

POR RODRIGO OLIVARES

Nuevas miradas se están sumando al fallo de la Corte Suprema que dejó sin efecto el permiso de edificación que tenía Mallplaza para llevar a cabo el desarrollo de un centro comercial en Puerto Barón, que desde 2013 ha enfrentado cuestionamientos.

Si bien desde un primer momento el fallo de la Suprema dejó contra las cuerdas al brazo inmobiliario de Falabella, quedando como únicas alternativas la presentación de un recurso de queja -con bajas posibilidades de éxito- o un nuevo proyecto, este último camino tampoco sería tan simple.

De acuerdo al fallo, en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones de la ciudad puerto se exige que la obra debía enfrentar una vía troncal expresa, y si bien la avenida Errázuriz -que enfrenta al Muelle Barón- caía en esa categoría, el estar separada por una vía férrea correspondiente al Metro de Valparaíso, no se cumplía el requisito.

En este escenario, un nuevo proyecto -incluso si no fuera por parte de Mallplaza- deberá enfrentar en cualquier escenario esta complicación. En este sentido, una alternativa que aparecía era el soterramiento de la línea férrea, no obstante, desde Merval señalan que esta alternativa, si bien está considerada en su plan de inversiones para los próximos 30 años, está abajo de su lista de prioridades (ver relacionada).

"Hay una lista de proyectos con prioridad de acuerdo con la rentabilidad social que demostraron los estudios al momento de desarrollar el plan estratégico. El soterramiento en Valparaíso no está entre las prioridades", dice el presidente del directorio, Germán Correa.

Para el arquitecto y urbanista, Iván Poduje, la salida que existe para poder llevar adelante un proyecto en ese paño es clara.

"Es bastante simple, lo hay que hacer es un seccional, que defina una calle entre el terreno y la línea del tren que sea parte de la costanera, la avenida España y eje Errázuriz, y eso con voluntad se aprueba en un año y se resuelve el problema", señala.

Sin embargo, para tomar esta alternativa, el experto señala la necesidad de que la propiedad pase



En esta zona se iba a construir el centro comercial.

AGENCIA UNO

DICTAMEN OBLIGA A REPENSAR ALTERNATIVAS DE DESARROLLO

Mall Barón: expertos ven posibilidades para retomar proyectos en paño tras fallo de la Suprema

■ Ante las bajas opciones que tiene la actual iniciativa, una de las propuestas es entregar el terreno al Serviu o discutir cambios al plan regulador.



Germán Correa, presidente de Merval

a manos de una entidad que pueda ejecutar un proyecto público, lo que a su juicio no es el caso de la Empresa Portuaria de Valparaíso.

"Lo que corresponde acá es que se



Iván Poduje, arquitecto y urbanista.

haga un traspaso del terreno a una entidad operativa, como el Serviu por ejemplo, para que de esa forma se pueda agilizar el proceso", dice.

En este camino, sería una licitación



Luis Eduardo Bresciani, presidente CNDU.

del proyecto la carta más plausible, señala el experto.

"Si sigue en manos de EPV, está obligado a rentabilizar ese terreno, y el giro de EPV no es ese, no es

inmobiliario, es una empresa portuaria. Hay que sacar ese terreno de la tuición de la empresa portuaria y entregárselo a una entidad del estado que tenga músculo y experiencia para hacer ahí un proyecto público, y posteriormente licitar a privados", agregó.

Desde otra perspectiva, el presidente del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, Luis Eduardo Bresciani, señaló que "para resolver el destino de estos terrenos, se requiere sentar a los actores y las empresas involucradas".

Señala que una alternativa que podría tomar el municipio es entrar a abrir una discusión del plan regulador, aunque tomaría tiempo.

De todas formas, que se deba pensar en nuevas inversiones para el paño es una realidad. Esto, toda vez que la posibilidad de que Mallplaza logre llevar adelante su proyecto tras el fallo son muy pocas y además se ha abierto la posibilidad que el fallo ponga en riesgo otros proyectos que se instalarían en el borde costero, afectando el turismo.

Según José Pedro Baraona, abogado del Estudio Larraín, un eventual recurso de queja sobre el fallo de la Suprema tendría pocas posibilidades de éxito, mientras que alternativas como el Tribunal Constitucional ya no serían una opción. "El fallo es definitivo", señaló.

Sobre la complicación de la línea férrea, comentó que "si efectivamente se interpone, parece inviable un proyecto ahí (...) lo que la ley es que haya una vía que sea capaz de evacuar y acarrear a la gente que va a solicitar ese servicio. La existencia misma de la línea no significa nada".

US\$
232
millones
se invertirían en el
proyecto.

Merval: Soterramiento no está entre las prioridades

■ Presidente de la estatal dice que no han habido contactos con las empresas.

Sin dar su brazo a torcer se mostró el presidente del directorio de Merval, Germán Correa, ante la posibilidad de darle mayor prioridad al soterramiento de la línea férrea en Valparaíso dentro de su plan estratégico para los próximos 30 años, para viabilizar un proyecto en Barón.

Esto en el marco del fallo de la Corte Suprema que impidió

la realización de un mall en puerto Barón por no cumplir la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, al no enfrentar directamente avenida Errázuriz, a causa de dicha línea.

Según Correa, si bien no se cierran a discutir el tema, señalan que "hay prioridades que establecer para la región de acuerdo a la rentabilidad social

de los distintos proyecto que van a conformar la red de metro Valparaíso. La primera prioridad la tiene la extensión de Limache a La Calera".

En este sentido, señala que el foco del plan está en "desarrollos que tengan rentabilidad social", no entrando en esta categoría iniciativas como la de Mallplaza o cualquier otra que se quiera desarrollar a futuro.



AGENCIA UNO