

MI METRO CUADRADO:

Las construcciones y factores que hacen subir o bajar el precio de las viviendas vecinas

No es lo mismo vivir cerca de un parque que de una antena de telefonía celular. Hay construcciones que inciden directamente en el valor de las propiedades aledañas, por lo que la recomendación es saber identificarlas y analizar su efecto directo en cada caso. De esta forma, se puede tomar oportunamente la decisión de vender o no.

M.P.

Cuando las ciudades crecen en número de habitantes, también lo hacen en equipamiento. En alguna parte hay que desarrollar plazas, *stripcenters* o autopistas, y según dónde se instalen, estas pueden generar un efecto positivo o adverso en el precio de las viviendas aledañas.

Para Pablo Álvarez, gerente de Vivienda y Urbanismo de la Cámara Chilena de la Construcción, no hay reglas universales y el efecto se debe ponderar caso a caso: "Hay que hacer el ejercicio de sumar las externalidades positivas y negativas. Eso te da el resultado final sobre la plusvalía o minusvalía en una propiedad, porque no se puede decir de forma taxativa 'tal cosa siempre genera efectos negativos'".

Eso sí, hay coincidencia en que es bueno estar cerca de la nueva obra, pero no al lado, sobre todo si no hay cambios normativos en el uso del suelo. "Los impactos en la valorización no son parejos. Habitualmente es negativo o nulo en la zona inmediata a la infraestructura y desde ahí va

30%
de alza de su valor original pueden experimentar aquellas viviendas que se encuentran cercanas a las nuevas estaciones de Metro. Su efecto positivo en el precio generalmente se extiende en un radio de 500 metros.

subiendo hasta una cierta distancia, que va a depender del equipamiento en cuestión y de la trama urbana", explica el doctor en urbanismo y profesor del Instituto de Estudios Urbanos de la UC Óscar Figueroa.

Cuándo actuar

A muchos les toma por sorpresa la llegada de un nuevo equipamiento, sin embargo, la mayoría de esos desarrollos está contenida en el plano regulador. "Ahí está muy especificado no solo el tema de la altura sino también de los usos de suelo, por lo que siempre es bueno revisarlo", explica Álvarez. Y el estar informado es un tema no menor, porque en caso de tomar la decisión de vender, el *timing* es un elemento clave que puede hacer la diferencia entre un buen y un mal negocio.

Según Alexander Schumilo, gerente de Fuenzalida Propiedades Peñalolén-La Reina, si el proyecto nuevo es invasivo o la propiedad

queda mal ubicada respecto de este, lo mejor es vender antes de que se concrete: "Hay mercado para todo. De todos modos, siempre es conveniente informar al posible comprador de la situación".

Ahora bien, si el nuevo equipamiento mejora el entorno, lo ideal es ofrecer la vivienda una vez que esté terminado. "Normalmente los proyectos se preocupan de insertar sus edificaciones en el entorno, modernizando el lugar. Estas nuevas características pueden ser atractivas para ciertos compradores", agrega Schumilo.

Por su parte, Óscar Figueroa es partidario de siempre esperar un poco. "Se da un fenómeno viscoso muy propio del mercado inmobiliario, donde no ves bien y hay mucho comportamiento especulativo. Este fenómeno puede durar seis meses, dependiendo de la construcción, pero en ese lapso los que saben del negocio pueden aprove-

char su ventaja frente a los otros". En todo caso, el propio Figueroa advierte que muchas veces, aunque se trate de un buen negocio, los dueños de casa no quieren vender. "La gente no siempre está pensando en sacar un beneficio económico de su inmueble. Ven-

der significa perder muchos valores asociados a ese lugar, además que los costos de la transacción pueden ser muy altos", concluye.



EFFECTOS DE CADA OBRA EN LA VALORIZACIÓN INMOBILIARIA

Aunque cada caso es distinto y es importante hacer un análisis particular por vivienda, se puede describir a grandes rasgos cómo afectan ciertas construcciones en los precios de las propiedades que se encuentran ubicadas en un radio de hasta 500 metros de ellas.

Mientras los *stripcenters*, las plazas y el Metro generalmente provocan alzas en los inmuebles cercanos, las antenas de celular tienden a generar minusvalías.

En tanto, el efecto que tengan las autopistas va a depender de si están trazadas en zonas céntricas o bien están ubicadas en los suburbios.

Los stripcenters hacen subir más de 50%

Las propiedades cercanas a un *stripcenter* pueden subir en promedio un 50% de precio, según un informe de la consultora Arenas y Cayo. Cristián Gutiérrez, gerente de estudios de la empresa, explica que estas construcciones consolida el entorno, lo que aumenta el valor potencial de las viviendas. "Este efecto va a depender del grado de consolidación que posea un sector previo a la llegada del *stripcenter*. Mientras menos equipamiento previo haya, mayor será el incremento", dice el experto. Según Oscar Figueroa, el impacto se percibe hasta unas cinco cuadras y tiene que ver con la disposición a caminar de la gente. "Es un fenómeno de área, porque si bien implica atracción de vehículos, esto es a una escala mucho menor que la autopista".

Autopistas: impacto variable

El efecto que tenga una carretera en el precio de una vivienda va a depender de dónde se emplace la vía. En las zonas más alejadas del centro, esta tiene una incidencia positiva pues potencia la conectividad. Según el consultor inmobiliario Hernán Marchant, de Tasaciones.cl, en estos casos las alzas en las viviendas cercanas se mueve entre 12% y 15%. Pero, las autopistas dentro de la ciudad pueden generar una menor valoración a raíz de los problemas asociados al alto flujo vehicular, como ruido y exceso de circulación, aunque no es una baja significativa dice Marchant. "No incide en el alza de precio, pero tampoco hay una desvalorización económica, pues siempre aporta a la conectividad".

Plazas favorecen alzas de 20%

La plusvalía puede aumentar por un factor "hedónico", que causa bienestar como serían las vistas o las áreas verdes cercanas. "Esto no tiene una contrapartida económica, como reducir el costo de transporte. Acá simplemente pago más porque me da gusto tener un parque cerca", explica Figueroa. Según un informe de Tasaciones.cl, la valoración puede subir hasta en un 20%. "Un departamento en Providencia que se ubica frente a la Plaza Las Lilas sube en un 11% su valoración fiscal respecto de otro de similares características en términos de ubicación y materialidad constructiva, pero sin la plaza tan cerca", indica Marchant.

Metro impulsa la demanda y valor

Las variaciones en el precio de las viviendas pueden aumentar un 30% con la instalación del Metro en una zona, según los datos que manejan en Arenas y Cayo. En el caso de las casas en Maipú, por ejemplo, donde la extensión del Metro significó una importante conectividad con el centro de la ciudad, el valor de las viviendas en un radio de 500 metros a las estaciones de la red pasó de 1.489 UF a 1.909 UF. Pablo Álvarez, de la CChC, cree que este equipamiento es uno de los grandes generadores de demanda que existen actualmente: "El efecto más inmediato que se produce es que la disponibilidad de los inmobiliarios a invertir es mucho mayor, porque es la primera variable que la gente considera para comprar".

Hasta -18% por antenas

"Mientras más exclusiva sea la vivienda, mayor es la incidencia negativa sobre el precio que tiene en una antena de celular", afirma Hernán Marchant. Según datos de Tasaciones.cl, el efecto puede ser de hasta un 18%, dependiendo del volumen y emplazamiento de la antena. Eso sí, este factor es el equipamiento con menor alcance: en general su efecto se reduce a los primeros 50 metros. "Si la antena está ubicada en las vistas principales de la propiedad, ese clásico argumento de venta pierde completamente su competencia", concluye.

CON PARLAMENTARIOS

Salario mínimo: Hacienda sondea subir asignaciones
Oferta plantea elevar hasta \$10 mil un tramo.

MARIANA PEÑAFORTE

En los últimos días, el ministro de Hacienda, Felipe Larraín, reactivó sus conversaciones con el Congreso con miras a poder aprobar la próxima semana el proyecto de salario mínimo, que aún no avanza pese a que el mes de julio está ad portas de finalizar.

De acuerdo con el senador Andrés Zaldivar y el diputado José Miguel Ortiz, el ministro ha hecho un sondeo informal con la propuesta de mantener los \$207 mil y elevar el primer tramo de la asignación familiar, que beneficia a las personas que ganan hasta \$218.717 mensuales y que actualmente asciende a \$7.744. La propuesta del Gobierno que está en el Parlamento apunta a llegar a los \$8.364. Sin embargo, Hacienda ha planteado informalmente ahora llevar dicha cifra a \$10 mil. Según los parlamentarios DC la nueva oferta es aún insuficiente.

Fuentes de la Alianza señalan que dicha propuesta había sido planteada al oficialismo hace un par de semanas para buscar el apoyo de RN y de la Concertación en el tema.

Al Gobierno le restarían solo dos días de la próxima semana para intentar aprobar el reajuste y no postergar la discusión para agosto.

MATRIZ DE LIDER EVALÚA APELAR A LA RESOLUCIÓN:

Walmart pierde juicio arbitral contra Parque Arauco por terreno en mall

Supermercadista demandó en 2011 a centro comercial por incumplir una opción que implicaba ceder paño circundante al mall de Kennedy.

MARÍA JOSÉ TAPIA B.

Tras un año y medio de tratativas, el pasado 19 de julio finalizó el juicio arbitral entre Parque Arauco y Walmart Chile (ex D&S). Esta última había demandado en 2011 a la operadora de centros comerciales del grupo Saíd por el incumplimiento de una opción que data de 1997, exigiéndole una indemnización por US\$ 120 millones. El fallo rechazó en todas sus partes la demanda interpuesta por la supermercadista.

"Disentimos de la decisión informada por el árbitro, puesto que consideramos que su dictamen desconoce los compromisos contractuales adquiridos por Parque Arauco con nuestra compañía", señalaron desde Walmart. Precisaron estar evaluando presentar un recurso de queja ante la Corte de Apelaciones.

En Parque Arauco optaron por no hacer declaraciones. La acción judicial impulsada por la matriz de Lider acusaba a Parque Arauco de incumplir una opción que implicaba la cesión de un terreno en avenida Kennedy con Rosario Norte. Tal incumplimiento le había provocado a Walmart



PAÑO.— El terreno de 10 mil m² demandado por Walmart está en avenida Kennedy con Rosario Norte, circundante al mall Parque Arauco.

una serie de perjuicios por las ganancias que no logró materializar, por lo que exigía una indemnización.

Según el centro comercial, en tanto, lo pedido por Walmart Chile nunca habría llegado a ser exigible, encontrándose sujeto a una condición que no llegó a verificarse. Esta condición decía relación con que el mall construyera dentro de los 10 años

siguientes a la celebración del contrato (1997-2007) un local para hipermercado en un sector específico del mall, cuestión que no se produjo dentro del plazo.

El fallo acogió esta visión, señalando que el contrato estaba sujeto a una condición que no se ejecutó. "La demandada no tiene, a la fecha, deuda alguna contraída con Walmart", dice la resolución.

A LOS CONTRIBUYENTES DE LA COMUNA DE PROVIDENCIA

PAGO DE PATENTES MUNICIPALES CUOTA JULIO A DICIEMBRE AÑO 2013 PUBLICACION 13-14-27-28 DE JULIO

PATENTES COMERCIALES, INDUSTRIALES, PROFESIONALES, DE ALCOHOLES, DERECHOS DE PROPAGANDA Y USO DE BIENES NACIONALES.

Quiénes deban cancelar patentes Comerciales, Industriales, Profesionales y Alcoholes, podrán hacerlo en:

1. Internet (www.providencia.cl)
2. Banco Santander y Banco de Crédito e Inversiones
3. Servipag
4. Tesorería Municipal.

DOCUMENTACIÓN REQUERIDA

Documentos que le fueron enviados por correo.

FORMAS DE PAGO

1. Dinero Efectivo
2. Cheque al día
3. Tarjeta de Crédito Bancaria y/o Débito
4. Tarjetas Comerciales (Jumbo - Presto - Ripley).

LOS CONTRIBUYENTES POSEEDORES DE PATENTES LIMITADAS:

- A: Depósito de Bebidas Alcohólicas
- E: Continas, Bares, Pubs, y Tabernas
- F: Expendio de Cervezas o Sidra de Fruta
- H: Minimercado de Bebidas Alcohólicas.

Deben renovarlas dentro del plazo legal. El no hacerlo obligará a la Municipalidad a caducarlos. "La Municipalidad no hará remate por encontrarse excedida en la nueva fijación de este tipo de patentes (Ley N° 19.925 sobre Expendio y Bebidas Alcohólicas)".

NOTA: Si su patente no fue recibida en su domicilio, se encuentra con deuda anterior o no se encuentra habilitada en internet, debe cancelarla solo en Tesorería Municipal. Si cancela con cheque extender nominativo y cruzado a nombre de Municipalidad de Providencia.

PLAZO VENCE EL 31 JULIO DEL 2013

MUNICIPALIDAD DE PROVIDENCIA

@muniprov - www.providencia.cl - [f/MunicipalidadDeProvidencia](https://www.facebook.com/MunicipalidadDeProvidencia)