LITORALPRESS

Fecha: 01-03-2026
Medio: La Tercera
Supl. : La Tercera
Tipo: Noticia general
Título: **Se arrienda vivienda social para veranear en Zapallar**

Pág. : 24
Cm2: 804,6
VPE: $ 8.004.977

Tiraje: 78.224
Lectoría: 253.149
Favorabilidad: No Definida

► Casa de Alex Urbina, en la Villa Esmeralda.

Se arrienda vivienda social para veranear en Zapallar

El 23 de agosto de 1989, 44 familias sin hogar se agruparon en el Comité de Allegados Número Uno de Zapallar. No querían irse de la comuna donde vivían, ni aceptar la alternativa que les ofrecían: trasladarse a Catapilco, a casi 30 kilómetros de distancia. "En buen chileno, nos decían 'para afuera'", recuerda Mariano Cisternas, 57 años, uno de los dirigentes de aquellos años.

Entre los que conformaron la directiva en un inicio estaba Alex Urbina, de 57 años. Por entonces, con apenas 20, siendo un carpintero y dirigente social novato, apostó por dar la pelea. El deseo que tenían era armar viviendas sociales ahí mismo en Zapallar. Sin embargo, la espera fue larga. Entre trámites, proyectos que se caían y recursos que no lograban tener, pasaron 17 años.

Recién el 22 de diciembre de 2007 se concretó la primera etapa. Ese día se recepcionaron 27 viviendas en una ceremonia realizada en plena Villa Esmeralda, la localidad que habían obtenido para emplazar sus hogares, a un kilómetro de la entrada principal del balneario.

A la ceremonia asistió el entonces alcalde de Zapallar, Nicolás Cox (RN), a quién le tocó terminar el proyecto.

"Desde el 2004, con el concejo nos fijamos tres prioridades. La primera era terminar con las villas pendientes que estaban desde hacía 17 años, porque la Villa Esmeralda tenía 17 años de antigüedad", recuerda Cox.

Frente a una pequeña Virgen levantada en la villa, con una panorámica hacia las playas de Zapallar y Cachagua, se entregaron las llaves y los títulos de dominio. Eran viviendas sociales, pero con una de las mejores vistas del balneario, comentan los vecinos: esas casas pensadas para jardineros, pescadores, asesoras del hogar y trabajadores de la construcción tenían el mar de uno de los balnearios más exclusivos del país de fondo.

La segunda etapa de entrega llegó meses después, al año siguiente. Ahí completaron las 77 casas proyectadas. La villa quedó constituida como "condominio de viviendas sociales". Esa figura –según los vecinos– ha sido un impedimento para optar a recursos públicos que los ayuden a intervenir en mejoras para el lugar. El municipio "no entra, porque somos particulares", dice Cisternas, hoy presidente de la Junta de Vecinos de la Villa Esmeralda.

La norma vigente –a través del Decreto N°235 de 1985– establece que las viviendas adquiridas mediante subsidios habitacionales tienen una restricción de cinco años, durante los cuales no pueden venderse ni arrendarse a otros. Cumplido ese plazo, la propiedad pasa a integrar plenamente el patrimonio del beneficiado y puede hacer con ella lo que le plazca.

Con el paso de los años, esas restricciones se levantaron y algunos vecinos optaron por vender.

Uno de los compradores y actuales propietarios, según documentos del Conservador de Bienes Raíces, es Francisco Manríquez Carmona, hijo de la familia propietaria del restaurante El Chiringuito, en Zapallar.

La transformación de Villa Esmeralda

Francisco José Manríquez Carmona, 63 años, es hijo del fallecido José Manríquez Segura: expescador y dueño de El Chiringuito, un restaurante típico de la costa zapallarina. El interior del local evoca íconos propios de la pesca: madera a la vista, botes pesqueros al interior, redes, entre otros. La terraza del local, emplazada sobre las rocas, refuerza esa atmósfera y ofrece una vista privilegiada a la playa y los cerros verdes que la rodean.

El propio José Manríquez relata cómo llegó a Zapallar en el extracto de un video que hoy circula en internet. "Llegué de Santiago a Zapallar, quedé sin trabajo y fui a ayudarles a la caleta a los pescadores. De ahí fui aprendiendo hasta que aprendí de pescador. Me costó harto, porque no había andado nunca a la mar, poco la conocía, y ahí seguí hasta que fui pescador", dice frente a la cámara.

La historia de cómo montó el restaurante la recuerda bien el exalcalde Cox.

"[José Manríquez] era miembro del Sindicato de Pescadores y a él se le ocurrió un día: 'Oye, ¿por qué no ponemos un negocito y vendemos empanadas?'. Y empezó a crecer esta cuestión y el restaurante empezó a crecer, a crecer, a crecer. Y llegó un minuto en que lo importante de la Caleta

LITORALPRESS

Fecha: 01-03-2026
Medio: La Tercera
Supl. : La Tercera
Tipo: Noticia general
Título: **Se arrienda vivienda social para veranear en Zapallar**

Pág. : 25
Cm2: 771,8
VPE: $ 7.678.469

Tiraje: 78.224
Lectoría: 253.149
Favorabilidad: No Definida

de Zapallar no era el Sindicato de Pescadores. Era el poderoso que trabajaba en el restaurante", menciona.

El 31 de marzo de 2009, Manríquez Segura creó la sociedad "Chiringo E.I.R.L.", que tiene por objeto "comprar, vender, exportar, importar, producir y realizar operaciones afines y complementarias a la gastronomía y cualquier otra clase de productos alimenticios".

Quizás por esa historia familiar, Francisco Manríquez comenzó a interesarse en el rubro hotelero. El 19 de enero de 2024 creó la sociedad Inversiones Casa de Marzo SpA. La empresa tiene un objeto amplio: servicios de hotelería, arriendo y compraventa de inmuebles, explotación comercial y operaciones financieras y mercantiles. Su administración y representación recaen en un gerente general: el propio Manríquez.

Paralelamente, mientras ese negocio familiar crecía, la Villa Esmeralda comenzó a prosperar.

La entrega de las viviendas en 2007 no solo significó dejar atrás años de allegamiento y arriendos precarios. "En general, al comité le cambió la vida entera", recuerda Alex Urbina. Muchos pagaban cerca de $ 300 mil mensuales por piezas o casas en malas condiciones, y con la casa propia pudieron comenzar a ahorrar.

La estabilidad trajo también una mejor calidad de vida para sus hijos. Ese cambio se reflejó en las generaciones siguientes, incluida la de Urbina y sus cuatro hijos. "La mayoría ha pasado a la educación universitaria", dice, en contraste con la educación básica o media que habían alcanzado la mayoría de los que conformaban el comité de allegados.

También hubo movilidad económica. "Los que trabajábamos en construcción, de carpintero, de obreros nomás, nos convertimos todos en minicontratistas", asegura Urbina. Jardineros ampliaron sus servicios y varios emprendieron. "Muchos no teníamos autos y ahora, en este minuto, yo le digo que somos muy pocos los que no tenemos autos". Para Urbina, la clave fue "la seguridad de haber tenido la casa la que nos tiró para arriba".

Nicolás Herrera, gerente general de Inciti –empresa de inteligencia territorial que reúne datos de mercado en tiempo real– señala que en la Villa Esmeralda "entre 2007 y 2009 el valor promedio de una vivienda rondaba las 800 UF. En cambio, entre 2021 y 2025 –con un volumen mucho menor de transacciones–, el promedio se ubicó en torno a 4.840 UF. Eso equivale a un crecimiento anual cercano al 10,5% en el período 2007–2025". Sin embargo, señala que la baja frecuencia de operaciones exige cautela, ya que pequeñas variaciones impactan significativamente el promedio.

"Siempre ha sido un seguro para las familias para acceder a ingresos, históricamente. La vivienda social no es solamente el acceso a una vivienda, sino el acceso a un patrimonio que les permite emprender y acceder a empleos. En ese sentido, mientras no tengamos mejores políticas de jubilación, la vivienda sigue siendo el principal patrimonio de las familias", señala el arquitecto de la Universidad Católica y máster de urbanismo en Harvard, Luis Eduardo Bresciani.

Y ese patrimonio ha permitido que hoy esas viviendas sociales de la Villa Esmeralda se ofrezcan en plataformas de arriendo temporal como Airbnb o Booking. Una de las ofertadas dentro de estos sitios es la propiedad que Manríquez Carmona compró en calle Esmeralda.

En la plataforma de Airbnb hay dos viviendas de la villa que, al menos desde el primer trimestre de 2023, son ofrecidas una por "Patricia" y la otra por "Marco".

Este último es Marco Díaz, 60 años, cuidador de casas de profesión y quien llegó a la villa desde la casa de sus padres, al mismo tiempo que se entregaron los títulos en 2007. Cuenta que hace al menos cinco años que comenzó a arrendar un departamento pequeño que armó para su hijo detrás de su casa, ubicada en la calle Portezuelo. Las fotografías muestran un loft luminoso, terraza con vista al mar y decoración de estilo playero.

Para arrendar la casa de Díaz es necesario reservar al menos tres noches, con un valor promedio en torno a los $ 350 mil pesos. Al otro lado de la carretera, a 500 metros de distancia, un alojamiento con las mismas características puede costar hasta $ 1,3 millones de pesos por el mismo período de tiempo.

Díaz menciona que el margen de ganancias que le queda durante el verano –el período en que suele arrendar el pequeño departamento que tiene disponible– es de alrededor de un millón y medio de pesos. Aunque, según dice, no le alcanza para cubrir el resto del año y debe seguir trabajando.

Según información extraída del Conservador de Bienes Raíces, las viviendas de la villa cuentan con terrenos que van entre los 200 y 300 metros cuadrados y 59 metros cuadrados construidos. Su avalúo comercial hoy ronda entre los $ 160 millones y $ 180 millones, aproximadamente.

Díaz dice que lo han visitado de España, Inglaterra y Argentina. "Algunos quedan fascinados con la vista", comenta.

Y las reseñas de Airbnb lo confirman. Un canadiense escribió en febrero de 2019: "Muy bonito lugar, ¡con una hermosa vista! La casa tiene todo lo que uno necesita para la estancia y, además, tiene una terraza grande con una vista espectacular al mar. Muy buena comunicación con el anfitrión. 100% recomendado!".

Tanto la Municipalidad de Zapallar como el Servicio de Vivienda y Urbanización (Serviu) de la Región de Valparaíso no quisieron participar de este reportaje. Tampoco estuvieron disponibles para entregar información sobre el año y forma en que Francisco Manríquez compró la casa de calle Esmeralda.

Propiedad vs. política pública

A pesar de que no hay ilegalidad aparente, los arriendos temporales en la villa se comentan poco. No es un fenómeno masivo, dicen. "Hay cinco que lograron hacerse una habitación más; hay unos que hicieron una pieza adicional para ellos y arriendan la casa. Hay otro que derechamente arrienda la casa", señala Urbina.

> Una población construida hace 18 años en los cerros del exclusivo balneario de la Quinta Región para pescadores y carpinteros es hoy, también, un lugar de alojamiento. Al menos desde 2023, dos de estas casas de 59 m2, entregadas por el Serviu, se arriendan por Airbnb. A pesar de que no hay ilegalidad en el uso, nadie ahí quiere hablar del tema. Ni la municipalidad, ni el gobierno, ni los mismos propietarios, uno de los cuales es hijo del dueño del "Chiringuito".
>
> *Por* ***Felipe Rivera***

"Son buenas lucas que entran, que sirven para arreglar la casa, para mejorarla, para sacar deudas. Sí, el tema es que el arriendo no dañe al resto, que no sea para fiesta, que no sea para escándalo", advierte. Según él, solo ha ocurrido en ocasiones puntuales. En otros casos, los arrendatarios de temporada "ni se notan".

De todas formas, agrega, dentro de la comunidad se han generado tensiones por la decisión de los vecinos originales de vender o arrendar las viviendas por las que lucharon tanto tiempo. Díaz lo reconoce. "Siempre hay envidia", dice. Menciona que vecinos del sector han reclamado por los arriendos que ocurren en la villa. Pero Díaz señala que todo lo que ha escuchado ha sido por terceros y nunca se han acercado a reclamarle.

A pesar de que las restricciones de venta y arriendo se han levantado y el negocio de rentas por temporada es lícito, el académico Bresciani agrega un matiz a este fenómeno: "Su utilización para la venta o arriendo a precios completamente inaccesibles para familias vulnerables también evidencia una clara distorsión del objetivo público de esta política, pues estas viviendas fueron concebidas para garantizar acceso habitacional a quienes más lo necesitan".

Añade que los arriendos transitorios "en forma permanente se convierten en una distorsión que finalmente hace que otras familias no accedan a vivienda, pues elevan los precios; los arriendos de temporada de Airbnb pagan precios mucho más altos que lo que podría pagar una familia por arrendar esa misma vivienda de forma normal. Y eso hace que muchas familias queden excluidas".

Las cifras de la región no son alentadoras. Según el estudio "Balance de Vivienda 2025", elaborado por la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), en la Región de Valparaíso, a pesar de mostrar una disminución de 14% respecto de la medición de 2023, aún hay 84.658 familias en déficit habitacional, lo que representa la mayor cifra fuera de la Región Metropolitana.

La llegada de empresarios o familias con mayores recursos, agrega Urbina, tuvo más que ver con la necesidad de financiamiento que con un cambio deliberado en el perfil del barrio.

Para completar obras y urbanización, el comité vendió algunos terrenos y aceptó compradores que podían pagar al contado. "A nosotros nos interesaban los recursos más que quién llegara", explica. Entre quienes compraron hubo personas ligadas a familias tradicionales de Zapallar y también profesionales de Santiago. Para él, la discusión se reduce a la propiedad: "Nosotros entregamos y a la gente se le dio el derecho a hacer lo que quiera con sus casas".

Luis Eduardo Bresciani señala que "en el futuro, un desafío de la política pública debiera buscar mecanismos para asegurar que, más allá de la propiedad individual y su uso como propiedad individual, la función social de estas viviendas se mantenga en el tiempo".

Una posible solución la plantea Javier Ruiz-Tagle, director del Núcleo Milenio: "Tener viviendas en sectores de alta plusvalía, como los cercanos a Zapallar, son lugares donde –a mi juicio– las viviendas sociales deberían ser en arriendo y permanecer en manos del Estado, de manera que cumplan siempre con su rol social. Y quien deje de pertenecer al 40% más pobre tiene que dar un paso al lado y dejar entrar a otra persona que sea del 40% más pobre".

Quizás por eso el fenómeno sigue siendo tabú entre los vecinos que sí arriendan. Uno de ellos, un pescador de alrededor de 60 años que hasta hace poco debía solicitar ayudas sociales al municipio, se desentiende al ser consultado por el tema. "Yo no arriendo ya", dice.

Lo mismo dijo Francisco Manríquez Carmona. Al ser consultado por teléfono por los arriendos, sólo se limitó a responder: "No me parece algo relevante".