

QUEDARON ATRÁS VACANCIAS SUPERIORES AL 40%:

Recuperación del centro de Santiago le cambia la cara al segundo fondo inmobiliario más grande del país

CAMILO SOLÍS

Por años, Santiago Centro fue el principal dolor del fondo Renta Comercial de BTG Pactual —el segundo mayor vehículo inmobiliario del país—. Sus torres de oficinas cargaron con vacancias superiores al 40%, arrasando las tasaciones del vehículo. Pero en 2025, esa historia se invirtió.

El fondo cuenta con varios edificios de oficinas en el centro de Santiago, entre los que destacan la Torre Huérfanos, entre Miraflores y Mac Iver, y dos grandes activos en la calle Amunátegui: el edificio Hermanos Amunátegui, cerca de la intersección con Agustinas, y la Torre Amunátegui, en el cruce con calle Catedral. Todos estos edificios gozaron de nuevas colocaciones, con nuevos arrendatarios, o de renovaciones en los contratos de arriendo con quienes ya ocupaban los edificios.

Más arriendos, menos vacancia

Los *managers* del fondo informaron que la vacancia consolidada del vehículo mejoró desde un 14% al cierre de 2024 hasta un 11% al final de 2025. Y el principal motivo fue el mejor desempeño de los activos de oficinas en el centro de Santiago. “Quiero destacar la gestión que ha habido en cuanto a las coloca-

17.600 metros cuadrados colocados entre la Torre Huérfanos, Torre Amunátegui y Hermanos Amunátegui: el fondo bajó su vacancia de 14% a 11% y subió 2,5% en tasaciones.

ciones de arriendo y contratos nuevos que hemos tenido, sobre todo en oficinas, y específicamente en el sector del centro”, señaló Constanza Vásquez, directora de Real Estate en BTG Pactual, durante la última exposición sobre el fondo junto al *portfolio manager* Pedro Ariztía.

Y la buena noticia tiene cifras. Se trata de 17.600 metros cuadrados que el fondo logró colocar con nuevos arrendatarios o con renovaciones de contratos con arrendatarios del sector público y privado. Y el centro fue protagonista.

Los *managers* destacaron que se lograron nuevos contratos de arriendo por 9.679 metros cuadrados en Torre Amunátegui; y nuevos arrendatarios por 6.186 metros cuadrados en la Torre Huérfanos. La gestora informó también que hubo renovaciones de contratos que vencían en 2025 en la Torre Huérfanos por 6.224 metros cuadrados; y otros 1.898 metros cuadrados en la Torre Hermanos Amunátegui.

Con esto, la vacancia financiera de los activos del fondo en el centro de Santiago se redujo desde

48% al cierre de 2024 a 29% al final del año 2025.

La gestora informó que la situación de los edificios de oficinas en Santiago Oriente —en la zona de Apoquindo y las Torres de El Parque cerca del Parque Araucano— sigue en franca recuperación en cuanto a ocupación, al igual que Cargo Park, el activo de bodegas que tiene el fondo en Quilicura.

A esto se suma un incremento superior al 60% del valor cuota en bolsa, de modo que se estrechó el rango entre el valor libro y el valor de mercado de la cuota del fondo.

Suben las tasaciones

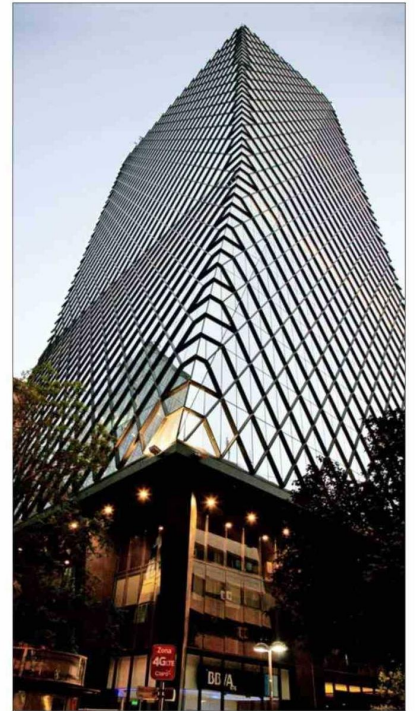
Y como causa directa del punto de los activos del centro de Santiago, las tasaciones de los activos del fondo al cierre de 2025 también se encumbraron.

La valorización de los activos se hizo en base a tasaciones encargadas a Sitka y Mario Corbo. Y según esos informes, el valor cuota del fondo creció un 2,5% en 2025. Y esto se debió sobre todo al aumento de valor de las oficinas, las cuales incrementaron su valor en 15%.

“Vemos que las oficinas fueron la clase de activos que más subieron y que mejor se comportaron durante 2025, mostrando la reactivación que han tenido en el mercado y las nuevas colocaciones hechas en el centro”, explicó Vásquez.

Sin embargo, esto se vio contrapesado por un castigo que sufrió la valorización de los *malls* en la cartera de activos del fondo. El valor de estos centros comerciales, sobre todo los del centro, significó una caída de valor del 15%. Sin embargo, otros centros comerciales (*power centers, strip centers*) y también bodegas, subieron sus tasaciones, aunque más levemente.

Los aportantes del fondo preguntaron al *portfolio manager* si la salida de Ripley como arrendatario de dos pisos del Mall El Centro es un factor que influyó en esta valorización. Sin embargo, el *portfolio manager* del fondo, Pedro Ariztía, explicó que la tasa de descuento que los tasadores utilizaron para los *malls* fue un poco mayor en 2025 en comparación con 2024. Esto debido a que esos tasadores estimaron que activos comerciales que se venden completos tienen menos compradores, con lo cual cayó esa valorización. Aun así, la valorización del *portfolio* total creció 2,5%.



El fondo cuenta con varios edificios de oficinas en el centro de Santiago.