



# Punta Piqueros: tribunal deja sin efecto el decreto de demolición de la Seremi Minvu

**REGIÓN.** Sentencia de primera instancia se suma a resolución del Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) que apunta a que el inmueble no requiere una nueva evaluación para cambiar su uso.

Claudio Ramírez  
cramirezr@mercuriovalpo.cl

Los resoluciones importantes en el marco ambiental y judicial se conocieron en las últimas horas con relación al proyecto Punta Piqueros, que hoy busca tener un nuevo uso en el marco de la iniciativa denominada "Centro Puntamar" y que contempla una modificación en el destino del inmueble, dejando atrás el rubro hotelero para transformarlo en un centro de equipamiento mixto con oficinas, comercio, restaurantes y un salón de eventos.

Al respecto, y tras una consulta de pertinencia al SEA por parte de la Inmobiliaria Punta Piqueros, el organismo sectorial indicó que la nueva iniciativa no está obligada a someterse a una nueva evaluación. Jun-

to con ello, el Primer Juzgado Civil de Viña del Mar acogió la reclamación de la privada para dejar sin efecto el decreto de demolición de la Seremi Minvu de la Región de Valparaíso, de enero de 2024.

El abogado de la inmobiliaria, Juan Carlos Manríquez, indicó que la resolución del SEA se pronuncia favorablemente respecto a las adecuaciones, apuntando que "están ajustadas a derecho, son razonables y nos permiten seguir avanzando en este proyecto con tantos años de retraso".

Agregó que en el proceso ha habido buena voluntad y entendimiento de todos los involucrados, lo que ha permitido acercar posiciones y superar dudas. Y, en ese marco, también espera que pronto se tramite el IMIV (Informe de Mitigación de Impacto Vial) para

los efectos de adecuación de tránsito.

El profesional también valoró la decisión respecto a dejar nulo el decreto de demolición, manifestando que la decisión no se conformaba con el derecho vigente y "además a esta altura, atendido el estado de cosas, pierde toda utilidad o necesidad".

## "FALLO CONTUNDENTE"

Al respecto, el socio del Estudio Urenda, Rencoret, Orrego y Dörr, abogados de Inmobiliaria Punta Piqueros, Felipe Rencoret, indicó que "creemos que es un fallo contundente, que confirma lo que hemos sostenido desde que se solicitó esta equivocada medida, esto es, que el edificio construido sí puede ser regularizado mediante la obtención de un nuevo permiso de



MIGUEL CAMPOS

EL NUEVO PROYECTO BUSCA CAMBIAR EL USO DEL INMUEBLE.

**"El fallo concluye que la demolición aparece como desproporcionada, pues no se encuentra debidamente justificada".**

Felipe Rencoret  
Abogado Inmob. Punta Piqueros

**"Ahora están en condiciones de solicitar permiso y luego recepción".**

Jeanette Bruna  
Académica y directora legal  
Inteligencia Urbana Consultores

Concón. "Ese antecedente era suficiente prueba de que se podía regularizar y decaía el argumento de la decisión de la exseremi Minvu de demoler con cargo a fondos públicos, porque el proyecto sí es regularizable y es un argumento que recoge la sentencia", subrayó.

Destacó que ello, además, sustentó la solicitud ante el SEA respecto a la transformación del proyecto, que no requirió modificar la RCA por cuanto no habrá nuevas construcciones. "Ahora están en condiciones de solicitar permiso y luego recepción, sobre todo si la información que ingresen al sistema de evaluación de impacto a la movilidad los exime del IMIV. (...) De esta forma, hay luz verde para el permiso, atendido además que los principales demandantes han bajado su oposición", opinó.

Este medio consultó la opinión de la Corporación ProDefensa Patrimonio Histórico Cultural de Viña del Mar, pero por ahora declinaron hacer comentarios al respecto. En tanto, desde la Seremi Minvu manifestaron que no se referirán al tema, pues no han sido notificados de la sentencia.

Hay que subrayar que se trata de una sentencia de primera instancia y, por ende, existe la posibilidad que pueda ser apelada ante la Corte de Apelaciones de Valparaíso.

edificación".

Agregó que decretar su demolición, además de representar una medida apresurada y desmedida, conllevaría un gasto importante al Fisco de Chile e implicaría riesgos de daños ambientales innecesarios.

"Esto es relevante ahora que se ha confirmado por el Servicio de Evaluación Ambiental de Valparaíso que la aprobación ambiental (RCA) actualmente vigente, es aplicable al anteproyecto aprobado por la municipalidad, que no es otra cosa que el edificio construido, con adecuaciones menores para un cambio de uso. En otras palabras, el edificio actualmente construido, cuenta con aprobación ambiental, incluso para el nuevo uso al que será destinado, y con esta sentencia todos los efectos adversos antes señalados, se evitan", precisó.

Asimismo, apuntó que la resolución impugnada no advierte una ponderación adecuada y completa de los ante-

cedentes del caso, pues no desarrolla un análisis suficiente de las circunstancias específicas que rodean la situación del proyecto, ni justifica de manera razonada la procedencia de la medida de demolición. "En lo que a la proporcionalidad de la medida respecta, el fallo concluye que la demolición aparece como desproporcionada, pues no se encuentra debidamente justificada, configurándose así un ejercicio irrazonable de la potestad administrativa", detalló el abogado.

Frente a la posibilidad de una apelación por parte de la entidad estatal, indicó que "podría darse un hipotético escenario en que, por un lado, la Seremi Minvu obtenga la confirmación de la demolición, pero previo a ello, la Inmobiliaria ya haya obtenido un nuevo permiso al amparo del anteproyecto ya aprobado, o incluso la recepción final de las obras".

## FACTOR CLAVE

Por su parte, la académica y directora legal de Inteligencia Urbana Consultores, Jeanette Bruna, indicó que el punto clave para la inmobiliaria fue la aprobación del anteproyecto por parte del municipio de

## 2024

en enero de ese año la Seremi Minvu dictó la resolución para demoler la edificación.