



Columna



Ignacio Aravena

Fellow economía urbana LSE, investigador Fundación Piensa

Valparaíso en arriendo

El comercio en Valparaíso atraviesa un mal momento y ya no puede asociarse ni con la pandemia ni el estallido social. Por eso, en Fundación Piensa actualizamos las cifras de vacancia comercial y las noticias no son alentadoras: la cantidad de locales cerrados aumentó, asociándose a problemas de seguridad, trabas normativas y al impacto del comercio ambulante.

A tres años de la última medición, la vacancia comercial alcanza el 18% del total de locales del plan de Valparaíso. Esto se traduce en 393 tiendas cerradas, frente a las 283 (13%) catastradas en 2022. Más preocupante aún es la concentración del fenómeno en el Barrio Puelo, donde la cifra asciende al 31%, el doble de cualquier otro sector. Además, tres de cada diez locales cambiaron de rubro o dueño, exhibiendo además una probabilidad de cierre mayor que aquellos que ya se encontraban operando. Es decir, emprender en Valparaíso no está siendo una buena apuesta. La inseguridad aparece como un factor clave. Actualmente, cuatro de cada cinco locales han invertido en rejas, cortinas u otras protecciones. Sin embargo, esto no reduce el riesgo de cierre: 19% de los locales protegidos están vacíos, frente a un 10% entre los que no lo están. Como dijo un locatario: "Tuve que entrar porque entraban por el entretecho. Se ve feo, yo las sacaría, pero no puedo. Ya me han robado tres veces, perdí el trabajo de 13 años".

La sensación de inseguridad también ha reducido el flujo de clientes y acotado los horarios de funcionamiento, afectando negativamente en las ventas. Múltiples relatos mencionan locales que cierran a las

18:00 horas durante la semana o que no abren los sábados. Algunos incluso han desarrollado protocolos internos para cerrar rápidamente en caso de amenazas. La normativa patrimonial representa otro obstáculo. Las restricciones para intervenir fachadas o recuperar locales también desalientan la inversión. "Rayar está permitido, pero pintar no", relató otro participante de nuestros focus groups. En este contexto, no sorprende que apenas 200 locales hayan sido restaurados en los últimos años, y que cerca del 50% del plan aún presente algún grado de vandalización.

Aunque el comercio ambulante no es el origen del problema, sí lo agrava. Al no pagar arriendo, contribuciones ni IVA, genera una competencia desigual y una percepción de abandono institucional. "Lo que vendes a \$1.500, ellos lo venden a \$800", comentó un comerciante. Además, varios entrevistados destacaron la falta de programas de apoyo al comercio formal, en contraste con iniciativas dirigidas a los ambulantes. En síntesis, operar en Valparaíso implica menores ventas y mayores costos. Aun así, muchos comerciantes resisten por arraigo, redes vecinales y compromiso con su ciudad. Pero esa voluntad, por sí sola, no bastará. La nueva ordenanza municipal para ordenar el comercio ambulante es un primer paso, pero se necesita una estrategia integral de seguridad comercial, una revisión de la normativa patrimonial y un nuevo trato con el comercio formal. Sin coordinación, visión y liderazgo, Valparaíso seguirá experimentando el éxodo y abandono de su base comercial.