

En 2015 elaboraron un primer *master plan* con residencias y oficinas, que levantaría su inmobiliaria Tánica. Ahora, ingresarán un nuevo permiso al SEA para lotear parte del terreno; algunos sitios para vender y otros para desarrollar con terceros. Esperan tener mejores réditos financieros, y así agilizar la consolidación del barrio. • **MARÍA JOSÉ TAPIA**

En estos días, Tánica Inmobiliaria ingresará una declaración de impacto ambiental al SEA. Se trata de un proyecto de 20 macrolotes de 6.500 m² en promedio, en la zona de Lo Recabarren, en Santa María de Manquehue, en la comuna de Vitacura, donde hoy la familia Schiess posee más de 20 hectáreas. Un cambio en el *master plan* original que idearon hace prácticamente un quinquenio, cuando el objetivo era generar un condominio de oficinas y residencias en el cual todo lo ejecutaría Tánica, pero los tiempos cambiaron.

Ahora, en vez de ser ellos los desarrolladores, los macrolotes podrán construirse en sociedad con terceros o definitivamente, venderlos. "El *master plan* original suponía que Tánica iba a desarrollar todo solo. Ahora, la familia se abrió a invitar a otros desarrolladores a que participen, porque esta figura del loteo permite vender ese lote a un tercero o asociarse", señalan conocedores del nuevo proyecto. Y agregan: "Es mejor negocio desarrollar este proyecto de esta manera que de la otra".

En líneas generales, el plan inicial era el de construir casas y venderlas, por lo que el margen inmobiliario incluía recuperar la inversión del terreno cuando se colocaba la unidad completa. Ahora, Tánica deberá poner menos capital, porque parte de los recursos los aportarán otros desarrolladores, además de ir recuperando inversión con aquellos paños que vendan.

"El negocio nuevo tiene dos fuentes de ingreso, lo que permite recuperar más rápido la inversión", aunque insisten: "El proyecto no se achicó. Es el mismo paño, las unidades que se van a construir son similares, máximo 1.300 viviendas, pero se hará de otra manera".

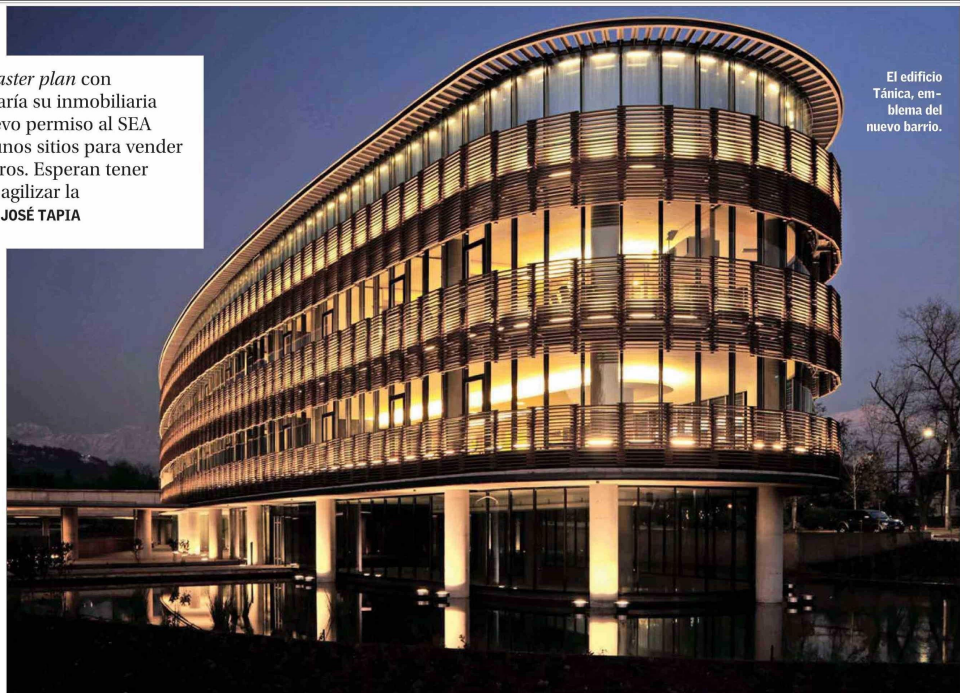
Una década de desarrollo

En 2010, el grupo Schiess construyó su edificio corporativo en avenida Santa María. La familia —integrada por los hermanos Christoph, Nicola, Claudio y Sonia— tenía desde los años 70 un predio entre el Club de Polo, avenida Santa María y Agua del Palo. Y con la antecala de sus oficinas en ese lugar, decidieron idear un *master plan* que abarcará toda esa superficie: lo llamaron Campus lo Recabarren.

En 2015 contrataron a la oficina de arquitectos holandesa Mecanoo para elaborar un *master plan*, que incluía 1.750 viviendas distribuidas en 15 edificios y 65 casas, además de torres de oficinas. Todo implicaría una inversión de unos US\$ 500 millones de ese entonces.

En 2019 crearon el primer proyecto: 21 *townhouses*. Con pandemia y estallido mediático, empezaron a construir las en 2021 y recién en marzo de este año consiguieron la recepción municipal.

En el mercado señalan que su venta ha si-



El edificio Tánica, emblemata del nuevo barrio.

Ingresarán nueva DIA para desarrollar 20 macrolotes:

Familia Schiess reconfigura su PROYECTO INMOBILIARIO EN VITACURA

do compleja por su alto valor —bordean las 30.000 UF—, pero fuentes al tanto del proyecto lo niegan: aseguran que ya han colocado el 70% y cinco ya han sido entregadas.

En el desarrollo de oficinas, el corporativo pasó de estar ocupado 100% por Tánica —donde había un ala para el Teatro El Lago, que se fue a Frutillar, y el *family office* de Christoph Schiess que también se trasladó—, a arrendar un área a la familia Gálmez y sumar tres pisos de *cowork*. En el segundo edificio llamado Edificio B, diseñado

completamente para terceros, se sumó como ancla la Universidad Adolfo Ibáñez, que compró dos pisos y medio, además de tener oficinas, restorán, un gimnasio y tiendas. De los locales comerciales queda uno vacante y del área de renta falta un 15%.

Corría la pandemia, con la crisis de la construcción mediante y normativas que habían cambiado, cuando en 2020, la dupla del exgerente general Javier Bitar y el entonces gerente Inmobiliario, Matías Poblete —hoy asumió como máximo ejecutivo de Tánica—, comenzaron a buscar una fórmula que aumentara la rentabilidad del proyecto y acelerara el desarrollo del barrio.

"Hay beneficios inmobiliarios que en



Los hermanos Claudio, Nicola, Sonia y Christoph Schiess.

2015 la familia no estaba aprovechando y que financieramente no eran una buena decisión", dicen cercanos.

Hasta ese momento, la estrategia apuntaba a que el barrio se desarrollara bajo el formato de condominios. Es decir, con accesos cerrados, y donde todo lo levantara Tánica. Ahora, la idea es tener macrolotes en una superficie de 13 hectáreas, en los cuales se puedan desarrollar proyectos con terceros o enajenar algunos, lo que permite más flexibilidad y proyectos independientes, en medio de una ubicación de fácil acceso por las cuatro autopistas que la cruzan. La urbanización de loteos permite que sea un espa-

cio abierto —rodeado de una calle pública—, a diferencia de un condominio. Además, la ley de copropiedad inmobiliaria obliga a tener cierta distancia entre las calles y los accesos a la vivienda, restricción que no tienen los loteos.

"Estos proyectos son de largo aliento, y favorecen que se consoliden más rápido. Si lo haces todo solo, vas un proyecto primero y luego otro, pero al invitar a otros desarrolladores, puedes tener iniciativas en paralelo, por lo que avanzas más rápido", dicen fuentes cercanas.

Ello, en un contexto donde Tánica —con negocio hotelero, productivo e inmobiliario— hizo, además, un cambio en el directorio. La familia Schiess salió a fines del año pasado de la mesa del *holding*, Christoph dejó la presidencia, y el cargo fue asumido por el empresario Jorge Lessner.

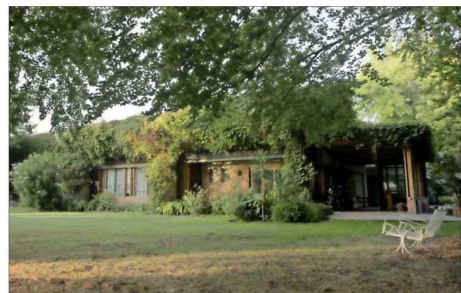
Anteproyecto ya aprobado

A fines del año pasado, ingresaron el anteproyecto a la Municipalidad de Vitacura, el cual ya fue aprobado. En junio, el Sistema de Evaluación de Impacto en la Movilidad les dio el visto bueno al Informe de Mitigación de Impacto Vial (IMIV), cuyas medidas consisten básicamente, además de desarrollar una calle pública que bordee el loteo —donde prevén conservar varios de los árboles—, pavimentar una parte de Agua del Palo, e intervenir Santa María, entre Cañalón Rabat y el ingreso del desarrollo, con ciclovías, islas de estacionamiento, cruces peatonales, etc.

Eso solo para configurar el loteo; las viviendas que se desarrollen luego, si bien no deberán ingresar una nueva DIA o IMIV, de acuerdo a la normativa, deberán hacer un aporte al espacio público, que implica pagarle un monto a la comuna para que haga las mitigaciones respectivas.

Con todos esos visos buenos y a la espera de que la municipalidad les apruebe prontamente el permiso final, decidieron ingresar la DIA —en la cual trabajaron nueve meses— en la autoridad ambiental, la cual viene acompañado de un permiso de loteo, además de dos proyectos específicos para ser desarrollados en un futuro. El primero es el tercer edificio de oficinas del estilo del Edificio B, sin fecha aún, y una DIA para dos de los lotes —aquellos más cercanos a las oficinas— que prevén empezar a construir apenas se los aprueben. Se trata de edificios con unos 200 departamentos. Todo implicaría una inversión de US\$ 126,9 millones.

Al interior de Tánica proyectan que la DIA se apruebe en el plazo de un año. "Esto es una primera etapa. Es súper razonable desde el punto de vista financiero que se parte ejecutando la calle, el parque, y luego, cuando el mercado inmobiliario empiece a dinamizarse, tener todo listo para partir", confidencian conocedores del proyecto.



La casa, construida en 1965, que la familia Schiess ocupó hasta 2022.

Cesión de casa familiar al municipio

Al final del predio de los Schiess en Lo Recabarren está Casa Teja; inmueble desarrollado en 1965 por el arquitecto Mauricio Despouy, y que ha sido la residencia familiar desde hace décadas. De hecho, la madre del clan, Alexa Schmitz, vivió ahí hasta su muerte en 2022. Ahora, avanzan en ceder el inmueble a la Municipalidad de Vitacura.

Dentro de las mitigaciones que debe realizar Tánica para los loteos, está entregar un terreno para equipamiento, y la familia quiso que ese espacio incluyera la Casa Teja. En total son 4.633 metros cuadrados con el parque y la casa. "La familia Schiess quiere entregarle este legado a la comunidad", subrayan cercanos, "les gustaría que la municipalidad fuera la nueva dueña", agregan. Ahora, la compañía está conversando con el municipio para evaluar el desarrollo que se hará ahí. El objetivo es buscar algún destino cultural, al estilo de Casas de Lo Matta en Las Condes.

De está forma, quedaría abierto al público un parque de 22.000 metros cuadrados, además del área de la casa.