

Grupo Saieh lanza cuarto proceso de venta de fallido proyecto hotelero: "Se optó por conversaciones directas con otros interesados"



■ Luego de tres intentos previos, CorpGroup ahora ofrece el terreno "con o sin permiso de edificación". La obra, detenida desde 2022, enfrenta una serie de obstáculos: Defendamos la Ciudad pidió la caducidad de su permiso y la SMA investiga una posible elusión al SEIA.

DF Regiones

POR FRANCISCA MAYORGA C.

Es temprano por la mañana y un hombre vestido de overol revisa los fierros de la construcción del hotel cinco estrellas que el Grupo Saieh comenzó a desarrollar en Viña del Mar. En el terreno ubicado en Avenida San Martín 1355, donde por décadas operó el exSanatorio Marítimo (1932-2010), el trabajador cubre los arranques del edificio con aceite para evitar que se oxiden.

Esto porque, aunque las obras partieron en 2015, permanecen detenidas desde 2022. HRV S.A., la sociedad de inversiones a cargo del proyecto, sólo alcanzó a construir los subterráneos y parte de una capilla. Ese año (2022), la sociedad mantenía pasivos por \$ 11.758 millones, pero la justicia aprobó su reorganización financiera y con el acuerdo de sus acreedores (los bancos Internacional y BTG Pactual Chile) el empresario y líder del grupo, Álvaro Saieh, se comprometió a vender el proyecto para saldar deudas.

Desde entonces, CorpGroup (holding del Grupo Saieh) ha impulsado tres procesos de enajenación, todos fallidos: en 2023, una licitación o call for offer, por US\$ 16 millones. En 2024, una venta directa. Y en 2025, una segunda licitación,

intermediada por Colliers, que no consiguió oferentes. Pese a ello, la compañía no baja los brazos y este mes inició una cuarta arremetida.

Tal como hace dos años, "actualmente, se optó por desarrollar conversaciones directas con otros interesados. Los detalles acerca de esas conversaciones, por su naturaleza, son de carácter privado", indicaron desde CorpGroup.

El holding, además, aclaró que la venta considera el terreno con o sin el permiso de edificación del hotel, el cual data desde el año 2000 y ha sufrido dos modificaciones (2010 y 2020). ¿Qué significa esto en la práctica? Que el futuro comprador podría definir otro uso para el espacio y tramitar las autorizaciones respectivas, entre ellas, la aprobación del Concejo Municipal, según establece la Ley Lorca. De acuerdo con el Servicio de Impuestos Internos, el predio de 5 mil metros cuadrados está avaluado en poco más de \$ 4.477 millones.

Vigencia y validez del permiso

El proyecto hotelero enfrenta una serie de complicaciones. En mayo de 2025 la Fundación Defendamos la Ciudad solicitó a la Dirección

de Obras Municipales (DOM) de Viña del Mar que declare caduco su permiso de edificación.

La entidad, presidida por Patricio Herman, pide a la DOM considerar las observaciones emitidas por el Consejo de Defensa del Estado (CDE) durante la tramitación del reclamo de ilegalidad presentado en contra del permiso de obras (de 2000), el cual finalmente fue desestimado. Según el CDE, dice Herman, "el anteproyecto excedería los índices máximos de constructibilidad, al estar emplazado en una zona L-M (Litoral Marítimo)". El proyecto, además, "violaría las normas sobre rasantes en su deslinde poniente".

Herman ha señalado también que la iniciativa no cuenta con un estudio de impacto sobre la movilidad, de acuerdo a las nuevas disposiciones vigentes, ni tampoco contempla el

aporte al espacio público.

Por otro lado, complementa Gabriel Muñoz, abogado de Defendamos la Ciudad, el permiso original no sería válido, pues dice que incluía el desarrollo de un área verde contigua al Sanatorio Marítimo que se trasladó a la población Gómez Carreño posterior a que el edificio del borde costero fuese destruido. Actualmente, explica, hay distintos edificios en la zona, lo que impediría cumplir con las condiciones pactadas.

Denuncia por elusión al SEIA

Por otro lado, el 14 de abril de 2023, la Corporación Pro-Defensa del Patrimonio Histórico y Cultural de Viña del Mar denunció a la Superintendencia del Medio Ambiente (SMA) que el proyecto de hotel, y su avance en la construcción, habrían eludido su ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA). Posteriormente, Defendamos la Ciudad se hizo parte de ese requerimiento.

Al respecto, desde la SMA seña-

laron que mantienen "una investigación activa respecto al proyecto Hotel Viña del Mar. Desde el ingreso de la denuncia por presunta elusión al SEIA, la institución ha realizado una serie de fiscalizaciones en el marco de su competencia".

El proceso "ha contemplado requerimientos de información técnica al titular", los cuales han sido contestados, agregó la entidad. Y ha sido complementado con inspecciones en terreno, en septiembre de 2024 y octubre de 2025, "donde constatamos el estado real de avance de las obras. Actualmente, estamos en la fase final de análisis de todos los antecedentes recopilados, para determinar las acciones administrativas que correspondan".

Para Rodrigo Andreucci, abogado experto en derecho inmobiliario, el proyecto "sí o sí requiere un Estudio de Impacto Ambiental, por la Ley 19.300 y su reglamento de 2014, porque está contiguo a una zona de riesgo ambiental, como fueron los terrenos de las petroleras, que tuvieron que obtener su Resolución de Calificación Ambiental para hacer la biorremediación de los suelos".

Además, señala que este "no es un proyecto fácil, pues el Concejo Comunal de Viña del Mar y la alcaldesa no son proclives a apoyar proyectos inmobiliarios".

DF Regiones consultó al municipio respecto del estado y futuro del proyecto, pero al cierre de esta edición no había respuesta.

De acuerdo con el Servicio de Impuestos Internos, el predio de 5 mil metros cuadrados ubicado en Avenida San Martín 1355 está avaluado en poco más de \$ 4.477 millones.