

DEPARTAMENTOS NUEVOS [ REGIÓN METROPOLITANA ]

## El 27% de los edificios en venta tiene 20 o más pisos

También, según datos de Tinsa Chile, Santiago Centro concentra la mayor cantidad de proyectos de vivienda de más de 30 pisos en la capital. Pero un edificio en San Joaquín tiene el récord de altura, con 37.

Son cifras reveladoras. Según datos de Tinsa Chile, actualmente el 27% de los proyectos inmobiliarios de departamentos a la venta en la Región Metropolitana tiene más de 20 pisos de altura. Y otro dato relevante: once condominios superan los 30 pisos.

Explica Felipe Parra, de Tinsa Chile, que la comuna de Santiago posee la mayor cantidad de proyectos de 20 a 30 pisos de la Región Metropolitana, los cuales conforman el 56,85% del total de su mercado de departamento nuevo.

"Este municipio lidera en este producto habitacional debido a la normativa de su plan regulador, que permite alta densificación en muchas de sus zonas, y a la absorción de mercado que posee. Este último está constituido mayoritariamente por el segmento socioeconómico C3".

En cambio, señala el experto, "las comunas de Providencia y Vitacura tienen su mayor participación (sobre el 50%) en los proyectos de hasta 10 o 15 pisos, lo que tiene relación con un valor más alto por unidad, orientado a su segmento socioeconómico".

### PROCESO DE CAMBIOS

Según explica Rodrigo Aravena, de AGS Visión Inmobiliaria, las alturas finales de los edificios dependen de muchos factores. Y son una realidad dinámica.

"Hay casos donde las alturas se han incrementado producto de un mercado anteriormente inexistente, como sucede en ejes como Vicuña Mackenna, Irarrázaval y Santa Isabel, entre otros, y en otros donde las alturas han bajado, como es el caso de Ñuñoa, Las Condes y Vitacura".

Agrega el experto que la tendencia a construir edificios altos se está desplazando de unas comunas hacia otras, por razones normativas.

"Hay comunas (sectores medios-altos de la población) donde las últimas modificaciones de Plan Regulador Comunal han bajado sus alturas de edificación, fruto de las presiones de su ciudadanía, quienes desean un barrio armónico y que idealmente no sufra grandes variaciones urbanísticas".

Así, explica que comunas como Vitacura, Providencia, Las Condes o Lo Barnechea poseen unidades vecinales cohesionadas, que generalmente desean mantener sus barrios tal cual lo conocen, sin pensar que la ciudad es un organismo vivo que debe necesariamente sufrir modificaciones.

Claro que en algunos casos se ha producido un efecto complejo: "En algunos planes reguladores del sector oriente, las alturas han bajado incluso en exceso, haciendo inviable su densificación, pues las rentabilidades de eventuales proyectos inmobiliarios no justifican la compra de propiedades. Por otro lado, hay planes reguladores que determinan alturas libres, abriendo la posibilidad de construir aberraciones que afectan a los barrios".

Afirma que en las antípodas de esta opción se encuentran comunas que disponen de alturas libres en torno a grandes avenidas.

"Sus procesos de modificaciones de instrumentos de planificación son generalmente poco discutidos a nivel de participación ciudadana, lo que genera posteriores procesos de densificación aberrantes desde el punto de vista urbanístico; pasan de ser barrios de casas de uno o dos pisos a torres de 20 y más pisos", opina Rodrigo Aravena. Lo mejor, señala el experto, es buscar un desarrollo equilibrado. "Hay zonas de Providencia, Las Condes o Ñuñoa que lo logran, con alturas desde 7 hasta 10 pisos, que conviven con barrios de casas. Lo importante es que las restantes normas (densidad y constructibilidad) permitan el desarrollo inmobiliario, sin dejar inmovilizada la ciudad, que necesita densificarse".