

ESCANDALOSA EXPROPIACIÓN EN FAVOR DEL MALL ESPACIO URBANO DE VIÑA DEL MAR

Investigación ciudadana

Octubre de 2021

Suponga que Ud. posee un terreno y desea que le construyan una calle especial. Entonces hace un contrato con la Municipalidad y cede dicho terreno a cambio de la modificación del plan regulador. Luego la Municipalidad cumple su parte, modifica el plan regulador y cuando el Serviu está a punto de iniciar la construcción de una autopista que lo beneficia sólo Ud., entonces desconoce el contrato y logra que le expropien el terreno por 3 mil millones. Negocio redondo ¿cierto? Bueno, así es la ética empresarial en Chile y la complacencia servil de ciertos funcionarios públicos.



Figura "Ubicación del terreno": En rojo, se observa el terreno en cuestión: Al poniente colinda con la Av. Alessandri y al norte con las canchas de fútbol Fair Play.

Antecedentes del terreno

Desde principios del siglo XX, en el sector norte del plan de Viña del Mar, específicamente desde calle 15 Norte hasta la ladera del cerro Santa Inés, se encontraba la gran fábrica textil Gratry. Los dueños, de origen Belga, entregaron parte de sus terrenos para la construcción de poblaciones de funcionarios y de obreros.

Luego del cierre de la fábrica Gratry, en el año 1990 se instala en dicho terreno el primer hipermercado de la ciudad, bajo el nombre de *Ekono*. Más tarde se instalaría también el primer *Blockbuster* en Chile, y al lado de este supermercado, un *Sodimac Homecenter*.

A fines de los 90, se conforma *Viña Shopping*, como resultado de la unión de *Ekono* y *Homecenter Sodimac*. A su vez, en 1998, *Ekono* se transforma en *Hiper Lider*, y se agregan locales menores, patio de comidas, una multitienda *La Polar* y la cadena de cines *Cinemark*. Finalmente en 2008 *Viña Shopping* es renombrado como *Espacio Urbano 15 Norte*.



Propietarios del Mall

Desde los años '90s el terreno era propiedad de la familia Ibáñez a través de la *Sociedad Anónima Inmobiliaria Terrenos y Establecimientos Comerciales, SAITEC S.A.* Tiempo después, Nicolás (actual dueño de Inmobiliaria del Puerto con el controvertido proyecto de Edificios Pumpin en el cerro O'Higgins) y Felipe Ibáñez Scott, hijos de

Manuel Ibáñez, asumen el control de la compañía en 1994. Luego en 1996 se transforma en sociedad anónima abierta D&S.

El año 2009 la compañía estadounidense *Walmart* adquiere D&S. Posteriormente el terreno y la infraestructura del mall es adquirida por *Walmart Chile Inmobiliaria*, junto con toda la cadena de malls *Centro Urbano* y *Espacio Urbano* a lo largo de Chile.

El 1 de septiembre de 2016 *Walmart Chile* vendió 10 de sus centros comerciales *Espacio Urbano* a *Seguros Confuturo* y *CorpSeguros*. La transacción fue una de las mayores operaciones inmobiliarias de 2016, ascendiendo a US\$ 646 millones ¹.

De acuerdo a información de Comisión para el Mercado Financiero (CMFChile.cl) el controlador principal de *Confuturo* es *ILC (Inversiones La Construcción)*, la cual, a su vez, es controlada por la *CChC (Cámara Chilena de la Construcción)*.

Alcaldes de Viña del Mar

Mientras tanto en Viña del Mar, los alcaldes se han sucedido desde 1990 como se observa en el siguiente cuadro:

Eugenia Garrido Álvarez de la Rivera	1 de marzo de 1982	11 de marzo de 1990	Unión Demócrata Independiente
Retorno a la democracia ⁴			
Juan Luis Trejo Canessa	11 de marzo de 1990	26 de agosto de 1991	Partido Radical
Víctor Henríquez Garat	26 de agosto de 1991	26 de octubre de 1992	Democracia Cristiana
Rodrigo González Torres	26 de octubre de 1992	11 de octubre de 1994	Partido por la Democracia
Jorge Santibáñez Ceardi	11 de octubre de 1994	11 de octubre de 1996	Unión de Centro Centro
Rodrigo González Torres	11 de octubre de 1996	1 de septiembre de 2000	Partido por la Democracia
Roberto Parra Vallette	7 de septiembre de 2000	6 de diciembre de 2000 ⁵	Democracia Cristiana
Jorge Kaplan Meyer	6 de diciembre de 2000	6 de diciembre de 2004	Partido Radical
Virginia Reginato Bozzo	6 de diciembre de 2004	28 de junio de 2021	Unión Demócrata Independiente
Macarena Ripamonti Serrano	30 de junio de 2021	en el cargo	Revolución Democrática

En 1998, año clave para esta investigación, era alcalde Rodrigo González, quien obviamente tuvo pleno conocimiento de los hechos que aquí relataremos, pues fue quien firmó los contratos respectivos. Lamentablemente el año 2000 el alcalde y el municipio entran en serios problemas y asume interinamente el sr. Roberto Parra Valente. Posteriormente, a término del año 2000, asume el nuevo alcalde electo, el sr. Jorge Kaplan.

La controvertida “Autopista 6 Oriente”

Durante el año 2021 el SERVIU de la Región de Valparaíso, al mando del Sr. Tomás Ochoa, en plena pandemia, avanza sigilosamente en la concreción del proyecto conocido como “Autopista 6 Oriente”, proyecto que contempla una serie de expropiaciones para dar factibilidad a su construcción.

Las alarmas se encienden en la comunidad luego de la publicación en el diario oficial del Decreto Exento N°34 del 2/sep/2021 del MINVU, que establece el programa de expropiaciones.

El proyecto es rechazado transversalmente por la comunidad del sector afectado, en particular por los vecinos de Viña del Mar Oriente (entre 11 norte y 15 norte), por la población Gratry y la comunidad de Santa Inés en general. Se trata de un proyecto que genera una gran afectación en la calidad de vida del sector, la destrucción del patrimonio urbano y todas las externalidades negativas que significa la construcción de una carretera de 4 pistas en un sector histórico de la ciudad.

La agrupación “No al Proyecto 6 Oriente”

En este contexto, un amplio y representativo grupo de vecinos de Viña del Mar se organiza para visibilizar las deficiencias e irregularidades de este proyecto. Así es como se inicia una campaña a través de diversos medios de comunicación y se realizan reuniones con autoridades comunales y regionales.

Adicionalmente, se presentaron varios recursos judiciales para detener las expropiaciones. Destaca el recurso que interpuso la Corporación de Pro Defensa del Patrimonio de Viña del Mar, respecto de las expropiaciones de la población Gratry.

¹ Diario Financiero [\[LINK\]](#)

El llamado anónimo

A fines del mes de mayo de 2021, logramos la publicación de un artículo en el Mercurio de Valparaíso, en el cual presentamos las diferentes falencias del proyecto, en particular lo absurdo que resultaba la idea de utilizar dineros públicos para financiar la construcción de una carretera y la expropiación respectiva, en beneficio del Mall Espacio Urbano, cuando es justamente dicho recinto el causante del problema de congestión del sector.

A los pocos días recibimos el llamado anónimo, de una persona de Viña del Mar, que no pudo contener la indignación al leer nuestro artículo y conocer que para la construcción de esa carretera se gastarían más de 3 mil millones en la expropiación del terreno de Mall Espacio Urbano. La información que recibimos en ese llamado nos dejó perplejos, pues nos explicó, con total seguridad, que el origen del proyecto de carretera se generó el año 1998 cuando el propietario del Mall en dicha época acordó con la Municipalidad la modificación del plan regulador para la construcción de una carretera a medida, para aumentar la accesibilidad del sector. La propuesta del Mall contemplaba como parte de las medidas de mitigación, aportar los dineros para realizar los estudios y entregar sin costo alguno los terrenos de la parte posterior del Mall para la construcción de los accesos que los beneficiaban directamente.

Ante nuestro estupor por la información que nos estaba entregando, le preguntamos cómo podríamos probar esto, pues según informó la propia SECPLA de la Municipalidad de Viña del Mar en el informe del Proyecto BIP30108234-0, no existían documentos legales que respalden la cesión de dichos terrenos del Mall.

La respuesta fue simple y directa: "Pidan por transparencia el Decreto N°7443 de 1998".

El Contrato

Realizamos la solicitud a través del sistema de transparencia de la Municipalidad (aún bajo el mando de Virginia Reginato). Y 8 días después recibimos un oficio firmado por Pablo Staig (Director Jurídico de la Municipalidad) junto con el [Decreto Alcaldicio N°7443/Nov/1998](#), el cual corresponde al acto administrativo que aprueba el contrato suscrito entre la Municipalidad y SAITEC-D&S dueña del Mall.

Destaca del contrato el artículo Quinto, donde se establece que los dueños del Mall entregarán financiamiento para el estudio de ingeniería del trazado y la confección de un Estudio Seccional:

QUINTO: Las sociedades, SAITEC y D & S se obligan, en los términos que se indican más adelante a aportar el financiamiento necesario para que: a) el Municipio encargue el proyecto de Pre-Ingeniería correspondiente a una vía de dieciocho metros de ancho cuyo trazado vincule la prolongación de Avenida Cinco Oriente, pasando por Seis Oriente, calle Ferrocarril y pie de cerro, hasta su empalme con Subida Alessandri y adicionalmente con el túnel proyectado bajo nivel de Subida Alessandri, hasta su empalme con la prolongación de dieciocho Norte, proyecto que será encargado a SERVIU V REGION y b) el Municipio encargue la confección de un Estudio Seccional Vial, con el objeto de incorporar el trazado de la nueva vía descrita en la letra a) precedente.

Pero la clave del contrato está en el artículo SÉPTIMO, donde el Mall se obliga a transferir a título gratuito a la Municipalidad el terreno en cuestión, a los 15 días a contar de la aprobación del nuevo seccional.

SEPTIMO: La empresa Saitec S.A. se obliga a transferir a título gratuito a la I.Municipalidad de Viña del Mar y sin condiciones o modalidad alguna, las franjas de terreno de los inmuebles mencionados en la cláusula primera afectadas por el nuevo seccional antes mencionado. Esta transferencia deberá hacerse dentro del plazo de quince días a contar de la fecha de aprobación del nuevo seccional.

Este nuevo seccional fue aprobado y publicado en el diario oficial el 13 de diciembre de 2003, como se detalla más adelante. Es decir, la Municipalidad de Viña del Mar cumplió con su parte del contrato, no obstante el terreno nunca fue transferido.

¿Por qué no se transfirió el terreno? ¿Quiénes sabían de este contrato y no informaron?

Plano Seccional "6 Oriente" de 2003

Tal como se adelantó, en los años siguientes a la firma del contrato, se desarrollaron todos los estudios de ingeniería y estudios técnicos para la confección y aprobación del nuevo seccional.

En el periodo entre 2000 y 2004, del alcalde Jorge Kaplan, el municipio publicó el nuevo plan regulador del sector (Plano Seccional "Interconexión Vial 6 Oriente") a través del Decreto Alcaldicio N°12597 del 28 de noviembre de 2003².

Página 4 DIARIO OFICIAL DE LA REPUBLICA DE CHILE
Sábado 13 de Diciembre de 2003

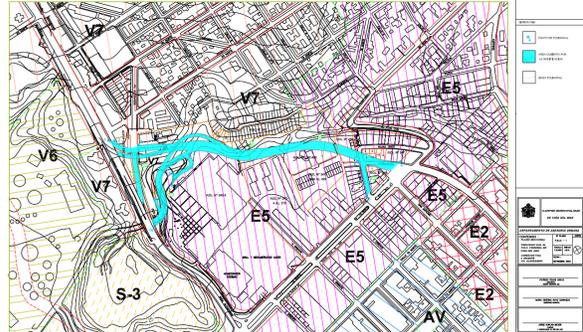
MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR

APRUEBA PLANO SECCIONAL "INTERCONEXION VIAL 6 ORIENTE - SUBIDA ALESSANDRI", DE PRECISION VIAL AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VIÑA DEL MAR

Viña del Mar, 28 de noviembre de 2003. Esta alcaldía decretó hoy lo que sigue:

Núm. 12.597. Vistos: Estos antecedentes; el expediente alcaldicio N° 2923/2003; el ordinario N° 31/2003 de la señora Asesora Urbanista del Departamento de Asesoría Urbana; las publicaciones del diario El Mercurio de fechas 12 y 19 de septiembre de 2003; los acuerdos del Concejo Municipal, adoptados en sesiones ordinarias de fechas 19 de agosto, 9 de septiembre y 18 de noviembre de 2003; los ordinarios N°s. 454/2003, 499/2003 y 649/2003 del señor Presidente del Concejo Municipal; el ordinario N° 1422/2003 del señor Director del Departamento Jurídico (S); la carta de la Constructora Salgado Hnos. y Cía. Ltda., de fecha 28 de octubre de 2003; el ingreso alcaldía N° 6116/2003; la carta de la Unidad Vecinal N° 59, de fecha 11 de noviembre de 2003; el ingreso alcaldía N° 6366/2003; la providencia del señor Alcalde de fecha 15 de noviembre de 2003; el ordinario N° 211/2003 de la señora Asesora Urbanista Directora (S) del Departamento de Asesoría Urbana; la providencia del señor Secretario Municipal (S), de fecha 25 de noviembre de 2003; el ingreso Secretaría Abogado N° 2130/2003; lo dispuesto en el Art. 43° y 44° del DFL 458 76, Ley General de Urbanismo y Construcciones y Art. 2.1.14 de su Ordenanza General y las facultades establecidas en los Arts. 56 y 63 de la ley N° 18.695;

SITUACION PROPUESTA

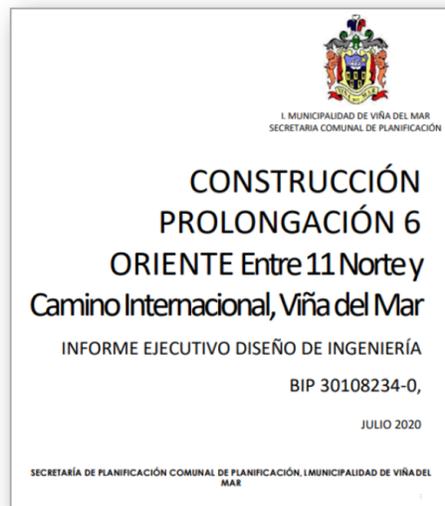


Es decir, queda en evidencia que la Municipalidad cumplió a cabalidad con lo establecido en el contrato con D&S, por lo tanto, luego de la publicación del nuevo plano seccional resulta totalmente exigible la transferencia a título gratuito y sin condiciones del terreno para uso público.

Cabe destacar, que dicho contrato mantiene la vigencia, aunque los controladores de la empresa hayan cambiado en los años sucesivos.

El proyecto SECPLA BIP 30108234-0

Como antecedente principal del proyecto, el SERVIU considera el informe³ del proyecto BIP 30108234-0 preparado por la Secretaría de Planificación SECPLA de la Municipalidad, publicado en el mes de julio de 2020



² <https://transparencia.munivina.cl/p/17-actos-y-resoluciones/58/plan-regulador.html>

³ <https://pertinencia.sea.gob.cl/sea-pertinence-web/services/public/document/B695D41E-FD13-45D5-8F1B-45187758E23E>

En el capítulo 12 de este informe se presenta una explicación básica pero que tiene un impacto de miles de millones de pesos de sobrecosto del proyecto.

12.1 Costos de Inversión del Proyecto

A partir de los costos estimados en el diseño desarrollado por La I. Municipalidad de Viña del Mar, SERVIU R Valparaíso actualizó las inversiones a precios vigentes, además de las expropiaciones.

Respecto de las expropiaciones, la ingeniería desarrollada por el Municipio consideró que los terrenos del Mall, (prolongación 6 Oriente), se entregaban a costo cero, por ser una medida de mitigación del Mall de 15 Norte (data del año 1998). Sin embargo, desarrollados los análisis legales y revisados los antecedentes existentes, no existe ningún documento legal vigente que indique lo anterior. Por tales efectos, SERVIU R Valparaíso, cuantificó los costos de expropiación de terrenos del Mall y ello redundó en un aumento de los costos de inversión que se resumen en el siguiente cuadro:

Convenientemente para el Mall, el informe SECPLA indica que no existe ningún documento legal vigente que indique que los terrenos en cuestión se entregaban a costo cero al Municipio. Dicha afirmación, se presenta sin detalles ni fundamentos.

A mayor abundamiento, el propio informe SECPLA indica a continuación que esta supuesta falta de documentos legales respecto de los terrenos en cuestión significó un aumento en los costos del ítem expropiaciones en un 287%.

Si comparamos el presupuesto anterior, con los montos de la ingeniería desarrollada por el Municipio, se tiene el siguiente cuadro resumen:

CUADRO N°12.2
COMPARACIÓN PRECIOS INGENIERIA MUNICIPALIDAD VS SERVIU

ITEM	MUNICIPALIDAD (UF)	SERVIU (UF)	% AUMENTO
OBRAS CIVILES	325,420	295,020	10.30%
EXPROPIACIONES	298,233	77,035.6	287.14%
TOTAL	623,653	372,056	67.62%

Del cuadro anterior, se aprecia que el principal aumento de costos se debe a la expropiación, lo que se explica por lo indicado anteriormente.

Este aumento en los costos del proyecto es reconocido también en la FICHA-IDI⁴ con la cual se obtuvo el aumento de fondos. En el punto 19 de esta ficha oficial, se precisa que este aumento de costos en el ítem de expropiaciones corresponde a 6.324 millones, justificados por aumento en valor del m² y "terrenos no considerados inicialmente dado los antecedentes recopilados por el SERVIU".



REPORTE FICHA-IDI
PROCESO PRESUPUESTARIO 2020
POSTULA A EJECUCION

Fecha Postulación SNI: 15/05/2019

Admisibilidad: Si

Fecha Ingreso SNI: 15/05/2019



19. CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS:

SE RECOMIENDA LA INICIATIVA DE INVERSIÓN LA CUAL FUE REEVALUADA POR UN AUMENTO EN LAS EXPROPIACIONES Y OBRAS CIVILES POR UN MONTO DE M\$ 6.324.452 Y M\$ 949.635 SOBRE EL MONTO ANTERIORMENTE RECOMENDADO RESPECTIVAMENTE.

LA JUSTIFICACIÓN DEL AUMENTO DEL ÍTEM DE EXPROPIACIONES SE DEBE A DOS MOTIVOS: EL AUMENTO DEL VALOR DEL METRO CUADRADO DE TERRENO, DADO QUE LOS MONTOS ESTIMADOS INICIALMENTE FUERON REALIZADOS DURANTE EL AÑO 2012, Y TERRENOS NO CONSIDERADOS INICIALMENTE DADO LOS NUEVOS ANTECEDENTES RECOPIADOS POR SERVIU REGIÓN DE VALPARAÍSO. EN RELACIÓN CON LAS OBRAS CIVILES, EL AUMENTO SE DEBE A UNA ACTUALIZACIÓN DE LOS PRECIOS UNITARIOS DE ACUERDO CON LA REALIDAD REGIONAL.

LOS NUEVOS VALORES A MONEDA IDI DEL AÑO 2020 SON:

- TERRENOS: M\$ 8.468.949.-
- CONSULTORÍAS: M\$ 542.125.-
- GASTOS ADMINISTRATIVOS: M\$ 13.844.-
- OBRAS CIVILES: M\$ 9.217.195.-

Orden de paralización del proceso expropiatorio

En el contexto del recurso judicial impulsado por la Corporación Pro Defensa del Patrimonio de Viña del Mar, se obtuvo un importante logro en el proceso, esto es, la orden de paralización del proceso expropiatorio, la cual tiene como fundamento principal la eliminación del tramo de la ruta colectora C.2.5 del plan regulador ocurrida en 2012.

NOMENCLATURA	: 1. [1]Da curso a la demanda y cita a comparendo
JUZGADO	: 1º Juzgado Civil de Viña del Mar
CAUSA ROL	: C-1528-2021
CARATULADO	: DONOSO/OCHOA

Viña del Mar, veintisiete de Mayo de dos mil veintiuno

Por cumplido lo ordenado.

Al primer otrosí, atendido el mérito del plano regulador acompañado, que se estima como antecedente calificado, y conforme a lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 9 del D.L. 2.186, **se ordena la paralización del procedimiento expropiatorio.**

En Viña del Mar, a veintisiete de Mayo de dos mil veintiuno, se notificó por el estado diario, la resolución precedente.

Esta modificación al plan regulador no fue considerada por el SERVIU en el proyecto, por lo tanto las declaratorias de utilidad pública en las cuales se fundan las expropiaciones del sector, carecen de legalidad, lo cual es una importante arista que abordaremos en otra investigación.

La concreción de la "auto expropiación"

Pese a la orden de paralización del proceso expropiatorio, el Director del SERVIU hace oídos sordos y publica el 1 de octubre de 2021 la Resolución Exenta N°3359/2021⁵ en la cual ha dispuesto la expropiación del terreno en cuestión por \$3.099 millones de pesos, al contado.

RESOLUCIÓN 3359 EXENTA NOTIFICACIÓN
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO; SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN; REGIÓN DE VALPARAÍSO
Promulgación: 09-SEP-2021
Publicación: 01-OCT-2021
Versión: Única - 01-OCT-2021
NOTIFICACIÓN
Por resolución exenta N° 3.359, de 9 de septiembre de 2021, Serviu Región de Valparaíso, dispuesto expropiación total conforme al artículo 51 ley 16.391 y decreto ley 2.186 de 1978, del lote signado con el número 21, ubicado en Sub Alessandri 2150, de la comuna de Viña del Mar, en el plano DRS-P N° 12164 y DRS-P N° 10639 "Proyecto Prolongación 6 Oriente entre 11 y 13 Norte y Avenida Alessandri" de Presunto Dominio de Compañía de Seguros Confuturo S.A., rol avalúo 242-02. Comisión Tasadora integrada por Guillermo Parra Silva, Julia Venegas Escalante y Jaime Jurgens Bittner, según informe de diciembre de 2019, se fijó monto indemnización provisional en \$3.099.796.039, que será pagada al contado.-
Director Serviu.

⁵ <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1165912>

Conclusiones

Queda en evidencia que el origen del proyecto 6 Oriente tiene un vínculo directo con la necesidad del Mall (actual Espacio Urbano) para generar una vialidad complementaria, cuyo beneficiario principal es el propio mall.

Para ello se celebró un contrato entre el Mall y la Municipalidad, donde a cambio de un nuevo plano seccional para el sector, se entregaría el terreno a título gratuito para la ejecución del proyecto.

La Municipalidad cumplió con la generación de un nuevo seccional, pero el Mall no cumplió con la entrega de los terrenos.

Pese a que el contrato civil está vigente, extrañamente ni la Municipalidad ni el SERVIU habrían realizado las gestiones para exigir su cumplimiento.

Convenientemente para el Mall, el proyecto del SERVIU solicitó un aumento presupuestario para financiar el monto de la expropiación del terreno.

En octubre de 2021, pese a la orden de paralización del proceso expropiatorio dictada por el 1° Juzgado Civil de Viña del Mar, el SERVIU ha publicado el decreto que dispone la expropiación por \$3.099 millones de pesos en favor de los propietarios del Mall.

Por último, resulta evidente la similitud de este caso con las recientes revelaciones de *Pandora Papers*, respecto del contrato de compraventa entre una empresa de Sebastián Piñera y su amigo Carlos Délano. Uno de los aspectos más controvertidos en ese caso, es la cláusula en la cual se condiciona el pago de la última cuota al resultado de una acción u omisión pública, esto es, evitar la protección de un área de reserva marina. De forma análoga en el contrato que hemos analizado, entre el Mall y la Municipalidad, se condiciona la transferencia del terreno a la publicación de un plan seccional a la medida de ciertos intereses.

Esta forma de gestionar las modificaciones de los planes reguladores en total connivencia con los privados, parece ser una práctica regular en los años ‘90s. A los ojos de hoy, esta forma de negociar los planes reguladores nos resulta totalmente escandalosa.



Agrupación “No al Proyecto 6 Oriente”
Viña del Mar - Chile
Octubre de 2021