



Santiago, 7 de marzo de 2021

Sr. Claudio Yáñez Fregonara  
Gerente General  
Administradora General de Fondos LarraínVial Activos  
Presente

Estimado Sr. Yáñez,

Le escribimos con relación al fondo de Inversiones Hoteleras Holding SpA, el cual, a través de la Inmobiliaria Mirador del Cerro, asociada a los señores Jorge Breitling y Fabián Biderman, obtuvo un permiso municipal para construir un invasivo mega complejo inmobiliario en los jardines del hotel Sheraton, de su propiedad.

El 26 de marzo de 2021, la Contraloría General de la República (CGR) emitió el dictamen No. E89540/2021 que señala que **tal permiso fue otorgado de manera ilegal porque “no cumple con la norma urbanística de coeficiente de ocupación de suelo”**. En este contexto, esta Junta de Vecinos ya le ha solicitado a la Dirección de Obras de la Municipalidad de Providencia (DOM) que inicie el **proceso de invalidación**.

El complejo inmobiliario, que contempla dos mega-torres con un total de 295 departamentos - solo 5 menos del umbral bajo el cual se debería someter al Servicio de Evaluación de Impacto ambiental (SEIA) - se desarrolló **sin consultar ni informar previamente a los vecinos**. Solo cuando hicimos públicas en la prensa nuestras dudas legales y técnicas, además de aprensiones sociales y ambientales, los titulares se acercaron a la Junta de Vecinos a través de una agencia de lobby.

En una reunión sostenida el 1° de octubre de 2020, a la que asistió el Sr. Breitling, así como en los intercambios epistolares posteriores, se nos ha dado **información incompleta, poco clara y contradictoria**, situación que, a nuestro juicio, **atenta contra la transparencia del mercado de las Administradoras de Fondos de Inversión**.

Primero se nos dijo que Inmobiliaria Mirador del Cerro estaba vendiéndole el proyecto a Inmobiliaria Alto Mirador, por lo cual la primera se desentendía de éste. Pese a nuestra solicitud, no aclararon en qué consistía exactamente el acuerdo de “compra de derechos para construir el proyecto” ni la estructura legal, urbanística y tributaria en el marco de la cual se iba a llevar a cabo esta venta.

Ante la solicitud específica, se negaron a entregarnos información sobre el acuerdo entre las dos sociedades, alegando que era confidencial. El artículo 18 de la ley 20.712 obliga a informar tanto a los aportantes del fondo –que no nos costa que hayan sido informados– como al “público en general” de un hecho tan esencial para un fondo hotelero como una



transacción millonaria relativa al inmueble del Hotel Sheraton de Santiago. Esto podría constituir una infracción de los deberes legales del Fondo Hotelero.

Luego, en noviembre de 2020, se nos dijo que no se trataba de la venta de una parte del terreno del Hotel Sheraton, sino que de una venta de derechos, por lo que en definitiva cohabitarían ambas sociedades como copropietarios del inmueble. Sin embargo, seguimos sin tener detalles de dicho acuerdo pese a haberlos solicitado. Tampoco conocemos los términos en que los titulares del permiso ilegal, señores Breitling y Biderman, lo estarían transfiriendo a Inmobiliaria Alto Mirador SpA, ni quién se estaría beneficiando con dicha transferencia.

Sabemos eso sí que la DOM no ha aprobado la solicitud de que la propiedad, luego de la venta a derechos a Inmobiliaria Alto Mirador SpA, pueda eventualmente acogerse a la ley de copropiedad inmobiliaria.

**Nos llama la atención que LarraínVial Activos avale este tipo de operaciones financieras a la luz de lo establecido en su misión de ejecutar su trabajo “en un marco de pleno apego a las prácticas éticas, normativas y legales”.**

Hoy más que nunca las empresas deben actuar de cara a la ciudadanía, obtener licencia social para operar o ejecutar proyectos y transparentar al mercado los mecanismos legales, financieros y tributarios a los que se acogen.

Hay más de 700 vecinos que avalan nuestra solicitud de que Administradora General de Fondos LarraínVial Activos, a través de su Fondo de Inversiones Hoteleras Holding SpA, se desista de continuar con este proyecto.

Le agradeceríamos a la Administradora General de Fondos LarraínVial Activos que usted dirige lleve a cabo una investigación urgente de todos los pormenores de esta operación - que incluye entre otros la obtención de un permiso de edificación que la CGR dictaminó que no cumple con la normativa urbanística- y que informe a cabalidad tanto a la junta de vecinos que represento, como a los aportantes, al Presidente de la Comisión para el Mercado Financiero (a quien copio), y al público en general.

Saludos,

María Paz Urzúa I.  
Comité de Urbanismo  
Junta de Vecinos N° 12 – Pedro de Valdivia Norte

Con copia:

Andrés Bulnes Muzard, Presidente del Directorio de LarraínVial Activos  
Joaquín Cortez, Presidente de la Comisión para el Mercado Financiero