

Después de cinco años, fue nuevamente comercializado en 2024, en cerca de US\$ 11 millones: Terreno en Vicuña Mackenna se vendió a la mitad del precio que tuvo en 2019, ante deterioro del mercado inmobiliario

La Inmobiliaria Fundamenta adquirió recientemente la propiedad de 3.851 m², donde desarrollará departamentos. La escasez de inversionistas interesados en nuevas construcciones, debido al alto stock de viviendas y la baja demanda, explica en parte el menor valor.

MARCO GUTIÉRREZ V.

El menor dinamismo del mercado inmobiliario, la escasa cantidad de inversionistas buscando terrenos y la situación financiera de su anterior dueño. Esos fueron algunos de los factores que explican que un terreno de 3.851 metros cuadrados, ubicado en Vicuña Mackenna 655, entre las avenidas Irrazábal y Santa Isabel, se vendiera este año a la mitad del valor que se transó en la última parte de 2019, antes del estallido.

La Inmobiliaria Fundamenta adquirió recientemente dicha propiedad al Banco Security en cerca de 280.000 UF, aproximadamente US\$ 11 millones. Esta compañía, que está tomando nuevos aires tras el conflicto que enfrentó su proyecto Egaña Comunidad Sustentable en Ñuñoa, construirá departamentos en el nuevo paño que compró.

La historia del sitio

En julio de 2020, Economía y Negocios de "El Mercurio" publicó que ISA Inmobiliaria —ligada al grupo constructor fundado por José Pedro Illanes, Agustín Tort y Carlos Holmgren— había comprado este terreno de 3.851 m² en Vicuña Mackenna 655, Santiago, donde estuvo la casa matriz en Chile de la empresa sueca SKF, dedicada a los rodamientos y sistemas de lubricación.

En dicho artículo se señaló

que el sitio fue adquirido en unos US\$ 20 millones, en un proceso que contó con la asesoría de Colliers International, la misma consultora que este año estuvo a cargo de la licitación pública del terreno. Consultada esta firma por detalles de la transacción, declinó realizar comentarios.

Sin embargo, quienes conocen pormenores de la operación afirman que cuando ISA adquirió el paño, lo realizó poco antes del estallido de octubre de 2019 en aproximadamente 550.000 UF, monto que considerando la UF y el dólar de esa época, equivalen poco más de US\$ 20 millones.

Posteriormente —afirman diversas fuentes consultadas—, a raíz de problemas económicos de dicha inmobiliaria, la propiedad pasó a manos del Banco Security, que había financiado su adquisición en 2019. Luego, este año la vendió a Fundamenta. "El Mercurio" contactó a la entidad bancaria a través de sus asesores de comunicaciones e intentó obtener sus comentarios, sin embargo, la compañía declinó referirse a la operación. Tampoco fue posible obtener una respuesta de uno de los fundadores de ISA.

Razones de la baja

Expertos del rubro inmobilia-



En el terreno, la Inmobiliaria Fundamenta espera construir 530 departamentos de 2.700 a 4.000 UF, los que espera empear a comercializar a partir de enero próximo.

rio consultados por la disminución en el precio de venta en el terreno de Vicuña Mackenna respecto del valor de hace cinco años indicaron que se debe a que hoy "el mercado es otro" y muy pocos desarrolladores, inversionistas o fondos están buscando comprar sitios para nuevos proyectos. Ello, debido al alto stock de viviendas en oferta —105.000 unidades en el país— y de permisos de edificación vigentes, además de la baja demanda, trabas de financiamiento y una falta de claridad respecto de cómo evolucionará el rubro inmobiliario en los próximos años.

A la vez, en los primeros siete meses de 2024 se comercializaron apenas ocho terrenos para uso inmobiliario —esencialmente residencial— en la Región Metropolitana, lo que refleja una

baja de 78% respecto de las 36 transacciones registradas en igual lapso del año pasado, según datos de NielsenIQ-GfK Chile, sobre la base de inscripciones en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

Nuevo plan

Alfredo Palomino, gerente de Arquitectura de Fundamenta, destacó que el terreno adquirido por la firma está en una zona consolidada en materia inmobiliaria y con buena conectividad, donde también tienen otras iniciativas.

Señaló que en Vicuña Mackenna 655 levantarán 530 departamentos de uno y dos dormitorios, con valores de entre 2.700 y 4.000 UF. Afirmó que esperan salir a la venta con el proyecto en enero próximo.

Palomino no se refirió al valor del paño, pero comentó que hoy a diferencia de hace unos años, en "ubicaciones que eran más

disputadas, se están logrando cerrar buenos terrenos. Antes nos costaba". Agregó que "los productos cerca del metro siguen siendo una buena inversión".

Fundamenta junto a un fondo administrado por Frontal Trust son los titulares del proyecto Egaña Comunidad Sustentable, ubicado en la esquina de Irrazábal con Américo Vespucio, Ñuñoa. La exalcaldesa de esa comuna Emilia Ríos se opuso férreamente a esta obra.

Esa iniciativa de US\$ 300 millones retomó sus faenas en abril de 2023, tras cerca de un año paralizada por la decisión de un organismo administrativo en materia ambiental, lo que implicó que 1.300 trabajadores tuvieran que dejar sus labores. Actualmente, el proyecto lleva un 35% de avance en su construcción y 43% de los departamentos vendidos, según una presentación del fondo de inversión.

DEVALUACIÓN
En cinco años, el valor de venta del terreno cayó de US\$ 20 a US\$ 11 millones.