



PRODUCTO DE LAS TRES SEMANAS SEGUIDAS DE MANIFESTACIONES

Plaza Italia: vecinos comienzan a mudarse y arriendos bajan más de 8%

MATEO NAVAS G.

A tres semanas de iniciadas las manifestaciones masivas, que tienen como punto de encuentro Plaza Italia, sus residentes comienzan a experimentar las consecuencias del ruido permanente, lacrimógenas a toda hora, ausencia de transporte público y enfrentamientos con la policía y vandalismo. Algunos ya se cambiaron, otros analizan mudarse y una gran mayoría intenta llevar una vida "normal" en el epicentro del conflicto social, en medio del temor a que sus propiedades se devalúen, pese a tratarse de una zona tradicionalmente "cara".

Decenas de departamentos para arriendo inmediato se ofrecen sin mucho éxito aparente en los sitios inmobiliarios, mientras vecinos y corredores de propiedades reiteran que la zona siempre ha sido el lugar elegido para el levantamiento de los movimientos con más influencia en la historia reciente del país: su centralidad y su significado social —que divide a la ciudad entre los barrios acomodados y populares— profundizan aún más las protestas.

Un reporte de la empresa Arenas&Cayo indica que los precios en la zona ya acusaron el impacto de las tres semanas ininterrumpidas de movilizaciones: el valor del arriendo de los departamentos pequeños (entre 20 y 50 m²) podría reducirse un 10,1%, mientras que los departamentos desde los 50 m² podrían sufrir una

■ **Mercado inmobiliario no prevé un descenso muy marcado en los precios de esta zona, una de las más caras del centro de Santiago. Pero sí un ajuste, producto de la destrucción, cierre o pérdida de los servicios.**

baja de 8,3%.

Esto contrasta con el buen momento que había tenido esta zona en el último tiempo: en enero del 2018 el valor por metro cuadrado superaba las 60 Unidades de Fomento (UF). Veinte meses después, en septiembre del 2019, su valor llegó a las 75 UF.

A diferencia de otras manifestaciones, estas jornadas han estado marcadas por la intensidad del movimiento y la violencia. Diversos edificios han recibido bombas lacrimógenas lanzadas por Carabineros, algunos han experimentado el ingreso de manifestantes y otros han sufrido múltiples daños en su estructura.

"Aunque se esté a favor de las movilizaciones, uno ve su espacio personal vulnerado, porque no puedes dormir tranquilo, no puedes mantener la ventana abierta por el miedo a que entre una lacrimógena. No puedes

estar mirando por el balcón de tu casa sin pensar que va a llegar un carabinero y disparará un perdigón", lamenta una vecina.

Algo similar le ocurre a Carolina Mejía, residente del sector. Declara que ante tanta inseguridad, los vecinos de su zona se han organizado para defender sus departamentos. "Estamos organizados, solicitando que paren con esta práctica de dispersión. Hemos pedido respeto, que no lo usen contra nuestras viviendas, pero aun así sigue ocurriendo. Han caído bombas lacrimógenas en nuestros balcones, patios y techos. Eso da miedo. Los manifestantes tarde o temprano se van a sus casas, pero ese olor y toxicidad permanece constante", cuenta.

Mudanzas exprés

Esto ha obligado a algunos resi-

dentes a cambiar provisoriamente de domicilio o a buscar temporalmente otro lugar para vivir. Además, se comenta de varios casos de compras o arriendos suspendidos por la contingencia.

Cristián Gutiérrez, gerente de Estudios de Arenas&Cayo, anticipa que los arrendatarios que estén por terminar su periodo contractual podrían pensar en cambiarse de barrio, pero a las personas que todavía tengan un contrato vigente les costará más mudarse.

"He pensado en cambiarme de casa. Principalmente porque no hay locomoción. Todos los paraderos están quemados y el transporte funciona hasta alrededor de las 2 de la tarde. Dejan de pasar las micros, el metro cierra. Es muy difícil. Al final es como estar encerrado, confinado en tu propia casa", cuenta otra vecina.

Hasta 90 UF por metro cuadrado

Esta zona de la capital tiene una gran valoración en el mercado inmobiliario. A diferencia de otros sectores de Santiago Centro, donde el metro cuadrado se transa entre 68 y 70 UF, en este barrio las cifras pueden ascender incluso a las 90 UF por metro cuadrado, debido a su conectividad con el metro Baquedano, su cercanía a Vicuña Mackenna, Providencia y Bellavista. Además de la existencia de varios edificios patrimoniales y servicios en su entorno.

Esas fueron algunas de las razones

VALOR DEPARTAMENTOS EN PLAZA ITALIA*



FUENTE: ARENAS&CAYO

(*) EVOLUCIÓN DE PRECIOS EN UN RADIO DE 1 KM.





Las movilizaciones que comenzaron hace tres semanas han obligado a que familias enteras busquen otros lugares para vivir.

por las que Leonardo Ordóñez compró hace 18 años un departamento en los edificios Turri que datan de 1927 y que fueron los primeros rascacielos que se levantaron en Chile. "Acá viven dos generaciones de vecinos; los hijos de los primeros dueños de los departamentos que son adultos mayores y una generación más joven que invirtió en departamentos por su valor arquitectónico", explica.

En estas torres, un conjunto de edificios Art Decó que mira al hoy destruido monumento al General Baquedano, se ofrecen viviendas a \$ 300 millones. En las cercanías hay unidades que incluso superan los \$ 550 millones.

Este sector es ampliamente residencial. De hecho, se estima que el 90% del inmueble que rodea este perímetro está destinado a viviendas habitacionales. La mayoría de las personas que residen en esta zona tienden a ser de un perfil que empatiza con las demandas ciudadanas. "Las inmediaciones del barrio de Plaza Italia probablemente obedezca a grupos en formación, profesionales jóvenes, grupos migrantes y estudiantes. Más que hogares uniparentales o grupos de tercera o cuarta edad. Creo que obedece a un segmento etario más cercano entre los 25 a los 35 años", opina Nicolás Herrera, socio de Real State de BDO.

Fin de año: mayor vacancia

A medida que pasan los días, los

vecinos dicen ver cada vez más carteles de "se vende" o "se arrienda". Pero los expertos no creen que el sector se devalúe por completo. Herrera sostiene que "los efectos en el largo plazo van a ser más reducidos porque los hijos de los activos obedecen a una proyección de los flujos futuros que son traídos a valor presente".

Sin embargo, el problema viene ahora, en unas cuantas semanas más. Diciembre es un mes donde tradicionalmente las propiedades que se arriendan renuevan contrato. "Los efectos en el corto plazo tienen que ver con aquellas propiedades que se arriendan y que estaban disponibles, tendrán una vacancia más prolongada", explica el ejecutivo de BDO.

Algo similar piensa Cristián Gutiérrez de Arenas&Cayo: "Mientras no se calme la efervescencia no habrá ningún cierre de negocio. La actividad probablemente tome más tiempo, pero la gente igual necesita vivir".

Según el mismo Gutiérrez, "después de diciembre habrá una baja considerable. Se va a conjugar este mayor tiempo en arrendar con el final de año y probablemente eso afecte mucho a los arriendos de aquí a tres meses".

Otro de los efectos que se barajan tiene que ver con el congelamiento del valor de las propiedades. Si bien Santiago ha sido una de las comunas con la mayor alza de precios de inmuebles en los últimos años, la tendencia se podría frenar temporalmente si es que estas movilizaciones siguen ocurriendo.

LEY ANTISAQUEOS Y PROTECCIÓN A POLICÍAS

Piñera presenta nueva agenda de seguridad y lidera reunión del Cosena

■ La última vez que se reunió el Consejo de Seguridad fue en 2014 por la contienda marítima con Perú.

El Presidente Sebastián Piñera lideró ayer en La Moneda la reunión del Consejo de Seguridad Nacional (Cosena), organismo que convocó al medio día para analizar la situación que enfrenta el país y las medidas tendientes a recuperar el orden público y la seguridad ciudadana.

"Llamo a todos los poderes del Estado, las fuerzas políticas y quienes quieran colaborar, hoy es tiempo de unidad y de soluciones a los problemas que aquejan a la sociedad. Para eso no basta solo la voluntad del gobierno, sino que de todos los poderes del Estado y la ciudadanía", dijo el mandatario al citar al organismo.

La última vez que se convocó al Cosena fue el 20 de enero de 2014 -también bajo la administración Piñera- en días previos al fallo de La Haya por la contienda marítima con Perú.

Agenda

Piñera anunció ayer una agenda de seguridad ciudadana que incluye una serie de medidas para fortalecer la labor de las policías, sancionar los saqueos, tipificar los delitos de barricadas y obstrucción de calles para personas y vehículos, urgencia a la ley antientrapuchados

y agilizar la ley de modernización de los sistemas de inteligencia; entre otros.

La agenda del mandatario contempla diez puntos entre los que además de hacer frente a las críticas por las fallas de los servicios policiales se conformará un equipo especial de abogados para perseguir los desórdenes públicos. Su misión será interponer querrelas, colaborando con intendencias y gobernaciones.

Además, el Presidente anunció la creación de un equipo especial de Fiscalía, Carabineros y la PDI para mejorar el trabajo de inteligencia preventiva e investigativa y el aumento de la capacidad de vigilancia aérea de las policías.

También, se reforzará la capacidad de los ciudadanos para realizar denuncias.

Entre las medidas también figura un proyecto de ley que establece un estatuto de protección para las fuerzas de orden y seguridad.

Se otorgará discusión inmediata al proyecto de modernización del sistema nacional de inteligencia y se pondrá urgencia al proyecto para modernizar a las policías, lo que contempla reorganización, resguardo de los derechos humanos y probidad.

"Esta agenda representa un aporte significativo e importante a mejorar nuestra capacidad de controlar y resguardar el orden público, su aprobación es urgente y necesaria", dijo Piñera tras el anuncio de estas medidas.



Presidente Piñera junto al Ministro Blumel.

90 UF

VALE EL METRO CUADRADO MÁS CARO EN PLAZA ITALIA.

10%

PODRÍAN BAJAR LOS PRECIOS DE LOS ARRIENDOS EN ESTE SECTOR.

\$550

MILLONES PODRÍA LLEGAR A COSTAR UN DEPARTAMENTO CERCAÑO A LA PLAZA BAQUEDANO.