

Santiago, Lunes 25 de enero de 2009

Señor Carlos Estévez

Seremi de Vivienda y Urbanismo R.M.

Presente

REF. Presuntas ilegalidades en desafectación de área verde Estadio Titán, localizada en calle Titán N° 4870, comuna de Estación Central, según Resolución Exenta N° 516/2005 del 24/11/05 de la Corema R.M., asunto que le será representado próximamente por la Fundación "Defendamos la Ciudad" y objeciones a permiso de edificación otorgados por la Dirección de Obras Municipales en ese terreno hoy subdividido, teniéndose en cuenta que la DOM no nos entrega copia de la solicitud de otro permiso en trámite (Artículo 1.1.7 OGUC).

En esta ocasión no nos referiremos al acto administrativo que posibilitó el cambio de uso de suelo de esa área verde, sino tan sólo al terreno de 38.767 m² cuyo uso de suelo fue modificado irregularmente, según "Defendamos la Ciudad" por las autoridades a "habitacional, comercial, edificación en altura", predio que esa municipalidad licitó en un precio mínimo de UF 135.500, según se aprecia en aviso comercial que adjuntamos. La sociedad Metlife Chile, Seguros de Vida, RUT 99.512.160-3 ganó la licitación y lo adquirió el 26 de septiembre de 2006 subdividido en 5 lotes, a saber:

Lote	Dirección	Rol SII	Avalúo Fiscal	Superficie
A	Calle Titán 4870	676-4	\$ 211.931.621	3.148,80 m ²
B	Calle Titán 4880	676-3	\$ 84.290.681	7.915,30 m ²
C	Calle Las Araucarias 444-D	676-5	\$ 180.978.627	6.759,60 m ²
D	Calle Los Peumos 4910	676-6	\$ 274.935.425	10.268,50 m ²
E	Calle Los Gladiolos 4801	676-7	\$ 285.511.923	10.663,40 m ²
Totales			\$ 1.037.648.277	38.755, 60 m²

Después de una serie de fusiones y nuevas subdivisiones inscritas en el CBRS en el transcurso de 2008 y finales de 2009, la situación actual es la siguiente:

Lote	Dirección	Rol SII	Avalúo Fiscal	Superficie
1	Calle Titán 4870	676-08	\$ 177.792.289	6.640,56 m ²
2	Calle Titán 4874	676-09	\$ 50.919.818	-----
3	Calle Titán 4900	676-10	\$ 169.893.384	-----
4	Calle Titán 4880	676-11	\$ 201.992.389	-----
5	Calle Los Gladiolos 4795	676-12	\$ 198.184.850	-----
6	Calle Titán 4876	676-13	\$ 60.486.865	-----
7	Calle Titán 4878	676-14	\$ 109.334.225	-----
Totales			\$ 968.603.820	

No se señalan las superficies del resto de los lotes porque en el CBRS no se describen y nos llama la atención que el predio original, como área verde, según Rol 676-0001 del SII, haya tenido un avalúo fiscal de \$ 1.964.020.492, exento del pago de contribuciones, suma muy superior a los avalúos fiscales actuales totales de \$ 968.603.820 que pagan los nuevos 3 privados (Inmobiliaria Barrio Parque S.A. RUT 76.000.116-3, Inmobiliaria Rentas Oriente S.A. RUT 99.595.140-1 y Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A. RUT 96.812.960-0), quienes en la actualidad son dueños del lote 1, lote 2 y lotes 3,4,5, 6 y 7, respectivamente.

Ahora bien, el lote 1 fue comprado inicialmente en Julio de 2008 por la Inmobiliaria Rentas Oriente S.A. en UF 18.593,57 (\$ 388.884.516) a Metlife Seguros de Vida S.A.

Este mismo lote 1, un mes después, Agosto de 2008, fue comprado a la Inmobiliaria Rentas Oriente S.A. por la Inmobiliaria Barrio Parque S.A. en UF 76.348,73 (\$ 1.596.833.687). Llama la atención la plusvalía patrimonial obtenida en tan poco tiempo por la Inmobiliaria Rentas Oriente S.A. Esta rápida ganancia fue de UF 57.755,16 (\$ 1.207.949.171).

A continuación se dan a conocer todas las transacciones de los actuales 7 lotes que otrora conformaban el área verde Titán de 38.767 m2.

Luego de la compra de Metlife Chile Seguros de Vida S.A. a la Municipalidad de Estación Central, en fecha 26 del Sept. del 2006 en UF 135.645 (cifra mínima de la licitación) la compra se hizo por los iniciales 5 lotes aquella procedió a la fusión y posterior subdivisión de los lotes para venderlos a:

Lote 1:

Fs: 44714 N° 69698 del 2008

Comprador : Inmobiliaria Rentas Oriente S.A.

Vendedor : Metlife Chile Seguros de Vida S.A

Valor Venta : UF 18.593,57

Fecha Escritura : 11/Jul/2008

Título anterior en fojas:

49529 N° 80793 del 2006

49529 N° 80794 del 2006

49530 N° 80795 del 2006

49530 N° 80796 del 2006

49531 N° 80797 del 2006

ROL S.I.I. : 676-08

Lote 2:

Fs: 63628 N° 98854 del 2009

Comprador : Inmobiliaria Rentas Oriente S.A.

Vendedor : Metlife Chile Seguros de Vida S.A

Valor Venta : UF 6.553,10

Fecha Escritura : 19/Nov/2009

Titulo anterior en fojas:

49529 N° 80793 del 2006

49529 N° 80794 del 2006

49530 N° 80795 del 2006

49530 N° 80796 del 2006

49531 N° 80797 del 2006

ROL S.I.I. : 676-09

Lote 3:

Fs: 63628 N° 98855 del 2009

Comprador : Inmobiliaria Rentas Oriente S.A.

Vendedor : Metlife Chile Seguros de Vida S.A

Valor Venta : UF 19.675,72

Fecha Escritura : 19/Nov/2009

Titulo anterior en fojas:

49529 N° 80793 del 2006

49529 N° 80794 del 2006

49530 N° 80795 del 2006

49530 N° 80796 del 2006

49531 N° 80797 del 2006

ROL S.I.I. : 676-10

Lote 4:

Fs: 63629 N° 98856 del 2009

Comprador : Inmobiliaria Rentas Oriente S.A.

Vendedor : Metlife Chile Seguros de Vida S.A

Valor Venta : UF 25.990,45

Fecha Escritura : 19/Nov/2009

Titulo anterior en fojas:

49529 N° 80793 del 2006

49529 N° 80794 del 2006

49530 N° 80795 del 2006

49530 N° 80796 del 2006

49531 N° 80797 del 2006

ROL S.I.I. : 676-11

Lote 5:

Fs: 63630 N° 98857 del 2009
Comprador : Inmobiliaria Rentas Oriente S.A.
Vendedor : Metlife Chile Seguros de Vida S.A
Valor Venta : UF 25.501,6
Fecha Escritura : 19/Nov/2009
Titulo anterior en fojas:
49529 N° 80793 del 2006
49529 N° 80794 del 2006
49530 N° 80795 del 2006
49530 N° 80796 del 2006
49531 N° 80797 del 2006
ROL S.I.I. : 676-12

Lote 6:

Fs: 63631 N° 98858 del 2009
Comprador : Inmobiliaria Rentas Oriente S.A.
Vendedor : Metlife Chile Seguros de Vida S.A
Valor Venta : UF 7.748,8
Fecha Escritura : 19/Nov/2009
Titulo anterior en fojas:
49529 N° 80793 del 2006
49529 N° 80794 del 2006
49530 N° 80795 del 2006
49530 N° 80796 del 2006
49531 N° 80797 del 2006
ROL S.I.I. : 676-13

Lote 7:

Fs: 63632 N° 98859 del 2009
Comprador : Inmobiliaria Rentas Oriente S.A.
Vendedor : Metlife Chile Seguros de Vida S.A
Valor Venta : UF 14.078,19
Fecha Escritura : 19/Nov/2009
Titulo anterior en fojas:
49529 N° 80793 del 2006
49529 N° 80794 del 2006
49530 N° 80795 del 2006
49530 N° 80796 del 2006
49531 N° 80797 del 2006
ROL S.I.I. : 676-14

Posteriormente, Inmobiliaria Rentas Oriente S.A. RUT 99.595.140-1, realiza la venta de los lotes 3,4,5, 6 y 7 a Penta Vida Compañía de Seguros Vida S.A, RUT 96.812.960-0. Esta operación es realizada el mismo día 19 de Nov. del 2009 y con anterioridad (19/08/08) Inmobiliaria Rentas Oriente S.A. vendió el lote 1 a Inmobiliaria Barrio Parque S.A. manteniendo aquella bajo su dominio el lote 2.

Lote 1:

Fs: 50462 N° 78631 del 2008
Comprador : Inmobiliaria Barrio Parque S.A.
Vendedor : Inmobiliaria Rentas Oriente S.A.
Valor Venta : UF 76.348,73
Fecha Escritura : 19/Ago/2008
Titulo anterior en fojas:
Fs: 44714 N° 69698 del 2008
ROL S.I.I. : 676-08

Lote 2:

No aparece con otro cambio de dueño, es decir, el propietario es Inmobiliaria Rentas Oriente S.A.

Lote 3:

Fs: 63633 N° 98860 del 2009
Comprador : Penta Vida Cía. de Seguros Vida S.A.
Vendedor : Inmobiliaria Rentas Oriente S.A.
Valor Venta : UF 38.278,24
Fecha Escritura : 19/Nov/2009
Titulo Anterior en fojas:
63628 N° 98855 del 2009
ROL S.I.I. : 676-10

Lote 4:

Fs: 63634 N° 98861 del 2009
Comprador : Penta Vida Cía. de Seguros Vida S.A.
Vendedor : Inmobiliaria Rentas Oriente S.A.
Valor Venta : UF 36.998,50
Fecha Escritura : 19/Nov/2009
Titulo Anterior en fojas:
63629 N° 98856 del 2009
ROL S.I.I. : 676-11

Lote 5:

Fs: 63635 N° 98862 del 2009

Comprador : Penta Vida Cía. de Seguros Vida S.A.
Vendedor : Inmobiliaria Rentas Oriente S.A.
Valor Venta : UF 34.378,40
Fecha Escritura : 19/Nov/2009
Titulo Anterior en fojas:
63630 N° 98857 del 2009
ROL S.I.I. :676-12

Lote 6:

Fs: 63636 N° 98863 del 2009
Comprador : Penta Vida Cía. de Seguros Vida S.A.
Vendedor : Inmobiliaria Rentas Oriente S.A.
Valor Venta : UF 12.654,04
Fecha Escritura : 19/Nov/2009
Titulo Anterior en fojas:
63631 N° 98858 del 2009
ROL S.I.I. :676-13

Lote 7:

Fs: 63637 N° 98864 del 2009
Comprador : Penta Vida Cía. de Seguros Vida S.A.
Vendedor : Inmobiliaria Rentas Oriente S.A.
Valor Venta : UF 21.021,84
Fecha Escritura : 19/Nov/2009
Titulo Anterior en fojas:
63632 N° 98859 del 2009
ROL S.I.I. :676-14

Ahora bien, para el Lote 1 (Rol N° 676-08) existe el Permiso de Edificación N° 17-2008 del 22/02/08 para construir una torre habitacional de 26 pisos de altura otorgado a Inmobiliaria Rentas Oriente S.A. p.p. Metlife Chile Seguros de Vida S.A. en donde se contempla una densidad de 1.759 hab/ha, a pesar de que en el mismo formulario se establece que la densidad permitida en ese sector es 150 hab/ha. Es decir, se otorgó un permiso a una persona jurídica que no era dueña del sitio. En esta torre se proyectan 292 viviendas y 249 estacionamientos, teniéndose en cuenta que con 300 viviendas el proyecto debe ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) de la Ley N° 19.300 y con 250 estacionamientos debe ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU) que debe aprobar el Seremi de Transportes. A pesar de la alta calidad del proyecto, según se aprecia en la página web de su titular, éste pagó derechos clasificados como B-3, por concepto de calidad de la construcción, con lo cual la tesorería municipal se perjudicó en sus ingresos.

Este acto administrativo fue modificado con el Permiso N° 203-2008 del 23 de diciembre de 2008, otorgado ahora a Inmobiliaria Barrio Parque S.A., reduciéndose la altura de la torre a 19 pisos y manteniéndose la cantidad de viviendas y estacionamientos, declarándose en el mismo que no se exige densidad habitacional, pero aumentando la del permiso anterior a 1.795 hab/ha. y reduciéndose ostensiblemente el pago de los derechos municipales por calidad de la construcción: se clasificó con la sigla B (sic).

En todo caso, en el lote 1 se proyectan 2 torres, tal como se aprecia en plano de loteo entregado por la municipalidad a los vecinos y aunque éstos solicitaron en la Dirección de Obras copia de todos los permisos de edificación de los 7 lotes, no se les entregó el correspondiente a esta 2ª torre del lote 1. Sabemos que ha ingresado a la Dirección de Obras una nueva solicitud de modificación de permiso, documentación que no se nos ha entregado, a pesar de hacerse pedido en base a la Ley N°20.285.

Dado que la Municipalidad de Estación Central no cuenta con un Plan Regulador Comunal, se deben aplicar para este proyecto las normas de edificación, aún no derogadas, contenidas para esta zona en el Plan Regulador de Santiago, cuya completa documentación le fue entregada, por la Municipalidad de Santiago, a la nueva Municipalidad de Estación Central en la fecha en que ésta fue creada (1985).

Respecto del lote 2, la Dirección de Obras nos informa que no hay permiso de anteproyecto ni permiso de edificación porque su propietario ha decidido para este lote un destino exclusivo de área verde, aunque el uso de suelo continua siendo habitacional.

Respecto del lote 3, existe el Anteproyecto N° 09/2007 del 09/08/07 otorgado a Inmobiliaria Rentas Oriente S.A. pp Metlife Chile Seguros de Vida S.A. Aunque no se establece en el anteproyecto aprobado que se trata de un edificio, se dice que se construirán en este lote 292 viviendas con 172 estacionamientos.

Respecto del lote 4, existe el Anteproyecto N° 13/2007 del 09/08/07 otorgado a Inmobiliaria Rentas Oriente S.A. pp Metlife Chile Seguros de Vida S.A. Aunque no se establece en el anteproyecto aprobado que se trata de un edificio, se dice que se construirán en este lote 292 viviendas con 241 estacionamientos.

Respecto del lote 5, existe el Anteproyecto N° 12-2007 del 09/08/07 otorgado a Inmobiliaria Rentas Oriente S.A. pp Metlife Chile Seguros de Vida S.A. Aunque no se establece en el anteproyecto aprobado que se trata de un edificio, se dice que se construirán en este lote 292 viviendas con 249 estacionamientos.

Respecto del lote 6, la Dirección de Obras nos informa que no hay permiso de anteproyecto ni permiso de edificación porque su propietario ha decidido para este lote un destino exclusivo de área verde, aunque el uso de suelo es habitacional.

Respecto del lote 7, existe el Anteproyecto N° 11/2007 del 09/08/07 otorgado a Inmobiliaria Rentas Oriente S.A. pp Metlife Chile Seguros de Vida S.A. Aunque no se establece en el anteproyecto aprobado que se trata de un edificio, se dice que se construirán en este lote 146 viviendas con 99 estacionamientos.

En resumen, en los lotes 2 y 6 no hay anteproyectos aprobados por decisión del propietario según la DOM y en los lotes 3, 4, 5 y 7 existen sendos anteproyectos aprobados en una misma fecha, todos a esta fecha caducados.

Ha quedado en evidencia que en los actuales 7 lotes, que antes eran un área verde con nombre Estadio Titán, se ejecutará un megaproyecto inmobiliario consistente en 9 torres con más de 2.000 viviendas y más de 1.300 estacionamientos y para esta invasiva intervención urbana la Dirección de Obras de Estación Central no ha exigido a sus titulares la Resolución de Calificación Ambiental (RCA) acumulada de la Corema R.M. ni menos el Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU) que considere los nuevos y crecientes flujos vehiculares, razón por la cual le solicitamos a Ud. que instruya al funcionario municipal respectivo en orden a que paralice inmediatamente las obras del lote 1 y lo conmine a ceñirse a la ley ambiental y regulación de transporte por la capacidad de carga de los edificios.

En los próximos días le haremos llegar al Servicio de Impuestos Internos (SII), con todos los respaldos del CBRS, copia de esta carta.

Atentamente:

Isabel Silva Bravo
Rafael Candia Baeza
Waldo Barraza Oyarce

Se adjuntan todos los documentos mencionados en este reclamo ciudadano.

- Fotocopia extracto del plano de loteo
- Impresión página web, venta proyecto Senexco.
- Fotocopia Anteproyecto 10/2007 Lote 1
- Fotocopia Permiso de edificación Lote 1
- Fotocopia Modificación Permiso de Edificación Lote 1
- Fotocopia Anteproyecto 09/2007 Lote 3
- Fotocopia Anteproyecto 13/2007 Lote 4
- Fotocopia Anteproyecto 12/2007 Lote 5
- Fotocopia Anteproyecto 11/2007 Lote 7
- Fotocopia Aviso de remate Estadio Titán

CC: Señor Patricio Herman, Fundación "Defendamos la Ciudad"