente
 - Parcela Nº 43 y parte bienes comunes de 5,02 Hás. físicas aproximadamente.
- 4) Prenda agraria sobre 1720 vaquillas de reproducción para masas preñadas y raza Overo Negro o Hereford que en junio de 1986 tenían una edad que fluctuaba entre los 18 y 30 meses aproximadamente, encontrándose ubicadas:

220 vaquillas en Casablanca,
1.500 vaquillas en Puyehue

Sin embargo, la Resolución que hizo efectivo el Acuerdo del Consejo estableció que los bienes recibidos en pago, eran:

- Parcela Nº 17 que se encontraba en garantía
- Lote 8 parcelas que se encontraban en garantía.
- 1.611 vaquillas de reproducción, sin especificar la ubicación, reduciendo en 332 animales la garantía constituida en prenda.
- Lote de 3 parcelas de 150.000 m2 ubicada en la comuna de Maipú, las cuales no se encontraban en garantías.

Si se analiza la dación definitiva a la luz de la proposición hecha por la Sociedad Ganadera Monasterio y de las garantías vigentes a esa fecha, se observan dos situaciones relevantes:

- a) No se cumplió con lo ofrecido por la Sociedad Monasterio de entregar en pago la garantía existente, compuesta por las parcelas Nº 17 de Conchalí, Nº 7, 10, 11, 21, 22, 23, 42 y 43 de Maipú, y las prendas agrarias sobre 1.943 animales.
- b) En cambio, se recibieron las garantías hipotecarias, incrementando los bienes raíces en tres parcelas y se disminuyó a 1.611 los animales. Es necesario destacar que en un comienzo habían disminuido a 670 los animales para lo cual entregaron las tres parcelas adicionales, pero como se informó que las parcelas en general se encontraban sobrevaloradas, se incrementó el ganado a entregar de 670 a 1.611 (ANEXOS Nº 243 y 244).

En esto existe un verdadero contrasentido: la Sociedad Monasterio quiso reducir en 1.273 los animales dados en pago (1.943 constituidos en garantía, menos 670 que quedaban en pago), sustituyendo esta disminución con tres parcelas que no se encontraban en garantía. Con ello dejaba en su poder inversiones hechas con los préstamos obtenidos, las cuales según el argumento dado para la dación en pago no eran rentables, y se deshacía de bienes raíces.

A lo anterior, deben agregarse dos situaciones que califican la decisión del Consejo de CORFO como grave:

1º Las parcelas dadas en pago se valorizaron en UF 110.961,60, de acuerdo al siguiente detalle:

- Parcelas 7,10 y 11	UF	33.135,50
- Parcela 21		10.070,52
- Parcelas 22 y 23		22.680,64
- Parcelas 42 y 43		14.778,98
- Parcelas 39, 40 y 47		17.070,96

Sub-total	UF	97.736,60
- Parcela 17		13.225,00

	UF	<u>110.961,60</u>
		=====

En investigación realizada en el Conservador de Bienes Raíces, se determinó que estas parcelas fueron adquiridas en las siguientes fechas y valores:

Parcela	Fecha	Valor \$	Valor UF
7	31/12/82	300.000	204,824
10	31/12/82	300.000	204,824
11	31/12/82	300.000	204,824
		900.000	614,472
21	31/12/82	300.000	204,824
22	31/12/82	300.000	204,824
23	04/12/81	150.000	121,962
		450.000	326,786
42	31/12/82	300.000	204,824
43	31/12/82	300.000	204,824
		600.000	409,648
39	23/01/87	10.700.000	2.658,762
40	23/01/87	10.700.000	2.658,762
47	23/01/87	10.700.000	2.658,762
		32.100.000	7.976,286
SUB - TOTAL		34.350.000	9.532,016
17	16/07/84	3.960.000	200,726
TOTAL		38.310.000	9.732,742

De acuerdo a lo anterior, el Consejo de la Corporación aceptó la dación en pago de parcelas valorizadas en UF 110.961,60, de las cuales 11 parcelas los cesionarios las habían adquirido en UF. 9.532,016, y una, la parcela N° 17, el 16 de julio de 1984 la habían aportado a la Sociedad Ganadera Monasterio Ltda. valorizada en UF. 200,726

Aún más, la dación en pago fue aceptada el 27 de marzo de 1987. En ella se agregaron tres parcelas, que fueron aceptadas en UF 32.100. Estas parcelas 60 días antes habían sido adquiridas por los cesionarios en 7.976,286 Unidades de Fomento obteniendo entonces una utilidad por la dación de UF 24.123,714, equivalentes a \$ 83.534.632 (ochenta y tres millones quinientos treinta y cuatro mil seiscientos treinta y dos pesos).

Esta distorsión entre el valor que recibió la Corporación las parcelas y su valor real, se confirma en el resultado que se ha obtenido en la venta de ellas. El 30 de agosto de 1990 se remataron cuatro parcelas, obteniéndose los siguientes resultados:

Parcela		Valor Recibido		Valor Vendido
21	UF	10.070,52	UF	2.445,00
42		7.389,49		2.445,00
40		5.690,32		2.445,00
17		13.225,00		9.344,00
		-----		-----
	UF	36.375,33	UF	16.679,00
		=====		=====

Con esto CORFO tuvo una pérdida de UF 19.696,33. Por el resto de las parcelas, recibidas en UF 74.586,27 (Nº 7, 10, 11, 22, 23, 39, 43 y 47) por las cuales no hubo oferentes, se iban a poner en venta a un precio mínimo de UF 2.500 c/u, totalizando UF 20.000, con lo cual se tendría una pérdida de UF 54.586,27 para este lote y de UF 71.265,27 para un total, expresada en valores nominales. Esta pérdida representa un 64,23% del valor en el cual fueron recibidas estas parcelas.

ANEXOS Nº 243 al 250

20 Se aceptó en dación en pago una masa ganadera que la Corporación de Fomento tenía que recibir, movilizar y vender, lo que requería predios para recibirla y una estructura especializada para administrarla. CORFO no tenía esa organización de tal forma que la aceptación de esta forma de pago, fue ilógica e inconveniente para la Corporación.

Lo expuesto se confirma por la demora en la entrega de los animales, la cual se inició en septiembre de 1987, seis meses después de tomado el Acuerdo, prolongándose hasta junio de 1988, y se hizo en predios ubicados en Casablanca, Valdivia y Tierra del Fuego. En minuta de fecha 06/07/87 que se adjunta en Anexos Nº 256 al 260, se puede apreciar que a esa fecha CORFO se encontraba estudiando el manejo de la recepción y el control del ganado.

VIII.- IRREGULARIDADES DETECTADAS EN LA ENTREGA DEL GANADO

La Corporación de Fomento entregó a SACOR la administración del ganado recibido de la Sociedad Ganadera Monasterio.

Tal como se expresó, su recepción se inició en septiembre de 1987 y terminó en junio de 1988, quince meses después de aceptada la dación por parte del Consejo de CORFO.

El 10 de junio de 1987, el Gerente de Ganadería Monasterio propuso la entrega de las vaquillas de acuerdo al siguiente detalle:

Desde Provincia de Osorno	621
Desde Provincia de Valdivia	990

	1.611
	=====

Sin embargo, esta entrega se hizo desde la provincia de Valparaíso hasta Tierra del Fuego, retirándose desde este último lugar, a distancias que oscilaron entre 230 a 300 kms. de Punta Arenas, 282 animales de deshecho como consta en Minuta que se adjunta de Anexo Nº 261

En Minuta Reservada Nº 2 de fecha 13 de noviembre de 1987, se da cuenta de la recepción de 383 vacas, de las cuales 150 tenían problemas sanitarios, y por lo tanto su precio se reducía a la mitad, afrontándose una pérdida inmediata de \$ 7.500.000 (ANEXOS Nº 262 al 265)

El Acuerdo Nº 1.141 del 18 de agosto de 1987 estableció que el impuesto al valor agregado de la dación en pago eran de cargo de la Corporación de Fomento. En virtud de este acuerdo, la Corporación le canceló a la Sociedad Ganadera Monasterio, los siguientes valores:

11.01.88	\$	18.873.000
00.07.88 (estimada)		11.927.736

ANEXOS Nº 266 al 269

IX.- PERDIDA OBTENIDA POR CORFO

9.1.- Deuda al 30 de marzo de 1987

La Resolución Nº 129 de fecha 25 de mayo de 1987 estableció que las deudas de la Sociedad Ganadera Monasterio Ltda., ascendían al 30 de marzo de 1987 a UF 157.581 y en pago de ésta se recibió la dación en pago de bienes valorizados en UF 159.661,60.

9.2.- Valores recuperados por la venta de las parcelas

El 30 de agosto de 1990, la Corporación remató cuatro parcelas, obteniendo un ingreso de UF 16.679. Por las ocho parcelas restantes se ha fijado un precio mínimo de UF 20.000, valor que se considerará para evaluar la pérdida en la operación.

9.3.- Valores recuperados por la venta de animales

Las recuperaciones del ganado recibido fueron:

1) Dación en pago a SACOR.

El Consejo de la Corporación acordó dar en pago a SACOR 757 vaquillas, las que fueron valorizadas en \$ 75.532.810 al 30 de junio de 1987 (UF 3.666,16)

UF 20.602,70

2) Rendición Ingresos Nº 1 \$ 21.331.203
 Rendición Egresos Nº 1 12.775.946

 \$ 8.555.257
 =====

UF 31/08/88 \$ 4.225,54

UF 2.024,65

3) Rendición Ingresos Nº 2 \$ 15.575.376
 Rendición Egresos Nº 2 5.491.013

 \$ 10.084.363
 =====

UF 31/08/88 \$ 4.285,08

UF 2.353,37

4) Rendición Ingresos Nº 3	\$ 3.614.895		
Rendición Egresos Nº 3	5.415.465		

	\$ (1.800.570)		
	=====		
UF 30/11/88	\$ 4.405,17	UF	(408,74)
5) Rendición Ingresos Nº 4	\$ 11.966.009		
Rendición Egresos Nº 4	2.443.208		

	\$ 9.522.801		
	=====		
UF 31/12/88	\$ 4.484,39	UF	2.123,54
6) Rendición Egresos Nº 5	40.000		
	=====		
UF 31/12/88	\$ 4.484,39	UF	(8,92)
7) Rendición Egresos Nº 5	1.863.324		
	=====		
UF 31/05/89	\$ 4.771,75	UF	(390,49)
8) Rendición Ingresos Nº 6	\$ 12.099.683		
Rendición Egresos Nº 6	2.758.207		

	\$ 9.341.476		
	=====		
UF 31/05/89	\$ 4.771,75	UF	1.957,66
9) Rendición Ingresos Nº 7	\$ 7.342.735		
	=====		
UF 31/07/89	\$ 4.943,45	UF	1.485,35
10) Rendición Ingresos Nº 8	\$ 4.678.087		
Rendición Egresos Nº 7	1.020.938		

	\$ 3.657.149		
	=====		
UF 30/09/89	\$ 5.093,92	UF	717,94
11) Rendición Egresos Nº 8	1.802.001		
	=====		
UF 30/11/89	\$ 5.321,88	UF	338,60
12) Rendición Ingresos Nº 9	\$ 811.806		
Rendición Egresos Nº 4	70.026		

	\$ 881.832		
	=====		
UF 31/12/89	\$ 5.432,32	UF	(162,33)

Conforme a lo anterior, los ingresos obtenidos por CORFO en la venta de animales, deducidos los gastos, ascendió a \$ 121.252.866, equivalente a UF 30.633,33, cifras expresadas a valores históricos.

9.4.- Determinación de la pérdida

La pérdida sufrida por CORFO, en los préstamos otorgados a la Sociedad Ganadera Monasterio, fue la siguiente:

- Expresada a valores históricos

- Deuda al 30/03/87	UF	157.581,00
- Recuperación venta parcelas		(16.679,00)
- Valor esperado de las parcelas		(20.000,00)
- Recuperación venta animales		(30.633,33)
Saldo por recuperar	UF	90.268,67

Es decir, que ha recuperado el 42,72% de la deuda.

Si consideramos que el crédito fue otorgado a un interés del 7% anual y que en base a los valores recuperados y por recuperar, y asumimos que el 30 de marzo de 1987 la deuda quedó reducida a las UF 90.268,67, se tiene que al 30 de noviembre de 1990, dicho saldo se incrementó a UF 117.033,64 ($UF\ 90.268,67 \times 1,07 \times 1,07 \times 1,07 \times 1,0583$), equivalente a \$ 818.168.133 (OCHOCIENTOS DIECIOCHO MILLONES CIENTO SESENTA Y OCHO MIL CIENTO TREINTA Y TRES PESOS)