

Ministro de Hacienda anunció que venderá inmuebles en manos del Estado como este

Refugio fiscal en La Parva está en zona top: hay departamentos por 30.000 UF

Las viviendas de alto estándar cuestan entre los 90 UF y 150 UF el metro cuadrado.

FRANCISCA ORELLANA

El ministro de Hacienda, Jorge Quiroz, anunció que se venderán unos 1.200 bienes inmuebles que están en manos del Estado. Mencionó uno en particular: refugios en el centro invernal de La Parva, en la cordillera de los Andes, a casi 60 kilómetros de Santiago, que hoy son de propiedad fiscal.

Uno de ellos es un refugio de madera de 180 metros cuadrados en la calle Emile Allais, propiedad entregada por el Ministerio de Bienes Nacionales vía concesión para alojar a la Asociación de Vecinos La Parva, que se encarga de administrar y mantener los servicios públicos básicos, como el agua potable, y otras tareas.

Aunque es una propiedad más bien básica en comparación con las de su entorno —incluso fue un lugar de venta de gas—, la construcción se emplaza en un complejo residencial de montaña de alto estándar y muy apetecido.

Actualmente, en la zona hay poco más de 40 departamentos usados en venta. Nuevos no hay.

"El último edificio que se construyó fue en 2019. En La Parva los valores de venta van entre 90 y 150 UF el metro cuadrado, precio que depende de la ubicación respecto a la pista de esquí y el equipamiento del departamento. Uno top, relativamente nuevo, cercano a la pista, ski in/ski out (salida directa a la pista) puede estar dentro de las 150 UF el metro cuadrado", dice Beatriz Fajardo, encargada de ventas y arriendos de la empresa de gestión inmobiliaria Propiedades La Parva, que se especializa en viviendas premium del centro invernal.

Cristián Waidele, CEO de la plataforma HOM, enfocada en administración de departamentos tipo Airbnb de alto estándar, cuenta que La Parva es el sector más exclusivo de la cordillera central.

"Está también el sector de Farellones, pero es más masivo y de menor valor. Valle Nevado, que está más arriba que La Parva, tiene una mejor infraestructura hotelera, pero menos stock de propiedades privadas, por lo que, para ventas de unidades premium, La Parva es la plaza que tiene más mercado y con mejor relación precio/m²", señala.

Las propiedades parten en 5.000 UF, unos \$199.274.700, y corresponde a los departamentos más pequeños antiguos y sin remodelar. Los mejor equipados cuestan casi 30.000 UF (\$1.195.648.200) y son espacios de 200 metros cuadrados con cuatro dormitorios, calefacción central, dos estacionamientos, en primera línea y con acceso directo a las pistas, cuenta Fajardo.



Este departamento de cuatro dormitorios y tres baños tiene acceso directo a la pista de La Parva. Cuesta 15.800 UF.



La Agrupación de Vecinos de La Parva usa el refugio fiscal como sede.

"La gente que busca este tipo de departamentos tiene mucho dinero, entonces, es muy de nicho. Había estado lento el mercado, pero estamos viendo que se está moviendo un poco más en el rango de las viviendas más económicas, de 5.000 UF a 7.000 UF, donde hay oportunidades", añade.

María Fernanda Medina, agente de Team Yoordlis en Re/Max Principal, cuenta que acaba de vender un refugio de 90 metros cuadrados, con tres habitaciones, estacionamiento y bodega, por unos 8.100 UF (unos \$320.000.000).

"El comprador quería tener una segunda vivienda para él y también para arrendarla. Le presenté el sector de La Parva y le gustó mucho porque tiene mucha demanda en invierno. Las cuatro noches se

arriendan en \$2.400.000, entonces, son propiedades muy rentables. Eso motivó a compra", detalla.

La oferta es muy reducida, por eso los precios se disparan.

"Encontré solo dos propiedades en torno a los 5.000 UF. Uno era un departamento muy antiguo, de unos 60 años, con 43 metros cuadrados y necesitaba remodelación", cuenta.

Medina dice que La Parva está dentro de los mejores centros de esquí de Sudamérica, es muy visitado por chilenos y extranjeros, especialmente por brasileños y argentinos, que vienen en grupos con un presupuesto generoso.

Pago por usar el agua

Aunque este tipo de viviendas tienen

un uso intensivo solo en los meses en que hay nieve en las pistas, las viviendas están operativas durante todo el año.

Medina cuenta que, en promedio, los gastos comunes rondan los \$330.000 al mes. Pero hay que considerar otros pagos como el de la cuenta del agua que gestiona la asociación vecinal. Cada departamento debe pagar 32 UF al año (\$1.275.358).

"Es harto porque el departamento se ocupa básicamente tres meses en el año. Ocupes o no el departamento, tienes que pagar igual porque es un servicio que se mantiene durante todo el año", destaca.

Una de las dificultades del sector es que tiene muy pocos servicios.

"Hay negocios pequeños que venden lo básico. Las personas traen las provisiones para la semana o el mes que se van a quedar. Si el barrio estuviera más desarrollado y tuviera más servicios, las viviendas serían mucho más caras", comenta.

La noche de arriendo

Aunque se pueden encontrar opciones por sobre los \$150.000 la noche, Waidele explica que en temporada alta, una noche puede alcanzar los US\$500 a US\$700 (\$630.000).

"Se supera los US\$1.000 (\$900.090) en propiedades grandes con ski in/ski out. Incluyen cocina equipada, calefacción central, terraza y piscina temperada. El precio lo define principalmente la ubicación respecto a las canchas y la semana del año", explica.

En esta fecha, menciona que la demanda por arriendo es prácticamente muerta.

"La demanda se activa en junio y hace peak en julio y agosto. Sin embargo, es el momento ideal para vender porque los compradores del segmento ABC1 toman decisiones antes del invierno", detalla.