



Tribunal anula orden de demolición de Hotel Punta Piqueros y SEA respalda nuevo proyecto

Tras acoger la demanda de Inmobiliaria Punta Piqueros, el 1° Juzgado Civil de Viña del Mar dejó sin efecto la orden de demolición emitida por la Seremi de Vivienda de Valparaíso, lo que permite reconvertir el proyecto en un centro de uso mixto. Asimismo, el Servicio de Evaluación Ambiental dictaminó que esta modificación no exige someterse a un nuevo proceso de evaluación ambiental.

LEONARDO CÁRDENAS

El 1° Juzgado Civil de Viña del Mar, resolvió acoger la demanda interpuesta por Inmobiliaria Punta Piqueros en contra de la resolución dictada por la Secretaría Regional Ministerial (Seremi) de Vivienda y Urbanismo de Valparaíso, la cual instruía la demolición completa de las estructuras del proyecto "Hotel Punta Piqueros".

Actualmente, la inmobiliaria busca ajustar la iniciativa –cuya obra gruesa está finalizada– a través de un cambio de destino de la infraestructura. El objetivo es reconvertir el uso hotelero y turístico original en un centro mixto que albergue oficinas, comercios, restaurantes y eventos (uso de equipamiento).

Ubicada en el corazón del borde costero de Concón, la estructura de Punta Piqueros ha sido, durante más de una década, un símbolo de la compleja intersección entre el desarrollo inmobiliario, la normativa ambiental y la fiscalización estatal.

La controversia se centraba en la Resolución Exenta N° 38, emitida a principios de 2024 por la Seremi de Vivienda. En dicho documento, la autoridad ordenaba desmantelar por completo el edificio ubicado en Avenida Borgoño N°18.115, argumentando la falta de un permiso de edificación vigente tras años de disputas judiciales. No obstante, el reciente fallo acoge los argumentos de la inmobiliaria al establecer que la orden de demolición careció de la proporcionalidad y fundamentación exigidas por la ley.

Para el tribunal, la decisión de la Seremi fue "extrema". La sentencia subraya que el organismo estatal omitió considerar que el edificio se encuentra prácticamente terminado –con su obra gruesa al 100% y un avanzado estado de terminaciones– y que fue levantado bajo el amparo de permisos que, si bien fueron invalidados posteriormente, otorgaron una apariencia de legalidad inicial a la obra. Además, la jueza destacó un punto crítico: la propia Seremi no evaluó el impacto ambiental que causaría el proceso de demolición en el delicado ecosistema costero, omisión clave para declarar la ilegalidad del acto.

Durante el proceso, el Fisco de Chile intentó anular el juicio mediante incidentes pro-



cesales, alegando que la demanda no debió dirigirse contra la Seremi. Sin embargo, el tribunal ratificó su competencia y la legitimidad de la acción, despejando el camino para analizar el fondo del conflicto.

Felipe Rencoret Portales, socio del estudio Urenda, Rencoret, Orrego y Dörr y abogado de la inmobiliaria, señaló que "es un fallo contundente que confirma lo que hemos sostenido: el edificio construido sí puede ser regularizado mediante la obtención de un nuevo permiso de edificación".

Rencoret añadió que "decretar su demolición, además de ser una medida apresurada y desmedida, conllevaría un gasto importante para el Estado e implicaría riesgos ambientales innecesarios. Esto último es especialmente relevante ahora que el Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) de Valparaíso ha confirmado que la Resolución de Calificación Ambiental (RCA) vi-

gente es aplicable al anteproyecto aprobado por la municipalidad, el cual consiste en el edificio ya construido con adecuaciones menores para su cambio de uso".

Inmobiliaria Punta Piqueros cuenta además con la asesoría legal de Juan Carlos Manríquez, socio de Manríquez Benavides & Cía.

PERTINENCIA

Por otro lado, el Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) declaró que el proyecto "Centro Puntamar: Cambio de uso de Hotel Punta Piqueros" no está obligado a someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA).

De acuerdo con la resolución de la directora regional (s) del SEA de Valparaíso, Esther Parodi, "las obras o acciones tendientes a intervenir o complementar el proyecto original no modifican sustantivamente la exten-

sión, magnitud o duración de los impactos ambientales previamente evaluados".

En el documento se especifica que el proyecto se emplazará en un terreno de aproximadamente 3.093 m², manteniéndose por debajo del umbral de 7 hectáreas establecido por la norma. Además, la autoridad añadió que la iniciativa no contempla la edificación de inmuebles residenciales, por lo que "al Proyecto en consulta no le son aplicables las hipótesis de esta norma".

El organismo advirtió que este pronunciamiento se elaboró en base a los antecedentes proporcionados por Inmobiliaria Punta Piqueros. El SEA subrayó que "la veracidad de esta información es de exclusiva responsabilidad de la empresa" y que esta resolución no los exime de cumplir con la normativa ambiental vigente, ni de tramitar los permisos sectoriales necesarios para su ejecución. ●