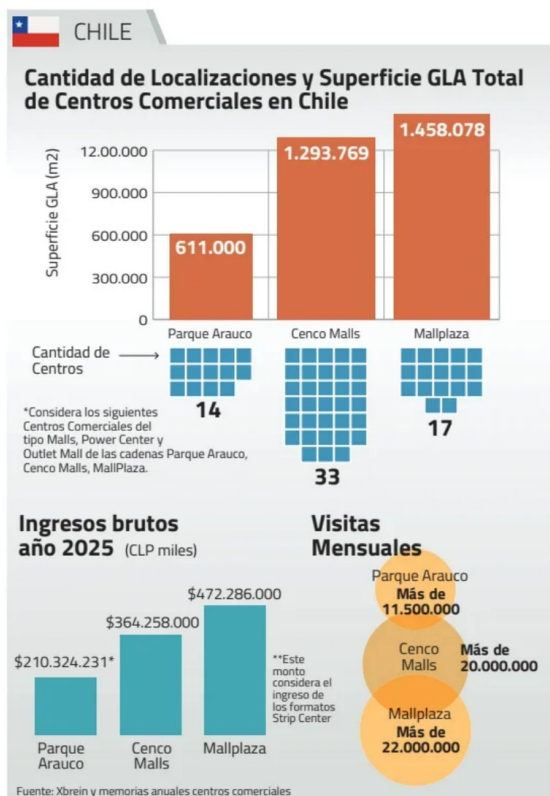




# La escala de Mallplaza, alta ocupación de Cenco Malls e internacionalización de Parque Arauco: las estrategias tras la expansión de los centros comerciales



**Al cierre de 2025, mientras Mallplaza totalizó 2,35 millones de m<sup>2</sup> (GLA) e ingresos por \$653.911 millones; Cenco Malls ostenta tasas de ocupación de 97,3%, mientras Parque Arauco encabeza la expansión fuera de Chile con sus centros comerciales en Perú y Colombia.**

POR VICTORIA SILVA

**M**allplaza, Parque Arauco y Cenco Malls avanzan en paralelo en una carrera por crecer y capturar las oportunidades que ofrece el retail tanto en Chile

como fuera de sus fronteras. La competencia se ha desplegado principalmente en la región andina, donde cada uno ha consolidado posiciones desde distintos frentes, destacando diferentes logros.

En ese escenario, el liderazgo de

Mallplaza se sostiene en superficie e ingresos totales brutos en 2025. Con 2,35 millones de m<sup>2</sup> de GLA y 37 centros comerciales en Chile, Perú y Colombia, la filial de Falabella es el operador de malls chileno con mayor superficie arrendable en la región. Sus ingresos consolidados 2025 alcanzarán los \$653.911 millones de pesos, con un EBITDA de \$526.228 millones y un margen del 80,5%.

País por país, según datos de la consultora XBrein, el dominio también se sostiene en Chile: 17 centros comerciales, 1,45 millones de m<sup>2</sup> de GLA y más de 22 millones de visitas mensuales, las cifras más altas del mercado local. En Perú suma 15 activos con 617.000

m<sup>2</sup> e ingresos brutos de \$119.249 millones. En Colombia opera 5 centros con 277.000 m<sup>2</sup>, aunque ahí Parque Arauco lo supera en ingresos y visitas.

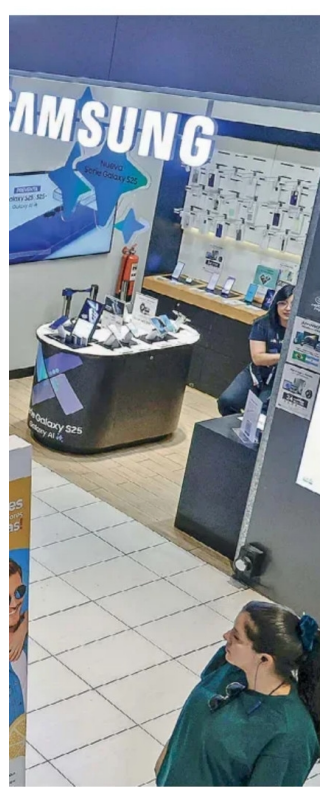
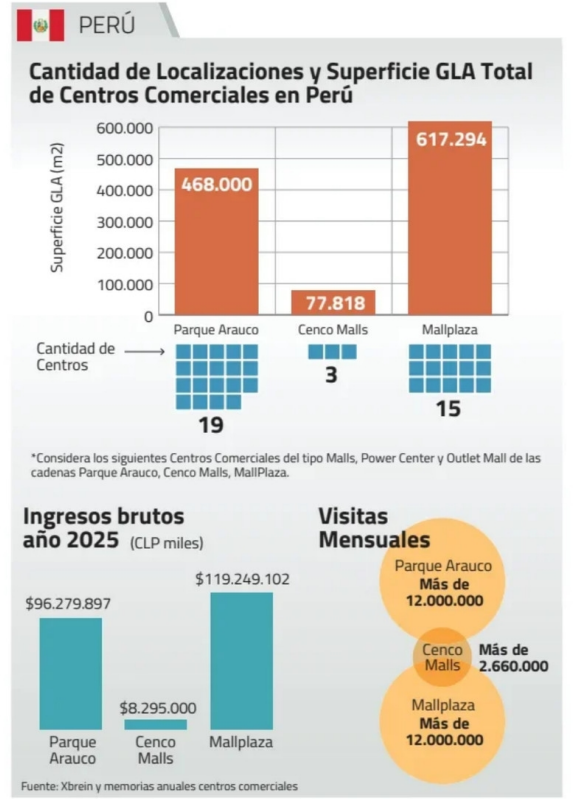
Y su idea es seguir creciendo. A su plan de crecimiento y transformación por US\$600 millones, que contempla expandir y transformar activos en Chile y Perú, agregar más de 168.000 m<sup>2</sup> adicionales y desarrollar proyectos residenciales multifamily junto a sus centros urbanos, ahora se suma una apuesta más ambiciosa: Mallplaza estudia su ingreso a México, lo que marcaría su primera expansión fuera de la región andina.

Según publicó **Diario Financiero**, esta semana, la compañía analiza

aterrizar mediante la adquisición de un centro comercial en operación, aunque no descartan la posibilidad de desarrollar un activo desde cero. Por ahora no existe una decisión tomada, pero el movimiento muestra que su ambición ya no se limita solo a Chile, Perú y Colombia.

#### Cenco Malls lidera en niveles de ocupación

Si Mallplaza gana en escala, Cenco Malls gana en cuanto a ocupación con un 97,3%, tomando una corta distancia respecto a Mallplaza (95,9%) y Parque Arauco (95,7%). Con 1,29 millones de m<sup>2</sup> en Chile, sus ingresos brutos en el país superan los \$360.000 millones y un margen EBITDA ajustado del 90,1%, el más



Central por US\$124 millones.

#### Parque Arauco lidera internacionalización

Parque Arauco juega una carta distinta. Aunque en Chile es el más chico de los tres —14 centros, 611.000 m<sup>2</sup> de GLA e ingresos brutos de \$210.324 millones— lidera fuera del país. En total, suma cerca de 1,33 millones de m<sup>2</sup> en la región.

En Perú cuenta con 19 centros y 468.000 m<sup>2</sup>, con más de 12 millones de visitas mensuales, mientras que en Colombia opera siete activos con 258.500 m<sup>2</sup>, superando a Mallplaza en ingresos y tráfico en ese mercado. Es, según XBrein, el operador chileno con mayor presencia internacional de los tres. Sus ingresos anuales superaron los \$ 380.000 millones, dejando atrás a Cenco Malls (\$ 377.941 millones).

Para sostener ese crecimiento, su directorio aprobó un aumento de capital de hasta US\$330 millones destinado a nuevas inversiones en los próximos cinco años. Según su gerente corporativo de Administración y Finanzas, Francisco Moyano, su estrategia de crecimiento "no está limitada por fronteras, sino guiada por la creación de valor (...) siempre estamos atentos a nuevas oportunidades donde la rentabilidad ajustada por riesgo sea óptima", declaró.

El plan de inversión en ejecución asciende a US\$1.033 millones desde 2025, con un 64% concentrado en

Chile, un 21% en Perú y un 15% en Colombia. La firma prioriza centros de gran escala y avanza hacia formatos de uso mixto bajo el concepto "Live, Work, Play", integrando vivienda y retail en un mismo complejo.

#### El factor banco de terrenos

Pero el crecimiento no solo se mide en metros construidos. Detrás de los planes de inversión, las operadoras acumulan suelo para

sostener su expansión futura. De acuerdo a su memoria anual, Mallplaza cuenta en Chile y Perú con un banco de terrenos no desarrollados de 618.200 m<sup>2</sup>, de los cuales 165.000 m<sup>2</sup> están destinados a la venta y 453.200 m<sup>2</sup> reservados para futuros desarrollos. A esto se suma un potencial adicional en terrenos ya urbanizados donde operan sus centros: más de 9 millones de m<sup>2</sup> posibles de construir, de los cuales cerca de un 16% ha sido desarrollado

a la fecha.

En el caso de Cenco Malls, la compañía mantiene un banco de terrenos concentrado en Chile que alcanza los 639.296 m<sup>2</sup>, equivalente a cinco terrenos valorizados en \$195.531 millones.

Parque Arauco, en tanto, mantiene un banco de terrenos de 736.500 m<sup>2</sup> en la región, distribuidos entre Chile, Perú y Colombia, lo que respalda su capacidad de crecimiento de largo plazo.

alto de los tres. Su dominio es local —en Perú apenas opera 3 centros con 77.818 m<sup>2</sup>, y en Colombia 4 activos con 78.973 m<sup>2</sup>, sumando un GLA de 1,45 millones— pero eso no significa que se quede quieto.

De acuerdo a fuentes de la industria, para 2026, la compañía combinará proyectos greenfield y brownfield que permitirán sumar más de 40.000 m<sup>2</sup> de GLA en la región andina.

A esto se agregan avances en la obtención de permisos para el proyecto multifamily en Cenco Florida, y su primer mall outlet en Maipú. Fuera de Chile, la estrategia combina expansión y consolidación: en Perú avanza en proyectos en La Molina y Miraflores, y en Colombia concretó la adquisición mayoritaria de Plaza

