

CBRE espera completar la venta del edificio de Telefónica en un plazo de 6 meses

La firma de servicios inmobiliarios que llevará a cabo el proceso, en conjunto con GPS Property, destaca las virtudes del inmueble: su ubicación y sus oficinas clase A. “El proceso está dirigido tanto a inversionistas institucionales como a potenciales usuarios finales”, dice el director de capital markets de CBRE, Fernando Errázuriz. Los datos del SII ya permiten saber cuál es el avalúo fiscal del emblemático edificio.



PAULINA ORTEGA

Este miércoles, Telefónica anunció la venta de su edificio corporativo en Avenida Providencia, retomando un proceso que había quedado paralizado por el estallido social y la pandemia, que generaron un deterioro en el mercado de oficinas. El mandato quedó en manos de CBRE y GPS Property, quienes se encargarán de buscar al nuevo dueño de la torre.

Las instalaciones de la firma de telecomunicaciones, que opera en Chile como Movistar, son denominadas “Distrito Telefónica”. Este consiste en tres edificios situados en el límite de Providencia y Santiago Centro: uno de 9 pisos de 12.866 metros cuadrados de oficinas, la torre principal, de 32 pisos con 18.016 metros cuadrados, y otra edificación por la calle Bustamante, de 5 pisos, con 1.358 metros cuadrados.

Con esto el total de superficie disponible de oficinas clase A es de 32.240 metros cuadrados.

La firma de servicios inmobiliarios CBRE

detalla además que la placa comercial suma 1.810 metros cuadrados, las bodegas disponibles 1.700 metros cuadrados y cuenta con 260 unidades de estacionamientos.

De acuerdo a los registros del Servicio de Impuestos Internos, el avalúo fiscal del inmueble -cifra que suele ser inferior al valor comercial de una propiedad- es de \$69.583 millones. Las contribuciones que paga Telefónica al año ascienden a \$742 millones.

El director de capital markets de CBRE, Fernando Errázuriz, dice que el edificio no saldrá a la venta con un precio definido. “El objetivo del proceso que estamos lanzando es que el mercado pueda estudiar el activo con tiempo y sepa valorar el potencial de largo plazo que éste tiene, entregando su mayor y mejor oferta”, explica.

Errázuriz estima que “un proceso de estas características idealmente puede ser completado en un plazo de 6 meses, otorgando el tiempo suficiente para que los potenciales compradores puedan analizar el activo en profundidad y llevar a cabo su due di-

ligencia”.

“El proceso de venta del Distrito Telefónica está dirigido tanto a inversionistas institucionales como a potenciales usuarios finales. Se trata de un activo Clase A, con una ubicación estratégica y características únicas en el mercado, lo que lo hace atractivo para quienes buscan generar renta a largo plazo, pero también para instituciones que requieran un espacio consolidado y bien conectado para operar”, sostuvo el director de capital markets.

MEJORES CONDICIONES DE MERCADO

“La pausa fue una buena decisión, no estaban las condiciones post estallido social para llevar adelante un proceso y con la llegada de la pandemia, las oficinas en todos los submercados se vieron impactadas, perdiendo varios inquilinos independiente de la ubicación y clase de activo”, señaló Errázuriz respecto a la suspensión del proceso hace más de cinco años atrás.

Ahora, existe una alta demanda en el

mercado de oficinas, sobre todo en lo que respecta a segmento premium o Clase A. Pero no ha golpeado con mucha fuerza a los submercados de Providencia y Santiago Centro. Según el último informe de oficinas Clase A de CBRE, Providencia tenía una vacancia de casi 33%, considerablemente superior a la media del mercado que se sitúa en un 11%. En Santiago Centro casi es de un 13%. Aunque Distrito Telefónica está en la comuna de Providencia, se considera dentro del submercado de Santiago Centro.

“En el mercado en general, el pipeline de proyectos en construcción es muy acotado y vemos un déficit de oferta que se podría agravarse hacia fines del año 2027. Dicha situación creemos que favorecerá también al submercado de Providencia y Santiago Centro, que actualmente cuentan con mayor oferta de oficinas disponibles para arriendo”, aseguró.

“La atomización de la vacancia hace cada vez más difícil encontrar plantas de grandes superficies disponibles. Este activo ofrece una ubicación estratégica y tamaños de plantas que hoy el mercado no es capaz de ofrecer”, añade Errázuriz.

Adicionalmente, destacan que el proyecto Nueva Alameda también hará más atractiva la ubicación.

El director de capital markets de CBRE apunta también a que el mercado de capitales se encuentra en franca recuperación evidenciado, por ejemplo, inversionistas que han estado muy activos en grandes transacciones inmobiliarias últimamente; mayor apetito por inversión inmobiliaria en Chile por parte de extranjeros; y las recientes exitosas emisiones de bonos de compañías ligadas al rubro inmobiliario que han evidenciado una buena demanda.

Además de esto, Errázuriz resalta que “Telefónica Chile va a ocupar una porción relevante del espacio de oficinas, lo que mejora el perfil de riesgo del activo, otorgando una mejor predictibilidad del desempeño financiero”. Esto, aunque la matriz española ha reiterado que concentrará sus operaciones en Europa, vendiendo sus filiales en casi todos los países de América Latina.

“Estamos finalizando la preparación del proceso y esperamos contactar a los potenciales compradores a la brevedad”, adelantó Fernando Errázuriz. ●