



Universidad del Desarrollo
Periodismo

SEMINARIO DE TÍTULO

Profesor(a) guía: PABLO SOTO
Alumnos: JOSÉ PABLO PARENTINI y JERÓNIMO PÉREZ



Abuso de beneficios tributarios:

EL PLAN PERFECTO DE INMOBILIARIAS Y HOTELEROS PARA ENGAÑAR AL FISCO

Son miles de millones de pesos los que no recibe el Fisco debido a las malas prácticas empleadas por inmobiliarias y empresas hoteleras, que funcionan al margen de la ley para la instalación de alojamientos informales en complejos residenciales. Esta tendencia se instaló con fuerza en viviendas acogidas a un beneficio tributario, el cual exime de contribuciones a las propiedades. Lo anterior genera lucrativos dividendos para las empresas turísticas que operan en ellas, lo cual queda al descubierto tras analizar en detalle el proceso de construcción e instalación de aparts hoteles en su interior.

[Por: 201311300S008 y 201311300S031]

[Foto: 201311300S008 y 201311300S031]



Al caminar por la calle Merced, en el centro de Santiago, destaca uno de los complejos residenciales más grandes de la comuna. Tras detenerse unos minutos a observar la entrada del condominio, se aprecia una gran cantidad de personas que entran y salen con maletas. Además, taxis y minibuses estacionados que ofrecen traslados al aeropuerto y centros comerciales, y empresas de turismo que entregan diferentes tours. Mientras tanto, se ve cómo circulan por las áreas comunes del edificio, mucamas y personal de mantención con insumos para aseo.

A pasos del Cerro Santa Lucía está el condominio residencial Edificio Infinito, que tiene más de mil departamentos y se ha transformado en el símbolo de los hoteles informales -alcanzan cerca de un 55% del complejo-, que funcionan sin fiscalización alguna ante evidentes irregularidades, que comenzaron en la aprobación del proyecto y que han generado pérdidas por más de 2 mil millones de pesos al Fisco. Si esta situación se proyecta a la Región Metropolitana, hay numerosos edificios en que se repite la misma fórmula, lo que indica que es una tendencia que va al alza.

Los residentes, quienes según la administración del Edificio Infinito son minoría, han realizado múltiples quejas en la Municipalidad de Santiago, Servicio de Impuestos Internos (SII), en páginas de internet y en la misma administración en las que reclaman por el tránsito de personal de aseo, turistas y excesivos ruidos molestos.

“Este edificio va a terminar siendo un hotel completo”, afirmó Mario -quien pidió reservar su apellido por seguridad-, resi-

“Nunca he visto a un vecino más de dos veces”

[Mario, residente de hace más de tres años de la Torre B]

dente desde hace más de tres años de la Torre B del Condominio Infinito, siendo la que tiene mayor cantidad de unidades que se utilizan como hoteles informales de las cuatro torres. Agregó que en su piso no conoce a nadie, “nunca he visto a un vecino más de dos veces”.

Luego de explicar que los residentes son minoría, Mario manifestó que el tema de la seguridad al interior del edificio es algo complicado, “con mi pareja decidimos mantener siempre la puerta con llave cuando estemos en el departamento”.

Los reclamos de los propietarios llegan donde Noemí Mardones, conserje del Edificio Infinito hace un año tres meses, quien tras ser consultada sobre hoteles informales dentro del condominio, manifestó que “aquí hay apart hoteles que fun-



[Fotos: 2013113005008 y 2013113005031]

Carteles en el Condominio Infinito que segmentan entre turistas y residentes

“Dentro del edificio existe una guerra, entre la administración y los residentes contra los apart hoteles”

[Noemí Mardones, conserje Edificio Infinito]

cionan desde adentro con sus respectivas recepciones, que operan en departamentos, al interior del edificio”.

Mientras la conserje relataba cómo operan los servicios de alojamiento, unos turistas argentinos bajaron de un minibús proveniente del aeropuerto, y al mismo tiempo ingresaron dos mucamas cargando sábanas al condominio. Mardones las saludó y comentó que “los residentes odian a las mucamas, las detestan. Dentro del edificio existe una guerra, entre la administración y los residentes contra los apart hoteles”.

CONDOMINIO INFINITO, EL SÍMBOLO

Cuatro imponentes torres componen el Edificio Infinito, en el que turistas, ejecutivos, azafatas y extranjeros se alojan día a día. Son en total 1.014 departamentos -todos inferiores a 70 m²- que fueron construidos hace ocho años con fines habitacionales, y que actualmente dan vida a numerosas empresas de turismo que operan sin regulación alguna.

Para comprender la magnitud de este conjunto habitacional, basta con calcular

su valor comercial, el cual supera los 70 mil millones de pesos, tomando en cuenta que cada uno de los departamentos tiene un precio promedio de 73 millones de pesos. Por otro lado, el arriendo mensual de las unidades fluctúa entre los 400 y 500 mil pesos, dependiendo si tienen uno o dos dormitorios.

Lo primero que llama la atención al entrar al edificio es que un complejo habitacional tenga dos accesos distintos, uno para residentes y otro para turistas. También sorprende que dicho cartel se encuentra en español, portugués e inglés, situación que se repite en ascensores, lavanderías, piscinas y áreas comunes.

Solo basta estar diez minutos en el pasillo principal del condominio, para dimensionar que, dentro de este edificio residencial operan varios hoteles informales. Lo anterior se ve reflejado en un sinnúmero de quejas realizadas por vecinos en la Municipalidad, en las que indican que ellos compraron sus departamentos dentro de un proyecto residencial, y ahora deben convivir con mucamas, personal de mantenimiento hotelera y con temor por la falta de seguridad ante la presencia masiva de extraños.

Mario, residente del edificio, comentó que se ha quejado en múltiples ocasiones por la falta de seguridad al interior del condominio, y explica que “si uno pasa y saluda con confianza, nunca te van a preguntar dónde vas”. En base a estos dichos, se intentó entrar al edificio simulando ser turistas y el resultado es tal como Mario lo describe, nadie preguntó ni registró nada. Bastaron 10 segundos caminando con una cámara de fotos y mirando el teléfono para ingresar.



[Fotos: 2013113005008 y 2013113005031]

Toma aérea de Edificio Infinito -acogido al beneficio tributario del DFL2-, captada con Drone desde Cerro Santa Lucía.

Para entender por qué este edificio funciona como hotel, se solicitó una entrevista con el director de Obras de la Municipalidad de Santiago (DOM), Miguel Saavedra, pero dicha solicitud fue derivada a la jefa del Departamento de Permisos de Edificación Myriam Troncoso, quien dejó en claro que fue un proyecto complejo. “Este es el edificio de mayor envergadura que tiene la comuna. Tuvo muchas entradas y salidas, problemas legales y con la calificación ambiental, pero finalmente se aprobó”, señaló.

“Este es el proyecto de mayor envergadura que ha tenido la comuna”

[Myriam Troncoso, jefa del Departamento de Permisos de Edificación de la Municipalidad de Santiago]



El Edificio Infinito, que se construyó en 2008, está acogido al Decreto con Fuerza de Ley N°2 (DFL2) del año 1959. Lo anterior se traduce en que un inmueble está exento en un 50% de sus contribuciones por cierta cantidad de años, dependiendo del tamaño del departamento, mientras no exceda los 140 m². (Ver infografía DFL2)

Tras consultar el archivo de la Dirección de Obras de la Municipalidad, se encontraron una serie de documentos que dejan en evidencia las irregularidades tanto en los planos y los permisos de edificación como en la recepción final del Edificio Infinito.

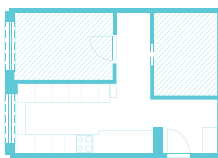
Lo que inmediatamente levanta sospechas es que en los planos del complejo, aparece un apart hotel por la calle Huérfanos, pero no así en el permiso de edificación, en sus modificaciones, en las recepciones parciales, ni en la final.

Cuando se gestó el proyecto, la normativa vigente determinaba que era posible diseñar en un mismo conjunto habitacional, unidades DFL2 y otros destinos como comercio y oficinas, pero sin mencionar nada con respecto a los apart hotel.

¿CÓMO FUNCIONA EL DFL2?

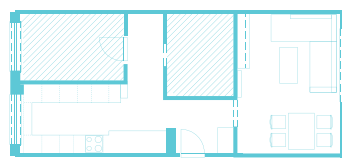
En Chile hay cerca de **1.200.000 viviendas DFL2**, entre casas y departamentos, que corresponden a un tercio de las viviendas existentes.

[Fuente: Servicio de Impuestos Internos (www.sii.cl)]



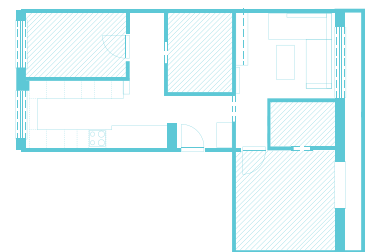
***0m² - 70m²**

- 50% de descuento en contribuciones por 20 años
- No paga por 20 años si el avalúo es inferior a \$33.199.976



***71m² - 100m²**

- 50% de descuento en contribuciones por 15 años



***101m² - 140m²**

- 50% de descuento en contribuciones por 10 años

El 21 de agosto del 2006, el director de Obras, Miguel Saavedra firmó el permiso de edificación del Condominio Infinito. En ese documento, se estipula que el proyecto se acoge al DFL2, con un total de 1.014 viviendas, dos locales comerciales y 249 estacionamientos. *(Ver infografía línea de tiempo)*

El proyecto Infinito es propiedad de la Inmobiliaria Centro Santa Lucía, y fue erigido por la constructora que lleva el mismo nombre. La sociedad es controlada por Paz Corp S.A., una inmobiliaria que lleva más de 40 años en el mercado, propiedad de Benjamín Paz y su familia.

Un año antes de la entrega de la primera etapa del proyecto, la Comisión Regional del Medio Ambiente autorizó en enero de 2008 el funcionamiento del conjunto. Lo extraño es que en ese informe no se refieren a 1.014 unidades -como sí aparece en el permiso de edificación-, sino que a 992 departamentos habitacionales, dos locales comerciales y un apart hotel.

María Francisca Araya es abogada y experta en temas inmobiliarios. Al estudiar

las resoluciones e historia del edificio en cuestión, manifestó que “la aprobación del proyecto es muy rara, porque en el permiso de edificación aparecen más de 1.000 unidades y los trámites que le siguen hablan de otros números, nunca había visto algo similar”.

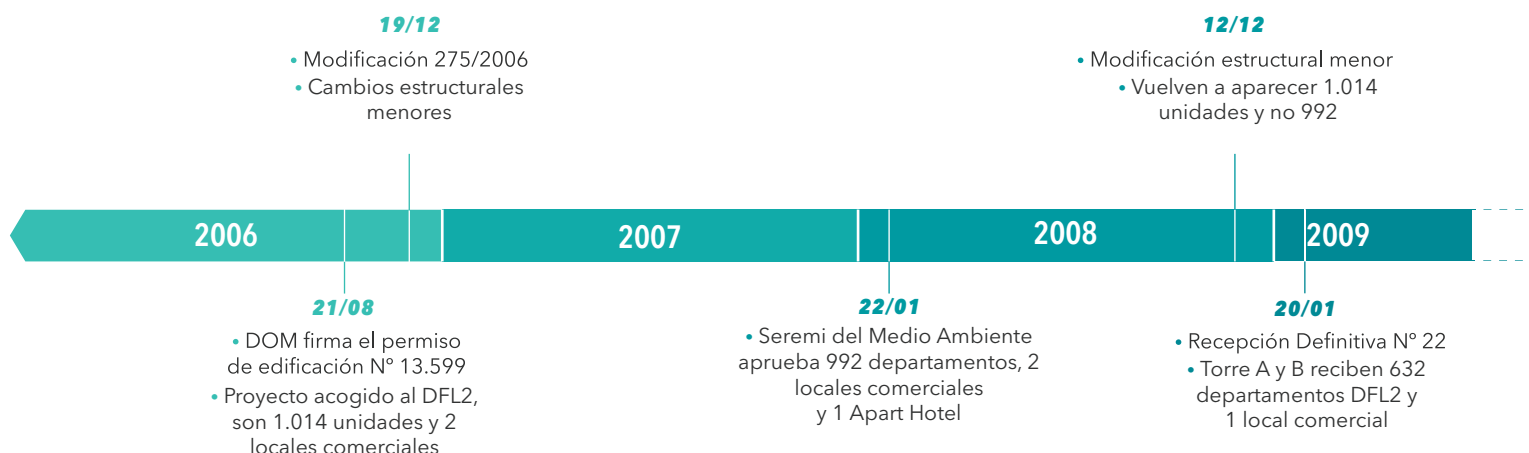
Entre 2009 y 2010 se recibió el Condominio Infinito, compuesto por 1.014 departamentos distribuidos en cuatro torres, todos acogidos al beneficio tributario del DFL2 y dos locales comerciales. *(Ver línea de tiempo)*

“Es mucho más fácil construir un edificio bajo el alero de que será residencial, que solicitar todos los permisos y tramitarlo como si fuese un hotel”, señaló Araya.

PARK PLAZA, EL NÚCLEO

Dentro de la torre D existen más de 122 departamentos, donde Noemí Mardones es la conserje y ve cómo los turistas que no tienen reservas, entran al edificio en busca de otras ofertas. Mardones, mientras observaba cómo los turistas entra-

LÍNEA DE TIEMPO EDIFICIO INFINITO





ban al edificio con maletas, comentó que “los residentes reclaman harto porque se hacen filas en los ascensores, por los ruidos molestos en las noches y porque los pasajeros se estacionan donde quieren y no donde deben”.

Al analizar todos los departamentos de la torre que menciona la conserje, queda en evidencia que Inversiones Lyon Plaza S.A., es dueña de 34 inmuebles que dan vida a Park Plaza Apart Hotel, ubicado en Huérfanos 545.

Lyon Plaza lleva años en la industria hotelera, propiedad de la familia Harseim Hein, ex dueños del exclusivo Ritz Carlton Santiago Hotel. Actualmente controlan la reconocida cadena Park Plaza, que cuenta con cuatro hoteles en Santiago y uno en Calama.

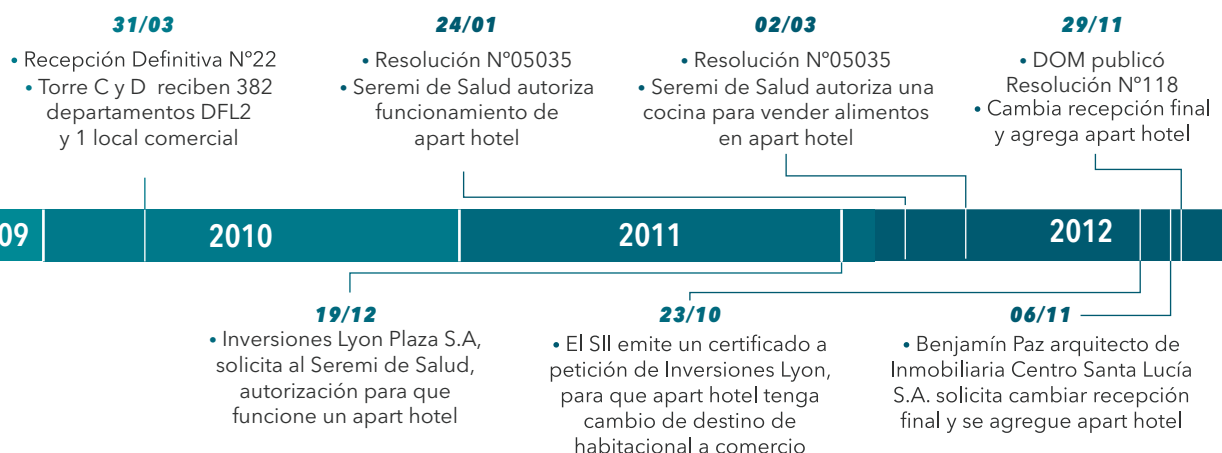
El representante de la sociedad, Miguel Melibosky solicitó en diciembre de 2011 al Seremi de Salud una autorización sanitaria para la operación de un apart hotel, la cual fue aprobada. En marzo de 2012, se autorizó el funcionamiento de una cocina para vender alimentos.

“Es mucho más fácil construir un edificio bajo el alero de que será residencial, que solicitar todos los permisos y tramitarlo como si fuese un hotel”

[María Francisca Araya, abogada y experta en temas inmobiliarios]

La aprobación sanitaria no coincide con la Ley General de Urbanismo y Construcción (LGUC), que establece que al construir viviendas acogidas al DFL2, se podrán encontrar en el mismo complejo locales destinados a comercio y fines profesionales, estacionamientos y bodegas, servicios públicos o de beneficio común. Lo anterior solo está permitido mientras no se exceda el 30% de otros usos.

En base a lo anterior, Park Plaza solicitó al SII cambiar el destino de las unidades de su propiedad, de habitacional a co-





[Foto: 2013113005008 y 2013113005031]

Apart Hotel Park Plaza ubicado en Huérfanos 545.

mercio. La entidad fiscalizadora entregó a la cadena hotelera un documento que indica que se encuentra en trámite la solicitud y también deja en claro que se eliminará el DFL2 para esas unidades. (Ver *Certificado SII*)

Para Héctor Moya, asesor jurídico del SII, el tema de cambio de destino es claro, “las unidades que funcionan como apart hotel, se definen como hotel-motel y no como comercio”.

Al revisar en detalle el destino y propietario de cada departamento, queda en evidencia que de las unidades que la sociedad solicitó modificar, hay tres que no son de su propiedad y también hay unidades que siguen gozando del DFL2. (Ver *infografía cambios de destino*)

Pablo Schaelchli, jefe (s) de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (DDU) y Pablo Contrucci, ex jefe de la misma división entre 2014 y 2018, coinciden en que existe un aprovechamiento por parte de empresas de un beneficio que se creó para incentivar la construcción y compra de viviendas económicas residenciales, que apun-

taban a los sectores medios.

Tras consultar a Park Plaza sobre los cambios de destino realizados a las unidades, y cuestionar su actuar sobre un posible aprovechamiento del DFL2 para la creación del Apart Hotel, expresaron que ellos adquirieron las dependencias listas para ser usadas. “Nosotros no realizamos ningún cambio de destino y en la Municipalidad está todo aprobado y en orden”, señaló Ana María Cabezas, directora Comercial de Park Plaza Hoteles.

“Al construir viviendas acogidas al DFL2, se podrán encontrar en el mismo complejo locales destinados a comercio y fines profesionales, estacionamientos y bodegas, servicios públicos o de beneficio común.”

[Ley General de Urbanismo y Construcción (LGUC)]

CERTIFICADO DEL SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS

Este documento responde la solicitud de Park Plaza, e indica que se encuentra en trámite el cambio de destino de sus unidades.

1.-

No se encuentra aprobado el cambio de destino, sino que está en proceso. Para el funcionamiento de dos pisos en Apart Hotel Park Plaza.

3.- Al hacer un cambio de destino como lo es de habitacional a comercio, pierden su beneficio tributario.

The image shows a scanned document from the Servicio de Impuestos Internos (SII) of Chile. At the top left is the SII logo with the text 'Servicio de Impuestos Internos' and 'www.sii.cl'. Below it, it says 'DIREC. REG. METROP. SANTIAGO CENTRO' and 'DEPTO. REG. AVALUACIONES.'. On the top right, there is a circular notary stamp for 'ANTONIETA MENDOZA ESCOBAR' and 'NOTARIO CHILE', with the number '(12)' written next to it. Below the stamp, the number 'N° 21 / 2012' is written. The main title of the document is 'CERTIFICADO'. The body of the certificate states: 'El jefe del Departamento de Avaluaciones del Servicio de Impuestos Internos de la XIII Dirección Regional, que suscribe, certifica:'. It then lists three points: 1. 'Que se encuentra en trámite el cambio de destino a Comercio para los roles de avalúo N°s 1780-261 al 1780-284, inscritos en la comuna de Santiago, correspondientes a los Departamentos 201 al 213 y 301 al 313 del Edificio ubicado en Huérfanos 545 Torre D.' 2. 'Que la vigencia de dichos cambios de destino será 01.01.2012.' 3. 'Que producto de este cambio de destino a comercio, se eliminará la exención del DFL2.' Below these points, a red line highlights the text: 'Se otorga el presente certificado a petición de Inversiones Lyon Plaza.' At the bottom, there is a signature block for 'ADDIE CHAMORRO SEPULVEDA' and 'JEFE DEPTO. REG. AVALUACIONES'. Below the signature, the date 'Santiago, 23 de Octubre de 2012' is written. At the very bottom, there is a notary stamp for 'ANTONIETA MENDOZA ESCOBAR' and 'NOTARIO PUBLICO', with the date '22 NOV 2012' written over it.

2.-

A pesar de que el certificado es de octubre de 2012, aparece escrito que se encuentra en proceso el cambio de destino, pero que será válido desde enero del mismo año, es decir retroactivo.

COMPOSICIÓN APART HOTEL PARK PLAZA

En 2011 la cadena hotelera compró 24 departamentos. Por otro lado, una sociedad dependiente de la misma empresa compró 10 unidades y en 2012 se las cedió a Park Plaza.



Pese a los destinos declarados, los **34 departamentos** se ocupan como **apart hotel**.

Por otro lado, el abogado de la empresa hotelera, Andrés Naudon, indicó que “luego de adquirir el local que se nos vendió como apart hotel, fue necesario realizar la tramitación ante las autoridades correspondientes para obtener la patente comercial y las autorizaciones sanitarias necesarias”.

Lo anterior no ocurrió de esa manera, debido a que, según consta en un acuerdo extrajudicial en la notaría de René Benavente, las unidades compradas por la cadena hotelera, tenían destino habitacional y ellos debían realizar el cambio. Por otro lado, la Inmobiliaria Centro Santa

Lucía se comprometía a ayudarlos en la regularización del apart hotel y para eso entrega más de 20 millones de pesos para realizar el proceso.

El abogado de Park Plaza justificó la construcción y funcionamiento del apart hotel, respaldando que “el proyecto se ajustó plenamente a lo que permite la Ley, lo cual fue rectificado por la Circular Ordinaria N°346 de la DDU”.

Pese a lo indicado por Naudon, la citada circular dice todo lo contrario. Dicho documento fue firmado por el ex jefe de

la División de Desarrollo Urbano, Pablo Contrucci en 2017, y en el escrito se puede leer que “no sería factible localizar en un conjunto de viviendas económicas, otros destinos como hotel o apart hotel”.

Se contactó a Benjamín Paz para consultarle sobre la existencia del apart hotel en los planos del proyecto y solo fue posible obtener una respuesta a través de su abogada, Loreto Díaz de Valdés. La profesional estuvo a cargo del proyecto, y señaló que ellos vendieron un complejo residencial y desconoce una intención previa de instalar un apart hotel en el condominio.

Mientras se consultaba a la abogada sobre la incorporación del apart hotel en los planos, se cruzó de brazos, levantó los hombros con cara de desconcierto y suspiró un “no sé”. Luego explicó que “agregamos en los planos un apart hotel por si alguien quería incorporar uno en el condominio, cuando se terminara de vender el proyecto”. Lo anterior no coincide con lo que señala el estudio de impacto ambiental en 2008, donde se menciona la existencia del establecimiento en calle Huérfanos.

Si bien, legalmente, Park Plaza cuenta con autorización para operar en los primeros tres pisos de la Torre D, al preguntar en la recepción por alojamiento en la parte alta del edificio, indicaron que “hay departamentos disponibles en todos los pisos”.

Ahondando en el funcionamiento de los servicios de alojamiento del condominio, se dimensiona que la operación hotelera es aún mayor. Al mediodía, el movimiento de mucamas aumenta, se comunican

por radios y cargan bolsos con sábanas por las áreas comunes. Minutos después, ingresó a la Torre A un funcionario de Park Plaza, cargando herramientas y repuestos para una ducha, lo que abre las sospechas debido a que solo pueden operar en la Torre D donde se encuentra el hotel.

Al conversar con personas que trabajan en la administración del edificio, piden reserva de sus nombres para evitar problemas. “Park Plaza es la empresa más grande del condominio, tienen departamentos en todas las torres, pero sobre todo en la D, porque ahí está el hotel”. Además, señalaron que hay más departamentos destinados a turistas que a residentes “cerca de un 55% del condominio funciona como hotel”.

Después de los cambios de destino, las solicitudes de funcionamiento y autorizaciones dirigidas al Seremi de Salud, Benjamín Paz, el arquitecto del proyecto, escribió una carta al director de Obras de la Municipalidad de Santiago, Miguel Saavedra, solicitando que corrija la recepción final y agregue la existencia de un apart hotel. Para lo anterior, adjuntó el certificado del SII que indica los cambios de destino habitacional.

La subdirectora de Avaluaciones del Servicio de Impuestos Internos (SII), Alicia Muñoz explicó que el certificado del SII que utilizó Paz, no es un documento que ellos emiten habitualmente. “No significa nada con respecto al cambio de una recepción final, esta hoja no le da la atribución al director de Obras para cambiar la recepción final de una propiedad”, aclaró Muñoz.

“Si el director de Obras hubiese puesto en el permiso de edificación que en el mismo conjunto habitacional iba a existir un apart hotel, el proyecto no debía acogerse al beneficio del DFL2”

[Tamara Trigo, jefa del Departamento de Fiscalización de Catastro del SII]

Pablo Contrucci revisó estos antecedentes y explicó que “hace muchos años que existe una presión constante de las inmobiliarias hacia las autoridades del rubro de la construcción”. Agregó que, cuando trabajaba en el Minvu, publicó una circular que limitaba los destinos de las unidades DFL2 y que, antes de firmar, recibió una llamada de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), en la que cuestionaban su decisión.

Tal como lo solicitó Paz, la Municipalidad de Santiago publicó el 29 de noviembre de 2012 la resolución N°118 en la cual se incorporó el destino de apart hotel a la recepción final, y también modifica todos los documentos anteriores en los que no se mencionaba la existencia del establecimiento.

Tamara Trigo, jefa del Departamento de Fiscalización de Catastro del SII, enfatizó que “si el director de Obras hubiese puesto en el permiso de edificación que en el mismo conjunto habitacional iba a existir un apart hotel, el proyecto no debía acogerse al beneficio del DFL2”. Además, Trigo explicó que como les llegó un

permiso de edificación con destino habitacional, todas las unidades del condominio se acogieron al beneficio tributario.

En base a que el proyecto no debía acogerse al decreto de 1959, el experto en contabilidad inmobiliaria, Juan Carlos Cáceres expresó que “el apart hotel que se hizo dentro del Edificio Infinito, contaminó a todos los departamentos. El SII no tiene cómo controlar que en un edificio exista un 45% o 60% de destinos hoteleros. Es por eso que el SII determina si el edificio es o no DFL 2. No puede haber mezcla, porque no tiene cómo controlarlo debido a que no tienen capacidad para fiscalizar”.



Alicia Muñoz, subdirectora de Avaluaciones del Servicio de Impuestos Internos.

[Foto: 2013113005008 y 2013113005031]

“UN PEQUEÑO ERROR”

Sobre las irregularidades detectadas en la construcción del Condominio Infinito, la jefa del Departamento de Permisos de Edificación de la Municipalidad de Santiago, Myriam Troncoso expresó que quizás todo se debía a un malentendido. “Debe haber sido un pequeño error, son cosas que a veces pasan o se omiten, porque si en los planos aparecía Park Plaza entonces hubo una omisión en la aprobación y por eso se solicitó modificar posteriormente todos los documentos”.

Troncoso justificó las irregularidades como un posible error, a pesar de que en 4 de los 12 planos del proyecto, aprobados por la municipalidad en 2008, aparece explícitamente la existencia de un apart hotel, donde se hace alusión a sus accesos, entre pisos y niveles de su ubicación.

La resolución municipal de Saavedra en 2012 permitió el desarrollo de un sinfín de servicios de alojamientos informales al interior del condominio. Muchos de ellos cuentan con patente comercial para funcionar, a pesar de que operan en unidades con destino habitacional y no hotel/motel. Aún así, este condominio, al ser DFL2, no permite el funcionamiento de apart hoteles.

“Debe haber sido un pequeño error, son cosas que a veces pasan o se omiten”

[Myriam Troncoso, jefa del Departamento de Permisos de Edificación]



[Foto: 2013113005008 y 2013113005031]

Área común al interior de Torre B de Edificio Infinito.



DE COLCHÓN INFLABLE A PISOS COMPLETOS

El explosivo aumento de turistas y departamentos que se arriendan por día ha permitido que un gigante de la oferta de alojamientos en el mundo se instale en Chile. Airbnb apareció hace unos años como una alternativa para aquellas personas que querían viajar distinto o simplemente ahorrar buscando un lugar donde dormir más barato, y también para las personas que tenían una habitación disponible en sus hogares y al arrendarla generan un ingreso extra.

Esta economía colaborativa fue mutando con los años, transformando la unión de dos necesidades en un lucrativo negocio.

En algunos casos hay pisos completos de edificios que se rentan por la plataforma, pero funcionando al margen de la ley. Debido a la no regulación de Airbnb, la gerente general de Hoteleros de Chile, Paulina Sierra, señaló que "es muy distinto tener un negocio de alojamiento colaborativo, a que existan edificios tomados enteros para comercializarse como hoteles".

Por otro lado, según cifras obtenidas y analizadas del mismo software de Airbnb (AirDNA), en 2016 la plataforma permitió que se eludieran cerca de US\$ 11 millones al fisco. "Estamos en contra de los edificios que se usan como hotel porque su oferta es ilegal, porque no tienen su patente, no pagan impuestos, no tienen normas de seguridad ni sanidad", sentenció Sierra.

TROPEZAR DOS VECES CON LA MISMA PIEDRA

"Tu hogar lejos de tu hogar" es el eslogan de Amistar, uno de los apart hotel informales que operan en el condominio. Al preguntar en conserjería, inmediatamente responden que la recepción de Amistar está en el 201 C. Un departamento pequeño, con espacios reducidos, donde la recepción es un mueble de cocina. Tras preguntar los precios, indican que la noche ronda los 25 mil pesos.

Amistar Apartments es controlado por Francisco Nilo y sus hijos Carlos, Flavia y Francisco. Este último es el representante legal y antes de dedicarse al rubro hotelero fue gerente en varios puestos del banco BCI, pero en su biografía de LinkedIn explica que dejó los bancos para dedicarse al negocio de la hotelería y el turismo.

Amistar tiene solo dos departamentos a su nombre en el condominio, pero entre los cuatro socios de la empresa poseen 20 unidades, las cuales son explotadas como servicios de alojamiento por la misma sociedad. Además, el destino de las unidades es habitacional y están acogidas al DFL2, por lo que al funcionar como alojamiento turístico incurren en una falta tributaria, porque su destino debiera ser hotel/motel.

El director del SII, Fernando Barraza manifestó en 2016 que "pierden las franquicias, beneficios y exenciones establecidas en el DFL2, los inmuebles que sean



[Foto: 2013113005008 y 2013113005031]

Turistas al interior de Edificio Infinito, en busca de apart hoteles.

destinados a la prestación de servicios de alojamiento bajo la modalidad de apart-hotel”.

Amistar ya tuvo problemas legales en 2014 por la explotación de establecimientos hoteleros informales en la calle París, a solo cuerdas del Edificio Infinito. En esa oportunidad, la Municipalidad de Santiago clausuró 18 departamentos que operaban como apart hotel.

Los Nilo emplearon en el Condominio Infinito la misma fórmula que utilizaron en 2014: ocupar departamentos con destino habitacional para la explotación de un alojamiento informal, aprovechándose del DFL2.

Tomando en cuenta que las unidades que utiliza Amistar tienen destino habitacional, y funcionan como alojamiento turístico- lo cual no está permitido-, sumado a que según la administración, un 55% del condominio opera como hotel, este edificio no debiese estar acogido al beneficio tributario por exceder el 30% de otros usos que permite el decreto.

Mario vive hace más de tres años en el edificio y responde ofuscado frente a la cantidad de hoteles informales que funcionan dentro del condominio. “Acá es muy difícil pelear contra quienes arriendan sus departamentos como hotel, porque son la gran mayoría del edificio y uno se queda sin voz en las reuniones de copropietarios”, señaló.

PÉRDIDAS POR MILES DE MILLONES

Si desde el instante en que se comenzó a gestar el proyecto, el condominio no se hubiese acogido al DFL2, durante los ocho años que han pasado desde su recepción final, la recaudación extra en contribuciones no pagadas gracias al beneficio, superaría los dos mil millones de pesos aproximadamente. (Ver infografía Cifras)

Este caso se repite una y otra vez en el mismo edificio, con apart hoteles como Andes Hostel, Altura Suites, Samba Suites, Mosquito Apartments, Santiago Suite Apartment, entre otros.

CONTRIBUCIONES CON Y SIN DFL2

Hace 8 años que el edificio está haciendo uso de un beneficio tributario que no le corresponde, si no se hubiese acogido al DFL2, el aporte en impuestos en todo ese tiempo sería **\$2.427.060.096**.

[Cifras aprobadas por Juan Carlos Cáceres, contador experto inmobiliario]



SIN DFL2

Contribución Promedio: **\$110.041**

1014 Departamentos Habitacionales X **\$110.041** = **\$111.581.574**

Contribución Trimestral: **\$111.581.574**

4 Contribuciones Anuales X **\$111.581.574** = **\$446.326.296**

(Sin DFL2) \$446.326.296 x 8 años = **\$3.570.610.368**



DFL2 ACTUALMENTE

Contribución Promedio: **\$19.099**

834 Departamentos Habitacionales X **\$19.099** = **\$15.928.566**

180 Unidades otros destinos sin DFL2 X **\$110.041** = **\$19.807.380**

Contribución Trimestral: **\$35.735.946**

4 Contribuciones Anuales X **\$35.735.946** = **\$142.943.784**

(Con DFL2) \$142.943.784 x 8 años = **\$1.143.550.272**

(Sin DFL2) \$3.570.610.368 - (Con DFL2) \$1.143.550.272 = **\$2.427.060.096**



<p>Samba Tour (Santiago) - Lo que se debe saber https://www.tripadvisor.cl/Attraction_Review-g294305-d86 ★★★★★ Calificación: 5 - 138 opiniones Samba Tour, Santiago: Consulta 138 opiniones, artículos, y 2 TripAdvisor en el N.º24 de ... Calle Merced 562 Depto.</p>	<p>Amistar Apartments - cl/contactoamistar.html ▼ Si eres para Amistar Apartment (62) te responderemos a la br</p>
<p>MG Apartments MG Apa departamentos-bellas-artes/ ▼ 1562 , Bellas Artes, Santiago de C 927177 · reservas@mgapartments</p>	<p>Trivento Apparts – SIMPLE, EL www.triventoapparts.cl/ ▼ El edificio tiene 2 entradas, una por la calle para sillas de ruedas por la calle Merced. Si</p>
<p>Plaza Suites Apartments desde \$20.840 https://www.tripadvisor.cl › ... › Apartamentos en Sa ★★★★★ Calificación: 3,5 - 392 opiniones - Rango d promedio para una habitación estándar) Unifono 547 45400 Santiago 2450678 Chile Usa</p>	<p>Santiago Aparts - D www.santiagoaparts.com Excelentes departamentos</p>
<p>Merced 562 - Portal https://www.portalinmobiliario.cl Merced 562. Inicio · Depart Departamento amoblado en</p>	<p>Mosquito Apartments · Departament www.mosquitoapartments.cl/ ▼ Mosquito Metro Bellas Artes · Barrio Bellas Artes · info@mosquitoapartments.cl · VER MAS INFORM/ Falta(n): merced</p>
<p>Santiago Suite Apartme Anuncio www.booking.com/ ▼</p>	<p>Altura Suites www.alturasuites.cl/ +562 2664 1379; rese</p>

Oferta de apart hoteles del Edificio Infinito en páginas de internet.

OTRAS COMUNIDADES EN PROBLEMAS

Al revisar la oferta de hoteles informales en internet en la comuna de Providencia, es normal que muchas de las empresas que ofrecen sus servicios de alojamiento, están ubicadas en edificios acogidos al beneficio tributario.

En el que más se repite la fórmula del Condominio Infinito es en Nueva de Lyon 170 -acogido al DFL2- donde más del 46% del conjunto habitacional tiene destino hotel/motel.

El funcionamiento de apart hoteles en este edificio se reparte entre Lux Apart,

Costa Nueva de Lyon, Rent a Suite y Nueva de Lyon Apartments, entre otros.

Esta estrategia empleada por empresas hoteleras es una práctica que está al margen de la ley, y que va al alza dentro de la Región Metropolitana. Lo anterior se evidencia en edificios ubicados en García Valenzuela en Ñuñoa, Roger de Flor y en Av. Vitacura en Las Condes, donde la oferta de apart hoteles informales es fácilmente visible para los turistas.

El ministro de Vivienda y Urbanismo (Minvu), Cristián Monckeberg y su equipo téc-

“Velaremos por resguardar no solo la norma, sino que también la interpretación de ésta, para que no haya un mal uso en los vacíos legales como es el caso de los apart hotel”

[Cristián Monckeberg, ministro de Vivienda y Urbanismo]

nico, revisaron todos los antecedentes recopilados en este reportaje y solicitaron que fuesen puestos a disposición del Departamento de División de Desarrollo Urbano para analizarlos en profundidad.

“Velaremos por resguardar no solo la norma, sino que también la interpretación de ésta, para que no haya un mal uso en los vacíos legales como es el caso de los apart hotel, que actualmente son numerosos y no hay regulación clara. Una de las medidas que tenemos para subsanar los vacíos legales son las Circulares de la División de Desarrollo Urbano (DDU)”, sentenció el ministro Monckeberg.

El titular del MInvu y la subdirectora de Avaluaciones del SII, Alicia Muñoz, se comprometieron a fiscalizar el Condominio Infinito y los otros casos en cuestión.

Si bien las autoridades manifestaron un interés por pesquisar los casos expuestos en esta investigación, al cierre de este reportaje no se ha realizado ninguna inspección por parte de los entes reguladores en las edificaciones en cuestión, a pesar de que fueron informados hace más de un mes. Mientras eso no ocurra, las empresas hoteleras seguirán lucrando en inmuebles acogidos a beneficios tributarios.

Al exponer estos casos, se observa que el aprovechamiento del beneficio no solo ocurre en el Edificio Infinito, sino que revela una tendencia generalizada en sectores urbanos de alta densidad y demanda hotelera. El DFL2 se creó para garantizar a los sectores medios el acceso a la vivienda, pero las acciones del sector inmobiliario y hotelero lo único que hacen es perjudicar el motivo de este beneficio. Las opciones para regular el tema se dividen en dos caminos, modificar el Decreto de 1959, o publicar una circular de la División de Desarrollo Urbano que limite los usos del beneficio.

Actualmente en el Edificio Infinito, siguen vigentes todas las prácticas expuestas en esta investigación, donde los actores involucrados someten a los residentes a la invasión de turistas en su ámbito familiar cotidiano y al riesgo de perder definitivamente la exención tributaria con la que compraron sus viviendas.



Cristián Monckeberg, ministro de Vivienda y Urbanismo.

Cecilia por MInvu