

Demandan a Municipalidad de Viña del Mar por cambiar el Plan Regulador en Reñaca



Una nueva disputa judicial estalló en torno al futuro de los sectores dunares de Reñaca. La Inmobiliaria Makro presentó un recurso de ilegalidad contra la Municipalidad de Viña del Mar ante la Corte de Apelaciones de Valparaíso, acusando que la modificación al Plan Regulador Comunal (PRC) para el sector Reñaca Costa Norte constituye una «expropiación encubierta» de sus terrenos, al hacer *«imposible cualquier proyecto relevante»*.

El conflicto se centra en el Decreto Alcaldicio N°11.932, promulgado en 2025 por la alcaldesa Macarena Ripamonti, que modificó la normativa urbana para Reñaca. Los cambios son drásticos: redujeron el coeficiente de constructibilidad desde un máximo del 200% a solo un 15% de ocupación del suelo, y restringieron el uso exclusivamente a templos religiosos y espacios deportivos.

En el recurso, presentado el 30 de diciembre por el abogado Rodrigo Andreucci, la inmobiliaria

argumenta que *«en los hechos, se trata de una expropiación sin indemnización legal, lo que no es admitido por nuestro ordenamiento jurídico»*. La empresa es propietaria de uno de los cuatro lotes del sector que aún no tienen edificaciones terminadas, donde se emplazaría el proyecto Makrocéano.

El origen de los cambios: Los socavones de Reñaca 2023-2024

La modificación al plan regulador no fue arbitraria, sino la respuesta municipal a una crisis geotécnica. Entre 2023 y 2024, tres grandes socavones en el área aledaña al Campo Dunar de Concón obligaron a evacuar a más de 500 departamentos de edificios como Euromarina II, Kandinsky, Santorini Norte y Miramar Reñaca.

Tras estos eventos, la alcaldesa Ripamonti decretó en octubre de 2024 un congelamiento de permisos de edificación por un año. Este proceso concluyó en agosto de 2025 con la aprobación de la nueva normativa. *«Lo puedo decir con seguridad: no se va a construir ningún edificio más»*, afirmó Ripamonti en junio de 2024, aludiendo a los riesgos geotécnicos del sector.

La defensa del municipio y el historial del proyecto

Desde la Municipalidad de Viña del Mar, el director jurídico Felipe Cornejo solicitó el rechazo total del reclamo.

Argumentó que la medida se ajusta a las facultades legales del municipio y responde a criterios de seguridad pública tras los socavones, que generaron un «escenario de alto riesgo».

El municipio señaló que *«las acciones presentadas corresponden a quienes aún defienden la construcción en altura en el sector de las dunas, incluso frente a las imágenes de los últimos años que han evidenciado el riesgo para la vida de las familias»*.

Además, el proyecto Makrocéano arrastra conflictos legales previos. Sus obras están paralizadas desde noviembre de 2020 por orden de la Corte de Apelaciones, por iniciarse sin estudio de impacto ambiental, fallo que luego ratificó la Corte Suprema. En 2024, el Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) también rechazó el Estudio de Impacto Ambiental (EIA) presentado para el proyecto.

La inmobiliaria, por su parte, acusa a la administración de Ripamonti de mantener una *«oposición ideológica»* contra el desarrollo inmobiliario, comparándola con la gestión del exalcalde de Valparaíso, Jorge Sharp. El caso queda ahora en manos de la Corte de Apelaciones, que deberá dirimir entre el derecho a desarrollar una propiedad y la facultad municipal de regular el uso del suelo en base a riesgos y protección ambiental.