



MAX COBO

En Copiapó, la palabra más pronunciada no es "cobre", es "proyecto". En la Plaza de Armas, entre el calor del desierto y el ritmo pausado de la capital de Atacama, una frase se repite como mantra entre los peatones: "Estamos esperando al próximo gobierno, a ver qué pasa".

Atacama atraviesa un momento de esplendor estadístico. El seremi de Minería de Atacama, Juan Carlos Peña, detalla que la región registró un crecimiento del PIB del 11,5% al tercer trimestre de 2025: "Es el más alto a nivel nacional, impulsado principalmente por el cobre, el oro y la plata". Según Peña, la cartera de inversiones para el período 2025-2034 asciende a casi US\$ 17.000 millones, donde la provincia de Copiapó concentra el 33,6% del total. Peña asegura que la minería actualmente "genera 3 empleos indirectos por cada empleo directo".

Sin embargo, desde el sector privado la lectura es más cauta. Juan José Ronsecco, presidente de la Corporación para el Desarrollo de la Región de Atacama (Corproa), afirma que "todavía es más una fase de 'grandes expectativas' de inversión que un *boom* plenamente consolidado que se pueda observar en el día a día". Ronsecco sostiene que, a pesar del *peak* de precios, la región arrastra carencias estructurales que actúan como un lastre para el crecimiento tangible.

El diagnóstico

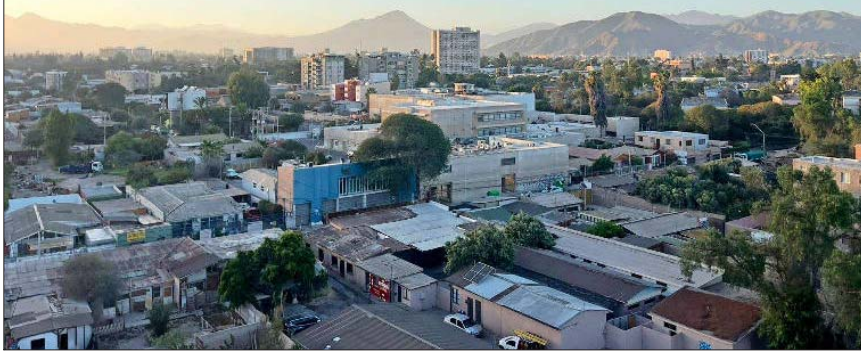
En su diagnóstico, el líder gremial explica que "enfrentamos importantes carencias en materia de infraestructura que limitan el desarrollo de sus ciudades. Además, el alto costo de la vida, de los insumos industriales, la lenta tramitación, los continuos problemas de salud y educación pública, junto a un déficit habitacional de aproximadamente 15.000 viviendas (sin considerar una potencial demanda generada por futuros proyectos mineros) actúan como un freno para el desarrollo de la región".

Para Ronsecco, el *rally* alcista de los metales se encuentra con un muro de factores internos. Asegura que "para capitalizar este período de precios altos, es necesario que se desarrollen nuevos proyectos que permitan dinamizar la economía mediante la demanda de proveedores locales, servicios y el desarrollo de infraestructura, entre otros". No obstante, comenta que la permisología, la inestabilidad externa y los factores internos han ralentizado el desarrollo

DESEMPLEO LLEGA AL 8,6% EN EL TRIMESTRE OCTUBRE-DICIEMBRE 2025:

A pesar del *boom* de los metales, Copiapó no despega como en los ciclos anteriores

La capital de Atacama vive una paradoja estructural: mientras el PIB regional crece un 11,5% y se proyectan inversiones por US\$ 17.000 millones, la ciudad se consolida como un lugar de paso. "No hay indicios de un *boom*; no se ven nuevos condominios ni edificios", afirma el Conservador de Bienes Raíces.



Del total de inversiones en la región, en la provincia de Copiapó se concentra el 33,6% para proyectos de cobre, oro y litio.

de proyectos y el aumento de la producción minera, clave para capturar esta bonanza, por lo que "aún es temprano para hablar de una inversión sostenida o justificada en este *rally* de los metales".

Esta desconexión entre la estadística y la calle se evidencia en la oficina del Conservador de Bienes Raíces de Copiapó. Aunque la actividad inmobiliaria muestra un repunte del 10% en inscripciones durante el último año, el Conservador Tomás Jarpa aclara que este crecimiento no responde a una inversión privada tradicional, sino que está impulsado casi íntegramente por el Plan de Emergencia Habitacional del Gobierno. El flujo se concentra de manera "notoria" en viviendas sociales y proyectos mixtos, lo que Jarpa describe como un volumen alto pero poco relevante

desde la perspectiva de la actividad inmobiliaria particular.

El ciclo pasado

Al contrastar la situación actual con el ciclo de 2012, Jarpa es categórico: "Lejos, nada, no hay todavía ni aroma parecido a lo que hubo ahí". Mientras que en aquel entonces el interés era "brutal" debido a megaproyectos como Pascua Lama y Central Castilla, que incentivaron hitos como el Mall Plaza de Copiapó. Según su análisis, el mercado no parece preparado para precios de inmuebles más altos, lo que se suma a una población flotante que prefiere trabajar en la zona pero vivir en ciudades con costos más bajos, como La Serena. Transseñales aseguran que cada vez hay más *malls* chinos y barberías, "pegan-

do fuerte al comercio minorista".

Jarpa insiste en que "no se ha visto todavía un *boom* ni hay todavía brotes o indicios. Lo que uno pensaría que sería, por ejemplo, condominios o edificios particulares, no se ve. Está todo en *standby*". Incluso en el ámbito comercial y de *retail*, los movimientos han sido mínimos, limitándose a traspasos internos entre filiales de grandes empresas del *retail*. Aunque existe la expectativa de que el precio del cobre reactive la demanda, el Conservador afirma que, por ahora, el panorama permanece tranquilo y sin señales de un repunte en la actividad privada.

Ciudad dormitorio

Esta falta de inversión urbana ha transformado a la capital en una "esta-

ción de paso". Alejandro Gómez, jefe de recepción del Hotel AS, lo explica desde la ocupación: "El 70% de nuestra demanda es corporativa. De marzo en adelante empieza el fuerte de las empresas, pero en el verano lo que nos salva son los extranjeros que vienen a la cordillera". Esta percepción es compartida por Macarena Miranda, jefa de recepción del Hotel Ibis Copiapó, quien señala que de lunes a jueves tienen una ocupación completa, con un 80% de clientes corporativos.

La sensación de ser una "ciudad dormitorio" cala hondo en los residentes. Alicia y Rodrigo, vecinos de la comuna, sostienen que "lamentablemente los frutos del cobre no se aprecian aquí; los trabajadores son de fuera y el dinero se va a otras ciudades con menores costos". El sector inmobiliario local también siente esta espera. Luz Patricia Heresi, de Nur Propiedades, comenta: "Esperamos que con el cambio de gobierno se reactive la llegada de empresas. Si hay empresas, hay más arriendos y todo se acelera".

En el sector público, el modo es de transición. Manuel González, director del Serviu Atacama, reconoce que la oferta habitacional hoy está volcada casi totalmente a los sectores vulnerables: "Es muy probable que los sectores medios también requieran de un impulso", dice. González admite que "pronto va a asumir un nuevo gobierno que traerá lineamientos nuevos que tenemos que hacer carne para este nuevo ciclo, que ojalá genere mucho bienestar".

La paradoja se completa en el ámbito laboral. Según el alcalde Maglio Cicardini Neyra, Copiapó muestra una tasa de desempleo del 8,6% a finales de 2025, cifra que se encuentra por encima de la media nacional. Esto ocurre a pesar de que la Dirección de Obras Municipales ha aprobado permisos de edificación para dos hitos mineros: el Proyecto Fénix Gold Fase I y el Mejoramiento y Ampliación del Campamento Minero Lázaro-Ex Can Can.

El municipio cuenta con una cartera que incluye 13 proyectos inmobiliarios en proceso y 10 proyectos energéticos, como los parques fotovoltaicos El Nandú y Toledo. Además, se mencionan obras como la nueva sede de la Universidad Santo Tomás y el Colegio Particular Byenet. Sin embargo, Copiapó sigue mirando sus calles vacías de grúas privadas, esperando que los US\$ 17.000 millones dejen de ser un dato en un informe y se conviertan en una ciudad con el *skylime* lleno de grúas e invite a los trabajadores a quedarse.

MAX COBO