



La compleja mutación y transición
 de una ciudad
 Caso: Puerto Varas

■ **Gastón Gaete Coddou, Geógrafo**
 Académico Universidad Playa Ancha

Puerto Varas, la pintoresca ciudad ubicada en la Región de Los Lagos de Chile, ha experimentado un manifiesto escenario de cambios demográficos y económicos en los últimos años. Lo que una vez fue aclamado como un paraíso para los teletrabajadores durante la pandemia de COVID-19, ahora enfrenta una desaceleración significativa en su mercado inmobiliario y una aparente fuga de migrantes.

Referente a lo indicado, durante la pandemia, Puerto Varas se convirtió en un destino predilecto para muchos, especialmente profesionales de Santiago, que buscaban una mejor calidad de vida mientras trabajaban remotamente. Tal cual fue este distinguido, que la revista de negocios y estilo de vida Forbes destacó el progreso económico de la ciudad, citando su contribución a la industria salmoneera y la afluencia de emprendedores capitalinos.

A estos positivos factores, los atractivos naturales y culturales de Puerto Varas eran evidentes como factores de persuasión al afuerino, tal como son respectivamente: las vistas impresionantes del Lago Llanquihue, buenos colegios, proximidad al aeropuerto de Puerto Montt y una variedad de actividades al aire libre, todo enmarcado por los solemnes volcanes Osorno, Puntagüedo y Calbuco.

Sin embargo, este idílico panorama no estuvo exento de los desafíos propiciados por el rápido crecimiento. Tal es así que los residentes de larga data percibieron entre otros aspectos: un aumento en el tráfico, tanto en las calles como en los colegios, los trámites en varios servicios estatales se volvieron más lentos y las filas en los supermercados se alargaron.

Igualmente, la infraestructura de la ciudad comenzó a mostrar signos de tensión bajo el peso de su creciente y acelerado poblamiento.

Ahora bien, como resultado de esta explosiva expansión de este nodo citadino regional de involucramiento y atracción, se estima que la ciudad recibió alrededor de 26.000 nuevos habitantes en menos de siete años, poblamiento que en palabras de Reinaldo Gleisner, significó que esta localidad sufrió una... *falta de inteligencia urbana y ausencia de visión humana de mediano plazo. El rápido crecimiento hizo también colapsar la aspiración de muchas familias de vivir en una 'ciudad de 15 minutos', donde la mayoría de las actividades cotidianas se pueden realizar con desplazamientos cortos y sin congestión.*

Dicho esto, con la desaceleración de esta urbe, surge la pregunta ¿a dónde se están mudando aquellos que llegaron durante la pandemia? y la respuesta coincidente entre varios expertos... *es que no están buscando otro 'Puerto Varas', sino que están regresando a sus lugares de origen, principalmente Santiago y Valparaíso, e incluso al extranjero.*

Súmese a lo indicado, un estudio reciente realizado por la Universidad San Sebastián y la plataforma internacional y diversificada, líder en valoración, asesoramiento y data inmobiliario (Tinsa), reveló que Puerto Varas se ha convertido en la ciudad menos accesible para la compra de vivienda en la Región de Los Lagos. Los precios elevados y la falta de financiamiento hipotecario adecuado han creado una barrera significativa para los potenciales compradores. Como referente a esta situación y según la misma fuente... *En Puerto Varas, se necesitan en promedio 15.91 años de ingresos familiares completos para pagar una hipoteca, comparado con 12.29 años en Puerto Montt.*

El análisis pormenorizado y riguroso del caso de Puerto Varas, lo convierte en un ejemplo interesante y complejo de cómo una ciudad puede transformarse rápidamente debido a factores externos como una pandemia global y cómo estos cambios pueden revertirse casi con la misma rapidez.

El núcleo urbano cuestión se encuentra ahora en una encrucijada, enfrentando el desafío de mantener su atractivo y calidad de vida mientras maneja las consecuencias de su rápido crecimiento.

El futuro de Puerto Varas dependerá de cómo esta entidad citadina y sus líderes aborden los desafíos. ¿Podrán encontrar un equilibrio entre el desarrollo y la preservación de la calidad de vida que atrajo a tantos en primer lugar? ¿Lograrán implementar políticas que hagan la vivienda más accesible sin comprometer el carácter único de la ciudad?

Lo que está claro es que Puerto Varas ya no es el mismo lugar que era antes de la pandemia. Ha evolucionado, para bien o para mal, y ahora debe adaptarse a una nueva realidad post-boom.

El tiempo dirá si este pintoresco asentamiento del sur de Chile podrá reinventarse una vez más y seguir siendo un destino codiciado para quienes buscan una mejor calidad, estilo y modo de vida.