

POR DENTRO

POR J. TRONCOSO OSTORNOL



LOS CAMBIOS AL PLAN MAESTRO DE AMPLIACIÓN QUE HARÁ PARQUE ARAUCO

Abrió en 1982, como un modesto centro comercial; hoy es uno de los más grandes de Chile, y en carpeta está la construcción de nuevos edificios para oficinas y viviendas. Cuando esté terminado, tendrá una superficie equivalente a 456 canchas de tenis.

Park Kennedy y Parque Lautaro fueron las opciones de nombre, pero desde su año de inauguración, en 1982, es conocido como centro comercial Parque Arauco.

En sus inicios, contaba con 140 locales, un supermercado Almac (posteriormente Express de Líder, cerrado en 2008), y dos tiendas de departamentos: la chilena-estadounidense Gala-Sears y la brasileña Muricy (que al poco tiempo bajaron la cortina), sumando 32.000 metros cuadrados de superficie construida.

Tras sucesivas ampliaciones, el centro comercial -emplazado en un terreno de casi nueve hectáreas- cuadruplicó la superficie arrendable que poseía en un inicio, sumando nuevos locales e incorporando áreas de restaurantes, cines y oficinas. Y, próximamente, sumará viviendas.

Según datos de la compañía, al cierre de 2023, el mall contaba con 120.000 m² de área arrendable, que se compara con los 173.000 m² alquilables del Costanera Center de Cencosud, que es el segundo centro comercial más grande de Sudamérica bajo este indicador, tras el mall Leste Aricanduva en São Paulo.

Los anuncios

En su Memoria 2023, la administración del grupo Parque Arauco -que maneja otros centros comerciales en Chile, Perú y Colombia- destacó la nueva expansión que lleva en marcha en su centro comercial de Kennedy en Chile, la que -dijo- requerirá una inversión de US\$ 170 millones. "Nos permitirá expandir la superficie de retail e incorporar una nueva torre de oficinas", dijo la compañía.

En abril de este año, tras la junta de accionistas, la administración de la empresa -ligada al grupo Said- señaló que, como parte de la tercera etapa (Fase Kennedy) del Máster Plan de expansión, incorporará por primera vez un edificio de multifamily (414 unidades para renta) dentro de un centro comercial, con una inversión de US\$ 60 millones.

Además, destacó que su primera etapa (Fase Rosario) comprendió la inauguración en 2021 del nuevo sector Rosario, donde está ubicada la tienda más grande de Falabella de 25.000 m², locales comerciales y nuevos estacionamientos. En tanto, precisó que la Fase 2 (Fase Cerro Colorado),

se encuentra en pleno desarrollo y contará con un nuevo acceso al centro comercial, estacionamientos, cuatro pisos de retail, tres pisos gastronómicos y una torre de oficinas de 23.400 m²; todo frente a la nueva estación de Metro que se construye en el Parque Araucano.

Se proyecta que el nuevo espacio de retail se inaugure en 2025 y la torre de oficinas en 2026.

Cambios al plan

En medio de todos estos anuncios, la empresa acaba de presentar una consulta de pertinencia a la autoridad ambiental, en que propone una serie de cambios al máster plan de ampliación del mall de Kennedy.

La propuesta es un trámite de carácter voluntario, en donde el privado consulta a la autoridad sectorial si debe o no someter a evaluación ambiental una determinada obra.

Así es como, el 31 de julio de este año, la empresa presentó una nueva consulta de pertinencia denominada Modificación Proyecto Máster Plan Ampliación del Parque Arauco, la cuarta desde que la obra fuera aprobada ambientalmente en 2006.

Actualmente, según datos de la firma, el mall tiene 214.031 m² construidos, restando por levantar casi 50 mil m² respecto a lo autorizado en la Resolución de Calificación Ambiental aprobada en 2006 y las posteriores consultas de pertinencia de 2012, 2014 y 2016. Con esto, el centro comercial alcanzará un total de 264 mil m² construidos.

Pero Parque Arauco busca sumar más espacio: la recién presentada consulta propone un aumento global de superficie en altura de 41.886 m², equivalente a un 16% de la superficie originalmente aprobada, para así alcanzar los 305.682 m², equivalente a 456 canchas de tenis.

El operador dijo que el proyecto se acoge a las directrices autorizadas por la Dirección de Obras Municipales de Las Condes, a partir del Permiso de Edificación aprobado en 2005.

Dado esto, se proyecta la construcción de 91.651 m² adicionales.

"Cabe destacar que este ajuste responde a la optimización de las superficies edificables en el centro comercial", detalló la empresa, que también propuso reducciones de espacios en las zonas destinadas a boulevard.

La compañía, además, planteó reducir en 6.200 m² la superficie del edificio parcialmente construido en Av. Kennedy esquina Rosario Norte, donde originalmente se proyectaba un hotel y que finalmente sería destinado para viviendas.

Por otra parte, el edificio denominado HB, en Av. Cerro Colorado esquina Rosario Norte, pasa de tres mil m² contemplados inicialmente a 25.141 m², repartidos en 28 pisos.

Junto con los cambios estructurales, la empresa también modificó su cronograma de construcción.

"La ejecución de las obras planificadas el año 2006 sufrió variaciones, las cuales fueron informadas en las consultas de pertinencias de los años 2012 y 2016. Junto a lo anterior, la alerta sanitaria mundial de dos años de duración implicó recalendarizar la ejecución de obras y, en consecuencia, el desplazamiento del cronograma", dijo la firma en la pertinencia recién presentada, en la cual precisó que las nuevas obras consideran un periodo de construcción de cinco años, desde este año al 2028.

Con esto, ¿se darán por concluidas las ampliaciones en uno de los mall más emblemáticos del país?

En Parque Arauco hay hambre de crecer en la zona. Tanto, que estuvo en negociaciones para adquirir su vecino, el mall Open Plaza Kennedy de Falabella. Las negociaciones se mantuvieron por meses, y estuvieron bastante avanzadas. Pero la mejor situación que ha evidenciado su competidor y diferencias en el precio (se hablaba de unas operaciones entre los US\$ 150 millones a US\$ 200 millones), llevaron a las partes a poner fin a las tratativas.

Y esto sería lo que llevó a Parque Arauco a actualizar su Máster Plan en Kennedy y así dar por concluido (¿hasta nuevo aviso?) su mentado plan de ampliaciones. ✦