

MUNICIPALIDAD DE PUCON  
SECRETARIA MUNICIPAL

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA N° 063  
H. CONCEJO MUNICIPAL DE PUCON

FECHA : 22.11.2007

HORA : 14:10 HRS.

LUGAR : SALA DE ALCALDIA

ASISTENCIA: PRESIDE EL SR. CARLOS BARRA MATAMALA, ASISTEN LOS SEÑORES JOAQUIN ROVETTO GRANDÓN, SR. ARMIN AVILES ARIAS, SR. VICENTE SEPULVEDA ORTIZ, SR. ROBERTO STANGE REUTER, SRA. MARCELA SANHUEZA BUSTOS Y SR. HERNAN SAAVEDRA OLIVERA.

POR PARTE DE LA EMPRESA KUDEN S.A. ASISTEN EL SR. JAVIER MARTINEZ, EL SR. PIERCY ECCLEFIELD A. Y EL SR. MIRANDA GERENTE DEL CASINO Y HOTEL DEL LAGO.

TABLA.

- ANALISIS DEL CONTRATO DE CONCESIÓN CASINO MUNICIPAL DE JUEGOS
- PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DEL CASINO PROVISORIO
- INAUGURACIÓN DEL CASINO PROVISORIO DE JUEGOS DE PUCON.

DESARROLLO

En nombre de Dios y por el supremo interés de la comuna el señor Presidente don Carlos Barra Matamala da inició a la reunión extraordinaria y agradece a los señores empresarios de KUDEN S.A. por su asistencia.

A continuación el Sr. Presidente don Carlos Barra señala que el motivo de la invitación a participar en esta reunión es para analizar el Contrato de Concesión del Casino de Juegos de Pucón.

El Sr. Javier Martinez agradece al H. Concejo por la invitación al concejo.

El Sr. Presidente don Carlos Barra propone que se de inicio al análisis del convenio de Concesión del Casino Municipal de Juegos separados en dos puntos:

El primer tema a tratar es el Perjuicio por Paralización, que es por los Beneficios Brutos que debe percibir el municipio. Se realizaron las consultas a la Superintendencia de Valores y Seguros, mientras no se tenga respuesta se deberá equilibrar el presupuesto municipal año 2007.

El Sr. Stange señala que por recomendación de la Unidad de Control se deben realizar todas las gestiones con la finalidad de cuidar los intereses municipales y si la empresa dentro de los seguros que tiene considera la cancelación del porcentaje del 10% de las utilidades brutas por Perjuicio de Paralización.

El Sr. Javier Martínez señala que él también realizó las mismas gestiones para no ser irresponsable además que en este caso existe responsabilidad compartida.

El Sr. Stange plantea que el municipio se está viendo muy perjudicado por no recibir los ingresos presupuestados .

El Sr. Martínez señala que para ellos como empresarios también ha sido una pérdida considerable, señala que cuando se reunieron el día del siniestro el concejo solicitó apoyar al personal, por lo tanto, no se finiquitó a ningún trabajador.

Además se han realizado los peritajes y existen pérdidas totales del Casino, por tal motivo se autorizó la demolición, en el caso de la parte del Hotel faltan informes de Policía Investigaciones y de Bomberos, por tal motivo no se han terminado los trámites correspondientes con la Empresa Aseguradora. Se ha tenido que estudiar la letra chica del seguro por que cuando las empresas deben cancelar cuidan sus intereses, en el caso de la cancelación de Perdidas por Paralización se debe esperar la resolución que seguramente será finiquitada en el mes de septiembre del próximo año.

El Sr. Percy Eccleifield señala que la Boleta de Garantía tiene dos vértices, primero para cobrarla debe la empresa estar en incumplimiento real del contrato, este cobro debe ser civil ante jurídico, no puede estar amparado bajo el Código Civil en su artículo 1555, si previene del caso fortuito o un caso mayor, no puede cobrar la boleta y si la cobrara este es un hecho antijurídico enriquecimiento sin causa (artículo 1555, 1556 y 1557 del Código Civil), en concreto se hace acreedora de una demanda no siendo responsable la empresa.

El Sr. Javier Martínez señala que en este caso ellos también deben defenderse porque pueden ser acusados de no resguardar los intereses de la empresa.

El Sr. Eccleiffeid señala que si se cobra la Boleta de Garantía el contrato se cae y por lo tanto el municipio pierde la Licencia. La Licencia volvería a la Superintendencia de Casino y se arriesga la comuna a que pierda el Casino, de acuerdo a la Ley de Casino se tendría que llamar a Licitación el año 2012 para que funcione el año 2016 con la incertidumbre que se lo gane Villarrica. Esto es término pedagógico, por lo tanto lo que recomendó la Unidad de Control es muy respetable pero no sería conveniente que se cobre la Boleta de Garantía.

La Sra. Marcela Sanhueza plantea que el convenio señala que el Casino debería estar funcionando en otro lugar en un plazo de 30 días, por lo tanto, no se estaría dando cumplimiento al contrato

El Sr. Martínez plantea que cuando se reunieron el día del siniestro existieron compromisos de reconstruir el Casino y hacerlo funcionar a más tardar a fines del mes de Diciembre 2007 y en esto se está trabajando. Además señala que las máquinas tragamonedas (480) ya se encuentran en Chile, los técnicos las están revisando y llegarían a Pucón el 13.12.2007.

El Sr. Martínez señala que se está pagando el sueldo a 415 personas y sobre el tema de PxP no se sabe si lo pagará la empresa aseguradora por que debe acreditar que el personal es indispensable. Se tendrá que pelear el peso con la empresa aseguradora, además no han salido los temas periciales, se solicitó el inventario completo de todos los enceres del Hotel y cuatro cotizaciones, posteriormente se formalizará la petición de Pérdida por Lucro Cesante. Hoy no hay análisis sobre el cobro de PxP correspondiente al municipio y si se cancela sería en septiembre de 2008.

Señala el Sr. Martínez que el Municipio debería haber tomado un seguro para resguardar sus intereses.

El Sr. Saavedra plantea que no es la idea de cobrar la Boleta de Garantía pero si no lo hacen se podría acusar de abandono de funciones, por que en el Contrato de Concesión se obliga que en caso de no cumplimiento del Contrato hay que proceder al cobro de la Boleta de Garantía.

El Sr. Javier Martínez señala que el municipio tiene una garantía por UF 25.000 y esto está cancelado y pagado a todo evento, señala que cuando se reunieron en Santiago con el Alcalde y la Sra. Bhama Zúñiga se acordó que se pagaría el aporte adicional convenido, se tocó el tema del cobro de las entradas y estas se cancelaron hasta el día 16.09.2007, después se analizó el tema se tienen que pagar los M\$ 170.000 por concepto de entradas.

El Sr. Percy Ecclefield propone que se consulte a la Contraloría Regional, cuál es el procedimiento sobre el cobro de la Boleta de Garantía, el Perjuicio por Paralización y qué sucede con la Licencia del Casino de Juegos de Pucón al cobrar la Boleta de Garantía.

La Sra. Marcela Sanhueza señala que le preocupa el tiempo que queda para cobrar la Garantía (10 días) y la Contraloría tardará en dar la respuesta.

El Sr. Percy Ecclefield propone entregar una Baleta de garantía para reemplazar la que tiene vencimiento el 31 de Diciembre del presente año, y esta nueva boleta tendría una vigencia hasta el 31 de diciembre de 2008.

El Sr. Presidente señala que no se puede tener desconfianza de una empresa que ha trabajado con el municipio, además está el interés de solucionar los problemas, está la construcción del nuevo casino y ofreciendo adelantar la Boleta de Garantía que resguardarían los intereses municipales hasta el año 2008.

El Sr. Presidente propone al Honorable Concejo que la Empresa KUDEN S.A. haga entrega de una Boleta de Garantía por UF 25.000 con vencimiento al 30 de Diciembre 2008, con la finalidad de garantizar el fiel cumplimiento del Contrato de Concesión del Casino Municipal de Juegos de Pucón.

El Sr. Sepulveda consulta qué sucede administrativamente con el cambio de la Boleta de Garantía, por que de acuerdo a las explicaciones que se han dado, la Boleta no es relevante.

El Sr. Aviles aprueba que se solicite la Boleta de Garantía a la empresa KUDEN y con vigencia al 31 de diciembre 2008, pero esta debe ser entregada antes del 27 de Noviembre del presente año.

El Sr. Stange aprueba que entregue una nueva la Boleta de garantía.

La Sra. Marcela Sanhueza señala que no entiende el cambio de la Boleta de Garantía y solicita que le expliquen de nuevo, por que se debe resguardar el Contrato de Concesión, propone además mejorar el contrato.

Se le explica a la Sra. Marcela Sanhueza y aprueba que la empresa entregue una nueva boleta de garantía, pero que se resguarden los intereses municipales.

Se aprueba por la unanimidad de los señores concejales se solicite a la empresa KUDEN S.A. una nueva Boleta de garantía por 25.000 UF para garantizar el Fiel cumplimiento del Contrato de Concesión del Casino Municipal de Juegos de Pucón,

Se acuerda que la Sra. Asesor Jurídico realice las consultas correspondientes a la Contraloría Regional de la Araucanía, si procede el cobro de la Boleta de Garantía a nombre de la Municipalidad de Pucón para garantizar el Fiel Cumplimiento del Contrato de la Concesión del Casino Municipal de Juegos de Pucón.

El Sr. Presidente propone que se ratifique el lugar de funcionamiento de la Nueva construcción del Casino Municipal de Juegos de Pucón en calle Miguel Ansorena N° 121.

Por la unanimidad de los señores concejales ratifican el lugar donde funcionará el Casino Provisorio de Juegos de Pucón, en calle Miguel Ansorena N° 121.

El Sr. Presidente propone que se den todas las facilidades a la empresa KUDEN S.A. para que construyan el edificio provisorio donde funcionará el Nuevo Casino Municipal de Juegos de Pucón, se debe tener presente que es un caso excepcional.

El Sr. Stange señala que la Srta. Directora de Obras informe en qué condiciones se encuentra el proyecto de construcción del Casino de Juegos.

La Srta. Directora de Obras Municipales doña Lorena Fuentes Espinoza señala que en atención al ingreso de solicitud de permiso de edificación ingresada por la Sociedad

KUDEN S.A. concesionaria del casino de Juegos, y dado que está solicitando que se autorice en calidad de “construcción provisoria”, es necesario informar y hacer participar de la situación de la solicitud al Municipio ya que luego de ocurrido el siniestro de manera informal me fue requerido otorgar “facilidades” para el proceso de permiso y recepción con miras al otorgamiento de patentes comerciales.

De la revisión del expediente se puede informar a modo general el grado de cumplimiento de las normas urbanísticas (Ley 20.016) que en lo principal conducen al otorgamiento de un permiso por parte de la Dirección de Obras:

- El proyecto se emplaza en 6 predios, de los cuales 2 son de propiedad KUDEN S.A., y el resto de otros propietarios. Si bien la sociedad concesionaria cuenta con “amplios poderes” para usar de los otros predios, no estaría autorizada para perfeccionar la fusión de la totalidad de los predios en forma previa o conjunta con la solicitud del permiso, y con ello dar cumplimiento con emplazamiento en un predio singular. Por lo tanto, no es posible solicitar un permiso de construcción a emplazar en dos o más predios, aun cuando ambos terrenos sean del mismo propietario, como tampoco bajo la figura de arrendamiento u otra forma legal de similar naturaleza, salvo la excepción señalada en el artículo 2.6.15 de la OGUC que posibilita la aprobación de los proyectos acogidos a conjunto armónico en dos o más predios colindantes, que en el caso en análisis no cumple con la calidad de Conjunto Armónico de acuerdo a las condiciones señaladas en el artículo 2.6.5 de la OGUC.
- Dado que el proyecto se emplaza en más de un predio, en cada uno de ellos se debe dar cumplimiento a las normas urbanísticas señaladas en la Ley 20.016, es decir, cada predio por separado debe cumplir con todas las normas urbanísticas (tales como coeficientes de ocupación de suelo, sistema de agrupamiento, adosamientos, distanciamientos, exigencias de estacionamientos, entre otros) y técnicas aplicables, derivadas del instrumento de planificación territorial, ordenanza general y de otros cuerpos legales, lo cual no sucede en el caso de marras.
- Se aplica erróneamente el artículo 2.6.11 de la OGUC acerca de normas de sombra proyectada, toda vez que el proyecto no constituya una edificación aislada, de momento que se proyecta como una edificación continua entre predios que lo conforman. Por otra parte las condiciones que establecen el artículo 2.6.11 de la OGUC rigen solo para la aplicación de la rasante, sin perjuicio de los distanciamientos mínimos establecidos en el artículo 2.6.2 de la OGUC o en el respectivo Instrumento de Planificación territorial.

Considerando que en la explotación de la concesión del casino de juegos son dos los socios y beneficiarios, la empresa concesionaria y el Municipio, es necesario precisar en cuanto a la solicitud de permiso en análisis lo siguiente:

- La Dirección de Obras Municipales como mucha esta consciente de que la explotación de la concesión del casino de Juego constituye un aporte significativo en el presupuesto municipal.
- Que si bien la LGUC otorga facultades discrecionales a los DOM, no es menos cierto que el ejercicio de ellas debe ser restrictiva pero equitativa, y para ello debemos partir de la base que el objeto de ellas no es la de liberar de una obligación, en este caso del incumplimiento de más duna norma urbanística.

- Por otra parte la aplicación de normas discrecionales deben tener en perspectiva la viabilidad de que en el mediano plazo la ejecución de todas o la gran mayoría de las obligaciones se respondan favorablemente, y no constituya una exención de que no gozan otros, y que se perciba como un privilegio que se da o concede sin atención a los meritos, sino solo por parcialidades del superior (en este caso por el Municipio representada por su Alcalde) y por tanto el que perjudica a terceros.

Remitiéndonos a la petición efectuada posteriormente al siniestro que afecta al Hotel&Casino, por el Sr. Alcalde y Concejales, se solicita el siguientes acuerdo:

“El Honorable Concejo Municipal solicita en forma excepcional a la Dirección de Obras, buscar una alternativa de solución técnica y administrativa viable en el tiempo para otorgar permiso de edificación a la empresa concesionaria del casino Municipal de Juegos de Pucón, aun cuando eso implique exceptuar o liberar del cumplimiento de ciertas normas urbanísticas al concesionario tanto en su calidad de propietario como arrendatario en atención a la condición especial del proyecto, radicada principalmente en la restitución del aporte económico que significa la explotación efectiva de la concesión para el Municipio, y también en la restitución y generación de fuentes laborales tanto directas como indirectas. Para la consecución de lo anterior se comprometen los recursos económicos y profesionales necesarios que requiera la Dirección de Obras para ello. En cuanto a los juicios sea en pro o en contra que pudiera provocar una decisión de esta naturaleza, respaldamos esta forma irrevocable la decisión técnica que se adopte”.

Se sugiere firmar un protocolo de acuerdo entre la concesionaria y el Municipio para colaborar en la modificación del plano regulador en lo necesario, para que el proyecto transitorio y definitivo tenga una norma urbana acorde o en su defecto se ajusten a las normas urbanísticas vigentes en un periodo determinado.

Por la unanimidad de los señores concejales aprueban la proposición de la Dirección de Obras en cuanto al permiso de construcción del edificio provisorio del Casino de Juegos de Pucón, quedando de la siguiente manera:

“El Honorable Concejo Municipal solicita en forma excepcional a la Dirección de Obras, buscar una alternativa de solución técnica y administrativa viable en el tiempo para otorgar permiso de edificación a la empresa concesionaria del casino Municipal de Juegos de Pucón, aun cuando eso implique exceptuar o liberar del cumplimiento de ciertas normas urbanísticas al concesionario tanto en su calidad de propietario como arrendatario en atención a la condición especial del proyecto, radicada principalmente en la restitución del aporte económico que significa la explotación efectiva de la concesión para el Municipio, y también en la restitución y generación de fuentes laborales tanto directas como indirectas. Para la consecución de lo anterior se comprometen los recursos económicos y profesionales necesarios que requiera la Dirección de Obras para ello. En cuanto a los juicios sea en pro o en contra que pudiera provocar una decisión de esta naturaleza, respaldamos esta forma irrevocable la decisión técnica que se adopte”.

Se acuerda firmar un protocolo de acuerdo entre la concesionaria y el Municipio para colaborar en la modificación del plano regulador en lo necesario, para que el proyecto

transitorio y definitivo tenga una norma urbana acorde o en su defecto se ajusten a las normas urbanísticas vigentes en un periodo determinado.

El Sr. Presidente consulta al Sr. Javier Martínez cuándo será la fecha de inauguración del Casino Nuevo de Juegos de Pucón.

El Sr. Martínez señala que será el día 29 de diciembre 2007, además solicita que se modifique el valor de la entrada del casino, propone que sea de \$ 500 para todo el público y esta sea vendida por el municipio, en caso que el municipio no llegue el valor de M \$ 170.000 convenido, ellos proporcionarán la diferencia que se produzca para complementar según acuerdos tomados anteriormente.

Se aprueba el valor de la entrada general a todo público de \$ 500, en caso que el municipio no contara con el número de entradas para completar la suma convenida anteriormente de M\$ 170.000, la diferencia será cancelada por el concesionario.

El Sr. Saavedra informa al Sr. Martínez que se están realizando alianzas estratégicas con empresarios de la comuna para la fiesta de fin de año y se requiere de aportes para los Fuegos Artificiales y le solicita una suma de \$ 5.000.000.-

El Sr. Javier Martínez se compromete aportar la suma de \$ 5.000.000 para los Fuegos artificiales siempre que estos sean lanzados de la playa Grande de Pucón.

El Sr. Presidente solicita al Sr. Javier Martínez que traigan espectáculos a la comuna de acuerdo al convenio.

El Sr. Martínez expresa que se están realizando las gestiones para que se continúen con espectáculos y seguramente se realizará en la sala de espectáculo del edificio del Hotel del lago ya que ese sector no se encuentra dañado y puede ser recuperado.

El Sr. Presidente igual que los señores concejales agradecen a los representantes de la Empresa Kuden S.A., por su disposición de haber asistido a la reunión y que se haya llegado con acuerdos claros y precisos.

Se levanta la sesión a las 16:15 hrs.

#### ACUERDOS:

1.- Se aprueba por la unanimidad de los señores concejales se solicite a la empresa KUDEN S.A. una nueva Boleta de garantía por 25.000 UF para garantizar el Fiel cumplimiento del Contrato de Concesión del Casino Municipal de Juegos de Pucón,

2.- Se acuerda que la Sra. Asesor Jurídico realice las consultas correspondientes a la Contraloría Regional de la Araucanía, si procede el cobro de la Boleta de Garantía a nombre de la Municipalidad de Pucón para garantizar el Fiel Cumplimiento del Contrato de la Concesión del Casino Municipal de Juegos de Pucón.

3.- Por la unanimidad de los señores concejales ratifican el lugar donde funcionará el Casino Provisorio de Juegos de Pucón, en calle Miguel Ansorena N° 121.

4.- Por la unanimidad de los señores concejales aprueban la proposición de la Dirección de Obras en cuanto al permiso de construcción del edificio provisorio del Casino de Juegos de Pucón, quedando de la siguiente manera:

“El Honorable Concejo Municipal solicita en forma excepcional a la Dirección de Obras, buscar una alternativa de solución técnica y administrativa viable en el tiempo para otorgar permiso de edificación a la empresa concesionaria del casino Municipal de Juegos de Pucón, aun cuando eso implique exceptuar o liberar del cumplimiento de ciertas normas urbanísticas al concesionario tanto en su calidad de propietario como arrendatario en atención a la condición especial del proyecto, radicada principalmente en la restitución del aporte económico que significa la explotación efectiva de la concesión para el Municipio, y también en la restitución y generación de fuentes laborales tanto directas como indirectas. Para la consecución de lo anterior se comprometen los recursos económicos y profesionales necesarios que requiera la Dirección de Obras para ello. En cuanto a los juicios sea en pro o en contra que pudiera provocar una decisión de esta naturaleza, respaldamos esta forma irrevocable la decisión técnica que se adopte”.

5.- Se acuerda firmar un protocolo de acuerdo entre la concesionaria y el Municipio para colaborar en la modificación del plano regulador en lo necesario, para que el proyecto transitorio y definitivo tenga una norma urbana acorde o en su defecto se ajusten a las normas urbanísticas vigentes en un periodo determinado.

6.- Se aprueba el valor de la entrada general a todo público de \$ 500, en caso que el municipio no contara con el número de entradas para completar la suma convenida anteriormente de M\$ 170.000, la diferencia será cancelada por el concesionario.

GLADIELA MATUS PANGUILEF  
SECRETARIA

CARLOS BARRA MATAMALA  
PRESIDENTE