



Socovesa evalúa opciones para concretar millonario proyecto en Las Condes: **Sura anunció la venta de su participación**



■ La obra se emplaza en los terrenos del exhotel Manquehue en Las Condes. Considera cuatro edificios para viviendas, oficinas y un área comercial.

POR J. TRONCOSO OSTORNOL

Cinco años se van a cumplir desde el cierre del tradicional hotel Manquehue en Las Condes, a pasos del centro comercial Apumanque. La familia Cabello vendió la propiedad (de unos 13.150 metros cuadrados, con salida a las calles Presidente Piñera, Alcides de Gasperi y Esteban Dell’Orto) a una inmobiliaria, que busca concretar un millonario complejo destinado a viviendas, oficinas y comercio.

Cinco años, y la obra aún no se concreta. El estallido social y luego la pandemia golpearon con fuerza a la industria del cemento y el ladrillo, hechos que sumieron al rubro en una de las peores crisis de la historia, con decenas de quiebras de constructoras.

Las condiciones restrictivas hipotecarias y el alza en las tasas de interés han frenado las ventas de viviendas en el país. Esto ha derivado en que las inmobiliarias mantengan un altísimo número de departamentos vacíos que tienen que mantener. En el mercado de oficinas, la situación no es muy distinta, con una alta disponibilidad de espacios para alquiler. Todo esto ha llevado a que las empresas analicen con lupa sus proyectos, y prefieran retrasar sus nuevas iniciativas a la espera de mejores condiciones.

Esto es lo que ha experimentado la inmobiliaria dueña del terreno donde se emplazó el hotel Manquehue en Las Condes.

El proyecto es propiedad de la inmobiliaria Madagascar, cuyos principales accionistas son un fondo de inversión de Sura, con un 48,5%; Empresas Socovesa, ligada a la familia Gras, también con un 48,5%, y Projecta Gestión, de los empresarios Marcelo Cox y Felipe Gilbert, con un 3%, y que es la sociedad que lleva la gerencia del proyecto.

La iniciativa considera la construcción de cuatro edificios de nueve pisos: dos serán destinadas para oficinas con 9.000 m² útiles cada una. Las otras dos torres serán residencial, con 207 departamentos de una superficie útil promedio de 65 m².

Se suma un área comercial de 3.500 m², ubicada en los primeros pisos y subsuelo de las torres de oficinas y de viviendas.

“Subdivisión del terreno”

Según antecedentes recopilados por **Diario Financiero**, el fondo de

Sura decidió dejar la inmobiliaria Madagascar (que se creó para desarrollar este mentado proyecto), y sus dos restantes socios están evaluando distintas alternativas para concretar la iniciativa, entre las que se menciona sumar un nuevo socio financiero.

Consultada la inmobiliaria, ésta informó oficialmente: “El socio Sura manifestó su intención de vender su participación en el proyecto, lo que no se ha materializado a la fecha”.

Y se añadió: “Los socios restantes Empresas Socovesa y Projecta Gestión están evaluando diversas alternativas para llevar adelante el proyecto. Para ello se ha aprobado una subdivisión del terreno original en cuatro lotes que contengan cada uno un edificio, lo que dará mayor flexibilidad en las etapas de desarrollo”.

Desde la inmobiliaria Madagascar se detalló que “el proyecto cuenta con todos sus permisos aprobados y vigentes” y que el monto de inversión asociado (terreno más construcción) se estima en 3,2 millones de UF (unos US\$ 131 millones), y que las ventas totales alcanzarían los 4,3 millones de UF netas de IVA (equivalente a US\$ 176 millones)

“Comercialmente se estima que se desarrollarían primero los dos edificios residenciales, para los cuales se ve un mercado atractivo

dado la muy buena ubicación del proyecto y la escasez de departamentos de 1 y 2 dormitorios en la zona oriente de la capital, todo esto además cercano a línea de Metro. Los edificios de oficina se desarrollarían a continuación de los edificios residenciales una vez que las condiciones de mercado sean las adecuadas”, dijo Madagascar.

Actores de la industria inmobiliaria

afirmar, bajo reserva, que la ubicación del proyecto efectivamente es muy atractiva, principalmente por su cercanía al Metro. No obstante, hay quienes recuerdan que solo a unas cuadras hay otra gran obra en carpeta, lo que le metería una presión adicional a Socovesa y a su socio Projecta Gestión.

Esta otra obra se ubica específicamente en un paño de 7.083 metros cuadrados en la esquina norponiente de las avenidas Manquehue con Apoquindo, donde por años funcionó un supermercado Lider.

El terreno, hasta ahora, es propiedad de la inmobiliaria Indesa, liderada por Felipe Ibáñez Scott (exsocio de la mencionada cadena de supermercados), quien le compró el 50% de la firma a su hermano Nicolás durante el año pasado.

La Dirección de Obras Municipales (DOM) de Las Condes otorgó un permiso de edificación a Indesa, el que considera dos edificios de más de 20 pisos (para 225 departamentos y 72 oficinas) y una placa comercial con 42 locales, todo valorado en US\$ 170 millones

Desde hace varios meses, el grupo Urbana –ligado a los hermanos Diego y Andrés Durruty, y que el año pasado sumó como socia a una firma de inversiones estadounidense– negocia la compra del terreno a Ibáñez y así desarrollar ellos la obra.

4

EDIFICIOS
CONSIDERA LA INICIATIVA.

US\$ 131
MILLONES
CONTEMPLA LA INVERSIÓN DEL PROYECTO.