

■ Germán Ilabaca, gerente general de espacio M: "El Centro se está valorizando por sí solo".

■ La tendencia en iluminación que se impone para espacios de oficinas.

**La Segunda**

# Oficinas



La expansión económica, el financiamiento a tasas competitivas y el crecimiento de la demanda interna valen un excelente escenario para el próximo año.

## CRECIMIENTO Y ESTABILIDAD MARCAN el mercado de oficinas en 2010

**ALREDEDOR DE 280.000 M<sup>2</sup>** de oficinas de alto estándar ingresaron este año al mercado y la absorción se mantuvo en niveles considerados aceptables, índices que permiten proyectar un 2011 en la misma senda.

Un año positivo. Con estas sencillas palabras resumen distintos operadores del mercado de oficinas los resultados logrados en 2010 y a partir de los cuales se prevé un crecimiento firme para 2011.

Al finalizar el año, la mirada es optimista. Incluso asumiendo las consecuencias que significó para el segmento el terremoto de febrero, hasta la fecha ingresaron al mercado cerca de 280.000 m<sup>2</sup> de oficinas de alto estándar y con una absorción, aunque moderada, que revela que la vacancia se mantiene en los niveles normales de un mercado activo, en torno al 7%.

Al respecto, el managing director de Colliers International, Jaime Araya, señala que "estábamos mal acostumbrados, con vacancias en torno al 6%, cuando lo normal, en el resto de los países, es que se sitúe más cerca del 10%. Se prevé que en 2011 este índice se acerque más a ese nivel, lo que es más saludable para el mercado".

En ASL Sencorp también opinan que éste ha sido un año muy positivo, "sobre todo si consideramos que la demanda aumenta día a día en este mercado, dado el buen pie económico en que se encuentra el país y su prestigio a nivel internacional, que permite

Sigue en la página 2

### 4 ESPACIOS INMOBILIARIOS OFICINAS

**Germán Ilabaca, gerente general de Espacio M:**

## "En este momento, el Centro se está valorizando por sí solo"

**ESTE EDIFICIO**, situado en el antiguo recinto del diario "El Mercurio", se enmarca en un proceso de puesta en valor del patrimonio que abarca otras edificaciones históricas. Al mismo tiempo, apuesta por el "revival" del mercado de oficinas en este sector, de la mano de una demanda que combina al sector privado con el público.

Entre agosto y septiembre de 2011 cambiará definitivamente el rostro de la esquina donde se encontraba la antigua sede del diario "El Mercurio", en Morandé y Compañía, cuando esté concluido el edificio Espacio M. Este moderno inmueble busca poner en valor esa fachada tradicional, que durante años se limitó a actuar como "ciscara" de un lote vacío, con una adelantada propuesta al estilo *mix use*, que combina 9 mil m<sup>2</sup> de oficinas con un centro comercial, restaurantes, supermercados y paseos peatonales.

El inmueble, gestado por Inmobiliaria Banmer -parte del grupo Banmerchant-, se inscribe en el "revival" que está experimentando el Centro en el mercado de oficinas -tras tres años sin que se tuvieran grandes novedades en este sector-, gracias a más de cinco proyectos que están apostando aquí hoy.

"Nosotros partimos cuando no había grandes proyectos nuevos de oficinas en el Centro y, además, en una circunstancia económica muy compleja", describe Germán Ilabaca, gerente general de Espacio M. "Comenzamos a principios de 2009, en el marco de la crisis mundial y con la incertidumbre económica más grande de los últimos años, y la verdad es que en algún momento nos planteamos que no era el minuto para lanzarnos en esto", confiesa.

"Sin embargo, no podíamos perder de vista que se trataba de una ubicación única. Finalmente, definimos que si no tomábamos esta posición entonces, no lo haríamos nunca. Y compramos en abril de ese año: fue una decisión de inversión muy difícil, pero lo que nos motivó fue el lugar, que es un verdadero ímán. Y resultó atractivo no sólo para nosotros, al punto que comenzamos a materializar con sorprendente rapidez los negocios", agrega.

La edificación actualmente se encuentra a



Así lucirá en 2011 la nueva cara de esta tradicional esquina de Santiago.

nivel calle, mientras se desarrolla la planificación del interiorismo. El espacio para supermercado arrendado por Unimarc y la gestión ya definida de los estacionamientos por horas muestran el interés que ha generado este proyecto.

"No queremos hacer algo tradicional, sino darle características distintas. La idea es plasmar un concepto de destino, una suerte de oasis que participe de esta nueva cultura que se está consolidando en la zona céntrica de Santiago", precisa.

**¿Cómo influye la estructura de Banmerchant, que tiene fuerte presencia de expertise financiera, con el negocio inmobiliario?**

"Somos una compañía en la que la gran mayoría ha trabajado en la banca. Sin duda que se trata de emprendimientos que se hacen a partir de conjugar un conjunto de elementos, desde inversionistas hasta gestores. La expertise financiera ayuda mucho a hacer más ágil el negocio inmobiliario, y son dos mundos bastante cercanos.

**¿Cómo ha sido la colocación de arriendos de oficinas del proyecto?**

"Comenzamos los arriendos hace muy pocos días, y hoy ya tenemos varias negociaciones en marcha sobre paños grandes. La oferta consiste en plantas libres de medios pisos o pisos completos.

**¿Qué instituciones están mostrando interés en arrendar?**

"En general hay dos tipos. Un grupo corresponde a empresas de distintos ámbitos, principalmente financieras o comerciales, a las que sus instala-



Germán Ilabaca, gerente general de Espacio M.

ciones les han quedado chicas y están buscando más espacio. Otro a empresas que se ubican en la periferia, con sus oficinas cerca de sus fábricas, que ya han crecido lo suficiente como para buscar oficinas corporativas en lugares más céntricos. Además, hay una demanda muy importante del sector público.

**¿Y qué ocurre con la renovación de oficinas del sector público? Ministerios y servicios se han trasladado a dependencias situadas en edificaciones más modernas...**

"Las necesidades del sector público han ido cambiando. Hay cifras que indican que la necesidad de espacio de las instituciones públicas asciende a unos 200.000 m<sup>2</sup>, y hay ministerios que están repartidos en múltiples localizaciones, lo que no es eficiente. Otras reparticiones se encuentran en edificaciones muy antiguas que tienen pocas facilidades para la incorporación de las nuevas tecnologías.

### MEJOR ACCESIBILIDAD, UN PUNTO A FAVOR

**¿Cómo se inserta Espacio M en el proceso de recuperación del Centro?**

"Aquí hay un punto que es muy interesante: lo que está ocurriendo en este sector es una transformación del barrio. Actualmente está cambiando la cultura que existe en mucha gente respecto del Centro. Este ha recibido en el último tiempo alrededor de 30 mil personas que lo han elegido como su lugar de residencia.

**¿Qué estímulos podrían influir para que**

**empresas se instalen en el Centro?**

"Hay un factor nuevo que puede sorprender: entre las razones por las cuales las empresas salían antes del centro de Santiago estaban los mayores tiempos de movilización debido a los "tacos". Sin embargo, hoy se puede llegar al Centro rápidamente por las autopistas y hay buena cantidad de accesos que permiten llegar a destino incluso más rápido que en El Golf, por ejemplo. Esto se une a las facilidades en infraestructura de esta zona capitalina, que la convierten en una opción muy válida.

**¿Qué ocurre con la seguridad?**

"Venimos que se han tomado medidas que han sido bastante efectivas y que hoy, además, un programa de mejoramiento de la seguridad que considero que es muy efectivo, y cuenta con controles y mediciones de desempeño.

**¿Qué perspectivas ven en cuanto al mercado de oficinas en esta zona?**

"Creo que los más de cinco proyectos van a mostrar sus resultados: el mercado debería crecer y se potenciará en la medida que se tomen decisiones en el sector público, que hasta ahora han estado marcados por otras prioridades generadas este año, especialmente las que derivan del terremoto de febrero. Además, en este tipo de procesos llega un momento en que estos lugares en desarrollo se valorizan al instalarse construcciones más modernas que reemplazan a las de menor valor. En este momento el Centro se está valorizando por sí solo.

### INTEGRACION PATRIMONIAL

**¿A veces se considera que la conservación patrimonial es una rémora para el desarrollo inmobiliario...**

"Tenemos otra visión. Pensamos que parte del atractivo que tiene este sitio, además de su ubicación, es todo su sentido histórico. En nuestro caso creo que ha existido un adecuado equilibrio en torno a las exigencias relacionadas con el cuidado patrimonial. Hemos tenido un diálogo muy fluido con las autoridades tanto de Monumentos Nacionales como de la Dirección de Obras Municipales para lograr un consenso en las cosas que para nosotros son comercialmente importantes, pero que también tienen que ver con un esquema adecuado de arquitectura y de normativas.

**¿La conservación y puesta en valor del patrimonio muchas veces no se limita sólo a las construcciones sino también a su entorno. ¿Qué iniciativas en esta línea se relacionan con Espacio M?**

"Hay, en sus cercanías, lugares históricos muy relacionados espacialmente en los que se están efectuando importantes mejoramientos. Uno es el Museo Chileno de Arte Precolombino, y el otro, la remodelación de Plaza de las Cortes, donde se licitó una concesión para transformar ese entorno, haciendo estacionamientos subterráneos y revitalizando la plaza para uso peatonal.

Espacio M se incorporará a esta transformación urbana con sus características únicas. Así, entre las tres obras señaladas se ha logrado un trabajo en conjunto, de tal modo de coordinarnos para lograr un resultado armónico que otorgue relevancia al sector.

Se está creando un polo en este sector que recuperará, con clave moderna, la vitalidad ciudadana que tenía esta área capitalina en el siglo pasado, cuando todavía funcionaba aquí el diario "El Mercurio".

### Polo de uso mixto

Espacio M, cuyo costo asciende a US\$ 40 millones, tendrá 40.000 m<sup>2</sup> construidos. Ocho pisos, con 9.000 m<sup>2</sup>, corresponden a oficinas. Los dos primeros pisos serán destinados a locales comerciales, combinados con 1.900 m<sup>2</sup> de espacio para restaurantes en el tercer piso. Se trata de un conjunto pensado al estilo mall, "pero con un plus que apunta a que la gente permanezca más tiempo que el destinado a las compras", define Germán Ilabaca.

El primer subnivel será destinado a

supermercado; siguen hacia abajo cuatro subterráneos con 394 estacionamientos, una parte de ellos arrendables por horas a través de un operador.

Banmerchant, gestora del proyecto, vendió recientemente el edificio a un fondo de inversión. Así, Inmobiliaria Banmer, propietaria del proyecto, tiene contratada a Banmerchant Inmobiliaria para la administración de la obra y a Banmerchant Servicios Financieros para la gestión comercial.