



Un tormento que la alcaldía cobra en tributos pero los vecinos pagan con su paz

Descripción

Durante más de dos años la construcción del Centro Comercial Traki no ofreció tregua a los vecinos de El Cigarral y La Boyera, dos urbanizaciones de El Hatillo, un municipio de clase media-alta ubicado en las colinas del sureste de Caracas. Los incesantes estruendos y chirridos de las máquinas de la construcción, con camiones de carga que iban y venían a toda hora y gritos de obreros que trabajaban hasta la madrugada, ponían a muchos los nervios de punta. Ahora, con la obra ya inaugurada pero sin terminar de construirse, la congestión del tránsito y las luces encendidas del complejo han terminado de destruir la paz y la calidad de vida de la zona, quizás para siempre.

La mole que, incluyendo los sótanos y los estacionamientos, supera los 50.000 metros cuadrados totales de construcción se asienta en su mayor parte sobre un terreno de 8.500 metros cuadrados que, antes de ser comprado por el dueño de Traki, el empresario Antonio Chandra Brouri, perteneció a los constructores [Rafael Gruszka Tress -exministro de uno de los primeros gabinetes del presidente Hugo Chávez- e Igor Flasz Goldberg.](#)

El tormento que para los vecinos ha significado la edificación, fue potenciado por la aprobación de la reforma de una polémica ordenanza municipal que le permitió a la empresa disponer de un mayor porcentaje para la construcción de dos niveles adicionales a los contemplados originalmente. Algunos vecinos denuncian que la falta de control municipal derivó en molestias continuas para los residentes y en el aumento de sus preocupaciones por la seguridad de la obra, subrayadas por las fisuras que ya observan, desde sus ventanas, en las paredes del edificio. Además, la obra dejó un espacio mínimo para las aceras, que fueron eliminadas en la práctica, lo que provoca que los peatones se vean obligados a caminar por la vía donde pasan los carros, esquivando vigas y camiones de la construcción.

Desde la alcaldía se niega que se haya favorecido a Traki y aseguran que su despacho ha tenido “una batalla constante” con Traki para que se respeten los horarios de construcción o se apaguen las luces de la tienda cuando no está en funcionamiento.” Hemos paralizado las obras en dos ocasiones y mandamos a demoler un piso. Hemos tenido la autoridad para exigir esas cosas a la empresa”, indicó el alcalde Elías Sayegh a **Armando.info**.

Lo cierto es que la enorme construcción, que de acuerdo con la propia Dirección de Gestión Urbana de la alcaldía, tiene permitido elevarse hasta 48 metros de altura, equivalente a 12 plantas de un edificio residencial, puso en el centro de la controversia al alcalde.

Sayegh, de 37 años de edad, reelecto en noviembre de 2021, acaba de liderar una [renuncia masiva](#) de unos 60 dirigentes del partido Fuerza Vecinal, quienes alegaron tener “diferencias profundas” con el partido del que fue fundador. El alcalde se define ahora como “independiente”, y anunció su respaldo a la recién electa candidata presidencial de la oposición venezolana, María Corina Machado.

A pesar de lo que sostiene el alcalde sobre los desacuerdos con Traki, también es cierto que en algunas ocasiones se le ha visto defender sin titubeos la construcción de la tienda por departamentos que, argumenta, se inscribe dentro de un plan para incentivar la inversión privada en el municipio. “La obra del Traki en El Cigarral es legal, nos guste o no”, ratificó el [19 de ese mes](#).

A pesar de que ya está abierto al público, quien ingresa por las escaleras mecánicas al recinto de cinco plantas y tres niveles inferiores puede oler la pintura fresca de las paredes y ver obreros haciendo soldaduras, donde se tiene previsto inaugurar un Supermercado Río y un Multimax, una cadena de tiendas por departamento.

La imponente fachada del Traki representa la cumbre de la meteórica expansión de esta cadena de tiendas durante el chavismo. Fundado en el suroriental estado Bolívar en 1984, el emporio de Chamba ya cuenta con unas 40 sucursales, ubicadas en casi todos los estados del país. Cada tienda cuenta con un promedio de 20.000 metros cuadrados de superficie.

Una legalidad a la medida

La parcela C-1 de El Cigarral, que tiene una extensión de 8.500 metros cuadrados, logró pasar de un límite inicial de construcción de 14.875 metros cuadrados a 23.500 metros cuadrados en cuestión de apenas tres meses. La ampliación quedó amparada por la modificación de la Ordenanza de Adecuación de Usos Comerciales del Municipio. Estos cambios a la norma fueron aprobados en julio de 2021, poco después de que se iniciaran los movimientos de tierra. En octubre de ese año, la Dirección de Gestión Urbana aprobó otorgar los beneficios a Traki.

La norma contempla que los constructores pueden solicitar hasta 100% de aumento del porcentaje de construcción en sus parcelas, pero a cambio deben dar una “plusvalía” o contribución al municipio que equivale a 1% del valor de los metros cuadrados adicionales que sean otorgados gracias a la ordenanza.

Sayegh asegura que esta ordenanza es parte de un conjunto de normas que tienen como objetivo fomentar la inversión privada en el municipio y, al mismo tiempo, el número de comercios. Señala que El Cigarral tiene un total de 17 parcelas residenciales y apenas una comercial, que es la de Traki. “Hay déficit bestial comercial, industrial y de oficinas en el municipio. El objetivo es que pueda haber una base sostenible que genere fuentes de empleo, fuentes de servicios y fuente de tributos a la alcaldía”. Añade que El Hatillo debe dejar de ser considerado como una “ciudad-dormitorio” y que existen normativas que ofrecen incentivos similares en otras partes del mundo. “Hay una gran demanda de comercios”, asegura.

El alcalde explicó que, en contraprestación, Traki ha hecho varias obras en el municipio, como la reparación del embaulamiento de la quebrada de La Boyera detrás de la residencia *Los Ángeles*, valorada en 200.000 dólares, y el embaulamiento de la quebrada entre las residencias *Los Jardines* y *La Boyera*, con un costo estimado de entre 160.000 y 180.000 dólares. También incluye en la enumeración un pozo de agua estimado en 25.000 dólares por la municipalidad, así como la donación de 210 luminarias, la construcción de un muro de contención valorado en 60.000 dólares y otro proyecto que todavía está en discusión con la compañía. “Todo porcentaje que se incrementa va sujeto al pago de la plusvalía”, esgrime.

Una visión distinta tiene David Viloría, vecino de El Hatillo y arquitecto especializado en temas de políticas urbanas, quien califica de “desfasada” la ordenanza que permitió el aumento de los metros cuadrados del *mall*. Añade que esta debe ser derogada porque no sigue las nuevas tendencias mundiales: no incluye contrapesos ambientales, ni exige códigos arquitectónicos para preservar la calidad urbanística del municipio. “Es un instrumento para maximizar la inversión privada y la voracidad fiscal del gobierno local”, remata.

Viloría añade que la falta de contrapesos ha sido el origen del choque entre la construcción comercial y su entorno residencial, pues no hay un balance entre lo aportado por la empresa y los daños a los vecinos, que se prolongarán en el tiempo. “Si la premisa es a más comercios más impuestos, entonces puedes llenar de Trakis todo El Hatillo, incluso las áreas verdes. Eso se llama desarrollo urbano insostenible”.

Como ejemplo de los resultados de esta política, recuerda que nada le impidió a Traki acabar con los árboles de la zona, entre ellos dos araguaneyes, dos apamates y un samán de 60 años de antigüedad, que fue replantado en otro lugar de la urbanización.

Esta opinión es compartida por Joseph Napolitano, ingeniero y miembro de El Cigarral en Acción, una asociación vecinal conformada por habitantes y profesionales de la urbanización que ha denunciado de manera activa los impactos negativos del nuevo centro comercial. Napolitano considera que la contribución no es suficiente en comparación con el beneficio obtenido por los constructores y los impactos negativos en la zona. “Se les permite hacer 8.500 metros cuadrados sobre la misma parcela, que en este caso equivale a dos niveles más. Ese aporte no representa nada para los beneficios que está obteniendo el constructor”, expresó.

El presidente del Concejo Municipal, Omar Nowak, quien acompañó a Sayegh en la estampida de dirigentes de Fuerza Vecinal, por su parte, asegura que la normativa se hizo en consulta con la Dirección de Desarrollo Urbano de la alcaldía y que otro proyecto que podría hacer la empresa mejorará el servicio de agua potable. “El municipio no tiene un equilibrio presupuestario para

responder a esa demanda y la fuente de financiamiento con respecto a impuestos por inmuebles urbanos no es suficiente”, indicó.

Para Napolitano, la ordenanza debe ser derogada porque representa un “cheque en blanco” a la Dirección de Gestión Urbana de la municipalidad a la hora de otorgar incentivos a otros comercios en situaciones similares. “La avenida intercomunal de El Hatillo está a 80% de su capacidad. Con este tipo de ordenanzas, con los futuros desarrollos que se hagan, no va a haber manera de transitar por esa vía”, indicó.

Sayegh aseguró que su equipo ha hecho un seguimiento en la zona y negó que exista un colapso vial. Sí admitió, en cambio, que vehículos de carga de Traki han obstruido el paso por la entrada a El Cigarral. “Se llegó a un acuerdo para hacer más estacionamientos de los que pide la Ley, y que el estacionamiento sea gratuito para no impactar tanto con el tema de los vehículos”, dijo.

Sayegh no niega que uno de los objetivos de estas normas es el de incrementar la recaudación fiscal. Asegura que, de lo contrario, el municipio no será sostenible financieramente. “Donde se concentra capacidad recaudatoria de los municipios es en la parte comercial”, insistió.

Consultado sobre el traslado del samán, que actualmente se encuentra en otro lugar de la urbanización, Sayegh arguyó que la alcaldía negó el permiso pero fue el Ministerio de Ecosocialismo, desde el gobierno nacional, el que decidió la remoción del árbol.

Constructores de conexiones

De acuerdo con documentos de la Dirección de Gestión Urbana de El Hatillo, en marzo de 2021 la empresa Inmobiliaria Boyer 18 se encargó de hacer el embaulamiento de la quebrada que mencionó Sayegh, que era necesario para desarrollar las obras en esa parcela. De hecho, las variables urbanas para el inicio de la construcción de Traki fueron aprobadas por la municipalidad a solicitud de esta empresa. Además, Inmobiliaria Boyer 18 seguía siendo la propietaria de la parcela en octubre de 2021, cuando la alcaldía le otorgó los beneficios de la reforma de la Ordenanza de Adecuación de Usos Comerciales a las obras del centro comercial, lo que le permitió alcanzar un porcentaje de construcción total de 275% en ese terreno.

Los registros oficiales precisan que la Inmobiliaria Boyer 18 fue dueña del terreno de Traki hasta el 18 de julio de 2022, fecha en que fue vendido a Inversiones Buen Nivel, C.A., una compañía dedicada a la construcción que se registró en el estado Bolívar en enero de 2020 y cuyo presidente es Antonio Chandra. Los accionistas originales de Inmobiliaria Boyer 18 son el ingeniero Rafael Gruszka Tress e Igor Flasz Goldberg, dos empresarios del sector de la construcción.

Gruszka fue Ministro del Fondo de Desarrollo Urbano entre 2001 y 2003 y, junto a Flash, frecuente contratista del Estado. Las empresas de estos socios estuvieron a cargo de levantar en Caracas el nuevo Mausoleo del Libertador Simón Bolívar. Entre estas sociedades, destaca Pemegas, que tuvo como directivos al exdirector de ejecución de obras de la Fundación Oficina para Planes y Proyectos Especiales de la Presidencia (Foppe), Lucas Pou Ruan y a Juan Luis Sesto, hermano mayor del exministro de Cultura, Francisco *Farruco* Sesto.

Consultado sobre el tema por **Armando.info**, el presidente del Concejo Municipal de El Hatillo, Omar Nowak, señaló que existía una “relación comercial” entre Traki y la empresa de Gruszka, aunque no pudo precisar en qué consistía. “No conozco los detalles, porque eso es algo del ejecutivo municipal”, explicó. Sin embargo, en su respuesta a un cuestionario enviado por **Armando.info**, Gruszka y Flasz Goldberg negaron que tengan algún trato con Traki, más allá del traspaso del terreno. “Nuestro único negocio fue la venta de una parcela de nuestra propiedad. Eso está en el Registro Público”, indicaron.

Los documentos revisados por **Armando.info** muestran que la alcaldía también aprobó la integración de la parcela sobre la que se construyó el Centro Comercial Traki con un lote adyacente de un total de 3.376 metros cuadrados que tenía una zonificación inicial de “Área en Oferta 3”, es decir un área de uso no comercial, que luego pasó a tener la clasificación “Comercial 1”. Este cambio le permite al terreno tener un porcentaje de construcción de 60%.

armando.info

La construcción de una tortura vecinal

El camino de más de dos años de la Construcción del Centro Comercial Traki en El Cigarral ha representado múltiples incomodidades para los vecinos que van desde ruidos molestos a toda hora, interrupción del tránsito vehicular y el uso, por parte del local, de una potente iluminación que dificulta a algunos vecinos el descanso nocturno.

Diciembre de 2020

Colapso de un tramo de la quebrada La Boyera ubicada sobre el terreno en que se hacen las obras del Centro Comercial Traki de El Cigarral.

15 de marzo de 2021

Oficio de la dirección de Gestión de El Hatillo que permite iniciar de los taludes de la parcela de Boyer 18, C.A. Además, establece esta empresa (proyectos, obra funcionamiento) para mejorar la

8 de julio de 2021

El Concejo Municipal aprueba la reforma de la ordenanza de Adecuación de Usos Comerciales.

Esto originó la particularidad de una gran parcela integrada, de casi 12.000 metros cuadrados, con dos zonificaciones distintas y, por tanto, dos límites de edificación diferentes. Al segundo lote también se le aplicó el incentivo de 100% de la ordenanza, por lo que quedó con una construcción total permitida de 160% frente al 275% de la otra parcela. El ingeniero Napolitano indica que, con estas adiciones, más los tres niveles inferiores del mall, los estacionamientos y otras áreas, los metros cuadrados totales de la obra superan los 50.000. Además, denuncia que en el segundo lote Traki fue mucho más allá del incentivo otorgado por la ordenanza, pues la construcción supera en dos niveles la altura permitida. “Pasamos una carta a la Dirección de Gestión Urbana hace dos meses pidiendo una explicación, pero hasta ahora no han dado respuesta”, indicó.

En este último caso Sayegh negó que se superara el límite permitido. “Tienes áreas de almacenamiento, niveles de estacionamiento que no son aprovechables comercialmente y que se computan distinto”, afirmó.

También alegó que el porcentaje de 275% de la parcela original del Traki es inferior a la de los edificios residenciales que rodean la zona, que alcanza 320%. “El tamaño que tiene la obra se debe al tamaño del terreno”, argumentó, y añadió que hay parcelas en la zona que tienen el mismo tamaño que la de Traki y un porcentaje superior de construcción.

El arquitecto Vilorio consideró que no son comparables los porcentajes de usos residenciales con los de usos comerciales y que en parcelas similares a la del tamaño del centro comercial los límites deben ser menores. “No es lo mismo otorgar 320% a una parcela de 1.000 o 2.000 metros cuadrados que a unas de 1,2 hectáreas [12.000 metros cuadrados], que es el caso de Traki. Lo que no cuadra acá es por qué en una parcela tan grande se dan unos porcentajes de construcción tan enormes que permiten esa desmesura de edificio”, explicó.

Traki sigue haciendo trabajos en los terrenos que están en la parte posterior del centro comercial, un lugar de riesgo porque es atravesado por la quebrada de La Boyera, la misma cuyo embaulamiento colapsó hace tres años.

Temor a la denuncia

Otro incidente durante la construcción del centro comercial fue el colapso del [muro de contención](#) de la obra en febrero de 2022, apenas un mes después de que Ingeniería Municipal aprobara las variables urbanas, causando un estruendo que atemorizó a los residentes de las urbanizaciones. A este viacrucis vecinal, se añade el posterior encendido de las potentes luces de la tienda, desde poco antes de la inauguración, y que ha hecho difícil conciliar el sueño a muchos vecinos.

Luego de los reclamos sostenidos, la empresa empezó a apagar la iluminación a partir de las once de la noche, pero esto no siempre se cumple. “A veces son las doce de la noche y en mi apartamento parece que es pleno mediodía”, dijo un residente que pidió no ser identificado.

Hay también denuncias de que no se respetaron los retiros que separan el Traki de los edificios *El Hatillo Suite I* y *El Hatillo Suite II*. La vista de las ventanas de los habitantes de estas residencias fue totalmente tapada por las enormes paredes del centro comercial que, en una de sus paredes laterales, ya presenta fisuras, por lo que los residentes temen que los muros del *mall* se desplomen sobre sus

edificios. “Ha sido algo espantoso. Soldaban a toda hora, nos daba alergia a todos. Ha sido un irrespeto a los vecinos”, relató un residente de esos edificios.

Sayegh aseveró que su despacho hizo un estudio topográfico del caso y que este encontró que el edificio que había irrespetado los retiros había sido *El Hatillo Suite*, a pesar de que este fue construido con anterioridad. “En el retiro del frente lo obligamos a que se respetara más de lo que correspondía, por el estudio de impacto vial que recomendó ensanchar la vía”.

Varios reclaman que también han tenido problemas con las señales de las líneas telefónicas y del Wi-Fi luego de los trabajos. “Llegó un momento que nadie tenía señal”, rememora otro residente, al tiempo que solicita el anonimato.

Esta es, precisamente, otra característica que acompaña la voz de los vecinos: muchos temen denunciar a empresarios y autoridades municipales. Por una parte, Antonio Chandra, el dueño de Traki, ha sido vinculado por medios de comunicación con altos jerarcas del chavismo.

Por ejemplo, en 2005 era vicepresidente de la empresa Inversiones AZ2000, que ese año logró un contrato para la venta de varias edificaciones al Poder Judicial venezolano, un negocio que estuvo rodeado de acusaciones de [corrupción](#). **Armando.info** dejó un cuestionario en la sede Traki en El Cigarral el pasado 17 de noviembre, pero no se obtuvo respuesta hasta la fecha de publicación de esta historia.

Pero el miedo a denunciar no solo se limita a las posibles reacciones que puedan venir por las conexiones de Traki con el régimen chavista, sino también desde la alcaldía dirigida por Sayegh, de oposición a Nicolás Maduro.

Los vecinos que más temor tienen a hablar son los de las residencias *Hatillo Suites II*, pues se trata de un edificio que no cuenta todavía con habitabilidad aprobada. Sus habitantes temen que reclamar por los ruidos, las molestias de las luces o el irrespeto a los retiros por parte de Traki, pueda significar que la alcaldía no otorgue el visto bueno a su edificio. Integrantes de El Cigarral en Acción han denunciado que el alcalde los bloqueó de las redes sociales. “El alcalde no da respuestas a las denuncias que hacemos. No hay información ni se publican los proyectos que tiene la alcaldía”, sostuvo la integrante de esta asociación, Karely Arteaga.

Sayegh negó que las denuncias por parte de los vecinos tengan consecuencias sobre temas como el otorgamiento de permisos municipales: “Aquí ha habido denuncias por cualquier persona. Nosotros no actuamos así”.

También rechazó que lo acusen de favorecer a Traki y dijo que sigue exigiendo a la empresa que respete los horarios de construcción y que apague las luces cuando el local cierre sus puertas. “Nosotros no decidimos qué obras van en un terreno privado, no decidimos exactamente cuántos pisos van a tener o de qué color va ser (...) lo que hacemos es velar porque esa obra cumpla las variables urbanas”, esgrimió el alcalde en una rueda de prensa el 21 de septiembre.

El arquitecto Vitoria señaló que, justamente, las variables urbanas están para regular aspectos como el número de pisos de las edificaciones. “Es un privilegio de la alcaldía fijar las condiciones de desarrollo y ocupación del suelo urbano”. Según Vitoria, la Dirección de Gestión Urbana pudo pedir al constructor que estableciera un contrapeso mitigador de la eliminación de la vegetación. “La propiedad

inmobiliaria de suelo tiene una función social, económica y ambiental. Los propietarios tienen que respetar esas funciones. El Traki es una isla de calor de 1,2 hectáreas que además privatizó la acera”.

Sayegh ya ha enfrentado polémicas por la promoción que ha hecho a los grandes comercios del municipio. Uno de esos cuestionamientos se produjo cuando participó en la inauguración de un local de [El Tijerazo](#), otra cadena de tiendas por departamento, y promocionó los “buenos precios” del comercio. “Como vaya El Tijerazo va El Hatillo”, dijo en el acto. En su intervención ante los medios del 21 de septiembre sobre el caso de Traki, reiteró su interés en que las ventas de este tipo de tiendas crezcan en el municipio. “Me interesa que compren en El Hatillo porque por cada compra al municipio le toca un porcentaje de impuesto de actividad económica y de eso viven los municipios”.

En esa misma alocución, Sayegh negó que estos proyectos se hagan con la intención de favorecer a grupos económicos: “No vamos a sacrificar la calidad de vida de la gente para generar más impuestos, no hemos dicho eso”. Sin embargo, no parece que se vaya a detener la política de incrementar los metros cuadrados comerciales para aumentar la recaudación municipal. “Aquí los únicos que ganaron fueron la alcaldía y el inversor, los vecinos se llevan todos los impactos negativos”, opinó Viloría.

Fecha de creación

2023/11/26

armando.info