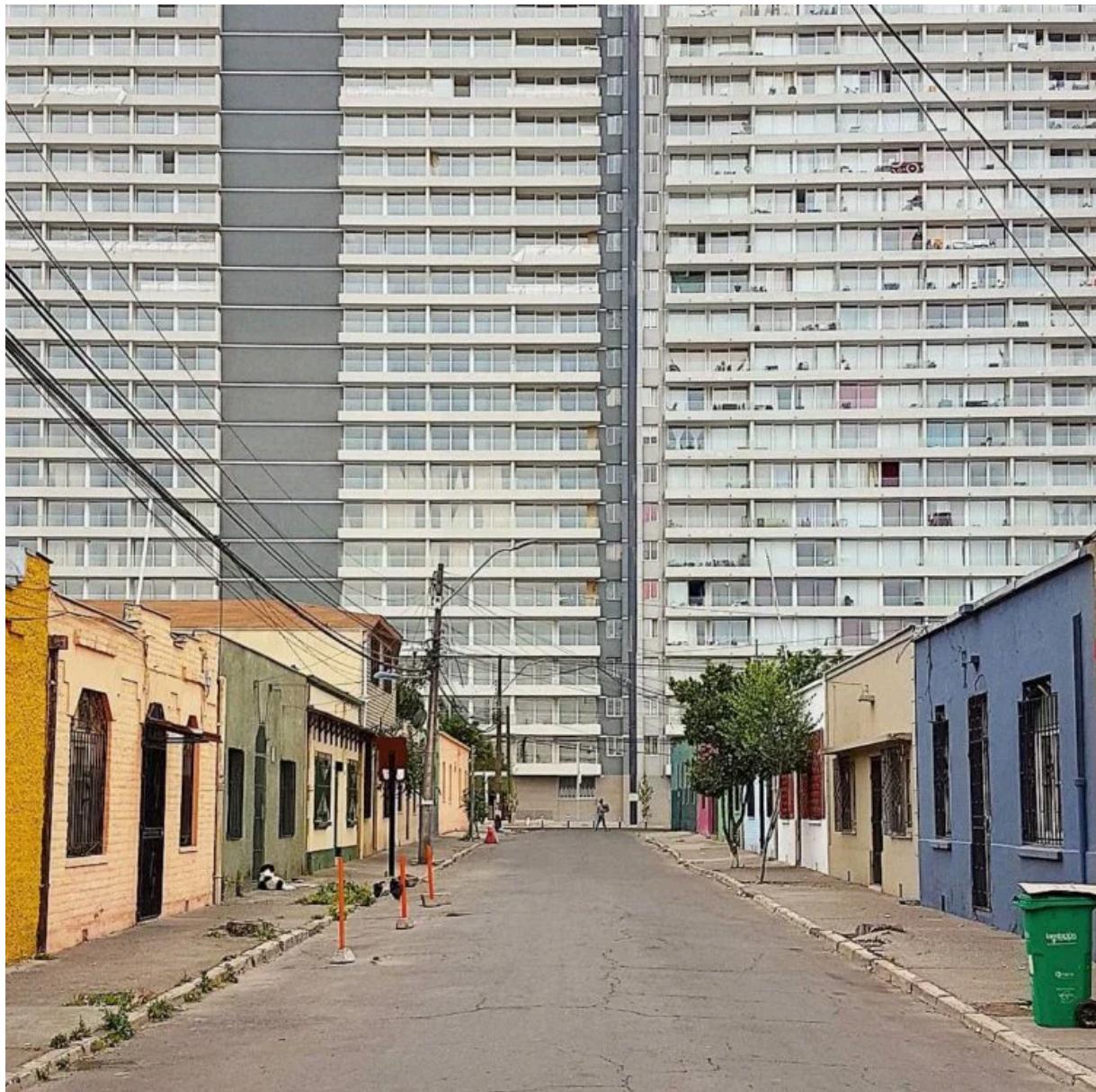


Las nuevas «callampas»: Boom inmobiliario en Estación Central

El Ciudadano · 7 de abril de 2017

La comuna de Estación Central vive un explosivo aumento de edificios en altura que resaltan a simple vista. Quienes viven en la zona desde antes que llegaran las llamadas “moles” todavía no se acostumbran a su presencia. Estas megaconstrucciones han reconfigurado la comuna, prácticamente de un día para otro.





¿Qué tanto puede cambiar un barrio en cinco años? Mucho: si construyes 30 edificios en diez cuadras, si tres mil nuevos autos recorren sus calles y si tienes 40 mil nuevos vecinos.

Es lo que está ocurriendo en Estación Central, la insigne comuna que alberga una estación de trenes, tres terminales de buses, un campus universitario de 32 hectáreas y una agitada actividad comercial, sustentada en una población flotante estimada entre 300 mil y 600 mil personas diarias.

Las inmobiliarias que dominan el mercado asumieron la renovación urbana en la comuna ante la ausencia de un Plan Regulador Comunal y, enfocadas en el segmento socioeconómico C3 y D, construyen departamentos desde 17 metros cuadrados aprovechando al máximo el espacio y la altura.

Hay récord de edificios de viviendas de hasta 42 pisos, algunos con más de 1000 departamentos. Las principales inmobiliarias son Su Ksa, Fundamenta, Paz Corp, Senexco, y otro sin número de empresas con nombres de fantasía que se desintegran al vender todo el proyecto (Sociedades por Acción, SpA).

CHUCHUNCO CITY

Ahí donde se emplazan edificios con cientos de departamentos o aquella torre de vidrio para oficinas, a la salida del Metro San Alberto Hurtado, era hace menos de 50 años una zona de chacras de uso agrícola: era Chuchunco, el límite poniente de Santiago.

Santiago terminaba en la Estación Central y Chuchunco era en la época, el símil de “la punta del cerro”, expresión popular para señalar una ubicación lejana. Hoy Chuchunco tiene mall, estación de buses, modernas torres de vivienda y oficinas, tren subterráneo y extensas zonas comerciales, que conviven con antiguos barrios residenciales. Es la nueva cara de Estación Central, una comuna con apenas cuyo epílogo está en la esquina de General Velásquez con la Alameda, frente al Edificio Consistorial de la Municipalidad: siete torres de más de 30 pisos en distintas fases de construcción y otros ya habitados.

Otro ejemplo: la histórica “esquina de los circos”, terreno de 6191 metros cuadrados se vendió en 2014 a un precio récord de 50UF el metro cuadrado, unos 11,2 millones de dólares, cuando el promedio de venta en la comuna no supera las 20UF. La inmobiliaria SuKsa que lo adquirió, planea construir un megacentro comercial en la esquina, que será el Costanera Center del sector Poniente: según el permiso de edificación que ingresó a la Dirección de Obras de la Municipalidad, la inmobiliaria planea construir una torre de 40 pisos de altura, para 3237 departamentos, 49 locales comerciales y 449 estacionamientos.

CÓMO FUNCIONA EL MODELO

Un evaluador independiente consultado, que prefiere ocultar su identidad, enfatiza que “las empresas buscan el camino más fácil que es el de la DIA porque, además, no les exige obras de mitigación”. Entre las que se contaría, áreas verdes, ciclovías, reparación de calles, paraderos de micro, consulta ciudadana, entre otras. La legislación es «todavía poco precisa», señala.

Si un edificio proyecta hasta 299 departamentos, no es necesario que ingrese una DIA, según la norma, y sólo debe acogerse a las normativas de la DOM de cada Municipalidad. Si excede los 300 departamentos, ingresa al Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) y, según las características, corresponderá realizar un Estudio o una Declaración. ¿La diferencia? Las “alteraciones significativas” que el proyecto pueda provocar en el medio ambiente.

En la normativa de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), se contempla la figura de los evaluadores ambientales independientes, que en la práctica, son empresas consultoras que realizan los estudios o declaraciones de impacto ambiental ajustándose a las normas vigentes. Esto, en el entendido que una evaluación externa al proyecto otorgará mayor objetividad. Además, revela la imposibilidad de las DOM de hacer seguimiento y evaluación a obras de tal envergadura.

Esta fuente al interior de la industria plantea que el criterio de “alteraciones significativas”, no está detallado en ninguna parte. “No hay certeza de qué es una alteración, ni qué es significativa”, resume. Ante la ausencia, los evaluadores independientes realizan sus propios modelos de impacto, determinando áreas de influencia, generalmente de 1km a la redonda. Las posibles externalidades del proyecto quedan consignadas en la Declaración.

Un proyecto promedio de Estación Central cuesta 20 millones de dólares. Plantea que, “si nosotros como evaluadores proponemos una ciclovía, por ejemplo, de un millón de dólares, significa que la empresa agregará ese monto al total y lo recuperará subiendo el precio de los departamentos”. Esa es una regla aprendida en el medio y deben lidiar con ella, ponderando los perfiles socioeconómicos de las obras que estudian. “El titular nunca pierde”, es la norma aprendida.

IMPACTOS Y MITIGACIONES

Hipólito Améstica y Rosa González son un matrimonio que vive hace 30 años en la Villa Santa Petronila, en la esquina de las calles Pudahuel con Las Rejas. Las casas fueron construidas hace unos 50 años por Cocivil, para Carabineros, profesores y militares. Tienen dos hijos y viven con uno de ellos en una ampliación del segundo piso. Su antejardín, lleno de plantas, está verde, pero un poco desordenado. Contribuye a esa impresión los materiales de construcción esparcidos por el patio y las bolsas de papel llenas de un material que parece cemento.

“Son más de diez kilos del polvo que recogí del edificio”, apunta el señor Améstica antes de entrar a su casa y apunta hacia el muro sur. La mirada choca contra un bloque de hormigón de color café, con líneas horizontales, que crece y crece hacia arriba. Al recorrerlo con la vista, pareciera que no termina: es su vecino, el “Edificio Las Rejas”.

Es el paradigmático caso del vecino de los Améstica – González, el “Edificio Las Rejas”, de Inmobiliaria Las Rejas S.A., representado legalmente por Armando Ide Nualart, habitual lobbysta y gestor inmobiliario ante la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Estación Central. El proyecto ingresó por Declaración de Impacto Ambiental (DIA) en junio de 2012, donde indica que se construirán “dos torres de 23 pisos cada una, con un total de 1.017 departamentos y 4 locales comerciales en la torre poniente, además un nivel de subterráneos con un total de 237 estacionamientos”.

Durante los dos años de construcción de la mole, su casa y calidad de vida recibieron los impactos. A pesar de las mallas de protección que instaló la constructora para evitar que desprendimientos cayeran sobre su techumbre, de igual manera se rompieron algunas planchas de zinc de su casa, y debieron lidiar con el polvo que cada día se juntaba en su jardín. La empresa les hizo llegar bolsas y escobas para recoger el material particulado. Así ocurrió también, con las otras nueve casas colindantes al edificio de la Villa Santa Petronila.

En el polígono formado por las calles Ecuador, Santa Petronila, Pudahuel y Las Rejas, junto al “Edificio Las Rejas”, se construyen dos torres más de 30 pisos, de 28 y 30 pisos, respectivamente. Por la calle Santa Petronila, ya está vendiéndose el edificio Santa Petronila de PAZ Corp., y aún queda un paño de terreno de media hectárea que ya tiene anuncio de venta de la empresa Absal.

Edificio Las Rejas

LA EXPLOSIÓN

El boom inmobiliario en Estación Central data de 2008, cuando se construyó el Edificio Titán, en unas antiguas canchas de fútbol. En su época ya fue polémico, según recuerda el diputado Hugo Gutiérrez, concejal por la comuna entre 2004 y 2008. La administración de la época, cambió el uso de suelo del lugar, lo que provocó alegatos de organizaciones ciudadanas y expertos en urbanismo, pero el resultado es que hoy junto a la primera torre, se emplaza una segunda. Están ubicadas colindantes a la Villa Las Araucarias, al sur del Hospital del Profesor.

De ahí en adelante y según consigna la información solicitada por Transparencia al Servicio de Evaluación Ambiental (SEA), se aprobaron 28 proyectos inmobiliarios, otros 10 están “En Calificación” y uno “En Admisión”. Otros cuatro, de menos de 299 departamentos fueron aprobados directamente por la Dirección de Obras Municipales (DOM) de la comuna.

El edificio más tímido tiene 15 pisos y 151 departamentos. Pero es la excepción. La mayoría supera los 20 pisos, hasta los más grandes de 42 pisos, como el de Coronel Souper, número 3202, de Inmobiliaria Su Ksa, con 1131 departamentos. O el otro de Su Ksa, de 42 pisos, ubicado en Alameda 3837, frente al Terminal de Buses Sur, para 732 departamentos, actualmente en construcción.

LAS CIFRAS DEL BOOM

La explosión se constata también en los ingresos que percibe la comuna por concepto de permisos de edificación y derechos de copropiedad de viviendas colectivas en altura.

Según la Cuenta Pública de Estación Central, desde el año 2010 en adelante comienza a evidenciarse el proceso, con la recaudación de \$52.595.691 “por conceptos de derechos Municipales de permisos de edificación”. En 2011 se recauda más del doble del año anterior, \$136.825.239. El año 2012, la DOM confirma la tendencia de doblaje, registrando \$366.821.448.

En 2013, ingresaron \$682.212.976, en 2014, \$ 752.535.97, un 10% más que el año anterior. Y 2015 marca un nuevo salto, con \$1.143.679.986, *sólo por conceptos de derechos Municipales de permisos de edificación, que los informes atribuyen a los nuevos proyectos de vivienda en altura. No obstante, no hay cifras claras del destino de estos ingentes recursos frescos para la comuna.*

Esto lo confirma el reciente Pladeco 2016-2021 de la comuna, cuando señala que el sector inmobiliario ha tenido una inversión muy importante y actualmente la comuna “lidera la oferta de departamentos de un dormitorio en todo Santiago”, superando a Santiago, que concentraba el 43% del stock. Actualmente, la mayor oferta de departamentos “se encuentra en Estación Central (20%), seguida por Santiago Centro (16%) y Ñuñoa (12%).

El mercado de venta de departamentos, según Cifras de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), consignadas en el Informe N° 18 de Junio, está a la baja. Tras el crecimiento de las ventas del año 2015, empujadas por la publicidad de comprar sin IVA, se produjo un efecto rebote este 2016.

El 80% de los que se construyen en Estación Central son departamentos de menos de 50 metros cuadrados (m²), que se traduce en departamentos *studio*, desde 17m². El otro 20% de la oferta llega hasta 70 m², con departamentos de hasta tres dormitorios y un baño.

En directa relación con los precios, el 50 por ciento de la oferta son departamentos de menos de 1000UF; el 35% varía entre UF1001 y 1500; y un 15% restante no supera UF2000. Quienes compran estos departamentos responden al perfil

socioeconómico C3, D o inversionistas inmobiliarios, que comprar para arrendar, principalmente a extranjeros(as).

LOS CENTRALINOS SE ORGANIZAN

El año 2015, 16 Juntas de Vecinos se organizaron como “Vecinos en Defensa de los Barrios de Estación Central” y comenzaron a pedir reuniones con la alcaldía para recibir explicaciones y poner atajo a las construcciones en altura. Las inmobiliarias se movieron con mucho dinero entre los vecinos y los precios que pagaron convencieron a muchos de vender. Los que resistieron, quedaron atrapados o condenados a la sombra.

Alejandro Verdugo, presidente del Comité vive en una antigua casa en la calle Placilla, donde su señora tiene una peluquería que sólo atiende previa reserva de hora. Su casa es la típica, con un zaguán, una puerta accesoria en la entrada, fachada continua, muros de adobe y un patio central que da acceso a los dormitorios.

Actualmente están preparando una treintena de querellas civiles para que las empresas paralicen efectivamente sus obras y se apeguen a la normativa de la Seremi, que ordenó en abril de este año detener las construcciones en altura, ante la inexistencia de un Plan Regulador que determine la altura máxima de estas obras. “Muchos se arrepienten de haber vendido, porque con lo que les pagaron (alrededor de 400 millones de pesos), no consiguen en otro lado lo que tenían aquí: calidad de vida, cercanía y calidad de viviendas”.

Ellos han desarrollado asesorías a quienes no desean vender, y buscan seguir planteando la discusión sobre la construcción en altura. Saben que no hay pie atrás con lo que ya se hizo, pero buscan alternativas para remediar la merma en la calidad de vida: encarecimiento de cuentas de luz por sombra permanente, ruidos molestos, pérdida de señal de celular y de TV, basura en las calles y, lo que alerta Verdugo, que los nuevos barrios “se transforme en guetos de inmigrantes, porque en esos edificios tampoco hay calidad de vida”.

El boom de departamentos de los últimos ocho años, no tiene marcha atrás. Los hechos generan derechos, ante cualquier reclamo en Contraloría. Es un conflicto abierto ante la creciente toma de conciencia ciudadana que busca hacerle frente a esta explosión inmobiliaria, amparada en la falta de Planos Reguladores y en el uso intensivo de la permisiva legislación.

Reportaje publicado en la edición nº 205 de la revista de El Ciudadano.

