

Demoras en nuevos centros comerciales: Permisos y comunidades complejizan escenario para nuevas aperturas de *malls*

Solamente tres proyectos se encuentran en fase de construcción para ingresar en los próximos meses.

N. BIRCHMEIER

Tras el auge de los centros comerciales en Chile, que se inició en 1982 cuando abrió el Parque Arauco en Kennedy (Las Condes), la industria de los *malls* enfrenta un escenario de estancamiento de cara a nuevas aperturas en la Región Metropolitana.

De acuerdo con un catastro elaborado por la consultora inmobiliaria Tresa, existe un conjunto de 8 iniciativas relacionadas con el ingreso de nuevos centros comerciales en la capital. Estos proyectos suman una inversión cercana a US\$ 1.000 millones.

Del total de las iniciativas, solamente tres proyectos se encuentran en construcción. La operadora EBCO Desarrollo y Rentas posee obras en desarrollo en las comunas de Chicureo (US\$ 85 millones) y en Santiago Centro (US\$ 100 millones). A su vez, los trabajos del Centro Comercial Patio Riesco (inversión estimada en US\$ 33 millones ligada a Metlife Seguros y construida por Conecto Inmobiliaria) se inaugurarán el próximo año en Maipú en el sector La Farfana.

Expertos señalan que la demora de los nuevos ingresos de *malls* en la capital obedecen, entre otros factores, a la obtención de los permisos ambientales.

“Si bien no podemos hablar de una saturación en el mercado, el desarrollo de grandes proyectos en Chile enfrenta no solo mayores costos directos (alto precio de los terrenos con vocación comercial y aumento de los costos de construcción), sino también dificultades y tiempos muy extensos en la aprobación de los mismos, derivados del significativo aumento de exigencias de los reguladores. Esto hace que los grandes proyectos ofrezcan ren-



La ejecución del proyecto de Cenco Malls en Vitacura está contemplada en un terreno ubicado a un costado del Colegio Saint George's.

tabilidades más bajas, que no compensan los riesgos involucrados”, dijo Juan Luis Polanco, gerente de negocios de TRESA.

Manuel Melero, expresidente de la Cámara Nacional de Comercio (CNC) y de la Cámara de Centros Comerciales, planteó sus dudas en torno a que “puedan seguir construyéndose ese tipo proyectos con grandes superficies en lugares céntricos de la ciudad, debido a la oposición de

los vecinos (...) creo que la alternativa sería construir en la periferia, donde pueden ser menos invasivos”.

Listado de proyectos

Entre los proyectos en tramitación figura el centro comercial de Cenco Malls en Vitacura (US\$ 125 millones), que se ubicaría a un costado del Colegio Saint George's. La obra ha enfrentado una oposición por parte de los apoderados del establecimiento educacional y de las comunidades vecinales por el impacto vial

que generaría en la zona.

En tanto, a fines del noviembre el Grupo GA (vinculado a la familia González Alemany) ingresó su proyecto Puertas de Chicureo, con una inversión de US\$ 78 millones. Este grupo está detrás de los desarrollos inmobiliarios en Lomas de Lo Aguirre y Ciudad de Los Valles en Pudahuel.

En tanto, Open Plaza La Dehesa (US\$ 72,8 millones), ligado al grupo Falabella, que posee el permiso ambiental desde 2018, se encuentra pausado. La firma pensaba iniciar su construcción a inicios de ese año. Cercanos a la empresa aseguran que si bien no tienen en carpeta la iniciativa, “los proyectos se evalúan de manera continua en función de las necesidades de la compañía”.

Cenco Malls también tiene otras iniciativas en *stand by*: Alto Las Condes 2 (US\$ 300 millones) y el centro comercial Camino a Melipilla (US\$ 18 millones), en los terrenos de la Ex Fisa en Maipú. Fuentes ligadas a la firma aseguran que por el momento están enfocados en concretar sus proyectos de Vitacura y las ampliaciones de sus recintos en Rancagua y Temuco.

INVERSIÓN
Según un catastro de Tresa, existen proyectos de nuevos *malls* por US\$ 1.000 millones en la RM.