

■ La iniciativa contempla la rehabilitación del exedificio de Enel, además de la construcción de dos torres con destino habitacional y una para oficinas por casi US\$ 100 millones.

POR LAURA GUZMÁN

Se dijo y se hizo. A principios de 2023, la gestora inmobiliaria Territoria compró a Enel su histórico edificio de oficinas emplazado en Santa Rosa 76 -a pasos del metro Santa Lucía- con el propósito de levantar un nuevo Mercado Urbano. Dos años después, la iniciativa toma forma con el ingreso del desarrollo al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEA).

El "Proyecto Modificación Edificio Existente y Ampliación Proyecto Inmobiliario de Uso Mixto Santa Rosa" -avaluado en US\$ 98,48 millones- contempla la rehabilitación y modernización del antiguo edificio de 19 pisos de Enel, levantado en 1965, además de la construcción de nuevas instalaciones en el terreno ubicado en Santiago Centro.

En concreto, de acuerdo a la Declaración de Impacto Ambiental (DIA), en la construcción existente se plantea un cambio de uso en el primer piso, que pasará de espacio común a comercial.

Asimismo, los pisos atilto, entrepiso y segundo nivel dejarán de ser oficinas para destinarse a comercio; el piso 18 será convertido en un restaurante; mientras que los demás niveles mantendrán su uso como oficinas.

La iniciativa también contempla la construcción de un conjunto de uso mixto de dos torres de viviendas de 12 pisos -que incluirán 315 unidades de departamentos-, una torre de oficinas de nueve niveles, una placa comercial de tres pisos con una plaza en su cubierta destinada a áreas verdes y zonas de esparcimiento; y cuatro niveles subterráneos que serán usados para comercio y estacionamientos.

Para efectos de la construcción del proyecto y su integración al edificio



Mercado Urbano Santa Rosa toma forma: Territoria somete a evaluación ambiental su proyecto

existente, este último contempla una demolición en nivel subterráneo y primer piso.

Así, se mantendrán 32 mil metros cuadrados (m2) de este inmueble, y se construirán 55 mil m2 para el nuevo conjunto, el cual tendrá accesos por Santa Rosa, Marcoleta, San Isidro y Alonso de Ovalle.

Respecto al cronograma, Territoria indicó en su DIA que se estima que la fase de construcción comience en junio de 2025 con la demolición parcial del edificio existente, proceso que se debería extender por 43 meses, con la recepción final prevista para diciembre de 2028. La operación del

complejo iniciará en enero de 2029.

Histórico edificio

Mientras varias empresas han optado por trasladar sus oficinas al sector oriente de la capital tras el estallido social -como Falabella, Bice, Transbank y Banco Santander-, Territoria decidió apostar por la revitalización del centro de Santiago.

A fines de 2022, mientras que el Mercado Urbano Tobalaba (MUT) entraba en sus últimas fases de construcción, la compañía puso sus ojos en el edificio de Enel.

Este inmueble, cuya construcción partió a mediados de los '60 y fue

inaugurado en 1968, albergó inicialmente las oficinas de la Empresa Nacional de Electricidad (Endesa). Siguió siendo el edificio corporativo una vez que Endesa España se hizo del control del grupo eléctrico chileno a fines de los '90 y así continuó luego de que la italiana Enel pasara a ser la accionista principal del conglomerado energético 15 años después.

Sin embargo, el estallido social de 2019 marcó un punto de inflexión para el edificio, que fue incendiado en las protestas del 18 de octubre de ese año.

Como resultado de aquello, Enel comenzó a entablar conversaciones

con Territoria para trasladar sus oficinas al MUT, momento en el cual la gestora inmobiliaria vio una oportunidad de compra.

Finalmente, en febrero de 2023 Territoria y Enel llegaron a un acuerdo. La empresa italiana le vendió el edificio de Santa Rosa a la gestora inmobiliaria por UF 745.969,5 (equivalentes a \$ 26.325 millones según el valor de la UF de la época).

Fue así, como en marzo de 2023, tras 55 años en su histórico edificio en Santa Rosa 76, Enel dejó sus oficinas en Santiago Centro y cedió el paso a Territoria para concretar su nuevo proyecto inmobiliario.