



MARCO GUTIÉRREZ V.

Para las empresas inmobiliarias y expertos no es suficiente con que Estación Central tenga ahora su primer plan regulador comunal propio, que establezca con claridad las reglas del juego para la industria inmobiliaria, autorice construcciones de hasta un máximo de 12 pisos y ponga fin a los cuestionados "guetos verticales" de hasta 38 niveles.

Si bien valoran que el municipio cuente con su primer instrumento de planificación territorial, advierten una serie de elementos que están pendientes y son necesarios para volver a atraer nuevamente las inversiones a esta comuna, que pasó de ser una de las más relevantes en ventas de viviendas nuevas hace siete años a la irrelevancia estadística en esta materia en 2025. Ello, en medio de cuestionamientos a las megatorres y disputas entre la alcaldía y desarrolladores.

Entre los temas necesarios para que arriben nuevos capitales se mencionan la certeza jurídica y la seguridad en materia de delitos. El plan regulador comunal (PRC) de Estación Central permitirá edificios de dos, cuatro, seis, nueve y hasta 12 pisos, estos últimos en los principales ejes viales, indicó el alcalde de la comuna, Felipe Muñoz, en entrevista publicada ayer en Economía y Negocios. La industria espera conocer detalles de este instrumento, entre otros, de las densidades constructivas.

Lo que falta

"La atracción de nuevas inversiones no depende únicamente de la normativa sobre alturas. Es fundamental que este plan vaya acompañado de mejoras concretas en conectividad, seguridad, equipamiento urbano, áreas verdes, servicios públicos y, sobre todo, certezas jurídicas en los procesos de aprobación y recepción municipal. La inversión inmobiliaria requiere un ecosistema de confianza, reglas claras y una relación colabo-

Empresas, expertos y gremios enjuician ambiente para nuevos negocios

Seguridad y certeza jurídica: los temas pendientes en Estación Central para atraer la inversión inmobiliaria

En la industria valoran el inicio del primer plan regulador de la comuna, que permite alturas de hasta 12 pisos, pero esperan conocer detalles de las normas urbanísticas.



De acuerdo a la CChC, en 2019, en Estación Central se vendió cerca del 8% de las viviendas nuevas del Gran Santiago, mientras en 2024 fue solo el 1,1%. Esto en medio de cuestionamientos a las megatorres.

rativa entre el sector público y privado", comentó Roberto Bascañán, gerente general de la inmobiliaria Norte Verde. La firma ha desarrollado tres iniciativas en esa comuna, de entre 13 y 15 pisos, que cuentan con recepción municipal, pese a que enfrentaron situaciones "donde las autoridades no respetaron lo que establecía la ley, generando

un escenario de alta incertidumbre jurídica", añadió.

Bascañán indicó que "mientras no se generen mecanismos efectivos de reparación económica y garantías claras de estabilidad normativa, no vemos condiciones para evaluar nuevas inversiones en la comuna".

Sergio Correa, gerente inmobiliario de Colliers, sostuvo que,

además de la altura máxima permitida, los inversionistas "evalúan la viabilidad económica del proyecto, que depende de la densidad autorizada, la constructibilidad, la eficiencia en la tramitación de permisos y, cada vez con más fuerza, del entorno urbano en que se insertan. Orden y seguridad son hoy factores clave. Mientras siga existiendo

el nivel de caos urbano que se observa en algunos sectores de la comuna, con alta delincuencia, comercio ambulante descontrolado y verdaderas cocineras al aire libre en el espacio público, difícilmente se podrá hablar de un lugar atractivo para vivir y, por lo tanto, para desarrollar proyectos inmobiliarios".

El presidente de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), Alfredo Echavarría, afirmó que un plan regulador entrega certezas normativas y orienta el desarrollo urbano de la zona. Pero precisó que "para estimar su verdadero impacto en términos de atracción de inversión, es fundamental conocer en detalle el conjunto de normas urbanísticas que lo componen y evaluar si se alinean con la demanda habitacional efectiva en la comuna en términos de tipologías, localización y precios".

Para Juan Sabbagh, presidente de la Asociación de Oficinas de Arquitectos —Premio Nacional de Arquitectura en 2002—, "el parámetro de la altura no es

lo único que determina la calidad de vida. Hay muchos otros factores que definen la intensidad de ocupación de un territorio, entre ellos, la infraestructura de transporte, en esta comuna muy privilegiada y de alto estándar; también la cantidad de áreas verdes, la suficiencia de equipamiento y del espacio público disponible que proponga la planificación". Añadió que proyectos mixtos, con comercio en los primeros pisos, pueden "generar barrios armónicos y sustentables", y "reparar y equilibrar las carencias que vienen de atrás".

Slaven Razmilic, director ejecutivo de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), indicó que "desde un punto de vista urbano, la variable clave es la densidad, en particular en una zona de tan buena conectividad y que se busca sea compartida por un número significativo de familias".

Financiamiento

Con una mirada más optimista, Rodrigo Andreucci, socio del estudio de abogados Andreucci y Torrejón y experto en materias inmobiliarias, comentó que "hace años que los bancos no financian nuevos proyectos en Estación Central. Ahora se despeja la incógnita para los bancos, que podrán financiar iniciativas acotadas en altura, pero densificadas". Señaló que con seis inmobiliarias tienen preparados ante-proyectos en distintas zonas.

Según Colliers, Estación Central "pasó de ser el epicentro del desarrollo inmobiliario a quedar casi fuera del mercado". En septiembre de 2018, la comuna concentraba cerca del 16% de las ventas de departamentos nuevos en la Región Metropolitana y a marzo de 2025, esa cifra cayó a solo 0,2%. De acuerdo a la CChC, en 2019 esta zona colocó cerca de 8% de las viviendas nuevas del Gran Santiago, mientras en 2024 fue solo el 1,1%.

TAMAÑOS

Departamentos de 25 a 45 m², de 2.000 a 3.000 UF, se podrían construir con el nuevo PRC, estiman en el sector.