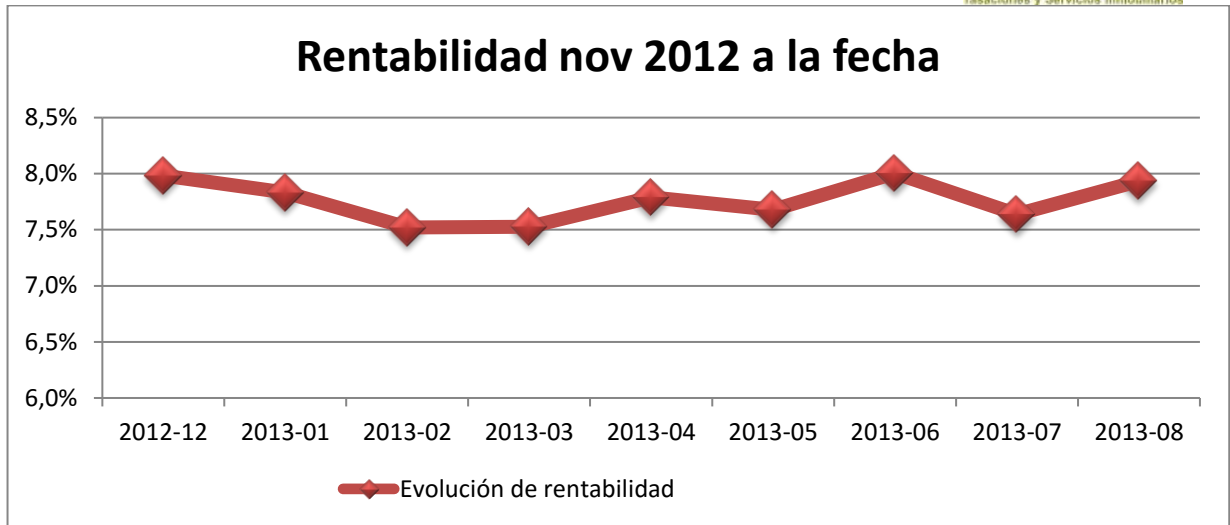


BARRIO BATICANO CHICO, PROVIDENCIA **Respuestas para Diario La Segunda 15-08-2013**

1. Cómo se ha potenciado el sector del Vaticano Chico, en Providencia. Este es un barrio de edificios residenciales antiguos, que está al oriente del Parque Bustamante.

Resp.

El sector conocido como Vaticano Chico sector que está comprendido por Av. Bustamante, Av. Providencia, Condell y Av. Bilbao , que conforman una unidad tradicional de Santiago oriente con edificación en altura media a baja principalmente en el periodo 1965 a 1980, sumado a esporádicos edificios recientes le dan un sello de exclusividad a esta zona que parece congelada en el tiempo y un espacio asilado de el vertiginoso cambio que ha experimentado Santiago desde principios de este siglo, esto podría implicar deterioro progresivo, pero también nos habla de un barrio plenamente identificable que ha conservado su identidad dentro de Providencia, con una centralidad envidiable y excelente infraestructura sumado a encontrarse adyacente a los parques Gran Bretaña y Bustamante. Lo hace una zona valorada dentro de Providencia. No obstante estar conformada en su mayoría por construcciones que no poseen el equipamiento y terminaciones que actualmente se ofrecen en comunas como Providencia, Las Condes y Ñuñoa, ofrece departamentos con gran superficie: Si bien esta es una zona en que conviven departamentos con oficinas de profesionales independientes, nunca ha perdido la identidad que la caracteriza. Este es un barrio aspiracional, dado que se encuentra en el inconsciente colectivo desde la segunda mitad del siglo pasado como un sector resguardado de edificación de gran altura con habitantes que en su gran mayoría han vivido gran parte de su vida en este barrio y por lo mismo han traspasado este interés por el barrio a las nuevas generaciones. No es un barrio que corra el peligro de ser arrasado por oficinas o edificios en altura en el futuro cercano razón por la cual posee interesantes rentabilidades como lo vemos en el comportamiento de los últimos 8 meses:



El sector muestra un rentabilidad promedio de 7,7 % en el periodo, similar al promedio general de la comuna 7,18%. El valor promedio de arriendo es de se encuentra entre 0,33 UF/m²/ mes.

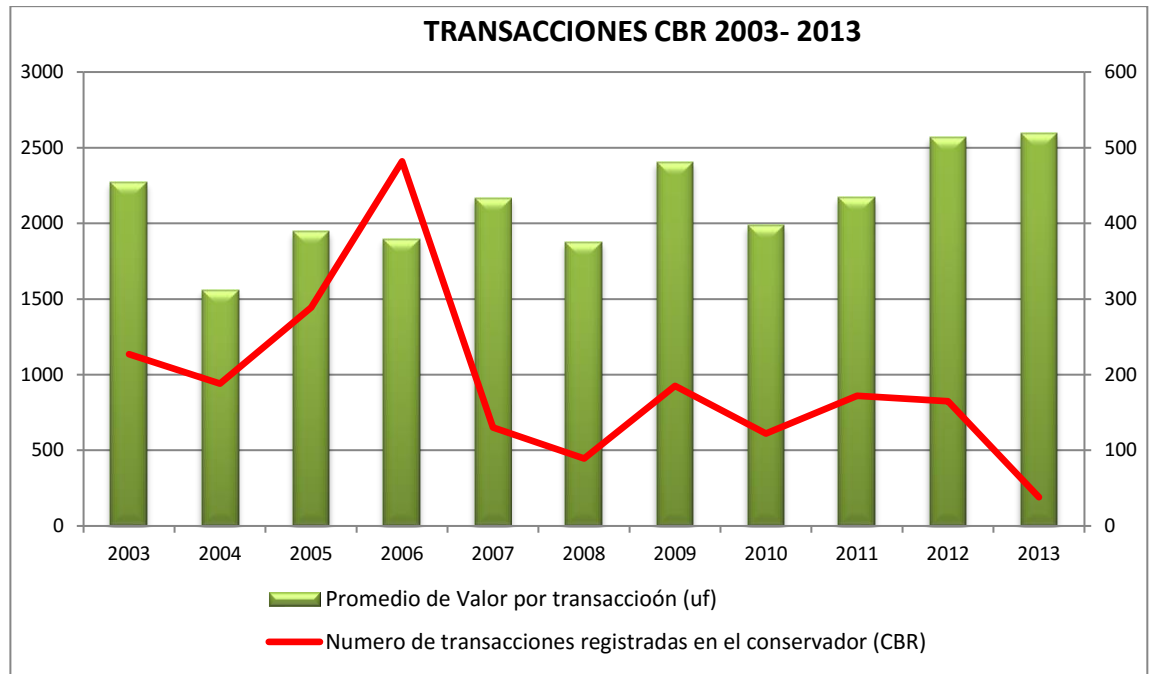
Esta tendencia no ha sido afectada por los efectos negativos que se han dado en el último tiempo en el centro de Santiago, como son tráfico vehicular, protestas y aumento de inseguridad. Sin embargo es un sector que es vulnerable a estos efectos negativos en el futuro, si no se toman el resguardo por parte de todos los actores involucrados, especialmente de la municipalidad.

2. Análisis de cuánto ha subido en diez años los precios de venta y de arriendo de los departamentos de ahí. El sector a analizar está limitado por las calles: Av. Providencia, Seminario, Rancagua y Condell.

Resp.

Este barrio posee una oferta limitada de nuevos edificios en el sector por una escasez de terrenos para nuevos edificios y una normativa que limita el aprovechamiento de los terrenos, implica que hasta el primer trimestre 2016 sólo ingresen 285 nuevos departamentos a la oferta del sector producto de 4 edificios aprobados en la dirección de obras de Providencia de entre 5 y 11 pisos . a lo largo de los últimos 10 años el promedio de transacciones en el e sector es de 190 departamentos al año y que en el año 2012 fue de 165

departamentos como vemos en el siguiente gráfico los valores han subido consistentemente:



Como vemos la ausencia de nueva oferta asegura un valor creciente por inmueble en el futuro, que está asegurado en la medida que se resguarde su entorno. Tema especial es la situación del Parque Bustamante, el cual está expuesto a una creciente sensación de inseguridad entre sus vecinos lo que debe ser solucionado, especialmente por al municipalidad para proteger uno de los barrios más característicos del Santiago tradicional

Cristian Gutiérrez Gebauer
Gerente de Estudios

Teodosio Cayo Araya.
Gerente General