

OLIVIA HERNÁNDEZ

–Mucho se ha hablado durante el último tiempo sobre la posibilidad de reconvertir espacios de oficinas a viviendas. Esta estrategia ha sido estudiada tras los efectos de la pandemia de covid-19 y el teletrabajo, que derivó en una alta vacancia de los lugares destinados a trabajar y una baja tasa de absorción, pese al retorno a la “normalidad”.

Al respecto, una de las comunas de la Región Metropolitana que cuenta con la mayor tasa de vacancia de oficinas es Santiago Centro. Según datos entregados por CBRE, consultora inmobiliaria de origen estadounidense, al cierre de 2024 la vacancia de oficinas de clase A+B en el centro de la capital ascendía a 126.000 metros cuadrados (m²), lo que equivale a un 17,2%.

“Entre los principales factores está la inseguridad, el aumento de la delincuencia, comercio ambulante y problemas de orden público en Santiago Centro, que han hecho que las empresas busquen ubicaciones más seguras y ordenadas. También tenemos el factor pandemia, la cual aceleró la adopción del teletrabajo y modelos híbridos. Muchas empresas redujeron sus espacios físicos o directamente dejaron de arrendar oficinas”, explicó el gerente del área de oficinas de Colliers, Cristóbal Laso.

Pese a que se ha discutido mucho respecto a la reconversión de estos espacios para viviendas, desde la Municipalidad de Santiago señalaron a Pulso que los únicos proyectos de este tipo que han sido aprobados en la comuna corresponden al ex Hotel Tupahue, ubicado en Monjitas con San Antonio, y el ex edificio Victoria, en Huérfanos; ambas edificaciones se encuentran próximas a Plaza de Armas.

En relación a los proyectos que han sido aprobados, Laso explicó que “los casos en que se está llevando a cabo esta transformación, son los mismos propietarios de los edificios, en lugar de tener el edificio vacío, optan por invertir en el edificio y cambiarle el uso, ya que el costo de tenerlo vacío es bastante alto”.

En el permiso efectuado por la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Santiago a la empresa Bice Vida Compañía de Seguros S.A., fechada al 10 de febrero de 2023, se detalla la nueva estructura que se construirá en el edificio de Huérfanos. Así, la modificación de pisos y altillos resultaría en la habilitación de 113 viviendas, 42 bodegas, 8 oficinas y 23 locales comerciales.

En línea con lo anterior, desde la DOM de la comuna informaron que estos proyectos no han comenzado su etapa de “transformación”, pese a tener los permisos de edificación.

Además, desde el municipio señalaron que este tipo de iniciativas no son “prioridad” para la administración actual y que la principal traba para su desarrollo es la normativa vigente, misma razón por la que no se han ingresado más proyectos de esta categoría desde 2023.

En relación a lo anterior, desde la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), el pre-

Sólo dos proyectos de reconversión de oficinas en viviendas se han aprobado en Santiago Centro

Esto, pese a la alta vacancia del mercado de oficinas en la comuna y lo discutido que ha sido este tipo de soluciones en el mercado inmobiliario. Expertos estiman que no son proyectos rentables y enfrentan múltiples dificultades.



Uno de los edificios que tiene un proyecto aprobado de reconversión es el exhotel Tupahue.

sidente del gremio, Alfredo Echavarría, se refirió a la factibilidad técnica de reacondicionar estos espacios y comentó que “es muy difícil. Los edificios de oficinas tienen características completamente distintas. De partida, de todas las instalaciones, hay que hacerlas todas de nuevo. Entonces, en el fondo, lo que tú estarías recuperando es sólo estructura, que además hay que readecuar”.

LOS PROBLEMAS

Meses más tarde de la aprobación de estos proyectos, en octubre de 2023, y en base a la experiencia de Estados Unidos, México, Perú y Francia, se presentó un informe de asesoría técnica parlamentaria en el Congreso realizado por la periodista y magíster en Estudios Internacionales Marcela Cáceres, que expone las ventajas y desventajas de este tipo de proyectos, junto a su valor como posible solución habitacional.

Los datos recogidos por la autora revelan que “según un análisis de la empresa inmobiliaria comercial CBRE en los Estados Unidos, sólo 486 edificios de oficinas se han convertido en viviendas en todo el país desde el año 2000, creando unas 47.000 nuevas unidades residenciales. Eso supone sólo alrededor del 1% de la producción total de viviendas en ese tiempo”.

Otro aspecto resaltado es que para que estos proyectos se lleven a cabo es necesario contar con apoyos gubernamentales. La experiencia internacional apunta a rebajas de “algunos impuestos” y facilidades normativas para así “aumentar la densidad y otorgar factibilidad a los proyectos”.

En este sentido, uno de los puntos presentados por Cáceres concluye que “las conversiones de oficinas en viviendas no pueden resolver los problemas de accesibilidad a la vivienda o rescatar a los centros de las ciu-

dades de una enorme desocupación”.

Sin embargo, las opiniones son variadas y mientras algunos no lo ven viable, otros destacan aspectos para su implementación. Así, el gerente del área de oficinas de Colliers cree que estas modificaciones tienen “potencial” para transformarse en una “tendencia”, “pero enfrenta desafíos importantes, como los altos costos de reconversión, normativas en algunos casos y que la morfología de los edificios tiene que aplicar para la reconversión”.

Asimismo, la head de Asset Management de CBRE, Ana Murillo, explicó que “en general, para proyectos de gran escala, como los edificios de oficinas más modernos, la conversión a viviendas no resulta rentable. La configuración de las plantas no permite modificaciones simples como abrir ventanas o dividir espacios, debido a los requisitos de descargas sanitarias y sistemas de climatización. Todas esas modificaciones requerirían de cambios estructurales tan profundos que implicarían una inversión demasiado alta que, muy probablemente, no cumpliría con el retorno esperado”.

Pero la construcción de viviendas no es la única solución al problema de las oficinas vacías. “Las alternativas son variadas y dependen de la normativa y la demanda. La reconversión a residencial es una opción clara debido al déficit de viviendas. Otras alternativas incluyen la transformación en hoteles, establecimientos educacionales y minibodegas, entre otras; todo dependerá de la flexibilidad que ofrezca la edificación y las condiciones del mercado objetivo”, agregó Murillo.

“Sin duda, la reconversión es una medida, entre muchas otras, para revitalizar el centro de la comuna. La reconversión puede ser un aporte interesante, incluso desde el punto de vista arquitectónico. Sin embargo, tiene una dimensión limitada por la cantidad de edificios finalmente elegibles”, concluyó el vicepresidente de Colliers, Reinaldo Gleisner. ●