

INGRESAN ANTEPROYECTO PUNTA MAR A TRAMITACIÓN: MANTIENE 10 PISOS Y COMPROMETE 9.700 UF EN OBRAS DE INTERÉS COMUNAL

Bajo el expediente caratulado como RAAON-5197, hace unas semanas los gestores de Inmobiliaria Punta Piqueros -ligada a las familias Said, Urenda y Enzo Bolocco- concretaron un paso clave para darle viabilidad a su iniciativa, pero modificada. Ya no será el controvertido Hotel Punta Piqueros, sino que Punta Mar. Se trata de un complejo de oficinas y gastronomía, que ahora sí esperan logre ver la luz verde en la Municipalidad de Concón y comience a operar.

Esto después de que, en más de 16 años, la iniciativa se haya visto envuelta en un enorme lío judicial en la tramitación de sus permisos, que derivaron en su capítulo final en que la Seremi del Minvu determinara, en enero de 2024, la demolición del inmueble ya construido, al considerar que no se ajustaba al plano regulador comunal y no contar con permiso municipal.

Peró luego, las partes involucradas -los gestores de Punta Piqueros, el municipio de Concón y la Corporación Pro - Defensa del Patrimonio Histórico y Cultural de Viña del Mar- se allanaron ante la justicia a buscar las bases de un acuerdo que no pasara por la demolición del inmueble, atendidos los mayores daños que esta situación ocasionaría al medio ambiente. Todo se encaminó a un uso alternativo.

4 y 6

El 4 de abril la empresa concretó el ingreso del nuevo anteproyecto ante la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Concón: un conjunto de planos y especificaciones del nuevo derrotero que seguirá la iniciativa ya construida para conseguir finalmente abrir. Y si bien estos antecedentes aún no son públicos, DF MAS tuvo acceso a documentos que explican cómo los socios rediseñaron la iniciativa, de modo de conseguir que pueda ser aprobada por la DOM en estos nuevos términos. En lo general, describen que tendrá "un mix de usos solicitados: gastronomía, incluidos eventos y cafetería, oficinas y servicios profesionales, salas de reuniones y cowork, espacios para emprendedores, exhibición de arte y galería de creadores y otros afines".

El anteproyecto presentado contempla una superficie edificada de 3.939 m², manteniendo cuatro pisos en superficie y seis subterráneos. En su totalidad albergarán 134 oficinas y espacios de reuniones; piscina, gimnasio y spa -de uso ocasional para arrendatarios-, y bodegas. Además, considerará 102 estacionamientos de vehículos y 94 de bicicletas. En el detalle, las oficinas las estimaron de un tamaño de entre 40 y 80 m². "Todas con vista directa al mar" y baño privado, detallan en los antecedentes. También desglosan que el piso

-6 será de uso no permanente o transitorio, contemplando dos oficinas para un organismo de investigación. Mientras, el piso -4 también considera dos oficinas, cuyo destino será para uso de centro de investigación y/o centro cultural. "Para estos espacios no se estará obligado el pago de una renta, sino que sólo deberá costear los gastos comunes y servicios básicos", puntualizaron en los documentos.

Los gestores también indican que los pisos 2 y 3 estarán dedicados a gastronomía, alternativas de cocina, más cafetería y eventos. Y se contempla una "amplia terraza panorámica con distintas vistas a la Bahía de Valparaíso y Océano Pacífico".

Y detallan que "los dos niveles superiores del edificio permiten acoger personas frente a una evacuación vertical" al estar ubicados sobre los 30 metros, precisan en los informes.

Obras comunales

Los gestores también precisaron que sustituirán la medida de compensación establecida en la Resolución de Calificación Ambiental equivalente a 750 metros de senda peatonal, por otras obras de interés comunal, especificando un valor de 9.700 UF por este concepto, unos \$ 381 millones.

Sobre la altura precisaron que el edificio "cumple altura, coeficiente de ocupación de suelo y coeficiente de constructibilidad del Plano Regulador Comunal de 2017". Así, mantuvieron los 10 pisos en el anteproyecto presentado y no habría demolición de los dos pisos superiores. Según indican entendidos, esta decisión tiene que ver con el punto del suelo natural que tomaron para la medición de la altura, considerando los gestores cuando se hizo el camino costero. Por eso, entre los antecedentes presentados indican textual: "en el lugar han existido dos intervenciones artificiales relevantes, consistentes en la construcción del camino Concón-Reñaca -en torno a 1910- y el edificio actualmente construido. Se encargó estudio técnico a geólogos e ingenieros especialistas, para reconstruir topografía previa a esos hitos, lo que incluyó recopilación de antecedentes, muestras de roca y modelación vía software. Previo al camino, el macizo rocoso costero, incluido el Peñón Punta Piqueros, tenía considerable mayor volumen y altura. Existía continuidad con la duna".

Dicha interpretación contrasta con la que han sostenido los detractores de Punta Piqueros a lo largo de la controversia: que se debían bajar dos pisos, pues los gestores demolieron la roca para construir, y de ahí debía tomarse la medición (y no remontarse a épocas más pretéritas).

En todo caso será la DOM de Concón quien deberá zanjar,



pues frente al anteproyecto, la autoridad puede eventualmente hacer observaciones y pedir cambios. La aprobación del proyecto considera además una exposición ante el Concejo Municipal de Concón.

Esto explica que los gestores ya se hayan desplegado ante las autoridades edilicias, a través de la plataforma de la Ley del Lobby. Tras presentar el anteproyecto, el 15 de mayo se reunieron de manera presencial con el alcalde Freddy Ramírez, el gerente general de Inmobiliaria Punta Piqueros, Ambrosio García-Huidobro, y el abogado Juan Carlos Manríquez, en una reunión caratulada expresamente para "describir y consultar sobre el permiso del anteproyecto solicitado".

Y antes, el 7 de mayo, también se había reunido Ambrosio García Huidobro con el director de la DOM, Alberto Radrigán, en una cita descrita para presentar y aclarar dudas y requerimientos para nuevo anteproyecto.

Consultada la inmobiliaria por DF MAS, no hubo respuesta.

Consultado el abogado Gabriel Muñoz, quien actúa en este proceso como tercero coadyuvante, dijo: "Estamos estudiando la propuesta que presentaron bajo el nombre de Punta Mar, para confirmar si corrige de verdad las graves debilidades estructurales del proyecto Punta Piqueros, que fue declarado ilegal por la Corte Suprema y por otras instancias judiciales y administrativas. Queremos insistir en que revisaremos detenidamente la legalidad urbanística y ambiental de este anteproyecto que debe ser revisado y eventualmente observado por el DOM de Concón, en una primera etapa. Somos enfáticos en señalar que no seremos cómplices de ninguna arbitrariedad o ilegalidad, cuestión que también expresó la Corte de Apelaciones de Valparaíso al resolver las bases de acuerdo obligatorias de este caso, y que deben respetar la inmobiliaria y la Municipalidad de Concón".