

10-1-2006

Bienes Raíces en la Comuna de Pucón

Brendan Hayes
SIT Study Abroad

Follow this and additional works at: http://digitalcollections.sit.edu/isp_collection



Part of the [Growth and Development Commons](#), and the [Real Estate Commons](#)

Recommended Citation

Hayes, Brendan, "Bienes Raíces en la Comuna de Pucón" (2006). *Independent Study Project (ISP) Collection*. Paper 321.
http://digitalcollections.sit.edu/isp_collection/321

This Unpublished Paper is brought to you for free and open access by the SIT Study Abroad at DigitalCollections@SIT. It has been accepted for inclusion in Independent Study Project (ISP) Collection by an authorized administrator of DigitalCollections@SIT. For more information, please contact digitalcollections@sit.edu.

Bienes Raíces en la

Comuna de Pucón

QuickTime™ and a
TIFF (Uncompressed) decompressor
are needed to see this picture.

Brendan Hayes
4 de diciembre 2006
Director Académico: Fernando García

Índice de Materias

1. Abstract in English
2. Extracto en Español
3. Introducción
4. Metodología
5. Extranjeros Creen Que Invirtiendo en Propiedades Inmobiliarias en Chile es Lucrativo
6. Historia y Ascenso de Pucón al Prestigio
7. ¿Qué es lo que más influye en los valores de las propiedades en Pucón?
8. Valores Reales de las Propiedades en la Comuna de Pucón
9. Leyes de Las Zonas y su Impacto en el Desarrollo de las Propiedades
10. Los Impuestos de las Propiedades en Chile Son Muy Democráticos
11. ¿Cómo el Volcán Villarrica Influye en el Desarrollo?
12. Infraestructura en Pucón
 - A. El Transporte, el Acceso, y los Caminos
 - B. Agua Limpia y Alcantarilla
 - C. Educación
 - D. Salud y Hospitales
13. Una Población Local que Insta a su Desarrollo
14. Un Área Buena y Relativamente Segura Para Más Inversión
15. ¿Hay Áreas Mejores Para la Inversión en Chile?
16. Conclusión
17. Limitaciones
18. Bibliografía

1. Abstract in English

This investigation provides an in depth analysis of real estate development in the comuna of Pucón, Chile. The author begins by explaining the sentiment of real estate investment in Chile and continues by providing readers with a detailed background about the municipality of Pucón and its touristic economy. Next the author provides information about current property values in Pucón and what it is that drives the values of properties in the comuna most. By providing information about zoning law, tax law, Volcán Villarrica, infrastructure in the area, and the public's perception of increased growth the author virtually targets all aspects of real estate development. It is not until the final sections of the investigation that the author reveals his own opinion on the subject matter. He explains that, in his opinion, in the next ten years Pucón will continue to be a good real estate market that will provide low but steady annual rates of appreciation. However, he believes that other markets in Chile will outperform Pucón and proceeds to list some markets that he feels have great potential. Specifically, the reader will learn that Pucón is a stable real estate market and one that is unlikely to burst as there is an aura to the town. The reader will also discover that Pucón is very accessible, has adequate infrastructure, and has a local population that is pro-development.

2. Extracto en Español

Esta investigación proporciona un análisis del desarrollo de las propiedades inmobiliarias en la comuna de Pucón, Chile. El autor comienza explicando el sentimiento de la inversión en propiedades inmobiliarias en Chile y continúa

proveyendo un fondo detallado sobre el municipio de Pucón y de su economía turística. Después, el autor proporciona información sobre los valores de las propiedades en Pucón y cuál es la que influye más en la tasación de los valores inmobiliarios en la comuna. Proporcionando la información sobre las leyes de las zonas, leyes de los impuestos, Volcán Villarrica, la infraestructura en el área y la opinión de los locales respecto al desarrollo de esta área. El autor apunta virtualmente a todos los aspectos del desarrollo de las propiedades inmobiliarias. No es sino hasta las secciones finales de la investigación que el expositor revela su opinión sobre el tema. Explicando, según su opinión, que en los próximos diez años Pucón continuará siendo un buen mercado de propiedades inmobiliarias. También, él piensa que este mercado podría crecer gradualmente y esto contribuiría a estabilizar los índices anuales del precio. Sin embargo, él cree que otros mercados en Chile superarán a Pucón en términos de ingresos y enumera algunos mercados que podrían tener gran potencial. Específicamente, esta investigación señala que Pucón es un mercado estable y en el tiempo perdurará por el aura que existe en la ciudad. También esta investigación indica que Pucón es muy accesible, tiene infraestructura adecuada, y tiene una población local que insta a su desarrollo.

3. Introducción

El desarrollo de las propiedades inmobiliarias es un sujeto complejo que tiene muchas variables. La comuna de Pucón, en Chile, no es una anomalía. Similar a todas las áreas a través del mundo, la valoración de las propiedades en Pucón parece depender mucho de la localización. Sin embargo, la ciudad de Pucón y el Volcán Villarrica, uno de los volcanes más activos de todo el mundo - están a la moda. No hay duda que la

belleza y la capacidad natural de Pucón de atraer los turistas es lo que ha propulsado Pucón como una de las destinaciones superiores en Chile. En el futuro, las variables que afectarán el crecimiento del área incluyen leyes de las zonas, leyes de impuestos, la infraestructura en el área, y la opinión pública sobre el desarrollo. Esta ciudad turística y lugar para las vacaciones de la clase alta ha experimentado crecimiento enorme de la población y de la construcción en los años 90. También, hay mucho espacio para más crecimiento en los alrededores. Sin embargo, la pregunta es ¿los inversionistas continuarán construyendo en esta área muy accesible? o ¿concluirán que el crecimiento de Pucón ha venido y ha ido, que los riesgos son mayores que las recompensas, y que hay mercados mejores para la inversión futura? El tiempo lo dirá, pero esta investigación, para explicar la historia de Pucón, los valores de las propiedades en realidad, los factores que pueden influir en el crecimiento de Pucón, concluye con la opinión personal del autor en esta área.

4. Metodología

Esta investigación fue desarrollada entre los días del 4 de noviembre de 2006 y el 4 de diciembre de 2006. Las maneras primarias de la recolección de datos fueron como sigue:

A) *Entrevistas*. En total el autor terminó 12 entrevistas. El autor eligió a los participantes en las entrevistas y el autor siente que representan un grupo diverso de los residentes de Pucón. Algunos de esos entrevistados son corredores de propiedades, ingenieros, una criada, un dueño de un almacén de turismo aventura, un dueño de un hostel, un trabajador de la construcción, empleados del gobierno local, etc. Todos los participantes tenían la opción de ser entrevistados y ellos fueron informados que no

tenían que contestar preguntas si no lo deseaban. Para ser constante, el autor utilizó el mismo conjunto de 11 preguntas en todas las entrevistas (estas preguntas están situadas en la carpeta del diario del trabajo de la ISP). De acuerdo con los campos de especialización específicos, el autor hizo algunas preguntas adicionales en cada entrevista. Todas las preguntas hechas eran preguntas abiertas permitiendo que los respondedores dijeran lo que estimaran conveniente.

B) Sitio Web: www.portalinmobiliario.cl. Para recopilar la información sobre valores de propiedades en la comuna de Pucón el autor utilizó sobre todo este sitio web. Este sitio web proporcionó información completa y fue la manera más eficiente de recoger la información. También, el autor utilizó los folletos locales de las agencias de bienes raíces para juntar la información sobre los valores de las propiedades en el área.

C) Plano de Desarrollo Comunal. Este plano proveía al autor con un fondo extenso sobre la comuna de Pucón. El plano era especialmente provechoso en términos de los datos de censo del área, la economía turística del área, así como la información sobre la infraestructura existente en el área - caminos, agua, alcantarillado, aeropuertos, educación, y hospitales.

D) Promulga Plan Regulador de la Comuna de Pucón. Este documento, que se puede encontrar solamente en la Municipalidad de Pucón en la Dirección de Obras, contiene información sobre leyes de las zonas en el área, así como otras regulaciones en términos de la construcción en el área. Además de estas cuatro fuentes, el autor también utilizó varios otros artículos. También utilizó su propia observación y experiencia personal en el área para terminar la investigación.

5. Extranjeros Creen Que Invertir en Propiedades Inmobiliarias en Chile es Lucrativo

Leyendo solamente los títulos de los artículos, una persona puede entender fácilmente la opinión de los extranjeros acerca de la inversión de las propiedades inmobiliarias en Chile. Títulos incluyendo "Chile: Latin America's premier First World venue," "More than a dozen reasons to do business in Chile," "Top Five Hottest Real Estate Markets in Patagonia," y otros, indican que hay mucha especulación en propiedades inmobiliarias chilenas y que muchas áreas pueden ser ricas para la inversión. Antes de discutir las especificidades de las propiedades inmobiliarias, muchos autores no nativos elogian Chile por el "gobierno democrático político estable," "economía de mercado libre," "garantías constitucionales para la inversión extranjera," "sistema financiero moderno con tecnología actualizada," y más (Lanphar). En términos del sector de las propiedades inmobiliarias, comprar las propiedades en Chile se ve como "un proceso directo, comparado con la compra de propiedades en la mayoría de los otros países" (Lanphar). Los hombres de negocios no nativos creen que esto es un proceso fácil y seguro, y ellos aseguran que un buen abogado bilingüe es necesario. Las contribuciones territoriales, la escritura pública otorgada ante Notario, y el estudio de títulos también se ven como un proceso algo simple. La única cosa difícil, mencionada por los autores no nativos, es la capacidad de juntar los detalles y la información confiable sobre las propiedades por parte de los corredores de propiedades en Chile. En conclusión, no sólo la inversión en propiedades inmobiliarias en Chile es vista como una opción lucrativa, pero el proceso también se ve como seguro y fácil.

6. Historia y Ascenso de Pucón al Prestigio

Históricamente, Pucón era una ciudad basada en agricultura y selvicultura. No fue sino hasta los años 30 que el turismo comenzó a ampliarse en el área. El Gran Hotel Pucón fue construido en 1939 y otros cambios en términos de las amenidades turísticas y de la construcción en los años 80 y principios de los 90 convirtió a Pucón en un centro turístico internacional. Hoy, no solamente el auge se ve en términos de la construcción, de la infraestructura, y de las amenidades pero también en los términos de la población. El censo 1992 indicó una población de 14.356 personas mientras que el censo 2002 indicó una población de 21.107 personas - un crecimiento de 47%. Los locales estiman que durante la estación alta la población excede las 50.000 personas. Sin embargo, todavía hay una pregunta: ¿Qué tiene que ofrecer Pucón que no ofrecen las centenas de otras ciudades en la región de los Lagos en Chile meridional? Según una guía del recuerdo de Pucón, "el cambio exitoso se debió al inteligente aprovechamiento de los recursos naturales: volcanes, que permiten el ski y el andinismo; aguas termales, con sus cabañas y restaurantes; lagos y ríos, que permiten pesca recreativa, rafting, vela; Parques Nacionales, que hacen posible el trekking las cabalgatas y los paseos en bicicleta" (Puppinck, 14). El residente por 22 años y dueño de la tienda turística de los deportes de la aventura Sol y Nieve, William Hatcher indicaron la importancia del volcán y la proximidad de Pucón a Temuco y Santiago. Hatcher indicó que muchas ciudades en Chile meridional tienen lagos hermosos y algunas también tienen volcanes como Pucón. Sin embargo, Hatcher indicó que la accesibilidad de Pucón desde Temuco vía el bus y Santiago vía el avión así como el hecho de que hay atracciones que Pucón tiene que ofrecer, por ejemplo el volcán y las termas, a solamente 45 minutos fuera de la ciudad, hacen de Pucón un lugar único. Él citó Puerto Varas como ejemplo de una

ciudad similar a Pucón sin embargo, indicó que la distancia a las atracciones es generalmente de una hora y media.

Marina Spinelli, la hija y el empleado de un corredor de propiedades inmobiliarias local Silvia Passini, indicaron que ahora, más que cualquier cosa, Pucón está construida en la reputación. Ella citó también el crecimiento explosivo de los años 80 y 90 y cree que el crecimiento y el aumento en el valor de las propiedades se pueden atribuir sobre todo al hecho de que Pucón es una ciudad de moda donde muchos chilenos de la clase alta toman sus vacaciones. El reconocimiento conocido de la ciudad y sus atributos de moda la hacen a menudo ser comparada a la ciudad del esquí Vail, Colorado en los Estados Unidos. La gente indica que la apertura del casino en 1990 ha sido crítica al crecimiento de Pucón, pues proporcionó entretenimiento en la noche. Algunas personas piensan que la apertura del centro de esquí en 1992 fue crucial para Pucón, pues agregó otra dimensión a la ciudad - no sólo un área de las vacaciones del verano. Sin embargo, esto es muy disputado porque muchas personas afirman que los mejores lugares para esquiar en Chile son los centros de esquí Valle Nevado y Portillo, cerca de Santiago. Finalmente, otros concuerdan con la teoría de la reputación del éxito de Pucón y agregan que Pucón fue más rápido que muchas otras ciudades en competición, en términos de proporcionar las atracciones turísticas, el acceso, y la infraestructura.

7. ¿Qué Influye Más en Los Valores de Las Propiedades en Pucón?

Es verdad que Pucón tiene la infraestructura adecuada, grandes atracciones para turistas, y un señuelo de moda y prestigioso pero, ¿qué es lo que más influye en los valores de las propiedades dentro de la comuna? Cuando se hace esta pregunta a

corredores de propiedades, los empresarios en la industria de turismo y otros locales, las respuestas tendieron a ser muy similares. Primero, Marina Spinelli explica "las vistas (del lago y volcán)" entonces "la cercanía del lago," y finalmente "la proximidad al centro del pueblo" (Spinelli, Entrevista 14/11/06). Personalmente, yo estoy de acuerdo. Mi investigación confirma que casas y apartamentos con vistas al lago y al volcán y las residencias cerca del centro de Pucón tienden a tener los valores más altos que esas residencias en las afueras del pueblo con vistas limitadas. Sin embargo, es interesante notar que yo no hice mención de las leyes de la zona y que tampoco ninguno de los entrevistados aludió a ellas. Este tema será discutido en una sección futura, sin embargo en los Estados Unidos las leyes de las zonas son percibidas como los indicadores más influyentes de los valores de las propiedades. Es importante notar que las leyes de las zonas tienen una influencia más grande en nueva construcción y proyectos grandes comerciales - no estructuras que ya son construidas.

8. Valores Reales de Las Propiedades en la Comuna de Pucón

¿Qué puedo comprar en Pucón y cuánto dinero cuesta? Debajo hay dos cuadros y cada cuadro lista 10 propiedades en el área de Pucón. Cuadro A contiene los Precios de Casas en el área de Pucón mientras el Cuadro B contiene los Precios de Apartamentos en el área de Pucón. Mientras estos cuadros proporcionan una idea de los valores de las propiedades en el área de Pucón, es importante notar que las propiedades tienen un grado tremendo de variabilidad. En qué está un apartamento, en qué año una casa fue construida, en qué materiales una residencia está hecha, qué propiedades o qué geografía están adyacentes a una propiedad, qué vistas ofrece una propiedad, cuán desesperado está un vendedor por vender la propiedad e innumerables otras variables

influyen en los precios. Para propósitos de consistencia, yo elegí sólo estudiar los valores de las propiedades que tienen por lo menos 3 dormitorios y por lo menos 2 baños. Además, la columna "Precio/SM" indica el precio de la residencia por cada SM individual. Este método de la valoración puede ser especialmente útil con apartamentos sin embargo, este método tiene menos utilidad en la valoración de las casas. Esto se debe a que los dueños de los apartamentos no poseen ninguna tierra. Por otro lado, la cantidad de terreno que un hogar posee es un indicador inmenso en la valoración de un hogar.

Cuadro A - Los Precios de Casas en Pucón

ID	Ubicación	Terreno m2	# Dorm, # Baños	m2	Precio US\$	Precio /SM	Otro Analisis
A	Rio Plata	5500	3 Dorm, 2 Baño	190	184,906	973	25 minutos del CP, incluye una casa chica
B	Camino Internacional	5600	3 Dorm, 2 Baño	140	132,075	943	10 Km fuera de CP
C	Camino Internacional	5000	3 Dorm, 2 Baño	140	179,245	1,280	4 Km fuera de CP
D	Ansorena - CP	1400	5 Dorm, 3 Baño	200	264,151	1,321	200 metros de la playa y casino
E	Península Pucon	1862	5 Dorm, 5 Baño	330	867,021	2,627	50 metros de la playa propia
F	Camino Internacional	1500	3 Dorm, 2 Baño	96	150,943	1,572	2 Km fuera de CP
G	Camino Al Volcan	5000	4 Dorm, 3 Baño	180	169,811	943	departamentito, piscina, 10 minutos a Pucon
H	Camino Al Volcan	5000	5 Dorm, 3 Baño	200	122,642	613	1.5 Km fuera de CP
I	Lago Caburga	2150	4 Dorm, 2 Baño	160	94,340	590	25 Km fuera de CP
J	El Mirador	10000	4 Dorm, 2 Baño	230	160,377	697	15 minutos a Pucon

* CP: Centro de Pucon

Cuadro A revela que ubicación es crucial. La propiedad más costosa (en Precio y Precio/SM) es en la exclusiva Península de Pucón mientras la propiedad menos costosa (en Precio y Precio/SM) es la propiedad que está más lejos del Centro Pucón.

Además, 4 de las 5 propiedades más costosas (las Propiedades C, D, E, & F) son también las propiedades más cercanas al Centro Pucón.

Cuadro B - Precios de Apartamentos en Pucón

ID	Ubicacion	# Dorm, # Baño	m2	Precio US\$	Precio /SM	Otro Analisis
1	Arauco 322 - CP	3 Dorm, 2 Baño	68	98,004	1,441	Muy buena ubicación, nuevo
2	Colo Colo 200 - CP	3 Dorm, 2 Baño	111	173,396	1,562	Muy buena ubicación, nuevo
3	Sector Antumalal	3 Dorm, 2 Baño	80	138,716	1,734	2 Kilometros de Pucon, nuevo, acceso directo a la playa
4	CP	3 Dorm, 2 Baño	100	110,285	1,103	Muy buena ubicación, dos piscinas
5	Fresia y O'Higgins - CP	3 Dorm, 2 Baño	78	90,566	1,161	El centro calle en Pucon
6	Fresia y O'Higgins - CP	3 Dorm, 2 Baño	78	94,340	1,210	Mismo edificio y estilo de # 5
7	Caupolican y P. De Valdivia - CP	3 Dorm, 2 Baño	96	100,574	1,048	Frente a la Poza, piscina, tenis, vende con muebles
8	Peninsula Pucon	5 Dorm, 4 Baño	308	589,574	1,914	Golf, tenis, playa exclusiva, jacuzzi
9	CP	4 Dorm, 3 Baño	121	128,319	1,061	Muy buena ubicación, piscina
10	CP	4 Dorm, 3 Baño	127	149,128	1,174	Muy buena ubicación, piscina, mismo edificio del # 9

* CP: Centro de Pucon

Cuadro B revela que sólo 2 de los 10 apartamentos están fuera del Centro Pucón. Estos dos también son las propiedades más costosas en términos de Precio/SM. Uno está en la exclusiva Península de Pucón que ofrece las mejores vistas y las residencias más elegantes en el pueblo y el otro, la propiedad 3, están en el Sector Antumalal. Esta propiedad puede ser bastante costosa porque es nueva, sólo 2 kilómetros fuera del Centro Pucón, y tiene el acceso directo y privado de la playa. Fuera del apartamento en la Península, los tres apartamentos más costosos son 1, 2, y 3 y todos son nuevos.

Claramente esto es un factor de valoración. La propiedad 7 probablemente es la propiedad más difícil de analizar en la lista. Es la más barata de todas las propiedades, está situada en una comunidad con tenis y una piscina, la propiedad incluye muebles, y la ubicación es excelente porque está en el frente del lago La Poza. Quizás este apartamento está en un edificio muy viejo o quizá el dueño está desesperado por vender. Una cosa que demuestra que la certeza del método para valorar los apartamentos en el índice de Precio/SM es el hecho que las propiedades 5 y 6 y las propiedades 9 y 10 están en los mismos edificios y tienen los precios casi idénticos basados en la talla de la residencia.

En resumen, es difícil de hacer las comparaciones entre una propiedad y otra. Valorar una propiedad es algo que necesita ser hecho en una base individual porque hay simplemente demasiadas variables que confunden. Sin embargo, una cosa que es constante es la ubicación. Susana Olivaris, Técnico Administrador en el Servicio de Impuestos Internos en Pucón, recientemente ha trabajado creando los seis distritos de impuestos en el comuna de Pucón - por los años 2006-2011. Los resultados finales de su trabajo y otros que son que la tasa del Distrito del Impuesto A (este distrito incluye Centro de Pucón y la Península) son 2,5 veces más costosos que el segundo distrito más costoso - el Distrito del Impuesto C. Además, la tasa del Distrito del Impuesto A es 7 veces más costoso que el distrito rural del Impuesto - distrito Z. Claramente, la ubicación tuvo una influencia tremenda en la valoración de estos distritos. Distritos de los Impuestos y el proceso de impuestos de propiedades inmobiliarias serán cubiertos en más detalle en una sección futura.

9. Leyes de las Zonas y su Impacto en el Desarrollo de las Propiedades

Para controlar el desarrollo, preservar la integridad ambiental de un pueblo, mantener la belleza de un pueblo y la consistencia en términos de los estilos arquitecturales y asignar apropiadamente los recursos locales, todos los municipios tienen las leyes de las zonas. En Chile, estas leyes son creadas por gobiernos municipales y aprobados por gobiernos regionales. Las leyes de las zonas que examiné fueron de la " Promulgación del Plan Regulador de la Comuna de Pucón" y estas leyes fueron aprobadas por el gobierno regional de la Araucanía en Temuco el 18 de febrero 1994. Sin embargo, es importante notar que siempre hay nuevas enmiendas a estas leyes - así, el documento no está estancado. Pucón está dividido en seis zonas básicas sin embargo, hay otras áreas y extensiones especiales de estas zonas. Sin entrar en gran detalle sobre cada zona individual, la información que descubrí que puede tener la influencia más grande en los valores de propiedad incluidos:

- *Zona 1* es Pucón Centro, el corazón de la ciudad, y el distrito comercial. En este lugar, las leyes son muy favorables al desarrollo que es alto en la densidad. Virtualmente todo el desarrollo es permitido incluyendo hogares y hoteles, servicios a la comunidad, comercio minorista, las discotecas, y los casinos. La talla mínima de un terreno es 300 M2, el porcentaje máximo de ocupación de suelo es 60%, y la altura máxima de edificación es 4 pisos.
- Las leyes de *Zona 2* son muy similares a las leyes de Zona 1. Zona 2 confina a la Zona 1 y extienden por el Camino Internacional. Las diferencias importantes incluyen el hecho que quintas y discotecas de recreo son prohibidas. Además, la altura máxima de edificación es 2 pisos.

- *Zona 3* consiste en la propiedad que fronteras Centro Pucón y el lago. Como *Zona 1* y *Zona 2*, las leyes de *Zona 3* son favorables al turismo, al negocio, y desarrollo residencial. En esta zona, la talla mínima de un terreno es considerablemente más grande, 3000 M2. Además, el porcentaje máximo de ocupación de suelo es 20% y la altura máxima de edificación es 3 pisos.
- Como *Zona 3*, *Zona 4* también tienen una gran talla mínima de terreno y el porcentaje máximo de ocupación de suelo es 20%. En esta zona la altura máxima de edificación es "1 piso sobre rasante de camino." *Zona 4* está fuera del Centro de Pucón pero tiene fronteras en el lago como el área que está por el a Camino Villarrica. El propósito de la restricción de la altura en esta zona es de no bloquear la vista del lago y del camino. Esta zona tiene las leyes más estrictas del desarrollo y favorece el desarrollo residencial en comparación con el comercial.
- *Zona 5* es una muy pequeña área en la parte este de Lago Villarrica y está fuera de Centro de Pucón. Es favorable a actividades turísticas, y proyectos de tamaño mediano del desarrollo. En esta zona, el porcentaje máximo de ocupación de suelo es 40%, la talla mínima de un terreno es 500m2, y la altura máxima de edificación es 2 pisos.
- *Zona 6* es la parte más lejana del Centro de Pucón y por lo tanto las leyes no favorecen el desarrollo alto en densidad. En esta área el desarrollo regula la mayoría, el porcentaje máximo de ocupación de suelo es 30%, y la altura máxima de edificación es 2 pisos.

¿Qué es lo que hace tan cruciales las leyes de las zonas respecto al valor de una propiedad y al desarrollo de las propiedades? El negocio de bienes raíces no es diferente de otros negocios. Intento de los inversionistas para maximizar beneficios. En

el caso de bienes raíces en Pucón, los inversionistas intentan dar el mejor uso y más provechoso a las parcelas. Así, los precios de las propiedades si ellas son residenciales, comerciales, o parcelas de tierra tendrán relación con las leyes de las zonas. Los valores de las propiedades en la Zona 1 tienden a ser los más altos porque ellos están localizados centralmente y las leyes en esta zona son las menos restrictivas en términos del desarrollo. Un urbanizador puede construir un edificio que tiene 4 pisos y puede construir una discoteca, un casino, un hotel, o cualquier cosa que él desea. Por otro lado, las propiedades en la zona 6 son considerablemente bajas porque estas propiedades están muy lejos del Centro de Pucón, no permiten el alto desarrollo en términos de la densidad, y prohíben a muchas compañías de negocios que comiencen en esta área. Un urbanizador en esta área sólo puede construir dos pisos altos. Entonces, su habilidad de ganar en esta área no será tan alta como un urbanizador en la Zona 1. Como resultado, el mercado libre dicta los precios - se da cuenta de este fenómeno - y ajusta los precios. También es importante notar que cada Zona es establecida por razones diferentes. La zona 4, por el camino a Villarrica, puede restringir el desarrollo para asegurar la protección ambiental por el lago. El propósito de las restricciones de la altura en este lugar es no bloquear la vista de peatones y personas en coches mientras ellos manejan por esta ruta escénica.

Un ejemplo específico en Pucón - donde una persona puede observar el impacto de las leyes de las zonas está por Avenida Brasil. La avenida comienza en La Poza en el oeste y los extremos en el Camino Internacional en el este. Lo que es más importante, es esta avenida que divide la Zona 1 y Zona 2. En el lado norte de la avenida, una persona puede ver varios hoteles de cuatro pisos y puede encontrar discotecas. Por otro lado, en el lado sur de la avenida (Zona 2), una persona puede encontrar un área mucho más residencial que no tiene edificios con cuatro pisos o

discotecas. Mientras el precio de un apartamento o una casa individual no puede variar mucho en esta situación, el precio de un terreno sí. En la Zona 1, los urbanizadores tendrán menos restricciones y podrán construir edificios más altos.

Otra información que es interesante e influye en el desarrollo del área sin embargo, no puede tener una influencia tremenda en los valores de las propiedades incluyó:

- Artículo 12 de la Promulgación del Plan Regulador indica que los antejardines serán de 7 metros mínimo excepto cuando una propiedad tenga frontera con un lago. En este caso el antejardín debe ser por lo menos de 10 metros. La única otra excepción está en las áreas altas de la densidad (Zonas 1, 2, y 2E) donde dependiendo del porcentaje de otra construcción en sus alrededores el antejardín puede ser, a veces, 0 metros.
- Preservar la belleza de Pucón y para mantener los estilos arquitectónicos similares hay muchas leyes que regularon el aspecto de los edificios. Por ejemplo, el Artículo 38 del Ordenanza Municipal indica que con "respecto a las fachadas que se encuentren en edificación pareada y continua están contruidos por elementos de madera y/o piedra excluidos los baños, en un 50% para edificaciones de menos de 6 metros de altura, 30% a 70% de las edificaciones de más de 6 metros de altura" (Ordenanza, 42). Es muy difícil medir con números sin embargo, las leyes como éstas tienden a aumentar todos los valores de propiedades en un área.

10. Los Impuestos de Las Propiedades en Chile Son Muy Democráticos

Globalmente, un aspecto del desarrollo que tiende a afectar los valores de las propiedades y la demanda para comprar o vender son los impuestos de propiedades. Sin embargo, los corredores de propiedades en Pucón y Susana Olivaris, Técnico Administrador en el Servicio de Impuestos Internos en Pucón, creen que esos impuestos de propiedades no son un factor importante en la decisión de un comprador ni el vendedor de desear una transacción. Esto puede ser porque en Chile los impuestos de propiedades son muy democráticos. Mientras que en los Estados Unidos las propiedades muy similares en áreas similares pueden tener los impuestos de propiedades bastante diferentes, esto no es el caso en Chile. Olivaris indicó que el avalúo fiscal (la evaluación oficial del valor de una propiedad) afecta a los vendedores de propiedades en el área como "personajes que no venden por menos del avalúo fiscal" (Olivaris, Entrevista 24/11/06).

En términos del proceso, el gobierno nacional manda que las propiedades estén reevaluadas cada cinco años. La reevaluación más reciente fue en 2006. Primero, funcionarios de la administración municipal valoran el avalúo fiscal. Según Olivaris es importante notar que el "avalúo fiscal no representa el valor de la propiedad en el mercado abierto; casi siempre ellos son mucho menos que el valor real de la propiedad" (Olivaris, Entrevista 24/11/06). En Pucón, el avalúo fiscal para terrenos (no incluye ninguna estructura en la propiedad) está basado en el número de metros cuadrado (M2) de una propiedad y la ubicación de la propiedad. En la comuna de Pucón, hay seis distritos diferentes de los impuestos - A, B, C, D, E, Z. Estos seis distritos tienen diferentes valores del terreno basados en cada M2. Mientras la tierra en el distrito A es valorado en \$44,287 pesos chilenos por M2, la tierra en el distrito Z solamente tiene un

valor de \$605 pesos chilenos por M2. Sin embargo, esta valuación no es extraña porque el distrito A está compuesto por el de Centro de Pucón y propiedades que colindan con el Lago Villarrica. Por otro lado, el distrito Z está compuesto principalmente por terreno rural. Como hay una gran disparidad en los precios para vender en estos dos distritos, debe haber una gran disparidad en términos de los impuestos de propiedades.

Después del cálculo hecho por el valor del terreno y el valor de las estructuras en la propiedad es valorado y es añadido al avalúo total fiscal, el próximo paso es de determinar los impuestos que un dueño de una propiedad pagará. Este número puede ser computado utilizando el cuadro siguiente:

La Tasa de Impuestos de Propiedades en Chile Entre 2006-2011

Propiedades Urbanas (No Agrícola - No Comercial):

Menos de	\$ 14.655.788	0,00%
Entre	\$14.655.788 y \$52.342.100	1,00%
Más de	\$ 52.342.100	1,20%

Propiedades Comerciales (No Agrícola): Paga 1,2% más un impuesto adicional de 0.025%

Este cuadro indica que los impuestos de las propiedades inmobiliarias en Chile protegen las clases más bajas pero son muy democráticos. En el año 2006, de los 10,368 pagadores elegibles de impuestos en la comuna de Pucón, 3,192 no pagarán avalúos exentos. Esta medida de redistribución protege al pobre como la mayoría de los granjeros y empleados locales en la industria de servicios, que viven en el campo, no tendrán que pagar los impuestos de propiedades. En conclusión, las tasas de impuestos son números fijos y los medios de valorar los terrenos son constantes. En términos de la valuación de estructuras, este proceso tiene más subjetividad sin embargo, es muy constante.

11. ¿Cómo el Volcán Villarrica Influye en el Desarrollo?

Más que otras cosas, el Volcán Villarrica es lo que hace de Pucón un destino activo de turistas y esta área con paisajes magníficos es lo que lleva al crecimiento de Pucón en tamaño y prestigio. Sin embargo, ¿en qué manera hace este volcán, el más activo volcán en toda Sudamérica, influye en el desarrollo de esta área? Según William Hatcher, un residente de Pucón por 22 años, el volcán no ha tenido un impacto drástico en términos del desarrollo. Hatcher cree que la actividad del volcán no ha espantado muchos urbanizadores pero ha tenido un impacto financiero. Los bancos se negarán a dar los préstamos para nueva construcción en áreas de riesgo más alto y las compañías de seguros no proporcionarán el préstamo. Sin embargo, según Hatcher, los que tienen los fondos adecuados y no están atemorizados de tomar el riesgo del volcán que entra en erupción, muchas veces personas avanzan con la construcción. Algunos corredores de propiedades creen que esos valores de propiedades en áreas más altas de riesgo tienden a bajar mucho. Sin embargo, los otros reclaman que esto es una función del hecho que estas propiedades están más lejanas del Centro de Pucón y del Lago Villarrica.

Finalmente, el constructor civil Andrés Vásquez Sepúlveda del Municipio de Pucón cree que el Ministerio de la Agricultura y SAG, una agencia que regula la construcción en áreas rurales, tiene las leyes que regulan la construcción en las áreas de más alto riesgo. Sepúlveda indicó la importancia de las señales del peligro en la comuna. Estas señales son medidas en una escala de semáforo y el color rojo indica el nivel más alto del peligro y la actividad más volcánica. También, hay un mapa de peligro que indica cuáles áreas experimentarían la mayoría del daño si ocurriera una erupción. Él concluyó indicando que el volcán y mucha de la propiedad en sus alrededores es parte del Parque Nacional Villarrica. Él cree que las propiedades adyacentes al parque están

expuestas a gran riesgo pero como dicho anteriormente, esto no es así para mucha gente de la construcción de edificios. En conclusión, no puede ser medida en dólares la influencia que el volcán activo tiene en los valores de propiedades o en el crecimiento futuro del área, pero es obvio que el volcán es un riesgo para los urbanizadores.

12. Infraestructura en Pucón

Uno de los aspectos más importantes del desarrollo de las propiedades es la infraestructura adecuada. Para Pucón, haber crecido en el destino internacional de los turistas que lo es hoy y para la continuación del crecimiento, el acceso al área vía caminos y aviones, la capacidad suficiente de agua y alcantarillado y cosas como los hospitales y las escuelas son esenciales. Históricamente, William Hatcher cree que Pucón siempre ha sido un paso adelante en relación a otros pueblos en Chile Meridional, en términos de proporcionar actividades para turistas. Sin embargo, él no está seguro en términos de la infraestructura. Cuando preguntó sobre la infraestructura en Pucón, los residentes de la zona tuvieron muchas diferentes opiniones. Algunas personas elogiaron Pucón por su acceso fácil y la distribución amplia de los recursos. Por otro lado, otras personas criticaron los asuntos de agua y alcantarillado en Pucón durante los meses del verano, hospitales y tratamiento médico en el área, y la educación en el área. Cada persona claramente tiene riesgo. Por ejemplo, los corredores de propiedades en el área desean más construcción y más relocalización al área y por lo tanto ellos son muy propensos a omitir lo que necesita la mejora. Por otro lado, trabajadores locales tendieron a tener una opinión más pesimista porque en sus ojos la nueva construcción y los avances en el área han beneficiado a las turistas más que a los residentes en el área. Lo que no puede ser discutido es que cuando una comuna como

Pucón experimenta tal crecimiento explosivo (entre los años de 1992 y 2002 el población de la comuna creció 47%) habrá desafíos en términos de proporcionar la infraestructura adecuada.

A) El Transporte, el Acceso, y los Caminos

Pucón está localizado en la Novena Región de la Araucanía a 116 kilómetros del sureste de Temuco (capital de la Región) y a 780 kms. de Santiago. Así, el acceso a la región de Santiago está hecho predominantemente vía paseos de bus o de coche de 8 a 10 horas a lo largo de la carretera americana o vía un vuelo de la ciudad capital a Temuco. De Temuco, toma una hora y una media en vehículo para llegar a Pucón. Además, hay tres compañías de autobús en el área que vienen y salen con frecuencia. Históricamente, entre los años 1967 y 1969 se pavimenta el camino entre Freire, Villarrica y la ruta que rodea al lago Villarrica, hoy se conoce como la avenida costanera Roberto Geiss. También, en la década de los setentas se arreglaron los caminos hacia el lago Caburga, Huife, Curarrehe, Puesco y Lican Ray. Estos caminos desempeñan un papel importante en el crecimiento de Pucón. También, está conectado con Junin de Los Andes en Argentina y esto ha creado otra puerta para los turistas en el municipio.

En términos del futuro, muchos ciudadanos como el constructor civil para el municipio Andrés Vásquez Sepúlveda y la criada Leonila González indicaron que los caminos fuera del Centro de Pucón están en malas condiciones y pocos están pavimentados. El Plan de Desarrollo Comunal reconoce que "los principales problemas viales de la comuna son el mal estado de muchos caminos interiores, y la congestión de la Ruta 119, principalmente en temporada estival" (Plan de Desarrollo Comunal, 13). A este respecto la comuna está atacando el problema a través de la construcción de un By Pass orientado a resolver el problema de la congestión en la ciudad. En términos de los

aeropuertos locales, el Ingeniero Industrial Civil Martin Schindler indicó que el nuevo aeropuerto en construcción en Freire (fuera de Temuco) debe mejorar el acceso al área y debe eliminar virtualmente la necesidad del aeropuerto a Pucón. El aeropuerto de Freire está proyectado para ser completado para el 2009, incluirá los vuelos internacionales, y disminuirá el tiempo que conduce a Pucón a solamente cuarenta minutos. La construcción de este aeropuerto era refutada por varios grupos de Mapuches en el área sin embargo, la construcción ha empezado y la mayoría de los debates sobre del proyecto han sido dejados de lado.

En términos del aeropuerto local de Pucón, los funcionarios del gobierno local indican que esto es una prioridad para la mejoría. El consenso local es que el aeropuerto es solamente una tira de pavimento en el campo. En realidad, los vuelos públicos llegan de Temuco a Pucón tres veces cada semana entre el 29 de diciembre hasta el principio de marzo. En conclusión, el acceso a Pucón es bastante suficiente. Para la expansión futura de Pucón, es necesario que nuevos caminos sean construidos en los alrededores y los viejos caminos estén pavimentados. Finalmente, la terminación de la construcción del aeropuerto en Freire puede aumentar el turismo internacional en el área y será más fácil y más eficiente para los viajeros.

B) Agua Limpia y el Alcantarillado

La mayoría de los residentes de Pucón creen que estos sistemas funcionan muy bien durante la temporada baja. Por el contrario, durante los meses del verano, cuando la población de Pucón estalla de 20,000 personas a aproximadamente 50,000 personas, algunos residentes como Claudio Carbacho indica que durante esta temporada "la presión del agua es terrible en muchas áreas" (Carbacho, Entrevista 27/11/06). Otro residente, que escoge quedarse anónimo, indica que ha habido problemas de la disposición del agua residual que la administración municipal ha escondido de la prensa

y el público. Por otro lado, el ingeniero industrial civil Martin Schindler cree que el gobierno está haciendo un buen trabajo en términos de planear para el futuro. Él indicó que el presupuesto, que fue recientemente aprobado, ha designado mucho dinero en las áreas rurales. Él explicó que estas áreas "que tenían agua de los pozos, tendrán agua potable" (Schindler, Entrevista 27/11/06). Además, Schindler indicó que todo el sistema de alcantarillado en la comuna es renovado y los nuevos sistemas "se están construyendo profesionalmente" (Schindler, Entrevista 27/11/06). Esta construcción puede ser considerada recorriendo las calles del Centro Pucón - donde hay mucha actividad bajo los caminos.

Estadísticamente, en el año 2000 "72% del total de los hogares presentan acceso al agua potable a través de la red pública, aunque un 23,6% obtiene este vital elemento a través de río, vertiente o estero" (Plan de Desarrollo Comunal, 13). En relación a los sistemas de evacuación de excretas, casi 100% en la zona urbana tiene el servicio de alcantarillado pero solamente 72,2% de las viviendas en total cuenta con este servicio a través de alcantarillado o fosa séptica. Es claro que en términos de la disposición del agua residual, es necesario prestar más atención a las áreas rurales para asegurar la protección del medio ambiente.

En conclusión, el municipio de Pucón se está centrando en proporcionar agua limpia a todos sus ciudadanos. Sin embargo, el municipio debe estar seguro de resolver los problemas del agua y especialmente de alcantarillado en las áreas urbanas y rurales.

C) Educación

En términos de la educación, el municipio de Pucón "administra 15 Escuelas Básicas con una matrícula de 1.821 y un Liceo Técnico Profesional de Hotelería y Turismo con una matrícula de 368 alumnos" (Plan de Desarrollo Comunal, 52). En total la comuna presenta una matrícula de 4.311 alumnos pero 2.122 están inscritos en

el sector privado. También, en el año 2000 el gasto por alumno era \$49.264 pero en el mismo año "las transferencias a la educación sólo representaron el 5,1% del total de los gastos del municipio" (Plan de Desarrollo Comunal, 52-53). Estadísticamente, en términos de matemáticas, lenguaje, y comprensión, las notas promedio para el municipio de Pucón son las mismas o más altas que el promedio de las notas de la Región de la Araucanía. El director de la educación en el municipio de Pucón Eduardo Buamscha cree que Pucón ha manejado muy bien el crecimiento explosivo de la población en los últimos quince años. Él habló sobre las notas en los exámenes en la región e indicó que el número promedio de estudiantes por aula en el municipio es 28 - bajo el promedio de la nación. Susana Olivaris, una madre y empleada de Impuestos Internos, no está satisfecha con la calidad de la educación en el municipio e indicó que muchos estudiantes asisten a las escuelas fuera del municipio. Claramente, hay diversas opiniones sin embargo, las notas indican que la comuna de Pucón está sobre el promedio con respecto al resto de las comunas dentro de la Región IX.

D) Salud y Hospitales

Mis entrevistas indicaron que en términos de la infraestructura en Pucón, la asistencia médica y los hospitales son los problemas más grandes. Leonila González, una criada en el Refugio Península indicó que es muy difícil para los residentes de la clase económica más baja obtener el tratamiento porque el único hospital en Pucón, el Hospital San Francisco, es privado. Otras personas como Martin Schindler indicaron que este hospital no es suficiente para los problemas médicos muy graves. Sin embargo, Schindler indicó que la asistencia medica en Valdivia y Temuco es buena. El Plan del Desarrollo Comunal confirma estas declaraciones e indica que "el sector privado esta representado en Pucón por el Hospital San Francisco, que pertenece a una congregación religiosa católica, la cual tiene un convenio con el Servicio de Salud de

Araucanía Sur. Para la atención secundaria, la población puede ser derivada a Villarrica o Temuco" (Plan de Desarrollo Comunal, 12). También, El Plan de Desarrollo Comunal indica que para la atención primaria en las áreas rurales de la comuna hay "4 postas rurales las que cuentan con visitas médicas dos veces al mes y 8 estaciones médico - rurales las que cuentan con rondas médicas una vez al mes" (Plan de Desarrollo Comunal, 108). El plan continúa revelando que los problemas más grandes en la comuna incluyen:

- Los problemas de la atención primaria se presentan principalmente en el área urbana (por cuanto la población ha aumentado en los últimos años).
- La capacidad del Hospital San Francisco se ha visto sobrepasada por la falta de personal y de recursos.
- El Hospital San Francisco no asume la dimensión comunitaria y además tiene la práctica de pedir una colaboración económica a las personas que se atienden.

En una nota positiva, los índices de mortalidad infantil y en la mortalidad neonatal en la comuna de Pucón muestra tasas superiores a las registradas en la Región y en el País (Plan de Desarrollo Comunal, 60). En conclusión, los residentes locales y los informes del gobierno indican fuertemente que la asistencia médica en Pucón es algo que necesita ser mejorado.

Para resumir esta sección sobre la infraestructura, la proyección estimada de la población de Pucón en 2005 a partir del Censo 2002 es 25.939 habitantes. Si la comuna continúa creciendo en términos del número de habitantes, los asuntos de la infraestructura sólo llegarán a ser más importantes. Los asuntos de la infraestructura son cruciales no sólo para el desarrollo de un área pero para el bienestar de una comunidad y sus residentes.

13. Una Población Local que Insta a su Desarrollo

La opinión pública sobre el desarrollo puede tener una gran influencia en la construcción y el crecimiento de un área. Muchas veces los locales pueden tener un impacto en las leyes que son adoptadas por el gobierno y también ellos pueden expresar sus opiniones sobre los proyectos grandes en el área. Aunque mi investigación consistió en solamente doce entrevistas, parece que una mayoría de los residentes de Pucón está en favor de más desarrollo del área. Muchos locales indicaron que el desarrollo y la expansión de Pucón crea más trabajos, mejora las vidas de sus niños y avanza la comuna en términos de caminos, de escuelas y de la asistencia médica. El gobierno está de acuerdo con esta opinión como el Plan de Desarrollo Comunal indica que los avances en la industria del turismo y más desarrollo han causado "mayores inversiones en infraestructura, servicios, y habitación" (Plan de Desarrollo Comunal, 45). El plan continúa: "Esta suerte de confianza en el presente y futuro turístico de la comuna por parte de los inversionistas, ha generado fuentes de empleos principalmente entre los meses de Diciembre a Marzo de cada año. Además, ha permitido absorber mano de obra local en el sector de la construcción, producto del creciente interés por construir nuevos edificios y viviendas" (Plan de Desarrollo Comunal, 45). Una frase muy importante en esta cita es "entre los meses de Diciembre a Marzo." Casi todas las personas que entrevisté estuvieron en favor de más desarrollo sin embargo, a veces dos condiciones fueron presentadas.

Una condición fue que el desarrollo aumentado proporcionó más trabajos y beneficios durante las temporadas bajas. Y, la segunda condición fue que el desarrollo aumentado estuvo en armonía con la naturaleza. Uno de los pocos residentes en el área que yo entrevisté que estaba en contra de más desarrollo por estas dos razones. El

dueño de Hostal Backpackers, Claudio Carbacho explica que "Pucón no está preparado para más desarrollo. La mentalidad aquí es siempre comercial, no ambiental. Además de la destrucción ambiental, más desarrollo no significa necesariamente mejores salarios" (Carbacho, Entrevista 27/11/06). Claramente, todos tienen el sesgo personal y mientras Carbacho no es correcto para indicar que más desarrollo no significa mejores salarios, él está ciertamente en lo correcto para indicar que más desarrollo llevará a problemas ambientales. Es importante notar que la economía de Pucón es dependiente en el ambiente. Demasiado desarrollo del área podría causar la caída de Pucón. Marina Spinelli, una empleada en la agencia de bienes raíces Pro Casa, explicó que "no son solamente los residentes de Pucón que están en favor de más desarrollo, son todos los americanos del sur. Es un pensamiento en Suramérica" (Spinelli, Entrevista 14/11/06).

Otras opiniones personales incluidas sobre el desarrollo de esta área:

- Ruben Fuentes: un trabajador de construcción y un residente de Pucón toda su vida - "el desarrollo atrae mas trabajo y es bueno para la gente" (Entrevista 16/11/06)
- Marina Spinelli: empleada de la agencia de bienes raíces Pro Casa - "en calidad pero no en cantidad" (Entrevista 14/11/06)
- Claudio Carbacho: dueño del Hostal Backpackers, ha subido el Volcán Villarrica 1975 veces - "Pucón no esta preparado para más desarrollo" (Entrevista 27/11/06)
- Leonila González: criada a Refugio Península - "si, hay más planes para negocios en todo el año" (Entrevista 17/11/06)
- Andrés Vásquez Sepúlveda: constructor civil enl municipio de Pucón - "sí, con coordinación entre el ambiente y desarrollo" (Entrevista 27/11/06)

- Susana Olivaris: técnico administrativo de impuestos internos - "en favor pero fuera del turismo porque mucho turismo en Pucón es ilegal" (Entrevista 24/11/06)
- William Hatcher: dueño de la agencia del turismo Sol y Nieve - "el desarrollo controlado" (Entrevista 24/11/06)
- Astrid Nappe: agente de bienes raíces - "en favor porque más desarrollo crea más trabajo y más oportunidades para los niños" (Entrevista 23/11/06)

En resumen, los urbanizadores en Pucón ciertamente no necesitan preocuparse que los locales protesten respecto a más desarrollo. El sentimiento de la ciudad parece apoyarse en el desarrollo sin embargo, los residentes querrían los beneficios más grandes durante la temporada baja y querrían evitar más destrucción ambiental. Para lograr la primera meta, los residentes necesitan pensar fuera del turismo o necesitan pensar de manera de atraer los turistas durante las temporadas bajas. Para lograr la segunda meta, los locales deben mandar que el gobierno adopte leyes estrictas.

14. Un área Buena y Relativamente Segura Para Más Inversión

Analizar si un área es un buen lugar para la inversión puede ser difícil. Mientras un inversionista puede estudiar los precios, la infraestructura, las leyes, el sentimiento, y otra información sobre un área, hay muchas cosas que están fuera del control de los inversionistas. Por ejemplo, un inversionista podría encontrar una gran propiedad y tener un gran plan para el desarrollo de la propiedad sin embargo, la erupción de Volcán Villarrica podría devastar su plan y el área en total. Para estas razones, es crucial analizar los riesgos y las recompensas en todas las transacciones de negocios.

¿Cuáles son las recompensas de la inversión en Pucón? Pucón es un área acertada y por lo tanto un área relativamente segura para la inversión. La imagen de Pucón y el deseo de los chilenos de las clases media y alta de tomar vacaciones en la comuna no desaparecerán. Además, mi investigación ha indicado que Pucón es una ciudad muy accesible y tiene los niveles adecuados de la infraestructura para más desarrollo. El turismo es muy sostenible en el área como, según el Plan de Desarrollo Comunal, casi todos los años en los últimos diez años la cantidad de turistas que vienen a Pucón ha aumentado. Además, yo creo que el número de los turistas que vienen al área continuará aumentando. La terminación de la construcción del aeropuerto en Freire y la capacidad de atraer extranjeros al área solamente causará mas demanda para las propiedades en el área.

¿Cuáles son los riesgos de la inversión en Pucón? Algunos de los riesgos para invertir en Pucón son bastante similares a las recompensas. La imagen de Pucón podría aumentar el número de urbanizadores en el área. Un exceso de oferta en términos de casas y apartamentos causaría la disminución de los valores. Mientras esto no ha ocurrido todavía, según muchos corredores de propiedades en el área, los precios de las propiedades se estabilizan desde el año 2000 y los propietarios están experimentando baja pero constancia en los niveles de los precios cada año. Además, el corredor de propiedades Astrid Nappe indicó que "mientras ha habido la construcción de casas particulares, en los últimos tres años no ha habido ninguna nueva construcción de apartamentos" (Nappe, Entrevista 23/11/06). En realidad, para los propietarios en Pucón esto es probablemente bueno porque hay menos competencia en el mercado. Otros riesgos incluyen el desarrollo de otras áreas en la región de los lagos. Los inversionistas, los chilenos, y las personas que desean comprar una casa de veraneo pueden decidir que Pucón sea demasiado caro y que hay oportunidades mejores en otras

áreas. Finalmente, el volcán es un enorme riesgo. Es uno de los volcanes más activos del mundo pero no ha entrado en erupción desde 1985. Una erupción de la escala grande podía devastar Pucón, haciendo las propiedades de millones de dólares virtualmente sin valor y borrar literalmente la ciudad del mapa de Chile.

Para resumir, yo creo que Pucón es un área buena y relativamente segura para las inversiones. Creo que en los próximos diez años habrá apreciación de propiedades constante en el área. La construcción de casas particulares continuará en los alrededores y los proyectos grandes como los apartamentos ocurrirán ocasionalmente. Predigo que la mayoría del desarrollo en la comuna ocurrirá cerca del Camino Villarrica y cerca de los lados norte y este del Lago Villarrica - un área que no tiene virtualmente ningún desarrollo.

15. ¿Hay Áreas Mejores Para la Inversión en Chile?

Mientras pienso que Pucón es una inversión de propiedades inmobiliarias buena y segura, creo que hay muchas inversiones superiores en Chile. Puesto que Pucón es un área establecida, los precios de las propiedades son muy altos. En mi opinión, hay muchos otros mercados en Chile con precios más baratos, que tienen gran potencial para el crecimiento, y que rendirán mayores beneficios. Una de mis últimas preguntas en casi todas las entrevistas que terminé fue: ¿En los próximos diez años, qué otras áreas en Chile usted piensa pueden experimentar mucho crecimiento y apreciación en términos de los valores de propiedades? La respuesta más común fue risa y la repetición de Pucón. Sin embargo, cuando podía conseguir respuestas fuera de Pucón, las respuestas incluían: las X y XI regiones, Puerto Montt, Puerto Varas, La Serena, San

Pedro de Atacama, y Isla de Pascua. Antes de indicar mi opinión, yo hice dos observaciones con respecto a la lista de áreas:

1) Son todas áreas turísticas. Esto no es una sorpresa porque toda la gente que entrevisté eran residentes de Pucón y por lo tanto tienen una predisposición basada en el turismo. Sin embargo, es importante notar que el desarrollo se extiende más allá de las áreas turísticas. El desarrollo de casas y apartamentos para los trabajadores y el desarrollo de áreas comerciales es un sector muy lucrativo. Santiago es ejemplo perfecto de una ciudad grande donde ha habido el desarrollo tremendo en los últimos diez años.

2) No hubo un área mencionada que se encuentre a menos de 10 horas de Santiago. Aproximadamente 6 de 16 millones de chilenos llaman Santiago su hogar. Además, otro 700.000 chilenos viven en Valparaíso o Viña del Mar. Claramente, mucho desarrollo está ocurriendo en esta área del país y continuarán ocurriendo en la Región Metropolitana y la V Región.

En términos de mi opinión, yo creo que hay muchas oportunidades en Chile pero creo primero, un inversionista necesita decidir cuál el propósito de su inversión. ¿Están comprando una casa de veraneo para sí mismos? ¿Desean comprar solamente terreno y esperar que el valor aumente? ¿Están intentando construir los apartamentos para los empleos en las ciudades grandes? ¿Están intentando construir los apartamentos en las áreas de vacaciones para la gente que desea comprar una casa de veraneo? ¿Están intentando construir propiedades comerciales como un hotel, un restaurante, etc.?

Sin entrar en grandes detalles (porque mi conocimiento es limitado fuera de Pucón), creo que las áreas con el mayor potencial en Chile son San Pedro de Atacama, pueblos en la región de los lagos, y en las áreas costeras al norte de Valparaíso pero al sur de La Serena. Éstas son todas áreas turísticas o áreas para las casas de veraneos.

Sin embargo, desgraciadamente mi conocimiento de los negocios chilenos que podrían crear una demanda grande para nuevos empleos y por lo tanto más residencias para estos empleados es bastante limitado.

Comenzando con San Pedro de Atacama, durante mi visita a esta área noté que había pocos hoteles elegantes. Mientras que en esta área hay suficientes restaurantes y actividades para los turistas, creo que San Pedro de Atacama podría experimentar mucho crecimiento. Además, yo pienso que los precios de las propiedades en esta área son bastante baratos comparados con las propiedades en pueblos en Chile Meridional. Finalmente, San Pedro de Atacama tiene más potencial para los negocios todos los meses del año. En términos de pueblos cerca de los lagos en la X región, yo creo que la atracción a esta área será muy similar a la atracción de Pucón. Específicamente, Panguipulli puede ser una ubicación ideal porque es un pueblo que se encuentra a la orilla del lago. Además, Panguipulli tiene buen acceso del camino pues Pucón y Valdivia son accesibles en vehículo en aproximadamente una hora. Las áreas cerca de Lago Llanquihue pero al norte de Puerto Varas como Frutillar pueden ser buenas áreas para la inversión. Finalmente, las áreas cerca de la costa - sur de Puerto Montt pero norte de Chiloé - también pueden tener potencial. El tercero, áreas costeras al norte de Valparaíso podrían ser buenas áreas para la inversión por la proximidad a Santiago y porque el agua en esta región es más caliente. Por lo tanto, las actividades en el Pacífico son una posibilidad.

En resumen, porque mi estudio fue limitado a Pucón es muy difícil para hacer predicciones sobre otras buenas áreas para inversiones. Sin embargo, según lo indicado previamente, la pregunta más importante en mi opinión es: ¿cuál es el propósito de la inversión?

16. Conclusión

Durante los años 90, Pucón, en Chile experimentó un profundo crecimiento demográfico y de la construcción. Los valores de las propiedades se elevaron y la demanda por residencias de veraneo por chilenos ricos era tremendo. Según los corredores de propiedades locales, en el año 2000 el volumen de la construcción comenzó a disminuir. Sin embargo, la región quedó muy activa como siempre en términos del turismo. En los últimos diez años, prácticamente cada año más turistas han venido a Pucón. Con respecto a otras áreas en la Región de Lagos, el ascenso de Pucón ha sido marcado por la moda del área, del Volcán Villarrica, y de la gran variedad de las actividades turísticas que el área ofrece - el excursionismo, termas, acampar, las playas, los deportes acuáticos, la pesca, rafting, ir en bicicleta, canopying, y otros. La accesibilidad fácil de Pucón y del hecho de que la infraestructura en el área es muy suficiente también ha ayudado a propulsar la ciudad a su actual estatus del día. Además, algunos locales comparan el desarrollo en la Región de Lagos como una carrera y piensan que Pucón venció a su competencia.

En términos del futuro del área, mientras la infraestructura en la comuna es bastante buena hay todavía mucho que necesita ser logrado. Los problemas actuales más serios son asistencia médica, disposición del alcantarillado en áreas rurales, y caminos en áreas rurales. Además, en mi opinión, el área necesita diversificar para más desarrollo. En realidad, hay una gran variedad de actividades turísticas sin embargo, no hay muchas ideas originales. El sentimiento general de Pucón es en favor de más desarrollo sin embargo, los locales desean más diversidad. En sus ojos, en realidad el desarrollo sólo ha proporcionado los beneficios durante los meses del verano. Para resolver este problema estacional, negocios nuevos tendrán que emerger o los residentes

necesitan hacer un trabajo mejor en términos de atraer a los turistas durante la temporada baja. Mientras que es posible extender la estación alta, es improbable hacer turismo sostenible todo el año. El tiempo en el área no es conveniente al turismo durante los meses del invierno. La excepción a esto ha sido el centro de esquí en el área. Sin embargo, esto no ha sido demasiado exitoso porque los chilenos convienen que el mejor esquí del país está en los Andes cerca de Santiago.

Examinar Pucón en 2006 con los ojos de un inversionista revela que los extranjeros están comenzando a tomar las propiedades inmobiliarias chilenas como una inversión buena. Específicamente en Pucón sin embargo, el tiempo para los mejores beneficios puede haber pasado. Esta investigación reveló que los valores de las propiedades en el área eran influidos más por la vista del volcán y el lago y también la proximidad al Centro de Pucón. En este momento, la mayoría de las propiedades situadas cerca del lago en Pucón ya se han vendido o ya han tenido construcción. Sin embargo, los otros discuten que Pucón es una apuesta segura y muchos corredores de propiedades en el área creen que todavía habrá mucha apreciación en el área en el futuro. La terminación de la construcción del aeropuerto en Freire ciertamente ayudará el mercado de Pucón pues la distancia del aeropuerto a Pucón será solamente 40 minutos. Esta investigación también indicó que las leyes en el área están abiertas a más desarrollo del Centro de Pucón y en sus alrededores y que es improbable que las leyes cambien en el futuro. Sin embargo, campañas en favor de una política ambiental más estricta en el área podrían ser una posibilidad.

En términos de dónde esperar más desarrollo en la comuna de Pucón en el futuro, el constructor civil Andrés Vásquez Sepúlveda predice que ocurrirá cerca del Lago Villarrica entre Villarrica y Pucón. Él explicó que los municipios de Pucón y Villarrica han creado el Plan Ínter comunal Villarrica-Pucón - un documento que

resume las estrategias del desarrollo en esta área. En mi opinión, es más probable que el crecimiento ocurra en los lados norteños y del este de Lago Villarrica. Sin embargo, como todas estas áreas están fuera de Centro Pucón es improbable que haya proyectos altos en densidad porque las leyes no los permiten. Por estas razones, yo predigo que los proyectos más grandes del desarrollo estarán en otras áreas de Chile.

En conclusión, en todas las inversiones es importante analizar los riesgos y las recompensas. Las recompensas de invertir en Pucón incluyen: el hecho que Pucón es un área acertada con una gran imagen, Pucón ofrece grandes actividades de turismo, Pucón es fácilmente accesible, y Pucón está intentando ampliar su prestigio a los mercados internacionales - lo más notable es la integración que realiza con Argentina. Los riesgos más grandes del área incluyen los precios altos de las propiedades, la competencia aumentada de otros destinos de turismo, el consumo excesivo de recursos y destrucción ambiental, y finalmente la erupción de Volcán Villarrica. Sólo el tiempo puede decirlo, lo que la comuna de Pucón puede parecer en el futuro.

17. Limitaciones

Las dos limitaciones más grandes de esta investigación fueron el volumen de tiempo y el acceso a la información. Porque el tiempo de la investigación fue aproximadamente un mes, el autor estuvo limitado en que él no podía juntar y proporcionar un análisis estadístico sobre los valores de las propiedades en el área. En términos del acceso a la información, el autor estuvo limitado en que ni los censos chilenos ni los municipios en Chile tienen información sobre bienes raíces o los valores de propiedades. El autor esperó proporcionar información estadística sobre el número de propiedades en el mercado, el tiempo promedio que una propiedad está en el

mercado, el precio promedio de una casa o un apartamento en la comuna de Pucón, y de la apreciación promedio de propiedades en la comuna de Pucón durante los últimos años. Desgraciadamente, las agencias de bienes raíces en el área eran pequeñas empresas poseídas por familias que sólo tuvieron información de su oficina. Además, muchas veces su propia información era imperfecta o incompleta. Para terminar, el autor utilizó tantos recursos como fue posible y completó la investigación de la manera más práctica posible.

18. Bibliografía

- Spinelli, Marina. Entrevista Personal. “Bienes Raíces en la Comuna de Pucón.” Pucon, Chile. 14 de noviembre 2006.
- Fuentes, Ruben. Entrevista Personal. “Bienes Raíces en la Comuna de Pucón.” Pucon, Chile. 16 de noviembre 2006.
- González, Leonila. Entrevista Personal. “Bienes Raíces en la Comuna de Pucón.” Pucon, Chile. 17 de noviembre 2006.
- Navarrete, Monica. Entrevista Personal. “Bienes Raíces en la Comuna de Pucón.” Pucon, Chile. 22 de noviembre 2006.
- Teillier, Isabel. Entrevista Personal. “Bienes Raíces en la Comuna de Pucón.” Pucon, Chile. 23 de noviembre 2006.
- Nappe, Astrid. Entrevista Personal. “Bienes Raíces en la Comuna de Pucón.” Pucon, Chile. 23 de noviembre 2006.
- Hatcher, William. Entrevista Personal. “Bienes Raíces en la Comuna de Pucón.” Pucon, Chile. 24 de noviembre 2006.
- Olivaris, Susana. Entrevista Personal. “Bienes Raíces en la Comuna de Pucón.” Pucon, Chile. 24 de noviembre 2006.
- Buamscha, Eduardo. Entrevista Personal. “Bienes Raíces en la Comuna de Pucón.” Pucon, Chile. 24 de noviembre 2006.
- Sepúlveda, Andres Vasquez. Entrevista Personal. “Bienes Raíces en la Comuna de Pucón.” Pucon, Chile. 27 de noviembre 2006.
- Carbacho, Claudio. Entrevista Personal. “Bienes Raíces en la Comuna de Pucón.” Pucon, Chile. 27 de noviembre 2006.
- Schindler, Martin. Entrevista Personal. “Bienes Raíces en la Comuna de Pucón.” Pucon, Chile. 27 de noviembre 2006.
- Puppinck, Dominique Verhasselt. Pucón Souvenir Chile. Providencia, Santiago, Chile: Sipimex-Editorial Kactus, 2004.
- Plan de Desarrollo Comunal y Plan Estratégico Municipal de Pucón. Pucon, Chile: Municipio de Pucón, Otoño 2001.
- Harrison, Lee. “Chile: Latin America’s premier First World venue.” International Living. Volume 26, Number 3. July 2006.
- Plan de Promulga Regulador de la Comuna de Pucón. Temuco, Chile: Gobierno regional de Araucanía, 18 de febrero 1994.

- “Búsqueda de Propiedades Nuevas y Usadas.” 15 de noviembre 2006.
<http://www.portalinmobiliario.cl/>
- Lanphar, Bill. “More than a dozen reasons to do business in Chile.” 7 de noviembre 2006. http://www.escapeartist.com/efam/68/Investing_In_Chile.html
- Delgado, Zandra Valenzuela. “How to Buy Real Estate in Chile: The Legal Issues.” 7 de noviembre 2006. <http://www.allsouthernchile.com/content/blogsection/21/65>
- Delgado, Zandra Valenzuela. “How to Buy Property in Chile: The Property Tax Issues.” 7 de noviembre 2006. <http://www.allsouthernchile.com/content/blogsection/21/65/>
- Spencer, Charles. “How to Buy Real Estate in Chile: Construction.” 7 de noviembre 2006. <http://www.allsouthernchile.com/content/blogsection/21/65/>
- Spencer, Charles. “Finding a Real Estate Agent.” 7 de noviembre 2006.
<http://www.allsouthernchile.com/content/blogsection/21/65/>
- Spencer, Charles. “Top Five Real Estate Markets in Patagonia.” 7 de noviembre 2006.
<http://www.allsouthernchile.com/content/blogsection/21/65/>