

Moisés Kuperman, gerente de Vimar, sobre eliminación de una de las dos torres de Alto Santorini:

"Ponderamos las observaciones y decidimos modificar sustancialmente nuestro proyecto"

Rosa Zamora Cabrera
 rosa.zamora@mercuriovalpo.cl

A una Resolución de Calificación Ambiental (RCA) favorable para su reformulado proyecto Alto Santorini -ubicado en Reñaca Norte, al sur del campo dunar-, aspira la Inmobiliaria Lote 21, que durante el Estudio de Impacto Ambiental (EIA) introdujo una modificación sustancial a la iniciativa, que en su diseño original significaba una inversión de más de US\$43 millones: desistió de construir la torre comercial que estaba considerada y sigue adelante solamente con el edificio residencial, que a la vez baja de 28 a 15 pisos.

"Es el edificio más bajo de los que existen en el sector", subraya Moisés Kuperman Hanff, gerente general de Constructora Vimar, socia de Lote 21, en relación a este proyecto, que la Corte Suprema determinó paralizar en 2019, instruyendo que se sometiera a EIA.

Elo, al acoger un recurso de la Fundación Yarur y la Corporación Pro Defensa del Patrimonio de Viña del Mar, que denunciaron que la obra no contaba con dicha evaluación ambiental, aun cuando se levantaba con permiso municipal, por lo que los denunciantes también acusan ilegalidad del municipio.

MÁS NOVEDADES

En el espacio que iba a ocupar el edificio comercial -25% del terreno- se piensa establecer un derecho real de conservación, herramienta legal cuyo objetivo es preservar el patrimonio ambiental de predios privados.

"Vamos a geoconformar el lugar con flora similar a la del campo dunar y atraer la fauna para dar continuidad al extremo sur de esa zona", expone el ejecutivo, quien adelanta que tras cinco años de protección del mismo, queda como gravamen para la comunidad del edificio.

Otra novedad es que Alto Santorini no va a ocupar los potenciales colectores de aguas lluvias de la zona de dunas, ya que contará con un estanque de acumulación con capacidad de 500 m3, adonde irán las aguas

que no se infiltren y que serán usadas para riego de las áreas verdes, principalmente del sector de derecho de conservación.

UN PROCESO DOLOROSO

Moisés Kuperman admite que "este ha sido un proceso doloroso para la inmobiliaria y para constructora, que siempre hemos cumplido la ley, los dictámenes y las normas, que obtuvimos nuestro permiso legalmente -fue revisado dos veces por la Dirección de Obras y validado completamente-, pero entendemos que estamos cerca de un área de protección, que es el campo dunar, y por esto estamos modificando radicalmente nuestro proyecto", lo que tiene un fuerte impacto económico.

Dice que la pérdida es alta, "pero nosotros y nuestros socios tenemos más de 35 años de trabajo, un nombre que proteger, y debemos honrar a nuestros clientes". Más allá de que los montos "sin duda nos preocupan, es importante decir que acá no sólo hay fondos de los inversionistas directos, sino también de bancos comprometidos y obligaciones económicas que hemos cumplido con el banco a través de estos cuatro años".

TRÁMITES Y CAMBIOS

- **¿En qué fase está la tramitación ambiental del proyecto?**
 - Estamos en la preparación de la adenda complementaria que tiene que ser entregada el 26 de este mes.

- **¿Qué implica la modificación derivada de que "el titular pondera el impacto intrusión visual como significativo", que informa el SEA?**

- Tras el análisis preliminar efectuado por los distintos estamentos gubernamentales y el informe Consolidado de Aclaraciones, Rectificaciones o Ampliaciones (Icsara) del Servicio de Evaluación Ambiental de Valparaíso, nos señalaron que el proyecto original podía tener algún efecto en el paisaje. Nosotros hemos ponderado adecuadamente esas observaciones y de-



"SIEMPRE HEMOS CUMPLIDO LA LEY, OBTUVIMOS EL PERMISO LEGALMENTE: LA DOM LO REVISÓ DOS VECES".

cidimos hacer la modificación sustancial de nuestro proyecto.

"Nos hemos sometido a todas las Instancias que determina el Sistema de Evaluación Ambiental, al que ingresamos por una decisión de la Corte Suprema de 2019 que indica que, en forma preventiva, debemos hacer un EIA", agrega. "Ha sido un largo proceso de aprendizaje técnico, pero también sobre cómo relacionarnos con la comunidad y con los organismos medioambientales, en términos de que para este proyecto no basta con la evaluación técnica, y que debemos ir un paso más adelante. Eso significó hacer esta modificación sustancial".

DEMANDA AMBIENTAL

- **Fundación Yarur y la Corporación Pro-Defensa del Patrimonio presentaron una demanda por daño ambiental contra Alto Santorini.**

- Nos hemos sometido al dictamen de la Corte Suprema que nos ordenó paralizar e ingresar al Sistema de Evaluación Ambiental, y luego a las inspecciones de la Superintendencia del Medio Ambiente, que ha dicho en dos actas que no hemos cau-

“
 Hemos cumplido las normativas. No hemos causado ni vamos a causar ningún daño ambiental si el proyecto se reanuda”.

sado daño ambiental. Hemos cumplido todas las normativas, hemos cuidado el medioambiente, no hemos causado ni vamos a causar ningún daño ambiental si el proyecto se reanuda. Eso lo demostraremos en el proceso, con todos los informes ante el tribunal ambiental o los organismos competentes. Hay que decir que nosotros no estamos dentro del campo dunar, sino fuera del área protegida.

DECISIONES POR VENIR

- **¿Qué opina sobre el rechazo de la Comisión de Evaluación Ambiental de la Región de Valparaíso al proyecto Costa**

Montemar VI Etapa, que contaba con recomendación favorable del SEA?

- Sin referirme a otros proyectos, nosotros hemos trabajado con destacados profesionales y todos los informes técnicos nos indican que este proyecto, más aún con las modificaciones que se le van a hacer, no causa un impacto significativo, y esperamos, creemos y confiamos que con ellos las autoridades van a poder decidir fundadamente que esta iniciativa es viable.

¿Hay riesgo de que se genere una resolución similar en el caso de Alto Santorini, en que un órgano estatal contradice a otro del mismo carácter?

- Cada estamento del Estado actúa, según entiendo, en base a información técnica y nosotros tenemos el férreo compromiso de resolver nuestro proyecto técnicamente. Y vamos a aportar todos los antecedentes necesarios para que tanto SEA como Coeva puedan dirimir adecuadamente con información técnica. La Ley 19.300 dice que la votación de Coeva debe ser técnicamente fundada, y nosotros creemos que los organizamos

estatales pertinentes van a actuar conforme a la ley.

TERRENO DE DUNA

- **Hay discrepancias sobre la calidad del suelo de duna. Sernageomin tiene un estudio del 2012 donde advierte riesgos, pero las empresas que han construido no opinan lo mismo.**

- La Ley General de Urbanismo y Construcciones, los planes reguladores comunales y provinciales definen lo que se puede y no se puede hacer. El 99,9%, por no decir el 100%, de la empresas serías y responsables de este país cumplen con todas esas normativas y se someten a los procesos y a la obtención de los permisos que corresponde. Las inmobiliarias o constructoras no llegan y construyen como quieren y donde quieren. Sin hablar del campo dunar o zona protegida, que es de 40 hectáreas, la dunas abarcan desde el río Aconcagua hasta el estero Margamarga, desde el mar hasta más allá del camino internacional. Son miles de hectáreas donde hay miles de construcciones que han funcionado adecuadamente. Cuando la pendiente lo permite, a cierta cantidad de grados, se puede construir en forma vertical en altura, dependiendo del plan regulador. Todos los edificios de la zona cumplen con eso. Un estudio en marcha en Contraloría probablemente va a demostrar eso. Pero los lugares donde nosotros estamos construyendo no están en una zona indicada como de riesgo en ningún plan regulador.

¿Alto Santorini va a tener demanda? ¿Cuánto podría costar un departamento allí?

- Esperamos que una vez obtenida la RCA favorable y reanudada la faena vamos a tener un interés serio y real por adquirir viviendas. Son departamentos que en su minuto van a costar entre 6.000 y 12.000 UF, desde 55 hasta 140 metros cuadrados.

¿Cuáles son sus expectativas respecto de este proceso?

- Que se despejen los temas que se pudieran ver ahora y en un futuro en los tribunales, y tener una RCA favorable a fin de año. ➡

