



# Socio de edificio paralizado en Cochoa: “Si las inmobiliarias se retiran de ahí, estos terrenos van a ser tomas”

■ Empresa irá al Comité de Ministros para intentar revertir decisión de Comisión de Evaluación Ambiental, que rechazó el Estudio de Impacto Ambiental de la obra.

POR J. TRONCOSO OSTORNOL

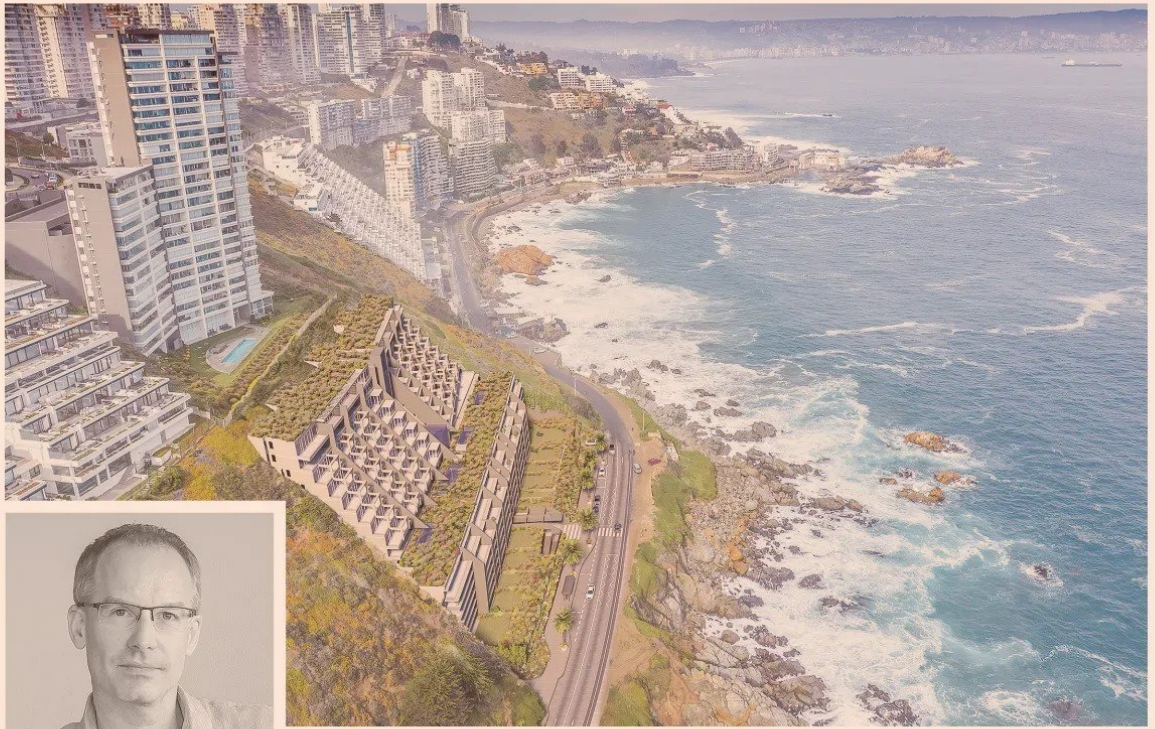
“Vamos a apelar y vamos a ir al Comité de Ministros. Esto fue totalmente político. Después, si uno siente que todo fue muy grosero, todavía podemos reclamar ante la justicia civil ambiental”.

Por primera vez, el socio y gerente general de la inmobiliaria Makro, Raphael Huppertz, se refiere al dictamen de la Comisión de Evaluación Ambiental (Coeva) de la Región de Valparaíso, que –a principios de agosto– rechazó de manera unánime el Estudio de Impacto Ambiental (EIA) del proyecto inmobiliario Makroceano, emplazado a unos 200 metros del límite sur del campo dunar de Concón y cercano a uno de los socavones que se provocaron hace unos meses.

La compañía está a la espera de que el Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) publique la resolución desfavorable, tras lo cual tiene un plazo de 30 días hábiles para presentar un recurso de reclamación ante el comité, presidido por la ministra del Medio Ambiente e integrada por sus pares de Energía, Minería, Economía, Agricultura y Salud.

El SEA de Valparaíso había recomendado rechazar la iniciativa –que considera una inversión de US\$ 48 millones– en su Informe Consolidado de Evaluación (ICE) unos días antes de la votación del Coeva. Dijo que el titular no presentó los antecedentes que permitan establecer que el proyecto no generará un impacto significativo en el ecosistema terrestre y los distintos organismos públicos estuvieron de acuerdo con la entidad.

“Pareciera que los únicos que se toman este proceso realmente en serio desde el punto de vista técnico somos nosotros. Los distintos servicios se pronunciaron favorablemente por escrito ante el SEA: Medio Ambiente, el Minvu, el MOP, la DOH, la DGA, el Sernageomin, Sernatur, la Conadi. Estaban todos favorables, salvo Conaf y el SAG, que no les gustan nuestras medidas de compensación, y eso



**RAFAEL HUPPERTZ,**  
 SOCIO Y GERENTE GENERAL DE  
 LA INMOBILIARIA MAKRO

es algo en que aplicamos la metodología del mismo SEA. ¿Y con qué nos encontramos? Con que a Conaf no le gusta nuestra medición, pero no dijo absolutamente ninguna palabra. O sea, no puedo saber si los leyeron”, sostuvo Huppertz.

“En lo técnico, nuestro EIA es ultra sólido, contestamos todo, no hay ninguna inquietud que no quedé debidamente abordada y resuelta. Pero llega el SEA y toma un punto de Conaf, que demuestra no haber leído nada de lo que presentamos, y el SEA se cuelga de esto. Me dejó demasiado sorprendido”, dijo.

– ¿A qué atribuye la decisión de la Coeva, integrada por el delegado presidencial y Seremis?

– Pareciera que esta decisión es completamente política, porque se ha instalado la idea que este lugar es inseguro para construir y que, además, es súper valioso

ecológicamente. Además, nuestro proyecto es de los pocos que tiene toda su base fundada en roca y está rodeado de torres altas.

“Esto es sin piedad”

El proyecto considera la construcción de un edificio habitacional escalonado de nueve pisos en superficie y diez subterráneos, con 149 departamentos, en Av. Borgoño 20320 y 20270 en Viña del Mar.

En 2020, la Corte de Apelaciones de Valparaíso ordenó parar las obras por no contar con un EIA, acogiendo un recurso de protección que interpuso el abogado Gabriel Muñoz en representación de la Fundación Yarus Bascuñán y la Corporación Pro Defensa del Patrimonio de Viña del Mar. Un año después, la Corte Suprema ratificó la sentencia.

Huppertz afirma: “Ingresamos SEA por una decisión de justicia, pero, previo a esto, siempre actuamos de buena fe: antes de empezar a construir ingresamos una consulta de pertinencia, el 2019, preguntándole al mismo SEA si teníamos que ingresar al sistema y nos dijo no, con una resolución timbrada. Recién ahí empezamos a construir”.

El empresario se explica: “Cuando llegó la organización Duna Viva y nos metió un recurso de protección

“¿Tú crees que la gente se va a cansar de mirar el mar? No creo que porque haya ocurrido un socavón la gente deje de interesarse en comprar. Pero bueno, el mercado dirá”.

importa nada de lo técnico y están con otras preocupaciones, ahí ya es complicado. Ahí dan ganas de ir a la siguiente instancia y ojalá me encuentre con alguien que le tenga más cariño al proceso o a esta institucionalidad ambiental.

Mira: en el lote de al lado hay una toma, y tenemos un cuidador 24 horas desde que iniciamos la obra. El destino de estos terrenos, si es que las inmobiliarias se retiran de ahí, es que van a ser tomas. No es que vayan a ser santuarios de la naturaleza o mucho menos.

– ¿Los departamentos se devolaron tras los socavones?

– Ya hemos pasado por eso. En 2010, que hubo terremoto, toda la gente en Las Condes quería vender sus departamentos en los pisos altos; bajaron esos precios y eso duró dos años. Esta zona de Cochoa ya estaba llena de edificios en 2010 y nada les pasó. Después vimos lo de los socavones, pero, obvio, si uno va a tirar un chorro de agua con tres metros cúbicos por segundo no iba a aguantar. ¡Ningún suelo va a aguantar eso!

– ¿Van a mantenerse los precios?

– No sé. ¿Tú crees que la gente se va a cansar de mirar el mar? No creo que porque haya ocurrido un socavón la gente deje de interesarse en comprar. El mercado dirá.

y ahí la justicia estimó que sí, que ingresáramos al sistema, e hicimos el Estudio de Impacto Ambiental”.

– ¿Cuánto invirtió la empresa hasta la decisión de la Coeva?

– Llevamos gastados \$ 8 mil millones, además de que compramos un terreno en primera fila, urbano, que tuvo su costo, y están los costos administrativos de estudio ambiental y abogados. Y esto es sin piedad, porque si el banco ve que el calendario no se cumple, te pide la plata de vuelta y eso hizo. El daño que esto causa es gigantesco.

– ¿Y ha cumplido con todos los pasos que contempla la legislación?

– Se justifica que uno le exija algo a una inmobiliaria, no es ese el punto, pero qué pasa: si vamos a hacer un ejercicio y a los jueces finales no le