

N. BIRCHMEIER RIVERA

MALLPLAZA, CENCOSUD Y PARQUE ARAUCO ACELERAN SUS PLANES

# Grandes grupos tras los malls apuntan al negocio inmobiliario

En medio de la pandemia, los mayores operadores de centros comerciales del país comenzaron a analizar potenciales alternativas para diversificar sus negocios. En esa época, insinuaban que el camino podría ser sumarse al boom del mercado de la renta residencial o *multifamily* como se conoce en el mundo inmobiliario.

Hoy, las cadenas Mallplaza (Grupo Falabella), Cencosud (Paulmann) y Parque Arauco (controlado por los Saïd) ya están acelerando sus planes para inaugurar sus primeros edificios con departamentos destinados al arriendo en 2028.

Si el foco de los grandes dueños de centros comerciales estaba puesto en complementar su negocio *retail* con restaurantes, oficinas, servicios públicos y de salud, ahora avanzan hacia una siguiente fase para crear barrios residenciales. Esta incursión en el rubro inmobiliario marca una nueva línea para rentabilizar sus propiedades.

No solo se trata de privilegiar terrenos aledaños a algunos activos en el país, que es algo que ya habían iniciado. Ahora es otra expansión.

## La estrategia del grupo Plaza

La firma Mallplaza, que tiene como controladores a Falabella (cuya propiedad reúne a las familias Solari, Del Río, Cúneo y recientemente los Müller y Fürst) comenzó a desplegar una estrategia para incorporar el uso residencial en las inmediaciones de sus centros comerciales.

A fines de 2024, la compañía detalló en sus resultados financieros del cuarto trimestre de ese año que contaban con 627.844 m<sup>2</sup> en su banco de terrenos en Chile y Perú. A fines de 2025 la superficie alcanza a 618.200 m<sup>2</sup> y solo están destinados a la venta 165.000 m<sup>2</sup>, mientras el resto se reservó para futuras inversiones.

La compañía diseñó un plan para rentabilizar dichos inmuebles. A la fecha, la firma señaló a "El Mercurio" que se han vendido terrenos colindantes en Mallplaza Sur (Chile), Bellavista y Trujillo (Perú) para la construcción de cerca de 2.000 viviendas. Agregan que cuentan con terrenos a la venta para la construcción de 1.500 unidades adicionales.

Diseño del primer edificio *multifamily* de Mallplaza en su centro comercial de Vespucio.



Los principales operadores del sector de centros comerciales buscan complementar sus ingresos provenientes del *retail*. Alistan las inauguraciones de sus primeros edificios residenciales en 2028.

Ramón Ortúzar, gerente de Desarrollo y *portfolio manager* de Mallplaza, detalló que la empresa implementará tres ejes para ejecutar nuevos desarrollos inmobiliarios: proyectan el desarrollo de hasta 10.000 viviendas en Chile y Perú, lo que generará 300.000 m<sup>2</sup> útiles construidos para la firma.

En una primera etapa, consideran la integración de 6.500 unidades, con un 85% de ellas ubicadas en Chile, dado que el negocio aún sería incipiente en el resto de sus mercados.

Uno de estos ejes considera el desarrollo del negocio *multifamily*. Tras obtener la autorización ambiental, la firma realizará un proyecto de renta residencial en Plaza Vespucio, en conjunto con Salva Corp. Invertirán US\$ 22 millones para construir 326 unidades, con un total de 11.000 m<sup>2</sup> de superficie arrendable, indicó Ortúzar. "En este *multifamily* vamos a iniciar la construcción en 2026 y el cronograma de las obras es de unos 24 meses, es decir, estaríamos hablando de fines del 2028 pa-

ra su apertura", agrega.

No sería la única fórmula que implementará Mallplaza. El ejecutivo explica que contemplan la venta de terrenos a terceros para que se desarrollen viviendas aledañas a sus *malls* para "capturar flujo" hacia sus activos comerciales. También buscarán impulsar asociaciones que les permitan formar parte de desarrollos inmobiliarios, para luego vender su participación y "capturar más rentabilidad".

## Planes de Cencosud y Parque Arauco

El *holding* Cencosud, a través de su filial Cenco Malls, también acelera sus planes inmobiliarios. En su último día del inversionista, la empresa de los Paulmann presentó en su cartera de nuevos proyectos su primera propuesta para levantar su primer activo residencial en la comuna de La Florida, en un terreno colindante al *mall* Cenco Florida, ubicado en Av. Departamental 555.

La iniciativa contará con 297 departamentos y su entrega está prevista para el primer semestre de 2028.

Si bien la firma no profundizó sobre la iniciativa, en una consulta de pertinencia ante el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) entregó más detalles. La "Torre Multifamily Cenco Florida" tendría una inversión de US\$ 88 millones y contará con un edificio de 26 pisos.

En tanto, Parque planea la inauguración de su primer edificio residencial contiguo a un *mall* en los próximos años. Será construido en su principal activo en Chile: Parque Arauco Kennedy.

Su expansión en el *mall* de Kennedy considera un edificio residencial de 24 pisos, que albergará 414 departamentos (com-

puestos por las tipologías Estudio, 1 dormitorio y 1 baño y 2 dormitorios y 2 baños).

Parque Arauco tiene planeado desembolsar un total de US\$ 70 millones en este activo, según señaló en su última entrega de resultados del cuarto trimestre de 2025.

Consultadas Cencosud y Parque Arauco, ambas empresas declinaron realizar comentarios para esta nota.

**INVERSIONES**  
 Unos US\$ 180 millones suman en conjunto los primeros edificios residenciales que tienen previsto lanzar al mercado Mallplaza, Cencosud y Parque Arauco en Chile.