

Municipio aprobó nuevo plan regulador comunal que puso freno a los mega edificios

La nueva era de Estación Central: edificios de hasta 12 pisos y con áreas verdes

La comuna duplicó la cantidad de habitantes en siete años con la proliferación de mega edificios de casi 40 pisos, que les generó problemas en calidad de vida y mala fama.

FRANCISCA ORELLANA

Para ordenar el crecimiento inmobiliario de la comuna, Estación Central acaba de aprobar un nuevo plan regulador que le pone fin a la era de los guetos verticales y mega edificios con más de 30 pisos de altura: ahora se podrá construir viviendas de hasta 12 pisos, supeditado a cumplir ciertos requisitos.

La comuna vivió un crecimiento desmesurado: pasó de 120.000 a 220.000 habitantes en sólo siete años y se llegaron a construir más de 100 edificios, varios de ellos de más de 30 pisos: "A partir de la proliferación de edificios en altura, que son más de 100 y hacen casi duplicar la cantidad de habitantes de nuestra comuna, generan un déficit de equipamiento que es salvaje. Hay falta de jardines infantiles, de consultorios, de áreas verdes también. Hoy cerramos la puerta a la construcción irresponsable, al urbanicidio, a la corrupción y a las megatorres en nuestra comuna. No estamos en contra de construir, pero sí de construir sin responsabilidad ni respeto por la vida de las personas", indicó el alcalde de Estación Central, Felipe Muñoz.

Este martes se aprobó el primer Plan Regulador Comunal propio, porque se operaba con una normativa antigua, compartida con otros municipios, que databa desde 1938 y 1965. ¿Cuáles son los cambios? Toda la comuna tendrá una altura base de dos pisos, se podrá alcanzar los 4, 6, 9 o un máximo de 12 pisos, en ciertos sectores como la zona nororiental de la comuna, específicamente el eje de la Alameda con General Velásquez, donde hoy se sitúan muchos de los proyectos inmobiliarios al estar cercano a las estaciones de metro San Alberto Hurtado o Ecuador. O el eje de avenida Gladys Marín y Obispo Umaña.

Los proyectos deberán cumplir con uno o más incentivos. Por ejemplo, tener cuotas mínimas de viviendas sociales con superficies superiores a 55 metros cuadrados, ceder suelo para áreas verdes o equipamiento comunitarios, crear plazas o implementación jardines, techos verdes, fachadas vegetales, entre otros.

"Durante años la comuna fue emblema del llamado boom inmobiliario gracias a su excelente conectividad, cercanía con el centro de Santiago y precios competitivos. Esta nueva normativa representa una oportunidad de



Estación Central abre nuevas expectativas para la inversión por cambios en su plan regulador.

reposicionamiento. Al establecer límites claros se busca ordenar el desarrollo urbano y recuperar la confianza, tanto de vecinos como de desarrolladores", destaca Paola Figueroa, directora de Estudios Inmobiliarios de Tinsa by Accumin. Si bien es buena noticia, indica que su impacto también estará ligado a contemplar "mayor seguridad y nuevos equipamientos en el entorno inmediato, de manera de disminuir la sensación actual que tienen los habitantes sobre la comuna".

Mala fama y sobre stock

Estación Central vivió un boom de proyectos y ventas hace una década, pero cayó de forma estrepitosa en los últimos años: "Las ventas de departamentos en Estación Central llegaron a superar las 5.100 unidades en 2015, representando cerca del 15% del total regional. Sin embargo, desde 2020 comenzó a caer sostenidamente", dice Figueroa. En 2024 la comuna registró sólo 364 unidades vendidas, representando sólo el 2% del mercado. La sobreoferta de vivienda, el desarrollo de los guetos y el estigma de inseguridad alejaron a inversionistas y arrendatarios tradicionales.

El analista inmobiliario Rodrigo Barrientos, fundador de Gen Proactivo, indica que se enfrentó una tormenta perfecta: "Hubo sobre oferta masiva: Durante 2023 y 2024 ingresaron más de 10.000 unidades al mercado producto del cuello de botella de la pandemia y problemas con el marco regulador. Los conflictos legales entre inmobiliarias y el municipio crearon una percepción muy negativa y la falta de acceso a financiamiento bancario".

Figueroa agrega que la co-

muna pasó de ser sinónimo de oportunidad, a representar un ejemplo de lo que no se debe hacer en planificación urbana: "lo que naturalmente hizo que los compradores buscaran otras alternativas".

También cambió el perfil de arrendatarios, explica Cristián Martínez, CEO Crece Inmobiliario: "Antiguamente, los venezolanos, algunos extranjeros que llegaban ahí eran de muy buen perfil, hoy día, el arrendatario promedio es de un perfil más medio, entonces eso hace que los arriendos estén más bajos".

El valor promedio del metro cuadrado pasó de las 36 UF/m2 en 2015, a 58 UF/m2: "En comparación con otras comunas céntricas, Estación Central sigue ofreciendo precios relativamente accesibles, lo que la mantiene como una alternativa viable tanto para primera vivienda como para inversión", dice Figueroa.

Con el cambio del Plan Regulador los precios de arriendo, venta y plusvalía pueden ir al alza en unos tres a cinco años, añade Barrientos: "al reducir la cantidad de metros cuadrados que se pueden construir, naturalmente habrá menos departamentos disponibles en el futuro. Este es un momento interesante para los inversionistas de considerar la comuna, especialmente ahora que la percepción está mejorando, pero los precios aún no han repuntado completamente. Esperamos ver un mercado mucho más equilibrado, con nuevos desarrollos de edificios de 8 a 12 pisos, con departamentos de 1 a 2 dormitorios entre 35 y 55 metros cuadrados, estacionamiento propio, que ahora es requisito, y áreas comunes más funcionales".

Las cifras de la caída inmobiliaria en Estación Central

Periodo/ Año	Ventas Estación Central	Ventas total R.M.- Dptos	% Participación mercado
2015	5.107	34.860	15%
1P (*)	1.259	8.305	15%
2P	1.140	7.507	15%
3P	1.323	9.736	14%
4P	1.385	9.312	15%
2016	3.442	25.981	13%
1P	882	6.736	13%
2P	788	5.876	13%
3P	924	6.672	14%
4P	848	6.697	13%
2017	3.484	29.143	12%
1P	894	7.026	13%
2P	847	6.779	12%
3P	836	7.609	11%
4P	907	7.729	12%
2018	3.480	32.260	11%
1P	888	7.373	12%
2P	865	8.716	10%
3P	865	8.550	10%
4P	862	7.621	11%
2019	2.623	28.931	9%
1P	771	7.401	10%
2P	689	7.886	9%
3P	656	7.054	9%
4P	507	6.590	8%
2020	1.469	23.271	6%
1P	401	5.874	7%
2P	352	5.067	7%
3P	348	5.737	6%
4P	368	6.593	6%
2021	1.441	26.716	5%
1P	376	6.705	6%
2P	341	6.544	5%
3P	379	7.405	5%
4P	345	6.062	5%
2022	1.004	19.872	5%
1P	309	5.073	6%
2P	280	4.909	6%
3P	226	4.925	5%
4P	189	4.965	4%
2023	508	19.298	3%
1P	133	4.871	3%
2P	113	4.934	2%
3P	129	4.707	3%
4P	133	4.786	3%
2024	364	17.159	2%
1P	105	4.567	2%
2P	93	4.378	2%
3P	83	4.226	2%
4P	83	3.988	2%
2025	77	3.787	2%
1P	77	3.787	2%

(*) Periodo: Trimestre.

FUENTE: Tinsa.