

El nuevo Plan Regulador Comunal cuadruplicó el límite urbano que mejorará la oferta habitacional

Valor del metro cuadrado aumentó 17 UF en propiedades en los últimos cinco años en Puerto Varas

Tomás Gárate, alcalde de la ciudad, expone que "el problema es que el crecimiento no ha sido planificado" y que espera que la medida pueda "normalizar los precios".

BANYELIZ MUÑOZ

Puerto Varas es una de las comunas que más creció tras la pandemia. De hecho, el último censo arrojó una proyección cercana a los 53.000 habitantes, mientras que en 2017 se registraron a 44.578 personas (es decir, unos 8.000 más), lo que habla de una alta demanda por vivir en la zona.

Es por esto que las autoridades locales del sector han trabajado en una actualización de su Plan Regulador Comunal (PRC), el cual fue publicado recientemente en el Diario Oficial. Uno de los cambios más relevantes es que ahora se cuadruplicó el límite urbano de la ciudad, pasando de 546 a 2.200 hectáreas urbanas, lo que habilita el suelo para nuevos desarrollos, además de regularizar zonas ya urbanizadas y también limitación al número de pisos en altura.

Sergio Correa, gerente inmobiliario de la consultora Colliers, explica que esta nueva norma amplía el límite urbano y le da reglas claras a la comuna. "Lo que antes era rural ahora pasa a ser urbano. Lo que pasa es que en la periferia de Puerto Varas había muchas zonas sin norma clara. Había proyectos de parcelas, pero no había exigencias en términos de urbanización", indica.

Lo que hace este nuevo plan es asignar nuevas alturas máximas, nuevas densidades y subdivisiones prediales. Por ejemplo, si alguien quiere construir una casa en una parcela de agrado, ahora ya tiene la norma clara de qué es lo que puede construir, con qué altura y tamaño, cosa que antes no existía.

"O bien, en vez de 5.000 metros cuadrados, ahora las parcelaciones pueden tener 2.500 metros cuadrados (varía según la zona) y con exigencias de urbanización que antes no existían. Esto permite ordenar algo que antes ocurría de manera desordenada", enfatiza.

Gianfranco Aste, gerente comercial de Mercado Libre Inmuebles, dice que esta actualización abre oportunidades

La ciudad destaca por el Lago Llanquihue y su vista a volcanes.



SOLEDAO NEIRA

Los cambios de precios en propiedades desde 2020 a 2025 en Puerto Varas

Año	Casas		Departamentos	
	Arriendo	Venta UF/M ²	Arriendo	Venta UF/M ²
2020	\$813.511	40,4	\$501.835	71,5
2021	\$895.886	55,9	\$638.689	78,2
2022	\$1.016.468	61,8	\$783.517	87,8
2023	\$1.076.788	59,7	\$740.446	88,6
2024	\$982.178	56,4	\$728.769	90,1
2025	\$1.050.193	57,5	\$750.519	88,9

Fuente: Portalinmobiliario

para nuevos desarrollos habitacionales y de infraestructura. "Esto tiende a dinamizar el mercado inmobiliario local, ya que genera condiciones para atraer inversión y puede impactar positivamente en la plusvalía de ciertas zonas, especialmente aquellas que antes estaban fuera del límite urbano o con normativa poco clara".

Cuatro a cinco pisos

Tomás Gárate, alcalde de Puerto Varas, explica: "El principal beneficio del nuevo Plan Regulador es más macro y es que ordena el crecimiento de la ciudad. Puerto Varas ha crecido mucho en las últimas décadas, pero con un plan regulador de 1990. El problema es que su crecimiento no ha sido planificado. Por ende, (ahora) se raya la cancha y se ordena el crecimiento y se entrega certeza sobre cómo va a seguir creciendo. Segundo, aumenta la oferta de suelo urbano. Por lo tanto, vamos a poder combatir un fenómeno muy complejo que es el encarecimiento de la oferta habitacional. Al aumentar el límite urbano, se debe generar una mayor oferta habitacional y eso

podría normalizar también los precios".

Agrega que "ahora se regulan las alturas, ya que el plan regulador de 1990 permitía ciertas alturas que rompían la escala y la identidad de la ciudad", y que antes esta era de siete pisos. "Esto se regula con alturas máximas de cuatro hasta cinco pisos en algunas zonas, para así avanzar hacia un modelo de ciudad que sea compacto, que tenga una densidad media, que nos permita crecer pero en equilibrio. No queremos un crecimiento de una ciudad desproporcionada, que rompa con nuestra identidad, nuestra escala de vida, sino por el contrario, que se mantenga como una ciudad intermedia a escala humana para las personas".

Precios al alza

La tabla que acompaña esta nota muestra cómo evolucionó el valor del metro cuadrado, medido en UF, de las propiedades en el último quinquenio, evidenciando un sostenido crecimiento dada la pujante demanda. Si en 2020 el valor de UF/M² de un departamento estaba a 71,5 UF (\$2.044.971), hoy llega a las 88,9 UF/M² (\$3.479.863). Lo mismo ocurre con los arriendos, que pasaron de \$501.835 a \$750.519, respectivamente.

Correa menciona que la mayor demanda por vivir en la zona se generó tras la pandemia, cuando hubo muchos profesionales de Santiago que quisieron vivir y teletrabajar desde el sur de Chile. "Muchos de ellos volvieron, pero en general la población de Puerto Varas aumentó considerablemente y eso hizo que los precios subieran. De hecho, los tickets de venta y arriendo en esta ciudad son bastante cercanos a los valores de los segmentos altos de Santiago", asevera. "Al aumentar la demanda, crecieron los precios inmediatamente. Eso generó el impulso del desarrollo inmobiliario.

Se desarrollaron nuevos proyectos en la zona, sobre todo departamentos de baja altura, condominios de casas y nuevas parcelas de agrado", fundamenta.

¿Sigue dinámica esa demanda?

"Ha bajado un poco, ya que hay muchos profesionales que no pudieron seguir con la modalidad del teletrabajo. Otros regresaron a Santiago por temas familiares. Pero igual hay gente que llega a la zona, aunque no al ritmo de los tiempos de pandemia y postpandemia. Es una demanda que todavía es importante".

¿Cuál es el perfil de la gente que llega a la ciudad?

"Muchos son profesionales jóvenes, matrimonios jóvenes y familias con hijos pequeños que están comenzando la vida familiar y que están buscando mejor calidad de vida".

Claudia Aedo, broker de RE/MAX Los Lagos, complementa que la demanda por vivir en Puerto Varas es muy alta dado su atractivo natural. Además, dice que es una de las ciudades más preparadas de la región en términos de servicios y comercio. "Hay una alta demanda y poca oferta, por eso es que los precios no bajan: se mantienen de la media hacia arriba. Al desarrollar más proyectos en la zona, los precios tenderán a ser más equitativos", sostiene.

Aste añade que entre 2020 y 2025 el precio promedio de venta de casas en Puerto Varas aumentó más de un 49%, pasando de 7.721 UF a 11.500 UF. En el caso de los departamentos, el alza fue de un 15%, subiendo de 5.463 UF a 6.313 UF.

"Durante los últimos años, hemos observado un aumento sostenido en el interés por vivir en regiones como la de Los Lagos, impulsado por el teletrabajo, la búsqueda de una mejor calidad de vida y el auge de polos turísticos consolidados", argumenta.