

¿Desarrollo sin arraigo?: el dilema habitacional de Puchuncaví

Aunque la comuna es un motor económico de la Región de Valparaíso, la falta de viviendas ha generado una fuga sistemática de personas y recursos. Hoy, quienes trabajan en Puchuncaví muchas veces deben vivir fuera, limitando el arraigo comunitario y el desarrollo local.

Puchuncaví se ha consolidado como un actor económico clave para la Región de Valparaíso. Su rol en el cordón industrial, el sector silvoagropecuario y un turismo en auge lo posicionan como un polo con alto dinamismo. Sin embargo, este crecimiento no ha generado impactos proporcionales en el desarrollo local, y la falta de soluciones habitacionales adecuadas ha limitado las oportunidades de arraigo y permanencia para quienes trabajan en la comuna.

En Puchuncaví, una parte importante de quienes trabajan en la comuna deben vivir en zonas cercanas como Quintero, La Ligua o Quillota, debido a la escasa oferta de viviendas permanentes y al alto valor del suelo. Aunque no existen cifras oficiales actualizadas, el municipio estima un déficit de más de mil viviendas, lo que obliga a muchas familias a establecerse fuera del territorio.

Esta desconexión entre empleo y residencia tiene efectos concretos en el desarrollo local: limita el crecimiento del comercio, reduce el potencial de matrícula en los establecimientos educacionales y debilita el sentido de pertenencia comunitaria. A esto se suma la falta de oferta educativa superior en la comuna, lo que obliga a los jóvenes a migrar una vez que egresan de cuarto medio, profundizando aún más la desvinculación con el territorio.

“Cuando las personas solo vienen a trabajar y se van, no generan arraigo con la comuna ni con sus comercios y esto limita la posibilidad de crecimiento para muchos emprendedores que necesitan una comunidad activa y presente todo el año. Más familias viviendo en la comuna significa más clientes potenciales, más negocios. En mi caso, más gente viviendo aquí es más movimiento y sería un cambio positivo sobre todo si se tiene en cuenta el apoyo a los negocios de emprendedores locales que ya existen”, señala Casey Miranda, dueña de una papelería local que abrió en 2020.

El alcalde de Puchuncaví, Marcos Morales, entrega una cifra que habla por sí misma: al menos mil vi-

viendas permanentes faltan en la comuna, lo que significa que más del 13% de las familias debe emigrar al no encontrar una solución habitacional.

El último informe en el proceso de actualización del Plan Regulador Comunal, elaborado por el municipio en 2019, confirma que el crecimiento urbano ha estado marcado por loteos irregulares. El déficit de suelo urbano formal, sumado a las restricciones para acceder a subsidios, ha limitado la construcción de viviendas sociales en sectores como Maitencillo o Ventanas, donde el alto valor del terreno ha priorizado desarrollos de segunda vivienda y proyectos orientados a inversión.

“Existen muchos terrenos, pero gran parte de ellos no están urbanizados por lo que no son aptos para concluir con el sueño de la casa propia. Adquirir una vivienda es la oportunidad de crear nuevas comunidades a partir de nuevas generaciones para tener un desarrollo en conjunto”, afirma Amay Villarroel, presidenta del Comité Alto Ventanas, integrado por 140 familias.

Para muchas familias, acceder a una vivienda en la comuna implica buscar alternativas colectivas ante las dificultades del mercado. Así lo señala, Iván Salas, representante de una de las familias del Comité Alto Ventanas quien explica que la única posibilidad que existe actualmente para tener la vivienda propia es juntarse entre varias familias y hacer una subdivisión, lo que les impide obtener derechos legales. “La plusvalía ha ido creciendo con el desarrollo turístico y los ingresos económicos no alcanzan para tener una vivienda definitiva”.

Esta realidad urbana afecta directamente la posibilidad de establecer comunidad. Servicios como salud, educación, comercio y seguridad se ven debilitados cuando la población es flotante. El

arraigo -que se construye viviendo, criando, emprendiendo en el territorio- se posterga o simplemente no ocurre.

Pese al complejo panorama, existen iniciativas en desarrollo que buscan contribuir al fortalecimiento habitacional de la comuna. Una de ellas es Maratué, proyecto aprobado ambientalmente en octubre de 2024 que incorpora criterios de planificación a largo plazo y que, según han señalado sus titulares, iniciará su ejecución habilitando terrenos para que se construyan viviendas sociales.

En paralelo, en la franja costera se desarrollan proyectos como Mirador de Quilén, Costamai 2, Solanas de Marbella, Vista Golf II y Arboleda III, que forman parte del dinamismo inmobiliario que vive Puchuncaví, aunque con enfoques y características diversas.

Desde el municipio, Morales subraya que existe coordinación activa con el MINVU, SERVIU y otros actores públicos para revertir la situación: “Estamos impulsando la habilitación de nuevos terrenos para viviendas sociales e integración, y al mismo tiempo, fortaleciendo inversiones en espacios públicos, conectividad, salud y educación. Nuestra comuna no puede crecer al azar, debe hacerlo con sentido de equidad territorial”.

En esa línea, se han concretado entregas de subsidios y avances en la regularización de asentamientos, lo que da cuenta de un esfuerzo institucional por abordar el déficit habitacional de la comuna.

El desafío de fondo es consolidar estas acciones en una estrategia integral que permita a Puchuncaví proyectarse como un territorio residencial viable, con comunidades permanentes, con servicios de salud, educación, comercio y cohesión social y un desarrollo económico que beneficie directamente a quienes viven y trabajan en la comuna. ●

