

Se trata de uno de los destinos más populares del sudeste asiático para buceo y snorkel

Arquitecta chilena diseña paradisíacas casas en la isla Koh Tao de Tailandia

Una pareja chileno-alemana le encargó diseñar dos propiedades: una de uso personal y otra con fines turísticos.



Un tema complicado en la edificación es el transporte de materiales.

BANYELIZ MUÑOZ

Koh Tao, también conocida como la "Isla Tortuga", se ha consolidado como uno de los destinos más reconocidos de Tailandia gracias a su fuerte vínculo con el buceo y el snorkel. A ello se suma un entorno natural de aguas cristalinas y playas de arena blanca, junto a un ritmo de vida marcado por el turismo y una vida nocturna activa en sectores específicos de la isla.

Sin embargo, el atractivo de esta localidad no se limita al flujo de visitantes. En los últimos años, la isla también se ha transformado en hogar de profesionales extranjeros que encontraron allí un equilibrio poco común entre desarrollo laboral y calidad de vida.

Entre quienes optaron por establecerse en este rincón del sudeste asiático está Constanza Solís (42), arquitecta chilena que reside en la isla desde 2023, aunque ya había vivido allí durante un año en 2014. En una primera etapa trabajó de forma independiente. Con el tiempo, su actividad se consolidó y hoy mantiene una colaboración directa con un constructor tailandés, con quien comparte una oficina dedicada al desarrollo de proyectos.

Actualmente está a cargo de varios diseños de viviendas. Uno de los más recientes corresponde a una propiedad para una pareja chileno-alemana, vecinos suyos en la isla. Ella trabaja en el rubro de la hotelería y se desempeña en uno de los resorts tropicales más reconocidos de Koh Tao.

A partir de ese vínculo con el sector turístico, la pareja adquirió un terreno y decidió desarrollar dos casas en el mismo predio: una destinada a uso personal, de 72 metros

cuadrados, y otra orientada al arriendo vacacional, de 60 m².

El desafío principal estuvo dado por las características del terreno. Según relata, se trata de un sitio muy irregular y con una topografía compleja.

"Una de las casas fue pensada completamente para arriendo por Airbnb y se emplaza en la punta más extrema del terreno, directamente sobre formaciones rocosas. Desde ahí se aprovecha una ubicación privilegiada, con vistas abiertas a toda la bahía de Sairee y a algunas de las mejores puestas de sol de la isla. Esta vivienda cuenta con una piscina infinity integrada entre las rocas, lo que genera una experiencia singular", detalla.

En contraste, la segunda vivienda se ubica hacia la parte posterior del terreno y fue diseñada como la casa principal de la pareja. "Es una casa más funcional y cómoda, con un dormitorio principal, estar-comedor, cocina, un walk-in closet amplio y una oficina", añade.

¿Cómo es el mercado inmobiliario allá?

"A diferencia de Chile, no existe un mercado fuerte de grandes inmobiliarias desarrollando condominios tradicionales. Lo común es que inversionistas y extranjeros compran terrenos y desarrollan proyectos a medida: villas, casas boutique o propiedades para arriendo turístico. Esto genera una alta demanda por arquitectura personalizada".

¿Se otorgan créditos?

"No es habitual acceder a créditos hipotecarios locales siendo extranjero, por lo que muchas inversiones se realizan con capital propio".



CEDIDA

¿Cuánto cuesta construir una casa?

"Los costos son más altos que en el continente debido a la logística y al transporte de materiales. En mi experiencia, el costo de construir una casa nueva en Koh Tao bordea los 28.000 baht por metro cuadrado (unos \$768.144 chilenos), considerando un buen estándar, muy enfocado en vivienda unifamiliar turística".

¿Cómo son los costos de vida?

"Koh Tao es más caro por su condición de isla, pero aún así suele ser más económico que Chile. Por ejemplo, el arriendo de un departamento de un dormitorio fluctúa entre \$329.204 y \$438.939 chilenos. La alimentación local, el transporte y algunos servicios también suelen ser más baratos que en Chile".

En su caso, Solís paga \$356.638 mensuales de arriendo, además de \$82.301 en cuentas básicas.

No es fácil

Solís por ahora tiene planes de comprar una propiedad en la isla, ya que considera que es bastante burocrático. En términos administrativos, Koh Tao depende de la isla de Koh Phangan para la aprobación de permisos de construcción, por lo que los proyectos deben tramitarse ante autorida-

des ubicadas fuera de la isla. Este proceso implica la traducción de toda la documentación al tailandés y su posterior revisión.

A ello se suma que los extranjeros no pueden ser propietarios directos de terrenos, lo que obliga a constituir sociedades con participación local. Para hacerlo, deben crear una empresa en Tailandia y asociarse con ciudadanos locales, quienes por ley deben tener al menos el 51% de la sociedad, mientras que el extranjero solo puede controlar el 49%.

En algunos casos, ese porcentaje mayoritario se reparte entre varios socios tailandeses para que ninguno concentre el control total, lo que obliga a sumar más personas al acuerdo. Aun así, el terreno no queda completamente bajo control del comprador extranjero. Además, la propiedad suele inscribirse bajo figuras similares a un arriendo o leasing ante el Estado y, debido a vacíos en la regulación de la tierra en la isla, existe el riesgo de perder la inversión.

Por lo mismo, comprar una propiedad en Koh Tao implica una apuesta de largo plazo. "En el caso de la pareja chileno-alemana, la decisión se explica por su arraigo en la isla, donde llevan más de una década viviendo, y por la convicción de que continuarán allí, pese a los riesgos que conlleva el sistema", señala.

» "A diferencia de Chile, no existe un mercado fuerte de grandes inmobiliarias"

Constanza Solís