



N. BIRCHMEIER RIVERA

El Grupo Cencosud tiene el camino despejado para retomar un proyecto emblemático de la compañía. Se trata de una iniciativa en los terrenos donde operó la Feria Internacional de Santiago (FISA) en Maipú.

El inmueble que posee una superficie bruta de 31 hectáreas fue adquirido por el fundador de la empresa, Horst Paulmann, en 2002, pagando unos US\$ 10 millones en esa época. Los planes del fallecido empresario de origen alemán apuntaban a expandir las operaciones del conglomerado en el sector poniente de Santiago, mientras preparaba la apertura de Florida Center y estudiaba la construcción del Costanera Center.

En enero de este año, Cenco Malls —filial de centros comerciales de Cencosud— ingresó una consulta de pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) para resolver con la autoridad si debían iniciar la tramitación de una Declaración de Impacto Ambiental (DIA) para la iniciativa, cuyo permiso ambiental ya había sido otorgado en 2004.

El Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana (SEA RM) determinó en abril que la compañía no debía tramitar nuevamente la DIA del proyecto.

De esta manera, el grupo actualmente presidido por Manfred Paulmann, hijo mayor del fundador Horst Paulmann (fallecido hace un año), podría reactivar la iniciativa que lleva dos décadas en carpeta en la empresa y que a la fecha contempla una inversión de US\$ 27 millones.

Rediseño del proyecto

Si bien Cencosud recibió el permiso ambiental en 2004, la firma solo ejecutó una parte de la iniciativa en el terreno emplazado en la calle Camino Melipilla N°10.939 de la comuna Maipú. En marzo de 2008 inauguró un local Easy en esta superficie, tras desembolsar unos US\$ 18 millones.

La tienda de Mejoramiento del Hogar formaba parte de un proyecto más grande, que en ese entonces se conocía como Portal Maipú. El diseño original también incluía un hipermercado Jumbo, patio de comidas, cines y más de 100 locales comerciales. Sin embargo, el Grupo Cencosud no materializó estos planes, priorizando —entre otras cosas— la construcción del Costanera Center y el ingreso a nuevos mercados internacionales.

Invertirá unos US\$ 27 millones en Maipú:

Grupo Cencosud obtiene luz verde para futuro outlet en ex terreno de la Fisa

La firma redujo y reformuló los planes originales que tenía Horst Paulmann cuando adquirió el paño en 2002.



El nuevo proyecto de Cenco Malls considera un recinto comercial que contará con un supermercado y nuevos locales, que se suman a la tienda Easy que opera en el sector.

No obstante, la compañía había comenzado a trabajar hace unos años su intención de retomar este proyecto, modificando el diseño original. En 2022 ingresó una consulta de pertinencia para evaluar la posibilidad de ingresar una nueva DIA. El SEA de la RM resolvió en enero de 2024 que no debía volver a iniciar una tramitación ambiental dado que las obras no generaban impactos ambientales distintos ni de mayor magnitud respecto del proyecto original.

En paralelo, la firma recibió el permiso de edificación en octubre de 2024 por parte de la Municipalidad de Maipú.

Pese a contar con un pronunciamiento ambiental favorable, Cenco Malls indicó ante la autoridad que “las modificaciones evaluadas en 2024 no fueron finalmente ejecutadas, manteniéndose vigente la RCA original como marco regulatorio ambiental del proyecto”, según señaló en su última presentación ante el SEA.

En la consulta ingresada a principios de este año, Cenco Malls ratificó una serie de modificaciones a la iniciativa original: Elimino las salas de cine, patio de comidas, zonas de juego y gimnasio; y solamente mantendrá dentro de sus planes la construcción de un hipermercado Jumbo, Rincón Jumbo y rebajará a casi a la mitad la cantidad de

locales comerciales.

De esta manera, planea la construcción de 18.598 m², que se sumarán a los 14.395 m² que actualmente ocupa la tienda Easy en dicho paño.

Solo considerando las edificaciones —sin contar las obras viabilidad y estacionamientos—, el nuevo diseño del proyecto de Cenco Malls sería un 21% más pequeño que la iniciativa aprobada en 2004.

Cenco Malls detalló en la presentación ante el SEA que las obras tendrán una duración de 10 meses de construcción. Se considerará un período de 3 meses adicionales para la tramitación y obtención de la recepción final de las obras.

Giro hacia outlet

Durante el CencoDay 2026, realizado en Buenos Aires, Argentina, Sebastián Bellocchio, gerente general de Cenco Malls, detalló a un grupo de inversionistas y analistas bursátiles que la firma tiene previsto avanzar en la construcción de un outlet en Maipú. Estos planes están contemplados en los terrenos de la ex Fisa.

En su presentación, el ejecutivo detalló que el lanzamiento del primer outlet de la firma reforzará su “presencia en Santiago a través de un nuevo formato de venta minorista orientado al valor”.

Consultada al respecto, desde

Cenco Malls señalaron a “El Mercurio” que esta iniciativa marca el ingreso de Cenco Malls a uno de los segmentos de mayor crecimiento dentro de la industria de centros comerciales”.

“El proyecto busca adecuarse a los nuevos hábitos de consumo, así como potenciar el desarrollo comercial y urbano de Maipú, integrando una oferta innovadora que potencie la experiencia de visita de clientes y locatarios”, afirmaron. No obstante, la compañía no precisó la fecha en que partirán las obras de construcción.

Cristián Cox, socio fundador de TRESA, firma especializada en la administración de centros comerciales, señaló que “parecería un paso lógico de Cenco Malls pasar al desarrollo de centros comerciales de formato outlet, tal como lo han hecho ya sus competidores. Parque Arauco hace más de 10 años (Arauco Buenaventura) y, más recientemente Mall Plaza, con la reconversión de Mall Plaza Bío Bío”.

Cox enfatiza que estos desarrollos requieren “superficies de terreno importantes (al menos 4 o 5 hectáreas) en sectores de valor de suelo bajo (...). El terreno de la FISA cumpliría ambas condiciones, y está ubicado en un sector de Santiago de público de ingreso medio (Maipú, Lo Espejo, Cerrillos) que demanda marcas con precios bajos”.