

# Juan Armando Vicuña, expresidente de la CChC y director de RVC, la inmobiliaria afectada

## Detención de proyecto en Viña del Mar: “Es un ejemplo de la incerteza jurídica”

La firma apelará ante la Suprema al fallo de la Corte de Apelaciones que dejó sin efecto dos permisos de edificación emitidos en 2022 por la DOM, paralizando una inversión en viviendas por US\$ 100 millones.

MARCO GUTIÉRREZ V.

Como un “claro ejemplo de la incerteza jurídica” que afecta a las inversiones en Chile y como “activismo judicial” calificó Juan Armando Vicuña, expresidente de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) y director de la inmobiliaria RVC, la paralización —por un fallo de un tribunal— de un proyecto en Viña del Mar ligado a la empresa donde es socio junto a su familia. Se trata de una inversión de US\$ 100 millones que ya había comenzado los movimientos de tierra.

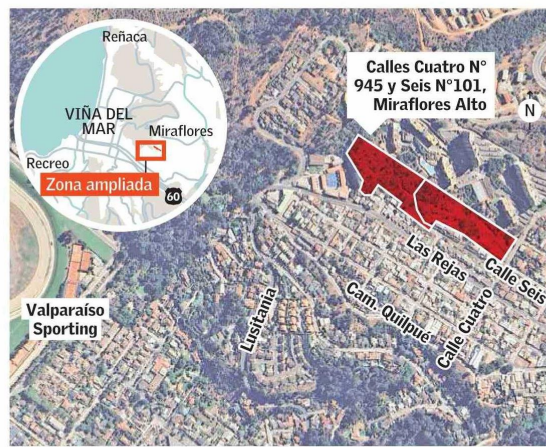
El pasado lunes, la Corte de Apelaciones de Valparaíso —encabezada por la ministra Silvana Donoso— acogió un recurso de protección presentado en septiembre de 2024 por un grupo de vecinos y colegio alejados a una obra de la compañía en el sector de Miraflores Alto, de Viña del Mar.

El tribunal dispuso dejar sin efecto dos permisos de edificación emitidos en 2022 por la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Viña del Mar, que permitan la construcción de 500 departamentos en cinco edificios, con viviendas desde 2.700 UF.

La corte, además, solicitó una serie de exigencias a la inmobiliaria, como ingresar un estudio de riesgos al Sernageomin y presentar y aprobar un plan de manejo ante la Conaf.

En mayo de 2023, ante una consulta de pertinencia de la inmobiliaria, la directora regional del Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) de la Región de Valparaíso, Paola La Rocca Mattar, señaló que el proyecto

### Ubicación de las obras de la inmobiliaria



Fuente Consulta de pertinencia de ingreso al SEIA

EL MERCURIO

“no debe someterse obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución”.

—¿Cómo toman este fallo y qué impacto les genera?

“Tenemos una jueza que está haciendo activismo judicial. En realidad, tenemos todo en orden, todos los permisos en regla, no había nada extraño. Entonces esto es nada más que activismo judicial. Para nosotros es complicado, porque llegamos a ser de las inmobiliarias más grandes de la Región de Valparaíso y hoy día nos queda un proyecto, íbamos a partir este otro y finalmente no podemos. Es una pena, en Valparaíso y Viña del Mar prácticamente no se puede hacer nada, porque te paralizan los proyectos. Hay toda una red de

personas que están encargadas de paralizar proyectos.

—¿Cuando usted fue presidente de la CChC vio casos como estos donde empresas con permisos veían sus obras frenadas. ¿Afecta la seguridad de las inversiones?

“Este es un problema claro de la certeza jurídica. Aquí tenemos una empresa que tenía todos sus permisos y porque gente reclama, la justicia hace caso omiso a las mismas leyes que nos rigen para poder hacer un proyecto y empiezan a pedir cosas que no corresponden. Lo hemos visto en varios proyectos. Aquí estamos haciendo viviendas para el segmento de clase media emergente y en Viña se necesita una cantidad enorme de este tipo de propiedades, sobre todo después del incendio, hay una necesidad aún mayor, porque la reconstrucción ha es-



Juan Armando Vicuña, director de la inmobiliaria RVC.

—¿Corren el riesgo de perder el Crédito Especial de Empresas Constructoras (CEECC)?

“Por supuesto. Y eso va a encarecer la vivienda finalmente”.

—¿El proyecto está financiado? “Este proyecto está financiado. Estaba listo, lo estábamos partiendo ya”.

—¿Pero puede “tirar de espaldas” a la empresa si no se revierte el fallo?

“Evidentemente es un problema para la compañía. No nos va a tirar de espaldas, pero sí nos complica. En una situación donde escasea el empleo, donde la venta está lenta, las compañías inmobiliarias y constructoras están en una situación compleja, no es fácil de abordar”.

### CChC: “Nada de esto alienta la inversión ni el desarrollo de proyectos”

Si bien no opinó sobre el fallo, la Cámara Chilena de la Construcción señaló que “este caso vuelve a dejar en evidencia la pérdida de la certeza jurídica que deberían entregar los permisos de edificación desde el momento mismo en que son aprobados por las direcciones de Obras Municipales”.

El gremio añadió que se necesita “perfeccionar los mecanismos de reclamación contra los proyectos de construcción, puesto que no es razonable que puedan ser objetados varios años después de que han sido autorizados, y menos por vías no idóneas, como lo es el recurso de protección. Nada de esto alienta la inversión ni el desarrollo de los proyectos de viviendas que nuestro país necesita con urgencia”.

tado muy lenta. Entonces, es claro ejemplo de la incerteza jurídica en la cual hoy día está el país”.

—¿Van a apelar ante la Corte Suprema?

“Sí, por supuesto. Vamos a apelar a la decisión porque está absolutamente fuera de ley. Todo lo que está solicitando la jueza son cosas que no corresponden”.

—¿Cuántos empleos involucra el proyecto?

“En su peak debería estar generando unos 500 empleos directos”.

—Este es uno de los pocos proyectos que estaban partiendo...

“Va en contra de toda la lógica lo que se está haciendo. Es una pésima señal. Uno siempre recurre a la justicia para que se haga justicia, no que se haga injusticia”.