

# BTG Pactual sella la venta de su participación en Edificio CCU: la compra un activo inversionista chileno



■ “Hemos logrado una venta a un precio atractivo, generando valor para nuestros inversionistas y subrayando las oportunidades presentes en el mercado inmobiliario actual”, dijo la gestora a Diario Financiero.

POR J. TRONCOSO OSTORNOL

Una relevante operación se acaba de concretar en el mundo inmobiliario: uno de los principales fondos de inversión de la AGF de BTG Pactual, denominado Renta Comercial, el más grande del país en este segmento, selló una nueva venta de activos de su portafolio, específicamente su participación en el Edificio CCU en el barrio El Golf, en el sector oriente de Santiago.

El comprador fue un dinámico inversionista chileno, la Inmobiliaria Arturo Prat Limitada, ligada a la familia Celis, la que se ha hecho de una serie de pisos en edificios de oficinas de alto estándar en el sector oriente de Santiago, para destinarlos para la renta.

Locsite, consultora inmobiliaria ligada a Rodrigo Pinto, José Ignacio Garcés y Enrique del Campo, estuvo

a cargo de esta intermediación.

“La venta del Edificio CCU refleja la recuperación de la demanda de bienes raíces a largo plazo en Chile. Las oficinas del sector oriente muestran signos claros de revitalización, no solo con varios trimestres de absorción positiva, sino también con un creciente interés de inversionistas en esta clase de activos”, dijo BTG ante la consulta de **Diario Financiero**.

“Además, gracias a la gestión activa de nuestro fondo de inversión, hemos logrado una venta a un precio atractivo, generando valor para nuestros inversionistas y subrayando las oportunidades presentes en el mercado inmobiliario actual”, precisó la entidad a este medio.

El fondo, a través de una de sus sociedades, participaba en la co-propiedad del Edificio CCU como

dueño del 25% de la torre, lo que representaba un 1,99% de los activos de su cartera.

Según datos de la propia entidad, el precio ofertado por el activo fue de UF 562.447 (unos US\$ 22 millones), un 106% sobre el valor de tasación de 2023.

Al cierre del segundo trimestre del año, el fondo de inversión contaba con un portafolio de renta inmobiliaria distribuido en 48 activos (entre edificios de oficinas, centros comerciales y parque de bodegas industriales) ubicados en Chile, con más de 395 mil metros cuadrados arrendables.

La firma detalló que las tasaciones, a junio de 2024, determinan una valorización de UF 19.604.663 (unos US\$ 773 millones) para la cartera del fondo, una disminución del 13% en relación a la misma para el cierre del año 2023, que estaba valorizada en UF 22.518.227.

“Los activos de Santiago centro corresponden a un 32% del valor de la cartera, pero explican el 58% de

la caída”, precisó la entidad.

## El mercado

La disponibilidad para arrendar oficinas premium en la Región Metropolitana alcanzó un 11,2% al cierre del tercer trimestre, equivalente a una superficie de 195.240 metros cuadrados (m<sup>2</sup>), un aumento anual de 10%, según el estudio de oficinas Clase A de Cushman & Wakefield.

En éste se destacó que, en el período analizado, se generaron diversas fusiones y devoluciones de espacios en un esfuerzo de las empresas por adaptarse a las nuevas necesidades y reducciones de costos de operación.

El valor de alquiler pedido disminuyó a UF 0,50/m<sup>2</sup>, debido a la mayor desocupación de metros cuadrados en Santiago centro, Estoril y Nueva Las Condes, según la entidad.

El precio pedido de arriendo más alto se evidenció en Vitacura, alcanzando los UF 0,76/m<sup>2</sup>, mientras el menor se ubicó en Santiago centro, con UF 0,25/m<sup>2</sup>.

Según el estudio, los proyectos de edificios de oficinas premium en construcción suman 154.500 m<sup>2</sup>, de los cuales 15.000 m<sup>2</sup> entraron en este período y corresponden al Connecta Costanera en Providencia y la parte remanente de Switch en Las Condes. Destacó también la reactivación de un proyecto de cerca de 38.000 m<sup>2</sup> que había quedado pausado en el submercado de Apoquindo.

En 2025 ingresará al mercado la última torre del MUT y el proyecto de uso mixto Urbana Center en Apoquindo.

Además, según Cushman & Wakefield, existen aproximadamente 220 mil m<sup>2</sup> en estado de propuesta, repartidos en seis proyectos. Dos de ellos iniciarán su construcción a fines de este año, sumando 35 mil m<sup>2</sup> hacia 2027 o 2028. Entre estos proyectos destaca Apoquindo 6000, anteriormente conocido como Puertas Las Condes, ubicado en el submercado de Nueva Las Condes, el cual ha generado expectativa tras el ingreso de un nuevo expediente de anteproyecto y ha confirmado su inicio de construcción con la demolición de la edificación actual.

“La venta del Edificio CCU refleja la recuperación de la demanda de bienes raíces a largo plazo en Chile”, dijo BTG Pactual.