

*Centro Cultural Y De Integración Social  
Conurbación La Laguna - Maitencillo*

*Planteamiento integral del problema de título  
Semestre primavera 2022*

*Autor: Jorge Fuentes  
Profesor guía: Yves Besanon*



## Indice de Contenidos

### 4 PRESENTACIÓN

Motivación  
Introducción  
Planificación Urbana en la Conurbación Maitencillo -  
La Laguna

### 10 Comuna de Puchuncaví

Contexto histórico  
Estado actual de la Comuna  
Actualización Plan Maestro

### 24 Conurbación Maitencillo - La Laguna

Contexto histórico  
Estado actual de la Localidad  
Conclusiones Carácter de la Localidad  
Encuesta sobre espacio Público

### 38 Terreno Terreno Financiamiento

### 42 Estrategias de Proyecto

Síntesis  
Bibliografía

# 1

## *PRESENTACIÓN*

### *Motivación*

A medida que las sociedades crecen y el desarrollo inmobiliario se va acrecentando en diferentes localidades, la forma de habitar los territorios va mutando, siendo muchas veces distante de lo que alguna vez fue.

Durante mi corta vida, he podido experimentar cambios bruscos en mi ciudad natal y en otras que visito desde pequeño. Cambios que se ven relacionados a un crecimiento poblacional y a un desarrollo inmobiliario propio de sociedades en crecimiento. Sin embargo, estos hechos han sacado a flote diferentes factores que hoy en día son muy importantes de considerar para un desarrollo orgánico y saludable de las ciudades.

En una sociedad de libre mercado como en la que estamos inmersos, este proyecto surge bajo la preocupación personal sobre la forma en que se piensan las ciudades o localidades de nuestro país. Si bien el factor económico no puede dejarse a la deriva, debería ser tanto o más importante el factor humano y las necesidades que tienen las personas en los territorios.

Este proyecto intenta otorgar a la sociedad un espacio propio y de calidad.

## *Introducción*

Maitencillo es una localidad costera de la quinta Región de Chile. Se caracteriza por ser un balneario muy concurrido en épocas de verano y por conservar un índice de ocupación bajo durante meses de invierno. Durante las últimas dos a tres décadas la cantidad de segundas viviendas se ha disparado llegando a alcanzar un promedio de habitantes por vivienda de 0,4% al año 2017 (Censo, 2017). Si bien muchas de las viviendas corresponden a un sector acomodado de la población que la utiliza con propósitos recreacionales, existe un porcentaje de la población que habita de manera permanente la localidad. Este sector, llamado Pueblo de la Laguna, es uno de los asentamientos más antiguos de la zona y es un sector donde se concentran viviendas de habitantes permanentes del sector.

El fuerte y descontrolado desarrollo inmobiliario que ha vivido Maitencillo, está generando procesos de gentrificación, donde el precio de los terrenos, las viviendas y los arriendos se incrementa de manera desmedida y termina por imposibilitar la estadia de personas con menor poder adquisitivo. Esto no

solo afecta a los visitantes de temporada, sino que también y en mayor medida a los habitantes permanentes de la localidad.

Por otro lado, la falta de planificación urbana y de un plan regulador actualizado, en conjunto con un desarrollo inmobiliario descontrolado, ha generado que hoy en día en el sector Maitencillo - La Laguna, exista un déficit en cuanto a los espacios públicos, servicios y programas que existen para la comunidad, siendo la mayoría de estos de carácter privado.

Este documento propone realizar un análisis en la localidad de Maitencillo, con el fin de identificar las condiciones en las que sus habitantes se desarrollan y las necesidades que tienen, poniendo énfasis en los habitantes permanentes de la localidad. Esto con el fin de responder a las necesidades que sus habitantes tienen actualmente con el nuevo tejido urbano que se ha conformado a lo largo del tiempo.

## *Planificación Urbana en la conurbación Maitencillo - La Laguna*

El terreno que hoy conocemos como la comuna de Puchuncaví ha pasado por diferentes instancias en cuanto a lo que su administración supone. Desde la época colonial hasta ahora las delimitaciones y subdivisiones han cambiado varias veces, hasta que en 1944 se establece como una comuna independiente de la comuna de Quintero.

Hoy en día en la comuna se evidencian dos tipos de localidades en cuanto a su flujo poblacional. Por un lado, se encuentran las localidades que presentan un crecimiento demográfico normal y la capacidad de crecimiento se ha visto ligada a la capacidad de expansión y desarrollo que tienen sus pobladores. Por otra parte, se encuentran las localidades que presentan una dualidad en cuanto a sus habitantes, ya que tienen una población permanente y una población estacionaria.

En este segundo caso, la población estacionaria representa un gran flujo de personas en las localidades y en consecuencia a generado fuertes procesos de desarrollo inmobiliario. La localidad de Maitencillo, surge como una caleta de pescadores conformada por personas con carácter

de inquilino en uno de los latifundios más grandes del Valle de Puchuncaví en la época colonial.

Hoy en día se caracteriza por ser un balneario turístico que recibe grandes flujos de turistas o veraneantes en las temporadas de verano.

Si bien desde mediados del siglo XX se tenía conocimiento de las bondades del balneario como sitio turístico y existía un alto porcentaje de “segundas viviendas”, durante las últimas dos a tres décadas se ha producido un proceso de desarrollo inmobiliario descontrolado, que ha tenido múltiples efectos sobre el territorio y habitabilidad de la localidad.

La forma en que se ha dado este desarrollo inmobiliario en la localidad de Maitencillo es en forma de condominios privados, siendo el más característico de estos Marbella Resort. Este complejo turístico posee una superficie de 150 hectáreas, dentro de las cuales se proyectan viviendas, un hotel, canchas de golf, un centro de conferencias, un clubhouse e instalaciones deportivas, entre otras.

Maitencillo es una de las localidades de la comuna que presenta un mayor índice de construcciones fuera del límite urbano, esto debido a que muchos de los condominios privados se encuentran edificados fuera del trazado del plan regulador comunal. Por otra parte, este plan regulador ha permitido la edificación de diferentes proyectos en la localidad que han afectado tanto al funcionamiento general de la localidad, como a su ecosistema y geografía. Van desde edificios de 6 pisos ubicados en los roqueríos de las costas, hasta agrupaciones de condominios de carácter privado, los diferentes proyectos que han sido polémicos en los últimos años.

Al año 2009, el Plan Regulador comunal vigente databa del año 1988. En 2009 se realiza una actualización de este documento, debido a las dinámicas de desarrollo comunal

que se venían observando a esa fecha. Esta actualización traza proyecciones a 10 años a futuro, con el fin de normar y orientar el desarrollo urbano comuna.

Tomando esto en consideración, en conjunto con las estadísticas recopiladas en base a los Censos del año 2012 y 2017, se podría decir que la conurbación Maitencillo - La Laguna, crece a un ritmo inesperado. Esto se evidencia a través de un gran aumento de la cantidad de viviendas, un crecimiento constante de la mancha urbana, el aumento exponencial de los precios del suelo, un bajo porcentaje de habitantes por vivienda y la falta de infraestructura pública.

Mientras en un sector de la localidad se siguen subdividiendo terrenos para la construcción de viviendas lujosas, en otro sector de la localidad existen habitantes de esta, que ven cada vez más lejana la posibilidad de incorporar espacios públicos y servicios de carácter gratuito a su entorno.

El presente trabajo busca responder a las necesidades de los vecinos permanentes del sector, de manera de poder generar lazos entre sus habitantes, responder a la falta de espacios públicos y al mismo tiempo fortalecer la identidad de la localidad.

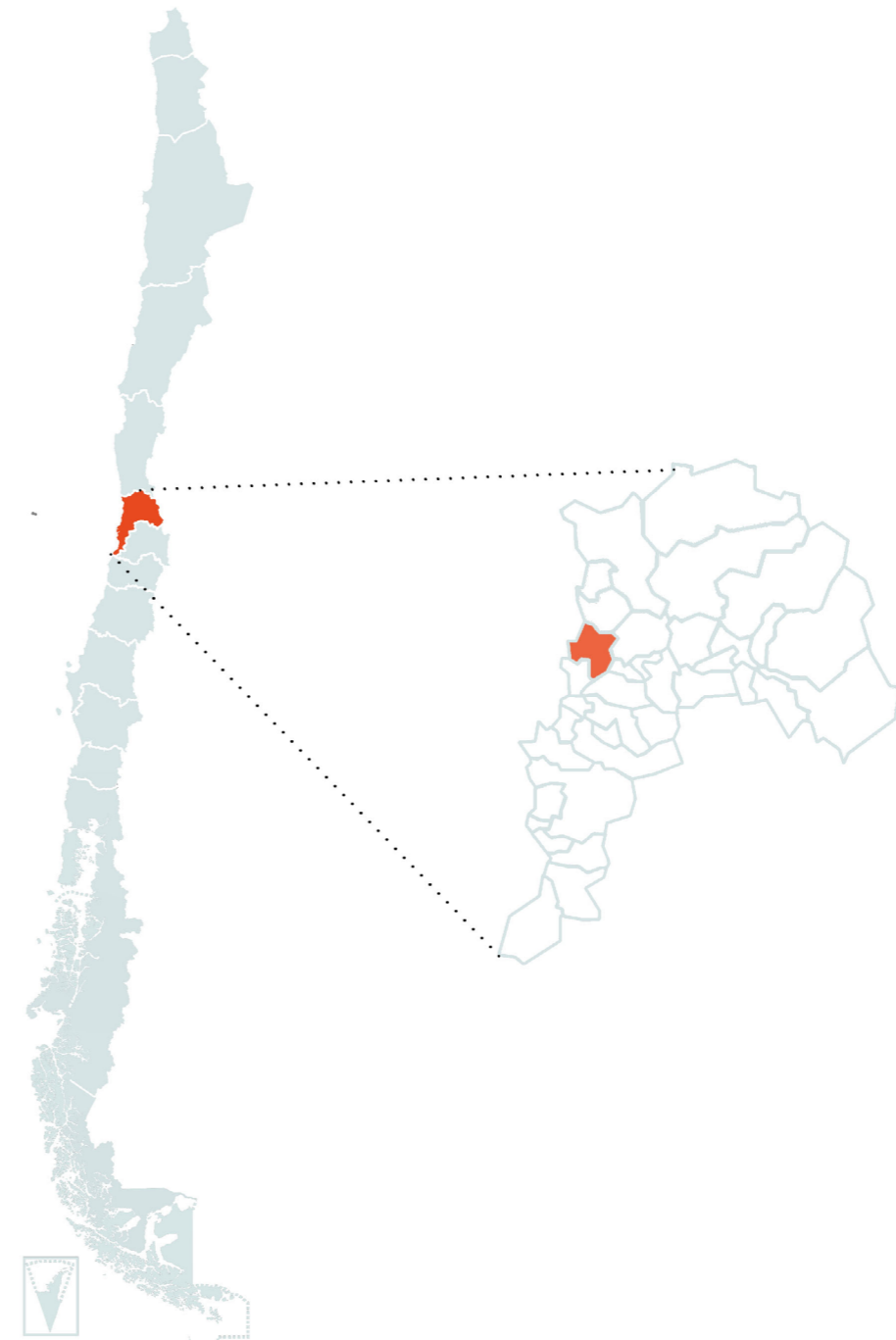


Figura 1: Ubicación comuna de Puchuncaví en Mapa de Chile.  
Fuente: Elaboración propia a partir de Comuna de Puchuncaví. (s. f).  
BCN Mapoteca.

# 2

## COMUNA DE PUCHUNCAVÍ

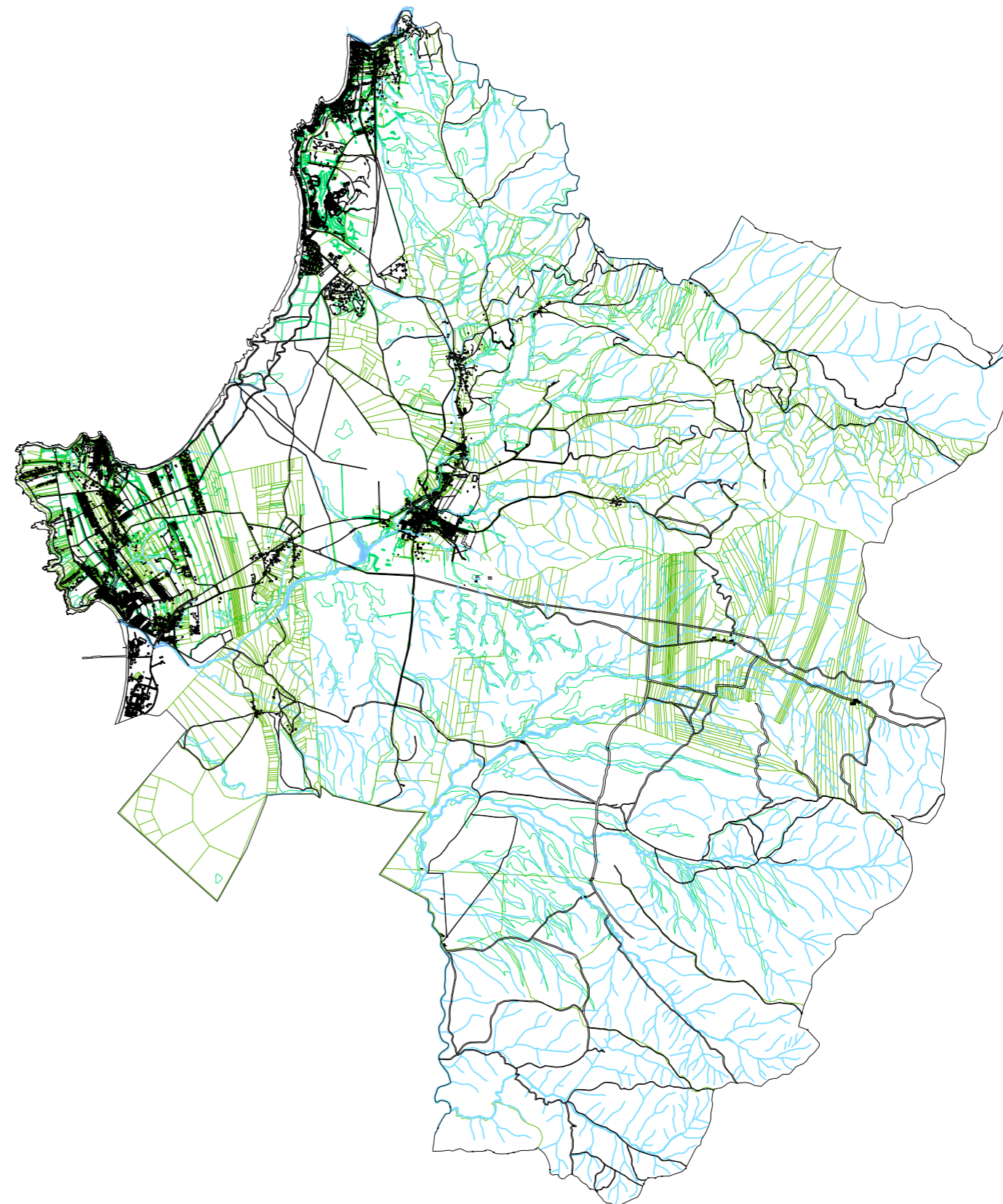


Figura 2: Plano Comuna de Puchuncaví.  
Fuente: Elaboración propia a partir de plano Facilitado por la  
Municipalidad de Puchuncaví, 2022.  
Escala 1:120.000

## Contexto histórico

La zona geográfica que hoy conocemos como la Comuna de Puchuncaví comenzó a ser poblada mucho antes de la llegada de los españoles. Los primeros pobladores de los que se tiene registro corresponden a la cultura Bato, entre el 860 A.C. y el 800 D.C. aproximadamente. Estas comunidades indígenas se emplazaban cerca a cursos de agua, lagunas y el mar.

La cultura Bato se caracterizaba por la integración de elementos culturales de comunidades alfareras tempranas. Entre estas se encontraban la elaboración de cerámica con protuberancias, la pintura roja, el tembetá y las pipas en forma de T invertida, además de otros rasgos de la alfarería tradicional de poblaciones tempranas del norte chico y noroeste de Argentina.

La llegada del Imperio incaico trajo consigo una estructuración de la zona, pasando de ser tan solo un grupo de asentamientos a un territorio articulado por los caminos que son trazados. El camino del Inca recorría algunas de las localidades que hoy en día se encuentran en la

comuna, como lo son Maitencillo, Ventanas, Puchuncaví y Quintero. Este mismo trazado permanecía vigente a la llegada de los españoles por lo que facilitó el desplazamiento a personajes como Diego de Almagro y Pedro de Valdivia en sus primeras incursiones.



Fotografías: Vasijas de la cultura Bato  
Fuente: Colegio de Arqueólogos de Chile, 2017.

Tras la dominación de los españoles por sobre el imperio Inca, los indios nativos pasaron a ser dominados por estos y el valle de Puchuncaví fue entregado a uno de los soldados de Pedro de Valdivia, el italiano Vincenzo del Monte, el cual asumió la tarea de mantener el orden y ejer-

cer su poder por sobre los indígenas y también de instruirlos en la fe católica. El 8 de diciembre de 1691, se comienza a construir la parroquia de Puchuncaví, con el objetivo de adoctrinar en la fe cristiana a los indios.



Fotografía: Cerámicas cultura Bato  
Fuente: Puchuncaví desde la ventana. (s. f.).

Con el pasar del tiempo, el valle de Puchuncaví fue subdividido y sucedido a los herederos de Vincenzo del Monte y así estos con sus descendientes, quedando subdividido en varios latifundios. Entre los más importantes se encontraban en los valles de La Ligua y Longotoma, con Papudo en la costa, el valle de Catapilco, con caleta de Maitencillo en la costa, el valle de Puchuncaví con caleta de Quintero en la costa, el valle de Pucalán con Ventanas en la costa y las zonas de Tabolango y Colmo con la caleta de Concón en la costa.

Con el asentamiento de los españoles, las comunidades indígenas siguieron siendo sometidas, ahora a manos de sus nuevos conquistadores, los cuales a modos de recompensa por los servicios militares prestados, se les otorgaban conjuntos de indígenas para administrar y percibir tributo de estos. Las comunidades indígenas se organizaban en base a líderes llamados caciques o curacas, siendo estos puestos a disposición del regente del sector, mientras este estaba obligado a proteger y evangelizar a los indios.



Figura 3: Ilustración Repartimiento de Tierras y Recaudación de Tributos  
Fuente: Puchuncaví desde la ventana. (s. f).

Si bien en un comienzo los indígenas eran asignados a las minas de oro y plata del sector, con el agotamiento del mineral, la prestación de tributo cambió a la de mano de obra en torno a las actividades agrícolas en el campo. Esto debido a la pobreza económica y social del territorio. El surgimiento de numerosas haciendas y los extensos campos cultivados por las comunidades indígenas fueron cruciales para la formación del espacio rural.

El 7 de febrero de 1789, Ambrosio O'Higgins abole la esclavitud mediante un edicto, decisión que es ratificada por la corona en 1791, concretándose su abolición definitiva. Esto genera el término de la encomiendas de indígenas, generándose una nueva dinámica de prestación de servicios basado en el inquilinato. Se basaba en que los titulares de un terreno proporcionan terrenos a los trabajadores para que lo cultiven y vivan ahí, a cambio de un porcentaje de la producción.



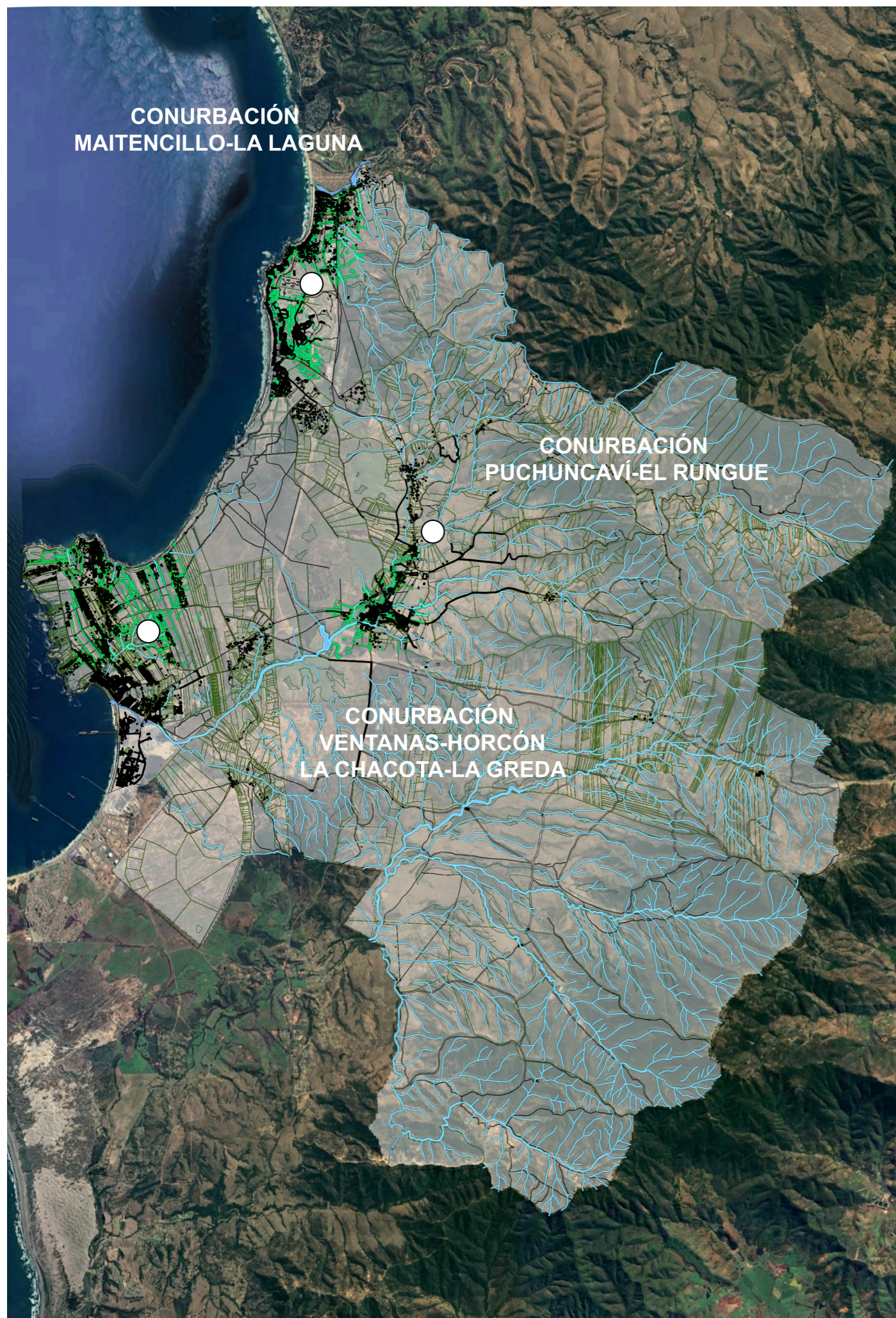
Fotografía: Playa Ventanas, 1960,  
Fuente: Méndez Castro, N. (s. f.). Memorias del Siglo XX.

Con el paso del tiempo estas haciendas se fueron subdividiendo y algunos de sus sectores se fueron poblando, dando paso a comunidades rurales y a su vez dando paso a la conformación de las localidades de Papudo, Maitencillo, Ventanas, Quintero y Concón. Actualmente la quinta región de Valparaíso está compuesta por 8 provincias y 38 comunas. Dentro de la provincia de Valparaíso está contenida la comuna de Puchuncaví.

Puchuncaví es una de las localidades más antiguas de Chile con más de 500 años de historia, aproximadamente. Durante la colonización pasó a ser un centro parroquial y en 1840 se le otorgó el título de villa, desde ese momento la administración de la comuna ha cambiado su organización y distribución de la siguiente manera:

- 1883: Puchuncaví es nombrado cabecera de provincia para luego dejar de serlo y ser anexada a la comuna de Quintero por falta de autofinanciamiento, formando la comuna de Quintero-Puchuncaví.
- 1925: Ambas localidades fueron separadas constituyéndose de manera independiente.
- 1929: Comunas de bajo presupuesto fueron eliminadas, entre ellas Puchuncaví, dependiendo como subdelegación de la comuna de Quintero.
- 1944: Por decreto presidencial y esfuerzos de los vecinos se separa la comuna de Puchuncaví de la comuna de Quintero.





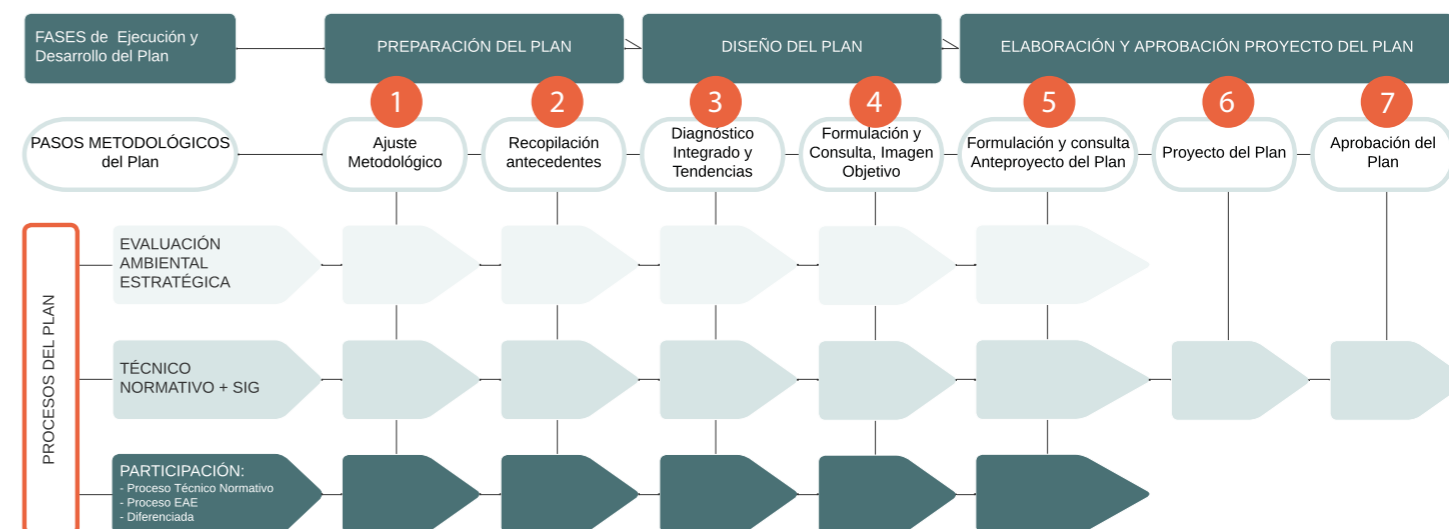
## Estado actual de la Comuna

La comuna de Puchuncaví posee una superficie de 301 Km<sup>2</sup>, con una población de 18.546 habitantes (CENSO 2017). Está conformada por 22 localidades, dentro de las cuales destacan tres conurbaciones por su mayor tamaño y concentración de habitantes. Estas son:

- Conurbación Ventanas Horcón, La Chacota, La Greda, que entre todas suman una población de 8.415 habitantes (CENSO 2017)
- Conurbación Puchuncaví, El Rungue, El paso, con una población conjunta de 5.438 habitantes.
- Conurbación Maitencillo, La Laguna, con una población de 2.288 habitantes.

◀ *Figura 4: Conurbaciones en comuna de Puchuncaví, plano sobre imagen satelital.*  
 Fuente: Elaboración propia a partir de imágenes satelitales Google Earth y Archivo CAD Plan regulador Comunal, Municipalidad de Puchuncaví.  
 Escala 1:120.000

Figura 5: Fases Ejecución Desarrollo del Plan.  
 Fuente: Elaboración propia a partir de Diagnóstico 3, Plan regulador, Comuna de Puchuncaví.



## Actualización Plan Maestro

El año 2018, por parte de la Municipalidad de Puchuncaví, se inicia un estudio denominado “Actualización Plan Regulador, Comuna de Puchuncaví”. Para el desarrollo de este estudio, se determinó una serie de fases y procesos metodológicos que incluyen consultas ciudadanas, evaluaciones ambientales, procesos técnicos normativos, entre otros.

En relación a este proceso se han realizado múltiples estudios a nivel comunal y de las localidades, con el fin de generar un catastro de la comuna. En base a esto se han podido identificar cómo, ciertas dinámicas urbanas, han ido modificando la configuración de algunas de estas localidades.

“Dado el tamaño de los centros analizados, su complejidad, especialización y escala, solo alcanza niveles de desarrollo bajos, tanto en los elementos de equipamiento de nivel vecinal como en los de escala comunal, dependiendo para algunas funciones urbanas de servicios externos a la comuna”

Se determinan 7 fases de estudio, de las cuales al día de hoy se han completado las primeras 4. En la tercera fase de este estudio se realiza un diagnóstico de los distintos aspectos de la comuna, el cual se utilizará como base para determinar una imagen actual de la comuna, en conjunto con datos del Instituto Nacional de Estadísticas.

Como se mencionó en el inicio, existe un carácter dual en las localidades de la comuna, donde se pueden clasificar en localidades costeras y localidades internas, las cuales se diferencian en el tipo de crecimiento urbano que presentan.

Las localidades costeras de Puchuncaví han experimentado una extensión urbana acelerada en las últimas dos décadas. Al ser balnearios de temporadas, estas localidades presentan un carácter dual en cuanto a la cantidad de población según

la época del año. Al contrario de las localidades internas, que presentan índices progresivos de crecimiento urbano y poblacional.

Existe una “población permanente” y una “población temporal”, durante los meses de verano. Las localidades de la costa reciben una gran cantidad de “veraneantes”, viéndose esto reflejado en la gran cantidad de segundas viviendas que se presentan en la comuna.

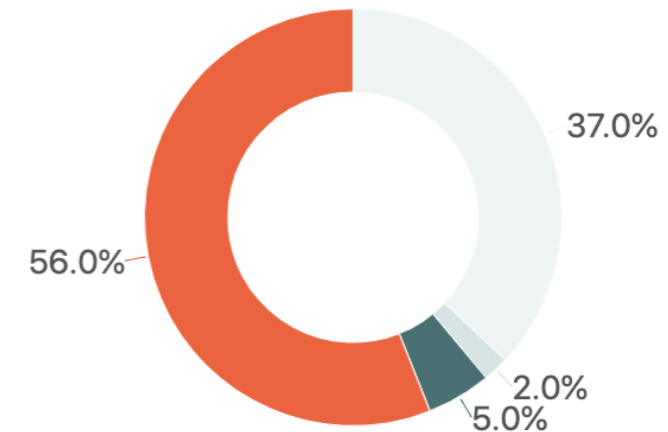
En el año 1992 la comuna presentaba un total de 5.703 viviendas, de las cuales un 34% de ellas se encontraba desocupada. Al año 2012, las viviendas desocupadas en la comuna casi se quintuplicaron, pasando a ser un total de 9.071 viviendas, correspondiente al 60% de las viviendas de la comuna.

Las comunidades en el interior de la comuna, siendo la más grande de

AÑO	VIVIENDAS OCUPADAS	PORCENTAJE	VIVIENDAS DESOCUPADAS	PORCENTAJE
1992	3781	66%	1922	34%
2002	3969	44%	5037	56%
2012	6040	40%	9071	60%

Figura 6: Tabla Ocupación Viviendas.  
Fuente: Elaboración propia en base a registros censales, (s.f).

## Ocupación de viviendas



- Con moradores residentes
- Con moradores ausentes
- En venta, para arriendo, abandonada u otro
- De temporada (vacacional u otro)

Figura 7: Gráfico Ocupación de Viviendas.  
Fuente: Elaboración propia en base a Diagnóstico N°3 Actualización Plan Regulador Puchuncaví, Municipalidad de Puchuncaví, 2019.

estas Puchuncaví, presentan un desarrollo urbano diferente, donde su ritmo de expansión se ve determinado por la capacidad de desarrollo de la población permanente.

Otro de los caracteres duales que se generan dentro de las localidades, se da entre las conurbaciones costeras. La Conurbación Maitencillo - La Caleta por el norte, presenta un alto precio en el valor del suelo, con un desarrollo inmobiliario constante y con el índice de habitantes por vivi-

enda más bajo de la comuna, correspondiente a un 0.4%.

Por otro lado, la conurbación Ventanas - Horcón - La Chacota - La Greda, ha presentado una baja en la plusvalía de los terrenos producto de los efectos nocivos al ecosistema provocado por el complejo termoelectrico Ventanas. Esto ha generado que su porcentaje de habitantes por vivienda sea mayor, existiendo un porcentaje mucho menor de segundas viviendas en la localidad.

### Población total Censo 2002, Censo 2017 y proyecciones 2021

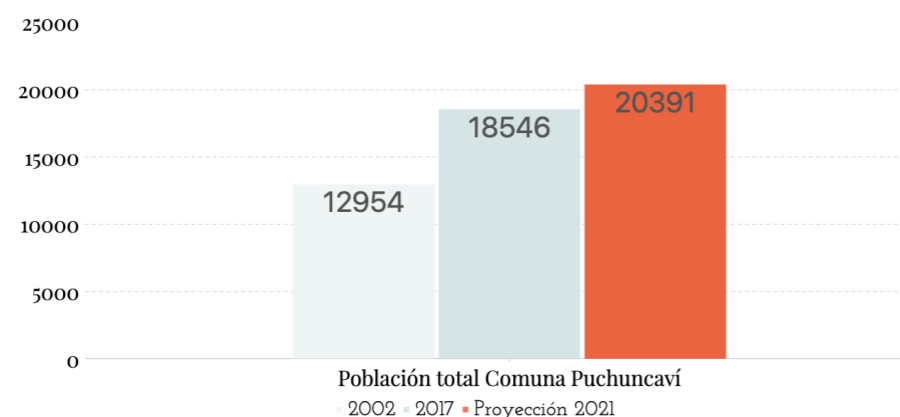


Figura 8: Gráfico Población total y proyecciones. Fuente: Elaboración propia en base a Diagnostico N°3 Actualización Plan Regulador Puchuncaví, Municipalidad de Puchuncaví, 2019.

### Tasa de Pobreza año 2017, personas (%)

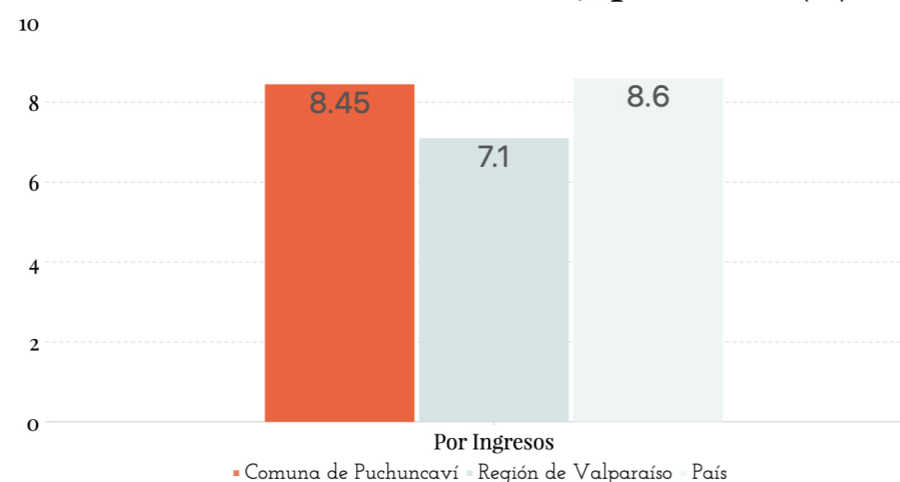


Figura 10: Gráfico Tasa de Pobreza. Fuente: Elaboración propia en base a Diagnostico N°3 Actualización Plan Regulador Puchuncaví, Municipalidad de Puchuncaví, 2019.

### Totales a Diciembre 2020 (%)

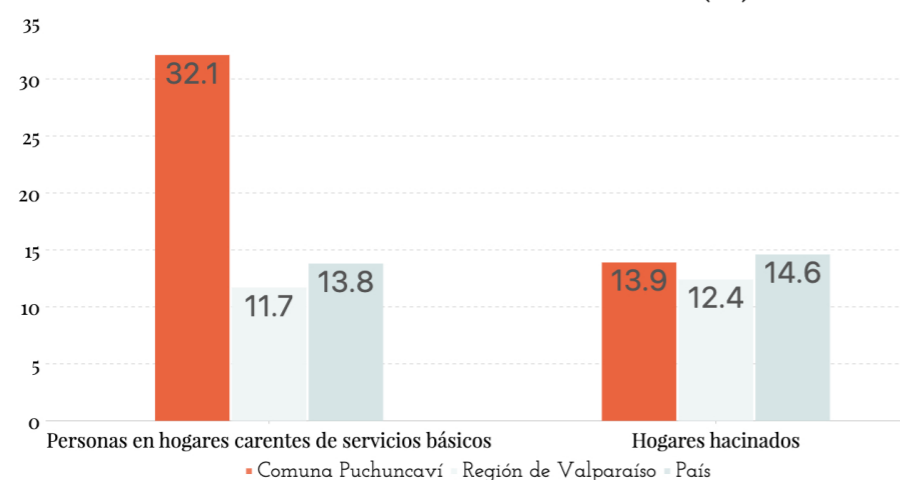


Figura 11: Gráfico Personas en hogares carentes de servicios básicos y hogares hacinados. Fuente: Elaboración propia en base a Diagnostico N°3 Actualización Plan Regulador Puchuncaví, Municipalidad de Puchuncaví, 2019.

La dinámica que se da en base al desarrollo inmobiliario de las localidades costeras es bastante distinta al panorama que presentan las localidades del interior. Como se puede apreciar en los gráficos, el porcentaje de personas en hogares carentes de servicios básicos en la comuna de Puchuncaví es casi el doble del promedio nacional al año 2020 y casi tres veces más que el promedio regional.

El crecimiento poblacional se proyecta en un aumento constante, pero este no refleja realmente la cantidad de personas que habitan el sector de manera permanente o intermitente.

Las localidades de Horcón y Maitencillo son las que presentan unos de los promedios de habitantes por vivienda más bajos de la comuna. Por otra parte, son las localidades que reciben más población flotante

durante el verano, lo que provoca una sobre exigencia de los servicios y equipamientos.

La conurbación Maitencillo - La Laguna, a pesar de encontrarse unidas geográficamente, presentan diferencias en cuanto a las estadísticas habitacionales.

Como se puede apreciar el promedio de habitantes por vivienda en el sector La Laguna es cinco veces el de Maitencillo. Esto quiere decir que la cantidad de segundas viviendas presentes en este sector es muy reducida, siendo considerada esta, como una localidad dormitorio y Maitencillo como el balneario turístico en sí.

En este caso La Laguna presenta rangos de habitantes y viviendas similares a los Puchuncaví, pudiéndose desprender de esto que su crecimiento urbano podría ser similar. Esto, considerando que la localidad de Maitencillo se encuentra en pleno desarrollo inmobiliario, podría evidenciar una pugna por el terreno no consolidado de ambos sectores.



Figura 12: Gráfico Promedio habitantes por Vivienda. Fuente: Elaboración propia en base a Diagnostico N°3 Actualización Plan Regulador Puchuncaví, Municipalidad de Puchuncaví, 2019.

MATRIZ ANÁLISIS FODA	ASPECTOS POSITIVOS	ASPECTOS NEGATIVOS
Ámbito interno	<b>FORTALEZAS</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ubicación litoral en la zona central del país.</li> <li>- Cercanía a los principales centros poblados del país.- Valor ambiental, paisajístico y turístico.</li> <li>- Capital social.</li> </ul>	<b>DEBILIDADES</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Precariedad del sistema sanitario urbano.</li> <li>- Escasas condiciones para acoger sobrecarga poblacional en época estival.</li> <li>- Atemporalidad de instrumentos de planificación con desarrollo experimentado en el territorio.</li> <li>- Falta de reconocimiento de elementos de conservación histórica y patrimonial.</li> <li>- Normativa de instrumento mayor que limita expandir el límite urbano en torno a la localidad de Puchuncaví, se refiere expresamente a la zona AREDU.</li> </ul>
Ámbito externo	<b>OPORTUNIDADES</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Creciente desarrollo de la industria turística.</li> <li>- Reconocimiento de la comuna como destino turístico.</li> <li>- Trazado de nuevas vías intercomunales que mejoraría la conectividad intercomunal.</li> <li>- IPT de distintas escalas capaces de ordenar las actividades de escala mayor que se desarrollan en el territorio comunal.</li> </ul>	<b>AMENAZAS</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Crecimiento urbano irregular en el interior de las áreas urbanas y proliferación de loteos en torno a nuevas vías.</li> <li>- Sobrecarga de ecosistemas frágiles (Alcantarillados de Quilicura y humedales costeros).</li> <li>- Contaminación de Complejo Industrial Ventanas (ZPP del PREMVAL)</li> <li>- Riesgo de tsunami.</li> <li>- Segregación social comunal.</li> </ul>

Figura 13: Tabla Matriz análisis FODA.

Fuente: Elaboración propia en base a Diagnóstico N°3 Actualización Plan Regulador Puchuncaví, Municipalidad de Puchuncaví, 2019.

En base a los diagnósticos del estado de la comuna para la actualización del Plan Regulador, se realiza un análisis FODA a modo de determinar los aspectos más importantes de la comuna hasta esa fecha para considerar.

Si bien, estas no son condiciones que se den en todas las localidades, es una muy buena base para realizar una comparación de datos a nivel local.

Como se puede identificar en la tabla de la Figura N°13, muchos de los aspectos negativos surgen de un desarrollo inmobiliario descontrolado, lo que genera, en algunas localidades de la comuna, una sobrecarga poblacional que sobrepasa la carga ocupacional que ofrecen las instalaciones y servicios.

Cabe destacar la brecha socioeconómica existente en la comuna entre el sector norte y sur de esta. En el sector sur se encuentra población con menos recursos económicos, en conjunto con la desvalorización del suelo debido a las externalidades negativas que genera el Centro Industrial Ventanas. Por otra parte, el sector norte de la comuna presenta terrenos con alta plusvalía, con gran porcentaje de segundas viviendas.

# 3

## CONURBACIÓN MAITENCILLO - LA LAGUNA

Figura 14: Conurbación Maitencillo - La Laguna ▶  
Fuente: Elaboración propia a partir de imágenes satelitales Google Earth y  
Archivo CAD Plan regulador Comunal, Municipalidad de Puchuncaví.  
Escala 1:25.000



ESCALA 1:25.000

## Contexto histórico

Maitencillo es una localidad ubicada en el norte de la comuna de Puchuncaví. Los primeros pobladores de esta zona pertenecían a la cultura Bato, antes nombrados, en base a un habitar nómada. Luego de la llegada de los españoles, estos tomaron posesión de las tierras y las subdividieron. Lo que hoy es la localidad de Maitencillo, en ese momento paso a ser parte del Valle de Catapilco, donde se encontraba uno de los latifundios mas importantes de la zona.

El asentamiento de pobladores en el sector derivó en comunidades que se establecieron en algunos puntos de este sector.

En la laguna de Maitencillo surgieron lavaderos de oro donde llegaron a trabajar 7.000 personas, aproximadamente. Por otra parte, se conforma una caleta en la costa de Maitencillo, la cual ofrecía cierta protección frente a los vientos y el oleaje, además de un terreno que les permitiera asentar los caseríos.

En el año 1860, la población de La Laguna era de 530 personas. En 1877, Se fundó la compañía “Ligua Gold Mining Company of Catapilco”, comenzando ese mismo año con la

extracción de mineral. Los barcos con las maquinarias y las maderas descendía en la caleta de Maitencillo, siendo llevados a lomo de mula a las zonas auríferas.

En 1913 se subdivide el fundo Cerro Colorados, que conformaba gran parte de lo que hoy es la costa de Maitencillo. Este abarcaba desde la playa “Neves” hasta “Aguas Blancas” y la subida que entonces se conocía como “Tacna”. Esta división dio paso a la conformación de terrenos de 20 metros de frente extendiéndose desde el mar hasta el cerro que lindaba con el fundo. En este mismo año, comienza a operar el primer hotel de Maitencillo, el cual cerró sus puertas tempranamente. En 1930 se construyó el Hotel Las Rocas.

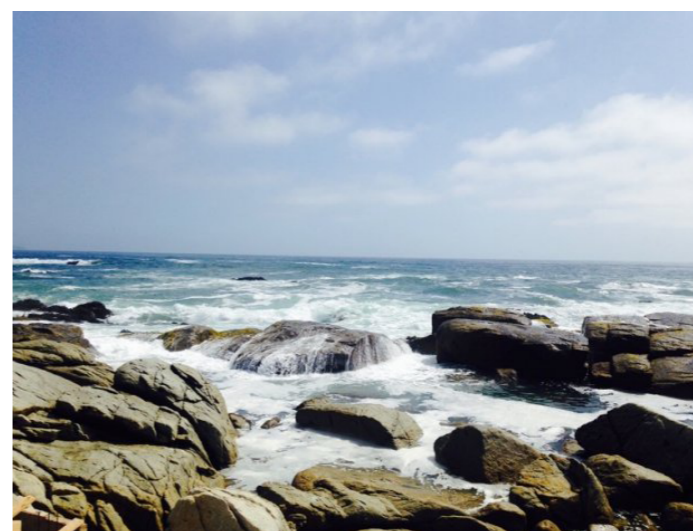
La construcción del tren hacia el norte facilitó considerablemente el acceso a esta localidad y producto de el continuo y progresivo parcelamiento de terrenos, el balneario comenzó a poblarse a una mayor velocidad. Maitencillo comienza entonces a conformarse como un lugar turístico y estacionario, con un gran flujo de personas durante el verano y con una alto porcentaje de segundas viviendas, sobre todo desde las últimas dos a tres décadas.



◀ Fotografía: Hotel Maitencillo, 1977.  
Fuente: Nicolás Labadia, Enterreno Chile.



◀ Fotografía: Playa Laguna de Zapallar, 1983  
Fuente: Juan Obreque, Enterreno Chile.



◀ Fotografía: Playa Las Rocas Maitencillo.  
Fuente: Municipalidad de Puchuncaví.

## Estado actual de la localidad

Actualmente Maitencillo posee una superficie de 246.09 hectáreas, con una población de 1411 personas según el CENSO de año 2017. Hoy se caracteriza por ser un balneario vacacional de épocas estivales, cuya principal actividad económica se basa en la oferta de gastronómica y del área hotelera y de hospedaje.

Debido a su clima, sus playas y el deporte, entre otros. Sin duda, ha presentado un crecimiento urbano considerable, pero la manera en que se ha dado ha traído repercusiones para el desarrollo integral de la comunidad.

Como se mencionó anteriormente, Maitencillo es una de las localidades que presentan una dualidad en sus habitantes, reconociéndose habitantes permanentes y habitantes temporales.

Para los habitantes temporales, los servicios son limitados y el equipamiento de la localidad es deficiente. La mayoría de servicios equipamientos y programas son de carácter privado y muchos de ellos con un funcionamiento intermitente. Los espacios públicos son muy reducidos, por no decir nulos, exceptuando el borde costero, el cual no cuenta con una buena infraestructura ni equipamientos.



◀ Fotografía: Desarrollo inmobiliario en playa de Maitencillo.  
Fuente: Wikipedia, s.f.

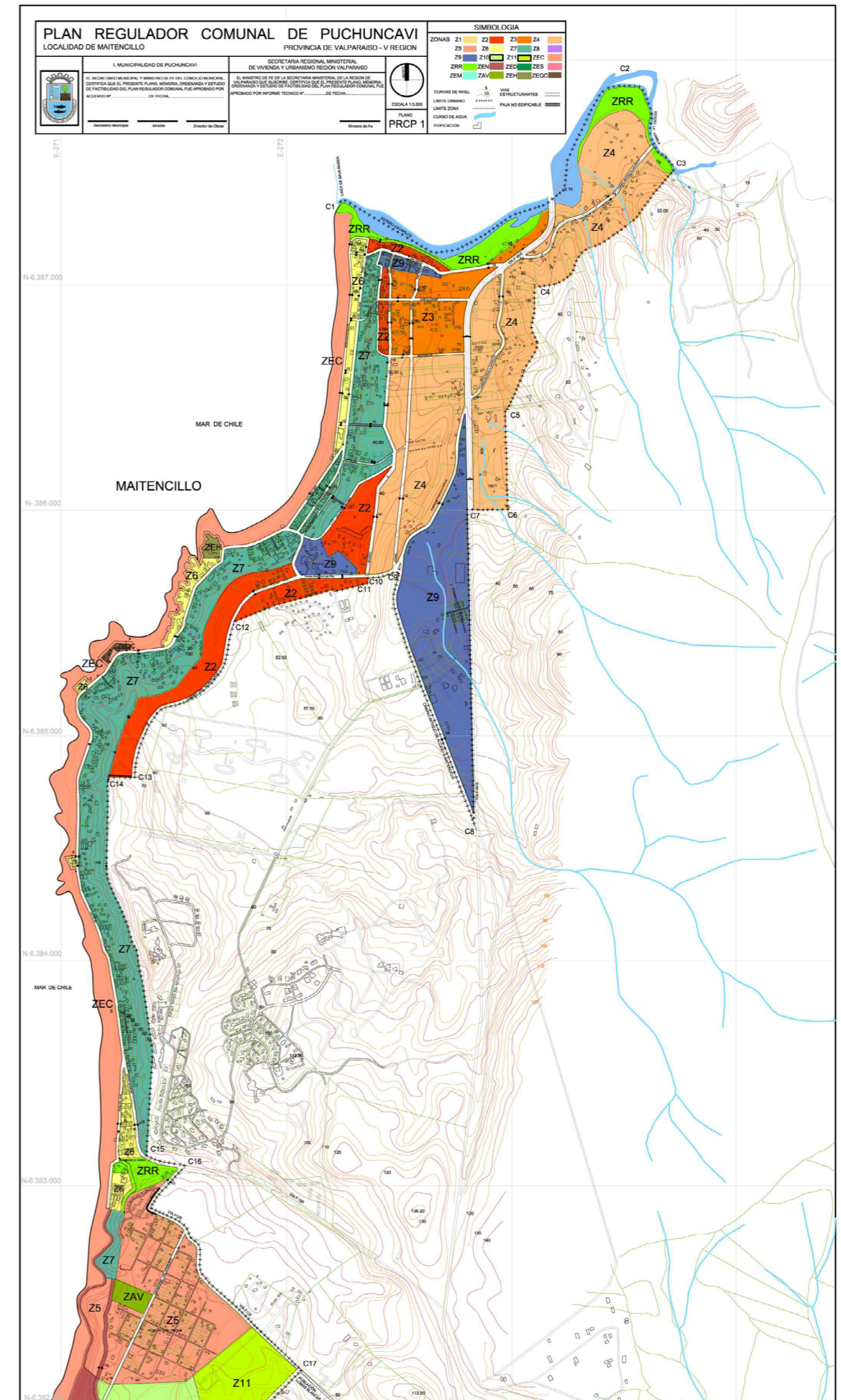


Figura 15: Plan regulador Comunal Vigente de la Comuna de Puchuncaví.  
Fuente: Comuna de Puchuncaví, 2022.

Localidad	Población año 2017	Proyección año 2019	Proyección año 2029	Proyección año 2034
Maitencillo	3.939	4.451	8.199	11.129
Puchuncaví	2.031	2.295	4.228	5.733
Las Ventanas	9.541	10.781	19.861	26.956
Total viviendas Urbanas	15.511	17.527	32.288	43.823

Figura 16: Proyección poblacional.

Fuente: Elaboración propia a partir de Diagnóstico 3, Plan regulador, Comuna de Puchuncaví.

Como se puede evidenciar en las gráficas, la localidad de Maitencillo presenta un desarrollo inmobiliario que no es acorde a su cantidad de habitantes. Al año 2017 existen más de el doble de viviendas que de habitantes, producto de que la mayoría de las viviendas son recreacionales de temporada. Como antes se mencionaba esta condición de desarrollo es diferente a la localidad aledaña de La Laguna, donde su desarrollo inmobiliario y promedio de

habitantes es más parecido a las localidades internas o las localidades costeras del sector sur de la comuna donde la plusvalía del sector es más baja.

La localidad de Puchuncaví es la que más acumula habitantes con 4400 al 2017. Sin embargo, posee menos de la mitad de las viviendas que Maitencillo y al mismo tiempo presentando más de el triple de habitantes.

LOCALIDAD	POBLACIÓN	POBLACIÓN%	VIVIENDAS	VIVIENDAS%	PROMEDIO HAB/VIVIENDA
Puchuncaví	4400	23.78	1643	9.37	2.7
Ventanas	3494	18.89	2807	16.01	1.2
Horcón	1905	10.30	3733	21.29	0.5
La Chocota	1832	9.90	2417	13.79	0.8
Maitencillo	1411	7.63	3586	20.46	0.4
La Greda	1184	6.40	673	3.84	1.8
Campiche	882	4.77	410	2.34	2.2
La Laguna	877	4.74	434	2.48	2.0
El Rungue	792	4.28	432	2.46	1.8

Figura 18: Tabla Población y Viviendas.

Fuente: Elaboración propia a partir de Diagnóstico 3, Plan regulador, Comuna de Puchuncaví.

En comparación al equipamiento presente en cada localidad, Maitencillo es la que presenta mayor cantidad de equipamiento destinado a comercio y a deporte, por otro lado el equipamiento en áreas de seguridad, sociales, de culto o cultura, salud y educación son escasos o nulos. Esto explicaría la sobrecarga que sufre la localidad en épocas de verano.

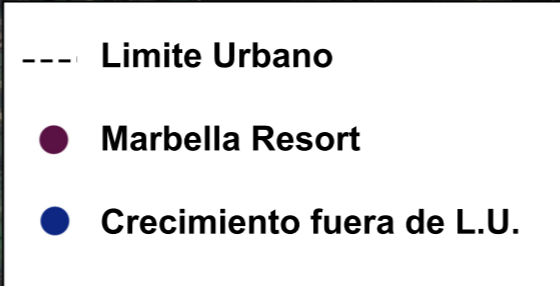
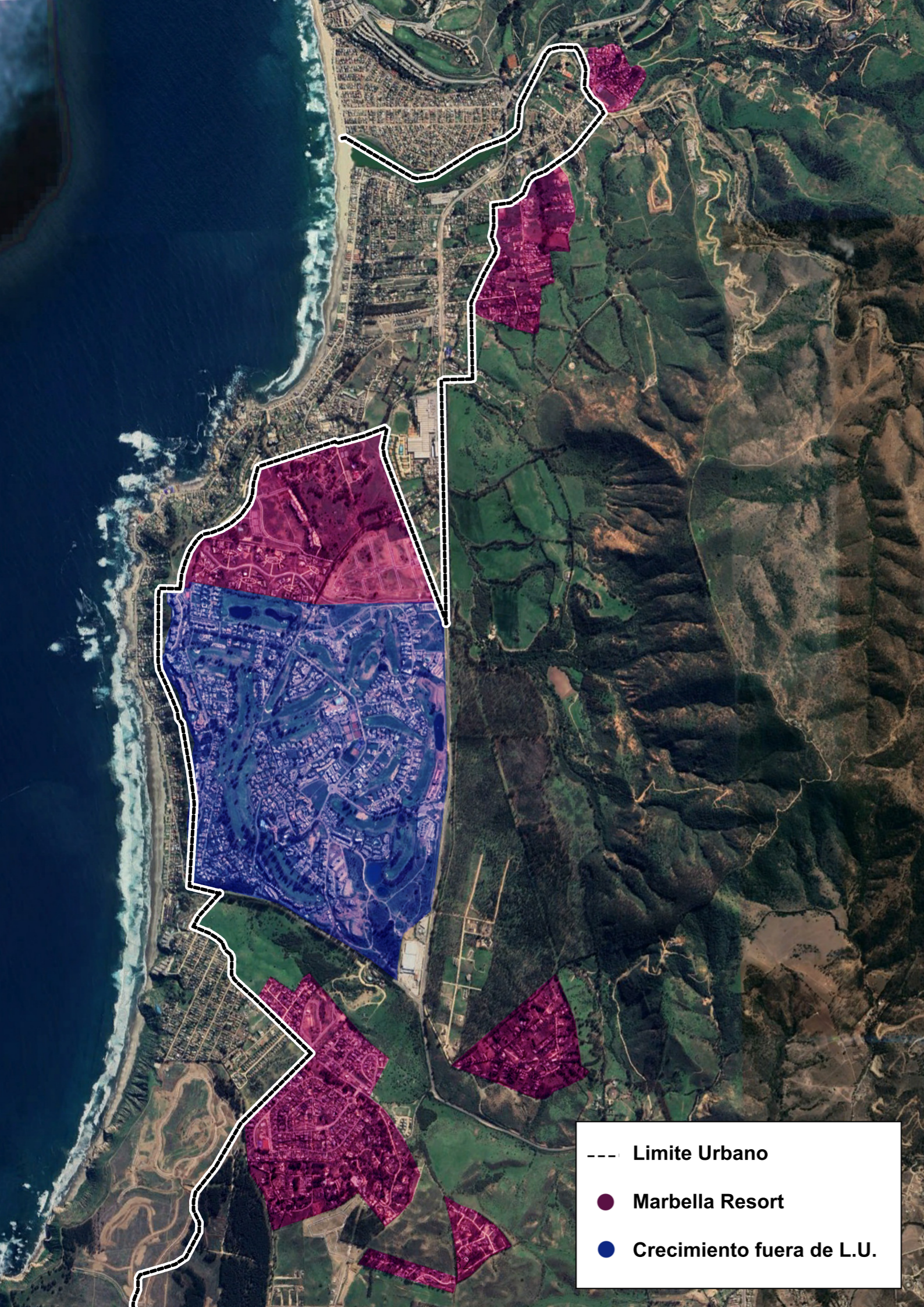
En la localidad de La Laguna, la carencia de equipamiento es aun más evidente, donde equipamientos son limitados y en muchos casos inexistentes, teniendo que hacer uso de los servicios de la localidad vecina. Si bien, la cercanía entre ambas en un factor positivo, la mayoría de los equipamientos presentes en Maitencillo son de carácter privado.

Localidad	Comercio	Culto y cultura	Deporta	Educación	Salud	Seguridad	Servicios	Social	Total	Población
Puchuncaví	51	4	2	4	1	2	7	1	72	4.400
Ventanas	26	3	1	2	1	3	0	3	39	3.494
La Chocota	1	0	0	2	0	0	0	2	5	1.332
La Greda	3	0	2	1	0	0	0	2	8	1.134
La Laguna	5	1	0	1	0	0	0	1	8	377
Horcón	17	2	1	2	1	1	0	1	25	1.905
Maitencillo	81	1	8	2	1	2	2	0	97	1.411

Figura 17: Tabla Servicios Localidades de Puchuncaví.

Fuente: Elaboración propia a partir de Diagnóstico 3, Plan regulador, Comuna de Puchuncaví.





## Conclusiones carácter de la localidad

- La conurbación Maitencillo - La Laguna presenta una condición urbana característica en la comuna. Se basa en dos localidades que sirven de apoyo una a la otra, pero cada una con roles definidos. Por su parte Maitencillo es un centro turístico, conformado en su mayoría por segundas viviendas que han presentado un desarrollo inmobiliario descontrolado y la presencia de servicios y equipamientos de carácter privado. La Laguna, por su parte, es una localidad dormitorio donde permanece la población permanente. Sector que se encuentra privado de servicios y equipamientos de calidad, así como de espacios públicos que otorguen estancia y esparcimiento.

- A pesar de la gran actividad turística y de comercio que presenta Maitencillo, los equipamientos y servicios públicos son escasos y la inversión en la comuna insuficiente, considerando la cantidad de personas que recibe en algunas épocas del año.

- La falta de espacios públicos también ha generado una falta de reconocimientos de elementos de conservación histórica y patrimonial, lo que influye en la identidad de la localidad con sus habitantes.

- Se identifica una falta de integración social, producto de la falta de espacios públicos que presenten la comunidad y de la dualidad de habitantes que evidencia.

- Si el incremento de desarrollo inmobiliario continúa, a futuro podría generarse una consolidación de todo el territorio urbano por medio de viviendas, ya sean temporales o de estación, generando un costo aún mayor para un proyecto público.

### OBJETIVO

Desarrollar un proyecto de carácter público para la conurbación Maitencillo - La Laguna, manteniendo énfasis en atender a las necesidades de los habitantes permanentes del sector.

### OBJETIVOS SECUNDARIOS

- Generar espacios que permitan y fomenten la integración social de la comunidad.

- Rescatar el patrimonio histórico cultural de la localidad, con el fin de promover una identidad local.

- Generar espacios que sirvan a promover la cultura y el arte.

- Otorgar zonas de esparcimiento y ocio a los habitantes, por medio de áreas verdes.

◀ *Figura 19: Concentraciones de Vivienda fuera del Límite Urbano permitido.*  
Fuente: *Elaboración propia a partir de imágenes satelitales Google Earth y Archivo CAD Plan regulador Comunal, Municipalidad de Puchuncavi.*  
Escala 1:25.000

## Encuesta sobre espacio público

Figuras 20 - 26: Gráficos Respuestas encuesta Espacio Público. Fuente: Elaboración propia.

Con el fin de reconocer la opinión y percepción de las personas que viven o frecuentan de manera periódica el balneario de Maitencillo, se realiza una encuesta de manera presencial y online. Esta herramienta sirvió para identificar las principales carencias, necesidades y deseos que tienen los habitantes de esta zona con respecto a los servicios y espacios públicos a los que pueden acceder.

Esta encuesta recopiló las respuestas de un total de 24 habitantes, quienes presentaron inclinaciones significativas en cuanto a los servicios que hacen falta en el lugar y actividades que desearían desarrollar en espacios públicos.

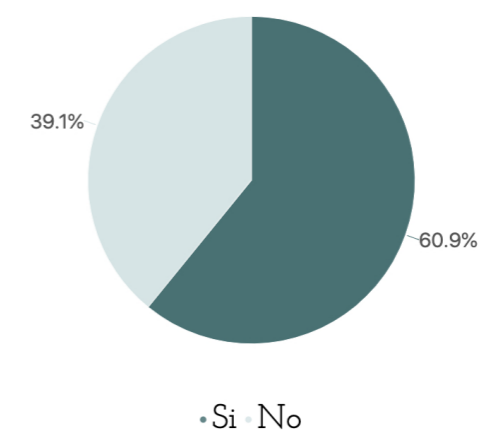
Tanto personas que viven en el balneario, como personas que viven en sus alrededores y frecuentan la zona de manera regular, concuerdan en su mayoría que existe una carencia de servicios y espacios públicos y de esparcimiento.

Las temáticas más recurrentes que los encuestados demandan son relacionadas a la salud, cultura y acceso a áreas verdes. Destaca la solicitud de construcción de plazas con juegos e instalaciones deportivas y centros culturales con la intención de facilitar espacios adaptados para la realización de diversas clases y talleres.

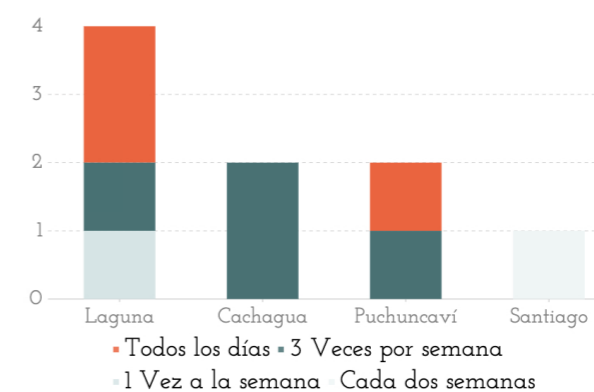
Ideas que resuenan en las respuestas de los encuestados son el deseo de construir comunidad, de desarrollo de actividades colectivas, reuniones sociales, de crecimiento intelectual y difusión cultural y artística.



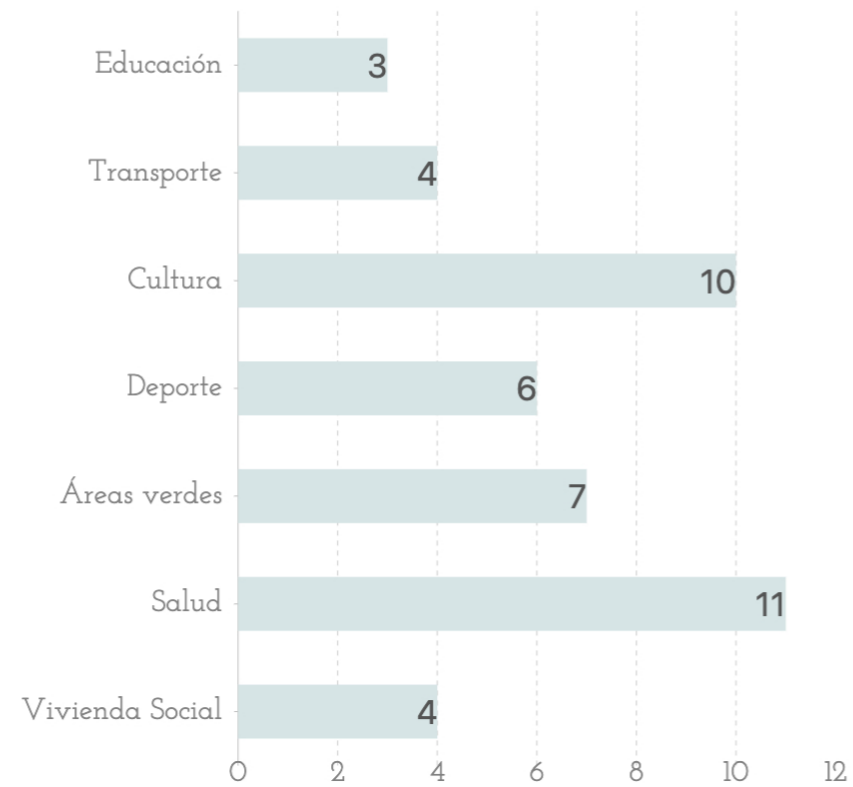
### 2. ¿Usted vive en Maitencillo?



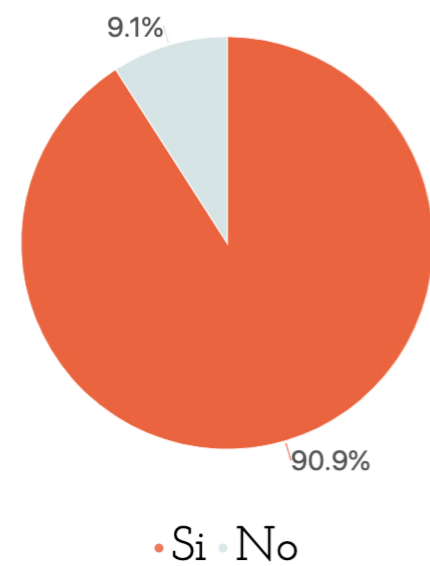
### 3. Si su respuesta anterior fue no, ¿Dónde vive y cada cuanto visita el sector?



4. En aspectos generales, ¿qué servicio cree usted que hace falta en la zona?

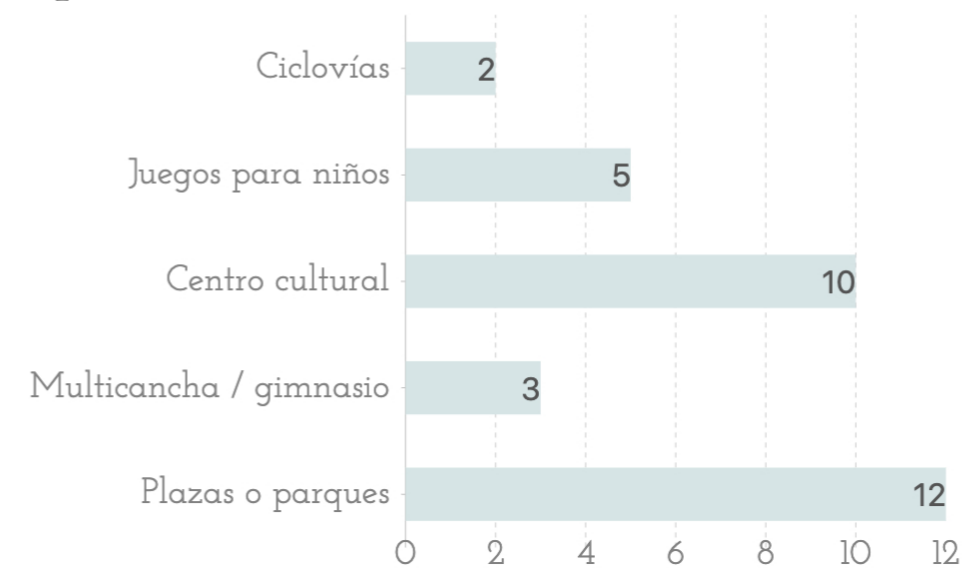


5. ¿Cree usted que hacen falta espacios públicos en Maitencillo?

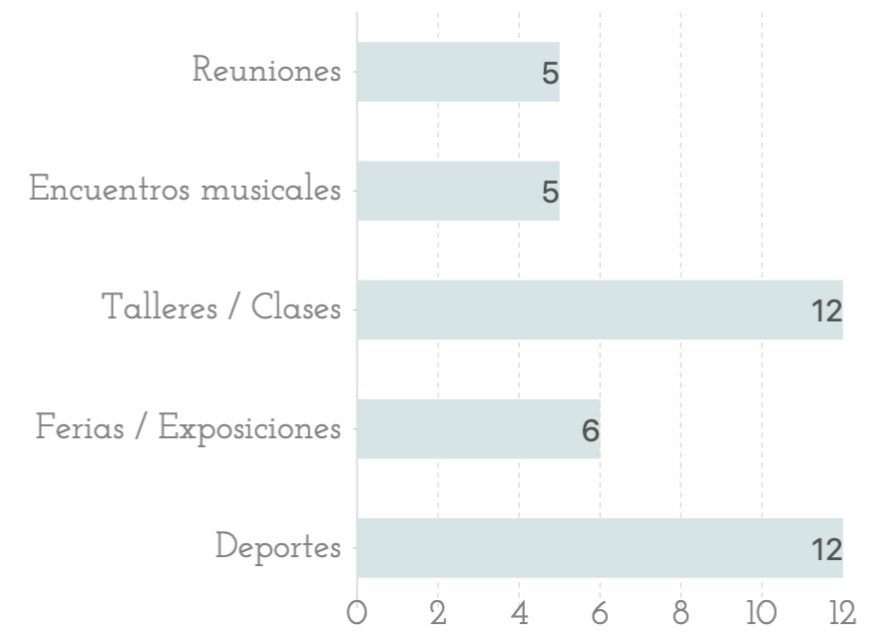


• Si • No

6. ¿Qué tipo de espacio público le gustaría que existiera en un futuro en el balneario?



7. ¿Qué actividades cree que se podrían desarrollar en ese espacio público?



# 4

## TERRENO

### *Terreno*

Para la elección del terreno, se tienen en consideración los factores más relevantes determinados a partir del análisis de la localidad.

Se busca otorgar un espacio público a la conurbación, pero dado que el énfasis está puesto en los habitantes permanentes, se busca un terreno ubicado cerca de la localidad de La Laguna.

También se busca un terreno con buena accesibilidad y visibilidad para los habitantes de las localidades. Por lo que se priorizan terrenos cercanos a vías estructurantes.

La escala del proyecto debe considerar dos factores. Primero que está siendo proyectado para el uso de dos localidades y por otro lado, que la cantidad de habitante, por lo tanto de usuarios, es muy variable dependiendo de las temporadas.

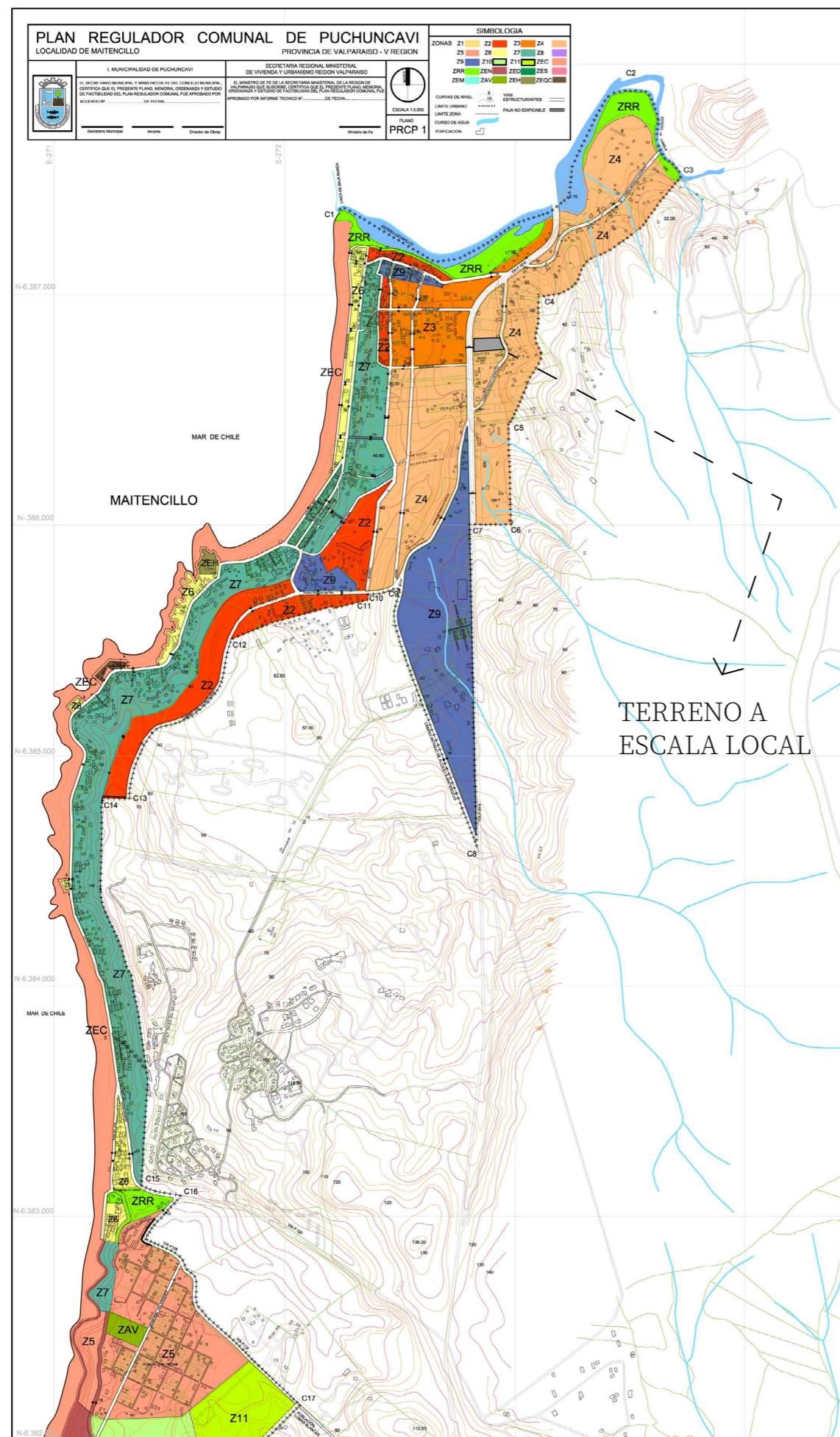
Si bien gran parte del territorio urbano se encuentra consolidado por viviendas y servicios, aun se pueden encontrar sitios eriazos que mantengan las características antes mencionadas.

### *Financiamiento*

Como ha sido mencionado, producto del desarrollo de la localidad, la plusvalía del suelo ha incrementado considerablemente. Sin embargo, el año 2020 entró en vigencia la ley 20.958 de aporte al espacio público.

De esta manera se pretende financiar el proyecto en base a los aportes que se realizan por parte del área privada, las cuales pueden realizarse por medio de pagos monetarios o cesiones de terrenos hacia la municipalidad.

Según el portal de “Economía y Negocios”, Puchuncaví posee un precio promedio de 1.63 UF/ m<sup>2</sup>, mientras que en Marbella o Maitencillo puede llegar a un valor de 6.63 UF/ m<sup>2</sup>, incrementando considerablemente la inversión. Sin embargo, considerando que el terreno a elegir es más cercano a La Laguna, el precio de este debería ser menor a los espacios más cotizados de la conurbación.



El terreno elegido se encuentra en la zona Z4 según el Plan regulador comunal vigente. Bajo esas condiciones, las normas de edificación dentro de el terreno son las siguientes:

- Subdivisión predial mínima: 800 m<sup>2</sup>
- Ocupación de suelo: 0.25
- Coeficiente constructibilidad: 0.25
- Agrupamiento: Aislado
- Altura máxima: 10 m
- Antejardín: 3m
- Densidad bruta máxima: 50 hab/ha

A continuación se presentan antecedentes propios del terreno.

Área total del terreno : 6.769.45 m<sup>2</sup>

Ocupación máxima de suelo: 1.692.36 m<sup>2</sup>

Este terreno reúne las condiciones para poder optar a la calidad de Conjunto Armonico, según el artículo 2.6.4 de la O.G.U.C. En ese caso el coeficiente de constructibilidad podría superarse en un 12,5%, obteniendo como resultante una superficie construible de 2.538.54 m<sup>2</sup>

En cuanto al uso permitido esta zona contempla lo siguiente

- Residencial
- Equipamiento: Comercio  
 Culto o cultura  
 Deporte  
 Educación  
 Esparcimiento  
 Salud  
 Seguridad  
 Servicios  
 Social

Por lo tanto, este terreno cumple con todas las condiciones para poder proyectar un espacio público para la localidad.

Figura 27: Contexto a Nivel Local del Terreno elegido.  
 Fuente: Plano regulador Vigente de la Comuna de Puchuncaví, Comuna de Puchuncaví, 2022.



# 5

## *ESTRATEGIAS DE PROYECTO*

En base a la información recopilada y a las encuestas realizadas, se determina proyectar un centro cultura para la conurbación Maitencillo - La Laguna. Este centro tiene el propósito de fomentar la cultura y el arte dentro de la comuna, como también el de generar integración en las comunidades de ambas localidades mediante el reconocimiento de un espacio propio y de la identidad histórica que posee el sector.

### ESTRATEGIAS DE PROYECTO

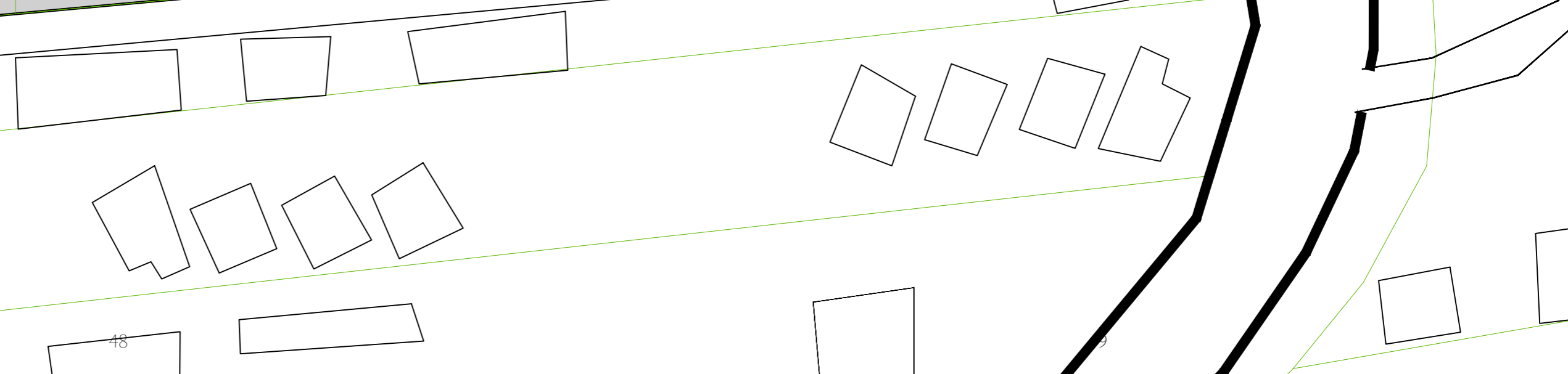
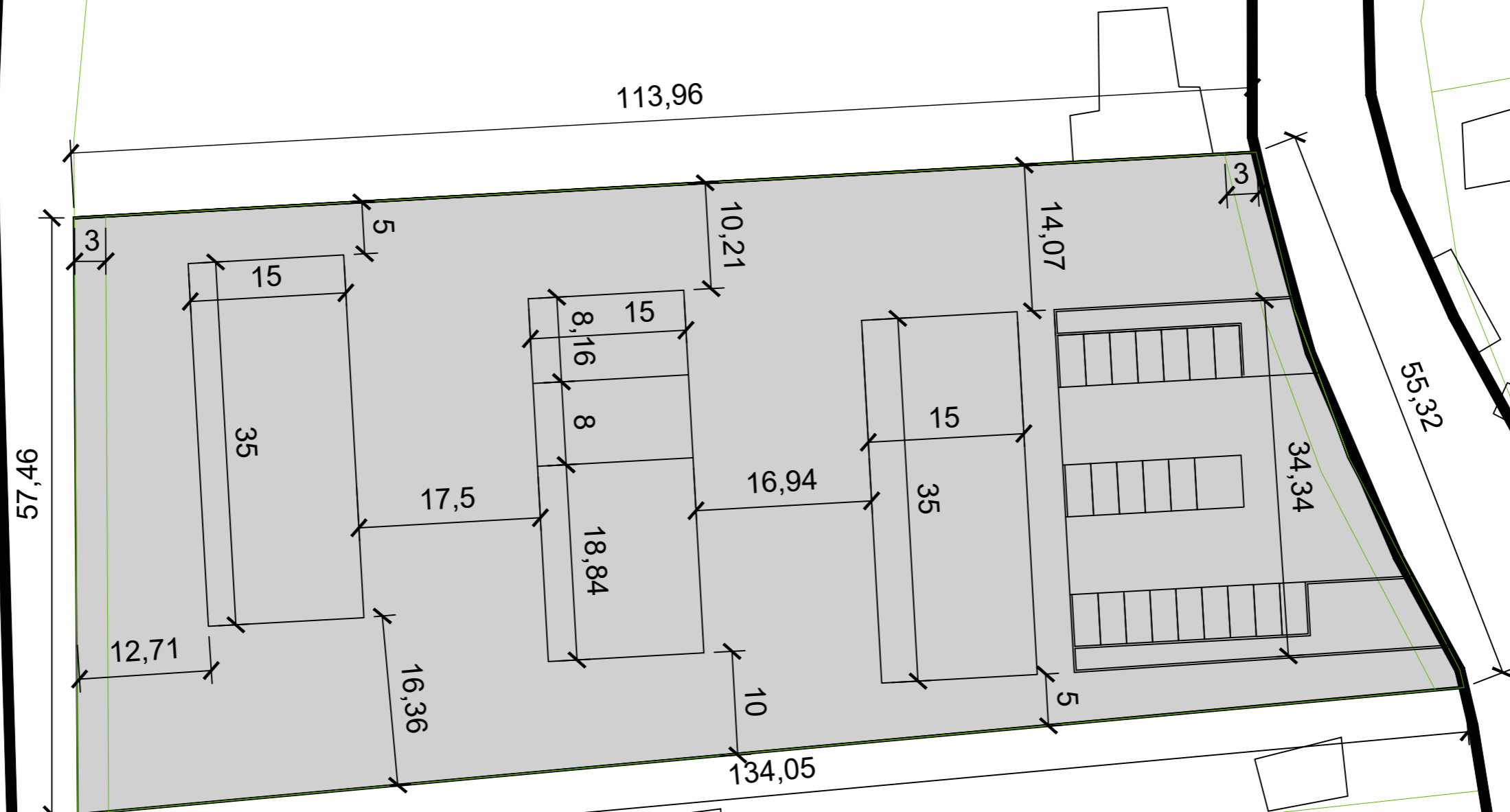
El proyecto se basa en tres módulos independientes, dispuestos de manera transversal al terreno. Producto de la inclinación de el mismo, estos tres módulos generan un abalconamiento uno sobre otros con la intención de generar vistas hacia el frente del terreno. La disposición de estos módulos se encuentra desfazada con la intención de generar recorridos internos donde se generaran espacios de estancia, por medio de trabajos de suelo, mobiliario y áreas verdes

- CIRCULACIÒN
- SALA EXPOSICIÒN
- CAFÈ
- TALLERES
- PATIOS (ESPACIOS DE ESTANCIA)





PARTIDO GENERAL ACOTADO



# 6

## BIBLIOGRAFÍA

BCN. *Biblioteca del Congreso Nacional de Chile*. (s. f.).

Reportes Estadísticos 2021 de Santiago Biblioteca del Congreso Nacional de Chile. *bcn.cl*. [https://www.bcn.cl/siit/reportescomunales/comunas\\_v.html?anno=2021](https://www.bcn.cl/siit/reportescomunales/comunas_v.html?anno=2021)

Catastro Infraestructura Cultural Pública y Privada. (2017). *Consejo Nacional de la Cultura y las Artes*.

Colegio de Arqueólogos de Chile. (2017, 8 septiembre).

Diagnóstico 1 Actualización Plan regulador Comunal Puchuncaví. (2019). *Comuna de Puchuncaví (2019)*

Diagnóstico 2 Actualización Plan regulador Comunal Puchuncaví. (2019).  
*Méndez Castro, N. (s. f.). Memorias del Siglo XX*. <https://www.memoriasdelsigloxx.cl>

Metro cuadrado se paga por terrenos exclusivos en balnearios de Chile. (s. f.). *Economía y Negocios*. <http://www.economiaynegocios.cl/noticias/noticias.asp?id=135708>

Museo Virtual Talagante :: Modo Lineal | Período Alfarero Temprano. (s. f.). <http://www.culturatalagante.cl/museo/lineal/temprano.html>

Panorámica de Ventanas. (s. f.). *Memorias del Siglo XX - Archivo Nacional de Chile*. <https://www.memoriasdelsigloxx.cl/601/w3-article-78670.html>

Plan De Desarrollo Comunal Puchuncaví. (2019). *Comuna de Puchuncaví, (2019)*

Plan Regulador Comunal De Puchuncaví Localidades De Puchuncaví, Maitencillo, Horcón Y Ventanas. (2005). *Comuna de Puchuncaví, (2005)*

Puchuncaví desde la ventana. *Sigdo Koppers & Puerto Ventanas*. (s. f.).