

■ Se trata del proyecto mixto Isidora 3000, que considera la placa comercial, el edificio de oficinas y los estacionamientos, dejando fuera el Hotel W y las unidades residenciales.

POR LAURA GUZMÁN

Los carteles de “Se vende” comenzaron a multiplicarse en distintos segmentos del rubro inmobiliario comercial. Bodegas, supermercados, *strip centers* y centros logísticos han salido al mercado en los últimos meses, en medio de un escenario donde inversionistas y fondos han empezado a mover activos para redefinir portafolios y capturar liquidez.

Pero hay un área donde el fenómeno se ha hecho especialmente visible: las oficinas. En los últimos meses, han aparecido operaciones emblemáticas, como la venta de las históricas dependencias de la Bolsa de Santiago o el edificio de AFP Provida. Últimamente, varios fondos inmobiliarios han comenzado a explorar ventas en comunas como Las Condes o Providencia.

Y ahora, el fenómeno alcanzó a uno de los icónicos edificios de Santiago: Isidora 3000.

Según un documento al que accedió *Diario Financiero*, los propietarios del inmueble –los alemanes Bayerische Versorgungskammer (BVK)– decidieron poner en venta, a través de la consultora CBRE, parte del emblemático proyecto mixto ubicado frente a Plaza Perú y sobre Isidora Goyenechea, en pleno barrio El Golf (Las Condes).

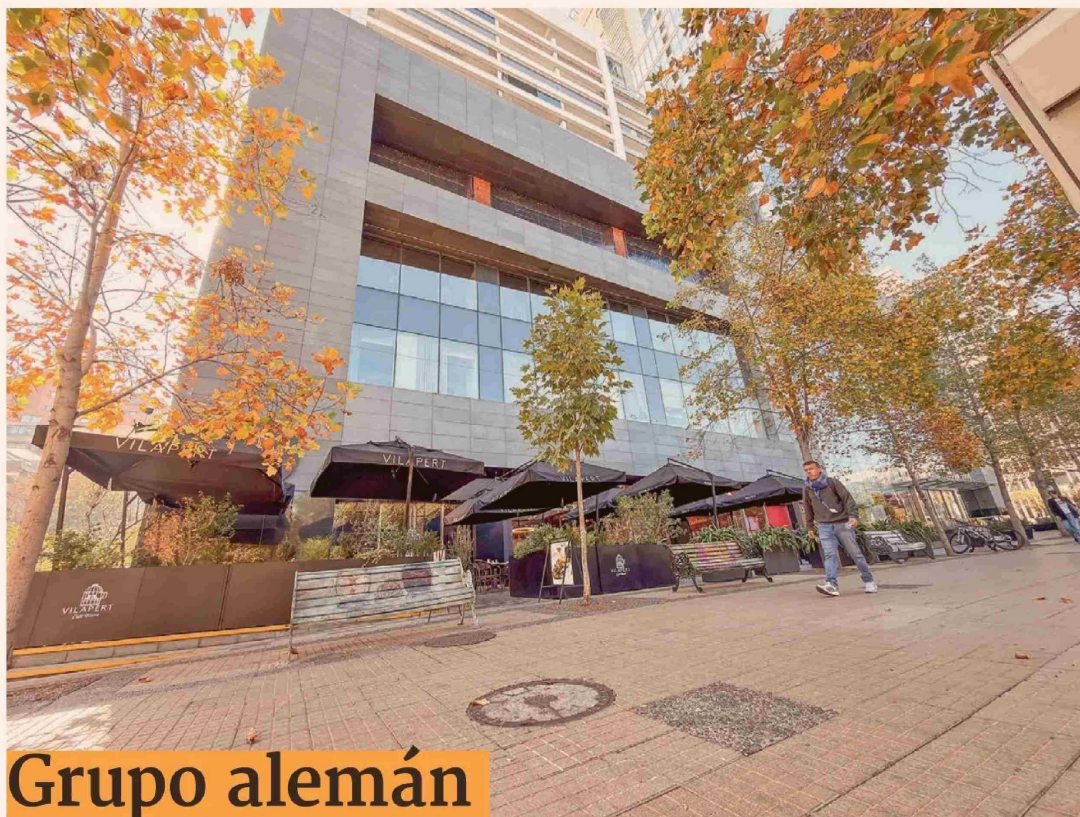
La operación considera específicamente la placa comercial, el edificio de oficinas y los estacionamientos del complejo, quedando fuera del proceso el Hotel W y las unidades residenciales del desarrollo.

Así, la transacción incorpora 29 pisos sobre nivel y 10 subterráneos, además de una superficie arrendable de 21.229 metros cuadrados (m2). De ese total, cerca de 12 mil m2 corresponden a oficinas, 7.650 m2 a retail y 985 m2 a bodegas. El activo también contempla 594 estacionamientos.

Aunque el documento no especifica el valor esperado de la operación, conocedores del proceso estiman que la transacción superaría los US\$ 130 millones.

#### La arista financiera

En el *teaser* preparado para potenciales inversionistas, los propietarios enfatizan que Isidora 3000 destaca por tratarse de un activo de flujo estable y predecible, respaldado por una cartera diversificada de arrendatarios de primer nivel.



# Grupo alemán pone en venta emblemático edificio de Isidora Goyenechea y transacción superaría los US\$ 130 millones

Según se detalla en el documento, el edificio cuenta con exposición a distintos sectores –como servicios financieros, gestión de activos, consultoría, ciencias de la vida, industria y sector público– lo que permite reducir la dependencia a ciclos específicos de una sola industria y fortalecer la resiliencia del flujo de ingresos.

Entre los nombres que se mencionan en el prospecto como habitantes del inmueble están el Banco Santander, Sumitomo Mitsui Banking Corporation, BlackRock, Boehringer Ingelheim, Stellantis y la Embajada de Nueva Zelanda.

“Esta amplia exposición sectorial reduce significativamente la sensibilidad del activo a ciclos específicos de industrias particulares y fortalece la estabilidad de ingresos bajo distintos escenarios macroeconómicos”, señala el documento.

Otro de los elementos destacados es la estructura de contratos de arriendo. La mayoría de ellos están indexados en UF, lo que permite proteger los ingresos frente a escenarios inflacionarios y mantener el valor real de las rentas en el tiempo.

A eso se suma que ningún arrendatario representa más del 7% de los ingresos totales por alquiler, limitando así el riesgo de concentración.

El prospecto también enfatiza el potencial de crecimiento del activo. Actualmente existen espacios vacantes –principalmente en pisos altos– que podrían arrendarse en el corto plazo y elevar los ingresos operacionales del edificio.

“En conjunto, estos atributos posicionan a Isidora 3000 como un activo *core income* de baja volatilidad, con una sólida protección a la baja y características de flujo de caja de estándar institucional”, se indica

en el *teaser*.

#### La ubicación

Más allá de los números, el documento también pone el foco en las ventajas urbanas y competitivas de la ubicación.

Isidora 3000 se encuentra emplazado en pleno barrio El Golf, considerado el principal distrito corporativo del país y uno de los submercados de oficinas más consolidados y con menor disponibilidad de suelo en Santiago.

En el entorno inmediato existen más de 350 restaurantes, cafés y locales comerciales; más de 2.000 unidades residenciales de alto estándar; cerca de 1.500 habitaciones de hotel y una amplia red de parques, espacios culturales y servicios.

“Esta concentración de servicios refuerza la posición de El Golf como la principal dirección corporativa de Santiago”, destaca el documento.

Asimismo, el edificio cuenta con acceso directo a autopistas urbanas como Costanera Norte y Avenida Presidente Kennedy, además de cercanía con la estación de Metro El Golf y múltiples recorridos de transporte público.

Fuentes conocedoras del proceso señalan que la venta ya comenzó a despertar interés entre inversionistas locales e internacionales. Entre quienes han comenzado a acercarse a CBRE aparecen AGF, compañías de seguros, fondos de inversión e incluso AFP.

Consultados por *Diario Financiero* respecto del proceso, desde CBRE declinaron realizar comentarios.

**21.229**  
 M2  
 DE SUPERFICIE ARRENDABLE  
 CONSIDERA EL ACTIVO.

**29**  
 PISOS  
 SOBRENIVEL  
 Y 10 SUBTERRÁNEOS DEL  
 INMUEBLE SALEN A LA VENTA.