

EL LEGADO DE SAN ANTONIO

SEÑOR DIRECTOR:

La expropiación parcial de la megatoma de San Antonio no solo legará una pesada carga fiscal al próximo gobierno, sino también un potencial polvorín.

Para fijar la indemnización y suplir la falta de transacciones comparables, el Serviu incorporó en su informe el "Método de Valoración Residual", que estima el precio que un desarrollador pagaría por un terreno según su potencial inmobiliario en función de egresos e ingresos finales. Sin embargo, la tasación omitió los beneficios normativos amparados en el principio elemental del "mayor y mejor uso" (Norma Internacional de Valuación y norma chilena NCh 3658/2). Ello obliga a cotejar, por ejemplo, el artículo 6.1.8 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que autoriza aumentar la densidad en conjuntos de viviendas económicas y la superficie edificada en usos comerciales. Así, el valor del suelo se incrementaría cerca de un 50%, situación que seguramente será reclamada por los propietarios.

Por otro lado, se ha procedido solo al desalojo de los sectores menos violentos, dejando a la próxima administración la recuperación de las poblaciones más peligrosas, como la "Fuerza Guerrera", fuertemente permeada por el narco.

Demetrio V. Benito O.

Perito Judicial. Tasador