

ANÁLISIS [ REGIÓN DEL BIOBÍO ]

# Se consolida oferta de departamentos en Concepción

LA COMUNA PRESENTA UNA RENOVADA OFERTA DE EDIFICIOS, DONDE PREDOMINAN LAS UNIDADES DE DOS DORMITORIOS Y DOS BAÑOS.

FELIPE ÁLAMOS

De acuerdo a cifras del Departamento de Estudios de Colliers International, actualmente existen 24 proyectos de edificios de departamentos en venta en Concepción.

Se trata, señalan los datos, de edificios de 11 y 15 pisos, seguido por aquellos entre 16 y 20 pisos. A su vez, la mayor altura registrada de la oferta actual es de un edificio de 24 pisos y la menor altura fue de 5 pisos.

Respecto de los precios, indica Soledad Silva, subgerenta del Área de Estudios de Colliers International, el precio

promedio de los departamentos ofrecidos para todas las tipologías es de 2.500 UF, con una dispersión promedio de 1.435 UF entre la tipología más pequeña y la más grande ofrecida en un edificio.

Por otra parte, indica, las tipologías más comunes en Concepción son aquellas de 2 dormitorios y dos baños seguida por las unidades de 1 dormitorio y 1 baño. En cuanto a lo menos frecuente son las tipologías de 3 dormitorios de 1 baño, y no existiría oferta de más de 3 dormitorios.

En cuanto al metraje de los departamentos, en promedio los más pequeños se encuentran en 36,8 m<sup>2</sup> y la de las unidades más grandes estaría en torno a los 67,4 m<sup>2</sup>. El departamento más pequeño en la oferta actual sería de 22,2 m<sup>2</sup> y la mayor de 90 m<sup>2</sup>.

Estas cifras, afirma Iarhemy Figueroa, gerenta comercial de Empresas Armas, reflejan un cambio importante sufrido por el mercado de esa ciudad en los últimos años: "Una ten-



El proyecto Community, de Empresas Armas, apuesta por tipologías de 1, 2 y 3 dormitorios.

## AMPLIO DESARROLLO

Soledad Silva, subgerenta del Área de Estudios de Colliers International, señala que entre 2013 y 2017 Concepción ha tenido un mejoramiento sostenido en materia de calidad de vida urbana, pasando del puesto 41 al 15 en 4 años.

"Se ha observado un claro desarrollo y mejoramiento en la infraestructura pública, áreas verdes, ciclovías, multicanchas, entre otros equipamientos urbanos", dice.

dencia al alza en la venta de departamentos por sobre casas, ya que el mercado busca mayor seguridad en sus viviendas junto con una mejora en los *facilities* y equipamiento de estos".

Agrega que actualmente la oferta de departamentos en Concepción se concentra en los barrios bien ubicados en los que la gente busca mantener la conectividad y cercanía de los centros neurálgicos, como son el centro, comercio y el *mall* de Concepción, teniendo una mezcla perfecta de la vida de barrio que se tenía años atrás y estar a minutos de los puntos de mayor interés, y, a su vez, tener la seguridad de vivir en un departamento bien equipado con salas multiuso, áreas verdes, entre otras instalaciones.

Comenta que, en el caso de Empresas Armas, se lanzó Community, un proyecto de departamentos orientado a inversionistas y familias jóvenes, con tipologías de 1, 2 y 3 dormitorios y precios que par-

ten desde las 1.326 UF.

Por su parte, Rodrigo Abufón, gerente comercial de Inmobiliaria Aconcagua, afirma que debido a su creciente población y carácter de capital regional hoy Concepción muestra un relevante dinamismo para la construcción en altura.

Se trata en parte, dice, de un mercado enfocado a la inversión, que desarrolla un producto asociado a la gran cantidad de estudiantes universitarios en la zona.

Ello, dice, "ha generado una alta dinámica de departamentos en el sector cercano al centro de Concepción. Además, existe una mayor constructibilidad, que ofrece el plan regulador comunal vigente".

Y asegura que las rentabilidades siguen siendo atractivas, en torno al 6% en 2017, "lo que se traduce en una opción real para todo aquel inversionista que busca oferta de departamentos, especialmente en el centro de Concepción. Allí, por ejemplo, ofrecemos el proyecto Parque Chacabuco".

## CARTAS

TRÁMITES HIPOTECARIOS:

### Me condicionaron el crédito al valor de la tasación

Señores de Propiedades: Solicité un préstamo a una institución financiera para comprar un departamento, condicionado a que se me otorgara un crédito hipotecario de acuerdo al valor de la tasación y a mis antecedentes comerciales.

Tengo interés en adquirirlo, pero, ¿qué ocurre si no me otorgan el préstamo que necesito?

Rossana Mujica

**RESPONDE** Juan Carlos Valdívia Germain, abogado, corredor, ex presidente de Acop Cámara Nacional de Servicios Inmobiliarios: Es frecuente que la tasación se aproxime al precio de venta de la propiedad. Si se produjere alguna diferencia entre el



Antes de efectuar la oferta, lo recomendable es requerir una preaprobación respecto del crédito.

precio de venta y la tasación, se considerará la de menor valor para los efectos del otorgamiento del crédito. Actualmente, el sistema finan-

ciero está más restrictivo en el otorgamiento de créditos hipotecarios para la adquisición de inmuebles. En razón de lo anterior, antes

de efectuar la oferta de compra, lo recomendable es requerir una preaprobación respecto del crédito, conjuntamente con la tasación comercial de la propiedad.

Si ésta es aprobada por el respectivo comité del banco, de acuerdo con los antecedentes comerciales y de renta presentados por el cliente y de la tasación del inmueble, se procederá a la aprobación del crédito solicitado. Si este es visado favorablemente, el comprador podrá efectuar su oferta sujeta a la aprobación de los títulos, en razón de tener la seguridad de que se le otorgará el crédito solicitado.

Sus consultas a juancarlos@valdiviapropiedades.cl (www.valdiviacalderon.cl)

## CASAS Y GENTE

### Madonna

### MUY FELIZ EN LISBOA

Madonna, la nueva y más famosa residente de Lisboa, ha estado elogiando los placeres de vivir en la capital portuguesa, que se ha puesto de moda entre un creciente número de extranjeros.

"Solía ser un caso perdido, pero ahora vivo en Lisboa", escribió la cantante estadounidense, haciendo un juego de palabras en inglés en su cuenta de Instagram.

Medios locales dicen que Madonna compró una residencia por 7,5 millones de euros (9 millones de dólares) en las montañas de Sintra, en las afueras de Lisboa, y que continuará quedándose en la suite real del hotel Pestana Palace mientras es restaurada. La residencia Quinta do Relógio, del siglo XVIII, mencionada por varias publicaciones aún estaba a la venta en el sitio web de la agencia inmobiliaria Engel & Völkers, el miércoles, pero afirman los medios que la venta ya es efectiva.

