NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 2º Juzgado Civil de Concepción
CAUSA ROL : C-1849-2017
CARATULADO : ASOC PERS DOC Y ADM U CONC CON FISCO

Concepción, veintisiete de noviembre de dos mil dieciocho.

VISTO:

A folio 1, comparece don Mario Felipe Rojas Sepúlveda, abogado, con domicilio en Concepción, calle Trinitarias n°159, en representación procesal de la Asociación del Personal Docente y Administrativo de la Universidad de Concepción, persona jurídica de derecho privado, con domicilio en Edmundo Larenas n°220, Concepción, representada por don Jorge Montecinos Araya, abogado, con domicilio en calle Chacabuco n°1085, edificio Centro Sur, piso 11, oficina 1102, e interpone reclamación en contra del Estado y Fisco de Chile, persona jurídica de derecho público, representado por el Abogado Procurador Fiscal de Concepción del Consejo de Defensa del Estado, don Georgy Schubert Studer, ambos con domicilio en Concepción, calle Diagonal Pedro Aguirre Cerda n°1129, piso cuarto, a fin de que se fije la indemnización definitiva por el daño patrimonial efectivamente causado por la expropiación en la cantidad total de UF 495.676,54, o en subsidio, la cantidad que el tribunal fije conforme a derecho y al mérito del proceso, pero en todo caso superior a la fijada por la Comisión de Peritos, debiendo pagarse por el Fisco la diferencia entre el primer guarismo o, según corresponda, entre el que el tribunal fije en subsidio, debidamente reajustada, más los reajustes que el diferencial devengue desde la fecha de la consignación hasta la del pago efectivo, o subsidiariamente, entre las fechas que el tribunal fije, más los intereses corrientes que se devenguen desde la fecha de la consignación, o desde la toma de posesión material hasta el pago efectivo, o las que fije el tribunal, con costas.

Expone que su representada se creó el 17 de octubre de 1943, teniendo como una de sus misiones, la de administrar los bienes inmobiliarios de que es propietaria, cuya idónea gestión permite solventar el pago de diversos beneficios a que tienen derecho los asociados, entre los que destacan las indemnizaciones por retiro al cumplir 30 años de imposiciones o bien al fallecimiento del imponente, lo cual tiene relevancia

DEWPHYNWBM

si se tiene en consideración que en este proceso se discutirá acerca del real valor de mercado del inmueble expropiado que forma parte del patrimonio administrado por la Asociación.

En otro punto, señala que por Decreto Exento n°1232 de 28 de noviembre de 2014 del MOP, se privó a su representada de una porción de 198.189 m^2 de terreno, denominado para los efectos del plano y cuadro de expropiaciones como Lote n°13 a, que formaba parte de un inmueble de mayor extensión, inscrito a fojas 2371 vta., n°2407 del Registro de Propiedad del año 1973 del Conservador de Bienes Raíces de Concepción.

Sostiene que la norma del artículo 19 n°24 de la Constitución Política debe relacionarse con el artículo 38 del DL 2.186 que ordena la reparación del daño patrimonial efectivamente causado al expropiado, lo que no quedó satisfecho en este caso.

Refiere que la jurisprudencia de la Excma. Corte Suprema ha establecido que este daño corresponde, por lo menos, al valor de mercado del área privada al derecho de dominio del expropiado. Cita roles al efecto.

El monto provisional fijado por la comisión tasadora fue la suma de $741.304.800, calculada al 10 de noviembre de 2014, correspondiendo al rubro de terreno la suma de $713.480.400, con valor unitario $3.600, es decir, 0,14 UF por m^2 del inmueble; suma que resulta ser extremadamente exigua si se tienen en consideración los propios valores de transacción de las referencias utilizadas por la Comisión en su informe; la ubicación específica del predio en relación a la evidente proyección de crecimiento de la ciudad de Concepción tal como se halla planificada en su Plan Regulador Comunal, los verdaderos usos de suelos admitidos por el lote de acuerdo a la normativa legal aplicable, aspecto que a su juicio la comisión cometió un error inexcusable, y la proyectada conectividad que tiene el lote, de acuerdo al diseño de las vialidades previstas en los instrumentos de planificación territorial que lo une con el centro de la ciudad, así como con uno de los polos habitacionales y comerciales más importantes de la intercomuna.

Expresa que la comisión utilizó 7 compraventas y 1 oferta de compraventa, cuyos valores fluctúan entre UF 0,38 y UF 3,19, siendo el promedio de las 8 referencias UF 1,58 por m^2 de terreno. Reproduce lo dicho por la comisión en su informe respecto al valor del terreno, para luego señalar que la

DEWPHYNWBM

comisión, a la hora de establecer sus fundamentos para corregir a la baja el promedio de las 8 referencias, incurrió en errores y omisiones, situación que es injustificable para una comisión que ha de suponerse experta en la materia.

Acompaña una fotografía aérea en la que se aprecia que el lote expropiado corresponde a un sector hacia el que se proyecta el crecimiento natural de la ciudad de Concepción. Al poniente del río Andalién existen importantes proyectos inmobiliarios, consolidados y que conforman barrios habitacionales destacados en la intercomuna de dato de la década de los 80´. De esta forma, el lote es uno de los paños de mayor extensión destinado a absorber el crecimiento de la ciudad de Concepción en dirección a Penco, con una ventaja adicional en orden a que por emplazamiento, es el primero y más cercano a Concepción, lo que debió ser puntualizado y destacado por la comisión. Agrega que esto reviste especial importancia, si se considera que el diseño obligatorio de vialidades de interconexión previsto en el Plan Regulador Comunal de Concepción, sobre el río Andalién se proyecta un puente que unirá el predio expropiado con la Avenida Ramón Carrasco a través de la proyectada Avenida Bellavista. Además, el PRC contempla y proyecta en el lote expropiado, la prolongación de la Avenida Vicuña Mackenna, al costado poniente de la línea férrea, la cual une al predio con esa misma calle, y servirá como vía de conexión urbana interna paralela a la ruta 150, camino a Penco.

Manifiesta que resulta inconcebible que la Comisión haya omitido analizar el emplazamiento del lote, su entorno y posicionamiento con el crecimiento de la ciudad, así como su conectividad proyectada en el diseño vial obligatorio de los instrumentos de planificación territorial, a efecto de determinar el valor de tasación del lote. Esto, porque los inmuebles urbanos valen en el mercado en función de su ubicación, relacionada con la planificación urbana obligatoria.

Expresa que de acuerdo al análisis efectuado por la Comisión, el lote se emplazaría en 2 zonas del PRC de Concepción, esto es, Zona de Protección de Paisaje (PP) y Zona de Protección Ecológica (PE), aspecto que fue consignado a efectos de corregir a la baja el promedio de UF 1,58, incurriendo en un error, toda vez que el lote expropiado, de acuerdo a los

DEWPHYNWBM

instrumentos de planificación territorial, está emplazado en las siguientes zonas:

-Zona HE3 “Zona Habitacional de Expansión”, en una superficie de 119,076 m^2 aproximadamente.

-Zona PE “Zona de Protección Ecológica”, en una superficie de 33.463,53 m^2 aproximadamente.

-Zona CU4d “Corredor Urbano”, en una superficie de 10.940,22 m^2 aproximadamente.

-Vialidad, por Avenida Bellavista ancho 20 metros, 2.090,49 m^2 aproximadamente y por Avenida Costanera Andalién Oriente ancho 30 metros, 32.618,37 m^2 aproximadamente.

Lo dicho tiene importancia si se tienen en consideración los usos permitidos para la Zona HE3 versus los usos permitidos para las zonas PP y PE. De acuerdo a la Ordenanza del PRC de Concepción, los usos admitidos para la Zona HE3 son amplios, admitiendo sin ningún tipo de restricción: uso residencial, científico, culto y cultura, deporte, salud, seguridad, servicios y social; con condiciones se admite el uso de comercio; en tanto que, con ciertas restricciones, admite uso de actividades productivas, infraestructura de transporte y educación.

Acompaña un cuadro con los usos permitidos para las zonas PP y PE.

Detalla que en lo que respecta a la Zona PP, que supuestamente afectaría al lote, el lote expropiado no se encuentra afecto a dicha zona. El inmueble de mayor extensión sí posee algunas porciones afectas a esa zona, pero no en el sector del lote expropiado.

En relación a la Zona PE, si bien una porción menor del lote se emplaza en ella, pasa que ella no es aplicable, y no puede ser considerada por el tribunal, por contradicción con el ordenamiento jurídico. En este sentido, cita los artículos 27 de la Ordenanza del PRC de Concepción; artículo 60 inciso 1° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; artículo 2.1.18 de la Ordenanza General de Urbanismo.

Luego, agrega que la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en ejercicio de la facultad interpretativa que le otorga el inciso 1° del artículo 4 de la Ley General, impartió instrucciones para la aplicación de las normas antes mencionadas, por medio de la

DEWPHYNWBM

Circular Ord.n°0353 de 29 de mayo de 2009 sobre planes reguladores metropolitanos e intercomunales, numeral I sobre "ámbito propio y, Circular Ord.n°935 de 1 de diciembre de 2009 sobre planes reguladores comunales, capítulo III, punto 3.2.1.1., letra b.

Así, los planos reguladores no pueden, por sí y ante sí, fijar zonas de protección de áreas de valor natural por carecer de competencia legal al efecto. Sólo les compete señalarlas o reconocerlas en la medida en que hayan sido definidas como tales de manera previa por otro organismo estatal con competencia legal al efecto; las circulares especifican los cuerpos legales que asignan estas competencias a entidades puntuales: el DFL 340 de 1960 sobre bordes marítimos, lacustres o fluviales; la Ley 17.288, la legislación sobre fronteras y límites para altas cumbres; el DL 1939; Ley 20.283, y las circulares citadas.

Por otro lado, indica que revisada la Memoria del PRC de Concepción, es posible constatar que no se consigna cuál es la legislación que la define como tal, ni qué órgano con competencia legal especial la definió así. De esta forma, el tribunal a la hora de fijar el valor definitivo, no podrá considerar el argumento usado por la comisión por inaplicabilidad de la Zona PE, derivada de su falta de coherencia con el recto sentido y alcance de la Ley General y de la Ordenanza General, de manera que habrá estarse a los usos de suelo de las zonas aledañas y análogas. Cita sobre este asunto un pronunciamiento del Tribunal Constitucional.

Como corolario de lo expuesto, sostiene que un tribunal no puede aplicar una norma de inferior jerarquía (PRC) que se opone a otra superior (Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones). Por esta razón, el tribunal no podrá considerar la Zona PE, debiendo estarse a la inmediata Zona HE3.

En otro aspecto, se refiere a que la comisión también omitió que una superficie del lote expropiado se emplaza en Zona de Corredor Urbano CU4d, que admite amplios usos de suelo como residencial, científico, culto y cultura, deporte, esparcimiento, servicios y social. Acompaña un cuadro con los usos de suelo para la Zona CU4.

A continuación, expresa que otro aspecto que tuvo en consideración la comisión para corregir a la baja el promedio de UF 1,58 fue la *"… afectación de utilidad pública que afecta (sic) a la propiedad",* incurriendo

DEWPHYNWBM

en un error, ya que de acuerdo al artículo 19 n°24 de la Constitución y el artículo 1 del DL 2.186, se concluye que la expropiación sólo es constitucional y legalmente legítima si existe un acto legislativo previo, general o particular que autorice la expropiación, ya sea por utilidad pública o por causa de interés nacional. Es a este acto legislativo al que comúnmente se le llama declaración de utilidad pública. Estas normas deben relacionarse con el artículo 38 del DL 2.186.

Sostiene que la declaración de utilidad pública es un presupuesto necesario para el juicio de reclamo de monto de la indemnización, razón por la cual bajo ningún respecto y circunstancia puede ser considerado como un factor negativo de avaluación pecuniaria, toda vez que ello redundaría en un enriquecimiento injustificado para el expropiante y en un empobrecimiento injusto del expropiado. El expropiante, al declarar la expropiabilidad por acto imputable a él mismo, e irresistible para el particular, disminuiría el valor de mercado del terreno.

Indica que otro punto que tuvo la comisión en consideración para corregir a la baja el promedio de UF 1,58 fue la inundabilidad del lote. Precisa que se debe tener en cuenta que esta es una condición común en los terrenos que forman parte del Gran Concepción por su conformación geológica y que es perfectamente mitigable a través de movimiento de tierras y obras de defensa, las que pueden asumirse con costos razonables en el desarrollo de proyectos inmobiliarios, sobre todo considerando las enormes potencialidades del terreno expropiado, atendida su favorable zonificación (más de un 60% corresponde a Zona HE3), superficie, emplazamiento y conectividad.

Por todo lo expuesto, afirma que quedaron demostrados los errores en que incurrió la comisión al tasar el lote, en especial en lo que atañe a la calificación de la zona. Por estos motivos, es que su parte estima que el valor por metro cuadrado de terreno de lote es de UF 2,5.

Lo dicho, porque el predio presenta, desde el punto de vista de las estrategias de desarrollo urbano inmobiliario en las ciudades, una condición particular favorable, que consiste en su emplazamiento en términos tales que, dentro de él, en todo su perímetro, se encuentra definida una zona de “corredor urbano” que conecta, por un lado, con la ciudad de Concepción por la calle Vicuña Mackenna y por el otro, con la Avenida Alessandri, llegando por la Av. Ramón Carrasco directamente al

DEWPHYNWBM

Mall Plaza del Trébol y a sus múltiples conexiones hacia toda la intercomuna. Se trata de una condición especial del predio que no se halla en las referenciales citadas por la comisión.

Hace presente que su representada mantenía esta inmueble en su patrimonio para colocarlo en el mercado en su oportunidad y obtener de él su valor comercial –de empresas inmobiliarias que podrían utilizarlo en sus desarrollos urbanos– y, no obstante, lo ha perdido, de manera que debe enterársele su equivalente de reposición a fin de mantener incólumes los activos necesarios para financiar las indemnizaciones de retiro de profesores y funcionarios administrativos.

En otro aspecto, expresa que la Excma. Corte Suprema tiene decidido que el diferencial indemnizatorio que obtenga el expropiado debe reajustarse desde la data de la consignación provisional. Cita roles al efecto. Además, también ha mantenido su tesis acerca de devengo de intereses del plus indemnizatorio desde la fecha de toma de posesión material.

Finalmente, en cuanto a las costas, señala que la Excma. Corte de Suprema ha decidido recientemente que si el expropiado ha debido litigar para obtener una indemnización conforme a derecho, las costas deben concedérsele.

A folio 5, don Georgy Schubert Studer, Abogado Procurador Fiscal, por el Fisco de Chile, solicita el rechazo de la reclamación con costas.

En primer lugar, hace referencia al acto expropiatorio, la tasación, y de la consignación.

A continuación, expone y reproduce los argumentos de la acción deducida, para luego hacer un análisis de las mismas.

Señala que queda de manifiesto la referencia parcial al informe de tasación y la total ausencia de fundamento de su petición. Sólo se limita a señalar que el monto consignado es insuficiente, realizando una serie de comentarios respecto de supuestas características positivas que tendría el predio parcialmente expropiado y las supuestas deficiencias técnicas en la valoración fundado en errores u omisiones inexistentes, analizando negativamente el informe de tasación de la comisión, pero omitiendo aquellas características desfavorables del lote, por lo que no hay un análisis serio respecto el mayor valor que demanda.

DEWPHYNWBM

Agrega que la abultada cifra solicitada por el expropiado genera una enorme distorsión en el precio del lote al fijar valores superiores que no se condicen con las características del terreno. Por ello, la comisión al fijar los valores y utilizar el método de mercado, lo hizo en función de aquellos factores relevantes, gravitantes en su determinación, con el objeto que el valor fijado corresponda al valor de reemplazo que debe recibir el expropiado.

Luego, con respecto a las características del lote n°13 a, dice que está ubicado en la comuna de Concepción, al límite oriente del sector que bordea el río Andalién, al centro del deslinde norte del área urbana comunal que es a la vez el límite de Concepción con la comuna de Penco.

Se trata de una expropiación parcial de un predio de mayor extensión que originalmente fuera de 2.370.000 m^2 y que luego se dividió en 7 lotes, uno de los cuales, corresponde al lote G compuesto de 926.560 m^2 del cual forma parte el lote 13 a. El lote G colinda en gran parte de su extensión con el río Andalién, al norte con otros propietarios, y al sur oriente y oriente, con la línea férrea, encontrándose en la parte más desfavorable del predio al estar adyacente al río.

Agrega que el hecho de tratarse de una expropiación parcial y de estar beneficiado con la realización de una obra fluvial tendiente a la regulación del sistema fluvial del río Andalién, orientado a la reducción de nuevos desbordes y riesgos de inundación, genera un efecto patrimonial positivo en el restante predio del actor.

En cuanto a la forma del lote, ésta es irregular, extendiéndose paralelo al cauce del río Andalién en una extensión aproximada de 1,4 Km, sin superar los 200 m aproximados en su parte más amplia.

En otro punto, en cuanto a la condición de inundabilidad del lote expropiado, expone que el lote en estudio presenta como principal característica negativa dicha condición, lo que impide y limita cualquier expectativa económica al respecto, trayendo como consecuencia que si el propio demandante o un tercero solicita autorización para construir, ésta le será denegada por los motivos señalados; sólo se le autorizará en la medida que deje de ser inundable, lo que ocurriría mediante la construcción de los respectivos taludes y demás exigencias urbanísticas de

DEWPHYNWBM

seguridad y protección, debiendo respetarse una franja de 10 metros de terreno contados desde las máximas crecidas.

Así, corresponde a un terreno inundable, no urbanizado, ubicado en un área de lecho de río, de nivel cota por debajo del nivel rasante, no solo por la cota, sino porque es de topografía plana, sin pendiente, lo que favorece la acumulación de agua. Se trata de un área muy vulnerable y que constituye el fundamento del proyecto ejecutado por las graves limitaciones y restricciones que le comprometen. Los artículos 66 y 67 de la Ordenanza del instrumento de Planificación Territorial de Concepción señalan la obligatoriedad de efectuar un estudio de riesgos a entera responsabilidad del propietario o autor del proyecto, debiendo ser coherente con el Plan maestro de aguas lluvias, y considerar un periodo de retorno.

Añade que el lote carece de accesos regulados y construcciones, encontrándose conformado principalmente por el lecho del río, dado que la mayor parte del terreno expropiado constituye zona de protección y de restricción. Presenta cobertura herbácea, arbórea y arbustiva de crecimiento espontáneo, con un claro predominio de pastizales, zarzamora.

Tratándose de la zonificación y usos de suelo, refiere que de acuerdo al Plan Regulador Comunal de Concepción, el lote se encuentra en zonificación urbana, el cual define 2 zonas: Zona PP de protección de paisaje, y Zona PE de protección ecológica. De esta forma, los usos de suelo, condiciones de edificación y urbanísticas se aplican de acuerdo a la zonificación del plano del PRC de Concepción de 22 de abril de 2004, que en este caso presenta importantes limitantes y restricciones para el lote expropiado. Acorde al PRC, parte de su frente poniente limita con el río Andalién es Zona PE, mientras que la Zona PP lo sería hacia el interior del lote.

Luego de exponer las características y prohibiciones de las Zonas PP y PE, indica que según el Plan Regulador Metropolitano de Concepción, el lote 13-A está inserto en una Zona de Drenaje para las aguas de la cuenca hidrográfica del río Andalién. Respecto a la observación del lote n°13-A de expropiación, posee una superficie de 198.189 m^2, también es parte de la cuenca hidrográfica del río, es un polígono de forma irregular que sigue el curso del río de sur a norte adyacente a este mismo.

DEWPHYNWBM

Señala que de acuerdo al Plano PRC 3 de la Municipalidad de Concepción, el lote 13-A está en Zona de Riesgos de Origen Natural. Hace presente que además del lote 13-A, todo el resto de la propiedad que limita hacia el oriente con la línea férrea, está afecta al Riesgo Sensible por Inundación en Masa.

Refiere que el emplazamiento de la línea de FF.CC por todo el deslinde oriente predial fue concebido en ese trayecto por encontrarse alejado del río (donde está el lote 13-A) y a mayor cota para no quedar afectado por inundaciones como sí lo está el área del lote expropiado.

En otro aspecto, afirma que otro antecedente importante es el uso actual que tiene el terreno al momento de la expropiación, el cual es de terreno eriazo, ribera borde de río y retazo agrícola y ganadero.

Como corolario, indica que existen aspectos relevantes a considerar en la ponderación de la zonificación y usos asignados que recaen en los siguientes aspectos: 1) configuración de extensión urbana solo adecuada para protección de cauces naturales y zonas de protección de valor natural; 2) Tamaño de subdivisión de los predios, lo que permite señalar que de acuerdo a estudios de mercado, en general los terrenos de menos superficie alcanzan un mayor valor unitario de terreno; 3) Inversión efectuada sobre los terrenos en relación a la urbanización desarrollada a los predios (instalación de empalmes de electricidad, agua potable y solución regularizada de evacuación de aguas servidas, etc.); 4) Para PP y PE el hecho que son zonas que forman parte, del patrimonio natural y paisajístico de la ciudad, cuya sensibilidad a riesgos naturales requiere ser protegida, permitiendo un nivel de intervención muy controlado; 5) La comisión tasadora en la valorización del terreno consideró de forma especial la zonificación, el destino, la superficie predial del terreno y condición de inundabilidad.

Considera que las alegaciones de la contraria carecen de asidero dado que el lote está limitado por importantes restricciones que son omitidas por la reclamante y que forman parte de los antecedentes evaluados y de los fundamentos por los cuales se asignó el valor al metro cuadrado de terreno, siendo en consecuencia las conclusiones de la comisión, producto de un trabajo fundamentado y de la utilización de una metodología objetiva, por lo que sus resultados no son producto del azar o de apreciaciones subjetivas de sus miembros. La comisión hizo un recorrido

DEWPHYNWBM

por el sector del lote en estudio con el objetivo de conocer las características del entorno, calidad de los accesos, usos predominantes, nivel de urbanización, topografía, condición y características del suelo y otros antecedentes u observaciones de carácter técnico, necesarios para documentar la posterior valorización.

Además, para determinar el valor unitario del terreno se utilizó el Método Comparativo o de Mercado, para lo cual, se consideraron compraventas inscritas en el Conservador de Bienes Raíces respectivo; valores que fueron actualizados utilizando la variación de la UF entre la fecha de la transacción u oferta y la del presente informe. Los valores fueron corregidos de acuerdo a las condiciones particulares del lote, las cuales han sido debidamente evaluadas y ponderadas, comparándolas con las características que presentan los predios considerados como referenciales.

En cuanto a los valores referenciales utilizados por la comisión para tasar el lote, corresponden a inmuebles de la comuna de Penco y Concepción, correspondientes a compraventas debidamente inscritas en los Conservadores de Bienes Raíces respectivo. Destaca que si bien los valores referenciales acompañados por la comisión son superiores respecto el lote expropiado, fue necesario efectuar la homologación a través de los ajustes y deducciones respectivas, incorporando distintos factores de depreciación para el terreno en estudio.

En efecto, los referenciales utilizados por la comisión corresponde a: a) terrenos urbanizados, sector de extensión urbana, con diferente ubicación, tamaño y tipo de equipamiento urbano desarrollado; b) son terrenos que están fuera de la zona de riesgo de inundación.

Destaca que al momento de la tasación, no existían referenciales de la misma característica de inundabilidad y afectación específica, porque con esas características casi no se transan terrenos en el mercado, por lo que difícilmente podrán encontrarse inmuebles en las mismas condiciones que el lote expropiado.

A continuación, describe cada uno de ellos.

Indica que los referenciales invocados presentan notables ventajas comparativas con el lote expropiado, el cual se encuentra sujeto a las restricciones propias de las Zonas ZP-5 y SEC-3, es decir, la circunstancia de ser borde de río y sector inundable.

DEWPHYNWBM

Manifiesta que la principal normativa para estos efectos la constituye la realidad legal que recae sobre el lote, es decir, el instrumento de planificación que se impone sobre estos terrenos, que en este caso, corresponde al Plan Regulador Comunal que indica los parámetros en base a los cuales se debe valorar al tenor de su respectiva zonificación, la cual solo permite aquello que está expresamente concedido. El actor por su parte, ha pretendido cuestionar la naturaleza y jerarquía de dichos instrumentos, lo cual sin embargo, no es objeto de esta Litis. La discusión sólo recae en sobre el valor del m^2 de terreno al tenor del artículo 14 del DL 2.186.

Agrega que el demandante invoca reiteradamente supuestas potencialidades o proyectos de crecimiento que favorecerían al lote; sin embargo, ello recae en hechos futuros e incertezas de hechos que no existen y tampoco se sabe si llegarán a ocurrir, por lo que el legislador no indemniza al tenor del artículo 38 del DL 2.186.

Señala que la pretendida conectividad no es tal porque las obras no se encuentran ejecutadas, dependiendo solo de expectativas futuras, debiendo recordarse que el predio se encuentra contiguo al río en la parte más desfavorable del predio y en área sensible a inundación, lo que condiciona severamente su expectativa futura.

En cuanto al derecho, describe el régimen jurídico de determinación del daño efectivamente causado por la expropiación, así como la improcedencia de costas.

Finalmente, estima que para el caso de ser condenado el Fisco por sumas mayores a las determinadas provisionalmente por la Comisión de Peritos, las cantidades ya consignadas sean imputadas a los montos definitivos, debidamente reajustadas de conformidad al artículo 14 inciso sexto del Decreto Ley n°2.186.

A folio 57, se recibió a prueba la reclamación.

A folio 197, se citó a las partes a oír sentencia.

A folio 198, se decretó medida para mejor resolver, la que se tuvo por cumplida a folio 203.

<u>CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:</u>

<u>En cuanto a una objeción de documento:</u>

DEWPHYNWBM

1°.- Que, a folio 9, don Mario Rojas Sepúlveda, abogado, por el reclamante, objetó el documento acompañado por la parte expropiante en el n°4 del primer otrosí del escrito de folio 9, consistente en plano de expropiación, fundado en que el plano al que tuvo acceso su perito vía ley de transparencia solicitado al MOP, difiere del acompañado en estos autos por el expropiante cuanto a la forma del lote 13 a, que no es la misma. Se constata la evidente diferencia en cuanto al largo y al curso del límite inferior del lote, incongruencia que debe ser aclarada, motivo por el cual lo objeta en conformidad a lo dispuesto en el artículo 342 n°3 del Código de Procedimiento Civil por su inexactitud.

2°.- Que, a folio 11, la entidad expropiante, evacuando el traslado conferido, solicitó el rechazo de la objeción, con costas, atendido a que el plano acompañado por su parte corresponde al plano 5605-EXP-03 Mod. 15-10.14 ULTIMO, y que corresponde al plano al tiempo de la expropiación. A la reclamante le fue entregado el plano actualizado del lote 13-a, es decir, el plano de expropiación Andalién 04.08.2016 donde se mantuvo un lote 13-a de 198.189 m^2 y se creó un lote 13-c de 8.383 m^2 con el fin de llegar a los 206.572 que definió la Consultoría respectiva para los terrenos de la reclamante. Sólo se trata de momentos diferentes, por lo que las alegaciones deben ser desestimadas.

3°.- Que, a folio 14, se recibió la objeción a prueba.

4°.- Que, a fin de acreditar sus dichos, la parte reclamante rindió prueba documental, testimonial y pericial.

Así, acompañó a **folio 22:** a) Copia de Oficio ORD. DOH BIOBÍO N° 0119 de fecha 25 de enero del año 2017 enviado por el Director Regional (S) Obras Hidráulicas – Región del Bio Bío a don Waldo Martínez Riquelme, y en virtud del cual se hace entrega de CD con el plano de expropiaciones del denominado Lote 13ª; b) Plano de Expropiación del denominado Lote 13-a obtenido por el perito don Waldo Martínez Riquelme vía Ley de Transparencia requerido al Ministerio de Obras Públicas y que fuera proporcionado a través del oficio ORD. DOH BIOBÍO N° 0119 de fecha 25 de enero del año 2017. A **folio 26:** c) Correo electrónico de fecha 16 enero de 2017, 9:24; d) Correo electrónico de fecha 28 enero de 2017, 13:14; e) CD obtenido por el perito don Waldo Martínez Riquelme vía Ley de Transparencia requerido al Ministerio de Obras Públicas.

DEWPHYNWBM

A folio 41, se llevó a efecto la audiencia de percepción documental decretada, a fin de revisar el CD acompañado y singularizado en la letra e) precedente. Se constató que en él se encuentra el plano de expropiación del lote 13-a. Además, se procedió a la percepción de los correos electrónicos singularizados con las letras c) y d) precedentes, dejándose constancia que corresponden a la dirección que en ellos se indica.

Por otro lado, obtuvo que la entidad expropiante exhibiera en audiencia de folio 39: a) Plano y cuadro de expropiaciones elaborado por la Dirección de Obras Hidráulicas a que se refiere el n°1 del Decreto Supremo 1232 del Ministerio de Obras Públicas de 28 de noviembre de 2014; b) tres actualizaciones del plano antes dicho, que si bien no fueron solicitados, forman parte integrante del plano solicitado. Los documentos se custodiaron bajo el n°2733-17.

Se valió también de la declaración del testigo Waldo Hernán Martínez Riquelme (folio 25), quien relató que solicitó vía ley de transparencia al MOP una copia digital del plano del lote 13-a, y que cuando concurrió al tribunal a compararlo con el plano archivado en el expediente, se dio cuenta que el que recibió no era igual en cuanto a su forma, por lo que declara que no existe congruencia entre ambos.

Se le exhiben ambos planos, a lo que declara que el plano acompañado por el Fisco corresponde a aquel que vio en el expediente y el acompañado por la reclamante es igual al que recibió vía ley de transparencia. Al compararlos, destaca que ambos traen la misma escala gráfica; al mirar el acompañado por el Fisco aprecia un ancho de la franja expropiada que presenta variaciones, es irregular, tiene partes más angostas y salta a la vista que queda una porción importante entre el polígono expropiado como 13-a y la ribera oriente del río Andalién que queda en blanco y no está incluida. Además, el deslinde norte del lote 13-a es perpendicular al río y se ubica a la altura del km 8.200. Con respecto al polígono del lote 13-a del plano presentado por la reclamante aprecia que presenta un ancho bastante regular y parejo y el deslinde norte se ubica entre el km 8.300 y km 8.400, aproximadamente en la mitad, no forma ángulo recto con respecto al eje del río, el polígono que queda en blanco, ahora está incluido dentro del lote. En lo referente al deslinde oriente de ambos polígonos se aprecia bastante igual, pero con una diferencia en el largo. En

DEWPHYNWBM

resumen, las diferencias se concentran en el costado de la ribera del río Andalién.

Señala que comparando el plano acompañado por el Fisco y el que le fuera otorgado por ley de transparencia, se mantiene la misma superficie y rol de avalúo.

Agrega que ninguno de los planos indica fecha en su viñeta. Respecto al plano acompañado en el tiempo de la expropiación, no la tiene clara, y la fecha en que le fue otorgado el plano por ley de transparencia, fue marzo de 2017.

No sabe la fecha de dictación del decreto expropiatorio. Cree que entre los años 2015, 2016.

5°.- Que, el reclamante también se valió de la prueba pericial. En este sentido, la perito designada a folio 42, doña Cecilia Carrasco Verdugo, Arquitecta, evacuó su informe a folio 170.

Concluye que existen 2 tipos de planos que son diferentes, que son los mismos que se repiten en todas las instancias: El plano acompañado por el Fisco en contestación de la reclamación y el plano obtenido vía ley de Transparencia. Son diferentes, pues se modificaron todos los lotes que componen las áreas a expropiar, en cuanto a forma, nombres de cada lote y superficies. El único lote que no se modificó la superficie = 198.189m2, fue el lote 13 a; sí se modificó su forma.

Que de los 8 planos analizados, el único plano firmado por la unidad de expropiaciones del MOP es el plano acompañado por el fisco en contestación de la reclamación. El plano obtenido vía ley de transparencia, sin bien no se encuentra firmado, sí lo acompaña el oficio ORD. DOH BIO BIO N° 119 de fecha 25.01.2017, firmado por el director Regional(s) de Obras Hidráulicas, Región del Bio Bío.

Luego, en cuanto a su forma, sostiene que hay una clara incongruencia entre ambos planos. Las formas de los lotes 13 a expropiado en ambos tipos de planos, son completamente diferentes en sus deslindes norte y poniente. Hacia los deslindes oriente y sur son similares. El plano primero, su deslinde poniente, hacia el borde del río Andalién, deja un área en blanco, como una hendidura, de forma irregular, entre el 8500 km y 8820 km fuera de la expropiación del MOP. En el plano segundo, esa hendidura

DEWPHYNWBM

se incluye en parte y en el deslinde poniente se forma un nuevo lote denominado 13c de sup.= 8.383m2, del mismo propietario. En el deslinde norte, el primer plano (el plano acompañado por el fisco en contestación de la reclamación) termina en el km 8200 y es casi perpendicular al río. En el segundo plano (ley de transparencia), el deslinde norte está ubicado en el km 8300 y km 8400, es diagonal y coincide con el eje oriente – poniente.

6°.- Que, la entidad expropiante, por su parte, acompañó a **folio 11:** a) Plano 5605-EXP-03 Mod 15-10-14 ULTIMO correspondiente al plano recaído en el lote 13 a al tiempo de la expropiación; b) Plano 4-8-2016 correspondiente a actualización de lote 13 a.

7°.- Que, la parte reclamante objetó el plano del lote 13-a acompañado por la entidad expropiante Fisco en su contestación del reclamo, fundado en la inexactitud que dice tener en contraposición con el acompañado por su perito designado.

Ahora bien, siguiendo el manual "Proceso Civil, El Juicio Ordinario de Mayor Cuantía", de los autores Andrés Bordalí, Gonzalo Cortez y Diego Palomo (Primera Edición febrero 2013 Legal Publishing Chile) "(…) *no hay que ocultar que la prueba en general, y la instrumental en particular, dependen de la confianza y fiabilidad que puedan entregar. Por ello se ha dicho que la mera sospecha de que un documento ha sido falsificado, adulterado o posee elementos extraños que comprometan su fiabilidad instala una dañosa sospecha sobre la integridad del mismo dejando abierta la posibilidad de una manipulación del soporte o del contenido del mismo (Marinoni, L.; Cruz, S).*

Entre nosotros, las causales que pueden invocarse para impugnar un instrumento público son la nulidad del mismo, la falta de autenticidad, la falsificación ideológica y su falta de integridad".

8°.- Que, como puede apreciarse, amén de no invocar ninguna de las causales mencionadas, es del caso tener presente que lo que en definitiva se ha impugnado respecto del plano es su aparente inexactitud, y siguiendo la fundamentación del Fisco, junto con los documentos aportados y tenidos a la vista, es un hecho que ambos son diferentes, pero

DEWPHYNWBM

ello es así porque se trata de momentos distintos: uno lo es al tiempo de la expropiación (año 2014) y el otro, del año 2017, lo que no significa que uno u otro sea incompleto o inexacto, aún más considerando que ambos se refieren al lote 13-a de una superficie de 198.189 m^2 rol de avalúo 21290-18 de la comuna de Concepción, circunstancia que en todo caso se valorará por este sentenciador al decidir el fondo del asunto.

9°.- Que, así las cosas, no habiéndose invocado causal legal de objeción documental, no cabe sino rechazar la objeción planteada.

<u>En cuanto a unas tachas:</u>

10°.- Que, a folio 82, la parte reclamante dedujo tacha en contra del testigo Juan Andrés Tepper Lavanderos, fundado en el artículo 358 n°6 del Código de Procedimiento Civil, en razón de que carece de la imparcialidad necesaria para declarar por tener interés directo o al menos indirecto en estos autos, al haber reconocido que participó en la comisión de peritos que tasó el lote expropiado, siendo remunerado por ello y que el objeto de su declaración consiste en defender las conclusiones contenidas en él, y que son controvertidas por su parte.

11°.- Que, la parte reclamada solicitó el rechazo de la tacha deducida, fundado en que el interés es pecuniario, estimable en dinero, que no guarda relación alguna con los dichos del testigo, toda vez que no ha vertido expresión alguna que diga relación con este tipo de interés derivado de la Litis ni con la circunstancia de ser integrante de la comisión tasadora

12°.- Que, tal como lo señala la reclamada, la inhabilidad sólo se configura cuando el interés en el resultado del juicio se traduce en un beneficio actual, directamente vinculado con dicho resultado.

Sin embargo, en este caso, se invoca un interés eventual, fundado en meras suposiciones, de las que no hay más antecedentes que la sola especulación de quien formula la tacha.

Acoger la postura de la reclamante, implicaría suponer que siempre los peritos tendrán interés en el resultado del juicio, perdiendo de ese modo su imparcialidad, lo que resulta inadmisible; por lo que la tacha deber ser rechazada.

DEWPHYNWBM

13°.- Que, a folio 85, la parte reclamante dedujo tacha en contra de la testigo Isabel Magdalena Drews Flores, fundado en el artículo 358 n°4 y en subsidio la del n°5, y aún en subsidio la del n°6 del Código de Procedimiento Civil. Con respecto a la primera causal, señala que son inhábiles los criados domésticos de la parte que los presenta, entendiéndose el que preste habitualmente servicios retribuidos al que la haya presentado como testigo. La segunda, señala que son inhábiles los trabajadores y labradores dependientes de la persona que exige su testimonio. La testigo ha reconocido trabajar para la Dirección de Obras Hidráulicas del MOP desde el 2006 en calidad de contrata, percibiendo remuneración por ellos, de forma que es evidente que presta servicio bajo subordinación y dependencia del MOP. La causal del n°6, señala que también son inhábiles los que a juicio del tribunal carezcan de la imparcialidad necesaria para declarar por tener en el pleito un interés directo o indirecto, y como lo ha reconocido la testigo se encuentra contratada en calidad de contrata y su renovación en el cargo puede quedar sujeta a si su declaración se acomoda o no a los intereses de la parte que la presenta.

14°.- Que, la parte reclamada solicitó el rechazo de las tachas deducidas porque, en relación a las del n°4 y 5, ello no configura la causal solicitada, toda vez que la testigo tiene la calidad de funcionaria pública, rigiéndose por el Estatuto Administrativo y no por el Código del Trabajo, por lo que no le resultan aplicables estas inhabilidades. En cuanto a la del n°6, sostiene que ese interés no concurre en el caso de autos, toda vez que, como lo ha señalado la jurisprudencia, debe ser uno económico, pecuniario, estimable en dinero, que se deduzca claramente de las resultas de este juicio, sin embargo, la testigo no ha vertido expresión alguna que diga relación con ello.

15°.- Que, la causal de inhabilidad establecida en el artículo 358 n°4 del Código de Procedimiento Civil, está referida a la inhabilidad para declarar de los criados domésticos o dependientes de la parte que los presente, entendiéndose por dependientes, el que presta habitualmente servicios retribuidos al que lo haya presentado por testigo, aunque no viva en su casa.

DEWPHYNWBM

Por otro lado, la del n°5, establece que son inhábiles para declarar como testigos los trabajadores y labradores dependientes de la persona que exige su testimonio.

Sin embargo, la ley ha establecido un estatuto jurídico respecto de los funcionarios públicos que garantiza la independencia de éstos y, en consecuencia, no concurren respecto de aquélla las inhabilidades invocadas.

Finalmente, con respecto a la tacha del n°6, la inhabilidad sólo se configura cuando el interés en el resultado del juicio se traduce en un beneficio actual, directamente vinculado con dicho resultado, situación que no acontece en autos, toda vez que para que ésta proceda, de la declaración del testigo debe deducirse en forma clara que de las resultas del juicio se desprenda un interés directo o indirecto, estimable en dinero, cierto y determinado en su favor, situación que no acontece en autos, por cuanto la testigo no ha vertido expresión alguna que diga relación con un interés económico futuro derivado del hecho de acogerse o rechazarse la reclamación, por lo que la tacha deducida debe ser rechazada.

<u>En cuanto al fondo:</u>

16°.- Que, don Mario Rojas Sepúlveda, abogado, en representación de la Asociación del Personal Docente y Administrativo de la Universidad de Concepción, interpone reclamación en contra del Estado y Fisco de Chile, persona jurídica de derecho público, representado por el Abogado Procurador Fiscal de Concepción del Consejo de Defensa del Estado, don Georgy Schubert Studer, a fin de que se fije la indemnización definitiva por el daño patrimonial efectivamente causado por la expropiación en la cantidad total de UF 495.676,54, o en subsidio, la cantidad que el tribunal fije conforme a derecho y al mérito del proceso, pero en todo caso superior a la fijada por la Comisión de Peritos, debiendo pagarse por el Fisco la diferencia entre el primer guarismo o, según corresponda, entre el que el tribunal fije en subsidio, debidamente reajustada, más los reajustes que el diferencial devengue desde la fecha de la consignación hasta la del pago efectivo, o subsidiariamente, entre las fechas que el tribunal fije, más los intereses corrientes que se devenguen desde la fecha de la consignación, o desde la toma de posesión material hasta el pago efectivo, o las que fije el tribunal, con costas, y conforme a los fundamentos ya señalados en la parte expositiva de esta sentencia.

DEWPHYNWBM

17°.- Que, don Georgy Schubert Studer, abogado, por el Consejo de Defensa del Estado, solicitó el rechazo del reclamo, con costas, y de acuerdo a los argumentos indicados en la sección anterior del fallo.

18°.- Que, son hechos que deben tenerse por establecidos en la causa, por estar exentos de controversia, o bien, acreditados con la documental aportada por ambas partes en esta causa y en los autos voluntarios de pago por consignación Rol V-12-2015 los siguientes:

a) Que por Decreto Exento del Ministerio de Obras Públicas N°1232 de 28 de noviembre de 2014, se dispuso la expropiación del lote n°13-a, rol de avalúo 21290-18, de una superficie aproximada de 198.189 m^2 de terreno, necesarios para la ejecución de la Obra "Diseño de Obras Fluviales Rio Andalién Esteros Nonguén y Palomares, Comuna de Concepción, Provincia de Concepción, VIII Región".

b) Que la Comisión de Peritos encargada de tasar el inmueble expropiado, integrada por don Andrés Aníbal Risso Caamaño, don Andrés Echeverría Campo y don Juan Andrés Tepper Lavanderos, con fecha 10 de noviembre de 2014, fijó el valor del terreno en $713.480.400 ($3.600/m^2 x 198.189); por plantaciones y/o especies forestales un global de $4.977.000, y por otros la cantidad de $22.847.400. Lo que totaliza como valor de la tasación la suma de $741.304.800., que se consignó en los autos voluntarios de pago por consignación, sumado el reajuste a que se refiere el artículo 17 del D.L. 2186.

c) Que la reclamante, es dueña del inmueble expropiado, encontrándose su dominio inscrito a fojas 2371 vta., n°2407 del Registro de Propiedad del año 1973 del Conservador de Bienes Raíces de Concepción, según consta de la copia de inscripción de dominio de fojas 58, y de certificado de dominio vigente de fojas 60, ambos del cuaderno de gestión de pago.

19°.- Que, la reclamante con el fin de acreditar los fundamentos de su acción rindió prueba documental, testimonial y pericial.

Así, acompañó: **A folio 80**: a) Certificados de Uso de Suelo N° MSS-40, MSS-41, MSS-42, todos ellos de 23 de agosto de 2018, emitidos por el Director de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Concepción, Sr. Juan Andreoli González, arquitecto. **A folio 93:** b) Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Concepción; **A folio 94:** c) Copia del informe de tasación de los lotes 5 y 6, expropiados a Puertos y Logística S.A., cuya

DEWPHYNWBM

reclamación dio origen a los autos rol C-7643-2013 del Primer Juzgado Civil de Concepción, a los cuales se acumularon los autos rol C-7644-2013 del ingreso del mismo tribunal; d) Copia de la la sentencia definitiva de primera instancia pronunciada en autos rol C-7643-2013 del Primer Juzgado Civil de Concepción, a la cual se acumuló la causa rol C-7644-2013 del ingreso del mismo tribunal; e) Copia de la sentencia definitiva de segunda instancia pronunciada por la I. Corte de Apelaciones de Concepción en autos rol 765-2015; f) Copia de la sentencia de la Excma. Corte Suprema rol 18.469-2017.

Testimonial:

Se valió de la declaración de los testigos María Soledad Neumann González (folio 89) y Alex Gustavo Adolfo Hartwig Espil (folio 195).

La primera testigo relata que el fundo Andalién está ubicado en la comuna de Concepción adyacente al río del mismo nombre; contemplaba aproximadamente 60 hectáreas y se denomina lote G.

Relata que el año 2014 fueron expropiados 198.189 m^2 denominado lote 13-A para obras y diseños fluviales del río. El terreno está rodeado de barrios residenciales, por lo que el desarrollo de la ciudad se genera hacia ese sector.

Indica que el uso del suelo según un certificado de uso emitido por la DOM de Concepción con fecha 23 de agosto de 2017, dice que el terreno expropiado tiene tres usos diferentes: PE zona de protección ecológica, CU4D de corredor urbano y HE3 zona habitacional en extensión, siendo esta última con mayor porcentaje. El valor que se le dio es de 0,14 UF el m^2, que es bajo para el uso de zona residencial que tiene.

Señala que el terreno es de propiedad de la Asociación del personal docente y administrativo de la Universidad de Concepción.

Todo lo declarado le consta porque vio el plan regulador y el certificado de usos de suelo, leyó también el informe de tasación y la reclamación judicial. Personalmente no lo ha visitado.

Se le exhiben los certificados de usos de suelo MSS-40, MSS-41 y MSS-42 acompañados el 17 de abril de 2018 por el reclamante, a lo que declara que son los que ella vio y que corresponden a su declaración.

DEWPHYNWBM

Precisa que los barrios residenciales que rodean al lote son las Lomas de San Sebastián, el sector Princesas, los que están al frente no recuerda el nombre.

Que tuvo a la vista el plan regulador que está en la página Concepcion.cl. Agrega que el plan regulador proyecta la extensión de la Av. Vicuña Mackena y de la Av. Bellavista y también la de Av. Costanera Andalién. Dice que son continuidad de vías existentes y que conectan con la ciudad de Concepción.

Hace presente que es arquitecto de la Universidad del Desarrollo y master en iluminación de la Universidad Politécnica de Madrid y trabaja independiente desde el año 2006 con diferentes clientes.

Señala que el lote sea colindante con el río es que, al igual que los terrenos adyacentes al río, son zonas húmedas.

Dice que hay una línea férrea que está ubicada al otro extremo del lote G, es decir, en el lote no expropiado. Infiere que esto no lo ve como un efecto que intervenga el espacio, hay líneas de trenes en varias partes sin traer consecuencias de tipo peatonal o de tránsito. Desde el punto de vista de la seguridad, si se toman todos los respaldos pertinentes no debería haber problema.

Indica que es un terreno urbano, no sabe si está urbanizado.

No tiene accesos regulados, solo están proyectados en el plan regulador comunal de Concepción.

En cuanto a las prohibiciones o limitaciones que tiene el terreno, señala que hay una zona que es la que está más cerca del río que tiene protección ecológica que resguarda la parte natural. Por lo que se puede construir en el terreno es muy limitada. Según lo graficado en el plan regulador en un porcentaje menor que el HE3.

Agrega que el lote tiene construcciones, una pequeña vivienda, un lugar para animales, una cancha de fútbol. Esto le consta por fotografías.

El segundo testigo (folio 195), relata que es arquitecto de la Universidad de Chile. Con relación al predio expropiado, y del cual pasa cada 15 días y lo conoce desde hace 50 o 60 años, dice que es un predio que le llama la atención por su extensión y con la facilidad que se puede llegar a él. Por un lado está el río Andalién y por el otro lado la vía que une Concepción con

DEWPHYNWBM

Penco paralelo con la línea férrea; cercano al terreno hay varias poblaciones que alzan su estadía como Lomas de San Andrés, Las Princesas y otro tipo de construcción y poblaciones que se encuentran en la cercanía. Agrega que si bien este momento no tiene un acceso, sí hay una serie de proyectos que lo unen a la ciudad de Concepción, por ejemplo, la calle Ramón Carrasco cuya prolongación a través del terreno expropiado lo uniría a la vía proyectada hacia Penco al poniente de la línea férrea.

Con respecto a la zonificación que afecta el terreno expropiado, señala que hay una zona de protección ecológica, zona de extensión urbana y un corredor urbano. Se trata de un terreno plano y más cercano como posible extensión de Concepción. Esto lo sabe porque estuvo en la dirección de obras y analizando el problema con el Director de Obra le mostró todos los planos de la remodelación estructural de Concepción (Plan Regulador).

En cuanto a su experiencia profesional, dice que es arquitecto y que ejerció en Santiago y en Concepción participó en varios proyectos, no solo de viviendas unifamiliares, también en departamentos. Experiencia docente.

Señala que el terreno expropiado se encuentra colindante al río Andalién. No le consta que esté urbanizado, piensa que no. Debería tener una casa, un galpón, sólo le consta por fotografía y ahora último no ha ido al terreno.

Añade que la línea férrea está a 200 o 300 metros del lote expropiado.

No le conoce al lote ningún acceso regulado.

Con respecto a si el lote es o no inundable, responde que podría ser, siempre que no se construyan las defensas apropiadas, de lo cual hay muchos ejemplos en que a continuación de la Biblioteca de la Universidad de Concepción existía una laguna y en la que hay fotos en que aparecen botes y gente navegando, y en este momento hay edificios. Agrega que haciendo los trabajos pertinentes, el lote puede ser construible como ha sucedido en otros ejemplos.

Finalmente, declara que no ha visto si el lote tenía defensas fluviales adecuadas para impedir una inundación.

20°.- Que, el perito de la reclamante, don Waldo Martínez Riquelme, Arquitecto, evacuó su informe a folio 131.

DEWPHYNWBM

En primer lugar, señala que al momento del reconocimiento, el lote 13 a ya había sido intervenido, estaba cercado, con un terraplén construido en su borde oriente, con una capa de relleno en proceso de colonización con vegetación.

A continuación, hace una descripción general de la propiedad, para luego referirse a la descripción técnica del predio.

Refiere que el lote 13 a, corresponde a una porción de terreno ubicada en el deslinde poniente del inmueble de mayor extensión Lote G, de 926.560 m^2, rol 21290-18, el cual se emplaza entre la ruta Concepción-Penco, línea férrea de por medio y la ribera oriente del río Andalién, inmediatamente al norte del puente ferroviario sobre dicho río.

Detalla que el predio de mayor extensión corresponde a un terreno de importante superficie, considerado en el Plan Regulador Comunal de Concepción como Zona Habitacional de Expansión HE3, Corredor Urbano CU4d y Zona de Protección Ecológica PE, es decir, está concebido en la planificación como un lugar destinado para absorber el crecimiento urbano de Concepción hacia el norte. Complementado por un sistema vial estructurante en su perímetro conformado por la Avda. Vicuña Mackenna, costanera Andalién poniente y Av. Bellavista, considerando un atravieso a desnivel en la línea férrea para darle un acceso fluido y dos puentes sobre el río Andalién, que permiten conectar la vialidad interior con el resto de la ciudad de manera funcional.

Indica que si bien desde el punto de vista geomorfológico se trata de un terreno plano, bajo e inundable, situación que está reconocida en el plano PRC 3 de Áreas Sensibles a Riesgos Naturales y Antrópicos, como sensible a inundaciones, del Plan Regulador Comunal de Concepción.

Dice que es relevante tener presente que el mismo instrumento en su Plano PRC 1, de Zonificación no lo deja como una zona no construible, lo considera necesario como zona Habitacional de Expansión para absorber el futuro crecimiento urbano, por ello lo deja con uso habitacional y de equipamiento. Paralelamente le exige un estudio de riesgo que debe considerar contención de rellenos para evitar las inundaciones, de modo de garantizar la seguridad de las construcciones.

Agrega que en el plano PRC 2 Vialidad, le resuelve el problema de la línea férrea proyectando y haciendo obligatorio un paso a desnivel que permite

DEWPHYNWBM

tener un buen acceso al predio y le proyecta dos puentes, el primero, a la prolongación de Av. Vicuña Mackenna y, el segundo, a la prolongación de Av. Andalién.

Luego, con respecto a la condición de inundabilidad y necesidad de materializar rellenos para utilizarlo con fines inmobiliarios, no solo está autorizado por la normativa al exigir un estudio de riesgos y la materialización de obras de contención y rellenos, sino que es perfectamente posible desde el punto de vista económico y técnico, puesto que existe como ejemplo el barrio de Valle Noble, ubicado a 3.300 metros aguas arriba, en un terreno original de iguales condiciones al lote expropiado, también emplazado en la ribera del río Andalién, en área sensible a inundaciones que el PRC dejó como HE3; ejemplo que permite demostrar de manera empírica la viabilidad inmobiliaria de los terrenos declarados HE3 en la ribera del río Andalién.

A continuación, señala que el lote 13 a tiene 198.189 m^2, tiene topografía plana y es bajo, excepto por un terraplén desarrollado hace años a lo largo de la ribera del río. Su forma obedece a la canalización del río según lo contemplado en el proyecto "Diseño de obras fluviales río Andalién, esteros Nonguén y Palomares, comunas de Talcahuano, Penco y Concepción".

Los destinos permitidos para el lote 13 a son los de las Zonas HE3, CU4d y PE, según la Zonificación del PRC de Concepción tiene dos franjas afectas a utilidad pública por el trazado de la costanera Andalién Oriente y la Av. Bellavista, y la parte de protección ecológica es menor y corresponde al sector del borde del río.

Se emplaza en un sector que tiene una ubicación estratégica, por cuanto aparece en el Plan Regulador Comunal de Concepción como al inicio del corredor urbano CU4d que se proyecta hacia el centro de la intercomuna y formando parte de una zona HE3 que corresponde a la única reserva de expansión que va quedando disponible en el sector norte de la comuna de Concepción.

Explica que el desarrollo urbano de la comuna de Concepción hacia el norte ha tenido lugar en los últimos años generando barrios habitacionales con equipamiento, áreas verdes y vialidad interna, principalmente en el sector Bellavista, al costado poniente de la ribera del rio Andalién y por el lado de El Manzano, la Villa Universitaria y Vilumanque, por el costado

DEWPHYNWBM

Oriente de la ruta Concepción –Penco; tendencia de desarrollo que ha ido rodeando al lote G y en consecuencia al lote 13 a, otorgándole un atributo muy especial al momento de la expropiación, esto es, la condición de constituir la única reserva disponible para proyectos inmobiliarios en el área, con buena conectividad y cercanía con el centro de Concepción.

En otro punto, en cuanto a la normativa, señala que para efectos de determinar la normativa aplicable al lote 13 a, se basó en la documentación oficial existente sobre la materia. En primer lugar, los Certificados de Uso de Suelo Nº MSS-40, MSS41 Y MSS-42 de 04.08.17 emitidos por la Dirección de Obras Municipales de Concepción, los cuales agrega a su informe. Estos documentos certifican oficialmente que los usos de suelo aplicables al lote 13 a son aquellos establecidos para las Zonas HE3, CU4d y PE, es decir, se reconoce que el lote 13 a está afecto a esas tres Zonas del Plan Regulador Comunal de Concepción.

De acuerdo a figura que acompaña, la mayor parte del lote se emplaza en Zona de Habitacional de Expansión HE3 y el resto en Zona de Corredor Urbano CU4d y Zona de Protección Ecológica PE.

Transcribe las normas vigentes para cada una de dichas zonas.

Tratándose de la Zona Habitacional de Expansión HE3, está concebida para la expansión residencial con equipamiento vecinal, con normas sumamente atractivas para desarrollo inmobiliario, en cuanto a usos de suelo y normas de edificación. Sin perjuicio de ello, está condicionada a riesgo por inundación, para lo cual, debe atenerse a lo establecido en el artículo 67 de la Ordenanza local del Plan Regulador Comunal de Concepción, y que cita. Es decir, en ningún caso prohíben su utilización, sino que deben cumplir con presentar Estudios De Riesgos.

Para el caso en análisis, teniendo presente que el lote 13 a se emplaza en Área sensible a inundaciones, según el plano PRC3 del PRCC, le corresponde la aplicación del artículo 70, letra b, que especifica los contenidos del Estudio de Riesgos, en particular en su letra b, para Áreas Sensibles a Inundaciones.

Como corolario de lo expuesto, indica que queda absolutamente claro, que desde el punto de vista normativo, el hecho de que el lote 13 a expropiado, no obstante aparecer dentro de las Áreas Sensibles a Riesgo de Inundación, no está en absoluto inhibido de desarrollar proyectos inmobiliarios,

DEWPHYNWBM

presentando un Estudio de Riesgos y cumpliendo con los usos de suelo y condiciones de edificación vigentes para las Zonas que lo regulan.

De acuerdo a cuadro que acompaña, señala que se desprende que el tramo del corredor CU4d que va dentro del lote 13 a, enfrenta la Av. Bellavista con un ancho de 50 m a cada lado.

En cuanto a la zona PE, se trata de aquella parte del lote 13 a que deslinda directamente con el río Andalién y que se emplaza al poniente de la vía proyectada en el PRC de Concepción, denominada Costanera Andalién. Esta zona está destinada a la proyección de cursos de agua y en ella no pueden desarrollarse construcciones, salvo instalaciones menores de equipamiento turístico y de esparcimiento.

Indica que para poder precisar con mayor claridad el alcance de cada una de las zonas y vías proyectadas que afectan al lote 13 a, adjunta un informe del topógrafo Oscar Olivares que precisa las superficies involucradas de cada zona y de cada vía, junto a un plano de superposición del lote 13 a sobre la Zonificación del PRC de Concepción publicada en la página web de la Municipalidad.

En cuanto a la participación porcentual de cada zona al interior del lote 13 a, destaca que el mayor porcentaje de superficie lo ocupa la zona con destino residencial y de equipamiento HE3 con un 60,08%, si se le suma la Zona CU4d que tiene similares destinos, con un 5.52%, en conjunto ambas representan el 65,6% del terreno. Por su parte la zona PE alcanza sólo al 16,88% y las franjas afectas a utilidad pública representan un 17,51%.

En otro punto, en cuanto a los aspectos técnicos del procedimiento expropiatorio, se refiere a lo hecho por la comisión de peritos y los montos fijados al efecto. Transcribe lo expuesto por la comisión en cuanto a la zonificación y los criterios de valorización. Con relación a ello, sostiene que el informe califica de manera equivocada las cualidades del predio. El error consiste en que la comisión en todo momento declara que el lote se rige por la normativa del PRC de Concepción, sin embargo, manifiesta que se emplaza en Zona PP y PE, lo que limita sus posibilidades a los destinos restringidos que dichas zonas presentan. Todo esto, sin adjuntar un plano donde se grafique una superposición del lote 13 a expropiado sobre el plano de zonificación del Plan Regulador Comunal de Concepción, que permita entender de donde proviene su afirmación.

DEWPHYNWBM

Además, se incluyen en dicho análisis las superficies correspondientes a cada zona en el interior del predio, donde se aprecia que la superficie de la Zona PE es menor y que la zona HE3 es la de mayor superficie. Hace presente que la perito del Fisco en su informe pericial, también reconoce que los verdaderos usos de suelo del lote expropiado son HE3, CU4d y PE.

Por otra parte, en relación al lote de mayor extensión, lote G, la comisión de peritos al comienzo de su informe, también se equivoca al manifestar que el lote de mayor extensión "donde se inserta el lote a expropiar" se emplaza solamente en zona PP y PE.

Analiza los referenciales aportados por la comisión.

A continuación, se refiere al informe pericial del Fisco. En primer lugar, dice que utilizó una manera equivocada de promediar las referencias de la comisión de peritos, esto es, dividió la suma total de pesos pagados por la suma total de metros cuadrados comprados, obteniendo un valor unitario absoluto en pesos por m^2, lo cual no es correcto, ya que mezcla referencias de distintos valores. Lo que debió hacer es sumas los valores unitarios por m^2 de cada transacción referencial y dividir por el número de transacciones para obtener el valor promedio por m^2, tal como lo contempla el método de análisis comparativo.

En segundo lugar, manifiesta que la perito del fisco, al haber citado las inscripciones de los predios, haya omitido la circunstancia de que en el año 2013 fueron expropiados a mayor valor del que ella cita. Por esta circunstancia, habiendo utilizado valores que no corresponden a los definitivos, considera improcedente considerarlos, por lo que los descarta.

En otro acápite, se refiere al valor de tasación.

Comenta que respecto de los valores referenciales se debe tener presente que el método de homologación consiste en comparar las características de los lotes considerados como referencia con el lote objeto de la tasación, de manera de poder homologar sus atributos, obteniéndose un valor base ponderado del conjunto de referencias, a lo que deben aplicarse factores de corrección en función de las características propias del predio a tasar, y con esta última operación se determina el valor final de tasación.

Además, señala que se deben tener presente los aspectos ya mencionados con anterioridad, correspondientes a las características del lote 13 a.

DEWPHYNWBM

Acompaña fotografías de proyectos desarrollados en el área sobre terrenos de similares condiciones, con rellenos importantes como los edificios frente al Complejo Penitenciario El Manzano, la Villa San Francisco, ambos cercanos al lote expropiado, los proyectos del sector Bellavista al otro lado del río frente al lote de autos, como también el barrio Lomas de San Sebastián y San Andrés.

En cuanto a la forma y tamaño, relación frente fondo, el lote 13 a corresponde a una porción longitudinal del Lote G de mayor extensión que se desarrolla a lo largo de todo su deslinde poniente que enfrenta la ribera del río Andalién, tiene un ancho promedio de 160 a 180 m y un largo aproximado de 1.280 m, en el borde del rio y de 1.240 m en su deslinde oriente con el resto del predio, tiene 198.189 m2 de superficie total. En relación al factor de ubicación, se emplaza en un sector que tiene una ubicación estratégica, el cual aparece en el Plan Regulador Comunal de Concepción como Zona Habitacional de Expansión HE3, comprendiendo la totalidad de los terrenos emplazados entre esta vía y el río Andalién, y también aparece ubicado al inicio del corredor urbano CU4d que se proyecta hacia el centro de la intercomuna. En lo referente a su entorno, cabe considerar que el desarrollo urbano de la comuna de Concepción hacia el norte que ha tenido lugar en los últimos años, fue generando barrios habitacionales con equipamiento, áreas verdes y vialidad interna. Respecto a la accesibilidad, por el lote expropiado transcurre la costanera Andalién Oriente, la cual se conecta con la Av. Bellavista que corre en el sentido oriente poniente y con la Av. Vicuña Mackenna que viene de Concepción.

En lo que respecta al atravieso de la línea férrea, ello es perfectamente posible de tramitar con la Empresa de Ferrocarriles del Estado (EFE); esto lo demuestra la COTIZACION DE SERVICIO DE INGENIERIA POR TRAMITACION Y DISEÑO INGRESO VEHICULAR PARTICULAR BAJO LA LINEA FERREA CONCEPCION PENCO, ASOCIADO A LOTE G , DE PROPIEDAD DE LA ASOCIACION DE PERSONAL DOCENTE Y ADMINISTRATIVO DE LA UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN, extendido por la Empresa Cruz y Dávila, que contempla un valor de 50 UF por tramitar la factibilidad de un cruce desnivelado ante EFE y un valor de 2.000 UF por hacer el proyecto de ingeniería para cruzar la línea férrea bajo nivel. La factibilidad no puede ser denegada por cuanto el atravieso solicitado está contemplado en el Plan Regulador Comunal de Concepción. Lo acompaña al efecto.

DEWPHYNWBM

En cuanto a la urbanización del lote 13 a, sólo cuenta con electricidad. En lo relativo a sus posibilidades uso de suelo, reitera lo dicho latamente con anterioridad.

Luego, cita los referenciales aportados por la comisión de peritos, con un detalle de sus ubicaciones.

Refiere que la parte reclamante agregó como referencia una sentencia firme de la I. Corte de Apelaciones de Concepción que fijó un valor por m^2 de terreno la suma de $6.647 por un inmueble (lote 5 y 6) emplazados en la comuna de Penco entre la línea férrea y la ribera del Río Andalién, propiedad de la empresa Puertos y Logística (ex puerto Lirquén). Argumentó que se trata de terrenos más cercanos a la desembocadura del río Andalién , más lejanos del sector de proyección de crecimiento del centro de Concepción y con usos de suelos restrictivos, menos benignos que los del lote 13 a.

A continuación, acompaña un cuadro y una foto con la ubicación de los referenciales de la comisión, del reclamante, y de la que utilizó en su informe (REF 10), correspondiente a la compra del terreno donde se construyó y se sigue construyendo el proyecto inmobiliario Valle Noble. Este predio fue adquirido a un valor de 0,8 UF por m^2 el año 2006. Si se tiene presente el tiempo transcurrido, respecto a la expropiación del lote 13 a que tuvo lugar el año 2014, que son 8 años, también resulta coherente con el valor de 1,018 UF/m^2 que ha definido para el lote aludido. Arriba a este valor por lo siguiente:

Indica que un primer grupo está compuesto por las 8 referencias consideradas, son las utilizadas por la comisión de peritos, que corresponden a terrenos emplazados en sectores urbanos consolidados y totalmente urbanizados y también en sectores de extensión urbana, factibles de subdividir para proyectos inmobiliarios. El valor promedio de ellos es de 1,60 UF por m^2.

En cuanto al factor de corrección, señala que dicho valor lo ajusta, disminuyendo su valor en un costo estándar de urbanización igual a 0,4 UF por m2 + 0,3 UF por relleno normal, pero por tratarse de relleno compensado con cerro ubicado al frente y del mismo propietario su costo disminuye a 0,1UF por m^2. Es decir, el costo total de urbanización definitivo a considerar es de 0,4UF+0,1 UF lo que da como resultado 0,5

DEWPHYNWBM

UF por m^2. También corresponde disminuir su valor por el costo del atravieso de la línea férrea para acceder al predio. Aquí tenemos una cotización de 50 UF por la factibilidad, y de 2.000 UF por el diseño de ingeniería de un atravieso bajo nivel. A esto debemos sumarle un costo de construcción estimado en 2.000 millones de pesos, equivalentes a 74.074 UF, todo esto da un total de 76.124 UF, el cual dividido por la superficie del lote G, que se beneficia con dicho acceso, la cual es de 926.550 m^2, arroja un costo de 0,082 UF por m^2 por concepto de atravieso. Aplicando lo anterior se tiene que al valor promedio ponderado de 1.60 UF, se le resta el costo de urbanización correspondiente que es de 0.5 UF, y el costo de atravieso de la línea férrea que es de 0,082 UF, se obtiene un valor final de tasación de 1.018 UF por m^2.

21°.- Que, la reclamada rindió prueba documental, testimonial y pericial.

Acompañó los siguientes documentos: **A folio 5:** a) Copia Decreto Supremo MOP N°1232, de 28 de noviembre 2014; b) Copia Resolución Ministerial Exenta N° 751, de 30 de octubre 2014 por la cual se procedió a designar la comisión de peritos tasadores; c) Informe de Tasación elaborado por la Comisión de Peritos respecto del lote 13-a de 10 de noviembre de 2014 y su anexo fotográfico; d) Plano de Expropiaciones correspondiente al lote 13-a de la Obra Diseño de Obras Fluviales Río Andalién, Esteros Nonguén y Palomares; e) Extracto de Diario Oficial de 15 de diciembre de 2014, que acredita la publicación en dicho diario del Decreto MOP Exento N° 123, de 28 de noviembre de 2014; f) Plano PRC 1, Zonificación. Plan Regulador Comunal de Concepción; g) Plano PRC 3, correspondiente a áreas sensibles a riesgos naturales y antrópicos. Plan Regulador Comunal de Concepción. **A folio 87:** h) 2 fotos del lote en estudio. **A folio 90:** i) 10 fotos en terreno autorizadas por el receptor judicial, Sr. Florencio Fica en su calidad de ministro de fe, conforme visita realizada el día 30 de marzo de 2017. **A folio 91:** j) recorte de diario "El Sur" de Concepción del día 18 de Julio de 2017 pág.7.

Además, se valió de la declaración de Juan Andrés Tepper Lavanderos (folio 82), Isabel Magadalena Drews Flores (folio 85), María Cecilia Montes Lazo (folio 145), Patricio Alejandro Arias Navarro (folio 145), Andrés Aníbal Risso Caamaño (folio 146).

El primer testigo (folio 82), declara que el lote 13-A tiene una superficie de aproximadamente 198.000 m^2, ubicado entre el sector ribera oriente del

DEWPHYNWBM

río Andalién y la línea férrea que corre hacia Penco. Por el sur, se ubica en el eje del límite del puente ferroviario del río y hacia el norte con el límite entre las comunas de Concepción y Penco. El suelo tiene topografía plana que estaba a nivel de cota del río, separado por un terraplén de tierra en el borde del río. El uso eran actividades de cultivos de hortalizas en algunos sectores y de praderas para alimentación de ganado. Se observó en el sector cercano al puente ferroviario algunas construcciones no regularizadas de casas de madera con forro de latas cubiertas de zinc que correspondían a una pequeña población asentada en ese sector. Además, había una cancha de fútbol de tierra.

Añade que la zonificación de acuerdo al PRC de Concepción, indicaba zona de protección ecológica, que condicionaba a la protección de cursos de agua y se calificaba como un área sensible a riesgo de inundación, por lo que se indicaba una intervención controlada previo a estudios de los técnicos para permitir actividades menores como deportivas, cafeterías y una zona de protección de paisajes, la que también es un área sensible que exige protección del patrimonio natural y paisajístico del sector y sólo se permite intervención controlada previo estudio y autorización de los entes técnicos respectivos, actividades como hoteles, hosterías. Lo dicho, es en forma general para esas áreas.

Detalla que existe un punto específico que lo indica la normativa, que el área de riesgo de inundación en masa se exige un estudio respecto al riesgo para autorizar cualquier actividad en esa zona de acuerdo a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, y que debe contar en el caso de la ribera con autorización de la Dirección de Obras Hidráulicas.

Expresa que todas estas limitaciones y exigencias se deben al riesgo de inundación que puede sufrir el sector por la recurrencia de lluvias torrenciales que aumentan el caudal del río en un periodo corto de tiempo, tal como ocurrió el 2006.

Refiere que la normativa de las inundaciones se sustenta en estudios estadísticos de recurrencia de lluvias de periodos de 30, 50 y 100 años.

Expone que se tomó una muestra de valores referenciales en el sector Cosmito de proyectos de subdivisión cuya superficie máxima fue de 71.000 m^2 y un precio aproximado de $9.500 por m^2. Se tomaron precios de otros sectores al oriente del camino Concepción-Penco cuyos valores

DEWPHYNWBM

oscilaban los $35.000. Otro sector que está al lado urbano de Concepción hacia el otro lado del río, lado poniente, entre 350 y 166 m^2 y el valor del m^2 era de $71.000, sitios completamente urbanizados. Detalla que todos estos sitios estaban en zonas extensión habitacional con urbanización consolidada en el caso de los lotes de Concepción. El lote de mayor superficie encontrado más cercano al área de estudio fue el de 71.000 m^2 y cuyo precio era de $9.500 y permitía el uso habitacional con características superiores al lote en estudio, al igual que los demás referenciales.

Explica que para determinar el precio de $3.600/$m^2$ se homologó de acuerdo a las características que tenía el lote en estudio como superficie, limitaciones, riesgo de inundación, normativas del plan regulador, que permitía el uso restringido sólo para actividades como hotel, hostería y hospedaje, previo estudio y autorización técnica. Mientras que los referenciales permitían el desarrollo de conjuntos habitacionales, de una condición muy superior.

Todo esto lo sabe y le consta por ser perito integrante de la comisión tasadora de dicho lote, ingeniero civil.

Señala que se trata de una expropiación parcial. Que al momento de la visita no presentaba urbanización, sólo actividades de tipo agrícola. Que no tiene accesos regulados, y que para poder ingresar lo hicieron caminando por el área de la “población marginal”. Que el lote sea circundado por la línea férrea significa que presenta una limitación de acceso a través de vehículos por el sector del camino que va de Concepción a Penco y es a ferrocarriles a quien se debe pedir permiso para desarrollar cualquier infraestructura que permita el paso de vehículos. Que las inundaciones del año 2006 afectaron al terminal de buses de Collao, casas del mismo sector cerca de la Universidad del Biobío e instalaciones de la misma. Que el uso de suelo de protección ecológica y de paisaje que le correspondía al lote está en la zonificación que indica el plan regulador comunal de Concepción, para ello se solicita el certificado de informes previos de la DOM. Que, el área de protección ecológica es la que bordea el río y corresponde a un 12% aproximadamente, el resto, que es la protección de paisaje el área plana, principal del lote, es decir, el área mayor es protección de paisaje, y menor el borde río.

No recuerda si el certificado de informes previos del MOP está presente en el informe de tasación, pero la información específica respecto a esa área

DEWPHYNWBM

está disponible en infraestructura de datos especiales que maneja el Ministerio de Bienes Nacionales.

Finalmente, indica que el hecho que el lote tenga zonificación ecológica y de paisaje es punto primordial en el estudio que se hizo, ya que de acuerdo a las restricciones y limitaciones para el desarrollo de proyectos habitacionales, limita mucho el valor de suelo respecto a otros referenciales.

La segunda testigo (folio 85) expone que en su calidad de ingeniero civil y conocedora del lote 13-A, lo ha visitado varias veces y conoce sus características debido a su función en la Dirección de Obras Hidráulicas. El lote está en la comuna de Concepción con una superficie de 198.189 m^2; es un sitio inundable, no tiene accesos regulados, su condición de inundabilidad por bordear el río Andalién en toda su extensión, su topografía es plana, siendo parte del río. De acuerdo al PRC de Concepción se encuentra en zona PP que es protección de paisajes y PE que es protección ecológica, con restricciones de uso por su condición de riesgo de inundabilidad, no tiene construcciones, es un sitio eriazo. Coincide con el acta de tasación de los peritos en asignarle un monto de $3.600/$m^2$.

No está urbanizado, se trata de una expropiación parcial, se encuentra en parte circundado por la línea férrea, lo que es riesgo y limitante para su posible urbanización. Que el lote quedó totalmente inundado con la crecida del año 2006, al igual que el resto del predio, ello, porque es parte del río.

Agrega que el sector por ser inundable, de acuerdo al plan regulador y a registros históricos y fotografías áreas del 2006, no puede considerarse como supuesta condición de inundabilidad. Sin embargo, debe ser materia de un profesional competente que pueda analizar si esta condición puede ser mitigada, y no es la materia sobre la que viene a declarar, sino que a hechos concretos del terreno y sus características.

Que el lote 13-A fue totalmente inundado con la crecida del año 2006, hay otros sectores que también fueron inundados como el sector Los Lirios.

Que el uso de suelo del lote expropiado le consta de la revisión del plan regulador comunal de Concepción.

DEWPHYNWBM

No tiene antecedentes ni detallas acerca de cómo se determinó la zonificación que afecta al lote por parte de la comisión.

Que no es de su competencia ni expertís saber sobre la incidencia que tiene el uso de suelo de protección de paisaje y de protección ecológica en la determinación del valor del lote. Tampoco tiene conocimiento sobre el porcentaje cada una de las zonas.

Concluye un valor de $3.600/m^2 basándose en el acta de los peritos debido a la gran inundabilidad del lote, coincide con ellos.

La tercera testigo (folio 145), señala que es el Inspector Fiscal de la consultoría que proyectó las obras fluviales en el río Andalién, incluyendo las áreas a expropiar requeridas para construir las obras, entre las cuales está el lote 13-A.

Detalla que el Inspector Fiscal es el funcionario que el servicio nombre en su representación para fiscalizar y administrar el contrato que se suscribe con la empresa que desarrolla el contrato. Dentro de esta labora no le corresponde determinar la procedencia técnica de los predios que puedan estar sujetos a una expropiación.

Añade que las principales características del lote 13-A es que se trata de un terreno ribereño al río Andalién, recurrentemente inundable y restringido al uso de suelo, no se pueden construir edificaciones si no se cuentan con ciertas condiciones que establece el plan regulador de Concepción. No recuerda que tuviera accesos. No tiene conocimiento de alguna gestión relacionada con haber solicitado autorización para mejorar las condiciones físicas del predio o hacer cambios de uso de suelo.

Finaliza señalando que de acuerdo a sus estudios técnicos, el terreno es inundable desde caudales de 170 m^3/s aproximadamente, lo que es un evento de características periódicas o frecuentes, por eso está calificado como recurrentemente inundable.

El cuarto testigo (folio 145), relata que en su calidad de jefe de expropiaciones de la Dirección de Obras Hidráulicas solicitó la expropiación del lote 13-A de la obra “Diseño de obras fluviales Río Andalién” región del Biobío. Le consta la expropiación porque en su calidad de jefe de la unidad de expropiaciones donde le tocó participar en la

DEWPHYNWBM

revisión de los planos y cuadros de expropiación. Además, es el encargado de solicitar la tramitación de la expropiación del lote 13-A.

Expone que para proceder a la expropiación de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra, se tomó como base el estudio entregado por el departamento de defensas fluviales de la DOH; estudio realizado por una empresa consultora externa al servicio y que es la encargada de entregar el estudio de expropiaciones de los terrenos necesarios para su ejecución y que comprende la entrega de un plano y cuadro de expropiaciones, informes de títulos de los terrenos afectados y una valorización o pre pericial de ellos.

Señala que las principales características del predio son que corresponde a una expropiación parcial del predio, tiene como deslindes el río Andalién y la línea férrea, la calificación del lote conforme al certificado de informes previos es de recurrentemente inundable, por ello, tiene una serie de prohibiciones que lo limitan a la construcción sobre él, está catalogado como "zonas de protección ecológica y paisajística". No existe camino regulado.

Añade que a la fecha de la tramitación de la expropiación del lote no existen antecedentes que den cuenta de solicitudes efectuadas por el expropiado que tiendan a mejorar las condiciones físicas u obtener algún cambio de uso de suelo.

Finaliza indicando que la inundabilidad del lote se califica como "recurrente" por la ubicación del mismo, estando a la misma cota del río, y habiendo crecidas por lluvias o eventualmente algún tsunami, el predio se inunda de inmediato.

El quinto testigo (folio 146), declara que fue parte de la comisión tasadora encargada de efectuar la evaluación comercial de la propiedad afecta a tasación.

Detalla que se trata de un lote de un terreno de mayor superficie del cual el lote 13-A corresponde a una fracción de terreno aledaño al río Andalién, abarca la superficie de crecimiento del río, inundaciones periódicas en la estación de invierno preferentemente. Los terrenos están agravados por condicionantes de protección dado su característica de inundable. Que de acuerdo al plan regulador metropolitano de la Provincia de Concepción lo tiene individualizado como zona inundable, y el plan comunal regulador a

DEWPHYNWBM

través de su propio plan, lo califica fraccionadamente como una zona PE (protección ecológica) y PP (protección del paisaje), ambas le confieren una característica de inundable teniendo restricciones de uso bastante prohibitivas dado la peligrosidad de la zona. Que ese tipo de características señaladas en detalle en el informe de tasación, hacen concluir que el lote 13-A tiene una característica comercial nula frente al mercado.

Refiere que dado que en el mercado no existen propiedades con ese nivel de prohibiciones, la misión de cómo llegar a "valor comercial", se tiene que establecer sobre una base de homologación con propiedades que sí se encuentran en el mercado y luego a través de la homologación se llega al valor final, incorporando ciertos factores de castigo dada las características específicas del lote; razón por la cual los referenciales puestos en el informe de tasación presentan valores comerciales más altos respecto del lote tasado por no tener las prohibiciones del lote 13-A, remitiéndose al informe de tasación donde se desarrolla más específico este tema.

Señala que se efectuó una visita al terreno, se hizo una inspección visual del mismo, acompañada de una información planimetría proporcionada por el MOP. En ese momento se podía visualizar que el terreno total tenía una forma irregular, específicamente una punta de lanza hacia el poniente aproximadamente, y que la propiedad estaba confinada entre el río Andalién, la línea férrea y propiedades privadas hacia el oriente. No se visualizó un acceso formal a ella. El terreno se usaba en forma agrícola ganadero de menor cuantía.

Declara que no tiene antecedente si se efectuaron peticiones a alguna autoridad para mejorar el uso de suelo o mayor amplitud de la potencialidad de uso del mismo.

22°.- Que, también se valió de la prueba pericial, evacuando el perito su informe, doña Karin Alicia Ernst Elizalde, Arquitecta, a folio 119.

En cuanto al reconocimiento pericial, hace presente que el lote estaba intervenido por las obras del proyecto.

Luego, se refiere a la ubicación, causa de la expropiación y antecedentes de la causa.

A continuación, en cuanto a la tasación de lo expropiado, se refiere a las características del sector, para luego precisar que corresponde a una

DEWPHYNWBM

porción de terreno sin acceso a vías públicas, separado de la Ruta 150 por la línea ferroviaria.

Detalla que la topografía es bajo el nivel de la rasante de la Ruta 150 que se emplaza a unos 400 m al oriente del lote 13-a, presenta pendiente natural hacia el río bajando en total promedio unos 3 m. La totalidad del inmueble se sitúa bajo la cota de inundación natural del río Andalién en ese sector.

El lote y el inmueble del que forma parte no tienen acceso desde ninguna vía pública.

La forma del inmueble es muy irregular, el lote 13-a también lo es. No tiene frente hacia ninguna vía pública. Corresponde sólo a un 21,4% de la superficie total, según títulos, del lote G.

El lote no está urbanizado, no observó redes domiciliarias sanitarias en todo ese sector, sólo existen redes públicas de distribución de energía eléctrica cercanas. No tiene cota suficiente para evacuar gravitacionalmente hacia el río las aguas lluvias de una eventual futura urbanización del terreno. No existe alcantarillado de aguas servidas ya que ese sector se encuentra fuera del área de operación de la empresa sanitaria. Consultado en ESSBIO no tienen registro de redes públicas en toda el área entre la línea férrea y el río.

No observó construcciones. La comisión detalló una vivienda, dos pesebreras y un quiosco cuyo monto no se reclama.

No se conocen gravámenes o restricciones.

A la fecha de la expropiación, en el lote 13-a no observó uso (eriazo), existía una cancha de futbol demarcada sobre el terreno.

La estructura socio económica de la población es medio bajo por su cercanía a la población de origen espontaneo de Villa San Francisco. Tiene nivel de ruido medio y medio bajo por su vecindad con la ruta 150 y la línea ferroviaria. Exposición al sol y vientos normal en el sector.

En cuanto al potencial de desarrollo del inmueble a la fecha de la expropiación, es improbable mientras no se solucione su accesibilidad, situación de difícil alcance debido a que su único vecino por el deslinde oriente es la línea ferroviaria. Conjuntamente, que el propietario financie la

DEWPHYNWBM

elaboración de estudios y su aprobación ante las entidades competentes que demuestren que el inmueble no es inundable parcial o totalmente.

En cuanto al lote, señala que no tiene potencial desarrollo ya que además de no tener acceso desde ninguna vía pública, debiendo hacerlo a la fecha de la expropiación hasta hoy, a través de un paso no habilitado en la línea férrea, es inundable, con lo que los usos de suelo potenciales se anulan completamente.

Refiere que el SII define al inmueble con el rol 21.290-18 de Concepción con destino agrícola y un avalúo total al I semestre del año 2018 de $81.331.911 para el total del inmueble, hoy de 85,6 Há, equivalente a casi $96/m^2 de terreno.

Expresa que el monto reclamado por el expropiado equivale a más de 635 veces el valor de metro cuadrado del avalúo fiscal a esta fecha, casi 4 años después de la expropiación.

En cuanto a la normativa urbanística, detalla que el Plan Regulador Comunal de Concepción se compone de diversos documentos descritos en el artículo 1 de la Ordenanza publicada: Memoria Explicativa, Estudio de Factibilidad de los Servicios de Agua y Alcantarillado, Ordenanza Local y tres planos (PRC-1, de Zonificación; PRC-2 de Vialidad Estructurante y PRC-3 Áreas Sensibles a Riesgos Naturales y Antrópicos) que grafican los diversos aspectos establecidos con ese instrumento y se denominan en su conjunto “el Plano”.

A continuación, se refiere a la normativa aplicable, la que se tiene por reproducida por motivos de economía procesal.

Sostiene que El estudio “Factibilidad y Diseño Definitivo de la obra de Regulación y Retención de Sedimentos del Río Andalién” tuvo el objetivo de minimizar los riesgos de nuevos desbordes e inundaciones del Río Andalién y proteger así tanto a los pobladores como las inversiones en bienes públicos y privadas. El estudio y diseño de un proyecto definitivo, en este caso, tuvo un costo de $ 226.450.000 y una duración de poco más de cuatro años. Las acciones que deben efectuarse en forma conjunta con todos los vecinos y simultáneamente: en especial, nivelar los terrenos ribereños y zonas inundables para que queden con la misma cota de borde proyectado para el río; permitir que las descargas de colectores de aguas lluvias evacúen y no se ahoguen; rebajar el fondo del río y aumentar la

DEWPHYNWBM

sección del río Andalién. Agrega que las propiedades situadas en las zonas inundables identificadas en el proyecto de ingeniería que no estaban urbanizadas, como el Lote 13-a, eran factibles de mejorarse a través de su nivelación y motivó la expropiación de los terrenos para el proyecto cuyo objetivo es proteger a la población y a los terrenos ribereños de futuras inundaciones mediante el levantamiento de la cota a un nivel similar para todos los terrenos, nivel que se definió sería por sobre la cota de escurrimiento del río. Esa cota debe ser única para toda la zona, para salvaguardar la seguridad de los terrenos y garantizar que no se afecte el funcionamiento del cauce: Si se rellena un terreno en particular, no se modifica la condición de inundación de la zona.

Expone que con la materialización de todas las obras proyectadas y nivelación de cotas en forma integral y no aislada de predios se logra la protección pretendida del estudio. Si las nivelaciones se realizan en forma parcial, aislada y a distintas cotas por los particulares, no se soluciona la situación de toda la población situada a ambos lados de la ribera del río, aumentando incluso el riesgo hacia otros sectores porque se generan discontinuidades topográficas que podrían inducir a problemas de anegamiento. Para evitar eso, se requiere nivelar de manera técnicamente coherente los terrenos con el proyecto, asegurando así una cota única dando así seguridad a toda la zona. Señala que la DOH es el único organismo competente que puede pronunciarse respecto de si un terreno ribereño es inundable o no, considerando todo el comportamiento hidráulico del río. El Lote 13- a es inundable, y sólo una vez construidas TODAS las obras, se podrá modificar la condición de inundabilidad para todo el sector.

Manifiesta que no se conoce otro estudio validado, que asegure algo distinto, así, estos documentos (plano PRC-3 y Ordenanza) anulan los usos teóricos posibles de los planos PRC-1 y PRC-2, debido a la inundabilidad del lote 13-a y a su falta de acceso legal, por lo que los “certificados de uso de suelo MSS-40, MSS-41 y MSS-42” de fecha 23 de agosto de 2017 contienen sólo eso, información urbanística sesgada sobre el lote 13-a expropiado.

En otro punto, señala que el valor promedio ponderado de metro cuadrado de terreno de las muestras empleadas por la comisión de peritos es de UF

DEWPHYNWBM

0,76/m^2 (=$18.655) y no de UF 1,58/m^2 como lo señala el expropiado en la página 6 de la demanda.

Manifiesta que el expropiado, al trascribir partes del informe de la comisión, cometió un error al indicar justo lo contrario en lo que dice relación con al tamaño de subdivisión de los predios, al señalar que los terrenos de mayor superficie alcanzan un mayor valor unitario de terreno. Refiere que conforme a comportamiento de mercado, los predios de mayor extensión resultan a un valor más bajo por metro cuadrado que los de menor tamaño por simple lógica de oferta-demanda (mayores extensiones obligan a mayores montos, con menor abundancia de posibles compradores).

Además, no ha demostrado que el uso HE3 es uno posible, legalmente permitido, ya que al faltarle el certificado de informaciones previas (certificado que la Dirección de Obras no emite dada la falta de acceso legal al inmueble y al lote, entregando sólo el certificado de uso de suelo), documento que concentra las principales condicionantes del PRCC y no solo el uso teórico que es una parte de la información urbanística, la que queda anulada con las restricciones, en este caso, la sensibilidad a riesgos naturales y antrópicos, el certificado de uso de suelo se anula parcial o totalmente.

Apunta que en la demanda no se mencionan muestras de compraventa reales, debidamente inscritas, equivalentes al lote 13 a, que tengan el valor que pretende de $60.978/m^2.

Afirma que la vialidad estructurante proyectada del Plan Regulador para ese sector es sólo una aspiración futura, no materializada a la fecha de la expropiación y aun hoy, no priorizada en ningún Ministerio.

Con respecto a los fundamentos de la determinación del valor del suelo del lote expropiado, sostiene que la limitante de acceso es una variable importante en la determinación del valor del lote 13 a, casi insalvable, debido a que dos de sus tres deslindes son barreras muy difíciles y costosas de salvar.

La actualización del modelo estratégico de transporte del Sistema de Transporte Urbano del Gran Concepción de la SECTRA no contempla proyectos en el sector que permitan un acceso legal al Lote 13 a. Los más cercanos son el mejoramiento Ruta 150 y el mejoramiento de la Av.

DEWPHYNWBM

Andalién, ambos recién en etapas de pre estudio, pero que no colindan con ni dan acceso al Lote 13-a, ni siquiera al resto del inmueble.

A la fecha, el expropiado no ha aportado algún estudio técnico aprobado, validado, que muestre un resultado distinto al contratado por el MOP en lo que corresponde a la inundabilidad del inmueble y del lote expropiado.

En otro aspecto, relacionado con nuevos antecedentes comerciales, indica que estudió el mercado de compraventas de inmuebles efectivamente materializadas y debidamente inscritas en el Registro de Propiedad del Conservatorio de Bienes Raíces de Concepción, transadas en fecha cercana a la expropiación y ubicados en la misma comuna, emplazados cercanos al lote expropiado y que comparten atributos equivalentes a los inmuebles tasados, en cuanto a emplazamiento en la comuna de Concepción en torno al mismo valle Andalién y con usos efectivos y/o teóricos equivalentes a los del lote 13-a. Aporta nuevos antecedentes comerciales respaldados en el CBBRR de Concepción, que corresponden a la selección de 6 compraventas efectuadas cercanas a la fecha de la determinación del monto provisional. Los inmuebles consideran en sus valores promedio bruto de metro cuadrado de terreno una importante superficie utilizable que generarán renta, y los valores de compraventa en pesos se calcularon en UF a la fecha de la transacción y se actualizaron a la fecha de la expropiación. Prácticamente todas enfrentan corredores urbanos, como el inmueble expropiado y más de la mitad tienen uso de suelo permitido habitacional. Todos se emplazan en torno al valle del Río Andalién, hacia el acceso Sur de la ciudad, varios de ellos tributan como agrícola, pero tienen usos de suelo otorgados por el PRCC, equivalentes en su mayoría, a los usos teóricos del inmueble expropiado.

Las muestras 1, 2, 3, 5 y 6 son inmuebles que se emplazan enfrentando la continuación de Bonilla en el sector Palomares y reúnen mejores características que el lote en cuanto a forma, accesibilidad, factibilidad de urbanización, a condiciones topográficas, y principalmente, NO SON INUNDABLES. Todos son inmuebles urbanos de grandes extensiones (igual o mayor a 1 Há). Las condicionantes urbanísticas en cuanto a uso de suelo posible son superiores y también enfrentan un Corredor Urbano (el CU2). Las muestras 1, 2 y 5 son compraventas materializadas el 2013, sólo el año anterior a la expropiación y los testigos 3 y 6 son de los años 2008 y 2009, respectivamente, con valores unitarios que fluctúan entre $ 132/m2

DEWPHYNWBM

y $ 3.003/m2. La muestra 6 corresponde al mejor comparable al lote 13-a, ya que se trata de una compraventa de un inmueble adquirido el año 2008 por Inmobiliaria San Andrés Limitada a un banco. Reúne condicionantes urbanísticas muy similares a las del lote 13-a, pero con tres características mejores: tiene acceso directo a una vía pública, más aún, la ampliación de la Ruta O-50 de reciente data, incluyó en su proyecto la materialización de un paso desnivelado que permite un acceso directo al terreno, conectándolo con ambos lados de la vía en forma segura. Se transó a un promedio bruto a $2.766/m2. Su uso incluso hoy, es eriazo.

Explica que al valor promedio ponderado bruto de metro cuadrado de terreno de $2.286/m^2 se le aplicó factores de homogenización considerando las características propias del lote 13-a tales como tamaño, forma, topografía (bajo la cota del pavimento y de inundación), accesibilidad permitida (no se conoce acceso legal ni autorizado al inmueble), uso legalmente posible (se tiene referencia sólo a uso teórico, al no contar con Certificado de Informaciones Previas).

En definitiva, obtuvo un valor de $2.005/m2 para el lote 13-a, correspondiente a un terreno urbano, emplazado colindante al río Andalién, bajo e inundable, con topografía irregular, de casi 20 Há, forma muy irregular, sin urbanización, sin acceso construido ni autorizado, y con usos teóricos HE3, PE y CU4d, pero no demostrados factibles de aplicar a falta de certificado de informaciones previas y de estudio de inundación correspondiente, debidamente validado por las entidades correspondientes.

En conclusión, tasa el lote 13-a en la suma total de $425.193.345.

23°.- Que, a folio 202, se llevó a efecto la inspección del Tribunal, constituyéndose en el sector Cosmito, contiguo al río Andalién. Se dejó constancia que el inmueble de autos corresponde a un predio ubicado en el sector señalado. Se ingresó por la porción no expropiada (de mayor extensión). El predio expropiado se encuentra delimitado por un pretil construido por la expropiada. El sector Cosmito está circundado por la línea férrea que conduce a Penco. Desde una altura, se pudo observar que la zona expropiada tiene vegetación consistente en arbustos y maleza, suelo blando y húmedo, advirtiéndose en algunos sectores pozas grandes producto de las lluvias estacionales. La zona expropiada no tiene accesos regulados, y el predio de mayor extensión carece de construcciones. En la

DEWPHYNWBM

ribera poniente del río Andalién se observan los campos deportivos Bellavista y variadas construcciones de departamentos y casas. Se agrega que el predio expropiado hoy forma parte del cauce del río Andalién el que fue intervenido en esta zona, creándose una terraza para evitar inundaciones, la que es elevada desde la altura del mismo cauce. El lote expropiado y el de mayor extensión se encuentran sin urbanizar, encontrándose en este último algunos animales sueltos y pastando.

24°.- Que, la Constitución Política de la República, en el N° 24 del artículo 19 autoriza la expropiación por causa de utilidad pública o de interés nacional, teniendo siempre el expropiado derecho a indemnización por el daño patrimonial efectivamente causado, la que se fijará de común acuerdo o en sentencia dictada conforme a derecho por los tribunales, debiendo pagarse, a falta de acuerdo, en dinero en efectivo y al contado.

Por su parte, el artículo 38 del D.L. 2.186 que aprueba la Ley Orgánica de Procedimiento de Expropiaciones, preceptúa que cada vez que en dicha ley se emplee la palabra "indemnización" debe entenderse que aquella se refiere al daño patrimonial efectivamente causado con la expropiación y que sea una consecuencia directa e inmediata de la misma.

25°.- Que, atendida la naturaleza del asunto controvertido, y teniendo presente que según el inciso final del artículo 3 de la Ley 19.880, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado, los actos administrativos gozan de una presunción de legalidad, de imperio y exigibilidad frente a sus destinatarios desde su entrada en vigencia, y quien pretende refutar dicha presunción, deber acreditar por medios idóneos sus asertos, y en el caso de marras, el mayor valor del terreno expropiado, por lo que conforme dispone el artículo 1.698 del Código Civil, el peso de la prueba recae sobre el reclamante.

26°.- Que, el ítem reclamado en la presentación de folio 1 es por concepto de terreno.

27°.- Que, en lo tocante al dictamen de peritos, que en juicios como el de especie se constituye como una de las principales probanzas que permite a los jueces determinar el valor de un inmueble, se advierte una disparidad de criterios, lo que redunda en la diferencia de los valores que en cada caso se proponen.

DEWPHYNWBM

En efecto, el metro cuadrado de terreno es tasado a razón de $3.600/m^2 de terreno por la comisión de peritos; en la cantidad de $2.005/m^2, por el perito del Fisco; y en la cantidad de UF 1,018/m^2, por el experto designado por el expropiado.

28°.- Que, así las cosas, el reclamante, a fin de acreditar un mayor valor en cuanto al metro cuadrado de terreno, se hace valer de lo informado por el perito don Waldo Martínez Riquelme, Arquitecto (folio 131), de los documentos singularizados en el considerando 19° y de la declaración de los testigos individualizados en el mismo considerando de esta sentencia.

Referente al informe pericial, utilizó el método de homologación que consiste en comparar las características de los lotes considerados como referencia con el lote objeto de la tasación, se obtiene un valor base ponderado del conjunto de referencias al que deben aplicarse factores de corrección en función de las características propias del predio a tasar, y con esta última operación se determina el valor final de tasación.

Como referencial, utilizó uno correspondiente a la compra del terreno donde se construyó y se sigue construyendo el proyecto inmobiliario Valle Noble. Este predio fue adquirido a un valor de 0,8 UF por m^2 el año 2006.

Fijó el valor de terreno en la cantidad de 1,018 UF/m^2 para los 198.189 m^2, de acuerdo a los factores de corrección ya señalados en el considerando pertinente.

Destaca que tiene topografía plana y es bajo, excepto por un terraplén desarrollado hace años a lo largo de la ribera del río. A su juicio, los destinos permitidos para el lote 13 a son los de las Zonas HE3, CU4d y PE, según la Zonificación del PRC de Concepción tiene dos franjas afectas a utilidad pública por el trazado de la costanera Andalién Oriente y la Av. Bellavista, y la parte de protección ecológica es menor y corresponde al sector del borde del río. En cuanto a la urbanización del lote 3 a, señala que sólo cuenta con electricidad. Desde el punto de vista geomorfológico dice se trata de un terreno plano, bajo e inundable, lo que no le impide desarrollar proyectos inmobiliarios, presentando un Estudio de Riesgos y cumpliendo con los usos de suelo y condiciones de edificación vigentes para las Zonas que lo regulan, ejemplificándolo con que existen proyectos desarrollados sobre terrenos de similares condiciones que el lote 13-a.

DEWPHYNWBM

Por otro lado, las declaraciones de los dos testigos, ambos en sus calidades de arquitecto, aportan antecedentes en cuanto a la ubicación, acceso y características del inmueble. Ambos señalan que el lote tiene tres zonas distintas de protección ecológica, de extensión urbana y corredor urbano, y que se encuentra colindante al río Andalién. El primer testigo no ha visitado el lote y no sabe si está urbanizado. El segundo testigo agrega que el lote no tiene ningún acceso regulado; piensa que no está urbanizado y no ha visto si tiene defensas fluviales para impedir una inundación.

No aportan datos respecto de valores del metro cuadrado en que se tranzan los predios cercanos.

Finalmente, respecto a los documentos acompañados, a juicio de este sentenciador, no cumplen con la finalidad de servir como una referencia en cuanto a un posible aumento del valor terreno, en especial los acompañados a folio 94, toda vez que dicen relación con una causa distinta en donde se fijó un valor determinado para un terreno y aún más considerando que los informes de las comisiones aportados, fijaron un valor inferior al metro cuadrado de terreno.

29°.- Que, por su parte, a folio 119 se evacuó el informe de la perito del Fisco, quien señala que corresponde a una porción de terreno sin acceso a vías públicas, separado de la Ruta 150 por la línea ferroviaria. La topografía es bajo el nivel de la rasante de la Ruta 150. De forma irregular. No está urbanizado. A la fecha de la expropiación, en el lote 13-a no observó uso (eriazo). La estructura socio económica de la población es medio bajo. Señala que no tiene potencial de desarrollo ya que, además de no tener acceso desde ninguna vía pública, es inundable, con lo cual los usos de suelo potenciales se anulan. Refiere que tiene usos teóricos HE3, PE y CU4d, pero no demostrados factibles de aplicar a falta de certificado de informaciones previas y de estudio de inundación correspondiente, debidamente validado por las entidades correspondientes.

Acompaña una tabla de 6 compraventas, las que dan un promedio ponderado bruto de metro cuadrado de terreno de $2.286/m^2 y las que aplicó factores de homogenización considerando las características propias del lote 13-a, obteniendo un valor de $2.005/m2 para el lote en estudio. Los referenciales utilizados, de acuerdo a fotografía ilustrativa que acompaña, están emplazados enfrentando la continuación de Bonilla en el

DEWPHYNWBM

sector Palomares. Manifiesta que no son inundables, sin embargo, no acompaña antecedentes que den cuenta de esta afirmación.

30°.- Que, a su turno, la Comisión de Peritos expuso que el lote 13-a es un terreno de forma y pendiente irregular, corresponde a una expropiación parcial, se emplaza a nivel colindante con ribera del río Andalién a lo largo de su sinuoso eje mayor con un área lecho del río adyacente de aquel, de nivel cota en por debajo del nivel rasante de la vía menos alejada, por lo que corresponde a un terreno parcialmente inundable debido a la cota respecto de ese curso. En cuanto al uso, el área del lote a expropiar corresponde a un terreno eriazo ribera de río y retazo agrícola para cultivos de hortalizas.

Expresa que el lote 13-a está emplazado en área urbana regida y normada por el Plan Regulador de Concepción de 22 de abril de 2004, con última modificación el 7 de octubre de 2009; se encuentra emplazado en 2 Zonas: de Protección de Paisaje (PP) y de Protección Ecológica (PE).

Señala que para determinar el valor terreno utilizó el método comparativo de mercado para lo cual consideró compraventas inscritas en el Conservador de Bienes Raíces de Concepción de predios en el mismo sector de tasación, cercanos o en ubicaciones comparables, valores que fueron actualizados utilizando la variación de la UF entre la fecha de la transacción y la del periodo del informe. Además, fueron corregidos de acuerdo a las condiciones particulares del lote.

Entre los aspectos relevantes que destacó fueron: la configuración de extensión urbana sólo adecuada para protección de cauces naturales y zonas de protección de valor natural; el tamaño de subdivisión de los predios, lo que de acuerdo a estudios de mercado, los terrenos de menor superficie alcanzan un mayor valor unitario de terreno; la inversión efectuada sobre los terrenos en relación a la urbanización desarrollada a los predios (instalación de empalmes de electricidad, agua potable y solución regularizada de evacuación de aguas servidas); que el hecho que las zonas PP y PE forman parte del patrimonio natural y paisajístico de la ciudad cuya sensibilidad a riesgos naturales requiere ser protegida, permite un nivel de intervención muy controlado. Para la zona PP con equipamiento restringido que contribuya a la mantención, desarrollo y control del entorno natural, con instalaciones aisladas y alta exigencia de área libre forestada. Para la zona PE con instalaciones menores de

DEWPHYNWBM

equipamiento turístico y de esparcimiento, con muelles o embarcaderos en zonas de fuentes o cursos de agua, siempre y cuando contribuyan a destacar y rescatar el valor natural y ecológico de ellas.

En definitiva, la comisión en la valorización del terreno, consideró de forma especial la zonificación, el destino, la superficie predial de terreno, condición de inundabilidad y afectación de utilidad pública.

Así las cosas, fijó el m^2 de terreno en la suma de $3.600.

En cuanto a los valores que usó de referencia, acompañó 8 muestras; una de ellas (n°5) corresponde a una oferta. Cabe indicar que las ofertas no pueden constituir un parámetro suficiente para aumentar el valor del metro cuadrado de terreno, por cuanto sólo dan cuenta del valor perseguido por el vendedor, pero no del precio real de transacción que el inmueble tiene en el mercado.

Las restantes, corresponden a transacciones debidamente inscritas en el Conservador de Bienes Raíces de Penco y Concepción, según su ubicación.

El referencial n°1, corresponde a una zona ZEE-1 (de extensión de equipamiento y residencia); el n°2, corresponde a una zona ZEE-3 (de extensión de equipamiento y actividades productivas); el n°3, corresponde a una zona ZE-1 (equipamiento comercial preferente) y ZEC-2 (equipamiento condicionada por anegamiento e inundación). Estos tres referenciales están ubicados en el sector Cosmito, al nororiente del lote en estudio, se tratan de sitios eriazos.

El referencial n°4, corresponde a una zona ZAP-4 (de actividad productiva mixta), sector Cosmito, sitio eriazo; el referencial n°6, corresponde a una zona HE-3 (habitacional de expansión), ubicado en la Villa Universitaria, sitio eriazo; el referencial n°7 y n°8, corresponden a una zona HE-3 (habitacional de expansión), ubicados en el sector Lomas de Bellavista Quinta Etapa. El n°7, se trata de sitio eriazo. El n°8, se trata de una unidad o vivienda de un condominio.

Todos los referenciales utilizados por la comisión fueron considerados por ella como superiores respecto a lote 13-a.

31°.- Que, no debe olvidarse a este respecto que la indemnización por el daño patrimonial causado con motivo de la expropiación de un terreno debe corresponder a su justo valor o justiprecio considerándolo al

DEWPHYNWBM

momento de ejercerse el acto de autoridad expropiatorio, por el que el daño requiere ser cierto para que pueda ser indemnizado.

Luego, es preciso descartar en este punto las meras posibilidades y ceñirse al destino real y efectivo del predio al ocurrir la expropiación, pues en esta medida se repara el daño real y efectivamente ocasionado con motivo del acto expropiatorio, es decir, el perjuicio directo e inmediato.

Ahora bien, cabe precisar que las afirmaciones del reclamante en orden a los supuestos errores en que habría incurrido la comisión en su informe, relativos a las Zonas en que se encontraría el lote junto a la normativa aplicable que también cuestiona, escapa de la discusión de autos, teniendo especial consideración que no se acompañó, por ninguna de las partes ni sus peritajes, el Certificado de Informaciones Previas del lote que reflejaría la realidad del mismo y sus características específicas. En este sentido, la afirmación hecha por el perito designado por el Fisco en orden a que este certificado no lo emite la Dirección de Obras por no tener el predio un acceso legal, no es tal, toda vez que de acuerdo al artículo 1.4.4. de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcción, no se establece ninguna condicionante a ese respecto.

Así las cosas, este sentenciador considera justo y equitativo aumentar el valor del metro cuadrado de terreno a la suma de $4.500, teniendo particularmente presente que se trata de un lote afecto a expropiación parcial, forma y pendiente irregular, emplazado a nivel colindante con la ribera del río Andalién, y por lo mismo, parcialmente inundable, no urbanizado, advirtiéndose además por el tribunal en la inspección que no tiene accesos regulados, junto con el hecho de la clara discrepancia entre los informes periciales evacuados por las partes y los antecedentes aportados por la comisión en cuanto al valor asignado al metro cuadrado de terreno reclamado, considerando sus características, entorno, aptitudes y potencialidades, ya latamente descritos. De este modo, ninguno de ellos permite establecer el justo valor del terreno, teniendo en consideración que los referenciales aportados por ambos poco ayudan a esclarecer la discusión.

No obstante lo dicho, se destaca el hecho de estar cercano al centro de Concepción y sus servicios así como también a sectores habitacionales. Se trata de un inmueble sin proyección cierta, toda vez que no se justificó por la reclamante que existiera algún proyecto inmobiliario en el lote, siendo

DEWPHYNWBM

improcedente aumentar el valor del terreno teniendo en consideración meras expectativas de desarrollo, estimándose excesiva la valorización consignada por el perito de la reclamante, y por el contrato, demasiado exigua la consignada por el perito de la reclamada, es que se fija la suma ya determinada precedentemente.

32°.- Que, a la suma determinada como monto de la indemnización definitiva por la expropiación, se le deberán imputar los dineros ya consignados en autos de gestión de pago V-12-2015 a título de resarcimiento provisional por la expropiación debidamente reajustados, según lo ordena el art. 14 inciso 6° D.L. 2186, en los términos que se dirá en lo resolutivo.

33°.- Que, en cuanto a los reajustes de la indemnización definitiva y su período, la Excma. Corte Suprema reiteradamente ha venido sosteniendo en este punto que "Tocante a la indemnización definitiva, el artículo 14 autoriza al juez para establecerla según sea la fecha que haya considerado el juez para su determinación.

Entonces, si el monto determinado por la comisión pericial a título de indemnización provisional debe consignarse debidamente reajustado, dejándolo a salvo de la desvalorización monetaria, el período que a su vez deberá considerarse para disponer el reajuste de la indemnización definitiva debe principiar precisamente desde el momento en que la entidad expropiante procedió a consignar el monto provisorio, por cuanto el mayor valor que en tal caso ha determinado el fallo viene a completar la debida compensación por el daño patrimonial efectivamente causado al expropiado.

De esta manera, se cumple con el principio constitucional de reparar el daño efectivamente causado por el acto unilateral de la autoridad que ordenó la expropiación, por los rubros reclamados que son acogidos en el fallo." (Corte Suprema, 28 de julio de 2014, Rol N°8880-2014; Rol N° 4245-2011 y Rol N° 7975-2010).

Siguiendo esta línea de razonamiento, se concluye que la suma determinada como indemnización definitiva deberá pagarse con reajustes que deberán calcularse de acuerdo a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor entre la fecha de consignación de la

DEWPHYNWBM

indemnización provisional (21 de enero de 2015) y hasta la de su pago efectivo.

34°.- Que, respecto a los intereses pretendidos, cabe señalar que el hecho que la Ley Orgánica del Procedimiento de Expropiaciones no se ocupe de los intereses en relación al monto mismo de la indemnización, no implica necesariamente su exclusión, a menos que la propia ley lo disponga en forma expresa, lo que no ha ocurrido en este caso, por lo que habrá de recurrirse a las normas generales.

Al respecto es dable señalar que en nuestro ordenamiento jurídico los intereses son considerados frutos civiles, constituidos por los rendimientos o utilidades que el dueño de una cosa obtiene del goce de la misma, como una facultad inherente del derecho de dominio (artículos 647, 648, 582 del Código Civil).

En el ámbito de las expropiaciones el artículo 20 del Decreto Ley 2.186, de 1978, dicta en su inciso primero que pagada al expropiado la indemnización o consignada ésta a la orden del tribunal, el dominio del bien expropiado se radica en el patrimonio del expropiante de pleno derecho; el inciso 4°, en tanto, establece: "… Sin embargo, y hasta la toma de posesión material del bien, los riesgos de éste serán de cargo del expropiado y a él corresponderán los frutos o productos de su explotación…", esto es, no obstante estar extinguido el derecho de propiedad del expropiado, puede continuar percibiendo los frutos o productos hasta el momento de la toma de posesión material, introduciendo de esta manera una excepción a la regla de que los frutos de una cosa pertenecen a su dueño.

En la misma línea de razonamientos debe tenerse también presente que, con arreglo a lo que se dispone en el inciso 5° de la norma examinada, la indemnización subroga al bien expropiado para todos los efectos legales, lo anterior significa que la aptitud del bien objeto de la expropiación para generar frutos a favor del expropiado –y que se extiende hasta la toma de posesión material por parte del expropiante– se traspasa a la indemnización, que llega a ocupar la posición jurídica que dicho bien tenía en el patrimonio del expropiado y, por consiguiente, en beneficio de éste comienza a producir frutos civiles, traducidos en intereses, desde la fecha en que opera la subrogación, la cual coincide, según se dejó antes señalado, con el evento de la toma de posesión material (Excma. Corte

DEWPHYNWBM

Suprema, Rol N°121-2015, N°8880-2014, N°4245-2011, N° 4988-2006 y N° 7.975-2010).

De manera que la prescripción normativa del artículo 38 del Decreto Ley N° 2.186 obliga a considerar en la indemnización las utilidades pecuniarias -expresadas en intereses- que el expropiado dejó de percibir a raíz de la pérdida del bien con motivo del acto expropiatorio a partir de la fecha de la toma de posesión material, por lo que corresponde acceder a la petición de intereses, que serán los corrientes para operaciones reajustables a que se refiere el artículo 6° de la Ley 18.010, y se calcularán desde la fecha de la toma de posesión material del inmueble expropiado y hasta la de su pago efectivo.

35°.- Que, cabe anotar en cuanto a los reajustes de la indemnización provisional, que éstos se encuentran regulados en el D.L. 2186, cuerpo normativo que en su artículo 5° dicta "(…) si mediare un plazo mayor de treinta días entre la fecha del informe de la comisión y la fecha de notificación del acto expropiatorio, el monto provisional de la indemnización será equivalente a la suma del fijado por la comisión más un reajuste que se calculará de acuerdo con las variaciones que haya experimentado el índice de precios al consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas, entre el mes anterior al de ese informe y el mes anterior al del acto expropiatorio", lo que ocurre en la especie, ya que la Comisión de Peritos elaboró su informe el 10 de noviembre de 2014 (fs. 8 cuaderno de gestión de pago) y el acto expropiatorio fue publicado el 15 de diciembre de 2014 (fs. 24 del mismo cuaderno).

El artículo 17, a su turno, señala que para calcular el monto de la consignación, la indemnización provisional deberá reajustarse en el mismo porcentaje en que haya aumentado el índice de precios al consumidor en el período comprendido entre el mes anterior al del acto expropiatorio y el mes anterior al del momento de la consignación.

Que la indemnización provisional fijada para el lote n°13-a por la Comisión de Peritos fue de $741.304.800; el comprobante de depósito judicial (fs.4 del cuaderno de gestión de pago) da cuenta que se consignó la suma de $741.304.800; y según indica la reclamada en su escrito de consignación (fs. 1 del cuaderno de gestión de pago) el reajuste pagado corresponde únicamente a aquel del inciso 3° del artículo 17 del D.L. 2.186, por lo que es evidente que la expropiante no ha satisfecho la obligación legal del

DEWPHYNWBM

artículo 5, al consignar el monto expropiatorio provisional sin el reajuste allí contemplado, el que era procedente según lo dicho. Luego, siendo el reajuste en comento legal, este tribunal no puede menos que imponerlo.

36°.- Que, la restante prueba rendida y no analizada, en nada altera las conclusiones a que se ha arribado.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo prevenido en los artículos 19 N° 24° de la Constitución Política de la República; 5, 12, 13, 14, 17, y 38 del Decreto Ley N° 2.186 de 1978; 1698, 1699, 1700 y 1712 del Código Civil; 144, 160, 170, 342, 346, 384, 417, 425, y 428 del Código de Procedimiento Civil, se declara:

I. Que se rechaza, con costas, la objeción de documento planteada por la reclamante a folio 9.

II. Que se rechazan, con costas, las tachas interpuestas por la reclamante a folio 82 y 85.

III. Que ha lugar, con costas, a la reclamación de folio 1, en cuanto se eleva el monto de la indemnización ordenada pagar por concepto de terreno a $891.850.500 para el Lote n°13-a, a razón de $4.500 el metro cuadrado.

IV. Que por no haber sido objetos del reclamo, se mantienen los valores asignados por la Comisión de Peritos por los ítems plantaciones y/o especies forestales y otros.

V. Que, en consecuencia, se fija en la suma de $919.674.900 el monto total de la indemnización definitiva por la expropiación del lote N°13-a, Rol de avalúo 21290-18 de la comuna de Concepción, de propiedad de la reclamante.

VI. Que se fija como fecha para la determinación de la indemnización definitiva, la fecha de la consignación provisional, esto es, el 21 de enero de 2015.

VII. Que a la indemnización definitiva, se deberá imputar la suma consignada en el Tribunal a título de indemnización provisional debidamente reajustada de acuerdo a la variación del Índice de Precios al Consumidor calculado entre la época de su consignación y la fecha en que se pague la indemnización definitiva.

DEWPHYNWBM

VIII. Que la suma determinada como indemnización definitiva deberá satisfacerse con reajustes e intereses corrientes para operaciones reajustables, que deberán calcularse, en el caso de los primeros, de acuerdo a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor entre la fecha de consignación de la indemnización provisional y hasta la de su pago efectivo; y los segundos, desde la fecha de la toma de posesión material del inmueble expropiado y hasta su pago efectivo.

IX. Que además, a la indemnización provisional se le aplicará el reajuste contenido en el artículo 5° del D.L. 2.186 de 1978, según lo expresado en el motivo 35° de este fallo.

Anótese, regístrese y notifíquese.

CONSULTESE, si no se apelare.

Dictada por Adolfo Ignacio Depolo Cabrera, juez del Segundo Juzgado Civil de Concepción.

Con esta fecha se dio cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 162, inciso final, del Código de Procedimiento Civil. Concepción, 27 de noviembre de 2018.

DEWPHYNWBM

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl o en la tramitación de la causa.
A contar del 12 de agosto de 2018, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte http://www.horaoficial.cl

Adolfo Ignacio Depolo Cabrera
Fecha: 27/11/2018 11:09:05