



Paga cerca de US\$ 1 millón a Walmart por 193 metros cuadrados en dicha comuna:

Fisco expropia terreno para Metro en El Bosque a misma tasación que suelos cotizados en Las Condes

Las 120 UF por m² desembolsadas por el sitio son semejantes a valores de transacciones de terrenos en el sector oriente de Santiago. En El Bosque los precios no superan las 30 UF el m² para proyectos en altura, dicen expertos.

MARCO GUTIÉRREZ V.

Una expropiación de alto costo para el Estado involucró la reciente extensión de la Línea 2 de Metro, proyecto que suma 5,2 kilómetros al trazado, conectando la actual estación La Cisterna con el Hospital El Pino en el límite entre San Bernardo y El Bosque, a través del eje de Av. Padre Hurtado.

El fisco pagará \$855.077.540, cerca de US\$ 1 millón, a Walmart por un terreno de 193 metros cuadrados, ubicado en la calle Riquelme 69, comuna de El Bosque, en la zona donde opera un supermercado Líder.

Si se lleva el monto a pagar a UF por metro cuadrado, se trata de unas 120 UF por m² o \$4,43 millones por m². Según expertos inmobiliarios, ese valor no es habitual en dicha comuna y más bien corresponde a los que se han desembolsado en el sector oriente, como en Las Condes y Vitacura, por paños cotizados por su buena ubicación.

Rol del MOP y Metro

Un decreto del Ministerio de Obras Públicas (MOP) publicado hace unos días en el Diario Oficial señaló que "la comisión de peritos, integrada por Víctor Hugo Aceval Corbalán, Carlos Alberto Montecinos Galleguillos y Diego Andrés Rozas Gallardo, fijó el valor de tasación con fecha 10 de enero de 2019, acordándose la indemnización con su propietaria Walmart Chile S.A., en la cantidad de \$855.077.540.-, suma que se pagará al contado".

Consultado el MOP respecto de su rol en esta expropiación,



La estación de metro El Bosque es parte del proyecto de extensión de la Línea 2, proyecto que demandó una inversión de US\$ 409 millones para 5,2 km de trazado. El acceso al tren subterráneo está junto al supermercado Líder.

señaló que "el Ministerio de Obras Públicas recibe las solicitudes de Metro para realizar expropiaciones para proyectos de transporte de pasajeros. El MOP tramita la expropiación, pero no determina los valores, los que son fijados por una comisión de peritos independientes que se encuentran debidamente inscritos en un listado público del Ministerio de Hacienda. Esto se realizó durante 2018, fijando el monto provisional de la indemnización que valoriza el terreno y los bienes que se encuentran

en él. Metro aceptó la tasación y firma el convenio".

La cartera añadió que "el monto final corresponde a la tasación que debe, por ley, ser reajustado desde diciembre de 2018 y cuyo pago es reembolsado por Metro al Estado".

El MOP explicó que el 10 de enero de 2019, la comisión de peritos fijó la tasación comercial del loteo en \$643 millones, valor que se reajustó a \$855 millones según el reajuste que dispone el artículo 5° del DL 2.186, desde diciembre de 2018 a noviembre

de 2023, conforme lo dispone el citado cuerpo legal".

"El Mercurio" preguntó a Metro por las razones que justificaron el pago a Walmart y si se han desembolsado esos valores por expropiaciones en la misma comuna de El Bosque o en otras zonas.

Desde la empresa estatal solo respondieron que el MOP tramita las expropiaciones de los proyectos a solicitud de Metro de Santiago y que los valores los fija una comisión de peritos independientes.

Walmart argumenta

Sobre las razones del monto establecido por el fisco, la supermercadista Walmart indicó que "la forma de determinar la indemnización está definida en la ley. Este es un proceso en el marco de la ampliación de la Línea 2 de Metro, en el que se estableció la expropiación de 193 m² para generar un acceso a la nueva estación El Bosque".

La compañía explicó que la comisión de peritos estableció los siguientes montos: 11 UF por m² por el terreno; 36 UF por m² por construcciones subterráneas y 47 UF por m² por las construcciones de locales comerciales. Agregó que "otras obras que no se calculan en base a m² a esa fecha se estimaron en \$144.500.000".

Respecto de las dimensiones del terreno total, Walmart indicó que el sitio contaba originalmente con 12.981,72 m², el que luego de la expropiación se redujo a 12.788,72 m².

Con relación al desembolso del pago de la expropiación, la firma señaló que para avanzar en ese proceso era "indispensable la publicación en el Diario Oficial del decreto expropiatorio". Añadió que "lo que viene es suscribir una escritura de expropiación con el fisco, para que se realice el pago".

Visión de expertos

Expertos del sector inmobiliario consultados por este tema afirmaron que en la comuna de El Bosque los valores de los te-

renos con potencial para desarrollar proyectos en altura no superarían las 30 UF el m².

Diego Castillo, gerente general de Grupo Casal, comentó que "un terreno con aptitud habitacional en la misma zona, con una altura libre, puede tener un valor de entre 25 y 27 UF por m². Otras zonas en el sector de El Bosque, con altura límite de 14 pisos, andan entre las 10 y 12 UF por m²".

Las 120 UF por m² del paño expropiado a Walmart es semejante al valor de transacciones registradas en la zona oriente. Por ejemplo, el terreno donde se instalará el Grupo Santander —en la intersección de Américo Ves-

DAÑO
Se debe determinar el daño patrimonial de la expropiación, indicaron en Grupo Casal.

pucio y Presidente Riesco, Las Condes— pertenecía al Ejército de Chile, que lo vendió mediante licitación en 2016. En esa ocasión, la inmobiliaria Ralei

realizó la mejor oferta, quedándose con los cerca de 10.000 m² tras ofrecer 120 UF por m².

En 2018, la constructora Moller y Pérez-Cotapos (MPC) se impuso en la licitación de un terreno de la Compañía de Petróleos de Chile, Copec, en Las Condes, tras pagar 125 UF el m² por un paño de 2.940 m².

Sobre las razones del monto pagado por el fisco, Diego Castillo comentó que, considerando que la expropiación está regulada en la Constitución (artículo 19, numeral 24), "lo que realmente hay que determinar es el daño patrimonial efectivamente causado". Agregó que tratándose de un inmueble que posee una normativa que permite edificación de vivienda en altura, el valor también está relacionado al perjuicio provocado al terreno resultante de la expropiación.