

PROPIETARIOS DEL ICÓNICO NEGOCIO DE LA CAPITAL PLANEAN LANZAR TAMBIÉN EN CONCEPCIÓN UN NUEVO MERCADO:

De matadero a mall: el cuantioso plan para expandir Lo Valledor en Santiago

CÉSAR SOTTOVIA JARA

Administradora de Mercado S.A., operadora que gestiona Lo Valledor, el mayor mercado mayorista de frutas y verduras del país, y por donde pasa el 60% de este tipo de productos que se comercializan en ferias libres y también en almacenes, se alista para dar un gran salto. Los tres socios de la compañía decidieron expandir sus negocios con un mall al estilo abasto, con restaurantes, venta de alimentos, y servicios como bancos, entre otros.

Para ello, destinarán un paño contiguo al mercado mayorista, donde operaba el antiguo matadero y que hoy en parte se ocupa para estacionamientos.

En el terreno —son 20.000 metros cuadrados en la comuna de Pedro Aguirre Cerda— invertirán US\$ 60 millones. Es un barrio cuya fisonomía ha cambiado a lo largo del tiempo, pues se aprecia un crecimiento importante de edificios en altura. El centro comercial pretende ser un polo de atracción gastronómica y de compras minoristas en el corto a mediano plazo, pues la construcción de la iniciativa partirá el primer trimestre de 2026, según su presupuesto. La Declaración de Impacto Ambiental (DIA) del proyecto ya está visada. Su aprobación tomó varios años, por cambios de regulaciones viales y de tránsito, entre otros temas de índole "perimilógico".

El gerente general de la administradora, Marcelo de Moras, recuerda que en las cercanías en Cerrillos se construyó la Villa Panamericana. Se levantó para los Juegos Panamericanos y luego su uso se transformó a uno habitacional. "Uno ve que la comuna ha ido adquiriendo una mayor densificación, y que como estas y las aledañas van necesitando nuevos centros de servicio, de esparcimiento y de atención que no saque a las personas fuera de la zona. Así es como aparece este proyecto en calle Carlos Valdovinos", cuenta.

El proyecto

Para esta iniciativa conformaron un equipo de trabajo con la oficina de arquitectos Plana, al ex-Falabella Mauricio Ortiz, quien está a cargo del tema del desarrollo del modelo de negocios y la operación del centro comercial. La decoración estará en manos del conocido diseñador Enrique Concha, quien tiene una vasta experiencia en este segmento y es también un comercializador de muebles de época y realizador de proyectos de alto nivel.

De inversión corresponde a un abasto, explica De Moras. "Así lo llamamos, porque es un mall que tiene que transitar la esencia del mercado. No es un mall típico. No lo vamos a llenar de tiendas, zapaterías, etc., sino que es un mall que tiene que llevar todo lo que es el mercado de abasto, todo lo que hay en el mercado mayorista que se ve acá, a la venta real, de retail, pero con la experiencia del mercado. Y lo que estamos viendo es cómo también, arquitectónicamente, este centro comercial reflejará la historia del mercado. Este no ha reclamado su lugar justo dentro de lo que es en el entorno nacional y de Santiago. Es un lugar casi patrimonial que puede reflejarse en este proyecto, porque el mercado es parte de la historia de Santiago", agrega el ejecutivo.

De Moras explica que el proyecto tiene similitudes con el mercado Eataly, ubicado en São Paulo, "pero un poco distinto. El Eataly tiene una conceptualización que apunta a un segmento distinto, más premium gourmet que el que nosotros hemos apuntado. Esto estará mucho más enfocado en el mercado, y en lo que se vende en él. Acá la idea es transpasar al plano minorista la calidad de lo que se comercializa en el mercado. Se trata de que sea un espacio entretenido, donde la gente pueda recorrer los locales y si, tiene ganas, después terminar comiendo. También apuntamos a que sea visitado por personas de otras comunas".

El centro comercial tendrá una capacidad de 400 estacionamientos (subterráneos y en superficie). Habrá una conexión con el metro, pues la Línea 6 tiene una estación (Lo Valledor) a pasos del mercado. Adicionalmente, opera la estación del tren de EFE que va hacia el sur, que también se llama Lo Valledor.

Financiamiento del mall y operación del mercado

Administradora de Mercado S.A. es una firma gestora constituida en 1990. Está por debajo de la Comunidad Ferial Lo Valledor, liderada por un consejo de administración de nueve integrantes que supervisan y toman decisiones estratégicas para el negocio. Lo Valledor nació en 1968, durante el gobierno de Eduardo Frei Montalva, con el ob-



30 mil personas visitan el mercado diariamente buscando frutas y verduras frescas.

La operadora que administra la plaza de venta más grande de frutas y verduras del país se alista para iniciar las obras de un centro tipo abasto. Buscan reflejar el "alma" del mercado, en una inversión que estiman en US\$ 60 millones.



El centro comercial tendrá una capacidad de 400 estacionamientos (habrá subterráneos y en superficie), pero también una conexión con el metro, pues la Línea 6 tiene una estación (Lo Valledor) a pasos del mercado. Adicionalmente, opera la estación del tren de EFE que va hacia el sur, que también se llama Lo Valledor.

INVERSIÓN DE US\$ 2 MILLONES EN SEGURIDAD

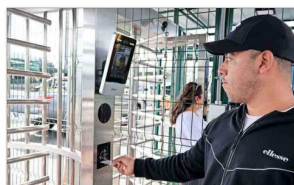
Revelado causó el año pasado un incidente que ocurrió en uno de los puntos de ingreso de Lo Valledor. En el marco de una marcha blanca de medidas de control, una mujer sustrajo el arma a uno de los guardias del recinto, disparó e hirió a tres personas, entre ellas un camarágrafo de un canal de televisión.

Consultado por este tema, De Moras manifiesta que pese a este incidente, que es lamentable y que tuvo una gran exposición mediática, existen medidas de control y reconocimiento de identidad al ingreso, como exigencia del carnet de identidad chileno. Este sistema de empadronamiento, que va sumando gente al ingreso, y que en un principio generó cierta discusión entre autoridades, ha sido una efectiva herramienta de control y prevención en materia de seguridad, según indican operarios en este mercado. Además, funciona un esquema de torniquetes al ingreso, que está limitado a pocas entradas en el caso de los peatones, de manera de restringir los accesos por las distintas vías que tiene el perímetro del mercado.

Asimismo, el recinto está vigilado desde una central de tele vigilancia con operadores, que se apoyan en sistemas de inteligencia artificial que alertan sobre movimientos raros, que pueden ser sospechosos, y que está conectado a 450 cámaras distribuidas en el mercado. Lo Valledor ha invertido US\$ 2 millones en materia de seguridad. Cuenta con 100 guardias de seguridad y 500 vigilantes. El empadronamiento en Lo Valledor comenzó a operar desde abril del año pasado (partió con los trabajadores, los autos y luego con los



El control a la entrada permite saber quiénes ingresan al recinto. En el recinto funcionan con empadronamiento, a través de un sistema que va sumando identidades.



Una central de tele vigilancia conectada a 450 cámaras detecta movimientos sospechosos mediante inteligencia artificial, lo que ayuda a alertar posibles situaciones de riesgo.

Este centro comercial reflejará la historia del mercado. Este no ha reclamado su lugar justo dentro de lo que es en el entorno nacional y de Santiago".

Esto estará mucho más enfocado a lo que es el mercado y a lo que se vende en él, acá la idea es transpasar al plano minorista la calidad de lo que se comercializa en el mercado".

MARCELO DE MORAS

Gerente general de Lo Valledor

jetivo de crear un centro de abastecimiento de productos agrícolas para las ferias libres de Santiago. Era un terreno fangoso y sin techos, solo con bebederos para caballos. Pese a esas condiciones, un grupo de feriantes desplazados de La Vega Poniente llegó al fundo San Andrés de Lo Va-



FILIPPE JARA

lledor a un paño de 7,5 hectáreas. Así se convirtió en un recinto fiscal gestionado por la municipalidad. Doce años después de su fundación se privatizó, obtuvo la personalidad jurídica y, en 1990, se transformó en una sociedad anónima cerrada.

La administradora tiene tres controladores. Prefieren el bajo perfil. Los señalan en este artículo, pero se trata de tres propietarios que, con el tiempo, invirtieron en terrenos aledaños a este. Gestionan el paño de 32 hectáreas donde opera este sitio, que es manejado por una red de diversas sociedades que agrupan a 600 propietarios de la comunidad (comuneros). Muchos pagan día a día una entrada para ir a instalarse con sus camiones de fruta y verdura y vender al mayorero a feriantes y almacenes. Con estos ingresos, la gestora, que controlan los tres empresarios, mantiene y administra el lugar. Un ítem crítico es la seguridad (ver recuadro). La actividad de venta del mercado sucede entre las 22 horas y las 14 horas del día siguiente, que corresponde al horario de apertura y cierre.

De Moras explica que la comunidad original estaba compuesta por 800 integrantes. Cuando el mercado requirió expansión, "gente que tuvo más visión de negocio se hizo de las propiedades colindantes como El Matadero e instalaciones de la fir-

compras estaban restringidas al ingreso en vehículo.

De esta manera, se endurecieron las medidas de seguridad, debido a hechos violentos que ocurrieron hace un tiempo. Uno de estos fue la muerte de dos agricultores que habían estado antes en el mercado y luego fueron asesinados fuera del lugar en el marco de una encerrona.

En dicha época surgió la idea de que estos agricultores habían sido "marcados" cuando estaban al interior del mercado. Otra de las restricciones es el ingreso al lugar con carros de carga tipo supermercado, pues en algunas ocasiones se ocupaban para obstruir el paso de vehículos como camionetas y luego sustraer el contenido del pickup. Además, es sabido que una gran parte de estos son sustraídos desde distintos supermercados.

320 mil m²

es la extensión de la superficie del mercado y cuenta con 1.200 locales.

1.500

espacios para camiones, 5 mil trabajadores y una recepción de más de 8 mil vehículos diarios tiene esta plaza de comercialización.

2.500 millones

de toneladas de productos valorados en unos US\$ 2.000 millones se comercializan anualmente en Lo Valledor.

ma de transportes Sitrans. Así, se constituyeron estos 320.000 metros cuadrados que conforman el mercado hoy día. La comunidad funciona como un condominio, a la cual nosotros le prestamos servicio a cambio del cobro de una entrada". Dentro del mercado funcionan cinco patios.

Allí hay minoristas que venden productos retail, como es el caso de Comercial Castro, orientado a una compra más pequeña, y con una oferta complementaria (abarrotes, carne, quesos y algunos mariscos, entre otros). El mall se financiará a través de la banca, para lo cual la empresa prepara un road show. También cuentan con recursos propios. La etapa de financiamiento debiera quedar cerrada el segundo semestre de 2025, para iniciar las obras el primer trimestre del próximo año.

Nuevo mercado en el Biobío

Un nuevo mercado como el de Lo Valledor, aunque a menor escala que en la Región Metropolitana, evalúan desarrollar en la zona de Concepción con el objeto de ampliar la cobertura geográfica.

De Moras manifestó que esta iniciativa "permite, de alguna forma, acercarnos más a los agricultores de esa zona". Preciso que este es un proyecto que se encuentra en fase de estudio, desde el punto de vista del modelo de propiedad que tendrá, la sociedad bajo la cual operará, entre otros puntos.

La ubicación sí está definida: sería en un sector de la comuna de San Pedro de la Paz.