

EL MERCURIO CLASIFICADOS PROPIEDADES

EN VENTA



Local de comida: Oportunidad en Las Condes

Con más de 5 años de funcionamiento, se vende el derecho de llaves de un local de comida al paso, con excelente ubicación, ideal para *delivery*. El negocio cuenta además con clientela, resolución sanitaria al día y gran inventario. El canon de arriendo es de \$550.000. Piden \$18.800.000 9 9612 4457.

EmolPropiedades.cl

Encuentra aquí información adicional de todos los avisos publicados en este suplemento.



TENDENCIA.— Actualmente, la oferta de viviendas en Cerrillos está enfocada en el segmento de departamentos.

MERCADO INMOBILIARIO [DESARROLLO]

El impacto del tren Santiago-Melipilla

Las zonas aledañas a las 11 estaciones de este proyecto ferroviario, que se prevé que entrará en operación en el año 2025, presentan las mejores oportunidades para el desarrollo inmobiliario.

MÁS DETALLES EN PÁGINA 2



AGENDA

Semana de la Productividad

Del 23 al 27 de noviembre, la CChC realizará la Semana de la Productividad, instancia donde los principales actores de la industria reflexionan en torno a los resultados del Estudio de Productividad del Sector Construcción, y se transmitirá por cchc.cl/tv Más en www.semanadelaproductividad.cl

Aplicación de los PDA

Los días 25, 27, 30 de noviembre y 2 de diciembre, la CDT dictará el curso "Aplicación de los planes de descontaminación atmosférica (PDA)", orientado a arquitectos, gerentes técnicos y encargados de proyectos, entre otros profesionales. Para más información, escribir al e-mail lbarria@cdt.cl



TU PRÓXIMO HOGAR
A UN SOLO CLICK

EL MERCURIO Propiedades

WWW.PROPIEDADES.EMOL.COM



ESCANEA CON TU
CELULAR
PARA CONOCER
NUESTRA WEB



DESARROLLO INMOBILIARIO [ACTUALIDAD]

Tren Santiago-Melipilla impulsará el desarrollo de proyectos mixtos

MELITREN CONTEMPLA TANTO COMUNAS DEL SECTOR SUR PONIENTE DE SANTIAGO COMO ÁREAS URBANAS Y RURALES DE ESA ZONA DE LA REGIÓN METROPOLITANA.

ANGÉLICA BAÑADOS

Las zonas aledañas a las futuras estaciones del Tren Santiago-Melipilla (Melitren), que entrará en operación en el 2025, presentan las mejores oportunidades para el desarrollo inmobiliario de proyectos mixtos, ya que la inversión pública rentabilizará. Si bien el potencial de desarrollo dependerá de las condiciones urbanas, normativas, sociodemográficas, de mercado, entre otras, existentes en cada uno de estos sectores, Estación Central, Maipú, Padre Hurtado y Peñaflor corren, al parecer, con ventaja.

David Briones, jefe de la Unidad de Asesoría Estratégica de AGS Visión Inmobiliaria, explica que este proyecto tendrá varios efectos en las comunas y en los entornos urbanos a las futuras estaciones, pudiendo destacarse un mayor acceso al transporte público y, en consecuencia, una mayor conectividad (tiempo/distancia) a las zonas centrales y pericentrales, y los principales polos de trabajo, estudio, equipamientos y servicios.

“Ello impulsará también el desarrollo de nuevas centralidades y polos en el eje Melipilla mediante procesos de regeneración urbana, reconversión industrial —caso Cerrillos—, densificación equilibrada —caso Cerrillos y Estación Central—, entre otros, que promoverá un mayor desarrollo inmobiliario de proyectos mixtos, particularmente en los entornos urbanos, con normativa *ad hoc*, de las futuras estaciones del Melitren”, precisa.

Vicente Domínguez, director ejecutivo de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios A.G. (ADI), sostiene que



En Maipú se pueden generar nuevos polos y centralidades urbanas.

TREN PARA EL 2025

El tren Alameda-Melipilla, que se encuentra próximo a iniciar la ejecución de sus primeras obras que ya fueron licitadas, recorrerá 61 km entre Estación Central y Melipilla, con un tiempo de traslado de 46 minutos, y movilizará 50 millones de pasajeros al año.

El proyecto contempla las comunas de Estación Central, Cerrillos, Maipú, Padre Hurtado, Peñaflor (Malloco), Talagante, El Monte y Melipilla, a través de 11 estaciones. Contará con conexión al Metro de Santiago en la futura estación Lo Errázuriz de la Línea 6 y en Alameda con Línea 1.

Asimismo, estará integrado al Sistema de Transporte Público RED y permitirá el pago mediante tarjeta bip hasta Ciudad Satélite. Desde esta última parada hasta Melipilla, tendrá un cobro por tramo similar al Metro Valparaíso, Metrotren Rancagua o Biotren.

las comunas por las cuales la línea pasará y tienen actividad inmobiliaria de cierta importancia hoy, además de Estación Central, son Maipú, Padre Hurtado y Peñaflor. “Por supuesto, en estas el metrotrén traerá un modo de vinculación que las fortalecerá. Más que con anuncios, esta iniciativa empieza a repercutir cuando se aprecia la ejecución de obras, lo que les da un impulso adicional”.

Según datos de AGS, los mayores consumos de suelo (ha/año), desde el anuncio del Tren Santiago-Melipilla, en mayo del 2013, se han registrado, en términos generales, en sectores con grandes proyectos habitacionales que se han venido desarrollando durante los últimos años en comunas como Padre Hurtado (14,6 ha/año), Peñaflor (6,8 ha/año) y Maipú principalmente, enfocados en el segmento de casas.



Fuente: EFE

Proyectos de viviendas en las comunas por donde pasará el Melitren

	Casas		Departamentos	
	N° proyectos	Valor UF/m²	N° proyectos	Valor UF/m²
Estación Central	-	-	29	63,3
Cerrillos	-	-	5	53,5
Maipú	7	53,9	12	58,5
Padre Hurtado	10	47,7	1	41,4
Peñaflor	5	43,2	-	-
Talagante	1	38,8	-	-
Melipilla	1	29,1	-	-

Fuente: AGS Visión Inmobiliaria

“Por otro lado, en sectores como Buzeta —Cerrillos—, a consecuencia de la reciente inauguración de la Línea 6 del metro, se incrementó el número de anteproyectos de edificios de departamentos debido a una mayor accesibilidad al transporte público y, en consecuencia, una mayor conectividad con la zona centro y oriente de Santiago gatillada por la llegada del metro, mientras que Estación Central, durante los últimos años, ha mostrado una desaceleración de anteproyectos de departamentos debido al congelamiento del plan regulador comunal (PRC)”, destaca Briones.

Al respecto, precisa que si bien el potencial urbano e inmobiliario en cada uno de los entornos de las futuras estaciones del Melitren dependerá de distintas condiciones existentes, se pueden desarrollar diferentes perfiles de producto. Por ejemplo, el caso de zonas centrales y pericentrales, como Cerrillos —sector Buzeta— y Estación Central, apuntarán a una mayor consolidación y ge-

neración de procesos de densificación equilibrada, mientras que en los alrededores al eje Melipilla, como Maipú, Padre Hurtado, Peñaflor, Talagante, El Monte y Melipilla, se pueden generar nuevos polos y centralidades urbanas que puedan dar cobertura a los déficits actuales existentes en el ámbito habitacional, servicios, equipamientos, etc.

“En este sentido —enfatisa—, poder alinear las condiciones normativas vigentes de los planes reguladores de las comunas involucradas, muchos de ellos de antigua data y, por ende, poco actualizados, representa un desafío para aumentar tanto los usos —mixtos— como intensidad del suelo —altura, densidad, constructibilidad— en torno a las futuras estaciones del Melitren”.

Domínguez destaca que Maipú es una comuna muy consolidada y crecientemente irá reemplazando ciertas zonas en que predominan las casas por proyectos de departamentos, de la misma manera

como La Florida lo está haciendo. “Padre Hurtado se ha desarrollado bien vigorosamente y este proyecto de tren lo consolidará. En Peñaflor empezará a impactar con más retraso, pues todavía no se aprecia una planificación comunal más convocante”.

PLUSVALÍA

David Briones afirma que la plusvalía del suelo en el entorno a las futuras estaciones del Tren Santiago-Melipilla dependerá de varios factores, siendo su llegada uno de los principales, dado que incrementará la cobertura de transporte público y la conectividad con el resto de Santiago. “No obstante, la normativa —mix de usos e intensidad del suelo—, la centralidad y nivel de consolidación urbana, la dotación de equipamientos y servicios, la accesibilidad y el factor tiempo resultan variables clave para determinar una mayor o menor plusvalía”.

A modo de ejemplo, desde el anuncio del Tren Santiago-Melipilla, en mayo del 2013, se ha registrado un incremento en la plusvalía del suelo de alrededor de un 45% (aprox.) en el entorno urbano de estaciones como Talagante o El Monte, mientras que para la estación Malloco ha sido de un 15% (aprox.). “Lo anterior refleja diferencias en las plusvalías identificadas y que guardan relación con las variables anteriormente mencionadas. Por otro lado, dado que el proyecto entrará en operación el 2025, aún no se reflejan los mayores incrementos en la plusvalía del suelo”, indica.