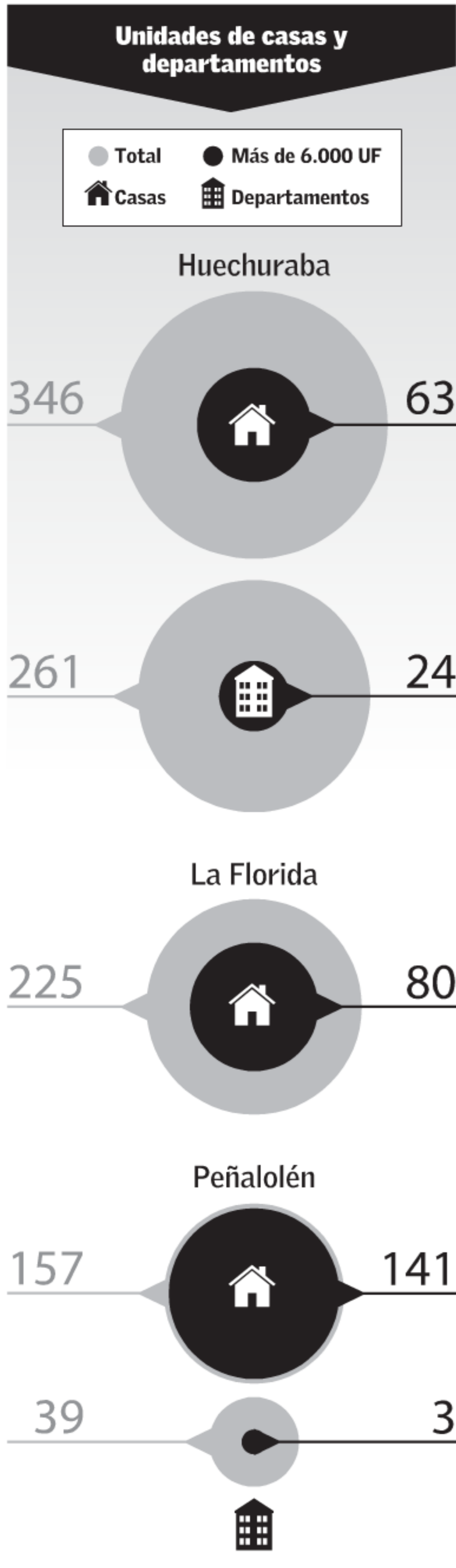


MI METRO CUADRADO

La nueva oferta de viviendas sobre seis mil UF que emerge fuera del sector oriente



Fuente Adimark GfK EL MERCURIO

Vitacura o Las Condes ya no son las únicas zonas que concentran viviendas sobre ese rango de precio en Santiago. Desde hace años que hay una importante presencia de casas en comunas alternativas, y desde 2013 entraron los departamentos.

MARÍA DE LOS ÁNGELES PATTILLO

Las Condes, Vitacura, Providencia y Lo Barnechea monopolizaban la oferta de departamentos sobre las seis mil UF hasta el año pasado. Sin embargo, en 2013 entraron al mercado dos nuevas comunas: Huechuraba y Peñalolén. En la primera, este tipo de viviendas representa el 9% del total de la oferta y actualmente hay 24 inmuebles en la zona, según la consultora GfK Adimark. En Peñalolén, la variedad es menor y solamente hay tres unidades que superan dicho precio.

En tanto, el mercado de las casas sobre las seis mil UF en comunas alternativas al sector oriente tradicional es mucho más fuerte. En Peñalolén, por ejemplo, hay presencia de este tipo de propiedades desde hace 18 años. Actualmente, de los 21 proyectos en oferta que contemplan viviendas sobre este rango de precios, 19 son desarrollos de casas. Estos están, además de Peñalolén, en las comunas de Huechuraba y La Florida. En esta última, si bien aún no existen desarrollos en altura con esas características de precios, los expertos dicen que en unos años más podrían empezar a aparecer.

La llegada de viviendas de mayor precio a una zona que tradicionalmente alberga gente de un nivel de ingreso menor es un fenómeno residencial llamado gentrificación. "Es un poco contra intuitivo pues la actitud más típica en términos de movilidad social en una ciudad es que la gente de clase media 'persiga' al segmento alto", dice el sociólogo y doctor en planificación urbana de la UC, Francisco Sabatini.

Según el experto, la gentrificación siempre trae consigo un alza generalizada de los precios. Si hace 13 años las casas nuevas más caras en La Florida no superaban las 3.500 UF, en la actualidad es posible encontrar viviendas de hasta 8.470 UF.

En Peñalolén, por otro lado, el salto fue de 7.500 UF a 13.420 UF.

La lógica del rebalse

Según Vicente Domínguez, director ejecutivo de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios, en la escala de valoración de casas nuevas, la primera opción es el sector oriente tradicional:



Peñalolén es la comuna alternativa al sector oriente que tiene la más amplia oferta de casas con precios sobre seis mil UF. Por ejemplo, Parque Cousiño Macul cuenta con una oferta de casas de hasta 9.500 UF.

EL PERFIL DEL COMPRADOR

Seppo ofrece casas de hasta ocho mil UF en La Florida. Maite Santibáñez, gerenta comercial de la inmobiliaria, señala que su proyecto Cumbres de Alto Macul está dirigido al estrato socioeconómico C1 y C2.

Según datos de Portalinmobiliario.com, quienes cotizan en línea los proyectos sobre las seis mil UF en La Florida son, en su mayoría, de la misma comuna. En el caso de Peñalolén, la gente proviene principalmente de Nuñoa. Mientras que quienes buscan viviendas en Huechuraba tienden a ser de las comunas de Providencia, Santiago o Las Condes.

"Son personas que no quieren vivir en zonas muy densas, ni tampoco demasiado lejos de los centros de negocios y trabajo de Santiago", señala Matías Sandoval, gerente comercial de Parque Cousiño Macul.

Según Francisco Sabatini, se trata de gente que no le da tanta importancia al barrio como antes. "Hoy una persona joven, profesional, tiene libertad para irse a vivir prácticamente a cualquier parte de la ciudad, y para ella lo más importante será la calidad de la casa, los servicios y la accesibilidad", señala.

La Dehesa, San Carlos de Apoquindo y Chicureo. El rebalse de ello es lo que queda de Las Condes y La Reina. "Y en una tercera etapa viene Huechuraba, Peñalolén y La Florida", agrega.

Ahí adquieren casas quienes no pueden comprar en las zonas más tradicionales. En todo caso, a Vicente Domínguez no le extraña que el mercado de casas sobre las seis mil UF ya no se limite al sector oriente: "En Las Condes y Vitacura casi no hay casas, y las últimas comunas donde se está construyendo cerca es en Peñalolén y La Florida. Ellas

tienen la ventaja de que no están tan lejos", comenta.

Sabatini explica que la gentrificación se sustenta en un cambio cultural de las clases media y alta, donde hay una fuerte revalorización de la ciudad: "Empieza a crecer la demanda por estar en zonas más centrales".

En esa línea, Matías Sandoval, gerente comercial de Parque Cousiño Macul (con casas de hasta 9.500 UF en Peñalolén), señala que una de las principales ventajas del desarrollo de viviendas con precios del sector oriente

pero que están en otros comunas donde normalmente el valor promedio es bastante menor, es justamente su ubicación y conectividad con la ciudad.

Peñalolén, por ejemplo, es la comuna que tiene la más amplia oferta de casas sobre las seis mil UF. Según datos de GfK Adimark, el 90% de las 157 viviendas en oferta en esa zona están en ese rango de precios. En La Florida, en tanto, de 225 viviendas, el 36% calza con dicho perfil; mientras que en Huechuraba es el 18% de 346 casas (ver infografía).

Según Domínguez, la comuna con más proyecciones de crecimiento en el nicho es La Florida, que en su sector más central (cerca de Macul) cuenta con atributos que pueden justificar la aparición de departamentos de mayores precios: "Tiene dos líneas de Metro, posee autopista, dos malls bastante grandes y se ha convertido en un subcentro que en términos comerciales está muy bien abastecido".

Por el lado de las casas, la gentrificación estaría bastante acotada, advierte el propio Domínguez. "Es un fenómeno que se está produciendo ahora, pero que se va a extinguir luego. Queda poco donde construir y dentro de la próxima década ya debería concluir el desarrollo de este tipo de viviendas sobre las seis mil UF", concluye.

AGUA CRUZAT INGENIERIA POZOS PROFUNDOS BOMBAS VENTAS REPARACIONES FONONO 27864650

Doris Cohn Muebles - Gran Stock Línea clásica y moderna. Entrega inmediata y a pedido. Fabricación propia. Se atiende de Lunes a Domingo. Av. Las Condes 10515 FONONO 22172260 - 09 8649441 www.doricohn.cl

VENDO TERRENO 2,5 há EN 4 LOTES CERRO PLACERES VALPARAISO ZONA E2, PERMITE EDIFICIOS valpo.angusmar@gmail.com

Agua SUBTERRÁNEA GARANTIZADA Hidrogeología y Geofísica Pozos de 6" hasta 24" Instalaciones Hidráulicas Rotopercusión Neumática Rotary drilling Dual rotary - Barber Cia. Chilena de Perforaciones Ltda. Fono 2 739 2971 al 74 www.pozosdeagua.com

FLESAN Anclajes/Micropilotes/Pernos Corte Estructuras Metálicas Urbanizaciones • Demoliciones Cortes Diamantados • Rellenos www.flesan.cl • info@flesan.cl • 2530 9900

Farms Chile.com SANTIAGO • SAO PAULO • BS. AIRES • NEW YORK CURICO • PRECORDILLERA 2.600 HAS. ORILLA RIO COLORADO OPORTUNIDAD • \$ 450.000.000 9-650 1171 / 2233 8583

OFICINA LAS CONDES 7700 - EDIFICIO NUEVO 3 PRIVADOS + 2 BAÑOS - ESTACIONAMIENTOS ECSAGESTION@GMAIL.COM FONONO: 66165171 - 29543020

INVERSION/ VIVIR UF 12.500 Alonso Córdova / Av. Vitacura, espectacular vista 4 dormitorios, 3 estacionamientos. Focus Gestión Inmobiliaria (0)93188840 salajaime@hotmail.com

f. S.A.C.I FALABELLA Sociedad Anónima Abierta Inscripción Registro de Valores N°582 REPARTO DE DIVIDENDOS DEFINITIVO

Banco Internacional Hablamos de negocios HECHO ESENCIAL De conformidad a lo establecido en los artículos 9º y 10º de la Ley 18.045 y en el capítulo 18-10 de la Recopilación Actualizada de Normas de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, se informa lo siguiente en carácter de hecho esencial: En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2014, se renovó totalmente el Directorio de Banco Internacional, siendo elegidos por un período de 3 años, los señores: Julio Jaraquemada Ledoux, Alfonso Peró Costabal, Pablo Navarro Haeussler, Christian Samsing Stambuk, Patricio Schiffrin Palma, Andrés Solari Urquieta, Andrés Navarro Betteley, Carlos Brito Claissac, Félix Antolín Ladrón de Guevara. Carlos Ibáñez Quinteros Gerente General Santiago, abril de 2014 www.bancointernacional.cl

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE CHILE INACAP Llama a Precalificación privada de empresas constructoras para la "Construcción de su Nueva Sede Renca Etapa II y Remodelaciones" Las bases de precalificación estarán a disposición de los interesados desde el 05 de mayo en adelante en Av. Vitacura 10.151, Vitacura, Santiago de Chile, en los horarios de 09:00 a 13:00 y de 15:00 a 17:00 Hrs. PRESENTACIÓN DE LOS ANTECEDENTES La entrega de antecedentes deberá ser hasta el 20 de mayo de 2014, en los horarios antes señalados, en Av. Vitacura 10.151, Vitacura, Santiago de Chile. UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE CHILE INSTITUTO PROFESIONAL CENTRO DE FORMACIÓN TÉCNICA Inacap

En Junta Ordinaria de Accionistas, celebrada el día martes 29 de abril de 2014 se acordó distribuir, a contar del día 08 de mayo de 2014 a los accionistas titulares de la serie única que se encuentran inscritos en el Registro de Accionistas al día 02 de mayo de 2014 el Dividendo Definitivo de \$40 por acción, con cargo a Utilidades del Ejercicio 2013, el cual se compone de: a) Un dividendo Definitivo Mínimo Obligatorio de \$22.6930199 por acción, y b) un Dividendo Definitivo Adicional de \$17.3069801 por acción. MODALIDAD DE PAGO A los accionistas que hayan conferido la autorización correspondiente, el dividendo les será depositado en la cuenta corriente o de ahorro bancaria del titular de las acciones. A estos accionistas se les enviará en forma oportuna el comprobante de depósito respectivo. Asimismo, a los accionistas que hayan solicitado que se les envíe el dividendo por correo, éste les será despachado por cheque nominativo o vale vista por correo certificado al domicilio del accionista que figure en el Registro de Accionistas. Por otra parte, los accionistas que retiren su cheque o vale vista en forma directa, deberán hacerlo en cualquiera de las sucursales del Banco BCI, a lo largo de todo el país. En aquellos casos en que los cheques o vales vista hayan sido devueltos por el correo al DCV Registros S.A., ellos permanecerán bajo su custodia hasta que sean retirados o solicitados por los accionistas. En todos los casos en que los accionistas se hagan representar por apoderados, deberán otorgar un poder notarial para tal efecto. ATENCION DE ACCIONISTAS Las atenciones de los señores accionistas en todos aquellos aspectos relacionados con el pago de dividendos se efectuará exclusivamente en las oficinas de DCV Registros S.A., ubicadas en calle Huérfanos 770, piso 22, Santiago, de lunes a viernes, de 09:00 a 17:00 horas. De acuerdo a las normas vigentes, este dividendo constituye renta afectada a Impuesto Global Complementario o Adicional, con una calificación tributaria provisoria correspondiente a utilidades con crédito del 16,5% y 17% de Primera Categoría. Gerente General

Club de Lectores EL MERCURIO Síguenos en: Facebook Twitter Con el Club no te pierdas descuentos en ENTRETENCIÓN www.clubdelectores.cl