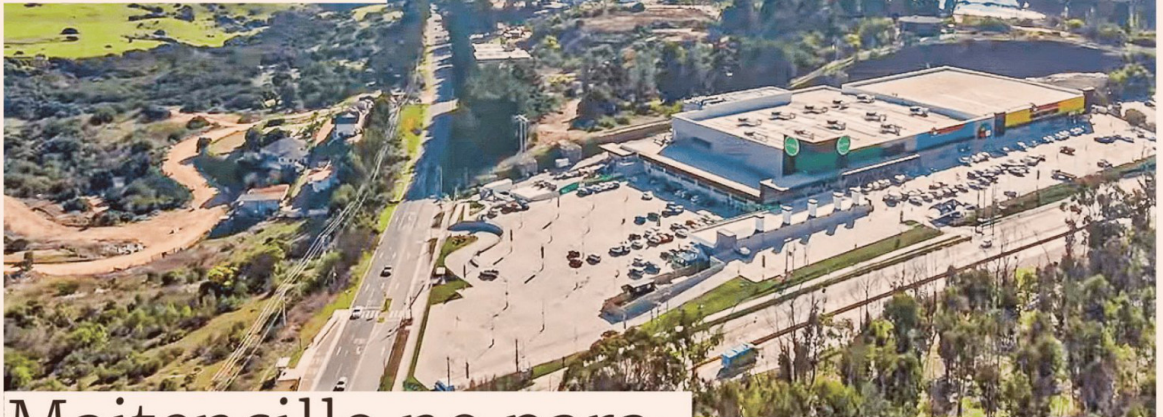




Con una inversión de US\$ 5,5 millones, el centro comercial Marbella Alcazaba registra un avance de 80% y su apertura se proyecta para el segundo semestre.



DF Regiones

POR FRANCISCA MAYORGA

“Lo que más me impacta en Maitencillo es que en una cuadra puedes ver cuatro grúas. Eso ya no pasa en Santiago. Siempre se lo muestro a los inversionistas cuando los traigo para acá”. Diego Galecio, director ejecutivo de Inmobiliaria Nosara, está entusiasmado. La construcción de su *strip center* Marbella Alcazaba, en el acceso sur a la localidad, alcanza un avance de 80%. Con una inversión de US\$ 5,5 millones, proyecta que el centro comercial de 2.800 m2 comience a operar en el segundo semestre con una docena de establecimientos, incluyendo una farmacia Cruz Verde, una tienda de *retail* y un local de una conocida cadena de comida rápida.

Y es que la expansión comercial inmobiliaria en Maitencillo no para. En el entorno de la ruta F-30-E, que conecta los accesos norte y sur a la playa, ya se instalaron con éxito supermercados Lider, Jumbo y Tottus, además de una tienda Sodimac.

Bypass Puchuncaví

La expansión está siendo potenciada por mejoras en conectividad. El “Bypass Puchuncaví”, la vía expresa de 7 km inaugurada el 15 de diciembre con una inversión de US\$ 50 millones ha disminuido los tiempos de viaje desde Santiago y facilitado el desplazamiento a otras playas del litoral, como La Laguna y Cachagua, en Zapallar.

Por el acceso norte a Maitencillo, Bicentenario Capital está desarrollando otro *strip center*: B|Center Marbella, adosado al exclusivo complejo residencial del mismo nombre. La primera etapa del proyecto de US\$ 6,5 millones tendrá 20 locales comerciales y al menos 1.500 m2 construidos. Y aunque aún no inician obras ya cerraron contratos con operadores comerciales y proyectan una segunda etapa por US\$ 7 millones.

Los recursos provienen del fondo público “Desarrollo comercial bicentenario” de Inversiones Security (UF 1,5 millones), que financia otros centros comerciales en Chile. Dicho fondo corresponde a la sociedad de inversión Brightwood SpA, de José

Maitencillo no para: nuevas mejoras en servicios básicos y conectividad **están acelerando el auge inmobiliario y comercial**

■ Tal como la Costa del Sol, en España, en los años '60, la comuna de Puchuncaví vive un explosivo crecimiento en residentes de primera vivienda, lo que sigue atrayendo nuevas inversiones.

Miguel Rawlins, y la Administradora General de Fondos Security.

También hay avances en el ámbito de los servicios. Aramco está comprando un terreno para instalar una benquerina en la ruta F-30-E, y conocedores del rubro aseguran que Copec estaría analizando su tercera estación en la comuna. “Evaluamos de manera permanente oportunidades de desarrollo y mejora de nuestra red”, señaló la compañía a **DF Regiones**.

Por su parte, Clínica Alemana, que hace nueve años abrió un centro médico en el sector, tiene planeado incorporar un laboratorio clínico. Aparte de eso, “disponemos de un terreno en Maitencillo, pero actualmente no hay un proyecto definido para su desarrollo”, dijo Mathias

Anwandter, gerente de división de Administración y Finanzas.

Crecimiento demográfico

El crecimiento en la infraestructura de la comuna ha ido aparejado desde los años '80 de un aumento sostenido en residentes, sobre todo a partir de la pandemia, explica el alcalde de Puchuncaví, Marcos Morales (Ind.).

“El crecimiento demográfico de Puchuncaví ha sido sostenidamente superior al de la Región de Valparaíso y al promedio nacional. Resulta relevante el incremento registrado entre 1982 y 1992, cuando la comuna experimentó un crecimiento de 621%, cifra extraordinariamente alta en comparación con el 31% a nivel regional y el 18% a nivel

país”, remarca.

Los últimos censos confirman la tendencia. La población pasó de 18.546 en 2017 a 22.539 en 2024. Y la cantidad de viviendas, de 17.451 a 21.145, un incremento de 21%.

“Los permisos de obra nueva han crecido cerca de 80% entre 2020 y 2025, lo que da cuenta de

una fuerte presión inmobiliaria. A esto se suma un aumento sostenido en solicitudes de subdivisión de terrenos, regularizaciones y desarrollo de condominios”, agrega Morales, quien asegura que en el borde costero “los precios de los terrenos han aumentado más de 55% en los últimos años, lo que demuestra el alto interés por invertir en la zona”.

“Como la Costa del Sol”

Reflejo de ello son tres proyectos en tramitación de permisos y ejecución al interior de Marbella, que suman cerca de US\$ 20 millones. Dos son impulsados por Inmobiliaria Nasara: Atalaya (urbanización de 61 terrenos) y el edificio Solanas II (en cogestión con Inmobiliaria ICG). El tercero es el edificio Grao de Inspira Inmobiliaria.

Al exterior del complejo se suman al menos dos proyectos más: El Refugio, donde participan los arquitectos Mathias Klotz y Juan Purcell, y Condominio Punta Li-quén, de Patagonland. Conocido es también el complejo Maratué, de 14 mil viviendas y US\$ 2 mil millones, ahora impulsado por el Gobierno de José Antonio Kast.

Para Bruno Lería, fundador de Lería Propiedades, el crecimiento en Maitencillo se asemeja a la expansión inmobiliaria que experimentó la Costa del Sol, en España, en los años '60. Puchuncaví pasó a ser, dice, una comuna de primera vivienda. Y asegura que la red de agua potable y alcantarillado que construye Esva permitirá elevar el número de residencias. El proyecto registra 47% de avance y beneficiará a 5.600 hogares. Se estima que la primera etapa entre en operación en septiembre.

