

MALL PLAZA ALAMEDA:



# EL NUEVO ROSTRO DE ESTACIÓN CENTRAL

Este mes se estrena un nuevo concepto en centros comerciales en la capital: con plazas en altura, vertical y con un amplio mix comercial que abarca desde grandes tiendas, un gimnasio y un centro de educación superior. Se trata de Mall Plaza Alameda, que, más que un lugar de compras, promete ser un centro urbano multiservicio.

POR **JORGE VELASCO CRUZ**



**M**all Plaza Alameda trae a Chile un nuevo concepto de centro comercial urbano, más propio de ciudades europeas y japonesas que estadounidenses. “Éste es el primer mall de una tipología nueva que llamamos vertical. No es el mall clásico extendido en que un operador queda al lado del otro. En éste, por el contrario, los operadores y todo el desarrollo está uno encima del otro”, dice Jaime Fontana, subgerente de

Arquitectura de Mall Plaza.

Con una inversión de US\$ 60 millones y una extensión de 125 mil metros cuadrados -construidos sobre un terreno de aproximadamente diez mil metros cuadrados-, este mall entregará una amplia oferta de productos y servicios: tres tiendas departamentales (Falabella, Ripley y La Polar), 120 tiendas especializadas, salas de cine (Cinemundo), juegos infantiles, gimnasio, patio de comidas con quince alternativas, centro médico, centro educacional, hipermercado, hotel, Autoplaza (tienda de automóviles), un edificio de oficinas, Las Terrazas (con seis restaurantes a la carta), una biblioteca y 1.150



*Mall Plaza Alameda se ubica en dos terrenos de la comuna de Estación Central, en Santiago.*

### LA CONSTRUCCIÓN EN CIFRAS

Máximo de Trabajadores: 1.300  
Retroexcavadoras: 5  
Grúas Auxiliares: 5  
Grúas Torre: 6  
Hormigón: 30.000 metros cúbicos  
Fierro: 4.500 toneladas

### MÁS EMPLEOS PARA LA COMUNA

Durante la construcción de Mall Plaza Alameda se empleó un máximo de mil trescientos trabajadores. Dicha cantidad aumentará a tres mil en la etapa de operación. Gracias a un convenio entre Mall Plaza y la municipalidad de Estación Central, la mayoría de ellos será cubierta por vecinos de la comuna. “El 60% de los empleos es para vendedores y el porcentaje restante requiere ciertos conocimientos técnicos. A través de nuestra Oficina Municipal de Intermediación Laboral (OMIL) se capacitaron alrededor de mil vecinos durante 2007 -en cursos de uno a tres meses- para cubrir las plazas de aseo, mantención, seguridad, manipulación de alimentos y administración que requiere este centro comercial”, explica el alcalde de la comuna, Gustavo Hasbún.

Tefra



*Con una inversión de US\$ 60 millones y una extensión de 125 mil metros cuadrados -construidos sobre un terreno de aproximadamente diez mil metros cuadrados-, este mall entregará una amplia oferta de productos y servicios.*

estacionamientos.

Se trata de una amplia variedad de servicios que buscan que el mall pase de ser un centro comercial a uno urbano, un referente para la ciudad. “El mix de los malls ha ido cambiando radicalmente. Hoy día lo central del negocio no es necesariamente la experiencia de compra. Es un centro urbano de múltiples servicios donde tú puedes comprar, entretener, educarte. Están todos los servicios en un lugar de alta calidad de prestación para el cliente, con confort, equipamiento, accesibilidad, estacionamiento y medios de transporte que permiten generar una oferta atractiva”, explica Fontana. Una propuesta que, según detalla este arquitecto, hasta el momento no estaba en Estación Central, la comuna donde está ubicado, y que hacía bastante falta. “Está demostrado que Estación Central no tenía ese tipo de infraestructura y esa calidad de servicio. Por tanto, había una oportunidad importante”, concluye.

### UNA NUEVA ESTACIÓN

Mall Plaza Alameda se emplaza en dos terrenos de la comuna de Estación Central, en Santiago. El primero de ellos está en la avenida Alameda Libertador Bernardo O’Higgins, en la manzana comprendida por las calles José Luis Coó, Obispo Javier Vásquez y Marinero Díaz. El segundo enfrenta al anterior por el suroriente y se localiza en la calle Obispo Javier Fernández. Ambos están unidos por medio del primer y segundo subterráneo y a través de los niveles dos, tres y cuatro.

Junto al mall, en las calles San Borja y Marinero Díaz, se ubica el Centro Comercial Persa Estación. Al lado, adosado a la Estación Central, está el Mall Paseo Estación. Esta supuesta competencia, sin embargo, no se ve problemática para unos y otros. “Lo que importa verdaderamente es que en ese lugar (Mall Plaza), para ese público, para esos clientes que estaban desatendidos, se genere la mejor oferta disponible con la me-

### SEGURIDAD

En una zona donde, dado el gran flujo de personas, se producen robos con cierta frecuencia, la Municipalidad de Estación Central está coordinando acciones con Carabineros, detectives y el departamento de seguridad ciudadana. Mall Plaza, en tanto, dispone de un circuito cerrado de cámaras digitales de alta resolución. Además, se utilizan guardias uniformados y de civil. “Nosotros garantizamos el bienestar de nuestros clientes al interior del mall como en el perímetro”, afirma Jaime Fontana, subgerente de Arquitectura de la empresa.

jor calidad de servicio que Mall Plaza puede ofrecer”, afirma Jaime Fontana.

La nueva oferta de Mall Plaza Alameda ya está incentivando a que la competencia trate de subir su apuesta. Recientemente,

Parque Arauco compró el 83% de las acciones del operador de Mall Paseo Estación, lo que lo hace prever mejoras sustanciales en sus instalaciones. A su vez, la afluencia de público estimada para la zona -Mall Plaza espera 16 millones de visitas anuales- probablemente repercuta en más visitas para el Persa Estación, como lo destaca el alcalde de la comuna, Gustavo Hasbún. “Mall Plaza es una apuesta que consagra a Estación Central como un sector comercial, moderno, capaz de ofrecer la comodidad y entretenimiento que la creciente población flotante -atraída principalmente por los terminales

de buses y de trenes- requiere para sentirse a gusto en su paso por esta zona”, comenta el edil.

Lo cierto es que la ubicación de Mall Plaza Alameda en este sector de la capital no es aleatoria. Tiene una población en su área de influencia de más de 450 mil habitantes con un ingreso familiar cercano a las UF 43, además del público flotante diario que oscila entre las 300 mil y las 500 personas. “Este mercado será muy importante, tanto para el retail nacional como para nosotros, dado que se ha convertido en un influyente punto de transferencia y traslado, al que

confluyen numerosas comunas del Gran Santiago, como aquellas más próximas que constituyen su área de influencia que son Estación Central, Quinta Normal, Lo Prado y parte de Santiago”, explica el gerente de Planificación y Control de Gestión de Mall Plaza, Jaime Riesco.

## **RENOVACIÓN URBANA**

El proyecto se desarrolló en cuatro niveles (sobre cubierta se localizan dos niveles adicionales de menor superficie), una torre de 20 metros y cuatro subterráneos. El segundo terreno alberga seis niveles y dos





“Mall Plaza es una apuesta que consagra a Estación Central como un sector comercial, moderno, capaz de ofrecer la comodidad y entretenimiento que la creciente población flotante -atraída principalmente por los terminales de buses y de trenes- requiere para sentirse a gusto en su paso por esta zona”, comenta el alcalde **Gustavo Hasbún**.

subterráneos. A diferencia de la mayoría de los centros comerciales que tienen áreas verdes en sus alrededores, éste tiene una plaza en el cuarto piso en una gran terraza de alrededor de tres mil metros cuadrados que ofrece una panorámica de la ciudad. “La relación del edificio con su entorno es completamente distinta”, comenta Fontana. “Se trata de un edificio enclavado en una ciudad. Entonces, todo el desarrollo cualitativo de las áreas o espacios que en general contemplan los malls, tienes que desarrollarlos puertas adentro o en niveles superio-

res, generando esta nueva superficie, este nuevo horizonte para mirar la ciudad a más de veinte metros de altura”. Se trata de un diseño que se aventura por la renovación urbana de la comuna. “El lenguaje es más moderno, contemporáneo, agrega valor, genera plusvalía. Es una apuesta por mejorar la calidad y nosotros lo hacemos con el mejor diseño, con una opción de vanguardia”, comenta el subgerente de Arquitectura de la empresa. Lo que hay, explica Fontana, es una estructura de hormigón armado con terminaciones





“Nosotros lo tomamos como un desafío gigante. Esta obra en sí fue como la gran obra de Sigro, no en cuanto a lo que nosotros esperamos dar, sino que en base a la magnitud del proyecto”, dice **Matías Larraín**, ingeniero civil y jefe de terreno del proyecto.

interiores de alto nivel. El estándar es de clase mundial y privilegia el mall abierto: se utilizan cristales, muros cortina, amplia iluminación natural, buenas alturas, buena calidad de los espacios interiores y conexión visual entre un lado y otro. A ello se le suma el espacio abierto del cuarto piso. “Hay una visión de la compañía que privilegia la calidad y la inserción urbana de nuestros proyectos”, asegura. Desde el punto de vista del diseño, aclara este arquitecto, Mall Plaza Alameda no tiene mayores dificultades. Al menos, no



más importantes que las de otros centros comerciales. Los mayores desafíos fueron para la construcción.

#### CONTRA EL TIEMPO

Con la posibilidad de vender US\$ 130 millones sólo el primer año, urgía poner en marcha el proyecto. El tiempo era de sólo un año, la mitad de lo que se acostumbra para una obra de esta envergadura en América Latina. “Lo que en un principio podía parecer como sobre precios o sobrecostos de algunos elementos, en lo macro se compensa por la relación del tiempo y la disminución del plazo para nosotros. Con la puesta en marcha de un proyecto como éste en menos tiempo, la rentabilidad es muy interesante”, comenta Jaime Fontana.

La constructora Sigro, habituada a levantar edificios corporativos, venía buscando ampliar su mercado y un mall parecía una buena oportunidad para hacerlo. “Nosotros lo tomamos como un desafío gigante. Esta obra en sí fue como la gran obra de Sigro, no en cuanto a lo que nosotros esperamos dar, sino que en base a la magnitud del proyecto”, dice Matías Larraín, ingeniero civil y jefe de terreno del proyecto.

Para poder cumplir con los plazos, Sigro propuso algunos cambios -principalmen-

#### FICHA TÉCNICA

**Inversión:** US\$ 60 millones

**Ubicación:** Alameda Bernardo O´Higgins con José Luis Coo (esquina suroriente)

**Extensión:** 125.000 metros cuadrados construidos

**Flujo de Público Proyectado:** 16.000.000 de visitas anuales

**Ventas Netas Estimadas:** más de US\$ 130 millones el primer año

**Inicio de Obra:** enero 2007

**Oferta de Productos y Servicios:**

- Tres tiendas departamentales
- 120 tiendas especializadas
- Patio de comidas con 15 operadores
- Salas de cine
- Juegos infantiles
- Boulevard financiero
- Gimnasio
- Centro médico
- Centro de Educación Superior
- Hipermercado
- Hotel
- Autoplaza
- Un edificio de oficinas de última generación
- Las Terrazas, con seis restaurantes a la carta
- Plazas abiertas y arborizadas
- 1.150 estacionamientos

“Éste es el primer mall de una tipología nueva que llamamos vertical. No es el mall clásico extendido en que un operador queda al lado del otro. En éste, por el contrario, los operadores y todo el desarrollo está uno encima del otro”, dice **Jaime Fontana**, subgerente de Arquitectura de Mall Plaza.



te, en la etapa de excavación, que alcanzó a los 250 mil cubos de tierra-, los cuales finalmente dieron resultado. Primero, se reemplazaron las pilas de prensado por muros colgados. “Este sistema contempla una construcción al revés de lo que se hace en cualquier obra. Aquí se excava un primer nivel y se empieza a construir desde arriba hacia abajo el perímetro del edificio. Y estos muros se van ejecutando y se van tensando al terreno para que sostengan el

perímetro. Eso fue una innovación, porque al final llegamos abajo y teníamos todo el perímetro hecho. Solamente nos quedaba ejecutar la obra gruesa, la parte central, que eran básicamente pilares y la losa”, explica Larraín. Posteriormente, se eliminaron todas las vigas que contemplaban cálculo y se reforzaron las losas. Se reemplazaron todos los capiteles y se ideó un sistema de pernos Stud para evitar el corte por punzonamiento en los pilares. Además, se reemplazaron

las armaduras, que se hicieron con mallas prefabricadas en serie.

Todas estas medidas simplificaron los plazos de ejecución. “Nosotros tenemos la fuerte convicción de que hubiera sido muy difícil cumplir con las expectativas del cliente, si es que no se hubieran realizado este tipo de cambios”, afirma el ejecutivo de Sigro. La meta, finalmente, se cumplió. Santiago tiene un nuevo mall y Estación Central, un nuevo rostro. **EC**