LITORALPRESS

Fecha: 02-08-2025
Medio: El Mercurio
Supl. : El Mercurio - Cuerpo B
Tipo: Noticia general
Título: El naciente mercado de las propiedades de conservación en la Patagonia chilena

Pág. : 6
Cm2: 516,5
VPE: $ 6.785.360

Tiraje: 126.654
Lectoría: 320.543
Favorabilidad: No Definida

INVERSIONISTAS SE SUMAN A AMBIENTALISTAS, MILLONARIOS Y ESTRELLAS DE CINE:

El naciente mercado de las propiedades de conservación en la Patagonia chilena

La Patagonia cuenta con propiedades de un alto y único valor escénico y ambiental.

MARISA COMINETTI

Entre legado medioambiental, refugio global o activo estratégico para bonos de carbono, el extremo sur del país atrae a filántropos, inversionistas y familias de alto patrimonio, que buscan grandes extensiones de naturaleza donde combinan protección y rentabilidad.

La Patagonia chilena está cruzando la frontera ecológica y turística que por años la caracterizó. A la atracción inicial que despertó en ambientalistas, millonarios y estrellas de cine que la visitaban, ahora se suma un perfil más permanente: aquellos que buscan invertir en el extremo sur del país, ya sea como legado ambiental, refugio global o por su atractivo estratégico para los bonos de carbono.

Esto ha generado la aparición de un emergente mercado de propiedades de conservación. Es decir, grandes extensiones privadas —conformadas casi exclusivamente por bosque nativo, generalmente a partir de las 2.000 hectáreas (ha)— que no cuentan con ninguna figura formal de protección y que están disponibles para la venta. Y en este escenario cobra relevancia el "comprador filántropo", quien adquiere estos terrenos no con fines comerciales, sino para conservarlos, proteger su ecosistema, habilitar senderos y resguardar su estado natural a largo plazo.

Privacidad

Entre los operadores está Chile Sotheby's International Realty. Actualmente, la firma gestiona desde su oficina en Puerto Varas más de 350 mil hectáreas en venta, distribuidas en 17 propiedades. Una transacción reciente fue la Isla Guafo a la fundación Re:wild, ligada a Leonardo DiCaprio, en US$ 7,5 millones.

También está Biosfera Land, que a través de su división Biosfera Austral, enfocada en el desarrollo de parques privados de conservación, en los cuales se definen áreas de conservación (al menos 90% del terreno) y otras donde es posible habitar (espacio restante). Hoy tienen una cartera publicada de cuatro proyectos. Uno de ellos es Fundo Los Leones, que perteneció a Tompkins y hoy es de un grupo de americanos. Son 1.155 ha, donde combinan *real estate* (10%) y conservación (90%). "Estamos comercializando a *retail* una etapa de 28 macrolotes de 2 ha dentro del parque", cuenta Diego Valera, socio de Biosfera Land. Hace poco vendieron 90 ha en el Río Palena, en US$ 1 millón.

Sobre el formato de venta, expertos explican que la mayoría de las propiedades se trabajan bajo el formato de *listings* privados. "Las personas que acceden a este tipo de propiedades son un segmento muy reducido, por lo mismo, siempre es mejor lograr el contacto de forma directa y privada", dice Javier Contreras, *co-owner* y *managing partner* de Chile Sotheby's Realty. En los últimos 10 años, agrega, han trabajado con filántropos, inversionistas y familias de alto patrimonio chilenas y extranjeras. Por eso, añade, viaja seguido, sobre todo a EE.UU., ya que el ecosistema de conservación y filantropía está concentrado en polos como San Francisco, Silicon Valley, Boston, Texas, Chicago y Nueva York.

Desde GPS Property, que acaba de sellar una alianza con Biosfera Land, Osvaldo Errázuriz coincide en que hoy predominan inversionistas de alto patrimonio y familias que buscan combinar uso productivo con valor patrimonial y de conservación. Varela añade a grupos económicos en busca de bonos de carbonos y el turismo de naturaleza.

Valorización

Sobre los precios, Contreras dice que las transacciones por lo general se mueven entre US$ 200 y US$ 350 por ha. "Existe un error común: suponer que compradores internacionales están dispuestos a pagar valores elevados y fuera de mercado", precisa. Añade: "El interés va más allá del altruismo ambiental, la Patagonia es un verdadero refugio global ante crisis políticas, climáticas o sanitarias".

En Biosfera Land dicen que en Aysén tienen transacciones de más de US$ 10 millones. "Si hay un buen momento para invertir en tierras únicas y escasas a nivel mundial, es ahora", concluye Varela.