

Con fecha 08 de agosto recién pasado, el Partido Demócrata Cristiano presentó una querrela por el presunto delito de administración desleal en contra de su expresidente don Fuad Chain Valenzuela, basado en negociaciones y venta de inmuebles de propiedad de la entidad que presidía, que a juicio del querellante eran irregulares. Entre ellas se cita una promesa de compraventa celebrada por los abajo firmantes como promitentes compradores, respecto de una propiedad ubicada en la comuna de Talagante. Esta presentación judicial fue ampliamente difundida por los medios de comunicación y en ella se nos señala como eventuales partícipes en irregularidades, lo cual descartamos de plano y fundadamente, más aun siendo personas que por nuestras funciones y trayectoria actuamos con apego irrestricto a las normativas vigentes y a la buena fe en nuestras actividades profesionales y personales, razón por lo cual nos reservamos desde ya las acciones legales correspondientes en resguardo de nuestra honra e intereses.

En atención a lo anterior, hemos considerado necesario hacer presente lo siguiente:

1. En el mes de Enero del año 2020, mediante anuncios en la prensa y en portales electrónicos especializados en la compraventa de inmuebles, tomamos conocimiento de la venta de la propiedad denominada "Parte de las Chacras San Enrique y Santa Ana de Trebulco", correspondiente a una superficie aproximada de cincuenta y cinco mil ochocientos sesenta y cinco coma treinta y cinco cuadrados, inscrita en el Registro de Propiedad del año dos mil dieciocho del Conservador de Bienes Raíces de Talagante, a Fojas dos mil Número mil ochocientos ochenta y tres.
- 2.- En el mes de Julio del año 2020, manifestamos nuestro interés consultando por la propiedad al encargado al efecto don Rogelio Zúñiga Escudero, Administrador General de Fondos (AGF) del Partido Demócrata Cristiano, y a la abogada de esta entidad doña Francisca Doderó Bravo en materias de su especialidad.
- 3.- Al iniciar las negociaciones propias de este tipo de materias, el propietario fijó inicialmente su precio en la suma de \$1.042.000.000.- (mil cuarenta y dos millones de pesos) conforme a tasación propia en ficha adjunta. En adelante, se sucedieron ofertas y contraofertas **formales**, siempre remitidas y recibidas vía correo electrónico, las que concluyeron en la Promesa de Compraventa celebrada el 23 de diciembre del año 2020, fijándose un precio total de 28.830 UF (veintiocho mil ochocientos treinta Unidades de Fomento).
- 4.- El valor de la compraventa prometida acordado por las partes, luego de múltiples negociaciones desarrolladas por aproximadamente seis meses, se debe a las características propias del terreno y a los gravámenes que le afectan, establecidos por instrumentos de planificación territorial regional y comunal. En efecto, luego de realizar el estudio de títulos y el análisis urbanístico correspondiente, en la fijación del precio fueron determinantes las siguientes consideraciones: a) El inmueble, de aproximadamente 56.850 m² (5,68 Há.), se emplaza en parte en zona ZU-5 del Plan Regulador Comunal de Talagante, **lo que determina que su superficie útil o edificable alcanza a sólo al 50,4% del total, es decir 28.657 M²**, situación no puesta en conocimiento al momento de iniciar las tratativas; b) Conforme al Plano Regulador Intercomunal de Santiago (PRMS) y al Plano Regulador Comunal de Talagante, al realizar cualquier edificación o subdivisión, el propietario debe hacerse cargo de una serie de gravámenes urbanísticos, entre ellos la construcción de un "Par Vial" para darle continuidad a las caleterías proyectadas (calle o avenida con dos sentidos estándar Serviu en uno de sus deslindes) y la ejecución de un parque en el deslinde con la Autopista del Sol, todo lo cual importaba una inversión superior a los \$400.000.000.- (cuatrocientos millones de pesos).
- 5.- En la cláusula cuarta de la citada promesa, se establecieron condiciones que no fueron cumplidas en tiempo y forma por la promitente vendedora en la fecha

acordada, que era el 31 de marzo de 2021. En adelante, y pese a nuestra insistencia, el propietario no cumplió con acompañar los antecedentes establecidos. En especial, el hecho de acreditar debidamente las facultades de representación del vendedor y que se hayan cumplido todos y cada uno de los mecanismos establecidos para la enajenación de inmuebles de un partido político, de acuerdo con las leyes correspondientes.

6.- Al suscribir la promesa, se entregó un anticipo como parte del precio de 4.000 UF (cuatro mil Unidades de Fomento), y se estableció una sanción penal convencional en la cláusula octava, que nos permite solicitar el cumplimiento forzado de la promesa o a exigir el cobro de una multa equivalente a 8.000 UF (ocho mil Unidades de Fomento).

7.- Desde mayo del año 2021, hemos insistido reiteradamente en que se nos informe si la vendedora perseverará en el contrato prometido o no, de manera de adoptar todas las medidas que en derecho correspondan en resguardo de nuestros legítimos intereses, incluso solicitando la resciliación del contrato de promesa y que se nos haga reintegro del precio anticipado, sin que a la fecha hayamos obtenido una respuesta.

8.- Dejamos expresamente establecido que lo aseverado en el punto número 40 de la querrela comentada, **que es el único elemento con el que se nos pretende enlodar y vincular con un supuesto ilícito**, es total y absolutamente falso, no hemos sido compañeros de universidad del Sr. Chain Valenzuela, con quien nunca hemos mantenido una vinculación personal ni profesional.

9.- Finalmente, reafirmamos que todas las negociaciones que culminaron con el contrato de promesa cuestionada, se realizaron formal y regularmente con las personas habilitadas conforme a la ley, con absoluta transparencia, de buena fé y con estricto apego al derecho, y que todo el proceso de negociación cuenta con respaldo formal y escrito de las ofertas, contraofertas y tratativas intermedias, que se pondrán a disposición de las autoridades si así lo requiriesen.

JULIAN MIRANDA OSSES

INVERSIONES ALMIRANTE LTDA.

Santiago, Agosto 25 de 2022.

