

EN LA ZONA SE ESTÁN LLEVANDO A CABO VARIAS INTERVENCIONES

El complejo proceso que conllevan las expropiaciones fiscales en la región

LIONEL VARELA | La Serena

Obras viales como contempladas en la Región de Coquimbo como el Eje Cuatro Esquinas o el proyecto de doble vía en la ruta 41 que unirá La Serena y Vicuña, traen aparejada para el Estado un importante desembolso de fondos para llevar a cabo aquellas expropiaciones de terreno necesarias para construir éstas y otras obras.

Por ejemplo desde la seremi de Vivienda y Urbanismo se destinaron más de 2 mil millones de pesos para pagar 30 lotes para llevar a cabo el proyecto Eje Cuatro Esquinas.

En ese contexto, los montos más relevantes son generados por el Ministerio de Obras Públicas, destacando en este ítem por sus altos costos, las expropiaciones correspondientes al proyecto de ampliación de la ruta 41, en su Tramo I, también llamado "tramo urbano, desde Avenida Panorámica hasta Quebrada Monardez, cuya inversión es de 14.102 millones de pesos aproximadamente.

Este proceso expropiatorio lleva hasta ahora, un 70% de avance, y debería estar finalizado a fines de este año. Posteriormente, durante 2025, comenzaría la ejecución de obras.

Desde el MOP aclaran además que ya se encuentran expropiados los terrenos para construir los puentes La Laguna y Garganta del Diablo, en el sector cordillerano de la ruta 41, con una inversión que contempla 373 millones de pesos.

De igual forma, se dará prontamente inicio al proceso de expropiación para el tramo II del mencionado proyecto de ampliación de la ruta 41, el cual abarca un subtramo desde Quebrada Monardez hasta Algarrobito, con una inversión aproximada de 29 mil millones de pesos, y otro subtramo, desde Algarrobito hasta Las Rojas, con una inversión de \$34 mil millones.

PROCEDIMIENTO

Cabe recordar que la expropiación es un proceso legal en el cual el Estado adquiere la propiedad de un bien privado, ya sea un terreno o una edificación, con el objetivo de destinarlo a proyectos de utilidad pública o social. Es una herramienta fundamental en el desarrollo de obras de infraestructura que benefician a la comunidad, tales como carreteras, embalses, puentes o redes de transporte.

Este mecanismo está regulado por la Constitución Política de Chile y el

En estos momentos, una serie de confiscaciones de terrenos se están llevando adelante para la ampliación de la ruta 41 cuya inversión es de 14.102 millones de pesos aproximadamente. Cabe recordar que si bien cuando se realiza este tipo de proceso, el propietario afectado no se puede oponer, sí tiene derecho a recibir una indemnización justa y acorde al valor de su propiedad.



EL DÍA

En la ruta 41 el proceso expropiatorio lleva un 70% de avance, y debería estar finalizado a fines de este año. Posteriormente, durante 2025, comenzarían las obras.

Decreto Ley N° 2.186 de 1978, que establece el procedimiento y las garantías para los propietarios afectados.

El Estado, a través de diversas entidades públicas como el Ministerio de Obras Públicas (MOP), el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), o las municipalidades, puede expropiar terrenos cuando es necesario para ejecutar estas obras de interés general.

Sin embargo, siempre que se realiza una expropiación, el propietario afectado tiene derecho a recibir una indemnización justa y acorde al valor de su propiedad.

Para el abogado experto en esta materia, Felipe Molina, las confiscaciones se deben diferenciar cuando se realizan obras dentro o fuera del radio urbano, ya que si están dentro de la ciudad las hace el SERVIU o la municipalidad, y si se hacen fuera del radio urbano corresponde al Ministerio de Obras Públicas.

PASO A PASO

El procedimiento de expropiación comienza una vez que se aprueba el proyecto de obra pública y se identifican

las áreas que serán objeto de ésta.

Al respecto, el abogado Felipe Molina explica que lo primero que debe hacer el Estado es notificar al propietario de ello.

"Debe ir una persona a conversar con el propietario y notificar que se va a expropiar todo o parte del inmueble y que se pagará de acuerdo a lo que determine una comisión", detalla el legista.

En ese contexto, Molina afirma que se debe crear una comisión de tres peritos independientes para tasar el valor del terreno y cualquier otro bien que se vea afectado.

"Estos peritos no están vinculados al Fisco, lo que garantiza la objetividad del proceso, pues se conforman especialmente de una nómina que está en el Ministerio de Hacienda. La mayoría de las veces son ingenieros, arquitectos o agrónomos. Esta comisión hace una visita y se levanta un informe de tasación", señala Molina.

Cuando analizan el terreno a expropiar lo dividen en tres ítems que son suelo, construcción y especies vegetales.

"Si se van a juicio lo más relevante será el valor del suelo, el que se determina

a través de un estudio de mercado de las compraventas u ofertas de los terrenos o propiedades que la comisión estima que son similares a tu propiedad, por lo que sacan un promedio, que a veces puede tener error al bajar del valor comercial", explica el profesional.

Una vez realizada la tasación, se emite un decreto expropiatorio que detalla la propiedad afectada, el valor de indemnización y la información sobre la obra a ejecutar.

"A partir de la publicación en el Diario Oficial y en un diario local, comienza la etapa judicial y comienzan los plazos que tiene el expropiado para reclamar en contra del monto", explica el abogado.

VALOR COMERCIAL

Molina subraya que, cuando se lleva adelante este proceso, no se debe hacer distinción entre avalúo fiscal o comercial, porque siempre es el comercial en estos casos.

"Es un mito lo del avalúo fiscal. La indemnización debe reemplazar lo que estás perdiendo en tu patrimonio, por lo que es el valor comercial a la época de la tasación", indica el abogado.

Si el propietario está de acuerdo con la tasación, se procede con la firma de una escritura pública de expropiación y el pago correspondiente, un proceso que puede tardar aproximadamente 10 meses.

En caso de que el propietario no esté conforme con la tasación o si existen impedimentos legales, la expropiación entra en una fase judicial.

"Aquí se necesita un abogado que asesore para ejercer una demanda solicitando un monto mayor. La Ley de Expropiaciones te va a exigir designar un tasador quien hará un informe que dirá que esto no vale lo que dijo la comisión, sino que vale por ejemplo el doble. Todo eso dentro de un juicio. Personalmente, cuando tomo un caso reviso el informe de tasación para ver si vale la pena o no reclamar", afirma.

En esta instancia, los tribunales revisan los antecedentes y determinan la compensación final. Durante este proceso, el juez puede ordenar un pago parcial del monto no disputado, y el Estado puede solicitar autorización para iniciar las obras, incluso si el juicio sigue en trámite.

"En este proceso no se pueden oponer. Es imposible que se cambie el trazado de una obra. No tengo, además, conocimiento que exista una acción de nulidad del acto expropiatorio", puntualizó el abogado.