

## Tema del día

# Catastro revela que está detenida la inversión turística inmobiliaria

**AL CIERRE DE 2024.** Informe de la Cámara Nacional de Comercio dio cuenta de un retroceso de un 27% en un año a nivel país. Mientras que en la Región de Los Lagos hay una iniciativa por 10 millones de dólares que está “en estudio” desde el año 2022 y que corresponde a un hotel en Osorno.

Erwin Schnaidt  
 erwin.schnaidt@diariollanquihue

**D**etenido se mantiene el desarrollo de grandes proyectos inmobiliarios del rubro turístico en la Región de Los Lagos, según establece el Catastro de Inversión del Turismo que elabora la Cámara Nacional de Comercio, Servicios y Turismo de Chile (CNC).

Ese análisis incluye proyectos por un valor igual o superior a tres millones de dólares en todo el país, tanto en ejecución como en etapa de estudio.

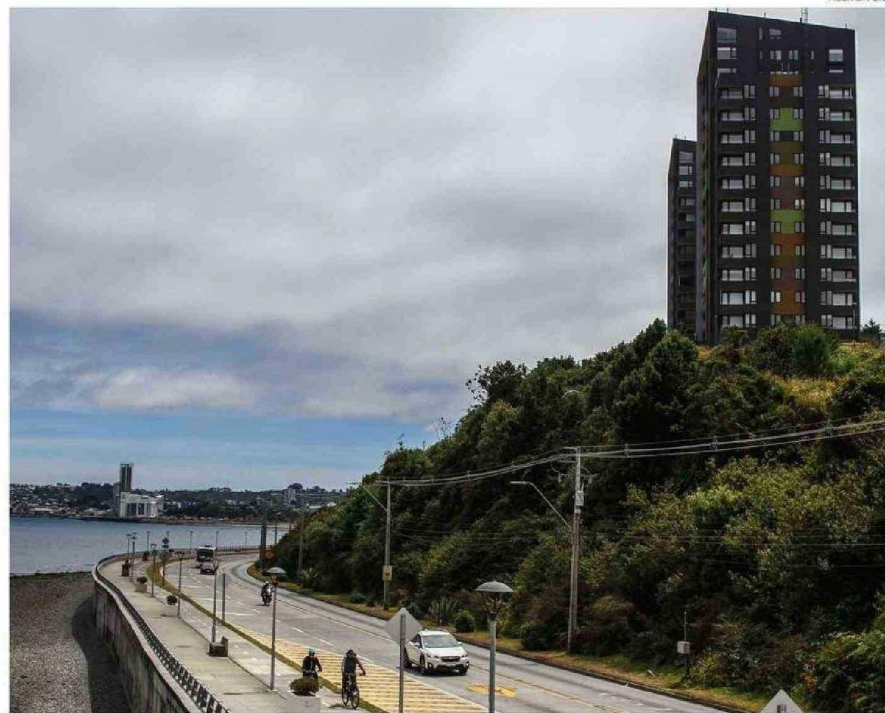
Para el caso de la Región de Los Lagos, sólo existe una iniciativa, reveló Bernardita Silva, gerente de Estudios de la CNC, quien precisó que se trata de una propuesta del sector hotelero, que se mantiene en estudio desde el año 2022.

Aunque no reveló la identidad del titular de esa iniciativa, especificó que estaría localizada en Osorno, con una inversión comprometida de diez millones de dólares.

“Esto está bastante en línea con lo que hemos visto en general en el tema de inversión. Hay que considerar que el mismo Banco Central dijo que este año las inversiones van a caer, que estamos con una debilidad en materia de inversiones. Si lo vemos por sector, el de la construcción se ha visto muy debilitado”, precisó.

El catastro de inversión también dio cuenta que al cierre del primer semestre de 2024, había una estimación de US\$381 millones, tanto en proyectos nuevos y en los originados en mediciones anteriores que están en ejecución, pero sin concluir, o que se mantienen en etapa de estudio.

Ese monto fue considerado como el más bajo desde que se



CLAUDIO SEPÚLVEDA, PRESIDENTE DE LA CCHC EN PUERTO MONTT, SOSTUVO QUE LA PERMISOLOGÍA Y LA DESCONFIANZA INFLUYEN EN LA INVERSIÓN.

inició este estudio, en 1994, lo que también da cuenta de una caída interanual de un 27% y de un -13,4% respecto a diciembre del año pasado.

Silva remarcó que después de 2013, cuando se alcanzó un peak, “se viene cayendo constantemente la inversión de grandes montos. Porque hemos visto que ha habido proyectos de menor tamaño, como restaurantes, hostales más pequeños, etcétera, pero que no son de tres millones de dólares o más. Esos proyectos menores han tenido quizás más desarrollo, han impulsado al sector, pero se han ido que-

dando atrás las grandes inversiones en el sector”.

En cuanto al análisis regional, la gerente de Estudios de la CNC comentó que al agrupar las regiones de Los Lagos y Los Ríos, “tiene un 5% de la inversión catastrada, grupo que ha estado dentro de los top five. Porque donde hay una mayor demanda turística, va a haber una mayor inversión”, aunque advirtió que hay que estar atentos, ya que “si pasas a ser una región donde la inseguridad te empieza a ‘comer’ y hay otros factores; empieza a hacerse menos atractiva para invertir”.

### INCERTIDUMBRE

Para Claudio Sepúlveda, presidente de la sede Puerto Montt de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), la región tiene un potencial turístico ampliamente reconocido. Su entorno natural y conectividad, dijo, “la hacen muy atractiva. Sin embargo, el sector se ha visto afectado por la baja inversión local, al igual que otras industrias productivas”.

Sostuvo que en ello influye “la incertidumbre por la situación económica del país, la permisología para iniciar un proyecto y la desconfianza en su continuidad, hace que la in-

versión privada baje significativamente a la espera de un mejor momento”.

El líder gremial puso como ejemplo la disminución de la inversión en vivienda privada, lo que atribuyó al aumento de exigencias crediticias, a la variación desfavorable en la relación ingreso familiar y a precios de inmuebles. Todo ello, agregó, “afecta directamente al stock de casas y departamentos destinados a segundas viviendas o para arriendo vacacional, lo cual se ha visto reflejado en la baja en las ventas habitacionales a nivel local”.

Agregó que también han

verificado una disminución en la generación de servicios e infraestructura urbana que acompaña a la industria, “afectando directamente el abanico de la oferta turística local”.

Para esto, expuso Sepúlveda, la CChC ha propuesto al Gobierno aplicar algunas medidas, como “un subsidio a la tasa hipotecaria, mecanismo de reemplazo al Crédito Especial para Empresas Constructora, ampliación del Fogaes y rebaja total o parcial del IVA a la vivienda”, especificó.

### A ESPERAR

Mientras que Patricio Ampuero, presidente de la Cámara de Comercio, Industrias y Turismo de Puerto Montt, recibió con intranquilidad este reporte, ya que “si no hay condiciones para el desarrollo de ningún rubro del sector económico, la pequeña empresa, las pymes, el comercio, caen”.

Explicó que el sector comercio depende en gran medida “de lo bien que le puede ir a grandes industrias, a grandes segmentos comerciales y económicos del país”.

A su juicio no sólo está detenida la inversión en el ámbito turístico, sino que también en otros segmentos productivos, como la acuicultura. “Y está parada principalmente por responsabilidades de este gobierno, que no ha sido lo suficientemente profesional, técnico, para entender que tenemos incertidumbre tributaria, incertidumbre social, hay problemas de delincuencia, hay permisos sectoriales que no avanzan con la celeridad que necesita el mundo privado para poder desarrollar sus proyectos”.

Esa limitante, agregó, “desincentiva cualquier tipo de inversión, con el consiguiente



**5 %** de la inversión nacional por sobre los US\$ 3 millones, concentran las regiones de Los Ríos y de Los Lagos, por un total aproximado a los US\$20 millones.

**US\$ 381 millones** llegó la inversión inmobiliaria estimada en el sector turístico del país, al cierre del primer semestre del año 2024.

**27%** fue la caída de la inversión superior a los US\$ 3 millones en el área turística inmobiliaria, durante el segundo semestre del año pasado.

(viene de la página anterior)

“El sector se ha visto afectado por la baja inversión local, al igual que otras industrias productivas”

Claudio Sepúlveda, presidente de la CChC sede Puerto Montt.

“Hay permisos sectoriales que no avanzan con la celeridad que necesita el mundo privado”

Patricio Ampuero, presidente Cámara de Comercio.

“Necesitamos mayor dinamismo en cuanto a las inversiones. Eso genera además empleos formales”

Bernardita Silva, gerenta de Estudios de la CNC.

perjuicio en fuentes laborales, en crecimiento económico, en potenciar y dinamizar comercialmente ciertos sectores que hoy día están más apartados”.

El dirigente gremial cuestionó que mientras se destaca el potencial turístico de la macrozona sur, no conoce que existan “señales para que estas inversiones, que siempre son del mundo privado, aterricen y puedan desarrollarse con la tranquilidad y con la rapidez necesarias”.

El timonel del comercio porteño aseveró que hasta la Ley Lafkenche atenta contra la inversión en el borde costero. “No es sólo la industria acuíco-

la, es pesca artesanal, inversiones turísticas que por esta ley se ven afectadas”, expuso.

Sostuvo que la incertidumbre ha conspirado para no conseguir recuperar y reactivar el ciclo económico. “Éramos un país súper dinámico, súper creativo, de mucha innovación, de mucho emprendimiento. Hoy día todo se ha visto frenado por una serie de regulaciones y de costos extra que le suman a cada proyecto de inversión, por más pequeño que sea”.

Al asumir con resignación el estado actual, Ampuero llamó a “tener paciencia”, ante la proximidad de “un ciclo políti-

co nuevo. Tenemos que ser muy inteligentes, muy sabios. El sentido común tiene que acompañar a la ciudadanía para poder elegir a autoridades que efectivamente estén de parte de la reactivación comercial que este país necesita”.

#### ELIMINAR INCERTEZAS

Similar opinión expuso Bernardita Silva, quien reiteró que la situación regional “está en línea con lo que hemos visto en el país”, por lo que planteó que es necesario “recuperar la confianza de los inversionistas, tener incentivos claros, estrategias públicas que promuevan tanto grandes como pequeños



PATRICIO AMPUERO, PRESIDENTE DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE PUERTO MONTT, APLINTA A LA LEY LAFKENCHE COMO FRENO PARA LA INVERSIÓN EN EL BORDE COSTERO.

proyectos”.

Asimismo, postuló que se debe reforzar la promoción turística, “porque si tienes una alta demanda por el turismo, también vas a atraer a inversionistas”.

Con todo, la gerenta de Estudios de la CNC es optimista en cuanto a la reactivación del sector, “en la medida que se va-

ya posicionando más el país como un destino turístico atractivo y en la medida que vayamos eliminando incertezas para poder invertir”.

Para eso, propuso avanzar en un proyecto que aborde la permisología y que desde el mundo político se proyecte confianza a los inversionistas. “Necesitamos mayor dinamis-

mo en cuanto a las inversiones. Eso genera además empleos formales y de calidad. Cuando hablamos de construir un hotel, un resort o algo turístico, conlleva trabajos no solamente en su construcción, sino que después a futuro en su desarrollo, en su mantención, en el negocio mismo”, destacó la gerenta. CS