



Una veintena de locales inaugurados

Sociedad de Rentas Inmobiliarias reinvertió \$12 mil 257 millones el año pasado

» Pulso Económico conversó con el gerente general de Zona Austral, Eugenio Prieto Katunarić, sobre las inversiones realizadas por la concesionaria del recinto franco durante el año pasado.

Rentas Inmobiliarias saca cuentas alegres: cerró 2024 con un aumento del 18% en las visitas y una expansión del 13,4% en comparación con 2023 en las ventas, las cuales llegaron a \$415 mil millones.

En detalle, las transacciones de locales comerciales variaron un 17%, alcanzando los \$275 mil 313 millones. Las ventas en depósitos públicos aumentaron un 16%, llegando a \$86 mil 863 millones. La compra de vehículos creció en promedio un 3,8%. En este último ítem, la única variable negativa fue la baja del 1,7% en la adquisición de maquinarias. "Las cifras prepandemia las superamos con creces", indica Eugenio Prieto, gerente general de Zona Austral, en conversación con Pulso Económico.

A nivel de inversión, la sociedad administradora de este recinto exento de impuestos invirtió más de \$12 mil 257 millones. Estos montos se destinaron a la habilitación de locales al interior del módulo central y bodegas.

Según el contrato de administración de este lugar, la concesionaria se encuentra obligada a reinvertir anualmente un 6% de los ingresos brutos. El acuerdo con el gobierno regional, quien es el ente fiscalizador, permite anticipar inversiones que son descontadas de los ingresos futuros. Las reinversiones son informadas cada tres años.

Con este porcentaje, en los últimos 18 años, han construido la extensión de 10.000 metros cuadrados del módulo central, el almacén público, las oficinas centrales de Rentas Inmobiliarias, la cámara de frío y el cierre perimetral.

El año pasado, los usuarios del recinto franco realizaron inversiones superiores a los \$13 millones de dólares. Entre las nuevas edificaciones se encuentran el centro de distribución y al-



La Zona Franca ha ido ampliando su oferta. Ahora se proyecta que, en el terreno contiguo a Central de Carnes, se instalará un centro médico.

Eugenio Prieto sobre Zona Franca de Servicios:

«Puede traer un impulso de modernización muy importante para el uso de la franquicia»

El gerente general de Zona Austral, Eugenio Prieto, indicó que la incorporación de los servicios es una idea que ha estado presente en la región desde hace varios años. Según explicó, han visitado varias de estas zonas en Latinoamérica para conocer su funcionamiento y evaluar si sería factible implementarlos en Magallanes.

Esta fue una de las principales propuestas de Jorge Flies a la comunidad durante su campaña, una iniciativa inspirada en el modelo uruguayo, donde grandes empresas como Airbus y Cencosud utilizan un recinto franco como punto principal de operación comercial.

El Gore adquirió los terrenos colindantes a la actual Zona Franca con el propósito de desarrollar este proyecto. Sin embargo, uno de los mayores desafíos que enfrenta esta iniciativa es que la ley que regula los recintos francos no permite incluir servicios. En la

anunciada y postergada discusión de la Ley de Rentas Regionales, se presentará una indicación para extender el giro hacia áreas como hotelería, logística, salud y servicios informáticos, dejando excluidos los servicios financieros.

"Puede traer un impulso de modernización muy importante para el uso de la franquicia", señaló Prieto, quien además hizo un llamado a aunar voluntades para convencer a los parlamentarios de la relevancia de esta medida. "Queda mucho todavía por conversar y mucho todavía por dialogar (...) Es importante que la comunidad conozca y visualice qué puede significar esto", añadió Prieto.

Flies destacó que el objetivo de esta iniciativa es dinamizar la economía regional y atraer capitales que "están concentrados en Santiago".

macenaje de Sánchez y Sánchez; la tienda Arca, la cual tiene una parte de venta de muebles y otra destinada a elaborar las comidas que se sirven en el hotel Río

Serrano; y las instalaciones de Impa, empresa dedicada a la climatización.

Uno de los principales desafíos de aquí a 2030, cuando Ren-

tas Inmobiliarias termine de administrar el segundo contrato de Zona Franca, será habilitar los 60.000 metros cuadrados disponibles y concretar la compra de

once hectáreas.

En los metros cuadrados disponibles se instalará un centro médico, el cual ocupará el terreno contiguo a Central de Carnes. Este utilizará un espacio de más de 3.200 metros cuadrados, en donde se invertirán más de \$3 millones de dólares. El nombre de la empresa se anunciará en los próximos meses. Lo único que se sabe es que es propiedad de capitales magallánicos.

Etapa IV

En 2022 se puso en marcha la Etapa IV, que contempló una inversión de US\$4 millones por parte de Rentas Inmobiliarias, requiriendo también un aporte por parte de cada locatario para llevar a cabo la habilitación del espacio, el cual en total alcanzó los US\$2,5 millones. En 2023 se inauguró el restaurante Mamut, con una superficie de 362 metros



El recinto franco este año creará 120 puestos de trabajo.

cuadrados, una capacidad para 160 personas y la generación de 50 puestos de trabajo.

En marzo arribará Schopdog, cadena de comida presente desde Arica hasta Osorno, especializada en completos, sándwiches y cervezas. En un local contiguo se instalará Mercado Austral, donde operarán 18 locales magallánicos que actualmente se encuentran en el centro de Punta Arenas.

“La principal ventaja de estar en Zona Franca es el flujo”, señala Eugenio Prieto al ser consultado sobre las potencialidades de dicho recinto comercial frente a su competencia, Espacio Urbano Pionero. El año pasado, el recinto franco fue visitado por más de 10 millones de personas. “Tomamos la Zona Franca en 2007 con cerca de 3,7 millones de visitantes. Hoy está más que duplicado”, añade Prieto.

Zona Franca de Servicios

Eugenio Prieto tiene varias fichas puestas en la concreción de la Zona Franca de Servicios. A su juicio, ésta puede traer nuevas perspectivas de negocio. Su concreción depende de la aprobación de la Ley de Rentas Regionales, la cual incorporará un articulado para extender el giro



Eugenio Prieto, gerente general de Zona Austral.

de las zonas francas a los servicios. Esta se ejecutaría en un terreno de 11 hectáreas que adquirirá el gobierno regional a la Fuerza Aérea. Desde un taller mecánico hasta un data center podrían instalarse en esta potencial extensión. Servicios de ingeniería, oficinas de arquitectura, clínicas y servicios hoteleros, entre otros, incluiría el paquete de la Zona Franca de Servicios, en donde solo quedarían excluidos los de tipo financiero.

Le gustaría replicar el modelo uruguayo, en donde hay edificios

de oficinas que albergan las sedes de Mercado Libre, Sabre, PricewaterhouseCoopers y Cencosud, quienes llevaron a Uruguay sus oficinas de tesorería, contabilidad e inteligencia de negocio.

“Tiene un futuro promisorio a largo plazo, independiente de la llegada del hidrógeno”, señala al ser consultado sobre si la apertura a la prestación de servicios depende de la llegada del H2V. Argumenta que esta también puede servir para la logística antártica, así como para servicios locales y domésticos.

Zona Franca Remota

Desde 2024, el gobernador Flies tiene la competencia para abrir zonas francas remotas. ¿Qué significa esto en la práctica? Según Eugenio Prieto, esto no quiere decir que se instalen nuevos recintos francos en la región, sino que permite delimitar que un espacio utilizado para uso industrial pueda operar bajo la modalidad de zona franca. “Esto se está pensando para que las instalaciones del hidrógeno verde puedan operar bajo la ley de zona franca y, además, exportar estando bajo esta legislación sin perder la denominación de origen”, explica el gerente general de Zona Austral.