

POR LAURA GUZMÁN

En los últimos años, la reconversión de oficinas a departamentos se ha consolidado como una tendencia creciente en el mercado inmobiliario chileno. Aunque el foco inicial estuvo en Santiago Centro –debido a su ubicación y al nivel de vacancia que alcanzaron los edificios de oficinas en el lugar– otras comunas como Providencia, Ñuñoa, Estación Central e incluso Valparaíso comenzaron a captar el interés de las empresas del rubro, buscando aprovechar esta oportunidad.

“La comuna de Santiago sigue siendo la más atractiva gracias a sus servicios, equipamiento y conectividad. No obstante, ya estamos viendo cómo esta tendencia se extiende a Providencia, Ñuñoa y Estación Central, debido a su cercanía al centro y la infraestructura disponible. Incluso, este fenómeno se está dando en otras regiones de Chile, y vemos que Valparaíso tiene un potencial gigante para esta tendencia”, señaló el socio del estudio de arquitectos Anónimo, Daniel Arellano.

Un ejemplo de que esta tendencia se está dando en otros sectores de la Región Metropolitana es el Edificio Huelén, ubicado en Providencia, donde se concretó la reconversión de un edificio de oficinas en un espacio residencial que incluye 20 departamentos y dos locales comerciales. Anónimo se encargó de levantar este proyecto, en consorcio con el estudio del arquitecto Matías Jarpa.

Arellano además mencionó que recientemente han surgido interesados en replicar este modelo en comunas como Ñuñoa y Estación

No solo Santiago centro: apuntan a Providencia, Ñuñoa y Estación Central para reconversión de oficinas a departamentos

■ La rehabilitación no solo se limita a oficinas, incluye también infraestructura de mayor tamaño, como fábricas, hospitales, torres de agua y colegios.

Central, “reflejando un creciente interés por diversificar el uso de inmuebles en áreas clave”.

“La reconversión seguirá ganando fuerza, especialmente porque el negocio inmobiliario tradicional está estancado. Inmobiliarias y fondos están buscando nuevas oportunidades rentables, y la rehabilitación adaptiva es una de ellas”, agregó el arquitecto.

A pesar de que en Chile no existe un catastro detallado de cuántos edificios podrían ser reconvertidos, Daniel Arellano –de acuerdo a sus propios estudios– estima que al

menos hay 10 inmuebles en la capital que tienen el potencial de pasar por este proceso.

Otras infraestructuras

La reconversión no se limita únicamente a oficinas. Según Arellano, esta tendencia que se está viendo en el país apunta hacia la rehabilitación de grandes infraestructuras, como depósitos, fábricas, hospitales, colegios, torres de agua, locales comerciales, entre otras.

“Reconvertir oficinas es muy positivo, pero también debemos mirar otras estructuras abando-

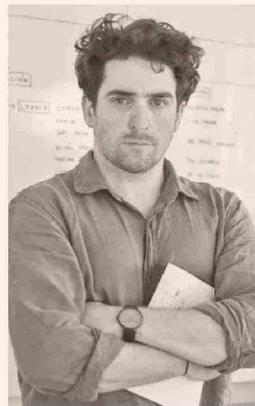
nadas. En el pasado, vimos casos aislados como la transformación de un hospital en un centro comercial, o la conversión de un puente sobre el río Mapocho en un teatro. Las posibilidades son inmensas, y es probable que veamos más proyectos de este tipo en los próximos años”, comentó.

Por ejemplo, el arquitecto detalló que hoy en día existen más de 12 estanques de agua en las comunas periféricas de Santiago que están en desuso. Este tipo de infraestructura –explicó– se podría usar para levantar centros culturales, teatros, equipamiento de talleres, entre otras cosas.

Sin embargo, Arellano enfatizó que para potenciar esta tendencia, es clave impulsar políticas públicas que permitan agilizar este tipo de procesos.

“Hoy existen empresas importantes apostando por la reconversión, como BR Capital, BiceVida, Euroamérica, EBCO-Megacentro y CassàEstudio. Pero aún falta una normativa que facilite y agilice la rehabilitación”, explicó.

Además, extendió una invitación al Gobierno Regional, a las municipalidades y al Ministerio de Vivienda y Urbanismo a promover la rehabilitación urbana. “Los beneficios son múltiples: reducción de costos, procesos más ágiles y evitar la expansión descontrolada de la ciudad, creando comunas más conectadas a los servicios. Hoy en día estamos con un déficit habitacional importante, y la rehabilitación podría ser otra alternativa viable para combatir la falta de viviendas. Existe el interés privado, existe la infraestructura, solo faltan las políticas públicas que ayuden a viabilizar esto”, aseveró el arquitecto.



DANIEL ARELLANO,
 SOCIO DE ESTUDIO DE ARQUITECTOS ANÓNIMO.



De acuerdo al arquitecto, la reconversión tiene múltiples beneficios, como la reducción de costos, procesos más ágiles y evitar la expansión descontrolada de la ciudad.

Zoom a Anónimo

El estudio de arquitectos Anónimo, fundado en 2014, ha estado involucrado en varios proyectos de reconversión en el país que suman más de 10.100 m² – desarrollos levantados en consorcio con el arquitecto Matías Jarpa-. Su enfoque, comentó Arellano, se ha centrado en aprovechar las oportunidades que ofrece la infraestructura existente para adaptarla a nuevas necesidades urbanas, buscando soluciones que respondan a los desafíos actuales de las ciudades.

Entre sus obras destacadas se encuentran el Edificio Monjitas (697 m²), en Santiago Centro, desarrollado junto a CassàEstudio; el emblemático Edificio Huelén (1.040 m²) en Providencia, realizado con BR Capital; y los proyectos Londres 50 y Londres 46 en el histórico Barrio París-Londres, “que han revitalizado el corazón de la ciudad”.

Actualmente, Anónimo trabaja en proyectos de mayor envergadura, como el Edificio Victoria, un desarrollo de 10.146 m² en Santiago Centro en colaboración con BiceVida, y está evaluando una iniciativa de 13.500 m² que incluirá 198 unidades habitacionales y comercio.