

Avenida Fernández Albano se convirtió en el polo de crecimiento de esta pequeña comuna de Santiago

La calle donde más departamentos se levantan en La Cisterna

Su calidad de vida ha mejorado en los últimos años, pero aún hay problemas de delincuencia.

FRANCISCA ORELLANA

El mercado inmobiliario, que busca y busca cómo crecer, encontró en La Cisterna un espacio. Con sólo 10 km² de territorio, esta comuna fue la que más creció en ventas, oferta y del valor del metro cuadrado de departamentos en la Región Metropolitana, de acuerdo a los datos recabados por el estudio Infoinmobiliario de la consultora Toctoc.com, correspondientes al primer trimestre de 2019.

Este desarrollo se ha concentrado netamente en barrios cercanos a las estaciones de la Línea 2 del Metro, emplazadas por la siembre bullante Gran Avenida, pero en una arteria en particular.

"Desde el 2017 se han vendido más de 2.600 departamentos en la comuna, que han estado localizados entre las estaciones El Parrón y Lo Ovalle, específicamente en la avenida Fernández Albano. De igual modo, los alrededores de las estaciones intermodal La Cisterna tiene un polo inmobiliario de viviendas de menor valor y baja altura", comenta Nicolás Gumucio, gerente general de Toctoc.com.

¿Qué tiene Fernández Albano que la hace tan popular?

Primero, es una de las pocas con sus calles anchas -de dos vías- y buenos accesos de transporte. En un importante tramo, tiene un bandejón central de dos metros de ancho, con árboles y pasto. Su entorno es de casas de clase media, con almacenes y vida de barrio.

"Presenta características muy parecidas a los barrios de San Miguel", dice Gumucio, "pero a un precio menor".

Coincide Arturo Orellana, académico del Instituto de Estudios Urbanos de la Universidad Católica y autor del Índice de Calidad de Vida Urbana.

"Estos factores lo hacen muy atractivo como sector, con calles que hacen posible integrar espacios públicos y mayor desarrollo, como es la Gran Avenida, que la cruza. La presencia del Metro también influye porque conecta rápido a sus residentes con el centro de Santiago y otras comunas que no disponen de suelo urbano para más proyectos. Es una muy buena alternativa para la clase media y media baja porque está en arterias principales", explica.

En el último Índice de Calidad de Vida Urbana, publicado a comienzos de mes, La Cisterna se ubicó en el puesto 53 de las mejores comunas para vivir, de un total de 99. Si bien no es una cifra que sobresalga, escaló casi 30 puntos en los últimos dos



La avenida tiene un bandejón central y comercios pequeños.

Cómo han subido los precios de los departamentos en La Cisterna

Precio promedio del m ²		Variación
2016	2017	
34 UF	42 UF	20,90%
41 UF	49 UF	

Cifras corresponden al primer trimestre de cada año.

Fuente: Infoinmobiliario Toctoc.com.

años, cuando se anotaba en el lugar 80.

"Sigue siendo una comuna de rango promedio de calidad de vida, con muchos problemas aún, pero que se ha visto favorecida porque San Miguel está un poco saturado de proyectos", afirma Orellana.

De 25 a 35

La Cisterna tiene 13 proyectos de edificios que van a iniciar su construcción y tiene a la venta más de 3.000 unidades.

"Está viviendo un boom inmobiliario similar a Quinta Normal o el de Macul hace cuatro años, tomando con fuerza el eslogan de comuna de clase media, donde conviven proyectos de vivienda social y o que aún se puede utilizar el subsidio DSI de clases media para vivienda de hasta 2.200 UF", aporta Gumucio.

El rango del precio promedio de un departamento de dos dormitorios, un baño de 48 m² ronda los 1.969 UF. Por otro lado, afirma que hay un mercado fuerte de inversionistas.

"Acá se encuentran las mayores rentabilidades de la ciudad. Algunos proyectos alcanzan sobre el 8,5%, lo cual baja a medida que nos acercamos a la zona oriente. En



general, los formatos de menor valor rentan más que los de mayor valor, por lo que es efectivo que un departamento en La Cisterna sea más rentable que uno en Las Condes, si sólo consideramos renta y no plusvalía futura", dice.

El sector tiene alta presencia de arrendatarios jóvenes, de entre 25 y 35 años. David Peña, gerente comercial de la plataforma de administración Comunidad Feliz, afirma que la zona registra un gasto común

promedio de \$78.300 con una morosidad del 17%.

"Es un número alto, pero aún no tan crítico porque lo más alto se registra en Viña del Mar, con más del 30%, que es grave", detalla.

No obstante, esta actividad tendrá un freno porque el municipio inició el año pasado cambios al Plan Regulador para evitar la llegada de más edificios para seguir siendo una comuna de barrio.

"Traerá bajas en las alturas permitidas para los edificios y también en las densidades actuales. Los cambios aún no están definidos, pero hay una propuesta que implicaría que el 80% del territorio de La Cisterna no superará los dos pisos y zonas con altura máxima de diez pisos", dice Gumucio.

Punto débil

En cuanto a sus puntos débiles, Arturo Orellana afirma que el sector presenta puntos débiles que la hacen ver más como una comuna dormitorio.

"Tiene problemas de seguridad y delincuencia, falta de luminarias. Tiene poca oferta de comercio, colegios y malos rendimientos educacionales. Es una comuna carente de muchas cosas, como también de áreas verdes", dice.

De hecho, los Indicadores de Seguridad, de acuerdo al Reporte Estadístico Comunal 2017 de la Biblioteca del Congreso Nacional y de la Subsecretaría de Prevención del Delito, se señala que hubo una tasa de denuncias de delitos de mayor connotación social de 5.442 por cada 100.000 habitantes, donde la media país llega a 2.528