



Entretelones

• MARÍA JOSÉ TAPIA

Son dos puntas ya conocidas. En 2022, el empresario Pedro Vial adquirió un paño que Tánica, de la familia Schiess, había puesto en venta en Huechuraba. A través de Inversiones STPH —que se dedica a desarrollar terrenos para proyectos complejos— la compra fue para Amazon. Ahora ambos se vuelven a cruzar.

En septiembre, Tánica decidió enajenar su proyecto “Terrazas del Valle”, un paño de 20 hectáreas en José Alcalde Déllano en Lo Barnechea. El comprador volvió a ser Pedro Vial.

Si bien el monto de la compra se mantiene bajo confidencialidad, el avalúo fiscal del primer semestre de este año, en calidad de sitio eriazo, alcanzó los \$18.761 millones (unos US\$ 21 millones). De ese total —se lee en el Servicio de Impuestos Internos—, hay \$4.967 millones exentos.

El primer desarrollo

En 2020, Tánica —vía la Sociedad de Desarrollo Río Carampangue— logró la aprobación de un millonario proyecto inmobiliario en Lo Barnechea. Se trataba de 55 casas y 112 departamentos —distribuidos en 14 edificios—, en un área de 18,67 hectáreas dentro de un predio de seis lotes que totalizaban 22,16 hectáreas en José Alcalde Déllano 10253 y camino Punta Carreta 10494, cercano a Cerro Alvarado. Incorporaría 592 estacionamientos y 196 bicicleteros.

Sería un proyecto por etapas, cuya primera etapa fue sometida a evaluación. La segunda sumaría equipamiento comercial; de hecho, planificaban levantar dos malls de dos pisos en 3,49 hectáreas.

La iniciativa inicialmente costaría US\$ 150 millones.

Trabajaron con Allard & Partners para el diseño de las áreas verdes, en



Tánica vende terreno en La Dehesa con millonario proyecto que suma tercera pista en José Alcalde Déllano

unas 8,8 hectáreas. Además Turner Arquitectos realizó los planos.

En 2022 contaban con la Declaración de Impacto Ambiental aprobada, y el Eistu. Y si bien los vecinos del condominio Mirador Santa Anita —al frente del proyecto— presentaron reclamaciones pidiendo la invalidación del permiso, todas las acciones fueron rechazadas.

Así y todo, las metas iniciales de Tánica eran que el desarrollo estuviera listo a comienzos de 2025.

Sin embargo, personas al tanto señalan que el contexto inmobiliario nacional detuvo el inicio de las obras, a la espera de mejores condiciones de mercado.

Finalmente, el sector tardó más de lo planificado en repuntar, después de la pandemia, y el grupo optó por enajenar el paño con el proyecto inmobiliario aprobado.

Además, la decisión del directorio, que hoy preside Jorge Lesser, fue concentrar los recursos en otros desarrollos: el proyecto Campus Lo Recabarren de 30 hectáreas en Santa María de Manquehue, y la iniciativa Lomas de la Cruz en Lo Barnechea.

Este no es el único paño que habían vendido en el último quinquenio. En 2022, enajenaron 105.000 m² en Huechuraba en unos US\$ 20 millones, además de 10.200 m² en 105.000 UF (US\$ 4,6 millones) en Lo Barnechea. To-

Se trata de 20 hectáreas en José Alcalde Déllano, a la altura de Gran Vía.

mando esta última operación, las 20 hectáreas vendidas ahora en José Alcalde Déllano habrían bordeado los US\$ 90 millones.

A ellos se sumó la venta de un predio de 2,2 hectáreas en Agua el Palo, en Vitacura, al ingeniero Roberto Wood.

El proyecto de Vial

A través de la matriz Inversiones Santa Teresa, el ingeniero civil en Obras Civiles Pedro Vial y su socio el abogado Rodrigo Alvarez se encargan de habilitar e impulsar proyectos de alta complejidad, además de elaborar parques industriales.

Operan como inversionistas y contratan a inmobiliarias o constructores que tengan la expertise en el desarrollo. Si bien el grupo ha hecho noticia por el impulso de *data centers*, planean hacer un proyecto residencial en Lo Barnechea. Quienes los conocen explican que esto último también cae en este *core* de “proyectos de alta complejidad”, por ende, no es extraño que se hayan interesado en un paño de estas envergaduras.

Fuentes de la industria puntualizan que el valor del terreno tampoco fue caro. De hecho, Tánica recibió más de una oferta por él.

El objetivo del grupo es impulsar un proyecto similar —aunque a menor escala— que el planteado por Tánica. Si originalmente eran 55 casas y 112 departamentos, ahora serán menos, y viviendas más grandes. Además, la segunda etapa del proyecto original que incluía dos centros comerciales no se hará. En el entorno de los nuevos dueños estiman que el valor del desarrollo seguirá siendo de unos US\$ 150 millones.

En su minuto, los vecinos del condominio Mirador Santa Anita se opusieron al proyecto de Tánica, en buena parte por este énfasis comercial. “La gran preocupación es darle seguridad a ese sector, iluminación, urbanización, etc.”, señalan conocedores.

Además, será un proyecto a más largo plazo, unos diez años de desarrollo.

La necesidad inicial dice relación con medidas de urbanización, tales como accesos, vialidad, etc. De hecho, ya ingresaron ciertos documentos a la Municipalidad de Lo Barnechea y una de las medidas más relevantes será el desarrollo de una tercera vía en José Alcalde Déllano.

Según se lee en las autorizaciones del proyecto original, una de las medidas para evitar un aumento significativo en los tiempos de desplazamiento era hacer un rediseño de la intersección: Santa Teresa de Los Andes, Gran Vía y José Alcalde Déllano, para generar tres pistas por sentido en Santa Teresa – Av. José Alcalde Déllano, lo que el grupo de Vial pretende desarrollar prontamente.

Y ya durante este mes, ingresarían la modificación del proyecto original a la Dirección de Obras de Lo Barnechea para empezar a socializarlo con los vecinos e iniciar luego el desarrollo.

MACARENA FÉREZ