

El complejo vacacional tendrá 208 departamentos y casas tipo "village" y estará a diez minutos de Futrono

Así avanza el proyecto inmobiliario de la familia Piñera Morel en el lago Ranco

Se inició un proceso de participación ciudadana, mientras la inmobiliaria contesta las 247 solicitudes de aclaración que pidió el Servicio de Evaluación Ambiental.



El cartel en la ruta indica que partió el proceso de participación ciudadana.

FRANCISCA ORELLANA

El megaproyecto inmobiliario de la familia del expresidente Sebastián Piñera, ubicado a orillas del lago Ranco, comenzó su proceso de participación ciudadana, luego que 38 personas y organizaciones pidieron hacer sus observaciones ante el Servicio de Evaluación Ambiental.

Liderado por Inversiones Odisea y a cargo de la Inmobiliaria Arenas Blancas, el complejo llamado Nuevo Desarrollo Inmobiliario Bahía Coique se ubica en la comuna de Futrono y considera una inversión de US\$40.000.000. Los responsables ya ingresaron el proyecto al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), mediante una Declaración de Impacto Ambiental (DIA) del proyecto. El plan es levantar 208 unidades vacacionales en edificios de entre cuatro y cinco pisos sin subterráneos y casas tipo *village* de dos pisos, en una superficie construida de 18,12 hectáreas. El plan de construcción está pensado en tres fases, la primera en 2026, y se espera que esté listo en 2028.



Este es el diseño de los edificios.

"Hacer participación ciudadana es una buena noticia", señala Felipe Vidaurre, gerente del proyecto y gerente de Bahía Coique.

El nuevo desarrollo está muy cerca del complejo turístico privado Bahía Coique que compró el expresidente en el año 2000, donde se ofrecen casas y departamentos en modalidad de tiempo compartido, como en los 90, y de arriendo de corta estadía. Tiene canchas de golf, pádel, tenis, entre otros. La familia tiene su casa familiar en la zona y allá volvía el expresidente cuando tuvo el accidente en helicóptero que le costó la vida en 2024.

Los vínculos entre la familia Piñera Morel con la zona siguen más vigentes que nunca con este plan. Pese a que no estaba previsto, el servicio evaluador les exigió hacer el proceso de participación ciudadana.

"El proyecto generaría beneficios sociales asociados a la satisfacción de exigencias indispensables para la conservación de un bienestar mínimo de vida, tales

como necesidades alimenticias y de agua; de vivienda; de salud; de educación, de energía; de transporte humano y conectividad en general", indicó el organismo durante la tramitación.

Además, argumentó que generaría externalidades ambientales negativas que afectarían a comunidades próximas a su emplazamiento durante su fase de construcción, como aumento de niveles de ruido, emisiones atmosféricas, mayor de flujo vehicular, entre otros.

Desde el servicio explicaron que no todos los proyectos contemplan participación ciudadana.

"En el caso de las Declaraciones de Impacto Ambiental (DIA), se solicitan por parte de la ciudadanía. Existe un plazo de 30 días hábiles para hacer esta solicitud, ya sea por parte de dos organizaciones con personalidad jurídica o diez personas naturales. En el caso de Bahía Coique, esto fue lo que sucedió", indicó el organismo.

"Siempre estuvo contemplado desarro-

llar este proyecto con un involucramiento de todos los stakeholders (grupos de interés)", declara el gerente de Bahía Coique. "Poder realizarlo con una participación ciudadana ambiental lo vemos como algo muy positivo y pretendemos escuchar, resolver preguntas, acoger inquietudes y mantener este diálogo de forma fluida a lo largo de todo el desarrollo de este proyecto".

Yordana Mehzen, máster en Derecho Regulatorio, abogada ambiental y docente de la Facultad de Economía y Negocios de la Universidad de Chile, señala que si bien la norma exige que se trate de un proyecto que genere cargas ambientales para comunidades próximas, con la firma del Acuerdo de Escazú se estima que todo proyecto genera algún tipo de impacto o externalidad negativa a sus comunidades próximas.

"Prácticamente se puede pedir una participación ciudadana para cualquier DIA", apunta.

El Nuevo Desarrollo Inmobiliario Bahía Coique corre contra el tiempo. El 26 de marzo, la Inmobiliaria Arenas Blancas recibió 247 inquietudes para rectificar o aclaraciones del proyecto de parte del regulador, cuyo plazo de respuesta vencía este 27 de mayo. Un día antes, la empresa pidió extender el plazo hasta el 15 de septiembre de 2025. No obstante, solo los autorizó hasta el 19 de agosto de 2025.

Vidaurre detalla que pidieron extensión del plazo porque es algo que suele pasar en los proyectos: "En nuestro caso, queremos subsanar todas las observaciones con tiempo y calma, y estamos agendando reuniones con los diferentes servicios públicos para precisar el alcance de algunas de sus preguntas".

Mehzen corrobora que es algo usual pedir más tiempo para preparar las respuestas.

"Normalmente son extensas porque se requiere encargar a diferentes especialistas nuevos estudios, actualizaciones o complementos. Por ejemplo, actualización de estudio vial, nuevas campañas para flora y fauna, entre otros, y dichos estudios en ocasiones deben realizarse en determinadas épocas del año", detalla.

Lo usual -acota- es que los proyectos inmobiliarios tengan un tiempo de tramitación de 290 días, lo cual incluye 176 días de suspensión solicitada por titulares.

El barrio alto de Futrono

Según Fabián García, director general de Tinsa Chile, Bahía Coique es el sector de mayor plusvalía en la zona, le llaman incluso el barrio alto de Futrono.

"Combina casas de gran tamaño donde algunas están subdivididas en departamento, lo que ha generado una mezcla interesante de grandes residencias remodeladas y departamentos más pequeños, sin perder su carácter exclusivo", describe.

Las viviendas con acceso al lago o vistas privilegiadas pueden alcanzar precios superiores a las 30.000 UF por hectárea.

Con todo, los analistas indican que el nuevo espacio ayudará a dinamizar el sector.

"Sin duda marcará un antes y un después. Un desarrollo de este tipo tiene efectos positivos al dinamizar la economía local, aumenta la demanda por servicios y fomenta la infraestructura, pero también hay desafíos como disponibilizar más servicios públicos, congestión en temporada alta y posibles impactos ambientales. Si se gestiona adecuadamente, puede contribuir a consolidar a Bahía Coique como un polo de desarrollo inmobiliario en el sur del país", dice Sergio Barros, director ejecutivo de Enlace Inmobiliario.

FOTOS: INMOBILIARIA ARENAS BLANCAS