

Algunos alcaldes fueron reelectos y otros dejarán sus cargos en diciembre:

Los disímiles resultados electorales en las comunas con casos emblemáticos de "permisología"



Google tiene un *data center* ubicado en Quilicura. En Cerrillos planeaba construir una estructura en un terreno más amplio.

Cerrillos: El desistido *data center* de Google

En Cerrillos, el independiente Johnny Yáñez se impuso sobre la alcaldesa actual, Lorena Facuse (independiente de la alianza del oficialismo), cuyo municipio acogió reclamos de vecinos al *data center* de Google en esa zona, firma que desistió de ese plan.

En septiembre pasado, la firma Inversiones y Servicios Dataluna —filial de Google en Chile— comunicó su decisión de no perseverar con el diseño original de la iniciativa por US\$ 200 millones, renunciando al permiso ambiental. El epílogo ocurrió luego de que un grupo de vecinos se opuso a su construcción. La Municipalidad de Cerrillos acogió las preocupaciones de la comunidad presentando un recurso ante el Segundo Tribunal Ambiental, donde acusaba que el proyecto no consideraba —entre otros— el impacto del cambio climático a través de su consumo hídrico. Google ha informado que analiza reformular "desde cero" el proyecto de *data center*.



Los negocios ambulantes en Santiago Centro representan una antítesis (y competencia desleal) de los permisos que debe tener el comercio establecido.

Santiago: La caída en la actividad inmobiliaria

La comuna sede del Palacio de Gobierno ha sufrido una mermada inmobiliaria que comenzó con el estallido de 2019 y que ha continuado en los años siguientes: récord en vacancias de oficinas, caídas en los precios de arriendo y desplome del valor de los activos inmobiliarios. En materia de "permisología", entre gestores de oficinas, viviendas y comercio no apuntan a algún proyecto en específico, pero sí acusan que la alcaldesa Iraci Hassler evitaba recibirlos para abordar temas como mejoras en los espacios públicos o recuperar las condiciones para las inversiones.

El municipio ha sido cuestionado por el desorden e inseguridad en sus calles.

Con varios desafíos por delante, el exministro de Defensa y exparlamentario Mario Desbordes (RN) arribará a la alcaldía de Santiago, tras derrotar a Iraci Hassler (PC).



El proyecto inmobiliario Rocas de Maitencillo es un símbolo de los problemas que hubo en la tramitación de una dirección de obras municipales.

Puchuncaví: Al final, se aprueban proyectos

En la comuna de Puchuncaví seguirá como alcalde Marcos Morales, independiente por Chile Vamos. A inicios de 2024, su municipio aprobó una conciliación para terminar un largo conflicto con el proyecto inmobiliario Rocas de Maitencillo. El condominio de departamentos en primera línea frente al mar fue concluido en 2019, pero seguía desocupado por la negativa de la DOM a realizar el trámite final.

Recientemente, en esa comuna el proyecto de viviendas Maratú, por US\$ 2.000 millones, de la familia Lería, obtuvo aprobación ambiental.

Quienes conocen a Morales afirman que no es un alcalde que se oponga al desarrollo inmobiliario, sino más bien es "apoyador". Describen que le gusta "cuidar a la comunidad" y que exige "probidad".

En los municipios de Cerrillos, Estación Central, Macul, Ñuñoa, Santiago, Puchuncaví y Viña del Mar se han registrado enfrentamientos entre las autoridades locales y el sector privado.

MARCO GUTIERREZ V.

Algunos se mantuvieron en sus cargos y otros dejarán sus sillones municipales en diciembre próximo. Disímil fue el resultado electoral para los alcaldes de comunas que han registrado casos emblemáticos de "permisología", principalmente ligados a la industria inmobiliaria.

Se trata de eventos que se han desarrollado en Cerrillos, Estación Central, Macul, Ñuñoa, Santiago, en la Región Metropolitana, y Puchuncaví y Viña del Mar, en la Región de Valparaíso. "Dada la crisis habitacional y las brechas existentes en materia de calidad del entorno urbano, esperamos que los alcaldes y las alcaldesas, tanto los recién electos como los que seguirán en ejercicio, aporten todas sus capacidades al desafío de resolver cuanto antes estos graves problemas sociales", señaló el presidente de la Cámara Chilena de la Construcción (CCHC), Alfredo Echavarría.

El director ejecutivo de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), Slaven Razmilic, sostuvo que "esperamos que los

alcaldes electos supervisen el avance de la cartera de proyectos en sus comunas, porque mantener proyectos por largos meses o años demorados en las Direcciones de Obras Municipales, como es el caso especialmente de Macul, no ayuda ni a los ciudadanos, ni a las empresas ni al municipio".

Sobre los resultados en Santiago, Ñuñoa y Macul —donde habrá renovación de autoridades—, Rodrigo Lyon, socio y gerente general corporativo de la inmobiliaria Actual, comentó que "los alcaldes electos de estas comunas manifestaron en sus campañas la importancia de la reactivación económica, por lo que espero apoyen nuevos proyectos que entreguen viviendas de calidad para sus vecinos".

Rodolfo Bambach, socio de CBS Inmobiliaria, sostuvo que los alcaldes "entregan los principales lineamientos en términos de planes de desarrollo comunal, de inversión en infraestructura y planes reguladores. En comunas donde se han generado conflictos, como Ñuñoa, Macul y Estación Central, sería esperable lograr un consenso para desatascar estas inversiones con el objetivo de ayudar a revertir la grave crisis de déficit habitacional".

Ñuñoa: El Proyecto Egaña que sobrevivió

Sebastián Sichel —independiente por Chile Vamos— reemplazará a la Municipalidad de Ñuñoa a la representante del Frente Amplio Emilia Ríos. La alcaldesa se opuso férreamente al proyecto Egaña Comunidad Sustentable, ligado a la Inmobiliaria Fundamenta y a un fondo administrado por Frontal Trust.

Esa iniciativa de US\$ 300 millones retomó sus faenas en abril de 2023, tras cerca de un año paralizada por la decisión de un organismo administrativo en materia ambiental, lo que implicó que 1.300 trabajadores tuvieran que dejar sus labores.

Sichel ha señalado que se enfocará en realizar una "buena gestión" y en la seguridad. Asimismo, pondrá foco en el desarrollo de las pymes y en potenciar ejes comerciales de la comuna como la avenida Irarrázaval. Respecto del proyecto en Plaza Egaña, ha comentado que está resuelto por decisión judicial.



Las labores de construcción del conjunto inmobiliario Egaña Comunidad Sustentable fueron retomadas.

Macul: Los US\$ 500 millones detenidos



Construcciones de edificios en sectores alrededor de avenida Macul, donde hay varias obras inmobiliarias frenadas.

En Macul existen proyectos por US\$ 500 millones que están detenidos por diversas demoras de la Dirección de Obras Municipales (DOM). A este municipio arribará el republicano Eduardo Espinoza, quien derrotó al actual alcalde, Gonzalo Montoya —hasta 2022 del partido Comunes—, lo que ven con alivio desde las inmobiliarias afectadas, señalaron a "El Mercurio".

Estas empresas esperan que la nueva autoridad comunal tenga "ánimo de desarrollar la comuna", afirmó un ejecutivo de una firma con obras frenadas.

Las DOM dependen del alcalde, pero en la parte técnica y en aplicación de la ley su actuación se supedita al Ministerio de Vivienda. Por eso, en el sector consignan que si los nuevos alcaldes tienen claridad de impulsar el desarrollo de la comuna, las direcciones de Obras siguen esas políticas, por lo general.

Estación Central: Los "edificios fantasma"

El alcalde de Estación Central, Felipe Muñoz, fue reelegido en un municipio que se ha enfrentado con inmobiliarias que tienen proyectos paralizados.

Se les ha denominado como los "edificios fantasma", pues se trata de torres construidas y listas para ser habitadas —cerca de 20 en los últimos años—, pero que están vacías. No han obtenido la recepción final de parte del municipio, aprobación necesaria para vender los departamentos.

Un socio de una de estas inmobiliarias afirmó que el arribo de otro alcalde habría generado expectativas para la reactivación de la comuna en el mediano plazo.

Rodrigo Lyon, socio y gerente general corporativo de la inmobiliaria Actual, indicó que si bien no tienen proyectos en esta comuna, "la industria no necesita ayuda, sino que las direcciones de obras agilicen los trámites y los alcaldes se preocupen de mejorar la seguridad".



Torre construida en una intersección de alto tránsito en Estación Central.

Viña del Mar: Las Salinas perseverará

En Viña del Mar, Macarena Ripamonti (Frente Amplio) seguirá siendo alcaldesa, rol desde el cual ha sido crítica del proyecto inmobiliario Las Salinas, ligado a Empresas Copec, que lleva más de dos décadas en tramitaciones ambientales.

Consultado por el resultado electoral comunal, Ricardo Labarca, gerente general de Las Salinas, señaló que "nuestras perspectivas son las mismas que antes de la elección: seguir avanzando en la ejecución del saneamiento del terreno y posterior a eso, llevar adelante una propuesta urbana alineada con el desarrollo sostenible de la ciudad en Viña del Mar".

Labarca agregó que "un proyecto como Las Salinas, por su escala y las exigencias que significa impulsar una iniciativa de regeneración ambiental, excede los tiempos de cualquier alcaldía en particular". Destacó que "la sinergia positiva entre los sectores público y privado ha demostrado siempre ser la base de grandes oportunidades".



Inmobiliaria Las Salinas busca sanear y reconvertir los terrenos que antiguamente se usaron para almacenar combustibles y petroquímicos.