

Los strip center que descentralizarán la oferta de servicios en Chillán

Detalles Publicado el Domingo, 01 Diciembre 2013 17:40 Escrito por Roberto Fernández
Visitas: 4563



Existen al menos cuatro proyectos con distinto grado de avance

Al menos cuatro proyectos de strip center, con distintos grados de avance, se vislumbran para Chillán a partir del próximo año. Se trata de inversiones que en general se manejan con bastante sigilo, aunque en el caso de uno en particular existe mayor información disponible.

Estos proyectos están en etapa de diseño o de estudio y en 2014 podrían iniciar su ejecución. Todos ellos tienen la característica principal de estar ubicados en la periferia, lo que permitirá descentralizar la oferta de algunos servicios en la ciudad, lo que es visto con buenos ojos por el sector inmobiliario, pues reconocen que el crecimiento inorgánico de Chillán en extensión ha tenido consecuencias graves en el transporte.

Según el empresario Ariel Larenas, gerente de la constructora Alcorp, la descentralización de los servicios es una herramienta clave para contribuir a la descongestión de las arterias estructurantes de la ciudad, ya que en teoría, debieran reducir el número de viajes hacia el centro, donde actualmente se concentra la oferta de servicios.

De la misma opinión es el gerente comercial de la inmobiliaria Urbani, Marcos Stuyen, quien señaló que la construcción de estos centros comerciales también contribuye a mejorar la valorización de un sector. “En el caso de nuestro proyecto Barrio Privado Andino, en Alonso de Ercilla, nosotros queremos reservar un espacio para la construcción de locales comerciales, es algo que tenemos que ver con algún operador”.

En ese contexto, algunos pasos se han dado con la construcción de supermercados en Vicente Méndez (Jumbo y Lider), en Los Puelches (Unimarc y Acuenta) y en Chillán Viejo (Unimarc), sin embargo, a juzgar por la congestión que aún se observa en las avenidas del sector oriente, estas inversiones no han logrado reducir los flujos hacia el centro.

A diferencia del supermercado, el concepto de strip center es mucho más amplio y se puede definir como un centro comercial a escala vecinal, es decir, más pequeño que un mall, pero que intenta satisfacer las necesidades de los consumidores en variados ámbitos.

Con una superficie que no supera los 6 mil metros cuadrados, esta suerte de mini mall ha dado buenos resultados en sectores residenciales de Santiago y Concepción, ya que apunta a segmentos socioeconómicos ABC1, C2 y C3, y busca satisfacer necesidades de consumo de bienes y servicios que usualmente se encuentran sólo en el centro, pero con la virtud de estar a escasa distancia de los polos habitacionales.

Generalmente, estos centros comerciales tienen en promedio 20 tiendas menores y un supermercado. Entre los locales comerciales se cuentan farmacias, ópticas, cafeterías, empresas de telefonía, bancos, gimnasio, centro de pagos y lavanderías, además de algunos servicios públicos, como Registro Civil o Correos, entre otros.

OPORTUNIDAD DE NEGOCIOS

“La llegada de más comercio es siempre positivo para los consumidores y para la ciudad en general”, expresó el presidente de la Cámara de Comercio de Chillán, Alejandro Lama.

El dirigente gremial destacó el arribo de este nuevo formato de centros comerciales vecinales a la ciudad, puesto que cumplen un rol importante, que también puede significar una oportunidad de negocios para los empresarios locales.

Lama subrayó que la inversión siempre atrae más inversión y un ejemplo de ello es el desarrollo que está experimentando el sector nororiente, con la presencia del Jumbo y del Lider Express. “Con proyectos como éstos, la ciudad se hace más atractiva y eso repercute en el desarrollo, por lo que todos resultan beneficiados”.

CHILLAN VIEJO

Uno de los más entusiastas con la concreción de este tipo de proyectos ha sido el alcalde de Chillán Viejo, Felipe Aylwin, quien ha manifestado su interés por contar en su comuna con la presencia de más servicios, como un banco.

Es por ello que recibió con beneplácito el interés de Parque Arauco, el año pasado, por evaluar opciones en la intercomuna para levantar un strip center, un negocio en el que suman años de experiencia. De hecho, en 2011 la firma definió como uno de sus objetivos en el mediano plazo la construcción de seis strip center en el país a través de su filial Arauco Express, creada en 2011 en conjunto con el fondo de inversión Aurus.

Y si bien la empresa declinó referirse al tema, en el sector inmobiliario es un secreto a voces el interés por invertir.

Paralelamente, Alcorp adquirió este año dos paños contiguos, de 4.500 y 1.500 metros cuadrados, respectivamente, en el sector Paso de Piedra, en el límite con la comuna de Chillán, donde pretendía construir un strip center, sin embargo, Ariel Larenas confirmó que en los últimos días concretó la venta de dichos inmuebles a una empresa del rubro para que continúe con el proyecto. Aunque el empresario no quiso informar el nombre del comprador, se especula que sería Parque Arauco.

Y tal como lo quería Aylwin, este centro comercial contará con al menos una sucursal bancaria (posiblemente sean dos), además de un supermercado (se evalúan opciones con Cencosud y Walmart), una farmacia y un variado comercio.

ALONSO DE ERCILLA

El sector con mayor crecimiento inmobiliario de los últimos años en Chillán es, sin duda, el sur oriente, cuya única vía de acceso la constituye la Avenida Alonso de Ercilla. En dicho sector se han construido numerosos conjuntos habitacionales, los que hoy cuentan con una oferta de servicios restringida.

Para satisfacer esta demanda insatisfecha existe un proyecto de strip center que se construirá en la mencionada avenida, a escasos metros del Sidney College.

Según el director de Obras de la Municipalidad de Chillán, Flavio Barrientos, la iniciativa debiera reducir el número de viajes hacia el centro de la ciudad, ubicada a 5 kilómetros. De esta forma se espera un impacto positivo en el tráfico a la espera de la ejecución del proyecto de ensanche de esta vía.

El strip center tendrá un supermercado, además de otras tiendas y posiblemente un banco, lo que le dará otro estatus al sector suroriente, carente de tiendas de alto nivel y de locales de servicio.

SECTOR NORORIENTE

El sector nororiente también ha exhibido un crecimiento importante en la última década y en éste se concentran las familias con mayores ingresos de la ciudad, razón por la cual no debe extrañar que existan dos proyectos, en etapa de estudio, en este rubro.

Uno de ellos es una idea que data de hace tres años y se ubica en la intersección de Andrés Bello con el camino a Coihueco, en la entrada a la Villa Emmanuel. La iniciativa fue desarrollada inicialmente por el arquitecto Juan Gabriel

Mardones y profesionales de la oficina de la corredora de propiedades María Luisa Solar, que adquirieron el mencionado terreno.

Si bien no existen plazos comprometidos para la ejecución de este proyecto, sí hay conversaciones avanzadas para la venta de la idea y del terreno.

El otro strip center se asemeja más al concepto de portal que han desarrollado los supermercados en distintos puntos del país, donde es el retailer el que ejecuta el proyecto con un diseño que permite a pequeñas tiendas coexistir con éste y ofrecer un valor agregado a la experiencia de consumo del cliente. Es lo que se observa, por ejemplo, en el Lider de Avenida Collín.

Se trataría de una iniciativa complementaria al Jumbo Express de Vicente Méndez, del grupo Cencosud. En este caso existe muy poca información oficial y según trascendidos, consistiría en la construcción de un portal contiguo al supermercado, donde no se descarta la presencia de otras tiendas del holding.

“Existe espacio disponible en los dos costados del supermercado, lo que permitiría la eventual construcción de locales comerciales en una segunda etapa, pero esa definición le corresponde al departamento de proyectos”, afirmó Rodrigo Fuller, gerente del local.