

Operación involucra un terreno de casi 11 mil m² y un desembolso sobre US\$ 10 millones: Grupo Errázuriz compra a japonesa Marubeni propiedad en eje Vicuña Mackenna donde levantará proyecto inmobiliario

MARCO GUTIÉRREZ V.

En la última década, el eje Vicuña Mackenna ha experimentado la reconversión de terrenos de uso industrial o comercial a desarrollos inmobiliarios residenciales, lo que ha impulsado la venta de inmuebles en esa zona.

De hecho, en los cinco años previos al bajón inmobiliario habitacional, que comenzó en 2021 con el incremento de las tasas hipotecarias, en esa arteria se registraron al menos 15 grandes operaciones de ventas de terrenos por más de US\$ 240 millones, según publicó "El Mercurio" en septiembre de ese año.

Ahora acaba de ocurrir otra transacción relevante. Se trata de la venta de una propiedad del grupo japonés Marubeni, ubicada en Vicuña Mackenna 3300, Macul. Posee una superficie de terreno de 10.970 metros cuadrados y un total de 10.416 metros cuadrados construidos.

El inmueble, donde la firma nipona desarrollaba actividad ligada a su negocio automotor, fue adquirido por el Grupo Errázuriz, ligado a la familia de ese apellido que encabeza Francisco Javier Errázuriz Ovalle, hijo del fallecido empresario Francisco Javier Errázuriz Talavera (conocido como "Fra Fra").

El Grupo Errázuriz adquirió el inmueble a través de la compañía de seguros Renta Nacional y tiene en sus planes destinarlo a un desarrollo inmobiliario.

Quienes conocen la operación afirmaron que la venta se cerró en unas 250.000 a 270.000 UF, algo más de US\$ 10 millones. Ello, pese a que el valor inicial de comercialización superaba las 450.000 UF, señalaron las fuentes.

El "castigo" al precio se explicaría por los problemas que han afectado a diversas iniciativas inmobiliarias en Macul, principalmente por retrasos y exigen-

El inmueble está ubicado en la comuna de Macul. Por ahora las instalaciones comerciales que están construidas serán arrendadas, pero el lugar es apto para erigir departamentos en edificios de hasta 16 pisos.



En el sitio de Vicuña Mackenna operaban las actividades del negocio automotor de la empresa japonesa Marubeni.



cias de la Dirección de Obras Municipales (DOM).

El proceso de enajenación del activo contó con la asesoría de Colliers.

Los planes

Sobre las razones del interés en ese terreno, Marcelo Valdebenito, gerente de Asuntos Corporativos del Grupo Errázuriz,

comentó que "se trata de un sector con mucho potencial, lo que hacía especialmente atractiva esta propiedad". Indicó que las conversaciones para adquirir el activo comenzaron en febrero de 2025. "Fue una negociación intensa de la que estamos muy orgullosos y que finalizó hace unos días con la inscripción de la propiedad", añadió.

Con relación a los motivos de la venta, la compañía japonesa explicó que "se debe a una decisión estratégica de casa matriz de Grupo Marubeni en Japón y está orientada a garantizar el alineamiento global a los objetivos a largo plazo de la compañía".

El grupo japonés, que no profundizó respecto de esta operación, participa en Chile en los sectores sanitario, minero y de energía (gas). En junio pasado, la Fiscalía Nacional Económica aprobó la adquisi-

ción de las carteras de créditos automotrices y de leasing financiero automotriz de Marubeni por parte de Tanner.

Valdebenito señaló que el objetivo del grupo en dicho terreno "es realizar un proyecto inmobiliario de largo plazo con un horizonte de 10 años". Agregó que el plan está en estudio y que "mientras tanto, dadas las características de la propiedad y la infraestructura instalada, será arrendada, lo que nos permite darle un uso comercial muy interesante". El proceso para alquilarla está en desarrollo.

Respecto del monto desembolsado por el sitio, el ejecutivo comentó que "se hizo una muy buena oferta inicial tomando en cuenta las características de la propiedad, ubicación y el momento actual del mercado. Se conjugaron la necesidad del vendedor de colo-

car de manera rápida la propiedad, con la agilidad y profesionalismo de nuestro equipo negociador para aprovechar esta oportunidad y lograr maximizar los beneficios con una mirada a largo plazo".

Potencial del sitio

La propiedad, que se ubica entre las estaciones Carlos Valdovinos y Rodrigo de Araya de la Línea 5 del metro, se utilizaba como comercio, oficinas y talleres de reparación automotriz de Marubeni.

El terreno tiene potencial como paño inmobiliario para un proyecto de alta densidad habitacional (2.000 habitantes por hectárea), debido a sus condiciones de edificación y tamaño superior a 5.000 metros cuadrados. Se emplaza en una zona que habilita el desarrollo de viviendas, con una altura máxima de 16 pisos, según se observa en el prospecto de la venta que circuló entre los interesados.

Quienes conocen el terreno señalaron que se podrían construir alrededor de 720 departamentos, con tamaños promedio de 45 metros cuadrados. También una placa comercial.

Cerca del inmueble existen universidades y colegios. Además, se encuentra equipamiento comercial. Hasta el año pasado, existían cinco nuevos proyectos de vivienda en venta en las cercanías de la propiedad.

El precio de colocación promedio de los departamentos de esas cinco iniciativas se encontraba en un rango de entre 65,8 a 86,5 UF por m², con una superficie media de 47,77 metros cuadrados.