

Vendedores ambulantes que quieren regularizarse se quejan del aumento hasta en 20%

Nuevo Barrio Meiggs: más tranquilidad pero subió el precio de los arriendos



El barrio intervenido ha ganado en seguridad para comerciantes y público.

MARILIA GUERRERO

JORGE NUÑEZ

Las cifras muestran una disminución de 35% en las incivildades y de 55% en la comisión de delitos dentro del perímetro cercado en el Barrio Meiggs, lo que avala la efectividad del plan de recuperación impulsado por la municipalidad de Santiago, que hasta hoy se basa principalmente en el copamiento de los espacios públicos por Carabineros y personal municipal.

Sin embargo, esta iniciativa también tiene un lado menos amable, especialmente para aquellos comerciantes ambulantes que ahora buscan un local establecido, pero que se encuentran con una inesperada barrera: el alza en el valor de los arriendos, que han subido hasta un 20% desde junio del año pasado, cuando comenzó la intervención.

Verónica Rodríguez reclama este punto. "Muchos queremos salir de la calle, pero simplemente no podemos, porque hasta el local más chico no baja de los \$700.000. El que antes costaba \$800.000, hoy vale \$1.000.000; y el que costaba \$1.500.000 hoy es inalcanzable. A eso, hay que sumar que hay que adelantar uno o dos meses de garantía, más gastos comunes y otros cobros, que hacen imposible que podamos arrendar".

Lo mismo cree Adolfo Numi, abogado y dirigente del barrio. "Para nosotros es súper importante que se formalice la gente que trabaja en la calle, porque a pesar de que muchos la extrañan, es muy dura", asegura.

"Llamo a los empresarios inmobiliarios de todo el barrio, incluidos los que están fuera del perímetro de seguridad, a

"Cada vez que el Estado interviene un barrio que estuvo tensionado por la inseguridad, se producen estos ajustes naturales", dice Rafaela Urrutia, broker de Rimax Titanium.

que congelen los arriendos y no desahucien a los arrendatarios que los acompañaron durante los años de los toldos azules", alza la voz.

En su opinión, "no es ético que, ahora que el barrio ha mejorado, algunos propietarios hayan decidido ponerle término a los contratos con sus arrendatarios, sabiendo que ahora pueden cobrar un mayor precio".

Mejor esperar

Una opinión un poco diferente tiene Américo Ibarra, profesor asociado de la Facultad de Arquitectura y Ambiente Construido de la Universidad de Santiago de Chile (Usach), quien más que pedir el congelamiento de los cánones de arriendo, cree que hay que esperar antes de tomar cualquier decisión.

"Primero hay que determinar si este shock positivo es permanente o es transitorio", porque la evaluación será distinta dependiendo de si se trata de un espacio habitacional o comercial, asegura.

"Es muy probable que la parte del barrio intervenido tenga mejores condiciones de vida, pero aún así me parece que es muy temprano para comenzar a incrementar los precios de los arriendos habitacionales, porque no sabemos si será un cambio permanente o solo se mantendrá en la medida que permanez-

can las rejas".

En el caso de los espacios comerciales, la cosa varía un poco. "Probablemente la tranquilidad haga que en el corto plazo, los precios de los arriendos retomen el valor de mercado", asegura.

Lo mismo cree Rafaela Urrutia, broker de Rimax Titanium, aunque no es tan positiva respecto a los plazos.

"Cada vez que el Estado interviene un barrio que estuvo tensionado por la inseguridad, se producen estos ajustes naturales. Eso significa que algunos locales cierran temporalmente y otros renegocian las condiciones, mientras el mercado entra en pausa por causa de la incertidumbre".

Como corredora de propiedades sabe que el mercado manda y estima que la transición durará más de un año. "Mientras tanto, los propietarios probarán distintas técnicas. Algunos dueños probarán precios más altos, otros querrán renegociar, mientras no faltarán los que preferirán la estabilidad de los arrendatarios que tenía".

"Si no les resulta, van a enfrentarse a la vacancia y eso es muy peligroso cuando se invierte en locales comerciales. Entonces es muy riesgoso subir tanto los precios. Yo no me iría tanto por el lado de subir tanto los precios, porque es muy riesgoso", finaliza.