

**Opinión**

**Mario Anfruns Bustos**

*Arquitecto*

## **Coyhaique: ¿Desarrollo inmobiliario o falta de visión territorial?**

Coyhaique enfrenta un momento clave en su crecimiento urbano. Todos hablan hoy de un “nuevo ciclo de desarrollo inmobiliario”, impulsado por la llegada de grandes operadores y el interés de capitales externos. Sin embargo, el discurso optimista del crecimiento que mira al retail y al turismo como motores oculta una realidad más profunda y preocupante: la falta de normas urbanísticas modernas y una planificación territorial estratégica que realmente potencie a nuestra ciudad y su calidad de vida.

Durante años hemos vivido con planes reguladores desactualizados, instrumentos que datan de décadas atrás y que han quedado obsoletos frente a la dinámica actual de expansión y presión sobre el suelo urbano. La capital regional de Aysén ha esperado por la actualización de sus instrumentos de planificación por décadas, un retraso que hoy se traduce en escasez de suelo disponible, altos valores de arriendo y barreras para iniciativas que podrían mejorar la vida de sus habitantes.

La visión de Coyhaique como “capital del outdoor” se ha convertido demasiado pronto en una excusa de marketing, y no en una iniciativa transversal de desarrollo humano y territorial.

La planificación urbana no es un freno al desarrollo: es la columna vertebral que permite un crecimiento compacto, equitativo y sostenible. Iniciativas como el Acuerdo de Ciudad proponen actualizaciones al Plan Regulador Comunal para una distribución más justa de bienes y servicios, pero son papel mientras no se traduzcan en normas vinculantes y aplicables.

Más aún, instrumentos clave como el Plan Regulador Intercomunal Coyhaique–Aysén, que llevan casi dos décadas para ser aprobados y aún enfrentan trámites burocráticos que demoran su implementación. Esto muestra una profunda desconexión entre las necesidades reales del territorio, de su gente y el ritmo con que el Estado debe responder.

Mientras tanto, la presión por urbanizar sin una guía clara genera efectos no deseados: fragmentación del paisaje urbano, aumento del costo del suelo, desplazamientos y pérdida de áreas con valor ambiental o agrícola. Estudios independientes han señalado que, sin una adecuada regulación espacial, el desarrollo inmobiliario puede generar conflictos de uso de suelo y desequilibrios sociales y ecológicos que tardan años en revertirse.

Coyhaique tiene un enorme potencial: podría ser un referente de ciudad integrada con su entorno natural, con barrios conectados, movilidad sostenible y espacios públicos vibrantes conectados con sus ejes estructurantes naturales (ríos).

La urgencia de nuevas normativas urbanísticas no es un capricho técnico, sino que hoy en día pasa a ser es una necesidad para el crecimiento local como eje estructurante.