LITORALPRESS

Fecha: 06-08-2025
Medio: Las Últimas Noticias
Supl. : Las Últimas Noticias
Tipo: Noticia general
Título: Encerronas y portonazos hicieron caer los precios de las propiedades en la rotonda Quilín

Pág. : 10
Cm2: 715,9

Tiraje: 91.144
Lectoría: 224.906
Favorabilidad: No Definida

La tasadora Arenas y Cayo revisó cómo se han comportado los valores en el sector donde Pajarito Valdés sufrió un atraco

Encerronas y portonazos hicieron caer los precios de las propiedades en la rotonda Quilín

BANYELIZ MUÑOZ

En la valoración de inmuebles es habitual considerar atributos tangibles; entre ellos, superficie, tipología, estado de conservación y ubicación. Sin embargo, en los últimos años ha quedado en evidencia que un factor intangible, como lo es la seguridad ciudadana, puede alterar significativamente la dinámica del valor de una propiedad. El entorno de la rotonda Quilín, ubicada en el límite entre las comunas de Macul y Peñalolén, es un claro ejemplo de esta realidad.

La zona es indicada como punto de portonazos y encerronas que afectan el precio de venta, a pesar de estar en un sector que cuenta con presencia del Metro, una autopista y un mall.

Se trata de una intersección, lamentablemente, frecuentemente utilizada por los antisociales para delinquir, principalmente porque aprovechan el tráfico vehicular para cometer sus fechorías. De hecho, el exfutbolista Jaime "Pajarito" Valdés ha sido víctima dos veces de este delito en esta zona, la última ocurrida hace pocos días.

Jorge Araya, académico de la Universidad de Santiago y experto en seguridad pública, menciona que esta zona tiene varios elementos que lo hacen "atractivo" para los delincuentes. "Por ahí tiene que pasar la gente que viaja hacia el oriente, que es un sector donde vive la clase media alta. Por lo tanto, se ven vehículos de alta gama y eso genera las condiciones necesarias para realizar este tipo de asaltos. Además, es una vía que tiene muchas salidas de escapes".

Un estudio de la tasadora Arenas y Cayo detectó cómo se han ido depreciando los precios de los inmuebles ubicados a un kilómetro de la rotonda. "En las casas se observa una baja real en los valores de transacción, reflejando una desaceleración sostenida y una pérdida de dinamismo en comparación con otras zonas de similar perfil residencial. Mientras que en departamentos el efecto es más atenuado", precisa Teodosio Cayo Araya, gerente general de esta firma.

Uno de los principales factores que explican esta tendencia tiene que ver precisamente con los niveles de inseguridad que se viven en la zona. "En los últimos años ha habido un aumento en los portonazos, encerronas y robos a domicilio, lo que ha impactado directamente la percepción de calidad de vida", sostiene.

"Esta relación inversa entre seguridad y valor no es casual. La creciente percepción de riesgo ha empujado a los compradores a privilegiar zonas más interiores de Las Condes", añade Cayo.

¿Qué pasa con los arriendos?

"También muestra una caída significativa. Casas que antes se arrendaban por sobre $1.300.000 hoy deben ajustarse a valores cercanos a $980.000, con mayor vacancia".

ELISA VERDEJO

Así varió el precio en la rotonda Quilín

Año	Departamentos Promedio UF	Casas Promedio UF
2018	4.666	7.209
2019	4.371	7.018
2020	4.674	7.843
2021	4.397	7.372
2022	4.448	8.044
2023	4.401	8.131
2024	4.305	7.608
2025	4.202	7.587

Fuente: Arenas y Cayo

Pero es una zona con buena conectividad y servicios.

"Estos elementos son atributos positivos, y de hecho, lo fueron durante un período importante. La estación de Metro Quilín (Línea 4), la Autopista Vespucio Sur y el Mall Paseo Quilín otorgan accesibilidad, servicios y centralidad. Sin embargo, en los últimos años, estos beneficios se han visto neutralizados por externalidades negativas, entre ellas: mayor congestión vehicular, delincuencia en accesos y saturación de flujos. En contextos urbanos con mayor percepción de riesgo estos atributos pierden valor efectivo en la tasación".

Según la investigación de Arenas y Cayo, el precio promedio de venta en UF en departamentos cayó 464 UF de 2018 a 2025, mientras que en casas cayó en 544 UF desde 2023 a este año.

Una opinión similar comparte la tasadora María Francisca Thielemann. "A diferencia de otras áreas de características similares dentro del Gran Santiago, esta zona no ha logrado capturar las plusvalías urbanas esperadas para sectores residenciales con buena conectividad y oferta de servicios", asegura.

Otras razones que menciona Teodosio Cayo, quien también es presidente de la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación (UPAV), tienen que ver con las restricciones en los créditos hipotecarios, lo que ha reducido la base de compradores solventes.

También por la mayor competencia de nuevos proyectos. "Hay zonas cercanas que ofrecen alternativas más modernas. Por otro lado, hay algunas familias que optan por migrar a barrios más tranquilos o con mejor reputación escolar", admite.

Suma que también incide la desvalorización del entorno urbano. "Es una zona con mucho ruido, congestión y también hay una evidente falta de renovación y mantención en áreas públicas".

¿Qué otro sector de Santiago se ha visto afectado por lo mismo?

"Macul Sur, algunas partes de La Florida alta o ciertos sectores de Peñalolén (cercanos a ejes de alto flujo vehicular). Todas estas áreas comparten un perfil de clase media, buena conectividad, pero se han visto afectadas por problemas de seguridad, congestión y menor inversión pública en entorno urbano. A diferencia de barrios consolidados con plusvalía positiva, como Ñuñoa o San Miguel, estos sectores han perdido atractivo relativo".

"No es una isla"

El sociólogo Antonio Yáñez, quien hace 10 años vive en esta zona, admite que jamás le ha tocado pasar por una situación delictual en su barrio pero que sí está al tanto de los delitos que ocurren cerca de la zona. "El sector está muy cerca de Américo Vespucio y de una entrada de la autopista, Seguramente es un buen sector como para que los delincuentes puedan ejecutar su huida".

"El barrio no es una isla. Chile se ha vuelto más peligroso que hace algunos años. Estos delitos han aumentado a nivel general. Entonces, difícilmente el barrio puede escapar de una realidad contextual", afirma. Pese a ello, reconoce que para quienes viven ahí es un barrio muy tranquilo. "Tampoco me expongo: no camino en la noche y trato de que mi hijo tampoco lo haga. Sí existe un aumento en los tacos vehiculares en la rotonda en las tardes, pero creo que tiene que ver más con que esta no tiene semáforos".

¿Qué opina de esta tendencia que se da en los precios?

"No he notado una baja en el valor comercial de mi propiedad. Tengo un departamento de tres dormitorios y dos baños que compré en 2016 por $95.000.000. Hace un par de meses se me ocurrió revisar cuánto costaba mi propiedad y estaba dentro del rango de los $150.000.000. Es un sector de muchos edificios antiguos y conviven con edificios relativamente nuevos".