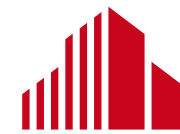


NUEVA PROVIDENCIA

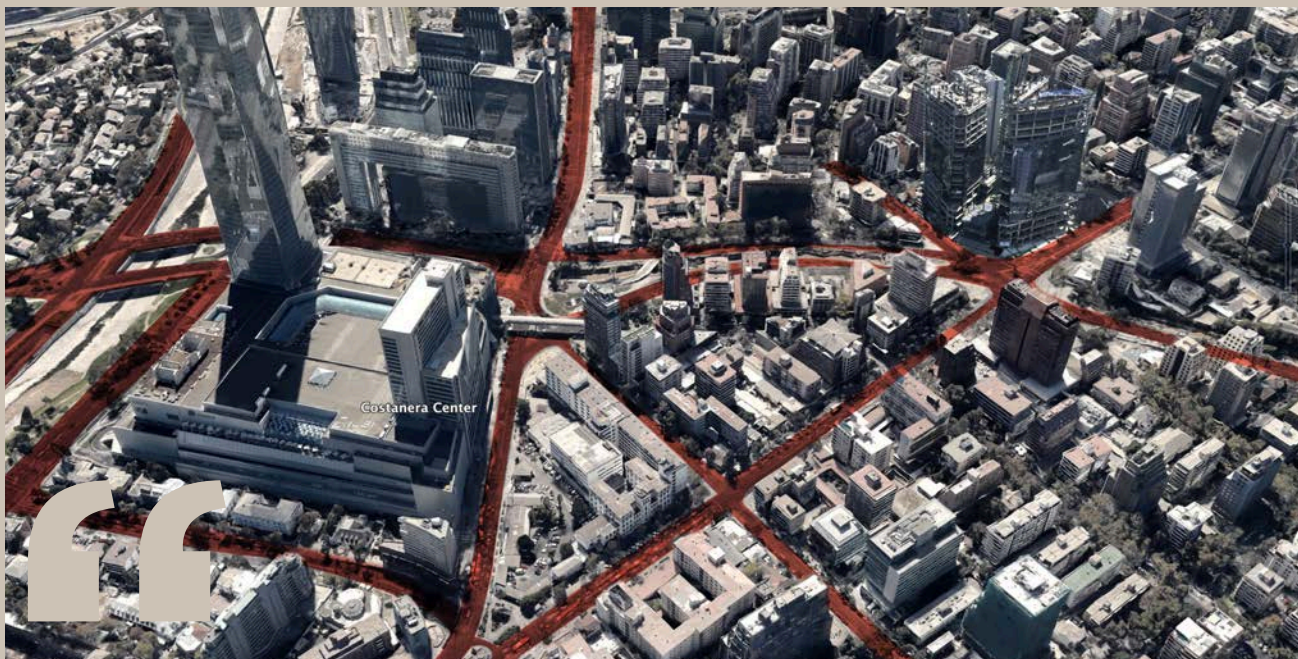
DEL TRÁNSITO
A LA PERMANENCIA



CENTRO DE
INTELIGENCIA TERRITORIAL
UNIVERSIDAD ADOLFO IBÁÑEZ
DESIGN.LAB



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**



Providencia es una comuna emblemática de la ciudad de Santiago, con 124 años de historia, la cruza una avenida que lleva el mismo nombre y que comunica el centro tradicional con el sector residencial ubicado al oriente de la ciudad, que es el que ha tenido el desarrollo comercial y habitacional más explosivo de los últimos 20 años en la capital.

Esta característica ha hecho que Providencia y especialmente la zona en estudio, sea hoy un sector de transición, que de alguna manera fue quedando rezagado frente al gran crecimiento de su vecina oriental Las Condes, que acoge a

imponentes torres de oficinas y varios de los más relevantes centros comerciales.

Con este estudio pretendemos demostrar que existe un inmenso potencial para que esta zona de la comuna surja con fuerzas, para que deje de ser un lugar de paso y se transforme en un lugar para quedarse, trabajar y estar conectados de manera eficiente, permanente y sustentable.

En esta zona encontramos inmediatamente dos proyectos absolutamente trascendentales e icónicos, por un lado, el complejo Costanera Center que entre otras características cuenta con la torre más alta de Sudamérica y, por el

otro, al Mercado Urbano Tobalaba, complejo de uso mixto aún en construcción, pero que promete transformarse en un punto de referencia del comercio, la gastronomía y los negocios en Santiago.

El resto de la zona en general se compone de edificaciones más antiguas, como edificios residenciales y de oficinas y también casas de una o dos plantas, locales comerciales y finalmente una gran referencia como lo es el complejo del ex Hospital Militar.

La conectividad de la zona es muy eficiente y va a mejorar aún más con las conexiones subterráneas al metro desde el MUT y con la llegada del Teleférico, que funcionará como una excelente alternativa para ir y venir de Ciudad Empresarial en Huechuraba.

Por todo ello, al igual que la rebautizada avenida, apostamos por Nueva Providencia, una zona con un enorme potencial de desarrollo.

Ariel Benzaquen
Country Manager Chile
Cushman & Wakefield



¿POR QUÉ ESTUDIAMOS NUEVA PROVIDENCIA?

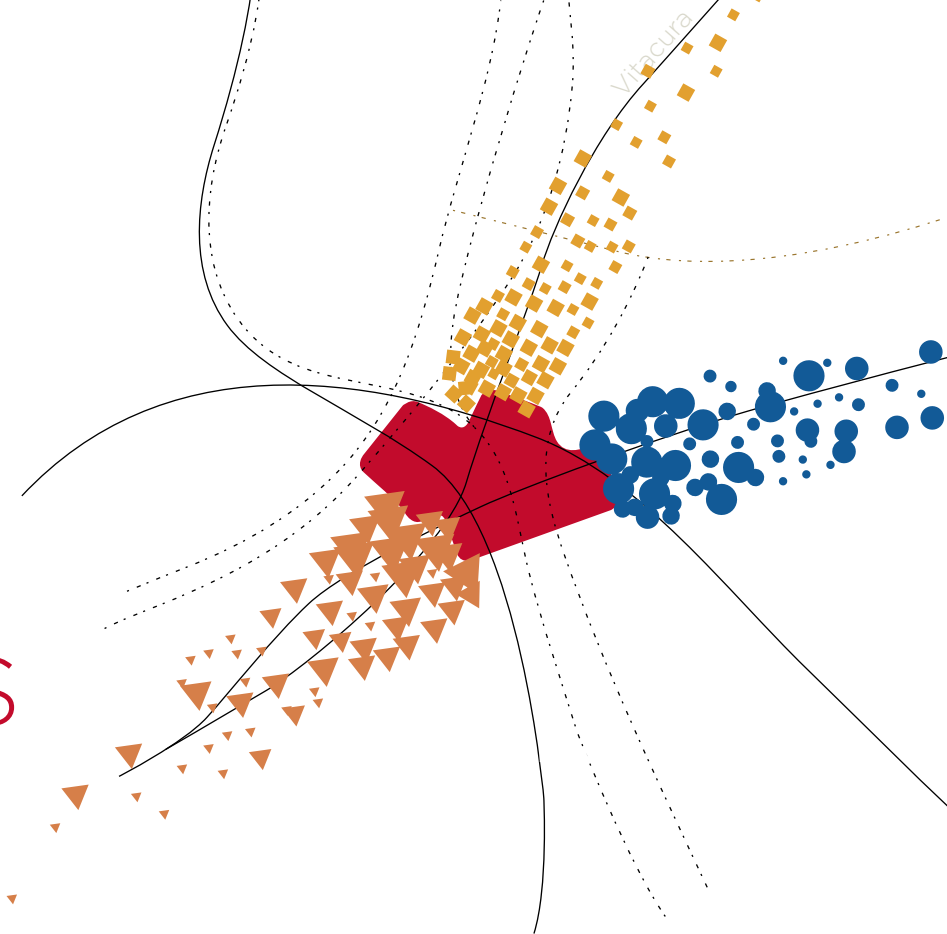
En torno a la estación de metro Tobalaba de las líneas 1 y 4, justo entre los ejes de Providencia, Apoquindo y Vitacura y rodeado de zonas con características diversas, se encuentra un lugar clave y estratégico de la ciudad de Santiago, con un gran potencial de desarrollo inmobiliario.

Nueva Providencia es el punto de contacto y de tránsito de miles de personas entre las áreas destinadas a oficinas, comercio y turismo de Providencia y en conexión a los emblemáticos sectores de El Bosque, El Golf, y “Sanhattan”.

Junto a usos comerciales, espacios verdes y atractivos turísticos, ahí se registran también zonas de usos mixtos y de actividades financieras, así como la presencia de dos proyectos comerciales emblemáticos: Costanera Center y Mercado Urbano Tobalaba.

En ese sentido, vemos que la zona posee una localización privilegiada que podría funcionar como un nodo articulador entre todas estas actividades y proyectos. Nos preguntamos ¿qué caracteriza a ese punto donde confluyen las

distintas fuerzas de la ciudad? ¿Qué oportunidades de negocio existen y cómo se las puede aprovechar? Para estudiar esta zona a fondo, convocamos al Director del Centro de Inteligencia Territorial de la Universidad Adolfo Ibáñez, Luí Valenzuela, con quien elaboramos el informe “Nueva Providencia: del tránsito a la permanencia”. Se trata de un estudio inédito que repasa la historia, analiza el presente y comparte un futuro posible de un barrio con identidad y potencial ilimitado.



100 AÑOS DE HISTORIA

El presente análisis histórico contempla los últimos 90 años y vislumbra los próximos 10.

Desde 1930 en adelante el área central de negocios tuvo un desplazamiento casi continuo hacia el sector oriente de la ciudad, desde

Santiago Centro hacia el eje Alameda-Providencia-Apoquindo, permaneciendo un vacío en la zona que estudiamos debido a la presencia del Hospital Militar y de la planta cervecera CCU.

1993

120 M DE ALTURA
Inaugura la primera torre de oficinas: el Edificio de la Industria.

1969

Cierra la planta cervecera CCU dejando un gran terreno disponible.



1930

URBANIZACIÓN
Inicio de urbanización en torno a Nueva Providencia.



1932

HOSPITAL



Inauguración del Hospital Militar de Santiago.



1980

LLEGADA METRO
Inaugura Estación Tobalaba (Línea 1)



2006



METRO

La línea 4 llega hasta la Estación Tobalaba.



2012

Abre Mall Costanera Center y parte de sus edificios.



2021

INAUGURACIÓN MUT

Apertura del Mercado Urbano Tobalaba



2025

Entrega Total Costanera Center



2023

TELEFÉRICO

Apertura del Teleférico con llegada a Ciudad Empresarial.



2009

Se traslada parte del Hospital Militar.



2016

Comienza la construcción del Mercado Urbano Tobalaba



"Cuando a fines de los años 60 la empresa cervecera CCU traslada su planta a otro sector de la ciudad, deja liberado un gran paño que terminó siendo el que adquirió Cencosud para desarrollar el Costanera Center".

Ariel Benzaquen
Country Manager
Cushman & Wakefield



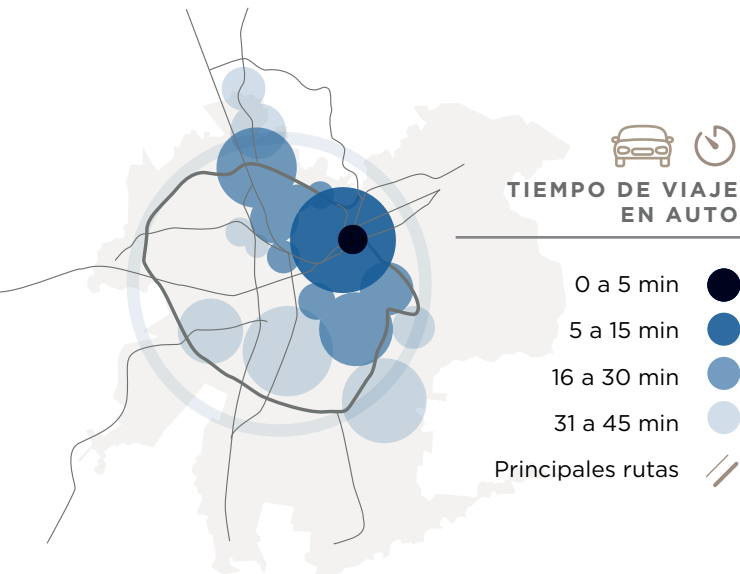
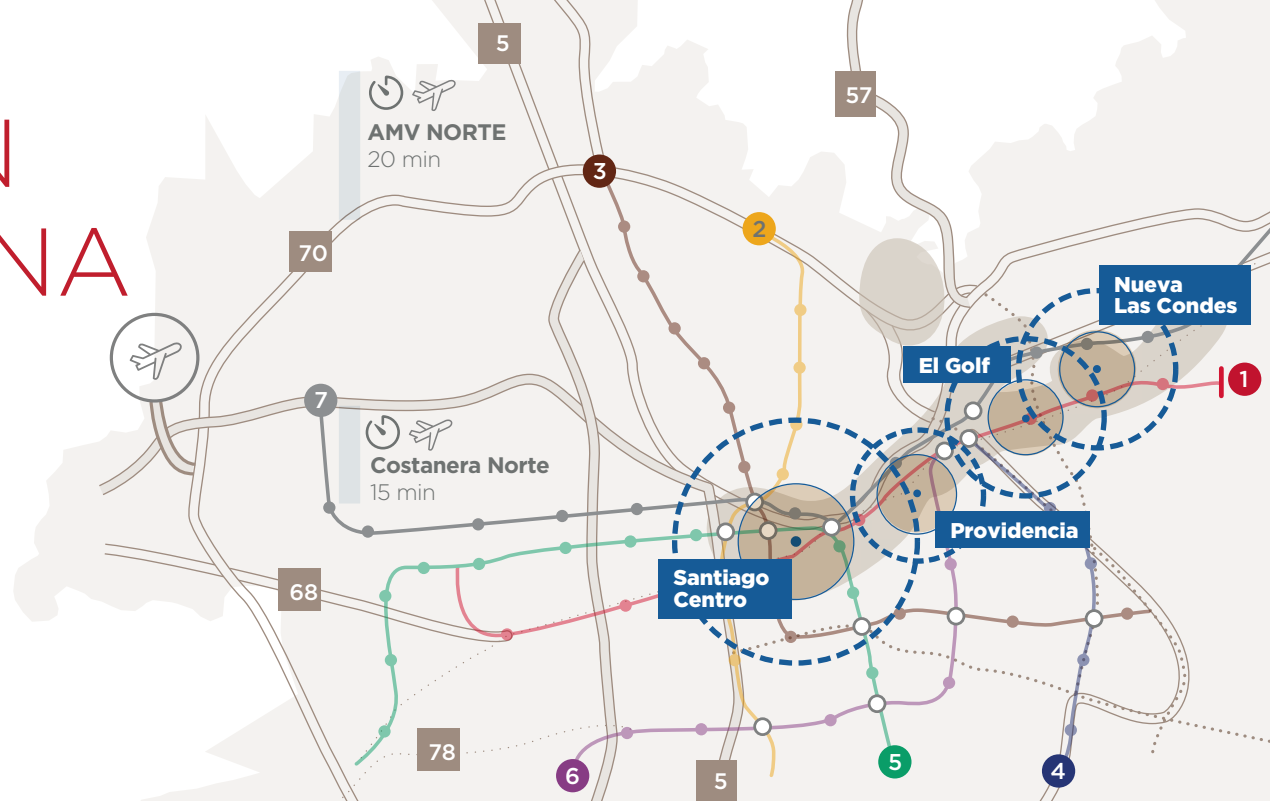
A partir de la década del 30, la zona de Nueva Providencia se integra a la ciudad de Santiago, pasando de ser una zona eminentemente residencial a una zona comercial de alto dinamismo.

En los noventa la zona ya está afianzada como un polo comercial y emergen los primeros

edificios de oficinas en altura. Con la inauguración de la línea 4 del metro, con la presencia del Costanera Center y con el Mercado Urbano Tobalaba, próximo a inaugurarse, termina de integrarse al área central de negocios de Santiago.

ARTICULACIÓN METROPOLITANA

Pensar en Nueva Providencia es pensar en su estación de metro que une la línea 1 con la 4 y por la que pasan millones de personas al año. Localizada de forma equidistante de los distintos subcentros que conforman el área central de negocios de la ciudad, Nueva Providencia presenta una posición privilegiada porque se emplaza en el punto de encuentro entre los submercados de oficinas de Providencia, El Golf y Vitacura. Es decir, entre los ejes: Vitacura, Providencia - Apoquindo y Nueva Providencia - Nueva Tajamar.



LA CONVERGENCIA METROPOLITANA

La zona presenta una gran conectividad, propiciando la movilidad sustentable. Por otra parte, su conectividad vial y convergencia de vías expresas permite llegar a las áreas urbanas más lejanas de Santiago en 45 minutos en vehículo privado.

Las líneas de metro que pasan por la zona posibilitan una circulación de 23 millones de pasajeros al año. Con las aperturas de nuevas estaciones en la zona, correspondientes a la línea 7, se consolidarán aún más sus condiciones de centralidad y, a la vez, aumentará su articulación.

MOVILIDAD Y CONECTIVIDAD

La convergencia de diversas vías estructurantes como Providencia, Apoquindo, Tobalaba, Los Leones, Vitacura y Andrés Bello le dan una accesibilidad privilegiada a Nueva Providencia.

La movilidad local se relaciona directamente con la red de metro que la conecta con la ciudad de Santiago.

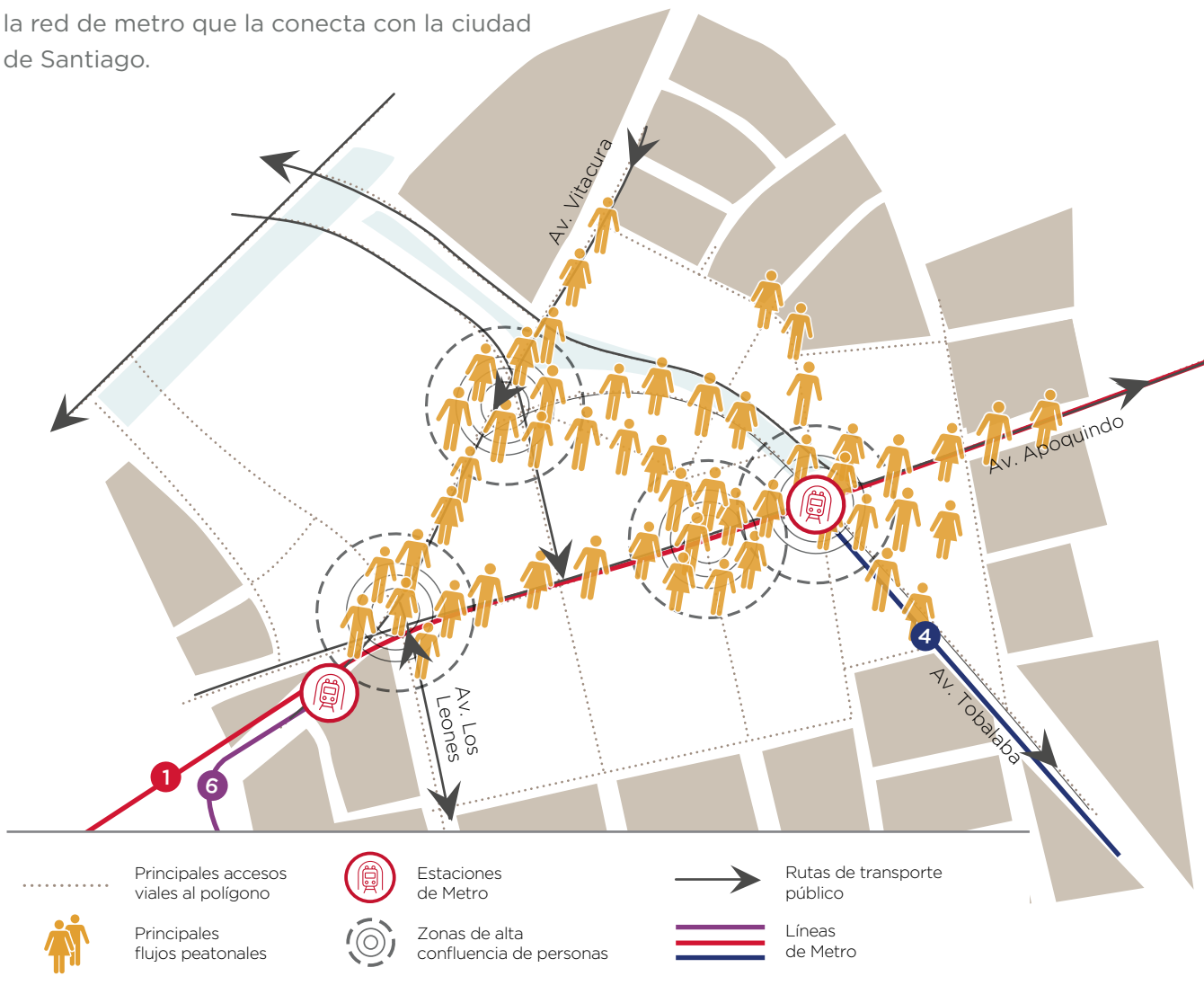
En torno a la estación de metro se da la mayor circulación de personas y podemos observar las vías que la conectan con el centro comercial Costanera Center y la zona de oficinas de El Bosque Norte.

VIALIDADES, PREDIOS ESTRUCTURANTES Y ESPACIOS PÚBLICOS

Dentro del polígono existen grandes predios que delimitan las posibilidades de construcción: el complejo Costanera Center, el proyecto Mercado Urbano Tobalaba y el Hospital Metropolitano, conectados a la red vial estructurante de la zona.

Los espacios públicos dedicados a la recreación son pocos y de tamaño pequeño, se trata de plazas duras pensadas como paradas de corta duración.

Esta zona que afianza su perfil corporativo, no consigue aún una convivencia amigable con los espacios de uso residencial preexistentes. Las nuevas edificaciones deberían fortalecer esta mixticidad que ya se encuentra presente en el barrio.



“

“Mercado Urbano Tobalaba absorberá parte del flujo constante de personas que circula en la superficie dado que se conectará de forma subterránea con la estación de metro”.

Victor Muñoz

Asistente de Market Research
Cushman & Wakefield



ACTUALIDAD DEL ÁREA

MIX DE USOS URBANOS

Nueva Providencia posee un mix de usos que concentra una amplia oferta de comercio y servicios.

En la actualidad en el polígono existen 108.000 m² de stock oficinas Clase A. Sumando la superficie del Costanera Center en proyecto y la del MUT, se espera que la zona cuente con 237.000 m² nuevos. Esto equivale al 14% del total de oficinas de Santiago en 2020.

UN MERCADO QUE SE EXPANDE Y UN BARRIO CON POTENCIAL

El mercado de oficinas clase A en Santiago cuenta con 1,6 millones de metros cuadrados disponibles y se desarrolló sobre todo en el sector El Golf y en Av. Apoquindo, colindantes al polígono de Nueva Providencia. Hoy en día encontramos que este sector está subdesarrollado, lo que supone un potencial interesante de crecimiento a futuro.



“La normativa existente posibilita alturas máximas que no se encuentran desarrolladas, y esto representa una oportunidad excepcional en términos de usos inmobiliarios de oficinas clase A”.

Aaron Rozenbaun
Gerente de Project Management
Cushman & Wakefield



EDIFICIOS DE OFICINAS CLASE A

- 1 Costanera Center
- 2 World Trade Center
- 3 Mercado Urbano Tobalaba
- 4 Territoria El Bosque
- 5 Edificios Consorcio Birnmann
- 6 El Bosque Office

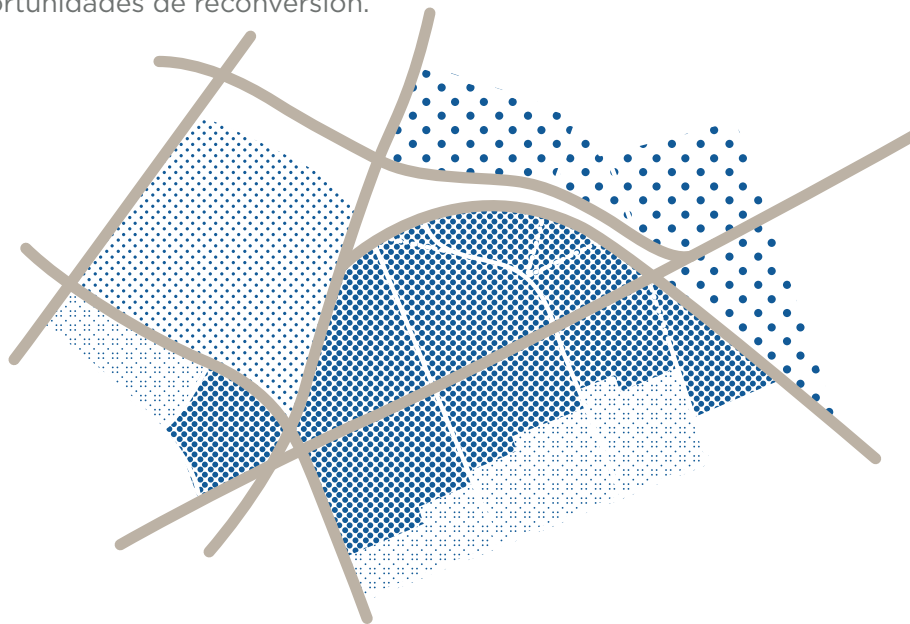
Polígono	Stock Actual	UC	En Proyecto	Potencial
Costanera Center Torre 2	77.500			
Costanera Center Torre 4	17.500			
Costanera Center Torre 1			28.711	
Costanera Center Torre 3			64.604	
Territoria El Bosque	12.908			
MUT		35.404		
Sup. potencial x predios				438.356

107.908 35.404 93.315 438.356

POTENCIALIDAD DE CONSTRUCTIBILIDAD

USOS DE SUELO PERMITIDOS

El polígono está condicionado por los planes reguladores de Providencia y de Las Condes, que establecen la normativa urbana de usos y edificaciones. Dentro del polígono, prevalecen las zonas de uso preferentemente comercial en torno a los ejes viales principales, y la zona especial Ex-CCU, donde hoy se emplaza el complejo Costanera Center. En sus márgenes las zonas son de uso preferentemente residencial, pero permiten usos comerciales y de equipamiento y es donde encontramos oportunidades de reconversión.

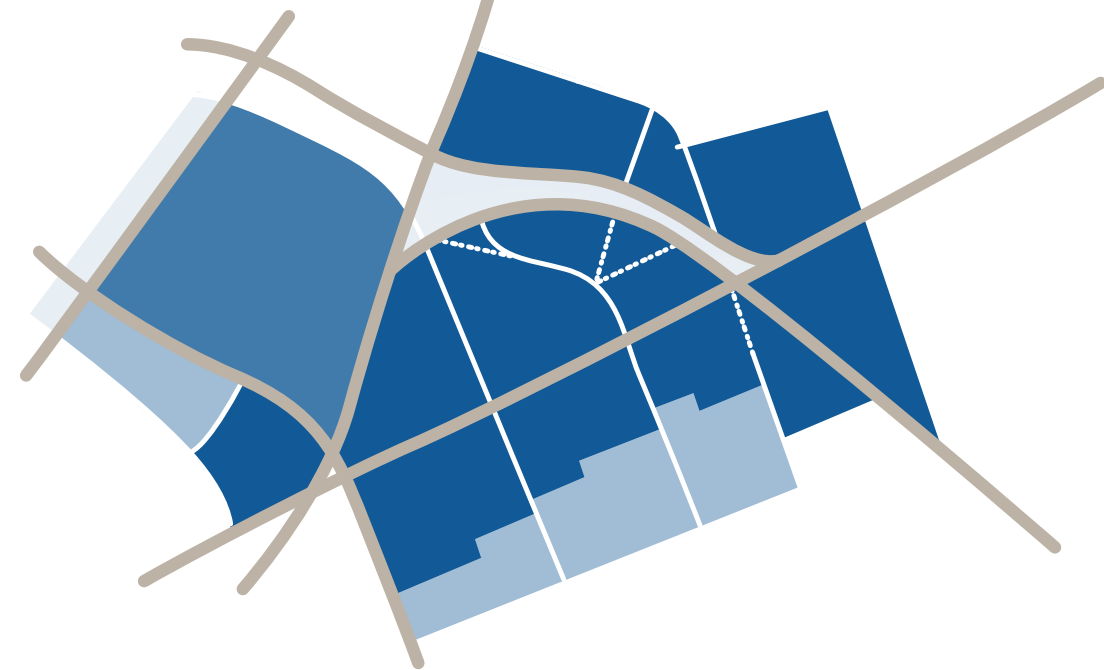


Edificación aislada libre. Edificación continua 3 pisos.

Zona Especial Ex-CCU

Edificación aislada libre. Permite adosamiento.

Edificación aislada libre con continuidad media.



Preferentemente comercial Zona Especial Ex-CCU Preferentemente residencial y equipamiento Áreas verdes y espacio público

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

La normativa permite la construcción continua de 3 pisos más altura libre aislada, es decir, que arriba de los 3 pisos de placa continúa el edificio aislado.

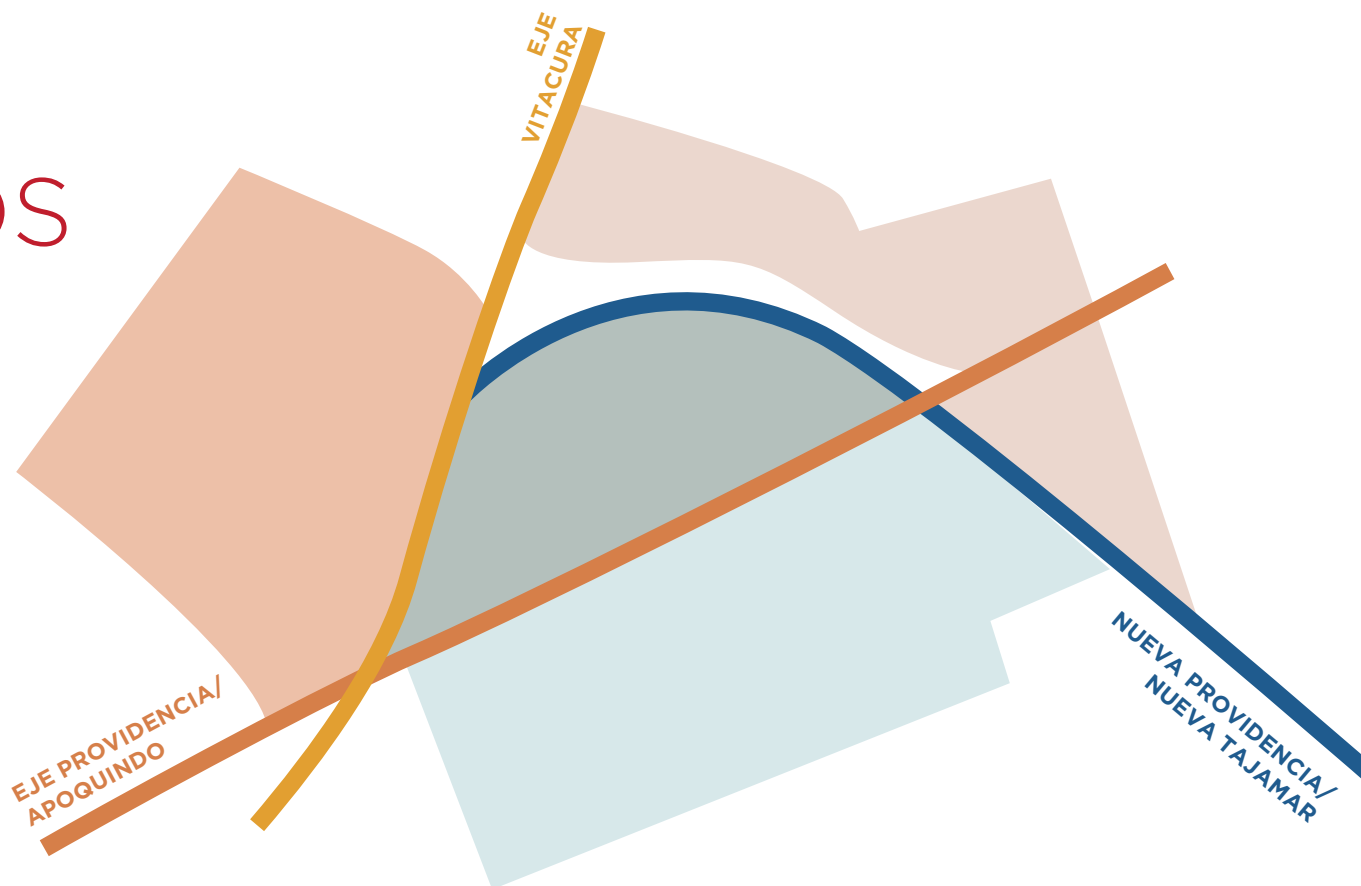
En este sentido las normas son favorables a la construcción, si bien se debe considerar que la zona se encuentra en la actualidad plenamente construida y es preciso encarar una reconversión para avanzar con los desarrollos de edificios de mayor envergadura.



LOS EJES ESTRATÉGICOS

Nueva Providencia se conforma por cuatro subzonas y tres ejes viales que estructuran el espacio urbano del polígono, diferenciando espacios con usos distintivos.

El cruce de los ejes viales, el carácter barrial y usos primordiales determinan las cuatro subzonas en las que se estructura el polígono. Cada una de ellas presenta un perfil propio y un estado de desarrollo particular en relación con las posibilidades de construcción.



LA RELACIÓN ENTRE NUEVA PROVIDENCIA Y EL RESTO DE LOS SUBMERCADOS

En relación a los distintos submercados de oficinas clase A de Santiago, encontramos un amplio potencial de desarrollo inmobiliario, especialmente en la zona de Nueva Providencia, que es la que analizamos en el presente estudio. La misma concentra aún un bajo porcentaje de la oferta total de metros cuadrados.

MERCADOS & SUBMERCADOS DE OFICINAS CLASE A

Mercado Principal	Submercado	2016	2017	2018	2019	2020
		1.576.487 m ²	1.669.195 m ²	1.669.195 m ²	1.698.088 m ²	1.698.088 m ²
Las Condes	Apoquindo	161.675 m ²	187.915 m ²	187.915 m ²	187.915 m ²	187.915 m ²
	El Golf	742.236 m ²	760.438 m ²	760.438 m ²	760.438 m ²	760.438 m ²
	Estoril	30.809 m ²	30.809 m ²	30.809 m ²	30.809 m ²	30.809 m ²
	Nueva Las Condes	366.320 m ²	366.320 m ²	366.320 m ²	377.713 m ²	377.713 m ²
Providencia	Providencia	61.015 m ²	87.971 m ²	87.971 m ²	105.471 m ²	105.471 m ²
Santiago Centro	Santiago Centro	195.598 m ²	195.598 m ²	195.598 m ²	195.598 m ²	195.598 m ²
Vitacura		18.834 m ²	40.144 m ²	40.144 m ²	40.144 m ²	40.144 m ²

LAS 4 SUBZONAS

ZONA COSTANERA

Aquí se emplaza el complejo Costanera Center, que ocupa casi la totalidad del territorio, y acapara la atención por su dimensión y altura.

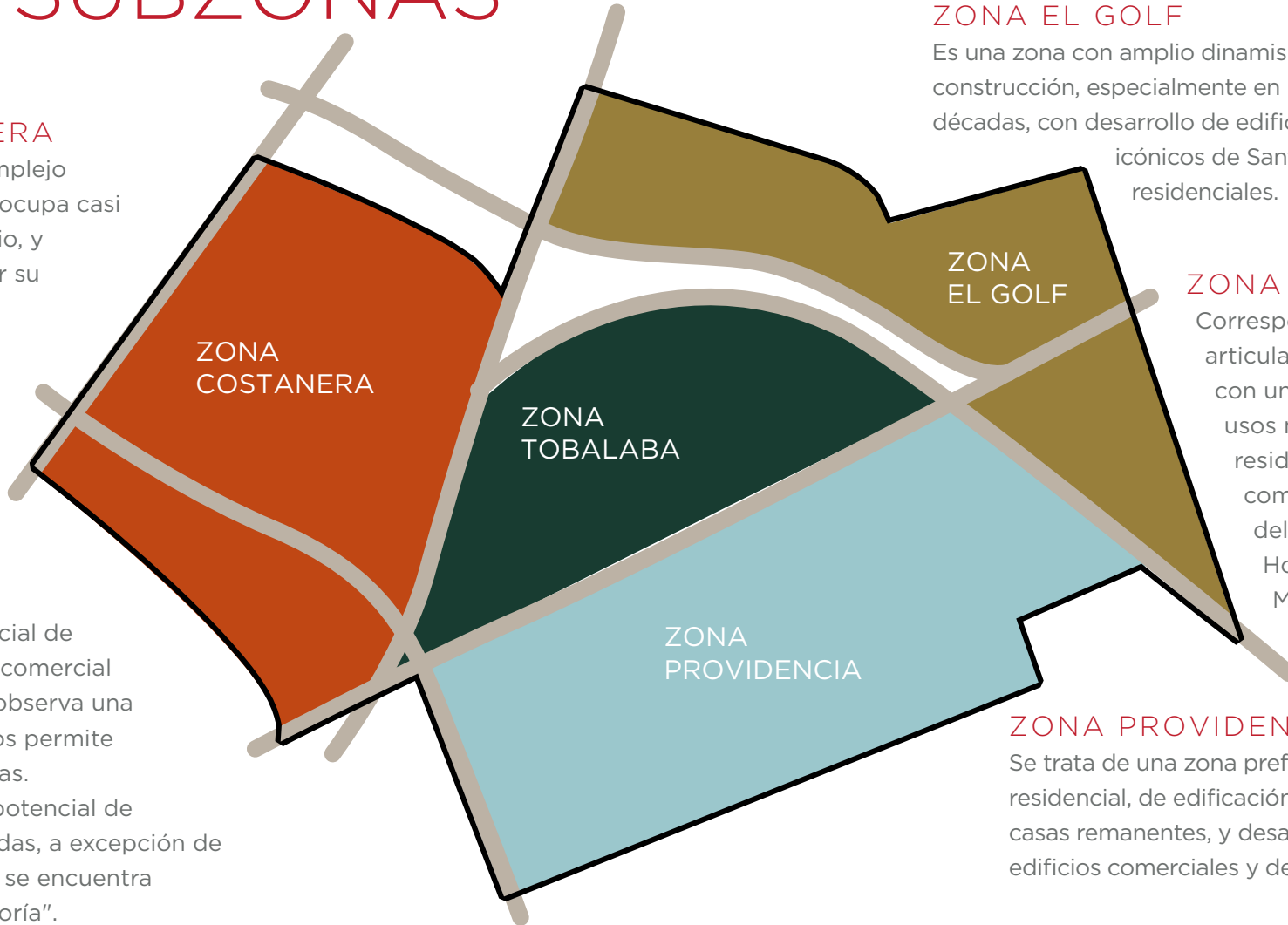


"Si evaluamos el potencial de desarrollo inmobiliario comercial del área estudiada, se observa una heterogeneidad que nos permite dividir el área en 4 zonas.

Encontramos un gran potencial de constructibilidad en todas, a excepción de la zona Costanera, que se encuentra consolidada en su mayoría".

Gustavo Valenzuela

Director de Brokerage
Cushman & Wakefield



ZONA EL GOLF

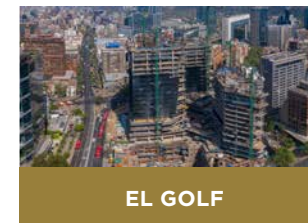
Es una zona con amplio dinamismo de la construcción, especialmente en las últimas dos décadas, con desarrollo de edificios de oficinas icónicos de Santiago, y edificios residenciales.

ZONA TOBALABA

Corresponde al núcleo articulador de la zona, con un desarrollo de usos mixtos residenciales y comerciales, además del amplio predio del Hospital Metropolitano.

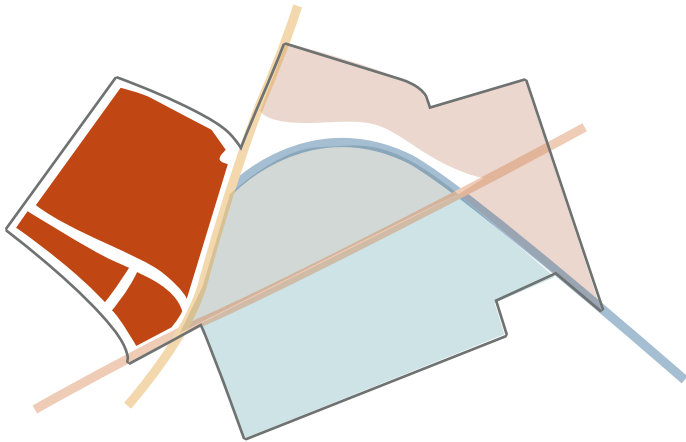
ZONA PROVIDENCIA

Se trata de una zona preferentemente residencial, de edificación en altura aislada, casas remanentes, y desarrollo de algunos edificios comerciales y de oficinas.



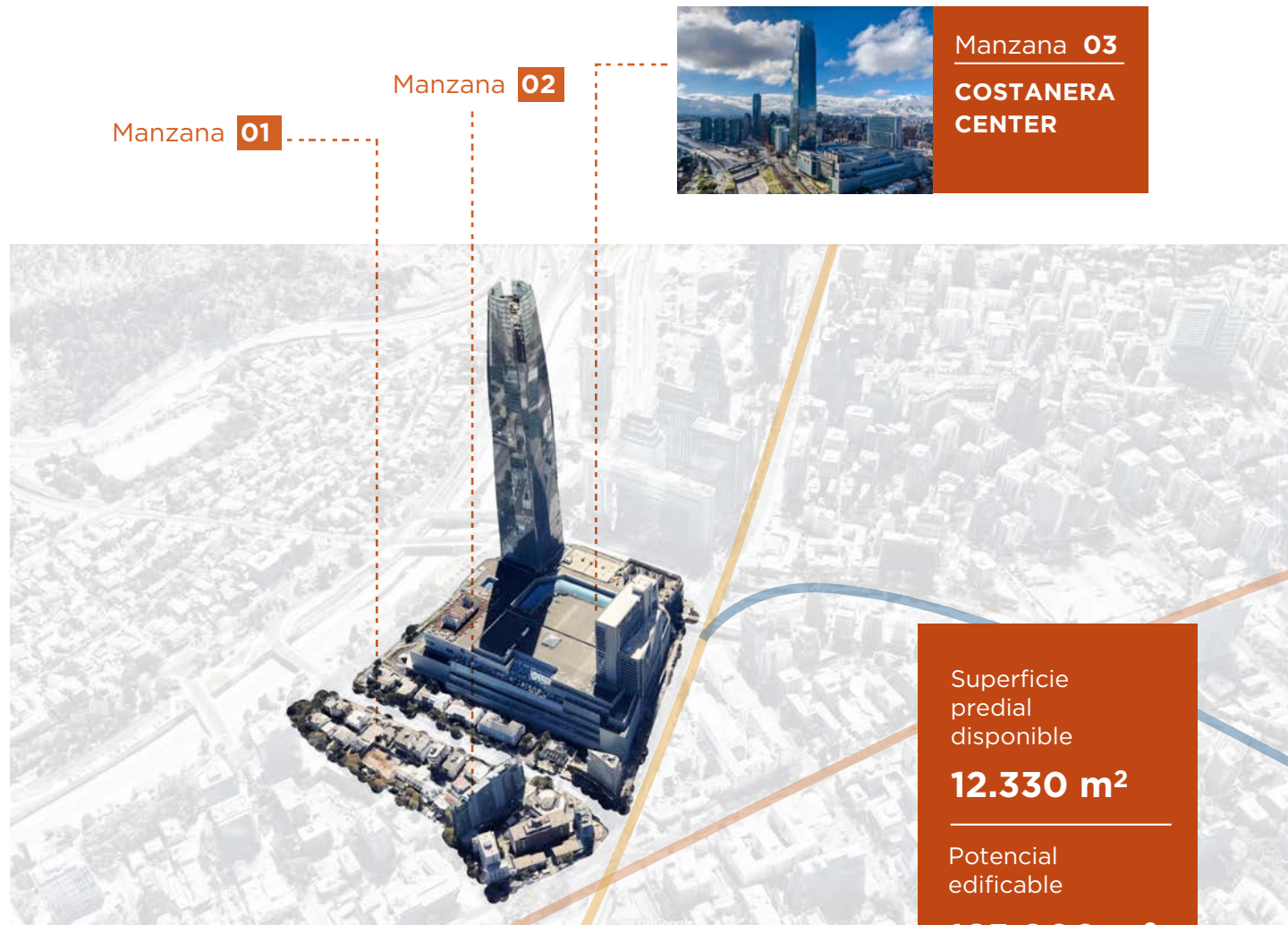
ZONA COSTANERA

La fuerza gravitacional del complejo Costanera Center sienta el precedente de una zona que a futuro debiera ser una extensión natural del polo de desarrollo comercial, de oficinas y hotelero, en conexión con el desarrollo que se da sobre el eje Andrés Bello.



El sector se orienta a través del eje Vitacura, si bien la gran mayoría de sus espacios libres, dominados por la presencia del complejo Costanera Center, se encuentran sobre el eje de calle Los Leones y Bucarest. A los 95.000 m² construidos de oficinas del megaproyecto Costanera, se sumarán 93.315 m² en proyecto, y 168.593 m² para usos comerciales.

Además del Costanera Center, la zona Costanera responde a una zona compleja y diversa, con espacios residenciales de baja altura, oficinas, pequeño comercio y retail.



Manzana 01

Manzana 02



Manzana 03

**COSTANERA
CENTER**

Superficie
predial
disponible

12.330 m²

Potencial
edificable

165.000 m²

COSTANERA CENTER

Las torres del Costanera Center han llevado el concepto de oficinas corporativas en Santiago a un nivel de clase mundial. Es un ícono de la ciudad y habla de la capacidad de sus arquitectos, ingenieros y constructores, de los profesionales chilenos en general, así como de la solidez y estabilidad económica de nuestro país.

La eficiencia y la sustentabilidad son los pilares fundamentales del proyecto, y ambas torres cuentan con la certificación Leed Gold “Core and Shell”.

CARACTERÍSTICAS TORRE 2

- **300** metros de altura y aproximadamente **77.000 m²** de espacios de oficinas arrendables.
- Dividido en **3 partes**, Low, Mid y High Rise, las cuales cuentan con ascensores exclusivos de doble cabina con velocidades de hasta 7 m/s.
- Único edificio de oficinas que tiene una altura entre losas de más de 4 metros.
- Muro cortina de 35 mm de espesor.
- El metraje de las plantas va desde los **1.700 m²** útiles a los **1.000 m²**.
- Cuenta con el sello del arquitecto **César Pelli**: se manifiesta en la simpleza arquitectónica y la amplitud de los espacios.

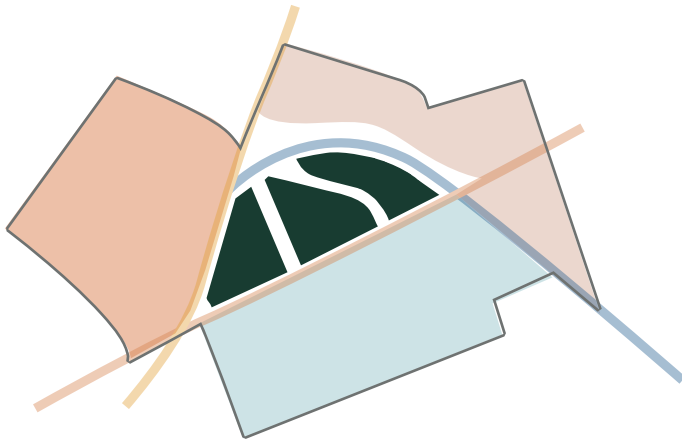
TORRE 4 EN NÚMEROS

- Cuenta con **9 pisos** y **37.000 m²** construidos, de los cuales **17.500 m²** estarán destinados a espacios de oficinas arrendables, con plantas de **2.000 m²** cada una.



ZONA TOBALABA

MIX DE USOS URBANOS



El sector se articula en torno a tres grandes ejes: Providencia, Vitacura, y Nueva Providencia configurando un triángulo de usos diversos, dominados por la presencia del Hospital Metropolitano. Su vialidad interior, especialmente la calle Luis Thayer Ojeda, corresponde a un eje de alta afluencia peatonal y comercio que vincula directamente la estación Tobalaba con el Complejo Costanera Center, dos de los puntos de mayor afluencia del polígono.

La zona Tobalaba presenta una densidad alta de edificios residenciales de la década de los 70 y 80, así como edificios comerciales tipo galerías que enfrentan el eje de Providencia, con potencial de reconversión y renovación urbana para usos comerciales y oficinas.



Manzana 04

Hospital
Metropolitano

Manzana 05

Manzana 06



Superficie
predial
disponible

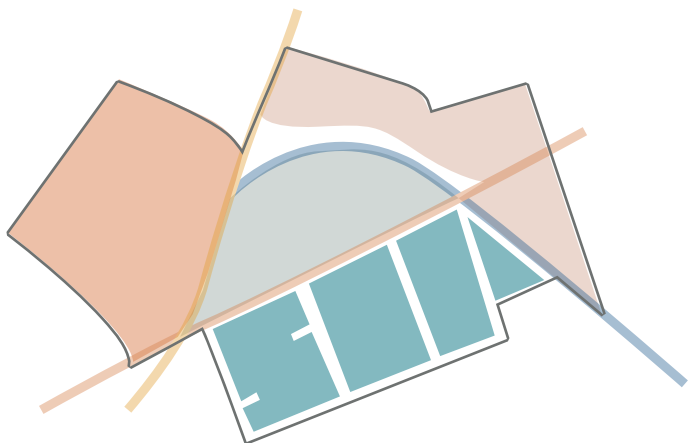
15.280 m²

Potencial
edificable

157.000 m²

ZONA PROVIDENCIA

EJE COMERCIAL + USOS RESIDENCIALES



El sector se articula a partir de avenida Providencia, que funciona como eje comercial de alta densidad. A medida que se interna por sus vialidades interiores el espacio está articulado por usos preferentemente residenciales de densidades medias a altas, y algunos remanentes de viviendas antiguas de uno o dos pisos.

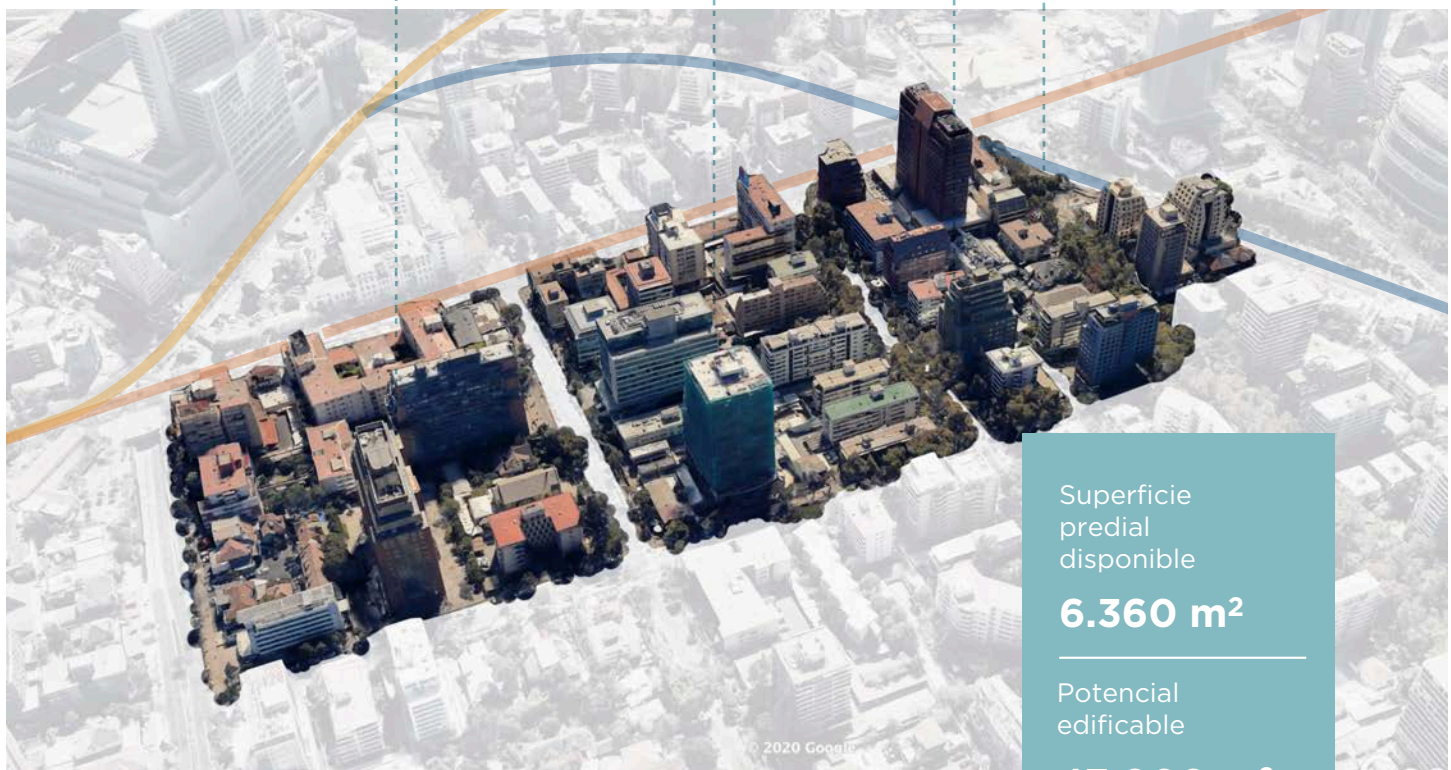
En ese sentido este sector presenta un potencial de reconversión hacia oficinas y comercio que más bien se circunscribe a sus bordes: Providencia, Av. Tobalaba y Av. Los Leones, dado que hacia su interior los usos residenciales son aún dominantes.

Manzana 07

Manzana 08

Manzana 09

Manzana 10



Superficie predial disponible

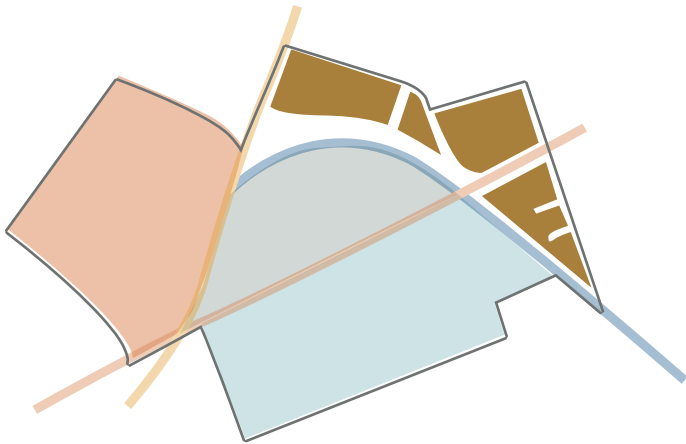
6.360 m²

Potencial edificable

47.000 m²

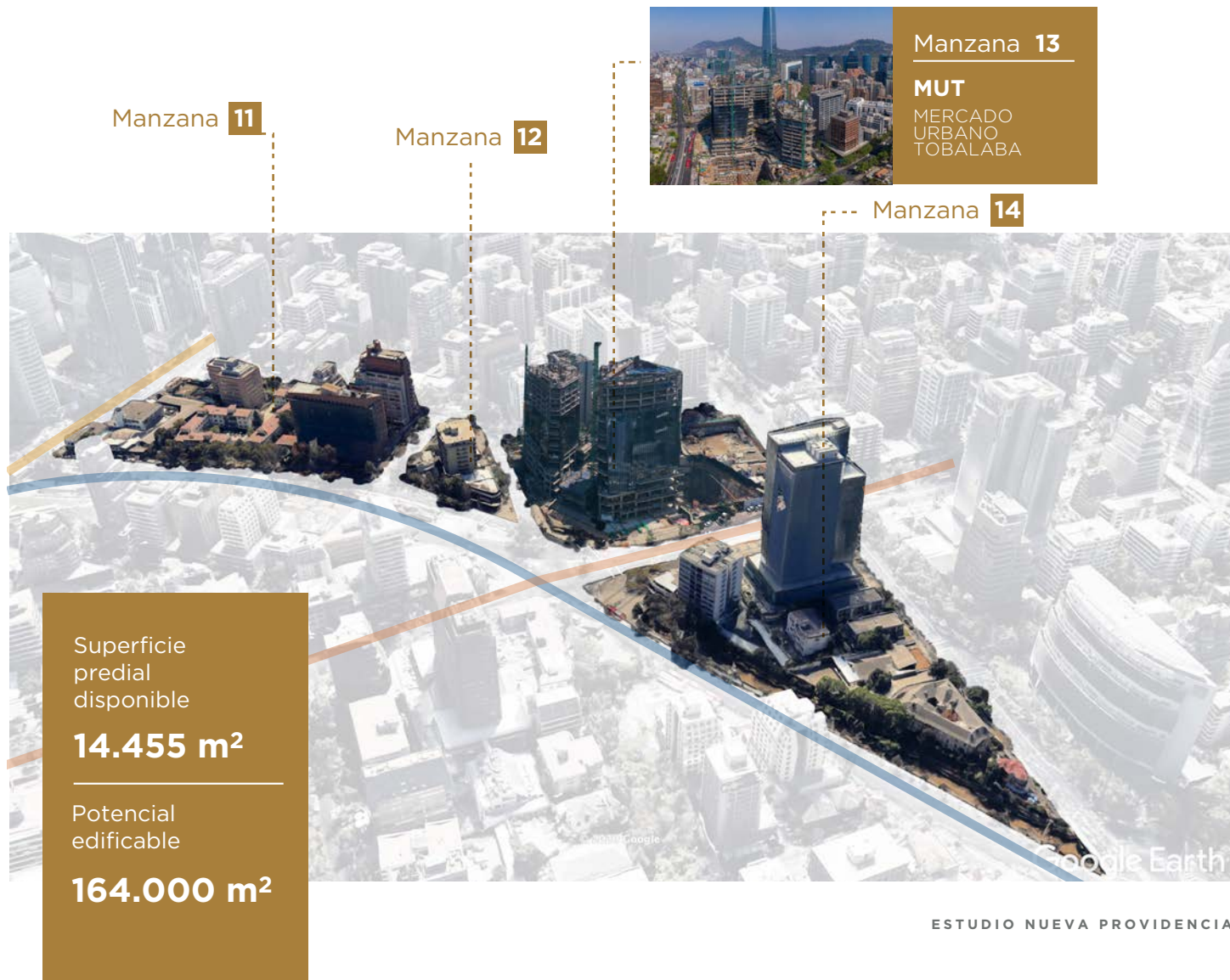
ZONA EL GOLF

En esta zona se está construyendo el proyecto Mercado Urbano Tobalaba, uno de los más grandes de la zona y que tracciona mayor movimiento de personas.



Ubicada muy cerca del sector de amplio desarrollo inmobiliario de El Golf, esta zona está menos desarrollada, ya que en su configuración actual cuenta con usos residenciales originados durante los años 80. El MUT impulsará el desarrollo de la zona que, poco a poco, se reconvertirá a usos de oficina y comercios de mayor densidad.

Cuando MUT abra sus puertas, agregará dinamismo de usos y flujo de personas. Para evitar mayores congestiones, contará con accesos directos a la estación de metro Tobalaba.



MERCADO URBANO TOBALABA



MUT EN NÚMEROS

- **21.000 m²** de espacios públicos y áreas verdes, donde reunirse o trabajar al aire libre, diseñados según parámetros de bienestar.
- **39.600 m²** de oficinas, divididos en 4 torres de categoría A+, con accesos independientes a los estacionamientos de autos y bicicletas.
- **39.300 m²** de comercio, que integran un mercado de comidas, restaurantes y cafés, comercio de servicios y conveniencia.
- **3** nuevos accesos a la estación de Metro Tobalaba.
- Programa **360°** de sostenibilidad que incluye Bici Hub para estacionar **2.000** bicicletas.
- **100%** del suministro de energía proviene de fuentes renovables de convencionales, y el proyecto reduciría en **32%** el gasto en este ítem.



MUT es la reinterpretación del mercado original como un punto de encuentro, pensado para el desarrollo de las personas y los negocios en una ciudad más amable y más sustentable.

Ilana Sarner
Directora Comercial
Territoria SA

FICHA TÉCNICA

CERTIFICACIÓN LEED PLATINUM

En proceso de adquisición

ADQUISICIÓN TERRENOS

2012 / 2013

PROYECTO DESARROLLADO POR

Territoria SpA

INVERSIONISTA PRINCIPAL

ADIA - Fondo Soberano de Abu Dhabi

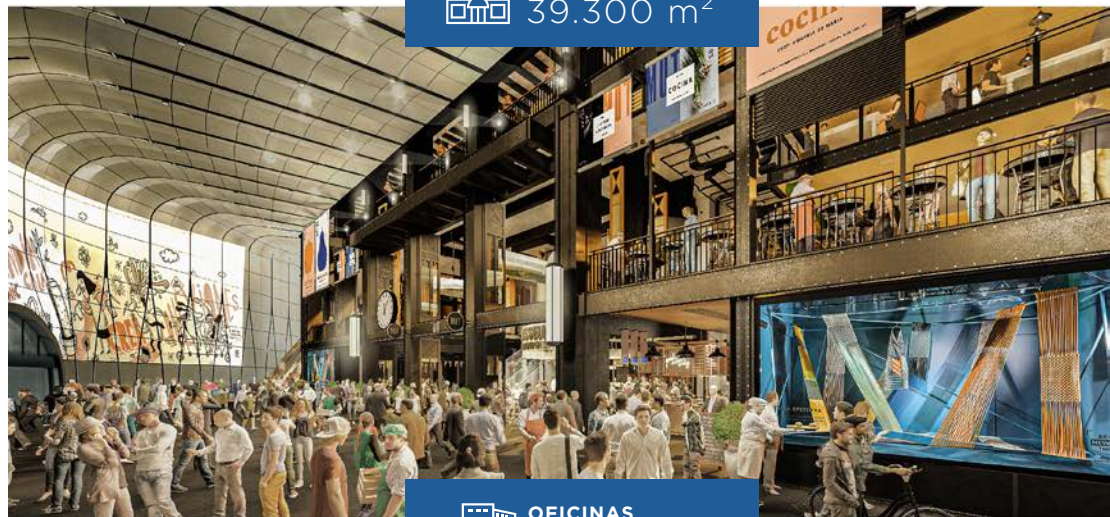
FINALIZACIÓN DE OBRA

80% 2S 2021
20% 1S 2023



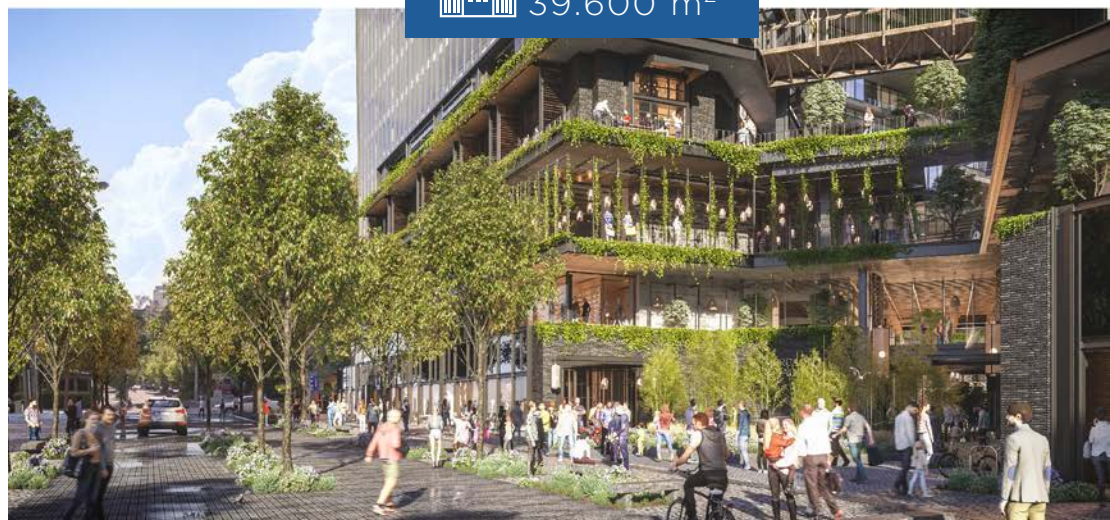
COMERCIO

39.300 m²



OFICINAS

39.600 m²



PROYECTANDO EL SECTOR

POTENCIAR LA MIXTICIDAD & LA CENTRALIDAD

La diversificación de los programas de las edificaciones nuevas es una forma potente de generar mayor interés y valor en terrenos centrales de las ciudades, a la vez que proporciona una mayor eficiencia en el uso del recurso suelo, cada vez más escaso en zonas consolidadas.

Asimismo, este tipo de edificios estimula un desarrollo urbano denso y compacto, potenciando la sustentabilidad urbana y generando nuevas centralidades que pueden ser mejor aprovechadas por el sector inmobiliario, unificando en un edificio no sólo oficinas, sino también comercio y vivienda. A continuación se presentan algunos ejemplos exitosos de edificios mixtos desarrollados en Latinoamérica en los últimos años.



"El desarrollo de edificios de uso mixto ha sido un nicho de gran interés en los últimos años en el ámbito inmobiliario".

Polina Salazar
Transaction Manager
Cushman & Wakefield



TORRE REFORMA (2016), CIUDAD DE MÉXICO.

OFICINAS + COMERCIO + SERVICIOS.

80.000 m², es un proyecto de gran altura (246m) que contempla 45.000 m² rentables de oficinas clase A de entre 200 y 875 m², jardines interiores, auditorios, 2.500 m² de usos comerciales, y 2.500 m² destinados un complejo deportivo de alto estándar.

ISIDORA 3000 (2009), SANTIAGO DE CHILE.

HOTEL + OFICINAS + VIVIENDAS

Ubicado en el barrio El Golf, es un complejo de dos torres que contempla 11.531 m² útiles de oficinas clase A, 5.627 m² útiles de 46 residencias exclusivas, una placa comercial de 7.627 m² que incluye retail y restaurantes, un centro de convenciones de 3.500 m² y un hotel de alta categoría de 196 habitaciones en 21.642 m² útiles.



DESARROLLO ORIENTADO AL TRANSPORTE

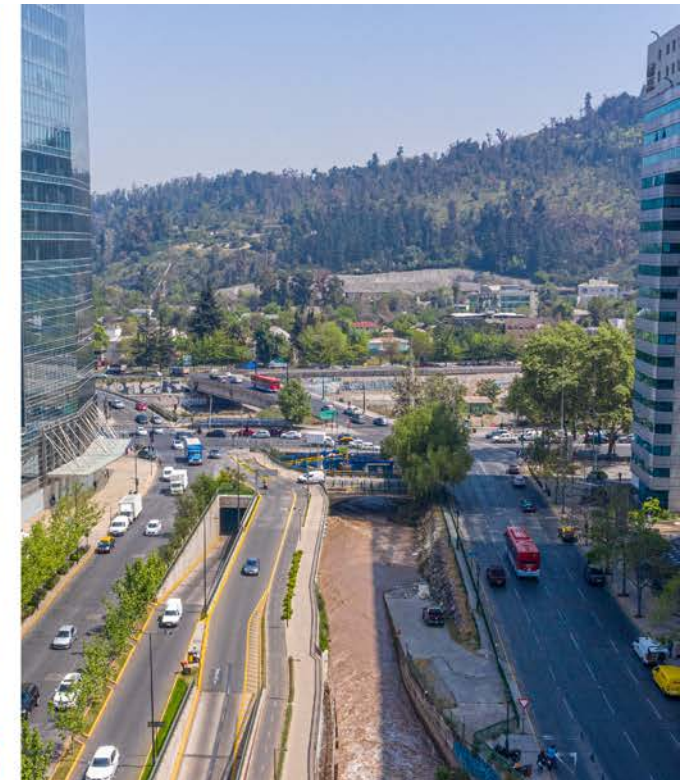
El Desarrollo Orientado al Transporte (T.O.D. por sus siglas en inglés) es un modelo cada vez más relevante para la planificación de ciudades sustentables y económicamente dinámicas. La idea fuerza de este modelo es la concentración de altas densidades y diferentes usos del suelo en los entornos de estaciones de transporte masivo. Las ventajas como la densidad, diversidad programática e integración de actividades

se basan en el sistema de circulaciones que entrega diferentes opciones de movilidad a los usuarios, con una mayor integración de los proyectos inmobiliarios a la trama urbana.

Los proyectos inmobiliarios bajo las premisas del T.O.D. tienen una influencia positiva sobre la revitalización de barrios centrales, generación de crecimiento económico, e incremento del valor del suelo. Al mismo tiempo, se promueve un

desarrollo urbano que disminuye los costos en infraestructura y promueve la movilidad sustentable.

En este sentido, el polígono en torno a la estación Tobalaba es un espacio privilegiado para este tipo de modelo urbano, donde convergen importantes vías y líneas de transporte. Las vías estructurantes y la estación Tobalaba actúan como ejes para el desarrollo de proyectos mixtos y densos.



HUDSON YARDS (2019), NUEVA YORK.

Hudson Yards es el desarrollo inmobiliario privado más grande de Estados Unidos. Emplazado sobre un antiguo patio de ferrocarriles, contempla 16 edificios en altura que incluyen torres de oficinas, torres de vivienda, un centro comercial, servicios, espacios públicos, y centros culturales, a través de un diseño urbano basado en la creación de un “barrio” eficiente, y que se conecta con el resto de la malla urbana de Manhattan, incluyendo una extensión del metro para conectar el nuevo barrio a la ciudad.



CENTRAL ST. GILES (2010), LONDRES.

Es un desarrollo mixto que permitió abrir una manzana completa en el centro de Londres, generando un conjunto de oficinas (38.000 m²), viviendas (8.400 m²), retail y servicios. Su diseño permitió una integración visual y física con su entorno urbano inmediato, donde su principal atributo es la permeabilidad de la manzana, que antes se encontraba cerrada.





CONCLUSIONES

La zona de Nueva Providencia es crucial por su localización estratégica y porque, desde el inicio de la ciudad, grandes transformaciones se dieron alrededor suyo. Algunos ejemplos son las edificaciones en El Bosque Norte y Sanhattan, que germinaron el distrito financiero de Santiago.

Actualmente, la zona está limitada por la densidad de edificaciones. Los dos grandes macroproyectos Costanera Center y Mercado Urbano Tobalaba cumplen una función revitalizadora que no debemos dejar pasar, porque estamos hablando de una zona en pleno epicentro del centro financiero de la capital de Chile con

grandes oportunidades de desarrollo que hasta ahora no eran tan evidentes, pero que es una conclusión que obtuvimos al finalizar este estudio.

La zona es muy atractiva e interesante para el desarrollo inmobiliario, como vimos principalmente por su gran conectividad, excelente nivel de infraestructura, servicios y ubicación estratégica, entre otros más. Ello le permite ser la perfecta plataforma para proyectos inmobiliarios de las más diversas características, con aportes únicos a la trama urbana y al espacio público sin igual en la historia de la ciudad de Santiago.

No sólo es relevante, sino también imprescindible pensar en desarrollos inmobiliarios capaces de sumar al valor de Nueva Providencia, desde su modelo económico hasta su aporte a la integración y sustentabilidad. El desarrollo de proyectos integrales es un desafío al que se debe apostar para asegurar inversiones viables y con larga vigencia, de acuerdo con su contexto territorial urbano complejo y diverso.

El gran potencial de la zona es su condición de centralidad, oferta de servicios y conectividad, la cual requiere una mirada igualmente estratégica desde la perspectiva de la normativa. A futuro, este espacio urbano sin duda seguirá siendo el gran punto neurálgico de la ciudad, en un sentido comercial, de servicios, y finanzas. Está en el presente comprender y sentar las necesarias dinámicas para que las inversiones futuras lo conviertan en un centro financiero de nivel mundial.

Luis Valenzuela

**Director del Centro de
Inteligencia Territorial
UAI**



QUIÉNES SOMOS



Cushman & Wakefield es una empresa líder a nivel global en servicios comerciales para bienes raíces. Tenemos como principal objetivo ayudar a nuestros clientes a transformar de manera positiva la forma en que las personas trabajan, compran y viven.

Cushman & Wakefield se fundó en Nueva York en 1917. En el año 2000 se estableció la filial Argentina y posteriormente la de Chile, para que a partir del 2015, ambas se unieran para operar de forma regional. Cushman & Wakefield Cono Sur ofrece una

amplia gama de servicios premium orientados a corporaciones e inversores. La compañía se distingue por la excelencia en la atención al cliente, regida por estándares de calidad internacionales y un equipo de profesionales altamente capacitado.

A nivel regional, Cushman & Wakefield cuenta con alrededor de 3.000 colaboradores que brindan servicios inmobiliarios integrados para clientes de diversos sectores económicos.



CRÉDITOS

FOTO DE TAPA
© 2020 Cushman&Wakefield/Foto por Iván Arias.

Fotos intervenidas Páginas 2, 12, 14, 15, 16 y 22.
Google Earth*.

Página 4
Fotos históricas
Av. Providencia y Los Leones: Enterreno Chile.
Planta de cervecería CCU: CCU S.A.
Foto estación Tobalaba: Wikicharle.cl

Página 18
Foto por Cristian Castillo.

Página 19
Edificio de la Reforma: Foto por Carlos Aranda.
©2020 Cushman&Wakefield/ Edificio Chile: Foto por Iván Arias.

Página 20
©2020 Cushman&Wakefield/
Panorámica: Foto por Iván Arias.

Página 19
Foto por Fred Moon / Foto por James Morehead.

Página 21
Hudson Yards: Foto por Dimitri Anikin.
2009. Caribob. Creative Commons /New St Giles development.jpg /CC-BY-SA-2.0
St Giles: Foto por John Jackson.





Cushman & Wakefield Chile



contacto.chile@cushwake.com

www.cushwakechile.com