

P O R D E N T R O

POR J. TRONCOSO OSTORNOL

EL NUEVO BOOM DE PROYECTOS INMOBILIARIOS COMERCIALES EN LA DEHESA

En este sector de Lo Barnechea, uno de los más exclusivos de Chile, hay importantes iniciativas de firmas como Cencosud y Copec, además de la familia Kaufmann, que debutaría en el negocio de los centros comerciales. Todo, en medio de una disputa judicial tras una actualización del plan regulador comunal.

Un nuevo boom de proyectos inmobiliarios destinados al comercio se desató en La Dehesa. Con unas 3.600 hectáreas, esta zona representa poco más del 3% de la superficie de la comuna de Lo Barnechea, y es uno de los barrios más exclusivos y caros de Chile. Es por esto que grandes compañías como Cencosud y Copec buscan aumentar su presencia en este sector, y otros, como la familia Kaufmann, quieren debutar en el negocio de los centros comerciales.

"La comuna de Lo Barnechea consolidó en tres décadas una población de alto poder adquisitivo, especialmente en La Dehesa. El Arrayán y los faldeos precordilleranos, pero su provisión de comercio y servicios formales quedó rezagada respecto de esa demanda. Durante años, buena parte de ese consumo se 'exportó' hacia Vitacura y Las Condes, y lo que vemos hoy es la corrección natural de ese desfase: el comercio llegando a buscar a un residente que ya está instalado, y que tiene capacidad de gasto", dice Sergio Correa, gerente Inmobiliario de Colliers, quien destaca que entre las nuevas obras predominan los formatos de proximidad y uso mixto, como centros comerciales vecinales (conocidos también como strip centers), centros

médicos y servicios, más que el gran mall. "Es una capa de equipamiento que recién está madurando, y que tiene espacio para seguir creciendo", afirma el experto.

El plan de Cencosud

Todo esto se da en medio de una disputa judicial entre inmobiliarias y el municipio tras una actualización del Plan Regulador Comunal (PRC), resultado que podría cambiar, eventualmente, los planes de algunas empresas.

El nuevo plan regulador estuvo casi 18 meses en revisión en la Seremi de Vivienda y Urbanismo, la que a la postre lo aprobó sin observaciones y fue publicado en el Diario Oficial a fines del año pasado. En ese periodo, hubo un aumento de ingresos de solicitudes de anteproyectos en aquellas zonas que se verían perjudicadas con el nuevo PRC.

Uno de los más relevantes fue el presentado por el grupo Cencosud, controlado por la familia Paulmann, que activó un proyecto que tiene más de 15 años, en un terreno en Av. José Alcalde Délano a la altura del 12.020, que adquirió al Colegio Craighouse en 2010.

La compañía logró -en abril de este año- la aprobación de un anteproyecto de edificación en el paño de 7,7 hectáreas, el cual considera un conjunto armónico de dos inmuebles de equipamiento (con 62 locales comerciales, gimnasio y centro médico) y otros cuatro edificios de vivienda (con 42 departamentos que serían para renta). Según estimaciones extraoficiales, la inversión rondaría los US\$ 200 millones.

La aprobación del anteproyecto por parte de la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Lo Barnechea, con vigencia de un año, sólo visa las condiciones urbanísticas aplicables al predio, y no autoriza ningún trabajo en espacio público ni privado. Para esto,

la empresa deberá solicitar un permiso de edificación.

La firma controlada por los Paulmann ingresó el anteproyecto antes de la actualización del PRC de Lo Barnechea, el que entró en vigencia el 30 de octubre de 2025 y, según el municipio, concentra el desarrollo en aquellas zonas que cuentan con mejores atributos urbanos, y disminuye y modera la densidad y altura en los faldeos de cerros y cajones precordilleranos.

Según conocedores, la nueva normativa haría inviable la obra presentada por Cencosud para este terreno.

Este proyecto sería el segundo en magnitud de la empresa en la zona. En 2003 abrió el Portal La Dehesa, en la intersección de Avenida La Dehesa con Comandante Malbec, a pocas cuadras del Espacio Urbano, que había debutado una década antes en Av. El Rodeo 12850, esquina La Dehesa.

Copec, los Kaufmann y otros

En la mencionada intersección, el municipio de Lo Barnechea proyecta ampliar su centro cívico, el que hoy ocupa una parte del terreno que la entidad adquirió a la compañía de seguros Confuturo por casi US\$ 14 millones.

Actualmente, la municipalidad liderada por Felipe Alessandri trabaja en un proyecto en el sector de la calle El Rodeo, entre Avenida La Dehesa y Padre Alfredo Arteaga. Se busca crear un nuevo boulevard similar al de Isidora Goyenechea en Las Condes. El inicio de las obras se estima para 2028 o 2029.

"Este sector se ha transformado en el centro de Lo Barnechea, con el Registro Civil, el municipio, el nuevo edificio municipal, los estacionamientos subterráneos. Eventualmente, lo vamos a lograr, la llegada del Metro acá. Entonces, tenemos que preparar la comuna", dijo el alcalde al ser consultado por el

boulevard en la sesión del concejo municipal de marzo pasado.

En esa misma intersección, pero en la esquina suroriental, Copec está construyendo una nueva estación de servicio, justo frente a una de su red en funcionamiento desde hace varios años.

"Los terrenos ubicados en avenida La Dehesa con El Rodeo forman parte de la gestión activa de nuestro portafolio inmobiliario. En el sector se construye actualmente una moderna estación de servicio, y el paño restante, destinado a desarrollo inmobiliario, se mantiene en proceso de comercialización, el que se concretará una vez finalizada la obra en curso", señalaron desde Copec.

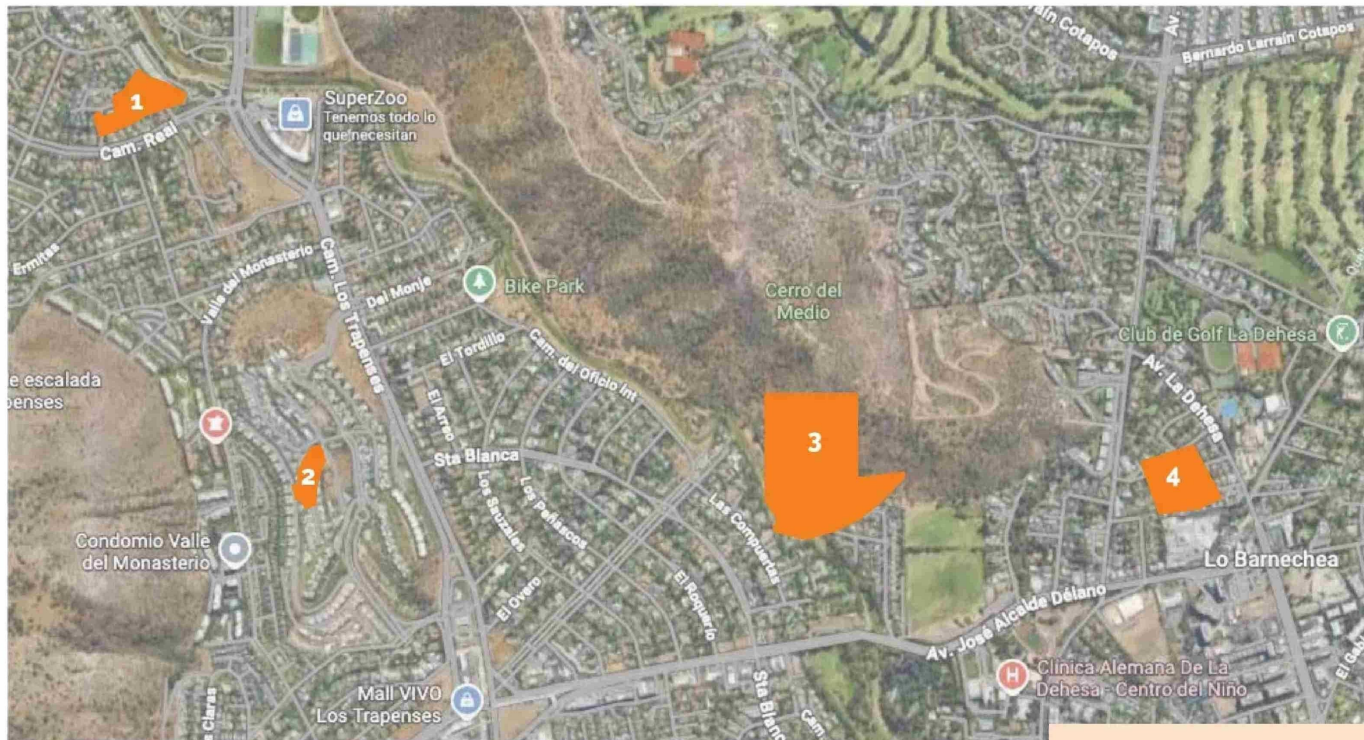
Un tercer proyecto comercial que llevan adelante privados en la zona, es el que lidera Inversiones Aninahue de la familia Kaufmann, representantes de Mercedes-Benz en Chile. La firma cuenta con un permiso de edificación para un conjunto armónico de dos edificios con centro comercial, gimnasio, apart hotel y minibodegas, con una superficie edificada total de 59 309 m². Del total, 42 814 m² serán en subterráneo, con ocho niveles bajo tierra.

¿Su ubicación? Av. Camino Los Trapenses 3410, a pasos del mall Paseo Los Trapenses.

El presupuesto de esta obra (calculado con la tabla de costos unitarios del Minvu) supera los \$ 23.100 millones.

Joaquín Garfías Risopatrón, gerente de Administración y Finanzas del family office Qúpalco de los Kaufmann, dice sobre la obra que podría marcar el debut de la familia en el negocio de los centros comerciales: "Efectivamente, Aninahue cuenta con un permiso de edificación aprobado. Actualmente, el proyecto se encuentra en proceso de análisis y definiciones de detalle".

También por Av. Camino Los Trapenses, a la



altura del 2400, a pasos del complejo Núcleo Los Trapenses y del Mall Vivo, la Inmobiliaria Los Trapenses, representada por José Bezanilla Zañartu, cuenta con un permiso de edificación para levantar un centro comercial y deportivo (gimnasio y canchas de pádel) con servicio automotriz.

¿Hay espacio para más centros comerciales en la zona? "Para un mall regional clásico el espacio es limitado, y la principal razón es física: en la comuna prácticamente ya no quedan terrenos de la envergadura que ese formato requiere, esto es, paños muy grandes y bien conectados", dice Sergio Correa, quien suma que el comportamiento del retail cambió: el consumo migró hacia formatos más livianos, de cercanía, y parte del volumen se trasladó al canal digital, lo que le quita sentido al gran centro comercial cerrado en una comuna que además está rodeada de oferta consolidada a pocos minutos.

"Donde sí hay espacio real es en escalas intermedias, como power centers, comercio de proximidad y proyectos de uso mixto (comercio y viviendas, por ejemplo), que calzan tanto en la disponibilidad de paños como con el perfil de demanda local. El nuevo comercio de Lo Barnechea probablemente no se parecerá al mall que tenemos en la cabeza, sino a algo más integrado al barrio", destaca.

El nuevo plan

A principios de este año, se iniciaron cuatro juicios contra el nuevo PRC de Lo Barnechea. Tres de ellos siguen adelante en su tramitación (como reclamos de ilegalidad) y un cuarto fue declarado inadmisibles por extemporáneo (recurso de protección). En los vigentes, se solicitó que todo el plan regulador sea declarado ilegal; se sostiene que éste es un verdadero acto expropiatorio vía regulación, creando áreas verdes privadas sin indemnización y reduciendo substancialmente la densidad en terrenos ya urbanizados por sus dueños.

Uno de los demandantes es la Inmobiliaria Valle La Dehesa, parte del grupo Enaco; sostiene que, con el decreto alcaldicio, terrenos de su propiedad para el desarrollo de proyectos habitacionales fueron gravados con restricciones, apuntando a "incongruencias y discriminaciones inaceptables".

Según el abogado Rodrigo Andreucci, experto en temas inmobiliarios, el nuevo PRC ha provocado tres fenómenos. El primero: "Inmobiliarias que denuncian a otras inmobiliarias, ante la Dirección de Obras Municipales, ante la Contraloría y en juicios en tribunales, debido a que compiten por un mismo mercado hoy poco profundo y el primero que esté construyendo le lleva una ventaja a la competencia", dice.

Luego, menciona a las juntas de vecinos: "Están muy atentas en contra de los proyectos aprobados conforme a las normas antiguas del PRC, ya que no conversan con lo que las comunidades aprobaron en el nuevo PRC del 2025 y así se lo han hecho ver al alcalde, quien ha tenido muchísimas reuniones con distintas juntas de vecinos".

Por último, afirma que nadie objetó la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) del nuevo PRC, que de ser invalidado aquel subsistiría, y sucede que la DOM por mandato de la nueva ley de copropiedad inmobiliaria debe analizar todos los proyectos de cómo se relacionan con el entramado urbano, y los proyectos antiguos y los nuevos que no estén en sus especialidades constructivas acordes con la EAE tendrán serios retrasos en ser recepcionados y poder operar.

"Nosotros estimamos que los proyectos que hoy compiten entre sí, según las antiguas normas del PRC, en conjunto equivalen a inversiones del orden de los US\$ 4 mil millones, de modo que esta comuna será la más litigiosa de Chile por los próximos años", dice Andreucci.

Correa, de Colliers, suma otro factor a considerar: un permiso de edificación caduca a los tres años si no se inician las obras o si se paralizan por igual lapso, y el anteproyecto

1. Edificio Multiuso Los Trapenses

Conjunto armónico de dos edificios con centro comercial, gimnasio, apart hotel y minibodegas
 Av. Camino Los Trapenses 3410
 Inversiones Aninahue

2. Centro Mixto Los Trapenses

Centro comercial con 12 locales, gimnasio, centro deportivo (pádel) y servicio automotriz
 Av. Camino Los Trapenses 2400
 Inmobiliaria Los Trapenses

3. Centro Comercial y Multifamily José Alcalde Delano

Conjunto armónico de dos edificios de equipamiento (locales comerciales, gimnasio, centro médico) y cuatro edificios de vivienda con 42 deptos
 Av. José Alcalde Delano 12020
 Cencosud Inmobiliaria

4. Copec Center

Estación de servicio automotor, restaurante y local comercial
 Av. El Rodeo 13009
 Copec

aprobado sólo congela la norma con que se aprobó por un plazo acotado, que va entre seis meses y un año según el tamaño del proyecto.

Es decir, sobrevive lo que está vivo y en marcha; los anteproyectos vencidos y los permisos antiguos no materializados quedan regidos por el nuevo plan.

El experto plantea un matiz relevante: la propuesta de modificación de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (OGUC) que el Ejecutivo tiene en consulta (aún no es norma vigente), extendería la vigencia de los permisos de tres a seis años y, lo más importante para esta discusión, dicen, permitiría que proyectos con permiso otorgado bajo el PRC anterior se modifiquen acogiéndose a las nuevas normas de la ordenanza sin quedar obligados a regirse por el nuevo instrumento de planificación. "De aprobarse, daría bastante más holgura a la cartera en carpeta; pero por ahora es sólo una propuesta", estima. +

"LA COMUNA DE LO BARNECHEA CONSOLIDÓ EN TRES DÉCADAS UNA POBLACIÓN DE ALTO PODER ADQUISITIVO, ESPECIALMENTE EN LA DEHESA, EL ARRAYÁN Y LOS FALDEOS PRECORDILLERANOS, PERO SU PROVISIÓN DE COMERCIO Y SERVICIOS FORMALES QUEDÓ REZAGADA RESPECTO DE ESA DEMANDA. DURANTE AÑOS", DICE SERGIO CORREA, GERENTE INMOBILIARIO DE COLLIER'S.