

PRÁCTICA EN AUMENTO [**RECONVERTIR OFICINAS**]

Mayor interés por reconversión de oficinas en espacios habitacionales

Este tipo de proyectos se concentra hoy en Santiago Centro debido a la alta vacancia y a la caída de precios en oficinas tras el éxodo de usuarios hacia el sector oriente.

ANGÉLICA BAÑADOS

En el último tiempo, el interés por la reconversión de oficinas en espacios habitacionales se ha acrecentado en el país. Así lo asevera Felipe Riveros, líder de brokerage de oficinas de Cushman & Wakefield Chile, quien explica que esto responde a un interés general y necesidades de distintos actores, incluyendo inversionistas, autoridades y las personas que tienen necesidades de vivienda.

“Desde el punto de vista habitacional, considerando la escasez de viviendas en el país, estas zonas —frecuentemente bien conectadas y céntricas— ofrecen una oportunidad valiosa para reconversión”, sostiene.

Actualmente, existen algunos proyectos de este tipo en el centro de Santiago, ante lo cual el experto señala que es una práctica que irá en aumento. “Existen zonas de oficinas muy antiguas, que siguen muy bien conectadas pero que deben ser revitaliza-



Hay algunos proyectos de este tipo en el centro de Santiago, “una práctica que irá en aumento”.

das, pues han ido perdiendo la vocación de área de negocios. Lo más apropiado, dada la escasez residencial, es que se transformen en edificios de departamentos”, indica.

Asimismo, añade que el interés por reconvertir oficinas en espacios habitacionales se concentra en Santiago Centro debido a la alta vacancia y a la caída de precios en oficinas tras el éxodo de usuarios hacia el sector oriente. “Esto ha creado oportunidades para desarrolladores, quienes

aprovechan la conectividad, los servicios y la alta densidad de la comuna para atender la creciente demanda habitacional. Los edificios vacantes por largos períodos y las favorables condiciones de negociación potencian esta tendencia, permitiendo a los desarrolladores transformar estos inmuebles y capitalizar la oportunidad que brinda el contexto actual”, subraya.

LOS DESAFÍOS

Frente a este escenario, Fe-

lipe Riveros comenta los principales retos que enfrentan hoy en Chile los proyectos de reconversión de oficinas en espacios habitacionales.

Primero, dice que es fundamental revisar la factibilidad normativa, confirmando si el uso residencial está permitido y si la construcción cumple con las condiciones técnico-urbanísticas exigidas para este propósito. Segundo, comenta que se debe evaluar el estado de la propiedad en ge-

neral, si la arquitectura permite la reconversión y, por ejemplo, la factibilidad de dotar de redes eléctricas y sanitarias a todo el edificio cumpliendo con las exigencias mínimas para uso habitacional.

“Junto con esto, se debe evaluar el costo de la inversión, teniendo en cuenta el tiempo de ejecución y las aprobaciones municipales necesarias, para determinar la rentabilidad del proyecto”, detalla.

Respecto al mercado, comenta el experto que inicialmente se centró en la venta de activos para reconversión por parte de propietarios no institucionales, “cuyo objetivo principal era desprenderse del activo para que los desarrolladores y sus proveedores ejecutaran los proyectos”.

Añade que, recientemente, “propietarios institucionales, como Bice Vida, han comenzado a explorar esta alternativa, pero participando directamente en los proyectos. En lugar de vender, aportan el activo, asumiendo un mayor riesgo a cambio de un retorno de inversión más alto”.