

Fecha: 11-05-2025  
 Medio: Diario Financiero  
 Supl.: Diario Financiero - DF Mas  
 Tipo: Noticia general  
 Título: EL "PLAN URBANO" DEL GRUPO ANGELINI PARA EL NUEVO BARRIO LAS SALINAS

Pág.: 8  
 Cm2: 719,0  
 VPE: \$ 6.370.672

Tiraje: 16.150  
 Lectoría: 48.450  
 Favorabilidad: ☐ No Definida

P O R D E N T R O

POR AZUCENA GONZÁLEZ

# EL "PLAN URBANO"

## DEL GRUPO ANGELINI PARA EL NUEVO BARRIO LAS SALINAS



**E**l próximo mes un grupo de altos ejecutivos de Inmobiliaria Las Salinas (ILS) tiene previsto viajar a Bélgica, invitados para exponer en la AquaConSoil, un evento organizado por la Universidad de Lieja, y que es considerado como una de las conferencias más grandes de Europa, centrada en el conocimiento aplicado en la gestión del suelo y el agua. Allí, el grupo chileno -que es parte de Empresas Copec, controlado por el Grupo Angelini- exhibirá el caso de Las Salinas, el paño ubicado en Viña del Mar en que antaño funcionaron varias petroleras -incluida Copec- pero que ahora, de la mano de este grupo inversor, está entrando en la fase clave para transitar a una vocación inmobiliaria.

Si bien en septiembre pasado comenzó el proceso de remediación o saneamiento ambiental del paño de 16 hectáreas, éste entra ahora en junio en una fase determinante, con el inicio de la operación de la infraestructura que hará el saneamiento del suelo, que en una primera mitad del paño -8 hectáreas- debería concluir en 2027 (ver recuadro). Y dados los tiempos que tardan los diversos permisos para llevar a cabo cualquier proyecto urbano, es que al interior de Empresas Copec sitúan este 2025, dos años antes, como el año decisivo para iniciar la tramitación

**La filial de Empresas Copec, Inmobiliaria Las Salinas, expuso ante autoridades edilicias el plan para este nuevo barrio residencial de Viña del Mar, con planos e imágenes. Y se aprestan a iniciar este segundo semestre la tramitación de los primeros permisos para las futuras urbanizaciones y mitigaciones al sistema de transporte. La iniciativa considera construir la mitad de los metros cuadrados permitidos según el plan regulador, incluye unas 3 mil unidades de departamentos, de preferencia de primera vivienda, y no habrá mall. Y en el grupo ya comenzaron un "proceso temprano de conversaciones" para hallar potenciales socios, para una obra urbana en la que el grupo decidió quedarse. "Hemos decidido mantener nuestra posición dentro del proyecto, participando en las sociedades que desarrollen los distintos usos y espacios de la propuesta urbana", revelan desde el conglomerado.**

y el proceso de los permisos y la ruta de las aprobaciones regulatorias. O sea, se aprontan a iniciar la secuencia de pasos administrativos para lograr las diferentes autorizaciones que requerirá llevar a cabo este nuevo barrio residencial en Viña del Mar, de cara a ese 2027.

En concreto, el cronograma considera la presentación en el segundo semestre de las futuras urbanización y trazado de las avenidas -que define las áreas edificables- ante las autoridades de la Dirección de

Obras Municipales (DOM) de Viña del Mar, y ante el Ministerio de Transportes (MTT), del Informe de Mitigación de Impacto Vial (IMIV), en el marco de la Ley de Aportes al Espacio Público.

Eso explica que, como parte de esta secuencia de aproximaciones comunitarias, a fines de febrero, via plataforma de las audiencias de la Ley del Lobby, Ricardo Labarca, el gerente general de ILS, expuso el "Plan Urbano" ante autoridades de la DOM de Viña del Mar. Ya hay planos e imá-

genes concretas de la iniciativa, documentados a los que tuvo acceso DF MAS.

### Barrio Las Salinas

En el detalle, el plan urbano del llamado Barrio Las Salinas considera más del 40% de todo el terreno dedicado a espacios de uso público. En elementos viales, tiene contemplado extender la calle Avenida Libertad en 750 metros hacia el norte, por todo el terreno, con cinco calles transversales que saldrán hacia Jorge Montt, y veredas de hasta 9 metros. También considera la extensión peatonal de la avenida o "bajada" 19 Norte, hoy en situación de semi abandono, para conectar el cerro (Santa Inés) con el borde costero y que llegue esta ruta peatonal a un Parque Central de 2 hectáreas en el plan, un parque que será equivalente en tamaño al Estadio Sausalito. Y, asimismo, considera habilitar el Parque Ladera, en el terreno en alto que conecta con Camino Internacional y donde antiguamente había una cantera.

En edificaciones, contempla que del total edificado, 65 a 70% será de tipo residencial y 35% destinado a servicios, equipamiento, oficinas, hoteles, un centro de convenciones y comercio. Este último no contempla mall, sino locales de barrio, a la calle, con pocos operadores. En la parte residencial, considera unas 3 mil unidades



Fecha: 11-05-2025  
 Medio: Diario Financiero  
 Supl.: Diario Financiero - DF Mas  
 Tipo: Noticia general  
 Título: **EL "PLAN URBANO" DEL GRUPO ANGELINI PARA EL NUEVO BARRIO LAS SALINAS**

Pág.: 9  
 Cm2: 687,9  
 VPE: \$ 6.095.109

Tiraje: 16.150  
 Lectoría: 48.450  
 Favorabilidad: ☐ No Definida



Como se vería parte del Parque Central urbano.



**EL PROYECTO URBANO, QUE CONSIDERA UN PARQUE CENTRAL DE UNAS DOS HECTÁREAS Y OTRO PARQUE EN LA LADERA, CONTEMPLA UNA INVERSIÓN DIRECTA DE UNOS US\$ 1.400 MILLONES AL 2040.**

### EL SPIN-OFF DE REMEDIA GREEN TECH

Los años inmersos en el proceso de saneamiento de Las Salinas llevaron a sus gestores a formalizar una filial con vuelo propio, Remedía Green Tech (Remedía GT). Esta firma gestiona para terceros procesos de reconversión de terrenos con pasivos ambientales, en áreas urbanas, y que ya cuenta con contratos y clientes en la industria minera e industrial. Y a ella llegó hace unas semanas el ingeniero comercial y MBA de la Universidad de Virginia, Carlos Correa Smits, un ex ejecutivo de Fundación Chile, para asumir como gerente de Desarrollo en Remedía GT.

la inmobiliaria ligada a Empresas Copec decantó en mantenerse en el desarrollo de los proyectos -no vender macro lotes a terceros-, para lo que incluso ya inició un "proceso temprano de conversaciones" para hallar socios estratégicos para el desarrollo urbano del proyecto. "Hemos decidido mantener nuestra posición dentro del proyecto, más allá de las urbanizaciones. Es decir, participando en las sociedades que desarrollen los distintos usos y espacios de la propuesta urbana", respondió el gerente general de Las Salinas, Ricardo Labarca. ¿El objetivo? Encontrar actores que no sólo aporten capital, sino que busquen socios que tengan experiencia en desarrollo inmobiliario de alta calidad, si bien consideran también la contribución de actores que puedan aportar un "enfoque financiero robusto y una capacidad probada en estructuración de proyectos que aporten valor a la ciudad", agregó.

Y es que la inversión en el proyecto es cuantiosa. Se trata de unos US\$ 1.400 millones al 2040, de manera directa -sin contar con la inversión indirecta e inducida que se estima podría ser de US\$ 3.480 millones, por el efecto en la región-, y que es bastante histórica para la ciudad en magnitud, pues es poner en marcha un nuevo barrio. En 16 hectáreas en las que por casi un siglo hubo petroleras. +

### PAÑO CON MÁS DE UN SIGLO DE HISTORIA

Ubicado en Avenida Jorge Montt, el paño de 16 hectáreas en la zona conocida como Las Salinas, debe su nombre a la extracción de sal que, en épocas pretéritas, se desarrolló tanto de manera artesanal como luego industrial, en las afueras de la ciudad.

Luego, en 1915, se instalaron la Shell y la Esso, las "primeras petroleras" en llegar a la zona. Luego, en 1930, llegó Copec, y más tarde Mobil y Sonacol, consolidándose en 1950 esta zona como un centro de abastecimiento y distribución de combustibles para la zona central, poblándose con estanques de almacenamiento de los hidrocarburos que llegaban por barco a la zona.

Pero ya en 1960 este barrio industrial comenzó a rivalizar con la vocación turística de Viña del Mar, quedando "al medio" del desarrollo de balnearios y las playas de Recreo y Reñaca en ambos extremos de la ciudad.

En 1986 el grupo Angelini ingresó a la propiedad de Copec y desde esa vereda fue partícipe de las tratativas que llevó a cabo, a inicios de los 2000, el entonces alcalde viamarino Jorge Kaplan para lograr que las petroleras salieran de la zona, convencido de que el crecimiento de la ciudad se proyectaba hacia el norte. Así en 2003 cesaron las operaciones petroleras, dando paso al desmantelamiento de esas instalaciones y estanques, si bien en esos años no estaba claro cómo se iba a recuperar ese terreno de uso industrial, pues no había normativas claras de la ruta a seguir en este ámbito.

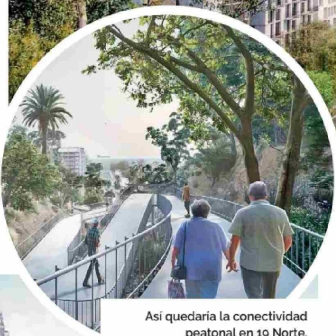
Aquella migración y desmantelamiento tomó años y en 2012 las empresas salieron a licitar el terreno. Y fue ahí que Empresas Copec decidió comprarles a las otras firmas las tres cuartas partes del paño que no eran de su propiedad, haciéndose entonces con el 100% del terreno y quedándose como el único actor petrolero con la tarea de descontaminar la zona. Por ello constituyó Inmobiliaria Las Salinas ese año como filial de Empresas Copec, para emprender el proceso de descontaminación, y en 2014 llegó al equipo Ricardo Labarca Alcaíno, que en 2022 asumió como gerente de Desarrollo y en 2024 como gerente general de esta subsidiaria.

El primer proceso de saneamiento ocurrió entre 2009 y 2013 y correspondió a la habilitación de la superficie del terreno. Se retiraron 47 mil toneladas de suelo contaminado y se desmantelaron las instalaciones superficiales y soterradas. Y luego a fines de 2018 ingresaron el Estudio de Impacto Ambiental (EIA) para el saneamiento, obteniendo la Resolución de Calificación Ambiental (RCA) en septiembre de 2020, ratificada por el Comité de Ministros, en septiembre de 2022, ante reclamaciones que luego continuaron en el Segundo Tribunal Ambiental, cuyo fallo está en acuerdo. Y en septiembre del año pasado, entraron en la fase de remediación del paño, o más técnicamente hablando, la bio remediación para sanearlo y que quede apto como hábitat humano. Esta tecnología consiste en que, en simple, a través de bacterias presentes en el terreno se degraden los hidrocarburos, para lo que a partir de junio comenzarán a instalar "bio pilas", unas estructuras herméticas (tipo silo) que brindan oxígeno, humedad, nutrientes y temperatura, a unos 8 metros de profundidad, que viabilizan el trabajo de esas bacterias. El hidrocarburo se descompone en Co2 y agua. El primero se captura y el agua se filtra, en un proceso que está regido por la RCA vigente, y que considera también un mecanismo para sanear el agua subterránea, con sistema de pozos. Este proceso de bio remediación los gestores lo están desarrollando en dos etapas en las 16 hectáreas. La primera fase, de 8 hectáreas, corresponde al paño sur, que comenzó en septiembre del año pasado y debiera estar finalizada a fines de 2027. En las otras 8 hectáreas del paño norte, el proceso de bio remediación debería finalizar en 2030. La contratista principal que se adjudicó el trabajo fue la francesa Sêché Group, que, entre otros trabajos, realiza la remediación de 11 hectáreas en Francia, en las que funcionó durante 70 años una antigua refinería en el centro de la ciudad de Frontignan. Otro actor internacional partícipe es la española Idom, como project manager para la inspección de la obra de saneamiento.

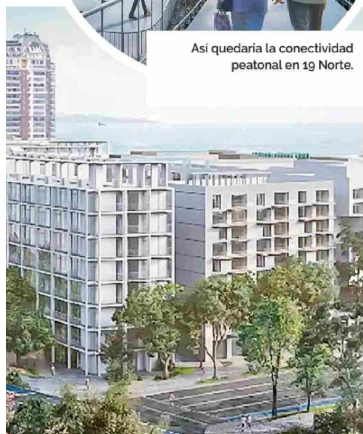
Para financiar esta remediación, Empresas Copec inyectó el año pasado US\$ 85 millones al proyecto.



Imágenes reales de cómo era Las Salinas, con los estanques e instalaciones de las petroleras. Y aún antes, con la extracción de sal.



Así quedaría la conectividad peatonal en 19 Norte.



El diseño considera la influencia de la arquitectura de Viña del Mar de los años 60 y 70, de menor altura que las torres construidas en los 80 y 90 al fondo.

de departamentos totales, en su mayoría de primera vivienda.

En total, toda esta obra se traducirá en edificar unos 325 mil metros cuadrados vendibles, que es inferior en 50% a la norma del plan regulador vigente en la zona, que les permitiría construir 650 mil metros cuadrados. Y consideran una altura máxima prevista de 12 pisos, de modo de preservar la vista hacia el borde costero de los habitantes que están hacia el sector del cerro.

¿La inspiración para el proyecto? Para llegar a la iniciativa, los gestores miraron en particular la experiencia del desarrollo urbano Confluencia, de Lyon, precisamente porque sigue el patrón de un proyecto de recuperación urbana, tras un uso industrial. Esto, sin perjuicio de que otra inspiración vino de la propia Ciudad Jardín y su arquitectura de los años '60 y '70, a baja altura, como el edificio Copacabana (1961), Montecarlo o Ultramar -las edificaciones cercanas al estero de Viña-, en contraste con el desarrollo a mayor altura que vino a partir de los '90 en esa ciudad.

### Conversaciones para hallar socios ya partieron

Como modelo de negocios,