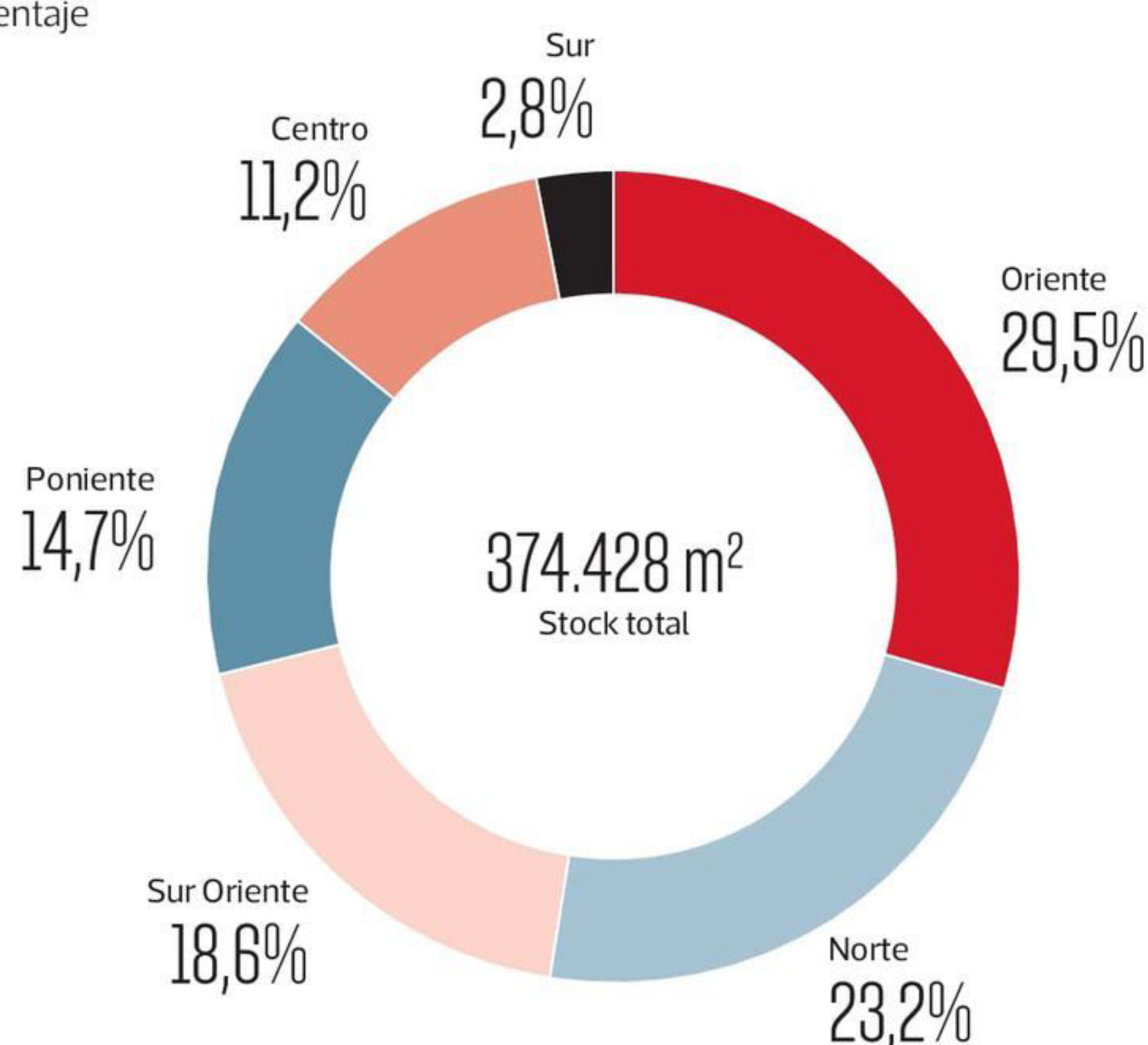
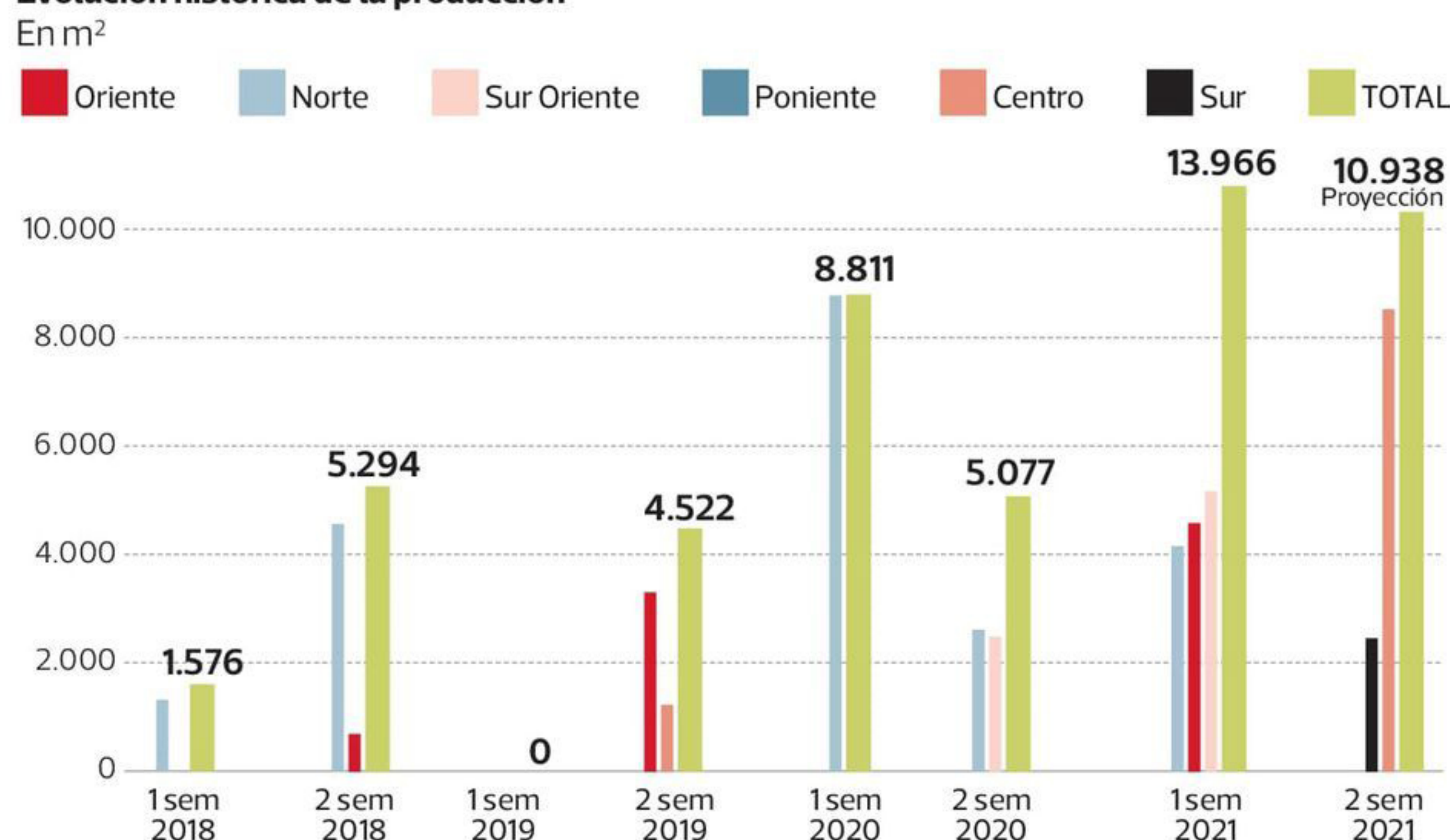


MERCADO DE LOS STRIP CENTERS EN LA RM

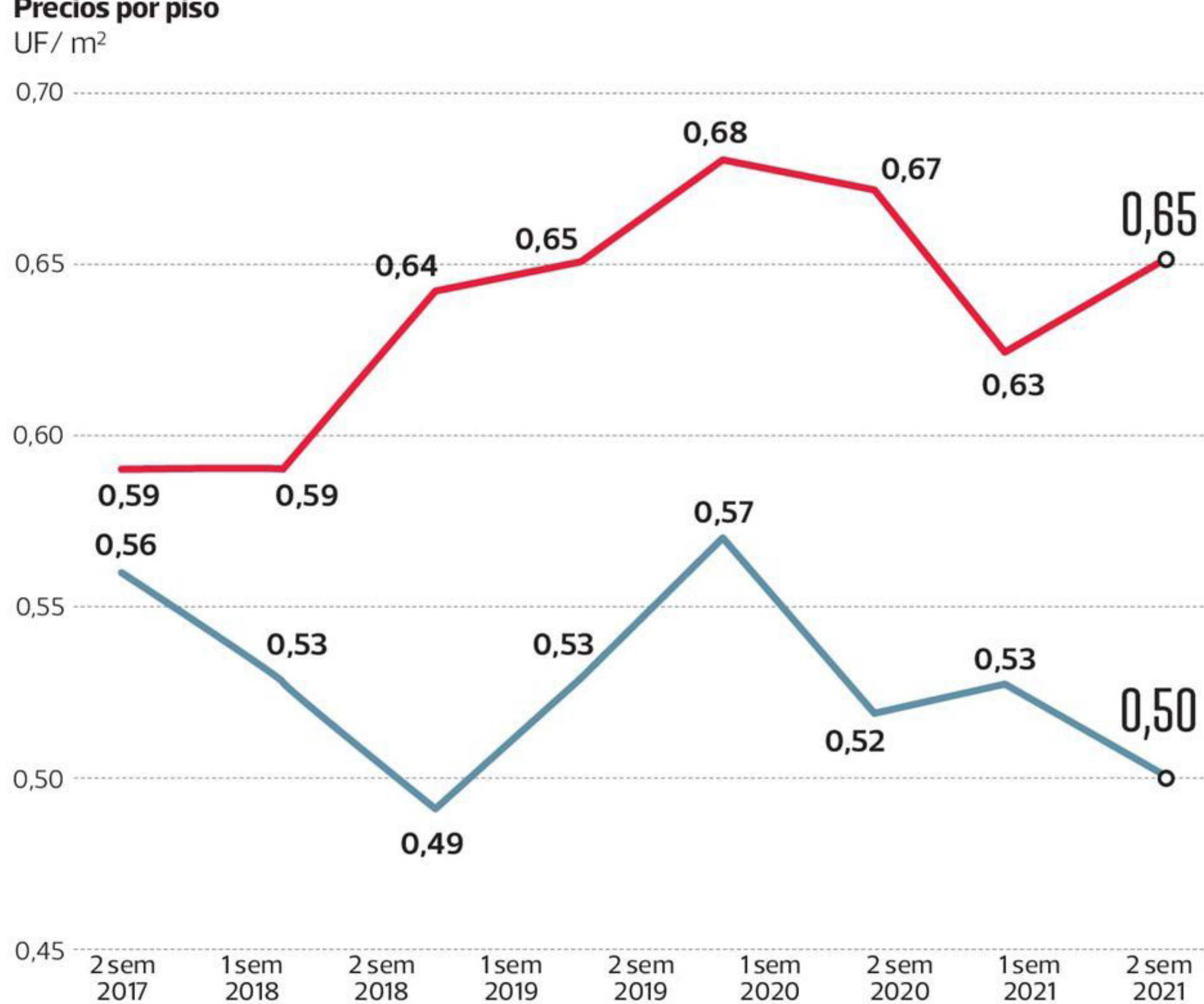
Participación de los Strip Centers en Santiago por zona
En porcentaje



Evolución histórica de la producción



Precios por piso



FUENTE: Consultora Inmobiliaria GPS Property

LA TERCERA

Mercado de Strip Centers se sobrepone a la pandemia y cierra el primer semestre con un 40% más de demanda que lo acumulado entre 2019 y 2020

Un estudio de la consultora inmobiliaria GPS Property reveló que la absorción de estos centros comerciales durante el segundo semestre de 2021 se incrementó en un 37% respecto del índice acumulado entre 2019 y 2020. Un escenario propiciado, según actores del sector, por la migración por parte de ciertos grupos a la periferia, una mayor variedad de productos y los espacios al aire libre que responden a las nuevas necesidades post pandemia.

CLAUDIA SARAVIA

—Si hay ciertos sectores que han salido fortalecidos de esta pandemia, esos han sido los Strip Centers. El confinamiento y el temor por los contagios han configurado un escenario ideal para estos centros comerciales que prometen una compra rápida y al aire libre. Y es que desde el mercado no solo han anotado números azules durante los últimos meses, sino que ya proyectan la apertura de nuevos locales para el 2022 e incluso el 2023.

Así lo demuestra un estudio de la consultora inmobiliaria GPS Property que reveló que durante el primer semestre de este año, el mercado de Strip Centers en la Región Me-

ropolitana reportó una absorción de 11.147 m². Es decir, la demanda, y por ende la venta de estos centros comerciales, se incrementó en un 47% respecto del semestre anterior. Y un 37% en cuanto a la absorción acumulada entre 2019 y 2020.

Asimismo, la oferta y el comportamiento de la demanda por este tipo de inmuebles solo ha arrojado cifras al alza, demostrando así una consolidación de los Strip Centers en la industria inmobiliaria.

Según el informe, durante los primeros seis meses del 2021 estos centros comerciales reportaron un 175% más de producción que el

SIGUE ►►

SIGUE ►►

semestre anterior 13.966 m² correspondientes a nuevos locales, de los cuales un 72% se encuentra ocupado. Y actualmente el stock de locales comerciales para arriendo ubicados en Strip Centers alcanza una superficie total de 374.428 m².

Por otra parte, la tasa de vacancia cerró el primer semestre al alza con un 6,76% tras el 6,24% anotado en el semestre anterior. Esto equivale a una superficie de locales comerciales disponibles para arriendo de 25.000 m², y es levemente positiva respecto de la vacancia de un 7,02% reportada en agosto de 2020.

A esto se suma el precio de los inmuebles, que se mantuvo estable con un alza de 0,65 UF/m² para establecimientos en primer piso.

Y aunque desde el sector atribuyen distintos factores al desarrollo positivo de estos centros en los últimos meses, la mayoría concuerda con que la capacidad y rapidez de respuesta ante ciertas volatilidades como la pandemia, o incluso el estallido social, han sido claves en el robustecimiento del mercado.

LAS CLAVES DEL ÉXITO

Según los datos entregados, la producción total de establecimientos durante el primer semestre del 2021 en la RM se distribuye en el corredor Poniente, con 5.200 m², seguido del corredor Norte y Oriente, con 4.200 m² y 4.600 m², respectivamente. Y si se analizan los precios, este último concentra los valores más altos, promediando 0,80 UF/m² y 0,59 UF/m² para primer piso y otros pisos.

Mientras que el corredor Centro presenta los valores más bajos de locales en primer piso, con un promedio de 0,43 UF/m² y 0,39 UF/m² para locales en otros pisos.

Para Christopher Ecclefield, gerente de fondos del capital orientado al desarrollo de Strip Centers de Grupo Patio, la ubicación estratégica en polos urbanos, que en algunos casos se extienden a zonas residenciales, es uno de los factores primordiales respecto del auge de este mercado. Esto, ya que a su juicio, estos locales comerciales no solo se han comportado “de forma resiliente”, sino que además “han venido a solucionar el problema de la última milla en el e-commerce”.

Y es que tal como explica, el crecimiento de los supermercados a causa de la pandemia, ha convertido a los Strip Centers en activos relevantes, además de consolidarse como un polo de gran importancia para la comunidad.

“Las principales anclas de estos activos son los supermercados y las farmacias. En el caso del Fondo LV-Patio II Strip Centers —que abarca 25 activos—, los supermercados crecieron a una tasa de 14,1% en los últimos 12 meses móviles, mientras que las farmacias aumentaron sus ventas en 18,2%”, cuenta.

Pero una buena ubicación no siempre implica zonas urbanas repletas de edificios y una alto tránsito vehicular.

Nuevas necesidades post pandemia

Uno de los efectos de la crisis sanitaria a nivel demográfico en la RM ha sido la necesidad de una parte de la población de migrar hacia espacios periféricos en Santiago. De manera que comunas como Colina, Pirque Batico, y las zonas costa y sur de la Región de Valparaíso se han convertido en locaciones ideales para el surgimiento de nuevos Strip Centers.

A juicio de Sergio Novoa, gerente de consultoría de BMI Servicios Inmobiliarios, “son los proyectos de escala media, que se ubiquen cerca de los barrios residenciales lo que creemos van a aumentar, favoreciendo proyectos mixtos que reúnan las condiciones de centro urbanos y disminuyan los traslados de las personas. Es decir, desarrollos “vecinales” que reúnan servicios y equipamiento mínimo para satisfacer la demanda que están teniendo zonas que despegaron producto de la pandemia”.

Y es que, según señala Novoa, el incremento en la cantidad de personas que han convertido de su segunda vivienda un lugar de tránsito permanente, ha propiciado que servicios como salud dental, veterinaria, peluquería y locales de envío y retiro de productos —y con ellos el surgimiento de nuevos Strip Centers—, sean cada vez más requeridos en las diferentes regiones del país.

Y es en este punto que coincide Nicolás Barros, Director Ejecutivo de IFB Inversiones, ya que según dice, la respuesta a las nuevas necesidades de los consumidores es vital al momento de evaluar el desarrollo de estos centros comerciales. Esto debido a que, a su juicio, la preferencia de estos locales por parte de los usuarios no solo recae en la oferta de tiendas disponibles, sino también en la experiencia que entrega la compra.

“El almacén de barrio está siendo súper valorado y el Strip Center cae un poco en eso”, cuenta Barros, ya que a diferencia de los malls, estos centros “están hechos a escala humana”. Es decir, “no son grandes proyectos que se demoran cinco años, sino que la gente en seis a ocho meses tiene los servicios en la casa, muy cercano. Eso es bastante interesante”, dice.

Y agrega que otro concepto clave que ha ayudado al crecimiento de este tipo de centros es la variedad de productos. “En general, nosotros nos preocupamos del mix de tiendas que hay en el Strip Center. Que sean diversas pero complementarias para que la gente que logre hacer sus compras de necesidad rápida, diversa, y pueda comprar en la farmacia, el supermercado y la tienda de mascota. Esto, con el auto a la mano y en espacios abiertos”, cuenta.

Según las proyecciones de GPS Property, se espera que entre el segundo semestre de 2021 y 2023 ingresen más de 20.000 m² de nuevos centros al mercado, con énfasis en el corredor Sur Oriente. De manera que seguir en la senda de privilegiar los espacios abiertos, junto con una mayor variedad de productos y locaciones podría abrir nuevas oportunidades de desarrollo para este mercado. ●

CITACIÓN A JUNTA EXTRAORDINARIA DE TENEDORES DE BONOS VIVOCORP S.A.

Inscripción en el Registro de Valores N° 1152 Bonos Serie C

Inscripción en el Registro de Valores N° 882 de fecha 9 de enero de 2018

Banco de Chile, en su carácter de representante de los tenedores de bonos de la Serie C emitidos por Vivocorp S.A. (el “Emisor”), según el contrato de emisión de bonos desmaterializados por línea otorgado por escritura pública de fecha 27 de septiembre de 2017, en la Notaría de Santiago de don Ivan Torrealba Acevedo bajo el repertorio número 16.499-2017, y sus posteriores modificaciones (en adelante, conjuntamente, el “Contrato de Emisión”), cita a los tenedores de bonos de la Serie C a una junta extraordinaria de tenedores de bonos (los “Bonos” y la “Junta”, respectivamente), a celebrarse el día 1 de octubre de 2021, a las 10:00 horas, por medios remotos (video llamada) con la finalidad de no poner en riesgo la salud de los asistentes, sin perjuicio de que para efectos legales el Representante de los Tenedores de Bonos fija el domicilio de la reunión en Ahumada 251, comuna y ciudad de Santiago, con el siguiente objeto:

1. Que el Emisor exponga a la Junta los avances logrados en el proceso de restructuración financiera que ha anunciado.
2. Que se someta a votación de la Junta la exigibilidad íntegra y anticipada del capital insoluto, los reajustes y los intereses devengados de la totalidad de los Bonos de la Serie C.
3. Que la Junta adopte los acuerdos que el Contrato de Emisión permite para el evento de la situación señalada en el punto 1.

Tendrán derecho a participar en la Junta (i) los tenedores de bonos Serie C que, al quinto día hábil anterior a la fecha de celebración de la Junta, figuren con posición en bonos Serie C según sea informado al Emisor por el Depósito Central de Valores, de conformidad al artículo 12 de la Ley N°18.876, y que a su vez acompañen el certificado al que se refiere el artículo 32 del Reglamento de la Ley N°18.876; y (ii) los tenedores de bonos Serie C que hayan solicitado la emisión material de uno o más títulos y que se inscriban con a lo menos cinco días hábiles de anticipación a la fecha de celebración de la Junta en el registro especial del Emisor que se encuentra a disposición de dichos tenedores de bonos en las oficinas del Representante de los Tenedores de Bonos, ubicadas en calle Ahumada N°251, comuna y ciudad de Santiago.

Podrán inscribirse en dicho registro especial los tenedores de bonos Serie C que exhiban los títulos correspondientes o los certificados de custodia de dichos títulos emitidos por una institución autorizada, siempre que estos expresen la emisión, la serie, el número de bonos que comprenden, y su valor nominal.

Los tenedores de bonos Serie C podrán hacerse representar en la Junta por mandatarios, mediante carta poder. Dichos poderes y la calificación de los mismos se regirán por lo dispuesto en el artículo 127 de la Ley N°18.045. Atendidas las contingencias producidas por la pandemia Covid-19, la calificación de poderes comenzará los días previos a la Junta. Para ello se requiere a los tenedores de bonos hacer llegar sus poderes, en consideración a las instrucciones, términos y condiciones referidas en el párrafo siguiente, con la debida antelación, sugiriendo que ello sea —al menos— con dos días hábiles de anticipación a la fecha de celebración de la Junta al correo electrónico calificapoderes@bancochile.cl.

De conformidad a lo dispuesto en la Norma de Carácter General N°435 y al Oficio Circular N°1141 de la CMF, ambos de fecha 18 de marzo de 2020, el Representante de los Tenedores de Bonos habilitará mecanismos para que los tenedores de bonos Serie C y demás personas que deban asistir a la Junta, puedan asistir, participar y votar de manera remota en la misma. Para dichos efectos, se encuentra disponible en el sitio web <https://juntatenedoresvivocorp.evoting.cl/> la documentación que contiene las instrucciones, términos y condiciones a los que se sujetará la asistencia, participación y votación remota de los tenedores de bonos Serie C en la Junta. Asimismo, se tomará contacto con cada uno de los tenedores de bonos Serie C que manifiesten su intención de participar a fin de facilitarles tanto las pruebas previas de conexión, como el soporte para la celebración de la Junta. En caso de que los tenedores de bonos Serie C, o cualquier otra persona o entidad habilitada para asistir a la Junta, requieran información o soporte adicional para su participación en la misma, pueden contactarse al teléfono +562 2573 9322 o al correo electrónico consulta@evoting.cl.

Banco de Chile

Representante de los Tenedores de Bonos

Santiago, Septiembre de 2021.