

P O R D E N T R O

POR AZUCENA GONZÁLEZ



La firma terminó el saneamiento de las primeras dos hectáreas del sector sur del paño de 16 hectáreas ubicadas en Viña del Mar donde antaño funcionaron petroleras. Y comenzó a mover el engranaje para dar con socios gestores para llevar a cabo el máster plan que diseñó para transformar el terreno en un proyecto inmobiliario y de espacio público. En lo que va del año, lleva formalizados más de 20 acuerdos con firmas desarrolladoras de diverso tipo. Eso, mientras ha debido enfrentar la oposición de la alcaldía y de un colectivo que incluso ha llegado a la agresión física hacia quienes trabajaron en la iniciativa. Una "fijación un poco patológica" en contra del proyecto, dijo un afectado en tribunales, quien apuntó a que se cruzaron los límites de una convivencia civilizada.

Este año se cumple un cuarto de siglo desde que en 2001 el ya fallecido alcalde de Viña del Mar, Jorge Kaplán, firmara un histórico acuerdo con varias compañías petroleras establecidas en el sector de Las Salinas, en Viña del Mar, para que salieran de la zona y poder allí hacer ciudad. "El desarrollo que allí se dará nos hace prever el nacimiento de un nuevo polo de progreso (...) Se necesitaba que toda esa extensión que algunos han llamado el filete de Viña, se constituyera en un centro de expansión de la ciudad (...) Creo que va a ser un barrio con muy buenas edificaciones, áreas verdes, con mucho desarrollo de hoteles probablemente, grandes edificios, casas también", decía en El Mercurio de Valparaíso y en otros medios locales el alcalde en esos años.

Un cuarto de siglo después de ese hito, hoy es el grupo Angelini, a través de Empresas Copec y su subsidiaria Las Salinas SA, la dueña del paño de 16 hectáreas, donde la firma planea llevar a cabo, de aquí al 2040, un nuevo proyecto urbano en la Ciudad Jardín, que demandará una inversión global directa de unos US\$ 1.400 millones.

Para la realización de la iniciativa el grupo ya le ha inyectado un capital por casi US\$ 100 millones a Las Salinas SA, la firma que preside Arturo Natho. Pero como busca llevar a cabo este proyecto con socios, ya comenzó a mover sus fichas en esa dirección.

Más de 20 acuerdos

Un resumen corto. Fue en 1915 cuando comenzó la instalación de las petroleras en la zona, tras un período todavía más pretérito en que en el lugar se extraía sal, en lo que en ese momento eran las afueras de la ciudad. Primero se instalaron Shell y Esso, y luego, en 1930, Copec, consolidándose la zona en 1950 como un centro de abastecimiento y distribución de combustible para la zona central. Pero con el cambio de milenio, fue el alcalde de la época, Jorge Kaplán, quien empujó aquel acuerdo con las petroleras para que cesaran sus operaciones allí, lo que comenzó a ocurrir a partir de 2003 con el desmantelamiento de los estanques, ductos y todas las instalaciones propias de la actividad petrolera.

GRUPO ANGELINI EN MODO INMOBILIARIO: FIRMA ACUERDOS PARA PROYECTO LAS SALINAS

En 2012, Copec -ya en manos del grupo Angelini, que había ingresado a esta compañía en 1986- les compró a las otras firmas su parte en la propiedad del paño, haciéndose con el 100% de las 16 hectáreas, y tomando la responsabilidad de llevar a cabo, ahora en solitario, la titánica tarea de descontaminar el terreno de los hidrocarburos, de modo de dejarlo apto para ser habitado.

En 2018 ingresó el Estudio de Impacto Ambiental para el saneamiento, y luego de obtener su Resolución de Calificación Ambiental (RCA) favorable, y seguir un camino en el Comité de Ministros, el Tribunal Ambiental y la Corte Suprema, la firma comenzó en septiembre de 2024 este proceso de saneamiento ambiental, bajo la técnica de bio remediation.

Tras 20 meses de trabajo, de la primera sección del terreno que son las 8 hectáreas que conforman el paño sur, ya 2 hectáreas están listas, saneadas y disponibles para poder entrar en la siguiente etapa para el futuro desarrollo inmobiliario. O sea, ya podrían ir a pedir permisos de edificación. Y en las otras 6 hectáreas llevan un 30% de avance en el proceso de saneamiento, con un horizonte de conclusión el primer trimestre de 2028.

Considerando este derrotero es que en este 2026 la firma ya comenzó el proceso de encontrar potenciales socios para el desarrollo de los diversos componentes que considera el Master Plan de la iniciativa, que incluye, en su parte inmobiliaria, unos 300 mil metros cuadrados de construcción, entre primera vivienda para venta y arriendo (multifamily) de mediana altura, hotelería, un centro de convenciones "de escala nacional" -afirmar entendidos-, oficinas, equipamiento y comercio a baja escala, y no mall. Entre otras razones, porque ya hay dos centros comerciales de gran tamaño a pocas cuadras del paño, en 15 Norte. Y, por otro lado, del orden del 40% del terreno estará destinado a espacios de uso público, con dos áreas verdes, vialidad y veredas anchas.

Para echar a andar este plan, la compañía ya tiene firmados más de 20 acuerdos de confidencialidad, los NDA -Non Disclosure Agreement, por sus siglas en inglés-, con empresas desarrolladoras de estos distintos usos, para cubrir todas las áreas necesarias que se albergarán en la iniciativa. "Se formalizaron estas interacciones con miras a encontrar los potenciales socios en los distintos proyectos. Son empresas que ya operan en Chile y varias son locales, de Viña", confirma un participante de estas tratativas, el que agrega que Las Salinas está siguiendo este proceso sin asesores externos y que probablemente luego venga una selección de desarrolladores.

La definición de la compañía es no vender macro lotes para que estos terceros desarrollen, sino quedarse de socio de ellos en los diversos proyectos, viendo "caso a caso" el nivel o porcentaje exacto de participación en propiedad, en un proceso que comenzará a materializarse entre 2028 y 2040. "No se lanza todo de una vez", dice un entendido.

Una "fijación un poco patológica" hacia el proyecto

En la actualidad no hay ningún proceso judicial que afecte a la sociedad Las Salinas como titular del proyecto o que impida el desarrollo de la iniciativa. No obstante, el proyecto no ha estado ajeno al antagonismo de la alcaldesa, Macarena Ripamonti, quien ha intentado por varias vías frenarlo.

Un botón de muestra: el 24 de marzo pasado, la Municipalidad de Viña del Mar ingresó en la justicia penal una denuncia en contra de la sociedad Las Salinas. En la acción acusaba una supuesta falsificación de un documento, una declaración jurada relacionada con las obras preliminares para la instalación de faenas. La acción de la municipalidad fue raudamente desechada por la fiscalía al día siguiente, que decidió no iniciar una indagatoria señalando que los hechos no son constitutivos de delito.

Pero el episodio da cuenta del agrio camino que el grupo Angelini transita para poder llevar a cabo la iniciativa. Al punto que también tuvo que accionar en la justicia civil en contra de un decreto alcaldicio, de noviembre de 2025, por el que se ordenó la demolición del total de la instalación de faenas (oficinas, camarines, comedores). La firma se opuso en tribunales, y éste le concedió una orden de no innovar a la compañía.

Por otro lado, el pasado 5 de marzo el Segundo Tribunal Ambiental decidió acoger a trámite una acción por daño ambiental por 905 demandantes que son parte de esta acción legal que se dirige en contra de Empresas Copec, Enxex, Petrobras Chile y la Sociedad Nacional de Oleoductos (Sonacol). Allí categóricamente emplazan a que "el 100% del paño Las Salinas" se transforme en un "gran parque urbano", como "una medida de justicia ambiental y garantía de no repetición". Y junto con ello piden que se construyan centros especializados de atención médica, incluyendo un centro oncológico, un centro de neurodesarrollo y un centro de investigación genética. También, que se aplique un método de remediación diferente -lo singularizan como "Atenuación Natural Monitorizada", MNA- y piden una "indemnización" "compensatoria", que no cuantifican, sino que el monto lo dejan a determinación de un tribunal.

Esta acción -en que a los demandantes les

rechazaron una medida cautelar- la patrocina el abogado John Parada, quien es el mismo representante de Gonzalo Pavez Sepúlveda, un vecino del sector de Santa Inés, que funge como representante de un colectivo denominado Un Parque para Las Salinas.

Dibujante proyectista de la Universidad Técnico Federico Santa María, Pavez, de 34 años, dice a DF MAS que su objetivo es generar un precedente histórico, que "eleve la vara", en cuanto a la responsabilidad y reparación de daño sanitario. Su causa incluso aparece consignada bajo el estatus "persecución judicial" en la organización internacional Front Line Defenders, fundada en Dublín, Irlanda, y que según su información oficial se dedica a reconocer y brindar apoyo a defensores y activistas de los derechos humanos, no violentos.

Esto, en circunstancias que es la propia compañía Las Salinas la que tuvo que ejercer acciones legales en contra de Pavez. Se trata de una demanda de indemnización de perjuicios que interpuso en contra de él y que también alcanza a Roxana Bernal, singularizada como vocera de la ya mencionada agrupación, ante el permanente hostigamiento, que incluso llegó a la agresión física a un trabajador externo que prestó servicios en el lugar, Juan Francisco Mujica.

El 2 de abril recién pasado éste contó en el tribunal lo vivido mientras se desempeñó vinculado a Las Salinas, a través de la firma IDOM. "Uno siente en el ambiente que hay una amenaza relativamente constante. Esto se debe a que esta agrupación constantemente va a interpelar trabajadores de las distintas organizaciones que prestan servicios en Las Salinas, teniendo en cuenta la enemistad y la fijación un poco patológica que se tiene hacia este proyecto. Lo que se va sintiendo en el ambiente de los trabajadores es miedo y sentirse amenazado. En lo personal, todo esto cruzó los límites permisibles de una convivencia civilizada", dijo, aludiendo a haber recibido una pedrada que le ocasionó lesiones, empujones y amedrentamiento, y amenazas verbales, según describió.

"La municipalidad decidió no responder"

Otro flanco lo abrió la Municipalidad de Viña del Mar y el mismo Gonzalo Pavez, quienes activaron una causa ambiental en contra de la Superintendencia de Medio Ambiente (SMA) por haber archivado denuncias asociadas al proyecto de saneamiento del terreno Las Salinas, al constatar el fiscalizador que no había desviaciones en la RCA del proyecto.

El 19 de marzo pasado, en la audiencia del caso, quedó de manifiesto el verdadero trasfondo que empuja la municipalidad. Su representante argumentó que el Comité de

Ministros estableció la obligatoriedad de que existiera un Plan de Monitoreo Participativo (PMP), previo a iniciar la faena de restauración ecosistémica. Y éste tenía requisitos que, al entender del municipio, no se han cumplido: que actores definidos por el municipio participaran de las actividades de muestreo y medición y se conformara una mesa de trabajo con la municipalidad. "Ninguno de los requisitos se cumplió en este caso", dijo ante el tribunal el representante del municipio, Rodrigo Peillard, quien incluso aludió al principio de participación ciudadana consagrado en el acuerdo de Escazú.

Habló de un "gran agravio" para la comunidad de Viña del Mar y pidió que suspenderían las obras de bio remediation y que se iniciara un procedimiento sancionatorio por parte de la SMA. Un planteamiento que fue también ampliamente secundado por el representante de Gonzalo Pavez, quien pidió la suspensión de todas las obras y la eliminación de toda instalación de faenas.

La propia SMA lo refutó, aludiendo a que es la municipalidad la que se ha restado del proceso. Dijo que había una serie de comunicaciones de parte de la empresa no sólo para definir equipos, sino para elaborar el programa de muestreo, y "en sucesivas oportunidades la Municipalidad de Viña del Mar no dio respuesta (...) Se intenta hacer este acercamiento por parte de la inmobiliaria y finalmente no se consigue (...) Nuevamente la municipalidad no llegó", expuso el representante del ente fiscalizador ambiental, quien razonó que "sorprende" la alegación del municipio, en cuanto a decir que no ha sido incluido en el proceso, exponiendo una serie de comunicaciones -que datan incluso de 2023- en que "la municipalidad decidió no responder", dijo categórico.

Fuentes cercanas al proceso indican que, en efecto, Las Salinas envió cinco cartas formales reiterando al municipio la indicación del Comité de Ministros, y solicitaron cinco reuniones -cuatro sostenidas y una rechazada por el municipio-, pero finalmente nunca hubo una respuesta formal. Así, ante la necesidad de cumplir, la empresa presentó una modalidad alternativa, visada por la SMA, con vecinos autoconvocados, 18 en la actualidad que son parte del PMP.

Pese a todo este panorama, al interior del grupo Angelini consideran que viven un "buen momento" para Las Salinas. Si bien reconocen que el ideal sería que todo fuera más fluido, están convencidos de que están avanzando con un buen proyecto, que los opositores tras Un Parque para Las Salinas no son más de 10 personas que se reúnen, y que más del 70% de la ciudad apoya el proyecto.

Ahora deberán definir a los socios.➤