

Edificios residenciales en exterrenos del local Sodimac de Peñalolén se levantarán por etapas: primera costará US\$ 40 millones

■ Inmobiliaria Boetsch construirá una torre de 24 pisos (de dos que tiene en carpeta), con 276 departamentos, menor a las 300 viviendas que se toman como piso para que un proyecto deba ser analizado ambientalmente.

POR J. TRONCOSO OSTORNOL

La inmobiliaria Boetsch avanza en sus planes de levantar edificios habitacionales en un terreno que fue parte del local Sodimac de Peñalolén, específicamente el ubicado en Av. Departamental esquina Av. La Florida. La fórmula se dio luego que Falabella -matriz de la cadena de tiendas para el mejoramiento del hogar- decidiera maximizar la rentabilidad de sus activos, vendiendo parte del paño que antes fue parte de la zona de estacionamientos del mencionado establecimiento.

El plan de Falabella es replicar esta estrategia en otros de sus locales (donde la condición comercial de estacionamientos supera la norma), con la máxima de que la construcción y operación de los proyectos inmobiliarios contiguos a las tiendas existentes sea realizado por terceros. Y así lo hizo en Peñalolén con Boetsch. La inmobiliaria compró en 2021 -en un monto que se mantiene bajo reserva- 2.836 metros cuadrados (m2) que eran estacionamientos para construir un proyecto para renta residencial. Este considera dos edificios de más de veinte pisos cada uno, además de una placa con locales comerciales.

El grupo inmobiliario y constructor -liderado por Sebastián y Rodrigo Boetsch, que pertenecen a la tercera generación de la familia a cargo de la compañía- acaba de presentar una consulta de pertinencia, trámite de carácter voluntario para que la autoridad sectorial determine si el proyecto debe o no ser ingresado a evaluación ambiental.

En el documento, la firma detalló que la iniciativa -denominada Vespucio Connect, ubicada en Av. Departamental 4600- contempla la construcción y operación de un edificio de 24 pisos más azotea,

con un total de 276 departamentos, 115 estacionamientos vehiculares, distribuidos en tres subterráneos y 45 estacionamientos para bicicletas. La etapa constructiva de la obra -con una superficie erigida total de 14.158 m2- tendrá una duración de 18 meses.

“El objetivo del proyecto es proveer nuevas soluciones habitacionales en la comuna de Peñalolén, para satisfacer la demanda actual de viviendas en el sector”, dijo la empresa en su consulta, en la cual detalló que la inversión estimada alcanza los US\$ 39,1 millones.

El proceso

Con anterioridad, la empresa ingresó al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) una Declaración de Impacto Ambiental denominada Vespucio Connect en febrero de 2023, pero cuatro meses después decidió desistirse de su tramitación.

Este proyecto sometido a evaluación comprendía dos edificios, uno enfrentando a Avenida Departamental, y otro con salida a una vía interior, con una inversión superior a los US\$ 78,2 millones.

Luego, en diciembre del año pasado, la empresa ingresó al SEIA una consulta de pertinencia de ingreso denominada Vespucio Connect Etapa 1, que corresponde al edificio que enfrenta a Avenida Departamental (de 25 pisos con 264 departamentos), disponiéndose por parte del servicio de la Región Metropolitana que el proyecto no debía ingresar obligatoriamente a evaluación.

En aquel proceso, la autoridad destacó -en base a la información de la inmobiliaria- que la obra se emplazaba en un terreno de 2.836 m2, menores a las siete hectáreas que señala el reglamento del SEIA



2.836

METROS CUADRADOS COMPRÓ LA INMOBILIARIA A FALABELLA EN PEÑALOLÉN.

US\$

78,2 MILLONES

ES EL PRESUPUESTO ORIGINAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DE DOS EDIFICIOS DE HASTA 25 PISOS.

para exigir que se someta a evaluación, y consideraba la construcción de 264 viviendas, menor a las 300 que se toman como piso para que un proyecto deba ser analizado ambientalmente, no configurándose su ingreso al SEIA.

En este proceso, la autoridad hizo presente que, de acuerdo con la información entregada por el propio proponente, se indicó que se evalúa el desarrollo de una segunda etapa del proyecto.

“Al respecto, se hace presente que, en el evento de que el proyecto concretare una segunda etapa y aumentare la cantidad de viviendas en 36 o más unidades, y por tanto iguale o supere el límite señalado en el literal h.1.3 del artículo 3° del RSEIA, que corresponde a 300 viviendas, el proyecto deberá someterse obligatoriamente a evaluación ambiental en el SEIA”, sostuvo la autoridad.

No obstante, la inmobiliaria

decidió modificar la secuencia de desarrollo, señalando que la etapa inicial será mediante la construcción del edificio con salida a la vía interior, y no el que enfrenta a Avenida Departamental, por lo que el edificio a construir se denominó Vespucio Connect Etapa A, dijo la empresa en su última consulta de pertinencia que está a la espera de resolución.

“En el caso de que el titular decida la realización de una etapa posterior -Etapa B- se evaluarán las características específicas de esta, a objeto de someter a su consideración, la necesidad de someter su ejecución previa al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental”, sostuvo la empresa.

Por lo pronto, la compañía dijo que la etapa A de la iniciativa no debe ingresar al SEIA: destacó que la obra se emplaza en un terreno con una superficie de 2.836 m2 y que considera 276 viviendas.