

Surge nuevo destino para el terreno de exmall bicomunal

REGIÓN. El dueño del paño, Mallplaza, vendería una parte para la construcción de un proyecto inmobiliario compuesto por tres edificios.

Claudio Ramírez

cramirez@mercuriovalpo.cl

En marzo de este año y luego de varios años de tramitación, Mallplaza decidió descartar el proyecto de un mall bicomunal en el sector de Bosques de Montemar.

La iniciativa consideraba, entre otros aspectos, una construcción de 58.000 metros cuadrados en un terreno de casi 11 hectáreas ubicado en la zona de Pinares de Montemar.

Además, dicha obra, que contemplaba una inversión cercana a los US\$ 120 millones, incluía un bulevar gastronómico, salas de cine, más de 100 tiendas comerciales, un supermercado y alrededor de 2 mil estacionamientos.

Sin embargo, el proyecto debió enfrentar varios obstáculos. De hecho, hacia el 2016 la Municipalidad de Concón ya había rechazado dos veces el anteproyecto. Entre los puntos en cuestión se argumentaba que la infraestructura provocaría un nivel de congestión en el único camino que permite el tránsito por la parte elevada de la costa.

Junto con ello, sus detractores también planteaban que las mitigaciones propuestas no estaban en línea con un proyecto de esa envergadura. Por todo ello es que la empresa, que había manifestado su intención de trabajar en una renovación del anteproyecto, finalmente decidió optar por otro camino: la venta de los terrenos.

VENTA PARA PROYECTO

Es así que, según dio cuenta el Diario Financiero, la empresa acordó la transacción de tres

3

edificios se levantarían en el terreno que Mallplaza vendería a un grupo constructor.

US\$ 100

millones contempla la construcción del nuevo proyecto inmobiliario en el sector.



MIGUEL CAMPOS

EL 16 % DEL TOTAL DEL PAÑO QUE POSEE MALLPLAZA EN EL SECTOR SERÍA VENDIDO PARA EL PROYECTO.

lotes que suman 17 mil metros cuadrados del total de casi 11 hectáreas. Ellas están ubicadas en la esquina de las avenidas Edmundo Eluchans y Francisco Soza Cousiño.

La operación llegaría a la suma de US\$ 19,6 millones y el potencial grupo comprador sería KMA, que levantaría en la zona un proyecto compuesto por tres edificios de departamentos.

Cada uno de ellos contaría con 24 pisos para un total de 700 viviendas. Además, incluyen locales comerciales, estacionamientos para autos y bicicletas, así como un gimnasio, entre otras instalaciones. La inversión superaría los US\$ 100 millones.

En cuanto a la superficie total construida, se estima en alrededor de 80.000 mil metros cuadrados, la mayoría de la cual estaría asociada a un rol habitacional y menos de un 10% a equipamiento.

Este medio se contactó con Mallplaza para tener más detalles de la operación, pero no hubo comentarios.

ZONA POTENTE

En cuanto a las potencialidades de la zona, en el sector inmobiliario subrayan las perspectivas que existen, considerando que es uno de los polos que se ha consolidado tanto habitacionalmente con pri-

“Las condiciones de mercado del año 2012, cuando Mallplaza compró el terreno, son muy opuestas a las actuales”.

Reinaldo Gleisner

Vicepresidente de Colliers

mera y segunda vivienda, como además en materia de oficinas.

“Es un interesante sector para desarrollos inmobiliarios. Los múltiples edificios de primera y segunda vivienda y la interesante cantidad de casas desarrolladas muestra la aceptación del sector”, comentó el vicepresidente de la consultora inmobiliaria Colliers, Reinaldo Gleisner.

Otro aspecto favorable que destacó el ejecutivo son las características del terreno, aunque cuenta con la dificultad que se encuentra en el límite de dos comunas -Viña del Mar y Concón-, lo que puede acarrear complejidades.

“Es un extensa área, principalmente plana y que no interfiere con las dunas. Por sus características topográficas no tiene parangón en la zona costera entre Concón y Valparaíso. Ahora, el terreno está en dos comunas y con dos normativas divergentes”, remarcó.

Con todo, destacó que “el sector y el terreno tiene un gran potencial de desarrollo, el que, por cierto, debe ajustarse a las condiciones de mercado actual y su proyección en el tiempo”.

CONDICIONES DISTINTAS

En cuanto al escenario, señaló que es muy distinto al que enfrentó el proyecto del mall. “Las condiciones de mercado del año 2012, cuando Mallplaza compró el terreno, son muy opuestas a las condiciones actuales, la forma del comercio, muy influido por el e-commerce, es completamente diferente”, dijo Gleisner.

Agregó que “en la actualidad no existe posibilidad de desarrollo de proyectos de gran envergadura por las severas y diversas restricciones, y son pocos los inversionistas dispuestos a asumir riesgos inmobiliarios mayores, expuestos a las infinitas dilaciones que genera la permisología”.

Apuntó que el financiamiento de grandes proyectos, elemento indispensable en la construcción, está muy afectado por las arbitrariedades que ocurrieron en el proyecto Ecc Egaña en Plaza Egaña, Ñuñoa. “El desconocimiento a permisos aprobados y plenamente vigentes es un antecedente fatal para grandes proyectos en la actualidad”, subrayó. □