



Las Pircas colinda con la cordillera y en él hay casas y departamentos con grandes terrazas

Cómo es el barrio más moderno de Peñalolén y cuánto cuesta vivir ahí

Hay 12 proyectos inmobiliarios y un mercado de casas usadas en grandes terrenos. Lo eligen familias que quieren vivir cerca de la naturaleza.

BANYELIZ MUÑOZ

El barrios de mayor desarrollo inmobiliario en este último tiempo en la comuna de Peñalolén es Las Pircas, emplazado justo a los pies de la cordillera, cuando la avenida Los Presidentes se encuentra con Las Perdices. Se ubica en un entorno verde privilegiado, en las inmediaciones de la Quebrada de Macul y muy cerca del templo Bahá'í. Por lo mismo, las empresas levantan diversos proyectos dirigidos a familias que buscan un ambiente más natural.

En Peñalolén -comuna con calidad de vida media alta, según el Índice de Calidad de Vida de la UC y la Cámara Chilena de la Construcción- es el sector con mayor cantidad de nuevos proyectos inmobiliarios, según confirma Paola Figueroa, outbound sales manager de la consultora Tinsa.

"Hoy hay 12 proyectos en venta en el barrio: cuatro de casas, cinco de edificios y tres de townhouses. Es el barrio con la mayor oferta disponible de la comuna", cuenta.

La especialista registra 48 unidades disponibles de casas, 56% de ellas con entrega inmediata, con un mix de tipologías que va desde tres dormitorios y tres baños hasta cuatro dormitorios y cuarto baños.

"Las casas tienen una superficie desde 98 hasta 140 metros cuadrados, con valores entre 8.400 UF y 13.000 UF", detalla.

La oferta de departamentos es un poco más amplia, con 144 unidades disponibles: el 60% está con venta en verde y hay desde los dos dormitorios y dos baños hasta los cuatro dormitorios y cuatro baños.

"Las superficies varían entre 80 y 170 metros cuadrados y los valores promedio, desde 6.600 hasta las 13.000 UF", indica.

"Lo llamativo de este barrio es que tenemos un símil del ticket más alto entre las casas y los departamentos. Eso es netamente porque los departamentos ofrecen terrazas mucho más grandes que lo que podríamos ver en otra parte de la ciudad y compiten con las casas con sus terminaciones de lujo. Hay algunas que incluyen parrilla dentro de la misma estructura", describe.

La oferta de townhouses (casas de fachada continua de dos o tres pisos y patios independientes) es un poco más acotada, pero de a poco está entrando.

"Hay 35 unidades en venta: todas en blanco (aún no empieza la construcción). La mayoría cuenta con tres dormitorios y tres baños, con una superficie promedio

Precios de casas usadas en Peñalolén según el barrio

Barrio	Superficie promedio (m ²)	Precio del m ² (UF)	Precio (UF)
Arriendo			
Diagonal Las Torres	202	0,26	49
Las Pircas	195	0,26	46
Lo Hermida	176	0,25	41
Viña Macul	135	0,21	27
Venta			
Diagonal Las Torres	212	73	13.772
Las Pircas	221	65	12.194
Lo Hermida	180	62	10.126
Viña Macul	149	59	8.204
José Arrieta	141	46	6.252
Avenida El Parque	125	42	5.378
Las Torres de Macul	94	52	4.993

Fuente: Toctoc.



En el barrio hay proyectos de departamentos, casas y townhouses. Los nuevos condominios tienen seguridad 24/7.

"Las casas usadas cuestan entre 15.000 UF y 25.000 UF. Los terrenos son amplios, van desde 500 hasta 1.000 metros cuadrados o más", señala.

Muchos servicios

El agente de propiedades Eduardo Turina (54) lleva cerca de 21 años viviendo en Peñalolén -antes vivió en Las Condes- y ha sido testigo del desarrollo inmobiliario del barrio, donde se mezclan edificios, casas y townhouses.

"Las propiedades van desde los 100 metros cuadrados hasta los 300 metros cuadrados y con terrenos que bordean los 1.000 metros cuadrados. En Las Pircas hubo muchos terrenos que fueron loteados y tienen grandes superficies. Ahí muchos propietarios construyeron sus propias casas", señala.

"Las casas más pequeñas tienen valores que van desde las 8.500 UF y las más grandes pueden llegar hasta los 17.000 UF aproximadamente", detalla el agente de Re/Max Icon.

¿Tiene colegios?, ¿cuenta con servicios?

"No. Pero no es un problema. La comuna está bien integrada. Hay varios colegios que están cerca, strip center y pronto se inaugurará una estación de servicio con más locales. Lo malo de Las

Pircas es la locomoción, es escasa y casi que estás obligado a tener un auto para integrante de la familia".

¿Qué personas llegan a vivir a este sector?

"Con el desarrollo de los townhouses, ha llegado a vivir muchas familias con niños más pequeños. La mayoría viene de comunas como Vitacura, Las Condes y La Reina. Cuando hay una economía difícil en la familia, hay que optar por propiedades al alcance, tratando de mantener el estatus y comodidades que tenían en su anterior casa".

Respecto a la seguridad, Turina dice que hay viviendas en condominios cerrados y otras con acceso directo desde la calle, pero los nuevos barrios que se están haciendo en Las Pircas son todos en condominios con vigilancia 24/7, muchos con conserjería con turnos de guardia, además de sistemas de cámaras.

La comuna

Turina cuenta que el desarrollo inmobiliario de la comuna produjo que llegaran diferentes empresas a la zona y también muchos servicios.

"Tenemos supermercados de todas las cadenas. También contamos con un mercado nuevo de oficinas: son poquitas, pero se están instalando. Hay desarrollos de strip center y de malls. La variedad de servicios disponibles en la comuna es alta", describe.

"También han llegado bancos farmacias y supermercados, etcétera. Además de colegios como el Pedro de Valdivia y el Dunalastair, entre otros", indica Fajardo de la Cuba.

de 112 metros cuadrados. El precio varía entre los 8.600 UF y 10.600 UF", indica.

Virginia Fajardo de la Cuba, representante legal de la corredora Fajardo de la Cuba Propiedades, también destaca que este es uno de los barrios más top de la comuna dada su cercanía a la cordillera, sus hermosas vistas a Santiago y sus casas con amplios terrenos.

RUBEN GARCIA