

Divididas opiniones al conocerse detalles del contrato suscrito.

Un buen negocio, según algunos. Impresentable y escandaloso para otros... Así de divididas están en Valparaíso las opiniones al conocerse detalles del contrato suscrito entre la Empresa Portuaria de Valparaíso (EPV) y la cadena Mall Plaza, que entrega la concesión de una franja del borde costero en el sector del Muelle Barón, con miras a desarrollar un millonario proyecto comercial y habitacional.

A poco más de un mes que expire el plazo de 5 años para presentar alguna acción legal, opositores a la construcción de un mall, de un proyecto inmobiliario y un hotel de lujo -en conjunto, se estiman inversiones por US\$100 millones y empleo directo a 2.500 personas- descubrieron que las condiciones contractuales son mucho más controvertibles que el diseño del mismo.

Con copia en mano, grupos de estibadores, trabajadores portuarios, navieros, movimientos ciudadanos y hasta el Colegio de Arquitectos local preparan una demanda de nulidad pública del mencionado contrato ante los tribunales. Son 18 abogados trabajando conjuntamente en los escritos, que además tendrían como destino la Contraloría.

El grupo se suma al rechazo de la Armada a la iniciativa, cuyo Comandante en Jefe, Almirante Edmundo González, dijo hace unas semanas que "vamos a asesinar nuestro puerto" con este proyecto.

Los personajes de la trama

Hacia fines de 2006 se estaba a punto de poner fin a largas negociaciones, cuyos primeros flirteos -según fuentes informadas de las mismas- coinciden con el acuerdo al que llega la cadena Mall Plaza con la Empresa Portuaria de Antofagasta (en 2004) para concesionar

terrenos por 30 años con miras a un desarrollo portuario, turístico y comercial.

Quienes conocen del proceso dicen que tanto el alcalde de Valparaíso antes de la firma, Hernán Pinto, y su correligionario DC, el ex intendente Gabriel Aldonay -en ese entonces presidente de EPV- habrían sido claves para impulsar esta obra. Claro que al firmarse el contrato entre la firma portuaria y Mall Plaza, Aldo Cornejo (DC) era el nuevo alcalde de la ciudad patrimonial, bajo cuya administración se cambió el uso del suelo portuario para habilitarlo para vivienda y giro comercial.

EPV era presidida por el PS Germán Correa, y su gerente general era -y continúa siéndolo- Harald Jaeger. En la contraparte, el presidente de la cadena Mall Plaza, estaba Juan Andrés Fontaine.

Las cifras que no cuadran a los críticos

Finalmente, el 10 de noviembre de 2006, se firma la escritura: Participan el gerente general de EPV, Harald Jaeger y dos representantes de Plaza Valparaíso S.A. (filial de Mall Plaza): Cristián Jijena (actualmente en el grupo Saieh) y Cristián Muñoz, actual gerente comercial de Mall Plaza.

Pese a ser un contrato público, poco se sabía del mismo. Salvo algunas anécdotas, como que la dirección que los ejecutivos del Grupo Plaza entregan en la escritura pública (Prat 707) no existe... Existe el 701 (Café La Rotonda) y el 711 (Café Matías), pero "el número que usted me pregunta no, porque no hay otro ingreso entremedio de los dos locales", señala un encargado de uno de los recintos.

En términos concretos el negocio se plantea de la siguiente manera: Mall Plaza paga a EPV US\$1.500.000 por una concesión de 30 años. Y un arriendo con promesa de compraventa para siete otros lotes.

Se agrega el concepto de "cobro eventual por la provisión del servicio de desarrollo y mantenimiento de espacios de uso público", donde EPV se compromete a pagar 490 mil UF

(cerca de US\$21 millones hoy) "por la provisión del servicio de desarrollo y mantenimiento de las obras obligatorias que forman parte de los espacios de uso público del área de proyectos".

Sobre el proyecto inmobiliario que puede desarrollarse en lotes adicionales, se establece que EPV debe recibir como pago el 10% de la venta de las viviendas. El valor en que se venderán estos paños con inmejorable vista al mar es de 2,5 UF el metro cuadrado.

Cifras no calzan con precios de mercado

Los dardos en este punto no paran. Uno de los dirigentes de la Red Cabildo Patrimonial, Pablo Andueza, considera "chocante" una promesa de compraventa con un precio inferior al que se transa el metro cuadrado en el sector. Ejemplifica: En el sector Almendral, no es de ninguna manera menor de las 8 UF y llega a 12 UF "con toda tranquilidad".

"Podría entenderse como un perjuicio fiscal, por lo cual los tribunales de justicia tendrían que pronunciarse", dice.

Carlos Manterola, vicepresidente ejecutivo de la Asociación Nacional de Agentes de Naves de Chile (Asonave), ha sido uno de los principales detractores del Mall Plaza Barón, pues considera que "vender el borde costero constituye un crimen de lesa patria, porque es propiedad de todos los habitantes y no de unos pocos que quieren lucrar con él".

"A mí me parece una inmoralidad y un escándalo", además, las cláusulas del contrato. E incluso agrega otro pero de este documento: "La EPV ofrece en venta a la concesionaria los terrenos de vías férreas de Barón a Freire, si logra que Empresa Ferrocarriles les venda a ellos estos terrenos (área opcional C)".

Más activos, incluso con tomas de oficinas de la EPV, están los miembros de la Coordinadora Marítima Portuaria. Jaime Muñoz, uno de sus dirigentes, reconoce que "nos hemos dado cuenta recién que hay unos contratos que la comunidad no los conoce y que dejan bastante que desear (...) Hay varias posibles anomalías, como por ejemplo, que la EPV tenga que pagar miles de UF para mantener los espacios públicos, cuando no corresponde, es como el

Transantiago, donde se termina subsidiando a los privados", plantea.

Aldo Cornejo: "Más que un negocio es casi fraude al fisco"

El diputado y ex alcalde Aldo Cornejo se sorprende ahora con el detalle del contrato: "A nosotros nunca nos entregó EPV detalles del contrato con Mall Plaza. La única relación que tuvimos fue que cuando el presidente de EPV, Germán Correa, expuso al concejo municipal el proyecto", relata extrañado de los nuevos antecedentes.

Indica que "el concejo municipal quería asegurarse que estas obras no afectaran la expansión y crecimiento del puerto. Y nos aseguraron que no. Eso nos dijo Correa y después Patricio Rojas, encargado del Sistema de Empresas Públicas (SEP). Y aseguraron que no afectaría al puerto, pero conocimiento del detalle no, porque los terrenos son de la EPV".

Al explicársele el detalle del contrato, Cornejo exclama: "Más que un negocio, es casi fraude al fisco. Si es como me lo comenta, entonces algo raro hay (...) Nunca como municipio ni como alcalde tuvimos información de cómo se hizo la licitación. Creo que esto amerita una investigación seria", insiste.

Sobre los cambios de uso de suelo, Cornejo asegura que cuando llegó al municipio esa modificación al plano regulador estaba lista: "Lo único que hizo el concejo municipal fue aprobar de acuerdo a la Ley de Urbanismo, el seccional, pero nunca tuvimos injerencia en el proyecto propiamente tal y de hecho tengo entendido que la Dirección de Obras aún no aprueba el proyecto".

Germán Correa (ex presidente de EPV): No hubo nada irregular... "fue revisado por medio mundo"

Quien fuera presidente de la Empresa Portuaria de Valparaíso (EPV) al firmarse el contrato -aunque el proceso mismo de licitación no lo protagonizó él-, Germán Correa (PS), descarta irregularidades en el proceso, y enfatiza que todo fue analizado detalladamente, con varios informes jurídicos de por medio.

¿Conocía el contenido de este contrato?

Hace rato que no estoy en la EPV, pero eso estaba andando cuando recibí la presidencia de la EPV y me tocó cerrar el proceso de licitación. Estaba lanzado y se estaban presentando las propuestas cuando yo llegué. No recuerdo los detalles, pero sí que era un contrato muy complejo.

Según dice, era una parte pequeña de terreno con opción de compra "porque el paño mayor se entregaría sólo en arrendamiento, a concesión".

¿Por qué se vende a 2,5 UF el metro cuadrado cuando en el sector vale mucho más?

No me acuerdo de eso... tendría que hacer memoria y volver a los papeles, pero no me acuerdo ahora.

Pero ¿no hubo algo que le llamara la atención, le resultara curioso o irregular?

No hubo nada curioso ni irregular en ese contrato. Porque fue sometido a muchos análisis jurídicos... Además fue un proyecto súper discutido con el SEP en todos sus detalles.

"Siempre hubo resistencia de varios sectores de la comunidad"

Sí recuerda "que siempre hubo resistencia de varios sectores de la comunidad al proyecto. Y ahora eso está recrudeciendo, porque el proyecto ya ha pasado todas las fases aprobatorias".

"Pero nunca hubo cosas raras, sí era controvertible para organizaciones ciudadanas y para grupos de interés, porque no hay que hacerse los lesos que muchos de ellos son grupos que piensan que con esto se verán afectados sus intereses. Pero en términos de transparencia está todo OK. Fue revisado por medio mundo", asegura.

Pero llaman la atención las cifras que se manejan en el contrato, que se arriende en US\$ 1,5 millones y se paguen US\$ 21 millones?

Hay que tener cuidado al leer el contrato porque siempre comenté que tenía una arquitectura contractual súper compleja. Pero no era tan así como lo comenta, no recuerdo cosas tan flagrantemente contradictorias. Todo lo contrario, ellos se hacían cargo de la mantención de las siete u ocho hectáreas y hubo cálculos de lo que significaba. Y eran varios millones de

dólares...

Sí, los US\$ 21 millones que le menciono.

...Y que tiene que hacerse cargo el concesionario por los 30 años.

No, es lo que le paga EPV al contratante por el servicio.

No, no era eso. Lo que sí me acuerdo que fue muy visto y revisado por medio mundo pero EPV recibiría un porcentaje de las ventas, no sólo de las viviendas y parece que también recibía parte del negocio.

Mall Plaza: sin comentarios

Desde Mall Plaza no hubo comentarios.

Cristián Muñoz, gerente comercial de la cadena de centros comerciales, declinó referirse al tema, según lo hizo saber a través de "Extend", la agencia que maneja las comunicaciones de la firma y la misma que tuvo un activo rol en la difusión del proyecto en Valparaíso.

Fuente: mundomaritimo.cl, 03/10/2011