

DECLARACION PÚBLICA DE INMOBILIARIA SAN VALENTINO SPA

SOBRE LOS ANUNCIOS DE LA ALCADESA IRACI HASSLER JACOB, respecto de la compraventa realizada del activo conocido como ex clínica Sierra Bella:

Respecto a la polémica abierta respecto del proceso de compraventa del inmueble conocido como ex clínica sierra bella, llevado por nuestra sociedad inmobiliaria San Valentino SpA y la Ilustre Municipalidad de Santiago y el actual proceso de investigación en curso queremos señalar:

Como es de público conocimiento **compramos la clínica en una operación que se inició el año 2019, proceso completamente respaldado y notariado.** Compramos a una **sociedad médica que había sido estafada y a la cual se había solicitado su quiebra por parte de sus acreedores.** Esta situación de apuro económico, sumando la **discusión que se llevaba a cabo en el proceso constituyente, que tenía como uno de los puntos más polémicos el fin del lucro en la salud,** justamente en medio de la fecha del cierre de nuestro negocio (se firmó promesa el 02 de febrero 2022, y se firma la compraventa y se paga el precio el día 14 de abril 2022), generó un contexto específico que nos permitió adquirir la propiedad bajo condiciones de precio y valoración excepcionales.

Durante esta larga negociación la sociedad médica intentó siempre vendernos la clínica como un “activo inmobiliario de salud”, esto es, dos inmuebles más sus intangibles, es decir, vendernos un todo (unidad económica), lo que evidentemente aumentaba mucho su valor, ya que el comprador en estos casos adquiere la propiedad para el uso y destino específico que tiene como centro de salud. Frente a las condiciones contextuales nos negamos, dado el alto riesgo país y la falta de certezas respecto de la continuidad de la salud privada, tal como se conocía hasta entonces.

Por lo explicado anteriormente es que la tasación bancaria que se tenía para ese entonces tenía como fin establecer una garantía para el banco que podría otorgar el crédito (ITAU). En nuestra opinión, esta recogía los riesgos de la actividad, por lo que generaban castigos al inmueble (no lo valoraba como activo infraestructura hospitalaria e intangibles), dado su uso único y específico como centro de salud.

Por otro lado, la ausencia de un precio de mercado (ya que, al tratarse de un activo de salud tan específico, no se cuenta fácilmente con modelos comparables) no permitía una valoración a partir de la comparación efectiva. Solo a modo referencia la tasación bancaria compara la clínica con inmuebles como terrenos u oficinas restando valor a sus atributos específicos para los que fue diseñada, no tomando en cuenta su valor como activo de salud y sus intangibles.

Es por esto que, después de una larga negociación, en las que ellos tuvieron otros intentos de venta frustrados con otros interesados, y ante la urgencia de liquidez de parte de los antiguos dueños pudimos llegar a un acuerdo por el edificio solo como inmueble, a un precio muy bajo que es el conocido y expuesto por todos. Entendemos que comprar a un valor bajo, dentro de los márgenes establecidos por la ley, se encuentra permitido.

En escritura separada se nos traspasaron todos los intangibles, escritura que nunca ha sido objeto de análisis (derechos, resoluciones, patentes), todo esto porque si hubiese prosperado la propuesta presentada en temas de lucro en la salud para la nueva constitución, se hacía imposible que el edificio funcionará como clínica privada o al menos limitaba casi completamente su actividad, dejando a la propiedad en muy mala posición y sus intangibles sin valor. Es decir, la propiedad quedaba con muy pocas opciones, ya que está construido para ser establecimiento de salud, lo que nos dejaba prácticamente como propietarios de un terreno. Ese fue por tanto nuestro riesgo y nuestra apuesta comercial en dicha compra.

Una vez rechazada la propuesta del fin del lucro en salud y el proyecto de la nueva constitución y ya siendo dueños del inmueble, las posibilidades de explotación del activo de salud (edificio médico e intangibles) volvieron a tener la expectativa de ser explotado para el uso específico que tiene, esto es como un centro de salud. **Nuestro objetivo siempre fue explotar directamente la clínica para un proyecto de salud propio**, propósito para el cual estuvimos trabajando durante gran parte del año 2022 (con arquitectos, búsqueda de potenciales gerentes, etc). **Es en ese contexto cuando la municipalidad nos manifiesta su interés en adquirir la propiedad y es ese interés el que nos motivó a encargar en ese momento una valorización de activos fijos, con el objeto de obtener un parámetro del valor correspondientes a un recinto hospitalario y de consultas médicas, es decir, como un centro de salud (tanto el edificio médico como sus intangibles), ambos como un todo**, por un experto en este tipo de valoraciones de manera de tener una noción que nos sirviera como referencia si es que la municipalidad avanzaba en su interés por adquirir el establecimiento de salud u otros fines similares, por cuanto esta alternativa significaba renunciar a nuestro proyecto.

Sabemos y entendemos que la diferencia de precio entre nuestra compra (prácticamente avalúo fiscal) y nuestra venta (diferencia conocida desde siempre por todo el municipio, incluyendo sus concejales antes de la votación en los estudios de títulos, lo que hicimos llegar siempre con la total transparencia), genera evidente polémica, pero esta responde a razones comerciales y de mercado marcadas por los **distintos contextos de cada operación**.

La razón para decidir esta venta por nuestra parte fue la posibilidad de venderla como un activo de salud, hecho y valor que se respalda en base a criterios técnicos, pese a que esta decisión nos significó renunciar al proyecto de su explotación directa que veníamos desarrollando.

En consecuencia, rechazamos tajantemente lo que se ha expuesto respecto a que nosotros habíamos ofrecido la clínica públicamente por un valor mucho menor. El pantallazo que han hecho circular corresponde a una publicación de venta de abril de 2021 donde se ofrece el inmueble como un terreno y es de una fecha donde nosotros no éramos los dueños, y para ser claros y categóricos nosotros nunca hemos ofrecido la clínica a nadie, a ningún precio diferente al que le vendimos a la municipalidad de Santiago.

FUE LA MUNICIPALIDAD LA QUE INICIO LOS CONTACTOS PARA LA COMPRA

Respecto al proceso de venta con el municipio, queremos reiterar que nosotros nunca ofrecimos el inmueble, ni tuvimos ningún tipo de acercamiento previo al contacto que ellos iniciaron con nosotros. El primer contacto se realizó entre los **últimos días de septiembre y primeros días de octubre de 2022 aprox, a través de uno de los cuidadores de la clínica**, quién nos indicó que una funcionaria municipal de un cesfam cercano había pasado preguntando varias veces por el dueño de la clínica, interesada en saber si ésta estaría a la venta ya que la municipalidad estaba buscando adquirir infraestructura para salud. **La persona señalada es una funcionaria del CESFAM Padre Orellana, Sra. Claudia Ortega, con quien conversé y fue la persona con la que más tuve contacto en una primera instancia**, enviándole la información documental, y, además, con quien coordiné las distintas visitas de las autoridades municipales (visita técnica de equipos municipales, y luego una visita de la Alcaldesa Hassler, equipos de trabajo, algunos concejales, y representantes de una Asoc. de funcionarios de salud).

De esa visita, realizada el día 05 de diciembre, con cerca de 15 personas, junto a la Alcaldesa, su propio equipo de comunicaciones lo hizo público y dejó registro en redes sociales, mostrando el establecimiento y un gran entusiasmo por concretar esta compra por parte del municipio, en circunstancias que aún no recibía sus tasaciones ni se tenía mayor claridad de si podría o no concretar o no la operación. Lo que a estas alturas podemos constatar como un primer paso irresponsable de la alcaldesa, pues antes de conocer sus tasaciones o valoraciones o si disponía del presupuesto para ello, comenzó a generar expectativas de los vecinos y funcionarios, por el pronto traslado del cesfam del Padre Orellana.

Cabe señalar de todos modos que desde el inicio nos abrimos a la posibilidad de venta únicamente porque este podría ser negociado no como un terreno o inmueble, sino que como un edificio médico como activo de salud con sus derechos, de lo contrario nunca habríamos explorado esa opción.

FUE LA ALCALDESA HASSLER, QUIEN DIRIGIÓ PERSONALMENTE LAS NEGOCIACIONES, en la única instancia de negociación directa, quien cuenta con una preparación profesional altamente calificada.

Desde octubre hasta la fecha de la firma de la compraventa hubo reuniones y contacto con distintos funcionarios durante los meses de octubre, noviembre y diciembre 2022, pero solo existió una instancia de negociación **y esta fue en una reunión presencial el día 20 de diciembre a las 15:00 horas, en la municipalidad, reunión a la que nos citó la alcaldesa Hassler**, y en la que ella personalmente llevó esta negociación. Inicialmente nos ofreció un precio un poco menor del finalmente acordado, al que no accedimos y en la misma reunión, luego de una serie de cálculos realizados por la alcaldesa, ella nos ofreció el valor que sí aceptamos de 234.124 UF.

Toda esta reunión se realizó de manera presencial con la participación de alcaldesa Hassler y varios directores y autoridades: Alcaldesa; Secretario de Planificación; Director de Asesoría Jurídica; Directora de Salud, y; además había otras autoridades o funcionarios conectados vía zoom. Corresponde señalar, que sugerimos en dicha reunión la suscripción de un acta que señale los participantes y las tratativas ahí abordadas, cuestión que se nos refirió como no necesaria. Ante lo cual por seriedad como vendedores requerimos a la municipalidad, nos remitieran una carta de cierre de negocio para formalizar con ésta última lo acordado en dicha reunión.

Respecto al precio es importante señalar que no se negoció precio con nadie antes de esa reunión, pues solo yo, Felipe Sánchez Pérez, era el único con potestad para ello, y así fue informado. Por ello se realizó la reunión presencial referida. Todo contacto fuera de esa reunión se limitó al intercambio de documentación propia del proceso, entrega de información relativa a los requerimientos e insumos para la evaluación de los organismos internos municipales. La gran mayoría de estos contactos previamente al 20 de diciembre, los realice principalmente, a través de la funcionaria Claudia Ortega del CESFAM Padre Orellana.

Reiteramos de manera categórica, a pesar que el Sr. Jean Pierre Chiffelle Soto dijo en un canal de televisión no recordarlo, que fue la alcaldesa Hassler quien en persona negoció el precio, reunión en la que el Sr. Chiffelle Soto participó, y fue la municipalidad quien nos buscó, ofreció la compra y tramitó cada etapa del proceso de aprobación en sus distintas instancias internas

En relación al precio ofrecido por la alcaldesa, siempre se nos dijo en su oportunidad a nosotros, y luego a la opinión pública y el órgano de control que se fundaba, en distintos elementos, los que

eran el costo de construir algo similar o sustituto en el mismo sector, del tiempo que esto demoraría con los costos asociados a dicha demora, de la necesidad que tenían urgente de trasladar y reponer el CESFAM Padre Orellana, y la de entregar nueva infraestructura y metros cuadrados de salud para la comuna, argumentos que si revisa las declaraciones precedentes de la Alcaldesa en medios son los congruentes a los entregados a la opinión pública.

De parte de la inmobiliaria todo el contacto con los funcionarios municipales los realicé yo como vendedor y mi cuñado Pablo Casanueva como abogado. Somos quienes conjunta o separadamente intercambiamos antecedentes y documentación, tanto con los directores mencionados como también con la Directora de Salud, Administrador Municipal, abogadas de la Corporación de Salud y la Dirección Asesoría Jurídica, y la mencionada funcionaria Claudia Ortega del CESFAM Padre Orellana, todo con el objetivo de proporcionar todos los antecedentes que fueran requiriendo y solicitando durante el proceso.

En relación, a los cuestionamientos que se han querido instalar respecto del **rol del Sr. Casanueva en este proceso, debo señalar que él es parte de mi familia, particularmente mí cuñado y amigo, además de un abogado con lata experiencia en el ámbito del municipalismo y derecho público.** En mi caso particular como nunca antes como empresario de la salud había hecho ningún tipo de negocio con una institución pública, resultó evidente y natural su incorporación, haciendo uso del libre ejercicio de su profesión y fuera de su jornada laboral (en vacaciones y días administrativos). **Fuera de esa asesoría, Pablo Casanueva no cumple ni ha cumplido ningún rol en la sociedad inmobiliaria San Valentino, ni en ninguna otra sociedad asociada a esta.**

Alcaldesa Hassler, miente al país al negar que el abogado Pablo Casanueva tenía mandato por parte de la municipalidad.

Fue en su calidad de abogado que se le confirió un mandato por la alcaldesa Hassler en representación de la Ilustre Municipalidad de Santiago, y por mí parte como representante legal de Inmobiliaria San Valentino SpA mediante escritura pública de compraventa de 20 de enero 2023, **tanto a él don Pablo Casanueva como al director de Asesoría Jurídica Municipal Jean Pierre Chiffelle Soto, para actuar de forma conjunta o separadamente** ejecutando todos los actos y suscribir los instrumentos necesarios para aclarar, rectificaciones o complementaciones necesarias para inscribir el contrato de compraventa, siempre que no afecte el precio o formas de pago. En este mismo sentido, **nos pareció gravísimo a la fe pública, ver como la alcaldesa Hassler en directo el día 14 de Abril en su conferencia de prensa, mentía abiertamente al país al negar que el abogado Pablo Casanueva tenía mandato por parte de la municipalidad, más grave aún pues fue su Asesor Jurídico Jean Pierre Chiffelle Soto quien introdujo la posibilidad de que los mandatarios actuarán separadamente,** esto, pues por nuestra parte habíamos sugerido que el mandato sólo permitiera actuar a los mandatarios de manera conjunta, como ocurre regularmente en operaciones de esta envergadura, mandato que tal como constató en su informe la contraloría de la república nunca fue revocado por la alcaldesa Hassler.

Cabe indicar que **una vez firmada la compraventa en el mes de enero los contactos con el municipio han sido casi inexistentes.** Inmediatamente después de firmar, la alcaldesa tomó vacaciones a Rio de Janeiro, hecho que supimos por información de medios de prensa. Y desde el 02 de febrero de 2023 no tuvimos ningún contacto, con excepción de un par de concejales que nos solicitaron antecedentes y la visita del inmueble con vecinos, hecho que se publicó en medios. Ante la contingencia **nosotros enviamos correos y solicitamos reuniones varias veces sin nunca obtener**

respuesta (afirmativa o negativa). Posteriormente al dictamen de contraloría de 13 de abril del presente, y pasado meses de la compraventa **recién este lunes 17 de abril me contactó la Jefa de Gabinete de la Alcaldesa Hassler, doña Nicole Araya, quien me solicitó una reunión presencial, petición de la que declinamos por no parecernos prudente a estas alturas, con el contexto judicial, y particularmente por el errático comportamiento de la Alcaldesa Hassler.**

Por último, queremos señalar nuestra gran desazón respecto al trato entregado por parte del municipio, máxime considerando que fue esta misma entidad quien buscó e impulsó la adquisición y al trato siempre respetuoso, transparente y diligente que mostramos como vendedores, incluso una vez iniciada la polémica, **siendo nuestro actuar como sociedad vendedora ajustado en todo momento, a la buena fe contractual, sin que exista incumplimiento alguno de nuestra parte.**

La alcaldesa mostró gran convicción por concretar la firma de la compraventa. De hecho, **la municipalidad declinó de realizar una promesa de compraventa previa al contrato** cuestión de ordinaria ocurrencia. Querían ir directo al contrato, al parecer la Alcaldesa Hassler tenía mucha premura, en virtud de las urgencias en temas de salud del municipio y los tiempos de receso previstos por ella y su equipo, que tenían vacaciones programadas durante el verano.

Lamentamos profundamente cómo se ha gestionado todo este proceso por parte de la Alcaldesa Hassler. Nos sentimos decepcionados y perjudicados por una serie de incumplimientos, irresponsabilidades, y falta de claridad mínima de la máxima autoridad municipal y sus equipos, la que a estas alturas raya en la total inexperiencia, y por qué no decir en la **mala fe de la compradora, pues pretende desconocer sus obligaciones contraídas en un contrato válidamente suscrito y de buena fe por nuestra parte.** En este último año no solo nosotros nos hemos visto perjudicados, sino también, otros propietarios, a quienes la municipalidad les había entregado expectativas de compra, como es el caso de los dueños del edificio de Carmen 35, e incluso una señora a la que le prometieron comprar su casa y la hicieron dejar de ofrecer para después cortar toda comunicación con ella sin mayores explicaciones. En mi opinión **los negocios comprometen de manera seria y de buena fe a las partes, debiendo respetarse los actos suscritos, la palabra empeñada y las obligaciones correlativas contraídas.** Es lo mínimo que se podría esperar especialmente por tratarse de un acto en el que se involucra una institución pública.

Culpar a los tasadores contratados por la municipalidad en una operación de esta magnitud, deslindando en terceros las responsabilidades que le competen principal y personalmente a la alcaldesa Hassler como jefa superior del servicio, más aún cuando cuenta con una formación profesional y académica, la que es a lo menos suficiente para que ella hubiese observado y decidido responsablemente en esta operación y no así responsabilizar a sus asesores siendo materias propiamente económicas para ponderar a cabalidad todos los antecedentes de una operación de esta naturaleza, solo demuestra a nuestro parecer una falta liderazgo y compromiso con sus propios deberes, equipos y con sus vecinos, a quienes les ha generado durante meses grandes expectativas asociadas a la apertura de este recinto como un servicio de salud, y dar rápidamente dignidad en la atención a los usuarios del CESFAM Padre Orellana.

Creemos, por lo tanto, que lo que corresponde a una autoridad es asumir la defensa de su proyecto, subsanar o reconocer y hacer propios los errores si los hubo y no escudarse en señalar con el dedo a quienes estaban en su equipo, bajo su mando, o en profesionales que ellos mismos contrataron. Esta operación pasó por todos los departamentos, autoridades, directores y concejo (fue aprobado por todos los concejales en concejo, excepto por una abstención).

Antes del dictamen de la contraloría, solo pocos días previos (30 de marzo, habiendo transcurrido más de 40 días de su primer informe) y ante el propio órgano de control la alcaldesa Hassler defendió su operación de compra basada en diferentes elementos como son: costo de construcción de un establecimiento similar, plazos, ubicación del centro de salud y la urgencia del reemplazo del CESFAM Padre Orellana y sus tasaciones, por lo tanto, **nos parece inentendible que en horas se desentienda de todos esos argumentos, y no haya solicitado, por ejemplo informes complementarios a sus tasadores contratados y pagados por el municipio para subsanar las observaciones formuladas por el órgano de control que le dio quince días de plazo para responder y subsanar de querer continuar con la operación, o que en todos estos meses no haya solicitado una nueva tasación o informe que le permita tener mayor claridad respecto a un proyecto presentado por ella misma como estrella de su gestión.** Proyecto que desde el inicio siempre fue presentado a nosotros, al concejo municipal y aprobado por este como traslado del cesfam Padre Orellana y que de un momento a otro aparece anunciando con el rótulo de “clínica municipal”, idea que levantó los primeros cuestionamientos (otro de los reparos realizados por la contraloría y que desde nuestro punto de vista nos parece inentendible que no hayan sido capaces de corregir para dar respuesta a lo que corresponde a una observación evidente del órgano de control).

Hoy, por tanto, todas esas urgencias y la necesidad de dar pronta solución al colapso del sistema de salud en la comuna con una solución digna y definitiva, que tanto defendió la alcaldesa Hassler estos meses, se ven invisibilizadas, ante las observaciones entregadas por el órgano contralor, lo que nos abre la duda hasta qué punto había una real convicción respecto al proyecto o era solo una idea voluntarista, destinada a obtener réditos políticos.

Cabe señalar además que yo nunca he tenido nada que ver con el partido comunista, ni con ningún partido político. Por el contrario, provengo de una familia sin militancias en ningún sector, principalmente de uniformados, partiendo por mi abuela y mi madre ambas jubiladas de carabineros. Soy abogado, empresario del rubro de salud desde hace más de una década, también participando en sociedades familiares del rubro médico que aportaron los recursos para esta operación.

Nosotros como empresa privada pudimos constatar el apuro que la alcaldesa y su equipo pusieron en esta operación y también lamentablemente hemos podido constatar la falta de competencia y responsabilidad que tuvieron al no poder justificar después de abierta la polémica una compra tan importante de la que estaban tan convencidos.

Por nuestra parte **descartamos todas las teorías de fraude construidas, que sólo podemos entender primeramente en el silencio injustificado que mantuvo Hassler durante gran parte de la polémica, y luego el mal manejo de la información aportada a los medios de comunicación, las omisiones, la poca claridad y falta de proactividad de parte de su equipo para ofrecer respuestas claras y concluyentes, basada en evidencia, tanto la existente, como otros datos complementarios que pudieron haber recogido durante todo este tiempo (investigaciones internas, nuevas tasaciones y valoraciones, estudios de impacto social del proyecto, entre muchos otros), para dar respuesta a las legítimas dudas instaladas en la opinión pública** y evitar así aumentar una polémica que se ha mantenido como uno de los principales temas de pauta en la prensa desde enero a la fecha, con el consecuente perjuicio para su gestión y, por supuesto, con los enormes perjuicios para nosotros como privados, que nos hemos visto envueltos en cuestionamientos de todo tipo.

Creemos y esperamos se establezca a la brevedad fuera de toda duda razonable, que se trató de un proceso regular y que si se encuentra envuelto en esta polémica es por la inexperiencia de la autoridad municipal, con todo su equipo político directivo y autoridades, quienes fueron incapaces

de justificar una compra de gran envergadura y las razones que tuvieron para llevarla adelante y suscribirla.

Esa misma desprolijidad ha quedado demostrada al afirmar de manera tan categórica en una conferencia de prensa expuesta a nivel nacional informando que los pasos a seguir son dar incumplimiento a un contrato válidamente suscrito por parte del municipio con nuestra inmobiliaria, sin haber nunca conversado con nosotros ni llegado a ningún acuerdo, que le permita desentenderse de las obligaciones adquiridas en ese acto jurídico, que comprometen los montos públicamente conocidos.

Es por lo anterior, que anunciamos acciones judiciales destinadas a perseguir el cumplimiento forzado de la compraventa, protegiendo nuestros legítimos intereses como vendedores.

Por último, señalar que **como empresa privada, responsable de las decisiones y proyectos que asume, encomendamos a una prestigiosa universidad tradicional del país un estudio de valorización del activo como unidad económica, el que en sus conclusiones arriba a un valor similar (incluso mayor al precio de venta) al de las tasaciones cuestionadas, el que será puesto a disposición del Ministerio Público, con el objetivo de despejar cualquier duda respecto al valor por el cual la Municipalidad adquirió.**