

En los últimos años, Puerto Varas vivió una expansión acelerada que tensionó su infraestructura y encareció el suelo. Hoy, son otras las comunas que enfrentan un escenario similar: más población, planes reguladores desactualizados y servicios —especialmente hídricos y de residuos— que no logran seguir el ritmo del crecimiento. Los municipios toman medidas para revertir la situación.

• TRINIDAD RIOBÓ M.

Entre 2020 y 2025, Puchuncaví, Puerto Octay, Castro y Ancud en Chiloé experimentaron un crecimiento exponencial. Su población aumentó vertiginosamente, siendo ejemplos del nuevo mapa residencial que se ha configurado fuera de las grandes capitales regionales. Un fenómeno que ha sido impulsado por la migración pospandemia, teletrabajo, entre otros aspectos, y que ha impactado directamente en el devenir de las comunas, que carecen de infraestructura para enfrentar este boom.

Por ejemplo, en Castro, el municipio reporta 1.467 permisos de edificación entre 2020 y 2025, y un crecimiento demográfico desde 2017 cercano al 20%, con una población proyectada de 52.000 habitantes.

¿El patrón común? El mayor dinamismo no está en los centros urbanos consolidados, sino en el suelo rural. En Maitencillo, en Puchuncaví, Castro, Ancud y Puerto Octay, las ventas de parcelas sin edificación superan ampliamente las de viviendas nuevas, con variaciones acumuladas que en algunos casos superan el 100% en cinco años. Ello genera una expansión dispersa que presiona agua potable rural, caminos secundarios y servicios básicos.

“La ciudad no parece dar abasto y esto genera la proliferación de loteos irregulares y ocupación de las áreas periurbanas, que se ha transformado en un problema complejo en la comuna”, dicen desde la Municipalidad de Castro.

Servicios bajo presión

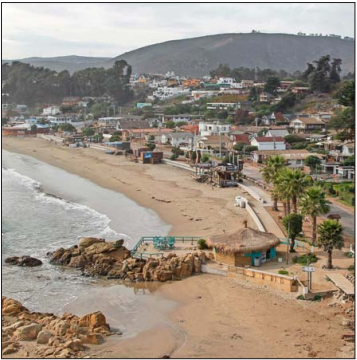
En las cuatro zonas, el crecimiento inmobiliario supera la planificación comunal prevista, lo que incide principalmente en escasez hídrica, tratamiento de residuos, entre otros.

Los municipios reconocen que sus Planes Reguladores Comunales (PRC) están desactualizados, en proceso de modificación o simplemente no alcanzan a ordenar la presión inmobiliaria que se ha intensificado desde la pandemia.

Puchuncaví cuenta hoy con 22.539 habitantes, según el Censo 2024, y ha registrado un crecimiento sostenido en sectores costeros y rurales. El municipio reporta un aumento en solicitudes de regularización,



Puchuncaví cuenta hoy con 22.539 habitantes, según el Censo 2024, y ha registrado un crecimiento sostenido en sectores rurales y costeros, como Maitencillo.



Ventas de parcelas han crecido más de 100% en cinco años

NUEVOS PLANES REGULADORES Y NEGOCIACIONES CON SANITARIAS: Puerto Octay, Chiloé y Maitencillo avanzan contra reloj para contener nueva ola de habitantes



En Castro, el municipio reporta un crecimiento demográfico del 20% desde 2017.

obras nuevas y divisiones de suelo, junto con un alza en condominios, especialmente en el sector norte. Desde 2020, se han registrado 674 permisos de edificación a nivel comunal, en donde 30 de ellos corresponde solo a este año.

El Plan Regulador Comunal vigente data de 2009 y actualmente está en proceso de actualización. En Maitencillo, desde 2023 se ejecuta el proyecto de agua potable y alcantarillado con financiamiento regional y de Subdere, en conjunto con la empresa Esvál.

El proyecto se divide en cuatro etapas, bajo un acuerdo en que la municipalidad financie las redes secundarias y Esvál las primarias. Actualmente, según la empresa, la primera fase registra entre 35% y 40% de avance y permitirá entregar agua potable directa a cerca de 2.000 familias a partir de septiembre de este año. Las obras de alcantarillado y la planta de tratamiento estarán operativas en el segundo semestre de 2027, lo que marcará un cambio estructural en una zona que hasta ahora depende de pozos, camiones aljibe y fosas sépticas.

Respecto del crecimiento de la zona, el gerente general de Esvál, José Luis Murillo, subraya que la incorporación de Maitencillo al área de concesión implica una responsabilidad de largo plazo: “En el momento que nos incorporamos al área de concesión, tenemos la obligación de asegurar no solamente la demanda actual, sino también el crecimiento futuro”.

En Puerto Octay, el Plan Regulador Comunal es el mismo desde 1996. María Elena Ojeda, alcaldesa de la comuna, señala que el aumento de parcelaciones ha tensionado la capacidad de planificación, especialmente en sectores rurales que originalmente no estaban pensados para urbanización intensiva.

La principal dificultad es sanitaria: la planta de tratamiento actual solo tiene capacidad para absorber entre 270 y 320 nuevas viviendas, señalan. El municipio proyecta ampliar la capacidad para 5.000 personas, pero depende completamente del financiamiento que reciban. “Esto va de la mano con las disposiciones que existen. Es mucho trabajo y son muchos recursos”, señala la alcaldesa.

En dos de las principales zonas de Chiloé, Castro y Ancud, se observa un escenario similar.

En Ancud, el plan regulador vigente tiene más de 25 años. Desde el municipio reconocen que el crecimiento se ha dado en paralelo a limitaciones en infraestructura sanitaria, vial y de servicios básicos, lo que genera una brecha entre el desarrollo inmobiliario y la capacidad real de soporte urbano.

El problema no está tanto en la expansión urbana formal, sino en el área rural. Allí se produjo una verdadera explosión de parcelaciones bajo la normativa 3.516. Según señala el Director de Obras Públicas de la municipalidad, Mario Hernández, hoy más de la mitad de la población se encuentra en sectores rurales.

El impacto de este crecimiento se evidencia en un déficit estructural en el manejo de residuos, crisis hídrica en sectores como la península de Lacuy, sistemas APR funcionando al límite y parcelaciones sin acceso formal a agua potable ni electricidad. El municipio desarrolla entre cinco y seis proyectos APR al año, pero reconoce que no logra cubrir la demanda creciente.

En Castro el instrumento de planificación es desde 2007.

El PRC actual proyectó ciertas áreas de crecimiento como Ten Ten y Llau Llau. Sin embargo, en Castro alto la expansión es más “compleja” debido a la “ausencia de vialidades estructurantes en la ciudad y a un plan regulador con deficiencias por la larga data de este”, señalan desde el municipio. La presión por nuevos proyectos y subdivisiones ha superado la proyección original.

La comuna opera con 24 sistemas de APR, en donde “varios sistemas operan al límite de su capacidad de producción, lo que restringe su posibilidad de crecimiento y dificulta la incorporación de nuevos

usuarios”, indica la municipalidad.

El manejo de residuos dentro de la isla también es un problema estructural que se arrastra hace años y que se ha agravado con el crecimiento de la población y el turismo, sin que exista infraestructura suficiente. Esto ha provocado saturación de vertederos, crisis sanitarias y altos costos municipales.

En Ancud, tras el cierre del vertedero Puntra El Roble —declarado ilegal por la Corte Suprema en 2021— la comuna debe trasladar su basura más de 600 kilómetros hasta Los Ángeles, en la Región del Biobío, con un gasto proyectado de \$1.300 millones según la Dirección de Obras Municipales de Ancud.

Actualmente es la única comuna del archipiélago con un sistema ajustado a la ley, mientras otros vertederos siguen operando de forma irregular.

Falta financiamiento

Además de la desactualización de los Planes Reguladores Comunales, hay un obstáculo transversal: el financiamiento. La actualización y ejecución de un PRC requiere estudios técnicos, evaluaciones ambientales y procesos participativos que implican altos costos y largos plazos.

En el caso de Castro, desde la municipalidad indican que actualmente se encuentran en el “proceso de evaluación de las ofertas de la actualización de la cartografía base”, lo que fue financiado en su totalidad por fondos municipales, monto que asciende a los 60 millones de pesos.

En Puerto Octay, la alcaldesa señala que en su primera administración, en el período de 2017-2021, se inició un proceso para actualizar el Plan Regulador, pero no se concretó por la interrupción de la pandemia y posteriormente el cambio de gestión. Para entonces, existía un convenio con Serviu: el municipio aportaba cerca de \$10 millones y el organismo elabora el plan, pero no se contaron los ha habido avances.

En la mayoría de los casos, los municipios dependen principalmente de recursos propios para impulsar estos procesos. Aunque en algunas comunas existe interés de privados por colaborar —dado que la certeza normativa facilita nuevas inversiones—, el principal obstáculo sigue siendo la disponibilidad de financiamiento suficiente y sostenido para concretar las actualizaciones.

REPRESENTANTE EN CHILE:
TRAMETAL
MONTIPOWER
Surface Preparation Technologies
part of monti group
Herramienta eléctrica, batería y neumática.
Preparación de superficies metálicas, para restaurar, pintar, soldar, estructuras y equipos industriales.
ELIMINA ÓXIDO, PINTURA, sin la necesidad de encapsular área de trabajo, baja emisión de residuos.
Ideal para touch-up
www.montipower.com/es
FONO IP: 224960572 / Cel: +56977648933
info@trametal.cl

ESCARIFICADORA
ESCARIFICADOR PORTÁTIL ELÉCTRICO
HERRAMIENTA DE ELIMINACIÓN DE PINTURA Y ÓXIDO, PARA SUPERFICIES DE METAL Y HORMIGÓN. (área de operación, 5 a 8 pulgadas).
REPRESENTANTE EN CHILE
TRAMETAL
FONO IP: 224960530 / Cel: +56977648933
info@trametal.cl

Se dispara el precio de viviendas usadas

Cifras de Real Data, construidas a partir de transacciones inscritas en el Conservador de Bienes Raíces, muestran que el valor de las casas y departamentos usados en Puchuncaví han subido un 86% entre 2020 y 2025. Las casas se transan entre 43 y 48 UF/m², mientras los departamentos alcanzan rangos de 49 a 91 UF/m². Según los datos, el ticket prome-

dio de una casa usada llega a 5.147 UF. Las parcelas sin edificación se venden entre 0,59 y 1,10 UF/m², un avance de 96% entre enero-octubre 2024 y 2025. En la capital de Chiloé, Castro, el avance en el precio de casas usadas ha subido menos, un 7%, pero las parcelas sin edificación se han disparado 46% en un año, mientras en Ancu-

el avance ha sido de un 28% en cinco años, según Real Data. En Puerto Octay, las casas usadas han subido 113% en cinco años. De hecho, según GPS Property el punto más crítico fue en 2021, cuando la superficie transada superó los 2,6 millones de m², impulsada por la explosión de parcelaciones.