



EL DEAL

Reconversión de edificios

marca inicio de reactivación inmobiliaria en Santiago centro

Las iniciativas de Cassá Estudio -con dos inmuebles transformados de oficinas a departamentos, más otros tres en curso- y el proyecto de Territoria, perfilan un cambio de tendencia en la que serán claves los avances en seguridad ciudadana.

POR RAPHAEL MÉNDEZ

Desde el estallido social de octubre de 2019 la comuna de Santiago vive una transformación. El deterioro del casco histórico producto de la denominada "zona cero", depreciaron un 60% el valor comercial del sector, ocasionando la fuga de empresas, turistas y la pérdida de dinamismo económico de la comuna. Sin embargo, tras cinco años el centro comienza a mostrar señales de recuperación. "Santiago centro está en un proceso de estabilización y recuperación progresiva. El sector comercial muestra señales de repunte, las oficinas han reducido su vacancia y el mercado residencial ha aumentado sus ventas", indicó el gerente inmobiliario de Colliers, Sergio Correa. Según la consultora, la vacancia de las oficinas clase "A+/A" disminuyó en 3,7 puntos porcentuales en el último año para situarse en 10,3% en lo que va transcurrido de 2025. La superficie alquilada se revalorizó entre 10% y 15% en el último año, alcanzando en algunas zonas a 1,2 UF /m2.

Este presente dista a lo que ocurría hace un año cuando, según datos de Colliers, las oficinas registraron una vacancia de 14%. Una consecuencia de la decisión de empresas como Banco Bice, Enel, Falabella corporativo, Corona y Banco Santander de trasladarse al sector oriente.

El éxodo repercutió en el área comercial, donde el valor de los arriendos de locales pasó de 2,5 UF/m2 en 2019 a 1 UF/m2 en 2024, y el menor dinamismo impactó a sus operadores, que sufrieron caídas de ventas en niveles de 62% entre 2019 y 2024.

En el segmento habitacional, Teodosio Cayo, socio de la consultora Arenas & Cayo, apunta que el valor de los arriendos cayeron un 9% en términos reales pero la demanda se ha mantenido al alza. No obstante, recalzó que los "efectos inmobiliarios positivos para la comuna no están absolutamente consolidados", por lo que llama a la cautela.

Pioneros en reconversión

En este escenario de desaceleración inmobiliaria general, un proceso que alienta perspectivas de recuperación es la reconversión de inmuebles comerciales y de oficinas en edificios residenciales. En medio de una desocupación de espacios de oficinas a niveles de 60 mil m2 en 2023, la desvalorización y la alta vacancia ha sido vista por algunos inversionistas como una oportunidad siguiendo una tendencia imperante en muchas ciudades del mundo.

El actor más activo en esta línea es la inmobiliaria Cassá Estudio, ligada a los hermanos Simón, Joaquín y Tomás Duch. La firma ha reconvertido dos proyectos y en la calle Monjitas, cerca del metro

Bellas Artes - que suman 1.700 m2 mientras continúan transformando otros 10.400 m2 en tres diferentes proyectos que sumarán 182 departamentos. Y adelantan que se encuentran analizando en un nuevo proyecto en la zona.

"Creemos firmemente que el centro de Santiago tendrá un nuevo auge de inversión. Los planes de urbanización y la creciente demanda de espacios de alta conectividad (...)

hacen que el sector inmobiliario en esta zona vuelva a ser una apuesta atractiva", indicó Simón Duch, co-fundador de Cassá Estudio.

A una mayor escala, la inmobiliaria Territoria apostó por un ambicioso proyecto de reconversión del edificio de Enel, en Santa Rosa 76, a pasos del metro Santa Lucía. El proyecto contempla una inversión de US\$98 millones para desarrollar oficinas, departamentos y espacios

comerciales, ya se encuentra tramitando los permisos ambientales.

Marcos Kaplún, director ejecutivo de Kayco Internacional Group, prevé que la reconversión dará un nuevo aire a la comuna de Santiago.

"En la medida que empiecen a llegar inquilinos, va a aparecer más gente interesada en tener el negocio correcto. Esto va a revitalizar el centro de Santiago y los negocios", estima.

Barreras a la reactivación

Kaplún advierte, eso sí, que la reactivación estará determinada por el combate de la delincuencia y argumentó que la seguridad le devolvería el "atractivo" a un sector que no se ha recuperado completamente de los embates de octubre de 2019.

Como dato, según una encuesta de la Cámara Nacional de Comercio, publicada en septiembre pasado, la delincuencia y el comercio ambulante son dos de los principales problemas que enfrenta el sector. Al respecto, la nueva administración comunal, encabezada por el alcalde Mario Desbordes, prometió combatir ambos problemas y continuar con la recuperación de espacios públicos.

Para enfrentar la inseguridad y reactivar la zona, la municipalidad de Santiago en conjunto con el Gobierno Regional ha implementado planes como el aumento de guardias de seguridad y patrullajes en los ejes más transitados.

Peró la inseguridad no es la única barrera. La obtención de los permisos es otra de las grandes vallas que enfrentan las empresas a la hora de optar por la reconversión de edificios.

El estudio Pro vivienda 2024 de Colliers determinó que la tramitación de los permisos inmobiliarios en la comuna promedia los 348 días. Esta demora -a juicio de los desarrolladores- incrementa la inversión inicial y repercute en el precio de venta final del inmueble.

"En Chile, [la reconversión de edificios] aún está en proceso de análisis, ya que hay que revisar en detalle cuál es la rentabilidad real de ese tipo de inversiones, que dado el tipo de construcción y los largos procesos de aprobación de permisos, han hecho que las iniciativas de proyectos de reconversión sean pocas aún, o de proyectos muy pequeños" afirmó Ingrid Hartmann, Senior Research Manager de CBRE. Pese a las demoras, desde el municipio destacan que son la tercera comuna más expedita en tramitar los permisos.

Plan regulador

La explosión del desarrollo urbano que elevó la población comunal desde 240 mil habitantes en 1994 a los actuales 400 mil, ha tenido como base el Plan Regulador vigente, el cual ahora se encuentra bajo observación de la actual administración edilicia.

"Actualmente, estamos en un proceso de revisión profunda de nuestro Plan Regulador, para pensar su reformulación total desde la perspectiva que permita alcanzar una nueva visión del desarrollo territorial basada ahora en la regeneración urbana", indicó Mauricio Valenzuela, asesor Urbanista de la Municipalidad de Santiago.

LA NUEVA GENERACIÓN DE PROYECTOS



Dirección	Empresa	Proyecto
01 Estados Unidos 395	Inversiones Duero (familia Delano)	Crearía 27 viviendas
02 Huérfanos 801	Compañía de seguros Bice Vida; Cassá Estudio	Crearía 117 nuevos departamentos
03 Huérfanos 1072	Akel, Massú, Minze, Ijena	Crearía 105 viviendas
04 San Antonio, esq. Monjitas	Familia Alvo	Crearía 117 departamentos
05 Miraflores 388	Orden religiosa Congregación Provincia Mercedaria Chile	Crearía 48 departamentos habitacionales.
06 Miraflores 590	Inversiones Santa Teresa	Crearía 50 departamentos
07 Londres 50	Cassá Estudio	Crearía 45 departamentos
08 República 190	Cassá Estudio	Crearía 20 departamentos
09 República 20	Cassá Estudio	Creó 14 departamentos.
10 Monjitas 506	Cassá Estudio	Creó 13 departamento
11 Santa Rosa 76	Territoria	Crearía dos torres de vivienda (12 pisos cada una), una torre de oficinas (9 pisos), y una plaza comercial de 3 pisos

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA CON INFORMACIÓN DE LAS FIRMAS MENCIONADAS.