

Venta y Arriendo
**Oficinas, Locales comerciales
y más**



Edición Especial Venta y Arriendo de Oficinas

CRECE EN NUESTRA CIUDAD

Una mirada al mercado de oficinas y locales en el Gran Concepción

Especialistas del área inmobiliaria advierten una saturación de la oferta tras el auge de proyectos que se dio después del terremoto del 2010. Informe de la Cámara Chilena de la Construcción separa los edificios de este rubro según categorías, siendo los de tipo A los que mostraron mayor vacancia en el 2017. Además se está dando un cambio de tendencias en el centro penquista.

Con diversos los factores que influyen en la plusvalía de los distintos barrios y zonas que conforman el Gran Concepción, entre ellos está la cercanía con el centro, la exclusividad del sector, los proyectos a futuro, el desarrollo de complejos urbanos periféricos y el acceso a servicios. Pero más allá de estos aspectos, lo que sí es de conocimiento común es que los precios suelen ser más altos que en otras regiones del país, una tendencia que al parecer está lejos de detenerse más allá de un aumento notorio en la oferta. Los edificios de oficinas no están ajenos a esa realidad.

“Por lo general todo lo que esté hacia el centro aumenta su valor debido a ventajas como el acceso a servicios, flujo peatonal y comercio de todo tipo. El referente es la Plaza de la Independencia, no como en la Zona Metropolitana donde hay distintos polos urbanos. Eso, sumado a que somos la segunda ciudad más importante del país, son factores que influyen en nuestra alta plusvalía”, comentó el corredor de propiedades Cristian Jahr.

El especialista además explicó que en aquel sector la mayoría de los proyectos se destinan a oficinas, varios de los cuales superan los 20 pisos, lo cual es un reflejo del crecimiento vertical de Concepción debido al alto valor del suelo.

Saturación en el rubro

Un estudio sobre el mercado local de oficinas durante el 2017 realizado por la Cámara Chilena de la Construcción da una clara muestra del auge de edificios de este tipo en nuestra comuna, lo cual además viene a consolidar un notorio aumento de proyectos tras el terremoto del 2010.

Allí se informa que en la ciudad no existen edificios tipo A+: mientras que son nueve los que tienen la categoría A, lo cual quiere decir que cumplen con criterios como la dimensión de sus plantas libres, el equipamiento de seguridad contra incendios y el sistema de climatización. Todos ellos están operativos.

Por su parte, las de tipo B son edificaciones que, por lo general, son más antiguas que las A, al mismo tiempo que no cuentan con un equipamiento tan completo. Tampoco poseen plantas libres de grandes dimensiones, sino más bien privados predefinidos por la inmobiliaria y que no superan los 150m². Actualmente existen en el Gran Concepción, 15 edificios de esta índole; mientras que hay 5 edificios con categoría C, los que si bien son antiguos, destacan por estar ubicados en el centro.

Según el informe, que incluyó un catastro de 29 edificaciones de oficinas y que en total suman una superficie útil y operativa de 140.660 m²; Concepción



Entre los principales usuarios del rubro de oficinas están las empresas B, abogados, médicos, dentistas, consultoras y comerciantes que separan la parte administrativa del local.

Centro ostenta el 86% del total, seguido del sector El Trébol con un 13% y San Pedro de la Paz (Andalucía) con el 1% restante.

De la superficie útil, 35.507 m² están desocupados y disponibles para arriendo y venta, situación que hizo que la tasa de vacancia en este periodo llegara al 25%, donde las oficinas tipo A encabezan los niveles de desocupación con un 36%. Las tipo B, anotan un 13% y las C llegan a un 10%.

“Después del terremoto en Concepción hubo un auge de edificios de oficinas, e incluso se dio un saturamiento. En un momento hubo hasta 8 proyectos en curso, mientras que antes se construía un edificio de oficinas cada tres años”, comentó la corredora de propiedades Paula Bórquez.

“Entre el 2010 y el 2016 se construyeron unos 14 edificios de oficinas, lo cual aumentó la cantidad de metros cuadrados desocupados, lo que ha sido difícil de bajar. Un ejemplo reciente que influyó bastante es el de la torre del Mall del Centro, que sumó miles de metros cuadrados disponibles”, explicó la actual presidenta de la Asociación de Corredores de Propiedades de la Región del Bío Bío.

Oficinas en vez de casonas

El aumento de la oferta ha tenido claras repercusiones en el desarrollo inmobiliario empresarial de la ciudad. Uno de los fenómenos de la última década es que varias empresas que antes ocupaban casas habilitadas hoy están optando por las oficinas.

“Si uno empieza a mirar un poco más allá de las arterias peatonales, te empiezas a encontrar con que cada vez hay más locales desocupados. Por ejemplo, de las propiedades a lo largo del eje Chacabuco, o en calle Caupolicán, algunas llevan más de tres años sin arrendarse. Eso se lo han llevado las oficinas nuevas, las cuales atraen a las empresas que ahora no tienen que preocuparse de temas como la seguridad o la mantención”.

Centro y el comercio

La especialista además explicó que hoy la realidad del centro penquista es diferente a la de hace unas décadas, lo cual está repercutiendo en una mayor vacancia en locales comerciales. “Hubo una especie de desplazamiento hacia el sector del Mall del Centro, mientras que también se ha dado una baja del nivel socioeconómico entre quienes transitan debido al crecimiento de los centros comerciales y strip centers en barrios y áreas más exclusivas.

En cuanto a la plusvalía del rubro comercial, la corredora afirmó que los precios de los arriendos no han bajado. “De hecho, como cada vez están más concentrado como locales, los precios han aumentado. Las primeras plantas con salida a la calle son las más solicitadas.

En el último tiempo se ha generado una línea imaginaria en calle Freire, y desde Rengo hacia abajo, donde notas que lo que más hay son prestación de servicios como entidades bancarias, Isapres, cajas de compensación o compañías de seguros. Sólo algunos locales comerciales se han desarrollado en esa área, pero en menos cantidad.

Edición Especial Venta y Arriendo de Oficinas



PAULA BÓRQUEZ

“Estamos en la senda de la ética y la colaboración”

La unión hace la fuerza es una consigna que suma adeptos en todos los ámbitos, generando instancias de beneficio mutuo. Así sucede con la Asociación de Corredores de Propiedades de la Región del Bío Bío, la cual se creó el año 2004 con el objetivo de juntar a quienes hasta entonces trabajaban de manera individual en la ciudad, y que estuvieran dispuestos a trabajar siguiendo una serie de parámetros en común.

La presidenta de la ACP, Paula Bórquez, explicó que la misión siempre ha sido que el corredor de propiedades sea una persona íntegra y profesional. “Nos interesa que nuestros asociados estén siempre al día de las nuevas leyes, de lo que está pasando en el rubro, de los estudios sobre el tema y que tengan capacitación constante. De ese modo cuentan con conocimientos y bases para asesorar de la mejor manera a sus clientes”, explicó la especialista.

Modelos colaborativos

Otro aspecto que la ACP ha potenciado en los últimos años es el trabajo colaborativo y la ética profesional. “Que-

La presidenta de la Asociación de Corredores de Propiedades de la Región del Bío Bío destacó la unidad que existe entre sus asociados, lo cual ha permitido brindar mejores soluciones a sus clientes.

Además, valoró el proyecto de ley que busca crear un registro nacional y que establece exigencias de capacitación.

remos terminar con la idea de que los corredores andamos a codazos. Hoy, si efectivamente viene un cliente y me dice que tiene tal propiedad en venta y yo no tengo a quien ofrecerla, lo derivo a otros colegas con mejores opciones. Aquel espíritu también es el que prima en nuestra página web, donde tenemos 30 oficinas con más de mil propiedades, y esa es una base que hemos creado solos”, contó la corredora.

“Es nuestro portal propio y es el que tiene más información sobre la oferta en Concepción hoy día. Es información verídica, pues está lleno de portales que copian de otras partes y que no actualizan sus páginas. Gracias a esta moda-

lidad, el cliente adquiere lo que realmente busca”.

Paula además contó que los asociados comparten un WhatsApp en común y comparten correos de contactos. “El fan page además entrega aportes de todo tipo, nos permite recibir ofertas y compartir información útil tanto para nosotros como para los usuarios. Lo cierto es que la relación entre los mismos corredores ha mejorado muchísimo; sabes que el otro trabaja con tus mismos parámetros, porque si no es así pasa al comité de ética”, agregó.

Nueva legislación

Hoy en la ACP existe optimismo ante la reciente aprobación de un proyecto de ley que establece un marco normativo para el corretaje inmobiliario. La iniciativa viene a regular una actividad en la que participan más de 15 mil personas, y que hoy se manejan principalmente por las directrices del mercado.

El proyecto además destaca por la creación de un Registro Electrónico de Corredores de Propiedades, de carácter público; en el cual podrán inscribirse todas las personas que cumplan con las disposiciones de la ley y de su reglamento. El Registro será llevado por el Ministerio de Economía, Fomento y Turismo.

“Creemos que será un impulso para ordenar el rubro. Porque hoy cualquiera hace las veces de corredor”, comentó Paula Bórquez, quien dijo que con el nuevo escenario se regresa a los tiempos en que las exigencias eran mayores.

“Hasta hace algunos años, para ser corredor había que sacar un número en el Ministerio de Economía, tenías que enviar un currículum y tus antecedentes. Te visaban y te daban el registro para iniciar actividades. Cuando eso lo derogaron, abrieron el abanico. Las autoridades hicieron vista gorda y hoy puede trabajar una persona sentada en su casa, sin conocimiento. Ahí el perjudicado es el cliente. A nosotros nos suelen llegar reclamos de supuestos corredores que incluso han estafado”.

En cuanto a perfeccionamiento y capacitación, Paula explicó que “hoy no existe un curso, pero eso va a cambiar con el nuevo registro. Uno de los requisitos es acreditar una formación y tu iniciación de actividades, así como tu domicilio y tus contactos”, enfatizó.

La corredora también fue crítica ante la falta de regulación en el rubro. “Hoy se le permite a cualquiera trabajar sin declarar un ingreso o contar con las patentes. Creo que ahí el SII no ha hecho la fiscalización que corresponde. Acá hay mucho en común con el problema del comercio ambulante, si adquieres comida en la calle y no te enfermas, sigues hasta que te pase algo y después nadie responde”.

Necesaria actualización

Más allá de la nueva ley, el profesionalismo es un tema que parte por el interés individual y que en el caso de la ACP se expresa en un interés por el aprendizaje continuo. “En agosto haremos un taller en conjunto con la Facultad de Economía de la UdeC basado en el trabajo en equipo. Antes se hizo de técnicas de venta, marketing digital, trabajo en redes. Siempre estamos buscando entidades que nos puedan ayudar, pues tenemos que estar cada vez más al día. Por ejemplo, el tema de las nuevas tecnologías y medios digitales se viene con todo, incluyendo redes sociales y el uso de sistemas de galerías de imágenes y hasta tours virtuales en 3D”, finalizó.

El auge de los estacionamientos post 27/F

La falta de espacios liberados de pago en el centro de la ciudad y un aumento en las tarifas son factores que intervienen en la dinámica y la plusvalía del sector. Las opciones de arriendo rondan entre los 40 y los 100 mil pesos.



El tema de los estacionamientos en Concepción es de gran interés para miles de personas, en especial ante la tendencia de los últimos años de instalar parquímetros en casi todo el plano céntrico de la ciudad. Entre las aristas positivas que se le suelen asignar a estas medidas está el hecho de descongestionar el centro, fomentar el uso de la locomoción colectiva y potenciar la actual red de ciclovías. Sin embargo, hoy no se notan resultados evidentes y los tacos continúan en las horas pic.

En cambio, el descontento de la ciudadanía debido al gasto que aquel ítem implica. Si bien los edificios para ese uso han proliferado, las tarifas por minuto siguen aumentando. Por si fuera poco, desde este año se implemen-

tó un sistema de zona única para los estacionamientos de la calle, lo cual implicaría un aumento superior al 30% en el presupuesto que destinan los usuarios. Además se terminó con algunos sectores libres, como en el Parque Ecuador, aunque en este caso con un valor preferencial y algunos horarios liberados. El lado positivo va por un mayor control y aplicaciones tecnológicas eficientes.

Rubro en sí mismo

Pero no sólo quienes visitan el centro se han visto afectados. Se trata de un tema que repercute en el ámbito residencial, generando todo un rubro de arriendos que suelen variar entre los 40 y los 100 mil pesos mensuales dependiendo de la ubicación.

“Los edificios nuevos no vienen con estacionamiento para todos los departamentos, los que suelen asignarse a los de mayor tamaño, mientras el resto opta a una cuota. Es por eso que hoy es un mercado aparte”, contó la corredora Paula Bórquez.

“Los estacionamientos pagados han aumentado considerablemente, pero todavía falta implementar servicios nocturnos. Después del terremoto varios terrenos que quedaron libres terminaron transformados en estacionamiento. Es un buen negocio si consideras que el mayor gasto inicial es colocar el pavimento”, agregó la especialista.

INMOBILIARIA GESPANIA PROYECTA MODERNA “SMART TOWER” EN UN SECTOR PRIVILEGIADO

El edificio ubicado en Barros Arana con Ainavillo destacará por una arquitectura que conjuga un sector para oficinas con otro residencial. Desde la empresa compartieron sus perspectivas del rubro para los próximos años en Concepción.

Durante la pasada Feria Inmobiliaria de Concepción realizada en abril, uno de los proyectos que más llamó la atención fue la construcción del edificio Smart Tower en Barros Arana con Ainavillo, el cual se caracteriza por tener una arquitectura vanguardista que logra integrar los sectores de departamentos y de oficina, pero manteniendo la independencia entre uno y otro.

El proyecto conjuga dos módulos independientes con departamentos y oficinas para un estilo de vida conectado, lo cual es una tendencia en las grandes urbes contemporáneas. Cuenta con departamentos de 1 y 2 dormitorios en un edificio completamente equipado con espacios para compartir y relajarse. Entre sus atributos destaca una ubicación céntrica, cercana a las principales universidades, hospitales, restaurantes y centros comerciales de la ciudad.

“Smart Tower” dispondrá de 41 oficinas profesionales de 1, 2 y 4 privados y un hall de acceso independiente a los departamentos. Su arquitectura además conjuga

un módulo interior especial, el cual fue diseñado para quienes requieran de un espacio definido y acorde a sus actividades.

“Nuestros clientes y usuarios suelen ser abogados particulares, contadores independientes, emprendedores en general, psicólogos, psiquiatras y todo tipo de profesionales. Un espacio como este les permitirá emprender, con bajos recursos propios en vez de entregar sus servicios bajo el alero de alguna PYME o institución particular”, explicó Carlos Muller Molina, gerente general de Inmobiliaria Gespania.

¿Qué ventajas y oportunidades vieron en Concepción a la hora de desarrollar este proyecto?

Históricamente, tanto la Región del Bío-bío como la ciudad de Concepción se han caracterizado por presentar una fuerte presencia de la industria manufacturera. Esto, junto con ser un importante centro de distribución y servicios, sienta las bases de la economía penquista. A medida que las ciudades van creciendo y densificándose, la necesidad y demanda por



servicios profesionales va aumentando exponencialmente y con ello los requerimientos de metros cuadrados que permitan el desarrollo de este tipo de servicios.

Siendo Concepción una ciudad importante, según nuestros estudios aún existía una baja oferta de oficinas profesionales modernas. Ello; sumado a la excelente ubicación del terreno, la experiencia de nuestro gestor de ventas Fuenzalida Desarrollo Inmobiliario (FDI) y la posibilidad de desarrollar un proyecto donde se pueda vivir y trabajar, hizo que tomáramos la determinación de realizar un edificio con ambos tipos de productos.

Lo que buscamos con este tipo de desarrollo es satisfacer las necesidades de mercado, aportando calidad de vida y plusvalía en los barrios; y eso es justamente lo que estamos haciendo con Smart Tower, donde los usuarios y vecinos se verán beneficiados con una nueva oferta de servicios profesionales.

Hace unos años desarrollamos un edificio residencial en Viña del Mar y deseábamos tener presencia en Concepción, ciudad con gran potencial y de una gran presencia universitaria, por lo que luego de buscar arduamente, encontramos este terreno con una excelente ubicación.

EDIFICIO **SMART TOWER**

APARTMENTS & OFFICES



SMART LIFE & WORK

INAUGURAMOS SALA DE VENTAS
BARROS&AINAVILLO

DEPARTAMENTOS
1 Y 2
DORMITORIOS

DESDE
UF 2.094*

OFICINAS PROFESIONALES
1, 2 Y 4
PRIVADOS

DESDE
UF 1.536*

gespania.cl

Consulta por precios especiales por Venta en Verde.
Cel: +56 9 6587 9459

Vende para Gespania

FUENZALIDA
DESARROLLOS INMOBILIARIOS

Aquí Estamos


GESPANIA
GRUPO ESPAÑA INMOBILIARIA

*Precios corresponden a depto. 606 y oficina 304 e incluyen descuentos.

Edición Especial Venta y Arriendo de Oficinas



HAY PARA VARIOS TIPOS DE CLIENTES

Mercado del Bodegaje con nuevos actores y perspectivas favorables

La necesidad de contar con un espacio disponible para guardar distintos artículos y productos es evidente en una zona con bagaje empresarial e industrial. Es ahí donde surge una amplia oferta de galpones y bodegas, las cuales tienen valores que varían desde 300 mil pesos por 100 metros cuadrados hasta 8 millones por un galpón de hasta 5 mil metros cuadrados.

“En nuestra región el mercado del bodegaje es bastante activo y fuerte, ello ante la alta presencia de empresas de servicios y logística, incluyendo la existencia de tres puertos importantes. Precisamente la cercanía con estos terminales es una de las ventajas que más se buscan, así como la conectividad con parques industriales. Entre los sectores conocidos está el caso de Gran Bretaña hacia San Vicente o el Parque Industrial en Coronel; donde hay de distintos tamaños y sistemas, incluyendo galpones especialmente refrigerados para conservar ciertos productos”, explicó el corredor de propiedades Cristian Jahr, quien cuenta con una amplia experiencia en el rubro.

Por otra parte, la tendencia a generar bodegaje en las afueras de la ciudad ha ido en desmedro de opciones céntricas, donde incluso se han usado ex cines con ese fin. Sin embargo el corredor ha visto una baja en esta opción.

“Se han dado casos emblemáticos, como con los ex cines Regina o Romano, pero hoy el tema de las bodegas en el

Al tratarse de una zona industrial, la Región del Bío Bío ha visto un aumento en la oferta de galpones especialmente habilitados para almacenar productos. A nivel residencial, es un mercado que acapara el interés de estudiantes de postgrado y de adultos mayores, y que está sumando empresas que brindan el servicio.

centro no está resultando cómodo a menos que estés directamente conectado con la empresa o el local comercial. Ello porque existen distintas restricciones para el tránsito de camiones. A la congestión se suma el hecho de ser menos accesible que en una ruta periférica”, agregó el corredor de propiedades.

Para muebles y recuerdos

No sólo el ámbito industrial es parte del mercado de bodegaje. Cada día existe una mayor demanda de espacios para uso personal, en especial si se considera que muchos de los departamentos actuales no cuentan con esta opción.

Según la corredora de propiedades Paula Bórquez se trata de un rubro bastante fuerte y dinámico. “Muchas veces personas que arriendan me dicen que no tienen donde dejar los muebles que le sobran y me piden algún dato. También sucede bastante con profesionales que realizan postgrados. Recién tuve el caso

de un joven que se iba al extranjero por un semestre y quería arrendar su departamento amoblado, pero le costó tanto que finalmente salía más a cuenta guardar las cosas en una bodega y arrendarlo desocupado, pues tampoco sabes si te quedas por más tiempo o si regresarás al mismo lugar”, contó.

Nuevos “storages”

Una de las tendencias en este ámbito es la aparición de empresas especializadas en bodegaje de distintos tamaños para uso individual. Algo que hasta ahora se había conocido por programas del cable en que se subastan los contenidos después que vencen los contratos.

Según Cristian Jahr, este es un servicio muy necesario y que se anuncia con fuerza en distintas partes del país. “Acá contamos con varios ejemplos recientes, como las Bodegas XS en el sector de Pedro Montt, donde está el Cementerio General. Sin embargo, todavía se echa de menos una mayor difusión y marketing de estas empresas”, explicó.

“Entre los que buscan hartos esta opción están las oficinas que generan mucha papelería y que deben conservar documentos y carpetas tributarias por un mínimo de 5 años; aunque lo más típico sigue siendo la gente mayor que se muda desde la antigua casa familiar a un departamento y que no quieren desprenderse de sus muebles y recuerdos”, finalizó Cristian Jahr Señor.

Edición Especial Venta y Arriendo de Oficinas

Uno de los aspectos más importantes a la hora de emprender un proyecto inmobiliario es la ubicación, lo cual adquiere una relevancia especial cuando se trata de sectores empresariales. Allí aparecen aspectos logísticos como la cercanía con centros urbanos, así como la interconexión con otras zonas productivas y rutas industriales.

Esa es la premisa detrás del futuro Parque Empresarial Norte ubicado camino a Penco y desarrollado por Grupo Madesal, el cual ya genera altas expectativas tras la finalización de su primera etapa de urbanización. Para este ambicioso proyecto las expectativas son ampliamente favorables, tal como lo expresó Felipe Alcerreca Lapostol, gerente comercial del grupo que además participa en áreas como los áridos, salud y vida sana, energías renovables y proyectos inmobiliarios de oficinas y residenciales, entre otros.

"El proyecto surgió tras un análisis del mercado y del crecimiento de la ciudad, considerando que ya no quedan muchos espacios para desarrollar y construir cerca del centro. Aquel crecimiento ahora se está orientando hacia el camino a Penco, por lo que empezamos a planificar este Parque en el sector, además de un proyecto habitacional. Ya tenemos urbanizado casi medio centenar de lotes con destino comercial y construcción de galpones y oficinas", dijo el ejecutivo, quien contó que ya cuentan con algunos contratos, pese a que recién están iniciando la difusión y la idea es avanzar sin apuros y de ma-

Parque empresarial se proyecta hacia Penco

nera armónica.

"En este primer impulso ya se sumó la empresa Volvo, que se trasladará desde Palomares. Además, contaremos con la empresa finlandesa Valmet, la cual es una maestranza, pero se dedica principalmente a las mantenciones de las

plantas de celulosa. Otro proyecto concreto que se instalará será un outlet de Patio; con lo que hemos verificado el alto interés, pese a que recién estamos dando a conocer el proyecto".

El Parque de 250 hectáreas cuenta con dos accesos que cumplen con to-

das las regulaciones. "La idea es crecer por etapas, lo que nos da tiempo para revisar la demanda en distintos rubros. Tendrá áreas verdes, estacionamientos, espacios gastronómicos y todos los servicios modernos para el bienestar de los trabajadores y de los clientes", enfatizó el gerente comercial de Madesal.

Para conocer más del proyecto se puede visitar la página web de Madesal, la que incluye una versátil nube virtual 360. Allí además se pueden concretar visitas guiadas, aunque el lugar ya está abierto para todo aquel que quiera conocerlo.



PARQUE EMPRESARIAL NORTE



DESARROLLO DE SITIOS PARA AUTO-CONSTRUCCIÓN

Desde 1.000 UF
Hasta 15.000 UF

COTIZA LOTES

AQUÍ



www.madesal.cl/parque-empresarial-norte

Edición Especial Venta y Arriendo de Oficinas

CON DISEÑO Y SISTEMAS INFORMÁTICOS

Edificios y oficinas "inteligentes" marcan tendencia en la nueva era

Seguridad, Comunicaciones, Apoyo Logístico y Automatización de Procesos son algunas de las áreas en que las nuevas edificaciones están aplicando los avances tecnológicos. El buen uso de estas herramientas puede incluso derivar en menores gastos gracias a una mayor eficiencia energética y del presupuesto administrativo

Cuando damos un vistazo a las principales ciudades del mundo solemos sorprendernos con la presencia de imponentes edificios que parecen sacados de una película de ciencia ficción. Ahora, si se da la ocasión de ingresar a sus instalaciones, la impresión es aún mayor al ver la manera en que la tecnología se aplica hasta en los más mínimos detalles.

Un edificio inteligente se refiere a construcciones que hacen uso de toda clase de tecnologías para hacer más eficiente su uso y control, estas abarcan principalmente cuatro categorías: Seguridad, Comunicaciones, Apoyo Logístico y Automatización de Procesos. Otro aspecto que ha cobrado importancia es el ahorro energético y el cuidado del medio ambiente.

Herramientas eficientes

Entre las aplicaciones más comunes está el control de accesos. Allí se han implementado diferentes opciones como tarjetas de entrada, no solo para secciones de un edificio, sino también para abrir puertas, accionar servicios, entrada de vehículos, utilización de radiofrecuencia para ubicar a los empleados, y sistemas más avanzados para lugares con alta seguridad.

Además, estas torres podemos ver no sólo cámaras de vigilancia, sino sistemas computarizados y utilización de software de monitoreo que pueden analizar las imágenes por medio de reconocimiento facial, visión nocturna, cámaras infrarrojas y otras tecnologías, aunque sistemas muy avanzados sólo son utilizados en sitios de alta seguridad o lugares como aeropuertos internacionales.

En cuanto a calefactores, ventilación y aire acondicionado; la tendencia es la automatización y monitoreo de las condiciones climáticas dentro de un edificio. También hay casos con control de humedad y filtración del aire para eliminar partículas o análisis de CO2.

Por su parte, la administración inteligente de recursos permite regular aspectos como la iluminación con el uso de sensores para activarse y desactivarse, e incluso atenuar la intensidad según las necesidades del usuario. También hay tecnologías que pueden medir las capacidades y demandas de los ascensores para hacer un uso más eficiente de los mismos.

El monitoreo de los lugares de estacionamiento en los edificios inteligentes se realiza de manera remota, para saber dónde se pueden ubicar fácilmente los usuarios. Se suman otros sistemas de seguridad como sensores para fuego y humo, así como alarmas sísmicas.

Según comentó la presidenta de la Asociación de Corredores de Propiedades de la Región del Bío Bío, Paula Bórquez, esta es una tendencia que hasta ahora es incipiente en el Gran Concepción. "Existen algunos casos de edificios



Entre las innovaciones sostenibles más recientes destaca la creación de ventanas solares que permiten obtener energía sin afectar la visualidad y el ingreso de luz

nuevos, donde por ejemplo tienes una botonera que deriva a los usuarios del ascensor directamente al piso que buscan y que además tienen sistemas automatizados de calefacción y seguridad. Es un tema que está entrando, pero en mucho menor escala que en Santiago".

La especialista además explicó que la diferencia de precios en este tipo de inmuebles no es tanta como muchos imaginan, y que varía según las distintas modalidades de administración. "En el caso de los gastos comunes, lo que manda suele ser la cantidad de personal que trabaja en el edificio; si este va a estar contratado las 24 horas o si sólo 12. Eso corre para todos los edificios; pero hay casos en que la tecnología aporta a una automatización de varias labores, incluyendo la vigilancia".

Por su parte, Carlos Muller, gerente de la inmobiliaria Gespania, actualmente con el proyecto "Smart Tower", sostuvo que la necesidad y exigencia de espacios más sofisticados ha ido aumentando en la medida que los países alcanzan niveles de desarrollo más altos, pues se enfocan más al ámbito de los servicios que a la industria manufacturera.

"Con el tiempo se ha ido innovando en

mejoras y tecnologías que permiten dar un mejor look y posicionamiento al edificio y sus usuarios. Mirado desde un punto de vista exterior ya es común ver fachadas vidriadas y con un aspecto corporativo más moderno y sofisticado. En nuestro caso el uso de tecnología y las mejoras en el diseño son nuevos desafíos que estamos constantemente evaluando e investigando de manera de seguir dándole a este tipo de desarrollo una mejor penetración a nivel mercado", comentó el ejecutivo inmobiliario.

"Estas implementaciones ya son una exigencia de los usuarios, quienes cada día están más insertos en la era digital y la innovación tecnológica. El diseño, por su parte, también va teniendo más importancia. Por más pequeña que sea una oficina, si está bien pensada, diseñada y tecnificada podrá agregar valor para el usuario, independiente la actividad que realice", finalizó Carlos Muller.