

## Hoteles alojamiento, nuevo objetivo de las constructoras

**E**l crecimiento de la construcción sumado al encarecimiento de la tierra y la **falta de lotes grandes** en la Ciudad provocó en los últimos años que muchos garajes y estaciones de servicio fueran vendidos y en sus terrenos se levantaron torres. Ahora los desarrolladores inmobiliarios están poniendo su vista en un nuevo objetivo: los hoteles alojamiento. Ya son varios los casos de albergues transitorios que cerraron y fueron reemplazados por viviendas.

Salvo los grandes hoteles de la General Paz, la Panamericana u otros lugares, que mantienen una gran clientela, muchos hoteles más chicos, de barrio, sufrieron en los últimos años una **pérdida en su rentabilidad**. Esto forzó a muchos dueños a venderlos.

Es que los hoteles alojamiento suelen ocupar lotes grandes, o más de una parcela. Además, en general cuentan con cocheras y hasta con **salidas hacia dos calles**. Estas características atraen a los inversores inmobiliarios.

Por citar algunos ejemplos, hace pocos meses cerró el hotel Tángier que funcionaba en Gutiérrez al 2500. En el barrio aseguran que allí se construirá un edificio. Hace cuatro años había pasado lo mismo con un albergue que quedaba en Ortega y Gasset y Migueletes (El disco), con un hotel que estaba en Thames entre Paraguay y Guatemala (Yolli Bell), y otro en Sinclair entre Demaría y Cerviño (Sinclair). “Si un establecimiento comercial pierde rentabilidad, como puede pasarle a algunos hoteles alojamiento, pero está en una buena ubicación, en barrios donde hay interés por construir, seguramente será candidato a que lo vendan a un desarrollador para

edificar viviendas”, explicó José Rozados, de Reporte Inmobiliario.

Según Rodolfo Alvarado, de la Cámara de Propietarios de Alojamientos, actualmente en la Ciudad existen cerca de 165 hoteles, 10 menos que hace diez años. Si bien aún incipiente, este fenómeno podría **expandirse**. “Nosotros vimos cuatro o cinco hoteles, con la idea de comprar para construir edificios o **reciclarlos y cambiarles el uso**. Eran hoteles bien ubicados, pero que no trabajaban bien porque les faltaba garaje o el edificio era muy antiguo y no había sido reformado. En algunos casos son una buena oportunidad”, contó Darío López, de la desarrolladora Arquitectónica.

A diferencia de los garajes y estaciones de servicio, que eran demolidas, los hoteles alojamiento habilitan también la chance del reciclado. “Si el edificio lo permite, se puede hacer un buen reciclado y armar un hotel común o tipo condominio, y también **viviendas u oficinas**. En este momento estamos tratando de cerrar una operación con un albergue transitorio. Además, el cambio de uso en algunos casos mejora el entorno del barrio, porque hay familias o algunos tipos de comercio que no quieren instalarse al lado de un hotel alojamiento”, aseguró Jorge González, presidente de la constructora Baresa.

En la medida que la construcción siga con buen ritmo, es probable que otros tipos de establecimientos desaparezcan, como está empezando a pasar con los albergues. Los antecedentes así lo demuestran. Según AGES, la Cámara de propietarios de playas de estacionamiento, desde 2004 hasta hoy cerraron en la ciudad más de 1.100 garajes, que en su mayoría fueron reemplazados por edificios. El motivo fue

---

## Hoteles alojamiento, nuevo objetivo de las constructoras

---

que no pudieron hacer frente a los permanentes aumentos de costos y salarios por la inflación, porque no podían trasladar las subas a las tarifas porque perdían clientes. Por supuesto, los garajes bien ubicados que sobrevivieron y absorbieron la demanda de los que cerraron hoy están pasando un buen momento.

Un fenómeno similar sucedió con las estaciones de servicio. Entre la presión del Gobierno para que no se encarezcan los combustibles y la falta de abastecimiento, varias estaciones cerraron, principalmente aquellas que tenían dueños particulares, no tanto las de las grandes cadenas de combustibles. Según la Confederación de Entidades del Comercio de Hidrocarburos y Afines, actualmente hay en todo el país unas 4.200 estaciones, un tercio menos que en 2001.

“Este fenómeno también se dio con fábricas, depósitos y hasta algunos cines. En la medida en que los terrenos grandes se agotan y el valor de la tierra crece, se producen estos reemplazos”, consideró Gustavo García Villanueva, titular de la constructora Amercon.