



N. BIRCHMEIER

El Costanera Center es uno de los proyectos más emblemáticos del empresario Horst Paulmann en Chile. Cencosud adquirió en la década del 80 el terreno, que perteneció a CCU, y en el cual hoy se encuentra el megacomplejo que incluye un centro comercial, oficinas en la torre más alta de Sudamérica, y un hotel.

La iniciativa comenzó a tomar forma a mediados de los 90. Sin embargo, el paño se mantuvo varios años sin movimientos de máquinas excavadoras. En marzo de 2006, con la presencia del presidente Ricardo Lagos, Paulmann encabezó la ceremonia de puesta de la primera piedra, el proyecto fue inaugurado luego de enfrentar una serie de retrasos por paralizaciones de sus obras durante la crisis económica de 2009 y oposición de comunidades aledañas. La inversión fue superior a los US\$ 1.000 millones, según declaraban en esa época desde la empresa.

El complejo considera un rascacielos de 62 pisos y 300 metros de altura. Desde su apertura en 2012 a la fecha, el Costanera Center se convirtió en el principal mall de Chile, reportando ingresos por arriendos por \$85.486 millones y \$771.889 millones en venta de locatarios. Con ello, supera a sus principales competidores: Parque Arauco en Kennedy —el primer centro comercial del país— y Mall plaza Vespucio.

Pero el Costanera Center también se ha consolidado como uno de los principales puntos de atracción para el turismo local.

En 2024, el mirador de la Torre Costanera (Sky Costanera) superó las 400 mil visitas. El 74% de las personas que subieron al mirador fueron extranjeros.

Claudio Yáñez, director regional de Sernatur, dijo que "desde el tiempo de su reapertura a la fecha se ha consolidado como un atractivo turístico de jerarquía internacional". Al ser la torre más alta de Sudamérica y la segunda de Latinoamérica, el complejo es "un punto obligado de la visita no solo internacional, sino que también nacional".

El complejo de Cencosud, al igual que el Parque Arauco de Kennedy, forma parte del recorrido de los buses de Turistix que realiza por Santiago, que considera paradas en la Plaza de Armas, el cerro Santa Lucía, Parque Metropolitano, entre otros.

Mónica Zalaquett, presidenta ejecutiva de Fedetur, afirma

Complejo se consolida como atracción turística

De proyecto inmobiliario a hito urbano: mirador del Costanera Center recibe a 400 mil visitantes en 2024



Pantallazo del Instagram de Marca Chile.

■ Símbolo en la promoción de Chile

Junto a los paisajes del desierto, postales de Valparaíso o las Torres del Paine que se utilizan comúnmente para destacar los atractivos turísticos de Chile, los planos enfocando al Costanera Center también figuran en los videos de promoción del país.

El megacomplejo, y especialmente su rascacielos, se ha vuelto un referente para la atracción del turismo en los últimos años.

Rossana Dresdner, directora ejecutiva de Imagen País, fue contactada por este medio para conocer si utilizan imágenes del Costanera Center en los *brochures* o videos de promoción de Chile, y las métricas asociadas a su imagen en el exterior. No hubo respuesta. De todos modos, en las publicaciones de Imagen País en redes sociales (Instagram, YouTube, etc.) se observa el uso de planos que enfocan al Costanera Center para los videos promocionales.

Desde el punto de vista turístico, "es un producto turístico muy competitivo que podría promocionarse más internacionalmente dentro de la oferta de nuestro país hacia el exterior", dice Mónica Zalaquett, presidenta ejecutiva del gremio Fedetur.

Zalaquett señala que el establecimiento atrae a "turistas que vienen a Santiago especialmente a comprar, como ha sucedido con los argentinos, muchos de los cuales consideran el Costanera Center como el principal para ello". "Son cada vez más los argentinos y brasileños que visitan el Sky Costanera cuando vienen a Santiago y aprovechan de disfrutar de todo lo que ofrece el centro comercial, con restaurantes y tiendas de gran atractivo", dice. "También despierta interés de los visitantes norteamericanos y europeos que llegan a la capital", añade.

que el complejo "es un ícono de la ciudad de Santiago, que llama la atención y atrae a los visitantes por su altura, porque tiene un mall de grandes dimensiones y porque la torre tiene un

mirador que permite observar la ciudad de forma panorámica, todo lo cual lo constituye un producto turístico de inaudita valor". Dada su oferta gastronómica, comercial y hotele-

Si bien de los 65.000 m² de oficinas para arrendar que autorizó Providencia, un 88% está alquilado, la torre más alta de Sudamérica mantiene amplios espacios vacíos, cuya ocupación debe aprobar la municipalidad.



CLAUDIO CORTEZ

Megaobra ideada por Horst Paulmann fue inaugurada en 2012.

ra, define al Costanera Center como "un polo turístico de primer nivel".

"El Costanera Center como mall es uno de los centros comerciales más grandes también de Sudamérica, lo que constituye hoy día un punto totalmente atractivo, sobre todo por el auge del turismo de compra", asevera Yáñez.

Daniel Tapia, dueño del *tour*-operador Baco Tours, señala que el Costanera Center es una alternativa en los programas que ofrecen a los turistas. Sin embargo, no sería el principal atractivo, debido a que "la mayoría quiere ver otras cosas, como el centro, casco histórico de la capital o las viñas".

Indica que principalmente los viajeros de origen brasileño optan por asistir al recinto comer-

cial durante su paso por Chile. "Como son servicios privados, habitualmente dejamos un día libre para que los visitantes vayan de compras, y ahí aprovechan de ir al Costanera", dice.

Vacancia en oficinas

Pese al auge en ventas y visitas del complejo, el arriendo de oficinas de la Torre Costanera ha sido lento.

Los primeros alquileres se materializaron en 2015, cuando el municipio otorgó el permiso para 15.000 m². Luego, en 2019 se agregaron otros 50.000 m² adicionales, por lo que la firma posee la autorización de la Municipalidad de Providencia para arrendar hasta 65.000 m². En una presentación a inversionistas, Sebastián Bellocchio,

CEO de Cenco Malls, detalló que tienen una superficie total en torno a los 108.000 m².

El grupo Cencosud informó que al cuarto trimestre de 2024 la ocupación era de 74,1%. Sin embargo, su filial inmobiliaria Cenco Malls precisó que la tasa de ocupación alcanzó un 88,9%, incluyendo "algunos espacios comunes arrendados que previamente no eran considerados para el cálculo, producto de la mayor precisión en los sistemas de medición y mejor calidad de los datos de ocupación".

De esta manera, la firma tendría arrendado unos 57.785 m² de la superficie disponible para alquilar. Considerando los 108.000 m² totales, la ocupación alcanzaría 54% al cierre de 2024.

De todos modos, en Cenco Malls señalaron a los inversionistas que están tramitando las autorizaciones para elevar la superficie arrendable con el municipio de Providencia.

VENTAS
 Costanera Center es el mall con mayores ventas en el país. En 2024 comercializó \$771.889 millones.