

Biblioteca del Congreso Nacional

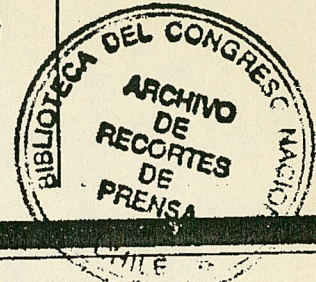
QUE PASA N° 21229

Fecha 29 OCT. 1994

Página... 62, 64

Columna.....

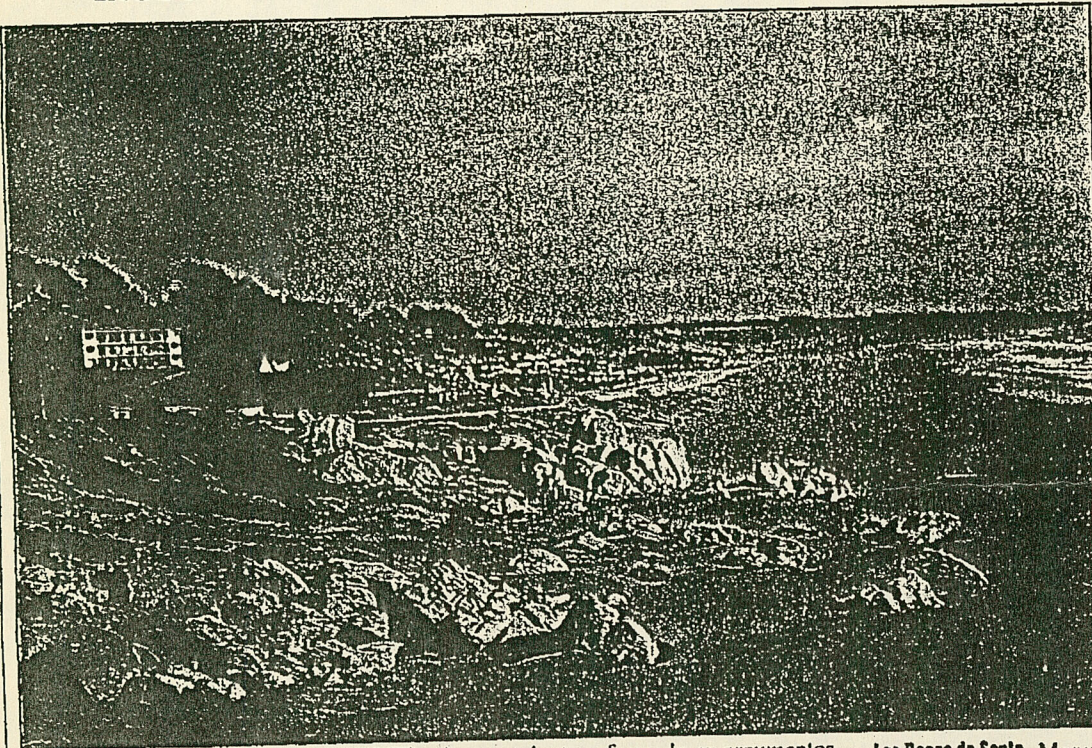
N.S.Y. 3



S O C I E D A D

# Vientos de cambio

**Aunque dentro de poco se doblará el número de viviendas en Santo Domingo, debido a dos proyectos urbanísticos que contemplan unas 2.000 construcciones, el balneario conservará su exclusividad.**



cambio de participar de las futuras ganancias.

Estudios demuestran que al existir sólo unas dos mil casas de veraneo en el actual Santo Domingo, ambos proyectos tienen excelentes expectativas. Inmobiliaria Las Brisas empezó a trabajar a mediados del año pasado en su "gancho comercial", que consiste en una cancha de golf de 60 hectáreas y 27 hoyos (ver recuadro). Cuando las obras empezaron, en marzo de este año, ya había una lista de unos 200 interesados con reserva para comprar. Entre quienes tramitan su escritura se cuentan destacadas personalidades, como el empresario Fernando Agüero, el presidente de la Confederación de la Producción y el Comercio, José Antonio Guzmán, la diputada por esa zona Evelyn Matthei y el ex presidente de la Cámara de la Construcción Víctor

SOLANGE GARCIA

Uno de los rasgos más típicos del exclusivo balneario de Santo Domingo -estar rodeado por excelentes terrenos agrícolas, lo que acentúa su reconocida tranquilidad- está cambiando a pasos agigantados. Predios ganaderos y de cosecha comienzan a ceder espacio a cerca de mil nuevos terrenos para viviendas y mil departamentos, lo que significará doblar el número de familias que tendrán la posibilidad de escaparse a descansar a uno de los sectores del litoral central más codiciados por los santiaguinos.

Durante años, los socios principales de algunas inmobiliarias de la capital buscaron terrenos en la zona para desarrollar grandes proyectos. En 1993, a la ventaja de su cercanía a Santiago, se sumó la licitación de la nueva ruta a San Antonio que será la primera de alta velocidad en el país (120 km/hr). Esta nueva vía disminuirá el tiempo de desplazamiento hacia el sector y una hora. Eso, sumado a la seguridad y prestigio del

lugar, se ha transformado en argumentos más que suficientes para captar a exigentes compradores.

La búsqueda de terrenos no fue fácil, pues el balneario tenía limitantes para extenderse: el río Maipo, que es el límite natural que lo separa de Lloleco al norte, y el empresario Anacleto Angelini, quien por ahora no está dispuesto a vender las más de mil hectáreas que posee al sur de la playa. Los primeros en encontrar un lugar apto para sus propósitos fueron los socios de la inmobiliaria Las Brisas, que compraron 300 hectáreas ocho kilómetros al sur-poniente de Santo Domingo, en US\$ 4 millones, hace un año y medio. Rápidamente desarrollaron un proyecto que contempla una inversión de unos US\$ 115 millones.

Muy pronto vino una segunda apuesta de 76 hectáreas y 1.000 metros de playa. Esta última pertenece a la Inmobiliaria Manquehue, que ultima los detalles del proyecto Santa María del Mar, de US\$ 68 millones. La empresa formó una sociedad con la familia Zegers, que vendió el terreno a

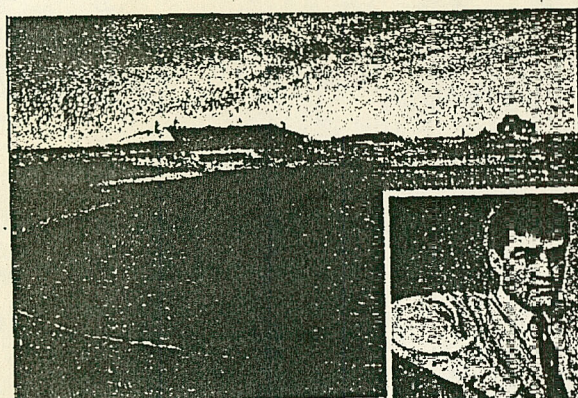
Las Rocas de Santo Domingo: uno de los balnearios top de Chile no tiene alcantarillado

Manuel Jarpa, entre otros.

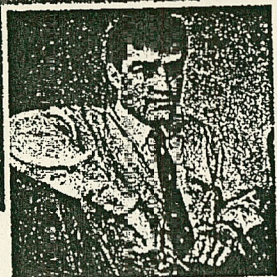
Este aumento en la densidad de Santo Domingo será paulatino. Además, por ahora, todos aseguran que no cambiará el aire de lugar tradicional que tiene ese balneario. "Si se garantiza infraestructura y se aumenta el área útil, no debieran producirse anticuerpos en los actuales vecinos", argumenta Pablo Muxica, gerente de proyectos de Inmobiliaria Manquehue. De hecho, algunos de los antiguos propietarios también han comprado en Las Brisas.

Sin embargo, a lo que sí se resisten algunos vecinos, como el senador William Thayer, es a que Santo Domingo se convierta en una ciudad como Viña del Mar. Es difícil predecir a largo plazo, pero en este momento está claro que la mayor actividad del puerto de San Antonio ha convertido a Santo Domingo en el barrio residencial de la zona. Entre el 15 % y 20 % de las casas del balneario pasan ocupadas todo el año. Incluso algunos compradores de Las Brisas, como Evelyn Matthei, no descartan trasladar

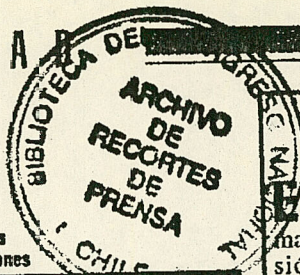
1337-2



Urbanización Las Brisas: los 600 departamentos y 530 terrenos sólo representaban el 20 % del suelo



Alfonso Guzmán Cruzat: la inversión de Las Brisas asciende a US\$ 115 millones



## Cancha de lujo

Es difícil imaginar que una cancha de golf se puede hacer a mano. Esa es, al menos, la impresión que se tiene hasta antes de mirar la que se construye en Las Brisas. En un terreno que era plano aparecieron, después de mucho movimiento de tierra, los cerros y desniveles deseados. Con algo de tecnología, emergieron seis lagunas artificiales, una de las cuales abastece el sistema de riego computarizado más moderno de Sudamérica.

Si se recorren los 27 hoyos -una cancha común sólo cuenta con 18- se perciben cuatro tipos de césped diferentes y a distinto nivel. Una máquina es programada para cortarlo de acuerdo a las especificaciones internacionales. Cada cierto trecho, se sitúan centenares de varillas con un cartelito que indica el árbol que

allí debe plantarse. Esta será tarea del paisajista venido de Arizona, Estados Unidos, y del arquitecto Stuart Moore, quien está pendiente de cada detalle de la cancha.

Los que deslicen sus palos de golf en este sitio tendrán el privilegio de jugar contemplando el mar.

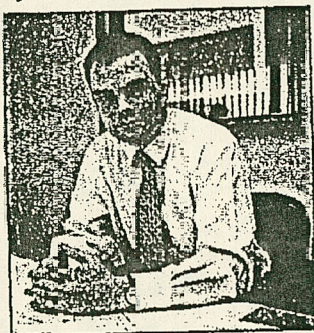
Sólo los primeros 200 compradores podrán ser socios en forma gratuita, el resto deberá pagar 400 UF por la acción del club. Costo adicional para todos los miembros será la cuota trimestral de 7 UF, pues para mantener la cancha se necesitarán \$ 12 millones al mes, es decir, lo que aporten unos 500 socios.

en el futuro su centro de operaciones a la costa.

En Las Brisas se trabaja en la primera etapa que incluye la venta de 270 terrenos, y la construcción del club house, de la casa de los cadis (o ayudantes), del pabellón de la piscina y de 14 edificios. Su plan regulador especifica que no se podrá construir en más del 20 % del suelo total; de hecho, ya se han comprado 12.000 árboles para forestar algunas zonas del predio. "Nuestra idea es mantener el espíritu de exclusividad que tiene la playa actual, pero a una prudente distancia de ella", sostiene el gerente de finanzas de Las Brisas, Alfonso Guzmán. Los ejecutivos pretenden ofrecer la suficiente comodidad en los nuevos terrenos, como para que nadie necesite desplazarse hacia el antiguo balneario.

El hecho de que Santo Domingo, uno de los balnearios top de Chile, no tenga alcantarillado ha facilitado la baja densidad poblacional que hoy ostenta. Los nuevos proyectos, sin embargo, no sólo contemplan tener alcantarillado, sino que también poseerán plantas para el tratamiento de aguas servidas. Ad-

**Pablo Mazica:** "Si se garantiza infraestructura y se asienta el área útil, no deberían producirse anticuerpos en los actuales vecinos"

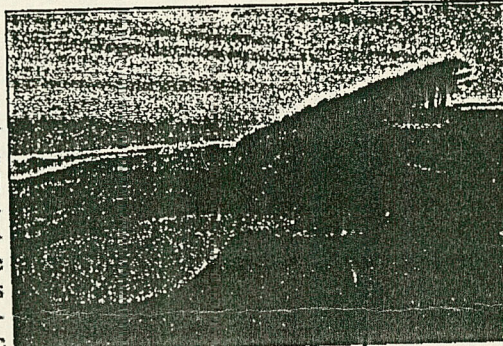


más, todos los servicios básicos serán subterráneos, para no alterar el paisaje natural. En ambos se construirá un pequeño sector comercial y una iglesia.

Mientras en Las Brisas se planea operar independientemente del balneario actual, el proyecto de Inmobiliaria Manquehue pretende ser un barrio más de Santo Domingo. Los de Man-

quehue han proyectado 400 sitios para casas y 400 departamentos que aprovecharán la pendiente, para no bloquear la vista. Sobre las dunas -que ocupan 26 hectáreas- se construirá un verdadero club, aunque esta vez sin cancha de golf. Además de la casa club, que tiene piscina temperada, canchas de tenis, squash y bowling, se construirá la laguna artificial más grande del país. Serán dos hectáreas, para practicar deportes náuticos sin motor. En medio habrá una pequeña isla, con miradores, que estará unida a la otra orilla por medio de puentes. Los planos también incluyen piscinas al aire libre en distintos niveles.

Quiénes no ocultan su alegría por el interés que ha despertado Santo Domingo, son los encargados del municipio. El alcalde, Fernando Rodríguez, señaló a Qué Pasa que sólo por permisos de construcción ya han entra-



Cancha de golf: con 27 hoyos y el sistema de riego más moderno de Sudamérica será la mejor del país

## Competencia de precios

	Urbanización	
	Las Brisas	Santa María
Sitios	530	400
Cantidad	1.100 a 2.500	750 a 1.100
Tamaño m2	1,7 UF promedio	2 a 2,5 UF
Precio m2		
Deptos.	600	400
Cantidad	95 a 213	90 a 200
Tamaño m2	45 UF	45 a 50 UF
Precio m2	2.500 m2	900 m2
Club house		

do más de \$ 52 millones a las arcas locales. Según él, Las Brisas debe entregar otros \$ 360 millones. El proyecto de Santa María del Mar también representará cerca de un millón de dólares para el municipio. Pese a ello, por ahora, el balneario antiguo no podrá ponerse a la altura de sus nuevos y modernos vecinos. "Mientras Santo Domingo no cuente con alcantarillado, la ley impide avanzar en obras de pavimentación pues después habría que romperlo", explica Rodríguez. Sólo el estudio para colocar agua potable cuesta unos \$ 60 millones, y el desarrollo de la obra, en tanto, bordea los dos millones de dólares. □