

PUNTO DE VISTA

Reconversión de oficinas: un cambio de paradigma para la ciudad



—por JAVIERA BASSO Y JORGE ARAOS—

En los últimos años, la reconversión de oficinas a departamentos ha emergido como una de las soluciones más innovadoras y necesarias para enfrentar los desafíos habitacionales y urbanos que atraviesa Chile.

Este fenómeno no se limita al centro de Santiago, sino que se ha extendido a otras comunas de la capital, como Providencia, Ñuñoa y Estación Central. Incluso, regiones fuera de la Metropolitana, como Valparaíso, han comenzado a ver el potencial de este tipo de proyectos. Lo que comenzó como una respuesta a la vacancia de oficinas generada por la pandemia, se ha consolidado como una estrategia clave para la regeneración urbana, la optimización de recursos y la creación de viviendas en áreas densamente urbanizadas.

La comuna de Santiago fue el epicentro de esta transformación. Aquí, la falta de demanda de oficinas, impulsada por el teletrabajo, los cambios en los modelos laborales y el estallido de delincuencia en la zona, a fines de 2019, dejó grandes vacíos en algunos de los edificios más emblemáticos. Frente a esta realidad, la reconversión no solo se presentó como una oportunidad de revitalizar el centro de la ciudad, sino también como una respuesta eficiente al déficit habitacional que afecta a millones de chilenos.

El proceso de transformar un edificio de oficinas en un espacio residencial no es sencillo ni rápido. Requiere inversiones considerables, pero presenta ventajas significativas, tanto en términos económicos como so-

ciales. Al reciclar infraestructuras existentes, se evita el consumo de nuevos terrenos y se reduce el impacto ambiental asociado a la construcción, una preocupación que cada vez se hace más presente.

Además, la reconversión promueve la reactivación de zonas urbanas que, de otro modo, estarían condenadas al abandono. Este es el caso, por ejemplo, del edificio Huelén en Providencia, que recientemente se reconvirtió en 20 departamentos, marcando un precedente de cómo aprovechar espacios ya construidos para satisfacer las necesidades habitacionales del presente.

La reconversión de oficinas a departamentos residenciales representa una oportunidad única para transformar la ciudad de Santiago en una urbe más compacta, sostenible y con una mejor calidad de vida para sus habitantes. Los proyectos de rehabilitación adaptativa no solo ofrecen soluciones habitacionales, sino también la posibilidad de reimaginar los espacios urbanos que ya forman parte de nuestro entorno.

Sin embargo, el verdadero desafío radica en la capacidad de las autoridades para generar las condiciones que permitan que estas iniciativas prosperen. Es hora de aprovechar la infraestructura que tenemos, dar un paso hacia un modelo urbano más eficiente y transformar la ciudad en un lugar más habitable para todos.

**Javiera Basso es directora de consultoría y valorizaciones de JLL Chile y Jorge Araos es director de oficinas de JLL Chile.*