

a Torre Costanera Center, el icónico rascacielos de Cencosud, ligado a la familia Paulmann, ha ido ingresando metros cuadrados de oficinas paulatinamente desde que comenzó a operar. El proceso ha sido lento y extenso, debido a la espera de la recepción por parte de la Municipalidad de Providencia, cuya última etapa se obtuvo en abril de 2025.

Así, durante el año pasado pudo ingresar al mercado 25 mil metros cuadrados (m<sup>2</sup>) de oficinas, lo que le permitió comenzar a gestionar los arriendos del high rise, sección del edificio que considera desde el piso 45 al 60. Con esto, ya tiene operativos 90 mil m<sup>2</sup>.

“Nuestro complejo de oficinas en la Torre Costanera continúa consolidando su posición como un hub de oficinas líder, atrayendo top-tier arrendatarios. Con solo el último GLA pendiente de acondicionamiento antes de salir al mercado, el complejo está a punto de completarse y refuerza aún más el crecimiento y la rentabilidad de Cenco Malls”, expuso el CEO de Cenco Malls, Sebastián Bellocchio.

Al cierre de diciembre del 2025 el centro de oficinas tenía 15.259 metros cuadrados de vacancia, equivalentes al 17% del total. De acuerdo a esto, la ocupación de las oficinas del rascacielos alcanza un 83%, lo que es menor al 88,9% que alcanzaba al cierre del 2024, pero explicado por la ampliación de la superficie operativa. Con ello, los ingresos de Cenco Malls por este activo se incrementaron un 24%, desde \$12.324 millones (US\$14 millones) en 2024 a \$15.284 millones (US\$17 millones) el año pasado.

Entre sus arrendatarios más importantes están Salesforce, Mercado Libre, Sacyr, Amazon Web Services, Glencore, Bank of China, Bayer y Maersk.

“Hoy, la disponibilidad se concentra principalmente en las plantas ubicadas en la zona más alta de la Gran Torre Costanera, conocida como high rise, un concepto único en Chile que abarca los pisos 45 al 60. Estas oficinas Clase A, situadas entre los 188 y 250 metros de altura, ofrecen vistas inigualables a la ciudad y la cordillera, además de reunir todas las características que buscan las organizaciones que priorizan eficiencia, diseño contemporáneo y entornos de trabajo de última generación”, dijo Cenco Malls sobre la vacancia.

Desde la consultora inmobiliaria Cushman & Wakefield, su subgerente de investigación de mercados, Rosario Meneses, señala que “desde el punto de vista del dinamismo comercial, hemos observado señales positivas. Durante 2025 el Costanera Center (que integra la Gran Torre Costanera y Torre Vitacura) fue el segundo edificio con mayor nivel de demanda del mercado de oficinas Clase A, con operaciones relevantes y procesos de negociación avanzados

que, de concretarse, permitirían que la vacancia disminuya aún más”.

Según la información de Cushman & Wakefield, el Costanera Center contabilizó un total de 17 mil m<sup>2</sup> arrendados en 2025, correspondientes a seis transacciones. “Este desempeño solo fue superado por la operación del edificio Agustinas 640, arrendado por la Policía de Investigaciones en el centro de Santiago”, dice la ejecutiva.

Meneses añade: “Lo que se observa es una etapa de ajuste y absorción progresiva de nueva oferta, en línea con la dinámica natural de activos de alto estándar”.

Los metros cuadrados que faltan

Aún le falta una última recepción municipal, la cual se espera para mediados de 2026, según confirmó anteriormente Cenco Malls a Pulso. Con esto, deberían integrarse los 18 mil metros cuadrados que faltan al mercado, poniendo a disposición la totalidad de la superficie, equivalente a 108 mil m<sup>2</sup>.

“Los metros cuadrados restantes por habilitar, están condicionados al término y recepción conforme de los proyectos de mitigación comprometidos por la empresa”, explicaron desde la Municipalidad de Providencia. Dichas medidas se han estado concretando por etapas.

El municipio entregó detalles de los proyectos que actualmente Cenco Malls se encuentra ejecutando y otros que mantiene parcialmente terminados.

En proceso de recepción de obras se encuentran los trabajos en Guardia Vieja, donde se realizaron modificaciones en la calzada y acera, incorporando iluminación, jardineras y nueva arborización. Lo mismo ocurre con la rampa de Holanda frente al Hospital de Metropolitano, la que está en proceso de recepción final.

Durante el segundo semestre del 2026 Cenco Malls iniciará las obras del mejoramiento urbano en la calle Las Urbinas, lo que incluye el soterramiento del cableado aéreo y el ensanchamiento de la calzada vehicular para mejorar el tránsito.

Adicionalmente, la firma tiene pendiente el rediseño de Providencia entre Los Leones y Tobalaba. “El proyecto contempla el rediseño del sector, para mejorar el espacio público, priorizando el bienestar de los peatones. Se ampliará el ancho de la vereda sur, garantizando más espacio para la circulación de personas y facilitando la accesibilidad universal. Además, se realizará un cambio de pavimentos, modernizando y mejorando la durabilidad de las superficies, se incorporará nuevo mobiliario urbano, iluminación, arborización, jardines y anchos de veredas de alta calidad contribuirá a la creación de un entorno más verde, accesible y amigable para todos”, detalló la Municipalidad de Providencia.

Según explicaron desde el municipio, no necesariamente deben concluirse por completo las obras de mitigación antes de la recepción. Depende de cada caso y se evalúan de forma interna los tiempos y condiciones. 

# Ocupación de oficinas del Costanera Center supera el 80% y el high rise concentra la vacancia

Según información de Cushman & Wakefield, en 2025 este fue el segundo edificio del mercado de oficinas con mayor demanda, solo superado por la operación del de Agustinas 640, en el centro de Santiago, arrendado por la Policía de Investigaciones.

Paulina Ortega

