

Fecha: 14-03-2026
Medio: El Mercurio
Supl.: El Mercurio - Cuerpo B
Tipo: Noticia general
Título: Los planes inmobiliarios de Cencosud podrían reflotar Alto Las Condes 2 en una nueva versión

Pág.: 7
Cm2: 586,7
VPE: \$ 7.707.507

Tiraje:
Lectoría:
Favorabilidad:

126.654
320.543
☐ No Definida

NICOLÁS BIRCHMEIER R.

A mediados de 2010, el grupo Cencosud pagó más de US\$ 50 millones por un terreno de 22.500 m², ubicado en la esquina nororiente de Padre Hurtado con avenida Kennedy, frente al actual Alto Las Condes.

La propiedad era altamente apetecida en el mundo inmobiliario en la época, sin embargo, Horst Paulmann logró convencer a su dueño, Carlos Celler, para quedarse con ese paño.

La firma buscaba levantar un nuevo centro comercial ubicado al frente del Alto Las Condes, el primer mall construido por la empresa en Chile. Si bien contaban con un diseño para las obras que ejecutarían, la iniciativa quedó en pausa luego de enfrentar la caducidad del permiso de edificación otorgado por la Municipalidad de Vitacura, por no presentar avances en sus obras.

Así, Alto Las Condes 2, como es conocido el proyecto, se sumó a una lista de iniciativas en que el fundador de Cencosud —fallecido en marzo del año pasado— no logró presenciar el corte de cinta de su inauguración.

En agosto de 2023, el grupo Cencosud decidió no insistir en su intención de validar su permiso de edificación a través de la vía judicial, optando por “reformular un proyecto acorde con los tiempos actuales y el entorno”, dijo la firma en ese período.

Si bien la empresa prefiere referirse solamente a las iniciativas que tiene en curso —a través de ampliaciones y remodelaciones de algunos de sus activos en Chile, sumado a sus nuevas incursiones en el negocio Multifamily (Cenco La Florida) y Outlet en Maipú (Ex Fisa)—, evita profundizar sobre sus otros planes de inversión.

Puertas adentro y con total discreción, la compañía tendría a Alto Las Condes 2 y otros desarrollos inmobiliarios en carpeta para potenciar su crecimiento, señalaron fuentes conocedoras.

Proyecto original

La idea original para Alto Las Condes 2, comentaron exaltos ejecutivos cercanos al tema, era construir un centro comercial abierto, similar al Portal La Dehesa. Se contemplaba trasladar el hipermercado Jumbo del Alto Las Condes hacia el nuevo terreno, que iba a estar acompañado de nuevos locales comer-

CENTRO COMERCIAL LLEVA MÁS DE UNA DÉCADA PARALIZADO:

Los planes inmobiliarios de Cencosud podrían reflotar Alto Las Condes 2 en una nueva versión

Firma modificaría diseño original, sumando un centro clínico, indican conocedores. En Cenco Malls señalan que sus proyectos oficiales son solo “aquellos informados en el plan de inversiones 2026 de Cencosud”.



En 2010, Cencosud pagó US\$ 50 millones por un terreno ubicado en avenida Presidente Kennedy 8950, frente al Alto Las Condes.

ciales y dos edificios de oficinas. El primer shopping de la empresa se iba a ampliar para aumentar la oferta de tiendas.

El cambio de lugar del supermercado permitiría ampliar el Alto Las Condes y liberar espacio para construir nuevos estacionamientos subterráneos. Para conectar ambos centros comerciales, la firma planeaba unirlos a través de un gran túnel y una pasarela peatonal entre las terrazas del actual mall y el futuro establecimiento.

Se estimaba que el monto que debería

desembolsar Cencosud para concretar esta idea rondaba entre US\$ 100 millones y US\$ 120 millones.

Rediseño

En su guidance de 2026, Cencosud indicó que contemplan dentro de su planificación ejecutar “renovaciones, expansiones y remodelaciones de centros comerciales, y desarrollos inmobiliarios de terrenos vírgenes”. Para sus inversiones en centros comerciales, que

forman parte de su división Cenco Malls, detalló que incorporarán “una combinación de proyectos de *greenfield* y *brownfield*, incluyendo renovaciones” que añadirían más de 40.000 m² de área bruta alquilable en 2026.

La compañía también planifica nuevas inversiones para el período 2026 y 2028 en Chile, Perú y Colombia. Alto Las Condes 2 formaría parte de las iniciativas que integrarían el plan de negocio en dicho lapso, con una inversión ascendente a unos US\$ 80 millones, se-

gún comentan altas fuentes conocedoras del proyecto. Como parte de su reformulación, la iniciativa disminuiría su escala y contemplaría la construcción de un centro clínico en el terreno que hoy luce baldío (ver foto).

Desde Cenco Malls señalaron que “los proyectos oficiales de Cenco Malls son únicamente aquellos informados en el plan de inversiones 2026 de Cencosud, presentado en Argentina en enero pasado, entre los cuales no se encuentra la iniciativa mencionada (...). Cualquier eventual desarrollo futuro será informado oportunamente a través de los canales oficiales de la compañía”.

Especialistas del sector aseguraron que la reformulación de Alto Las Condes 2 sería una alternativa para darle viabilidad a la iniciativa, con miras a evitar una oposición similar a la que enfrentó la empresa por parte de vecinos, apoderados y el municipio de Vitacura en contra del centro comercial que se ubicaría un costado del Colegio Saint George's. En diciembre, la compañía decidió no seguir con la tramitación ambiental de este mall, luego de sufrir la invalidación de su permiso vial.

“Una alternativa razonable hacia adelante sería que ese espacio se desarrolle bajo un concepto de uso mixto, algo que hoy es una tendencia en el desarrollo de centros comerciales a nivel global (...). El terreno podría integrarse al activo existente, incorporando comercio, salud, gastronomía, entretenimiento, oficinas, hotelería o incluso componentes residenciales, generando un polo urbano más activo y con mayor diversidad de usos”, dijo Claudio Oestreich, socio de FixPartnersAdvisors.

Para Cristián Cox, socio fundador de Tresa, una clínica resulta “un componente interesante en un proyecto de uso mixto (...). Están presentes en muchos desarrollos que incorporan comercio, oficinas, hoteles, educación, etc. Desarrollos destinados a salud es un uso que puede incorporarse sin problemas”. Sin embargo, señaló que “un proyecto único de clínica, considerando el valor del terreno probablemente no entregará una rentabilidad inmobiliaria atractiva”.

En tanto, Mauricio Ortiz, director ejecutivo de MO Global Advisors, afirmó que “la salud es una necesidad permanente y que se ha integrado desde hace un tiempo atrás a la oferta de los centros comerciales. Además, complementa la propuesta de salud que ya tiene Alto Las Condes”.