



N. BIRCHMEIER

Proyecto de la cadena Diego de Almagro cercano al aeropuerto de Santiago

El hotel "fantasma" de Pudahuel: Con camas, piscina y gimnasio instalado, pero sin autorización para abrir

Álvaro Castilla, gerente general de la firma, asegura que un cambio normativo estaría impidiendo la obtención de los permisos de operación para el rubro hotelero en este sector.

Desde hace 9 meses un nuevo hotel de la cadena Diego de Almagro (DA Hoteles) está con las "sábanas puestas" esperando abrir sus instalaciones en Pudahuel, ubicado a solo cinco minutos del aeropuerto de Santiago Arturo Merino Benítez.

La firma, que posee 35 complejos en el país, lleva aplazando la apertura oficial de su nuevo recinto de 310 habitaciones en el sector de Enea. La razón detrás de esta demora es un cambio en el plan regulador de Pudahuel, según denuncia Álvaro Castilla, gerente general de DA Hoteles.

El ejecutivo señala que, a pesar de tener los permisos de construcción de la iniciativa, desde hace unos años comenzó a aplicarse un nuevo criterio para obras inmobiliarias en la zona cercana al aeropuerto. Con esas modificaciones se habrá impedido la entrada de nuevos desarrollos hoteleros en el sector. Afirma que la cadena contaba con el permiso previo a dicha modificación.

Si bien las obras concluyeron el año pasado, Castilla asegura que aún no tiene la autorización para operar y recibir huéspedes. En el recinto, no solamente están listas las habitaciones (132 piezas con camas individuales y otras 176 con camas dobles); también se encuentran terminadas las instalaciones para un restaurante, tres salones de eventos, un gimnasio, un Spa, y una piscina temperada que se encuentran vacías a la espera de la entrada en operación.

"Imagínese el costo que significa tener una inversión parada de más de US\$ 20 millones", dice. "Nosotros pensábamos empezar a recuperar la inversión, por lo menos, en el primer semestre de 2024".

Castilla indica que a pesar de tener los permisos de construcción de la iniciativa, hace pocos años ocurrió un cambio en el plan regulador de la comuna que impide la operación de nuevos desarrollos hoteleros cercanos al Aeropuerto de Santiago. En este contexto, asegura que la cadena contaba con el permiso



El hotel ya tiene instaladas las camas en las habitaciones.

Más de US\$ 20 millones invirtió la empresa en las obras del hotel, cercado por rejas.

previo a dicha modificación.

Rol de autoridades

De todas formas, Castilla afirma que esta situación va "más allá de un tema de 'permisología'". A su juicio, este panorama se explica por la "lentitud" que se genera para responder a las observaciones presentadas por la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Pudahuel para destrabar la obtención del permiso para operar su nuevo hotel.

"Es importante que las Direcciones de Obras y municipalidades puedan disponer de los recursos de personas para facilitar

o acelerar proyectos que ayuden a la comuna en términos de generación de empleo, recaudación de tributos y desarrollo del turismo e industria de viajes", señala. En esa línea, pide a las autoridades que "sopesen la importancia de una inversión".

Mientras se destraba la situación en Pudahuel, Castilla señala que avanzarán en su plan de inversiones este año, con un nuevo recinto en Valdivia y una segunda torre con 100 habi-

taciones en su complejo de Coyhaique. "Una mala experiencia en un municipio no va a impedir que uno siga creciendo", afirma.

PROYECTOS
La dificultad de obtener los permisos en Pudahuel también estaría afectando otros proyectos hoteleros que aún no inician sus obras en la comuna.

Consultados al respecto, no fue posible obtener una declaración del municipio por el alcalde Ítalo Bravo (independiente).

La dificultad para la obtención de permisos en los proyectos hoteleros en Pudahuel también ha afectado a otras firmas. Fuentes del mercado señalan que un operador optó por dar marcha

atrás a la construcción de una iniciativa cercana al aeropuerto tras evaluar este "cambio de criterio". Mientras que una cadena extranjera posee un proyecto recién firmado cercano al Club de Golf Mapocho, pero que aún no inician sus obras por lo que seguirán de cerca este tema.

Criterio

El experto inmobiliario Rodrigo Andreucci, socio de Andreucci y Torrejón Abogados, señala que los proyectos hoteleros no han sufrido con un cambio en el plan regulador. "La Contraloría General de la Repú-

blica, en el año 2022, hizo una auditoría a la Dirección de Obras de Pudahuel y determinó que había un alto de incumplimiento, cada vez que entregaba los certificados de informaciones previas, y además los permisos de edificación", dice.

En ese contexto, indica que la DOM interpretaba de manera "errónea" el Plano Regulador Comunal y entregaba permisos de edificación a proyectos de hoteles, y otros rubros en una zona en que el Plano Regulador Metropolitano no lo autorizaba. "No está permitido un hotel en una zona industrial", dice.

Agrega que este problema también se ha extendido a la DOM (encabezada por Paola Fuenzalida) de la actual administración, dado que "les ha costado interpretar la norma".

De todos modos, Andreucci afirma que, en este caso, la responsabilidad recae en la empresa al no poder recibir la autorización para operar y no en la DOM.

"Si no hace algunos cambios, nunca va a recepcionar el hotel. Tienen que pedir un nuevo certificado de informe previo que cumpla con todos los requisitos legales, que el artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcción establece", señala. "Una vez que tengan este certificado, deben volver a presentar un permiso de edificación dando cuenta de que existe una construcción existente ya concluida", añade.

HECTOR ARAYVENA

EL MERCURIO