



Tomás Gárate, alcalde, informó a los diputados del aumento de parcelaciones en zonas de riesgo

El 29% de las parcelas de Puerto Varas está en zona de peligro volcánico

“Muy pocas personas se preocupan de la actividad volcánica. Es más común que consulten por las crecidas de ríos”, cuenta un corredor de propiedades de la zona.

FRANCISCA ORELLANA

“Calbuco es el segundo volcán más activo de Chile, cuando haga erupción vamos a tener un problema de seguridad muy importante”, alertó el alcalde de Puerto Varas, Tomás Gárate, a los parlamentarios de la Comisión de Agricultura, Silvicultura y Desarrollo Rural de la Cámara de Diputados. La autoridad acudió al Congreso para abogar por una regulación de las parcelaciones porque en su comuna el 29% de los lotes está inserta en un área de peligro volcánico.

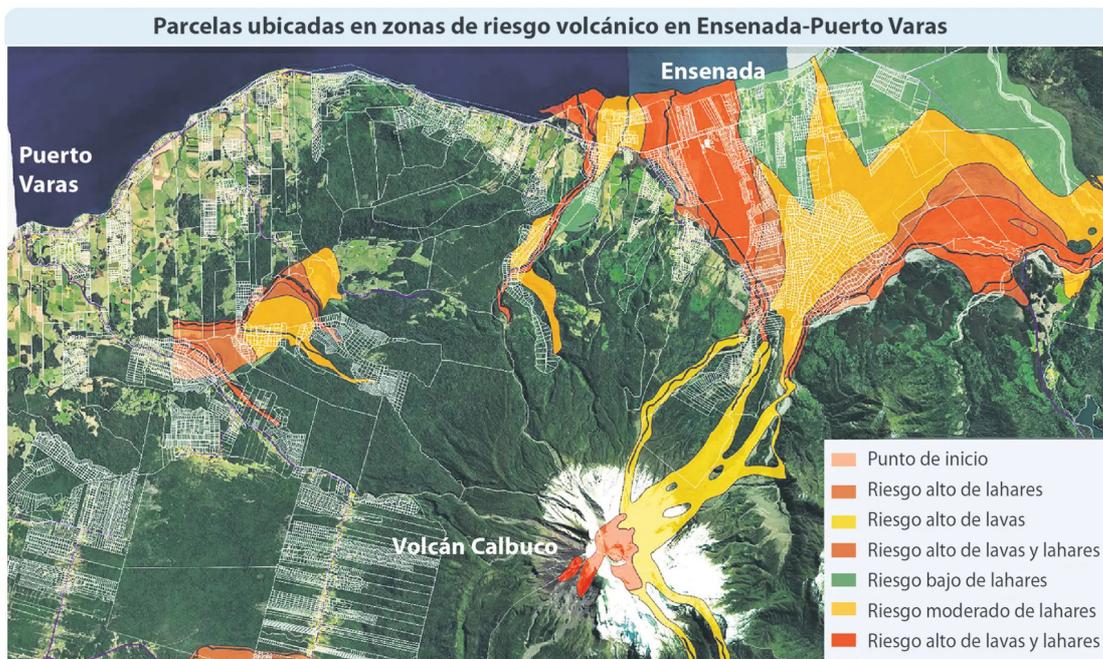
Un problema, dice, porque desde la pandemia la ciudad, ubicada a orillas del lago Llanquihue, en la región de los Lagos, recibió una avalancha de nuevos habitantes.

“En 2017 teníamos 44.500 habitantes y estimamos que ahora podemos estar entre los 60.000 a 65.000 habitantes. Es un crecimiento demográfico importante que se ha dado sobre todo en los últimos tres años”, señala Gárate.

Con la migración hubo un fuerte desarrollo inmobiliario y en especial de parcelas en zonas agrícolas, que ahora tienen uso habitacional. En poco más de diez años (entre 2012 y 2022), según datos recopilados por el municipio, se generaron 30.000 nuevos lotes.

“La superficie urbanizada fuera del radio urbano creció 17 veces el tamaño de Puerto Varas. Es mucho y sin estándares mínimos. En ningún caso estamos en contra que se desarrolle la zona rural, nos parece fundamental definir bien ciertos estándares de cómo hay que hacerlo y bien”, explica la autoridad comunal.

En su reunión con los diputados, Gárate



Fuente: Municipalidad de Puerto Varas.

te exhibió la lámina que ilustra esta página, confeccionada a partir de mapas del Servicio Nacional de Geología y Minería (Sernageomin) y la ubicación de las urbanizaciones actuales. Allí se aprecia las rutas de sedimento que se originan cuando erupciona el volcán Calbuco, a unos 14 kilómetros de la orilla del lago Llanquihue y considerado el segundo más peligroso de Chile, según el ranking de riesgo de Sernageomin.

“Su última erupción fue en 2015 y se caracteriza por ser un volcán con bastante historia eruptiva reciente. La anterior a esa fue en la década de los 70”, destaca David Quiroz, director regional (s) de Sernageomin en Los Lagos.

En la lámina se aprecian los lotes de parcelas que están ubicados en la zona oriente cordillerana de Puerto Varas, camino hacia la localidad de Ensenada, que tienen riesgo bajo o alto ante la actividad del volcán.

Estudios desarrollados por la Universidad San Sebastián, que apoyaron la presentación del alcalde, arrojan que el 29% del área urbanizada con parcelas, equivalentes a 42,6 kilómetros cuadrados, interceptan de alguna forma áreas de peligro volcánico.

“Se constata que el 60% de las edificaciones que se han efectuado en zonas rurales no tienen permiso de edificación, y eso implica que se inserten en zonas de riesgo volcánico”, cuenta el alcalde.

El vulcanólogo Eduardo Morgado, docente de Geología de la Universidad Mayor, explica que el Calbuco genera sedimentos muy peligrosos, mucho más veloces y dañinos que la lava.

“Tiene lahares, que son flujos de lodos condensados. En la cima hay nieve que se derrite de forma violenta, generando un flujo de agua incandescente a alta velocidad y con material de gran tamaño y duro como una roca. Es muy destructivo, va a mucho mayor velocidad que la lava, que da mucho más tiempo a las personas para arrancar. En este caso no da tiempo y genera pérdidas humanas”, señala el científico.

En el Calbuco también se generan flujos piroclásticos, que son columnas de polvo calientes con material volcánico.

“Son erupciones bien explosivas. Me gustaría vivir cerca de un volcán porque soy vulcanólogo, pero intentaría buscar en una zona con menor riesgo posible”, opina.

Otro problema, dice Gárate, es que hay muchos lotes que no tienen acceso a servicios públicos, lo que puede ser un problema grave para casos de emergencia, por lo que el nivel de riesgo ante volcanes debería ser un criterio para aprobar un proyecto.

“Hay zonas en las que ocurren emergencias y Bomberos no pueden ingresar porque el ancho de los caminos no está estandarizado”,

plantea.

“La Vitacura del sur”

Cristián Ortiz, broker de la corredora de propiedades Re/Max Los Lagos, explica que la zona en cuestión está muy de moda.

“El sector hacia Ensenada es especialmente de alto valor, las vistas son espectaculares. Es considerado como la Vitacura de la Décima Región”, destaca.

Parcelas sin rol y consideras como de “entrega futura” se pueden encontrar desde \$12.000.000, las que ya cumplen con la normativa vigente y tienen rol propio cuestan desde los \$25.000.000 los 5.000 metros cuadrados, mientras que si tienen servicios básicos como luz y agua suben al doble.

“Y si están a orillas de lago suben a \$300.000.000 y hasta \$500.000.000”, cuenta.

Que una parcela tenga mayor o menor riesgo volcánico no es tema para los compradores, sin embargo, igual dentro de los documentos importantes que entregan a los dueños están los títulos, plano de ubicación y riesgos del terreno, como la cercanía a un volcán.

“Muy pocas personas se preocupan de la actividad volcánica. Es más común que consulten por las crecidas de ríos. Y si el sitio tiene riesgo, compran igual, lo que les importa es la cercanía al lago o la vista a los volcanes. Es como la gente de Santiago que sabe lo de la falla de San Ramón y sigue habitando en el sector”, señala el agente.

David Quiroz sugiere revisar la página de la Red Nacional de Vigilancia Volcánica <https://rnvv.sernageomin.cl/> todos los volcanes activos, mapas de peligro, y ranking de riesgo.

“Nuestros informes establecen recomendaciones técnicas que no son vinculantes, es decir, no tienen carácter obligatorio. Por lo tanto, en una zona de riesgo volcánico no prohíben la construcción”, señala.

Cuánto hay que ganar para comprar en Puerto Varas

El informe de Actividad Inmobiliaria USS-Tinsa publicado este miércoles situó a Puerto Varas como el lugar donde cuesta más comprar una vivienda nueva en Chile, según los ingresos de las personas que viven en la zona.

Según el indicador Price Income Ratio (PIR, Razón entre Precio e Ingreso), se necesitan destinar íntegramente el sueldo de 16,8 años para comprar una propiedad.

“Es mucho, es el equivalente a comprar en los sectores más caros de Estados Unidos como Palo Alto, zonas con viviendas muy caras en el mundo. Eso hace que a esa ciudad llegue solo gente con ingresos altos o gente que compre algo más económico como una parcela donde se puedan construir la vivienda”, explica Carlos Aguirre, investigador de la Escuela de Arquitectura de la Universidad San Sebastián y editor general del informe.

En la Región Metropolitana el indicador marcó 9,95 años de sueldo, una cifra que también se considera inalcanzable. Lo ideal, añade Aguirre, es que sean cuatro a cinco años.