

## Opinión

Mario Anfruns  
Bustos



*Arquitecto y socio CChC Coyhaique*

### **Coyhaique frente a una oportunidad histórica: suelo, inversión y visión de futuro**

Coyhaique está comenzando a vivir un momento que, bien gestionado, puede marcar un antes y un después en su desarrollo. No se trata solo de crecimiento, sino de una oportunidad real de consolidarse como un polo de inversión inmobiliaria y territorial en la Patagonia.

En los últimos meses, hemos visto cómo actores relevantes a nivel nacional, inversionistas, desarrolladores y empresas, han comenzado a mirar con mayor interés la región de Aysén y, particularmente, Coyhaique. Este interés no es casual. Responde a una combinación de factores: calidad de vida, entorno natural único, conectividad en mejora constante y, sobre todo, un territorio que aún tiene espacio para desarrollarse con una lógica distinta a la saturación de otras ciudades del país.

Sin embargo, esta oportunidad trae consigo un desafío crítico: la disponibilidad y gestión del suelo.

Hoy, uno de los principales cuellos de botella para el desarrollo inmobiliario en Coyhaique es la escasa claridad respecto a qué suelo está efectivamente disponible para proyectos. La ausencia de definiciones en instrumentos de planificación territorial como el Plan Regulador Comunal (PRC) o el Plan Regulador Intercomunal (PRI) genera incertidumbre, ralentiza decisiones de inversión y, en muchos casos, termina encareciendo innecesariamente el acceso al suelo.

La colaboración público privada es necesaria para avanzar en planificación y saber hacia dónde se está expandiendo la ciudad, lo que es clave para la toma de decisiones en el diseño de cualquier política pública que fomente el ordenamiento territorial.

Este escenario no solo afecta a los grandes desarrolladores. Impacta directamente en la posibilidad de que familias accedan a vivienda, en la planificación de equipamientos urbanos y en la capacidad del Estado para responder con proyectos oportunos.

Por eso, el foco no debiese estar únicamente en atraer inversión, sino en preparar el territorio para recibirla. Identificar, transparentar y poner en valor la disponibilidad de suelo es una tarea urgente. Esto implica no solo saber cuánto suelo existe, sino entender sus características, restricciones y potencialidades.

Requiere una mirada técnica, pero también estratégica: definir hacia dónde queremos que crezca Coyhaique y bajo qué estándares.

Aquí es donde la planificación territorial deja de ser un instrumento administrativo y se convierte en una herramienta clave de desarrollo. Un PRC actualizado y un PRI coherente pueden dar certezas, ordenar el crecimiento y, al mismo tiempo, proteger aquello que hace única a la región. Porque el desafío no es crecer a cualquier costo. Es crecer bien.

Coyhaique tiene la posibilidad de aprender de los errores de otras ciudades del país: expansión desordenada, presión sobre servicios básicos, pérdida de identidad territorial. Hoy estamos a tiempo de hacer las cosas distinto. El momento es ahora. Coyhaique no solo debe reaccionar al interés que está despertando, sino liderarlo. Y eso comienza por algo tan básico y a la vez tan estratégico como saber dónde y cómo se puede construir su futuro.