

■ En paralelo, se espera que este nuevo proyecto además impulse las transacciones en la zona, que pasarán de dos ventas anuales promedio a diez.

POR LAURA GUZMÁN

La llegada del Metro al Aeropuerto Arturo Merino Benítez fue uno de los anuncios más destacados de la última Cuenta Pública del Presidente Gabriel Boric. Se trata de un proyecto de tren ligero que unirá la futura estación Huelén (Cerro Navia), correspondiente a la Línea 7, con el principal terminal aéreo del país.

Y más allá de mejorar la conectividad nacional, esta iniciativa promete convertirse en un motor para el desarrollo urbano, atrayendo inversión inmobiliaria y promoviendo la regeneración de diversos sectores de la comuna de Cerro Navia.

Según la plataforma Inciti -ligada a GPS Property y especializada en análisis inmobiliario-, esta obra podría marcar un punto de inflexión para el poniente de Santiago; y la experiencia en otras zonas de la capital respalda esta proyección. Diversos estudios han demostrado que la llegada del Metro genera un alza significativa en el valor del suelo urbano, como ocurrió en Macul tras la apertura de la Línea 6.

Desde la firma detallaron que, en Cerro Navia, el entorno de la futura estación Huelén (en un radio de 800 metros) presenta hoy un valor promedio del suelo de apenas 6,55 UF/m2, según datos del Conservador de Bienes Raíces.

Con la llegada del Metro a la zona, el valor del suelo podría escalar hasta entre 16 y 26 UF/m2 en un plazo de tres años, lo que implicaría triplicar su nivel actual.

“Desde Inciti estimamos que, si se ajusta la normativa para permitir un desarrollo inmobiliario

Autoridades visitan la zona donde se levantará la futura Estación Huelén.



Nueva línea de Metro al aeropuerto podría elevar la plusvalía en Cerro Navia hasta un 297%

denso y mixto, la plusvalía podría alcanzar un alza de entre 145% y 297% en el corto-mediano plazo, posicionando a Huelén como uno de los nuevos polos de desarrollo urbano en Santiago”, señalaron desde la plataforma. Además del alza en los precios, se

Lee todas las noticias de último minuto en nuestra plataforma digital



espera un aumento en la cantidad de transacciones. Actualmente se registran en promedio dos ventas anuales en la zona, pero se proyecta que podrían aumentar a entre seis y 10 por año.

Cambios en la normativa

Sin embargo, desde Inciti advirtieron de un punto crítico. Gran parte del radio de influencia de la futura estación Huelén está regulado por zonas del Plan Regulador Comunal que restringen el desarrollo habitacional, lo que podría frenar el aprovechamiento de esta alza de plusvalía.

“El suelo existe, la demanda existe, la conectividad llegará. Pero el desarrollo no despegará si la normativa no cambia. Hay zonas en que la normativa prohíbe residencias, limitando profundamente el potencial de regeneración urbana”, advirtieron.

Ante este escenario, la firma hizo un llamado al municipio de Cerro

Navia a actualizar su Plan Regulador para permitir una densificación equilibrada, usos mixtos y proyectos residenciales en torno a la estación Huelén, que podría posicionarse como una de las zonas con mayor retorno potencial por metro cuadrado en la Región Metropolitana.

Consultado al respecto, el alcalde de Cerro Navia, Mauro Tamayo (Independiente), explicó que el municipio lleva varios años trabajando con la comunidad para actualizar el instrumento de planificación, y actualmente están a la espera de las últimas observaciones de la Seremi Metropolitana de Vivienda para su entrada en vigor.

“De esta manera esperamos entregar seguridad jurídica para los inversionistas, para que así podamos atraer más inversión que se quede en nuestra comuna, en beneficio de nuestros vecinos y vecinas. En todo sentido, es una gran noticia. Sin duda que habrá un antes y un después”, enfatizó Tamayo.

Empresa confirma inversión de US\$ 365 millones e inicio de estudios de prefactibilidad para el proyecto

■ Por otro lado, el presidente de Metro sostuvo que la extensión de la línea 10 hacia Lo Espejo significaría una inversión de US\$ 1.200 millones.

Durante el mediodía de este lunes y desde el terreno donde se emplazará la futura estación Huelén de la Línea 7 (Cerro Navia), el Presidente de la República, Gabriel Boric, y los ministerios de Obras Públicas (MOP) y Transporte, además de Metro, dieron a conocer los detalles del

nuevo trayecto al aeropuerto.

Según confirmaron las autoridades y la empresa estatal, el nuevo trazado se extenderá 6,5 kilómetros hasta llegar al terminal aéreo. El viaje se realizará de forma subterránea en tan solo siete minutos. Estimaron que serán en torno a 9 millones de personas las que van a estar circulando anualmente por esta nueva línea y que serán trenes ligeros los que realizarán el trayecto.

Con respecto al financiamiento de las obras, confirmaron que va a ser un

proyecto de US\$ 365 millones que se va a estar ejecutando en dos años más hasta 2032 y que su financiamiento se va a pagar a través de los \$ 3 mil de tarifa que se han contemplado para la iniciativa.

A su vez, el presidente de Metro, Guillermo Muñoz, sostuvo que los estudios de prefactibilidad del proyecto “van a partir inmediatamente” y destacó que “estamos iniciando los trámites en el Ministerio de Desarrollo Social, que es la etapa previa para poder partir ya con los estudios de prefactibilidad, así que

partiría inmediatamente”.

Dicho esto, sostuvo que “esta es una línea que planifica, diseña y opera Metro” y que el MOP estará presente en la estación ubicada en el aeropuerto. Sin embargo, las autoridades recalcaron que todavía no está definido a qué terminal del recinto va a llegar el tren.

Cabe mencionar que, con respecto a la extensión de la línea 10 hacia Lo Espejo, Muñoz sostuvo que ese proyecto significaría una inversión de US\$ 1.200 millones.