

Fecha: 23-03-2026
Medio: El Mercurio
Supl.: El Mercurio - Cuerpo C
Tipo: Noticia general
Título: Nuevo plan regulador podría afectar proyecto de 14 mil viviendas priorizado por Kast en Puchuncaví

Pág.: 6
Cm2: 550,5

Tiraje: 126.654
Lectoría: 320.543
Favorabilidad: ☐ No Definida

“Maratué” implica invertir US\$ 2 mil mills. en 4 décadas y Ejecutivo busca destrabar 8 años de trámite ambiental: Nuevo plan regulador podría afectar proyecto de 14 mil viviendas priorizado por Kast en Puchuncaví

Municipio ya retrotrajo normas que, a juicio de expertos, obstruían la iniciativa. Alcalde dice que instrumento en elaboración “compatibilizará certeza jurídica, resguardo ambiental y desarrollo”.

MAURICIO SILVA

Como una “señal positiva” valora Inmobiliaria El Refugio la decisión del gobierno del Presidente José Antonio Kast de incorporar su

proyecto de desarrollo urbano habitacional “Maratué” dentro de 43 iniciativas priorizadas para destrabar inversiones.

La propuesta busca consolidar en 40 años una miniciudad de 14 mil casas en 1.014 hectáreas frente a los acantilados de Quirilluca, un sitio considerado prioritario para la biodiversidad en Puchuncaví (Valparaíso). La inversión alcanza los US\$ 2 mil millones.

Tras ocho años de trámite ambiental, la empresa tiene la expectativa de que el Comité de Ministros resuelva en plazos acotados los reclamos contra la RCA que, por segunda vez, obtuvo en 2024. “Esperamos que esta definición se materialice en el presente año, de manera de

300
casas anuales durante 45 décadas pretende construir el proyecto.

56 mil
habitantes sumaría en ese lapso a la comuna que, hoy tiene 23 mil.

70%
de las 14 mil casas proyectadas serán primera vivienda.

2024
año en que obtuvo su segunda RCA con votos en contra de las Seremías del Minsal, Mop y DS.

dar certeza tanto a las comunidades como al desarrollo de proyectos que cumplen con la norma vigente”, plantea.

Sin embargo, expertos alertan de que no le bastaría su ansiada

RCA favorable para asegurar una iniciativa que apunta a concretarse paulatinamente a lo largo de las décadas. Ello, porque está en plena elaboración el nuevo Plan Regulador Comunal (PRC) de Puchuncaví y las características que logren ser aprobadas ambientalmente podrían chocar, sin embargo, con normas de planificación territorial restrictivas, que van por un carril aparte.

De hecho, Jeanette Bruna, académica de Derecho Urbanístico de la U. Católica de Valparaíso, destaca que la imagen objetivo original del nuevo PRC gravaba el suelo donde se emplazaría el proyecto “con re-

glas que habrían obstaculizado el proyecto”. Ello, pues contemplaba una Zona de Conservación de Recursos Naturales y las Zonas Mixtas Residenciales 2 y 5 con densidades máximas de entre 75 a 100 y 300 a 400 hab./ha en forma respectiva.

El municipio, sin embargo, debió retrotraer a fines del año pasado esa imagen objetivo, pues la Contraloría hizo notar que colisionaba con el Plan Borde Satelital Costero Norte en la densidad habitacional promedio y en la proyección vial. Este último plan intercomunal rige desde 2023 y con un mayor rango que un PRC para Zapallar,



CONTRASTE.— La empresa destaca que las áreas verdes y zonas de conservación ocupan más del 50% de las 1.014 ha. Pese a la RCA ya dada, grupos ecologistas muestran inquietud por posibles impactos en colonias de piqueros.

Papudo, La Ligua y Puchuncaví. El alcalde Marcos Morales (ind.) dice que desde el punto de vista de los permisos municipales, anteproyectos como el del Maratué “no generan derechos adquiridos respecto de proyecciones de largo plazo, por lo que cualquier iniciativa deberá necesariamente adecuarse a las normas urbanísticas vigentes al momento de su ejecución, en un marco de certeza jurídica y coherencia territorial”.

IMPACTO
El proyecto incluye 2.100 casas de subsidio Serviu y reduciría el déficit habitacional de la región, dice la empresa.

El jefe edilicio señala que la elaboración de la nueva imagen objetivo del PRC está incorporando “nuevas definiciones de zonificación —como áreas de conservación de recursos naturales y zonas mixtas con distintas densidades— que buscan compatibilizar desarrollo y resguardo ambiental”, las que “aún deben consolidarse”. Inmobiliaria El Refugio resalta, por su lado, que “Maratué se ha desarrollado según la norma vigente, que es la que rige tanto su evaluación como su eventual desarrollo”, que el nuevo PRC aún está en confección “y no resulta aplicable al proyecto en su estado actual”, resaltando que el propio concejo de Puchuncaví respaldó elaborar una nueva imagen objetivo “plenamente ajustada al marco normativo aplicable”.

El concejal Benjamín Angulo (FA), que recuerda que fue el único que votó en contra de retrotraer la imagen objetivo del PRC, apunta a que este desarrollo urbano “debe mantener una mayor distancia entre las construcciones y los acantilados” y agrandar su polígono de protección, pues contempla el corte de 131 ha de bosque nativo.

Empresa: “Nuestra visión es a largo plazo”

“Como iniciativa de largo plazo, Maratué ha sido concebido con una visión de desarrollo armónico y sustentable, orientada a integrarse de manera adecuada al territorio y a su planificación”, afirma. Sus estándares son, dice, “de alto nivel, incorporando la experiencia de oficinas internacionales como Foster + Partners, para desarrollar una propuesta consistente con las mejores prácticas en planificación urbana”. Según sus promotores, el proyecto intervendrá solo la mitad del terreno, pues contempla áreas verdes, excluye humedales urbanos, bosque de bellotos del norte, hábitats de piqueros y de chungungos destinando un área de conservación de 125 ha.

Los opositores al proyecto ven en la participación ciudadana que acompaña a la confección del nuevo PRC la oportunidad para aumentar las exigencias, teniendo a la vista que el instrumento en elaboración original extendía la zona de conservación a 367 ha.

“No era una cifra antojadiza, sino que la opinión científica de las universidades regionales y del Ministerio del Medio Ambiente, a través de la consultora Geone-yén”, afirma Ricardo Quero, de la ONG “Salvemos Quirilluca”.

El jefe edilicio señala que la elaboración de la nueva imagen objetivo del PRC está incorporando “nuevas definiciones de zonificación —como áreas de conservación de recursos naturales y zonas mixtas con distintas densidades— que buscan compatibilizar desarrollo y resguardo ambiental”, las que “aún deben consolidarse”. Inmobiliaria El Refugio resalta, por su lado, que “Maratué se ha desarrollado según la norma vigente, que es la que rige tanto su evaluación como su eventual desarrollo”, que el nuevo PRC aún está en confección “y no resulta aplicable al proyecto en su estado actual”, resaltando que el propio concejo de Puchuncaví respaldó elaborar una nueva imagen objetivo “plenamente ajustada al marco normativo aplicable”.

“Como iniciativa de largo plazo, Maratué ha sido concebido con una visión de desarrollo armónico y sustentable, orientada a integrarse de manera adecuada al territorio y a su planificación”, afirma. Sus estándares son, dice, “de alto nivel, incorporando la experiencia de oficinas internacionales como Foster + Partners, para desarrollar una propuesta consistente con las mejores prácticas en planificación urbana”. Según sus promotores, el proyecto intervendrá solo la mitad del terreno, pues contempla áreas verdes, excluye humedales urbanos, bosque de bellotos del norte, hábitats de piqueros y de chungungos destinando un área de conservación de 125 ha.

Los opositores al proyecto ven en la participación ciudadana que acompaña a la confección del nuevo PRC la oportunidad para aumentar las exigencias, teniendo a la vista que el instrumento en elaboración original extendía la zona de conservación a 367 ha.

“No era una cifra antojadiza, sino que la opinión científica de las universidades regionales y del Ministerio del Medio Ambiente, a través de la consultora Geone-yén”, afirma Ricardo Quero, de la ONG “Salvemos Quirilluca”.

El concejal Benjamín Angulo (FA), que recuerda que fue el único que votó en contra de retrotraer la imagen objetivo del PRC, apunta a que este desarrollo urbano “debe mantener una mayor distancia entre las construcciones y los acantilados” y agrandar su polígono de protección, pues contempla el corte de 131 ha de bosque nativo.