LITORALPRESS

Fecha: 03-08-2025
Medio: El Mercurio
Supl. : El Mercurio - Cuerpo B
Tipo: Economía
Título: ZOOM ECONÓMICO al intervenido barrio Meiggs: Comercio informal bordea 50%

Pág. : 4
Cm2: 1.184,7
VPE: $ 15.561.581

Tiraje: 126.654
Lectoría: 320.543
Favorabilidad: No Definida

Más de 1,3 millones de m² de placa comercial

ZOOM ECONÓMICO al intervenido barrio Meiggs: Comercio informal bordea 50%

Existen 5.000 locales establecidos ante igual cantidad de toldos. Si el valor de las propiedades en 2019 era de entre UF 130 y UF 190 el metro cuadrado, ahora cuesta un 85% menos. La vacancia está en dos dígitos. Hoy, empresarios y autoridades parten a Perú a mirar el caso de Gamarra.• **MARÍA JOSÉ TAPIA**

Es una superficie que duplica a la del Costanera Center, supera en cinco veces al Alto Las Condes, e incluso podría bordear el metraje de unas 125 canchas de fútbol. El barrio Meiggs tiene 1.350.000 metros cuadrados construidos de placa comercial. "Nada que envidiarle a gigantes como Parque Arauco", destaca el presidente de la Asociación para el Desarrollo del Barrio Meiggs, Alfonso Numi. Son 5.000 locales oficiales, que rivalizan con igual cantidad de toldos azules. Si el comercio informal en el país llega al 25%, aquí es del 50%.

"Es el caso más emblemático en materia de pérdida de espacios públicos", apuntala el presidente de la CNC, José Pakomio. Es que no solo es el comercio informal, sino que el narcotráfico y la delincuencia.

El lunes, el alcalde de Santiago, Mario Desbordes, lideró un gran operativo sobre el barrio, comprendido entre las calles Exposición, Alameda, Bascuñán Guerrero y Almirante Blanco Encalada. Se retiraron los toldos azules de las calles Garland, Campbell y una parte de Meiggs. En total 200 efectivos policiales sacaron unas 36 toneladas de basura, además de desbaratar 30 bodegas clandestinas.

Hace unos meses, el SII había identificado 70 posibles proveedores del comercio informal en la zona. Y una subdeclaración de ingresos con perjuicio fiscal estimado en más de $9.000 millones. Un panorama desalentador para un sector que durante décadas fue sinónimo de una actividad económica formal y de alto flujo.

60% del comercio es de chinos

El empresario Jorge Naser Kaba abrió el primer local importante del barrio. En 1937 nació Dimeiggs. Y tras él vinieron inmigrantes judíos, árabes, entre otros.

Numi fundó hace 20 años la Inmobiliaria Grajales SpA, continuadora de una fábrica de confecciones que tenía su familia desde 1970. Fue ese anclaje lo que lo impulsó en 2022 a articular la Asociación para el Desarrollo del Barrio Meiggs, que hoy preside. Explica que respondió a la falta de representación de las inmobiliarias tradicionales del barrio. Hoy son once socios, entre los que destacan las familias Massouh, Guiloff, Naser, entre otras. Representan el 40% de los metros cuadrados del sector. Y aspiran a convertirlo en el mayor centro comercial a cielo abierto del país.

Este grupo financia parte de los guardias que copan el lugar junto a la municipalidad.

Tradicionalmente, en Meiggs se comercializaban artículos de librería, juguetes, y cotillón. Luego transitó a artículos importados como electrónicos, ropa, perfumes. "Eso le dio una potencia al sector, atrajo a mucha gente", dice Numi. Los chinos comenzaron a adquirir propiedades. Hoy "aproximadamente el 60% del comercio está en poder de ellos", subrayan empresarios de la zona. Y se transformó en un centro de distribución nacional, donde los *malls* asiáticos, extendidos a lo largo de Chile, anclaron sus casas matrices y bodegas.

Previo al estallido de octubre de 2019, la vacancia en Meiggs era del orden del 7%, destacan en la Asociación. El dato pospandemia llegó al 23%, para estabilizarse en alrededor del 14%.

En Colliers tienen cifras más modestas: tomando Meiggs y sus alrededores, la vacancia es baja, de un 2%. Sin embargo, hay un sinnúmero de locales con cortinas cerradas que se ocupan como bodegas, instalando su punto de venta en la misma calle, compitiendo con el comercio informal. "Muchos de los locales comerciales no están cumpliendo con su función de venta y actualmente se pueden observar cerrados cumpliendo rol de bodegaje", subraya el subgerente de Estudios de Colliers, Matías Bucci. Sobre todo en calle Sazié y algunas hacia el sur, donde los toldos azules tienen completamente ocupado el espacio público, subraya.

Hoy, de hecho, la comunidad china —además de crear su propio sector dentro del barrio— financia guardias privados para cuidar sus locales y bodegas. Son unos 30 cuidadores, vestidos de negro, con la bandera china en el brazo, para enfrentar —subraya el socio de Grupo DDI y asesor inmobiliario de los asiáticos, Renzo Silva— la delincuencia.

El desorden —que algunos llaman "desgobierno"— ha tenido su principal correlato en los precios: "Es la realidad que más afecta al sector inmobiliario", dice Numi. Antes del estallido, el valor de las propiedades dependiendo el sector fluctuaba entre los UF 130 y UF 190 por metro cuadrado. "Actualmente estamos muy lejos": tomando en cuenta los mismos sectores, los precios fluctúan entre las UF 70 y UF 110 el metro cuadrado, un 85% menos.

Colliers agrega que los arriendos están en torno a 0,6 UF/m², existiendo algunos puntos específicos con un canon en torno a 1 UF/m². "Los precios podrían tener una leve alza si se recupera la exposición, seguridad y volumen de ventas", subrayan.

Renders del proyecto que diseñó la Universidad Católica para Meiggs.

Fin a permisos precarios

Entre el estallido y ahora, las ventas del comercio formal han caído un 50%, en contraste con los ingresos del mundo informal que han ido al alza. De hecho, en diciembre, el flujo fue de 5 millones de transeúntes, dato inédito, dicen en el sector. "Todo captado por la informalidad".

Pakomio explica que Meiggs se transformó en el proveedor de Chile, sobre todo porque es un mercado donde se transa mucho en efectivo.

Un estudio desarrollado en 2022 por la Cámara Nacional de Comercio, reveló que más de un tercio de ese comercio ambulante está en manos de extranjeros. Y a nivel consolidado, el 42,5% gana entre $30.001 a $50.000 al día, lo que al mes da entre $720 mil y $1,2 millones. Un 90% no mostró disposición a formalizarse.

En la industria aseguran que el modelo de todos azules es variado. Algunos compran directo a grandes distribuidores chinos, otros reciben productos en concesión, y un grupo no menor son las mismas tiendas formales que operan con un puesto informal para captar ventas. Incluso, un número de usuarios paga rentas millonarias por ocupar espacios a ciertos "administradores" que operan en el lugar.

Contactados aseguran que el catalizador del comercio informal fue la pandemia —"era el único lugar donde se podía trabajar, se instalaron y nunca se fueron", dice Numi—. Agrega que cambió la percepción y el respeto a la autoridad, la policía dejó de entrar, y se creó un escenario propicio para drogas, la delincuencia, y los prestamistas.

> En 2019, la vacancia en Meiggs era del 7%. El dato pospandemia llegó al 23%, para estabilizarse en alrededor del 14%, dicen en la Asociación.

En 2021, la exalcaldesa Irací Hassler entregó mil permisos precarios para el comercio ambulante. Para Meiggs —dicen cercanos a la gestión— fue parte de ellos.

El alcalde Desbordes reconoce que esos permisos se han transformado en permanentes e incluso heredables. Asegura que están en revisión y se está fiscalizando su destino. "Se les autoriza un producto de venta y terminan vendiendo diez. Y a veces, especies falsificadas", subraya. Aún más, asevera que no entregará más permisos precarios en la comuna.

Según datos de la Municipalidad de Santiago, si entre 2012 y 2016, se entregaron 1.884 patentes comercial, y 114 precarias; entre 2021-2024, las patentes comerciales, cayeron a 1.504. Y durante los primeros seis meses de la administración actual se han entregado 278 patentes para comercios establecidos, y ningún precario.

Para José Pakomio, los permisos precarios han dinamizado el comercio informal en varios puntos del país. Nombra el caso de Antofagasta, Iquique, Puerto Montt. Y enfatiza: "Debiésemos trabajar por caducar todos los permisos a nivel nacional, y definir nuevos criterios: a quién, residencia, productos, etc.". Reconoce que no es una medida "popular", al contrario, estima que han sido utilizados políticamente, sobre todo en períodos electorales.

El plan de US$ 23 millones

Hoy domingo parten a Perú, José Pakomio; el director ejecutivo de Paz Ciudadana, Daniel Johnson, y los alcaldes de Santiago, Antofagasta y Villa Alemana. Todo, coordinado y financiado por la Asociación para el Desarrollo del Barrio Meiggs. Irán a estudiar el caso de Gamarra, en Lima, un distrito que tuvo un devenir similar a Meiggs, y que en 2019 fue cercado por la autoridad, y se estableció acceso controlado. "Buscamos entender un modelo que ha recuperado espacios públicos", dice Pakomio. "Se busca conocer experiencias en el barrio que puedan ser replicables", agrega Desbordes, que ya visitó Luque y Asunción, en Paraguay.

La asociación le encargó al Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Universidad Católica idear un plan maestro para el barrio, el cual fue entregado a fines del 2024. Se proponen 32 iniciativas que van desde zonas gastronómicas, mejoramiento de calzadas, luminarias, señalética, controles de acceso, centrales de vigilancia, entre otras. Una inversión de US$ 23 millones. "Considerando que Meiggs es un barrio que tiene 782.000 m², no es una cifra descabellada", subrayan.

La base de este proyecto es la llamada Supermanzana, que considera 245.912 metros cuadrados, entre las calles Exposición-Bascuñan Guerrero y Alameda-Grajales, para desarrollar solo actividades comerciales, siendo lo más emblemático —dicen— la remodelación de la calle San Alfonso.

Todo el proyecto está inspirado en los Business Improvement District en Nueva York, el barrio de King's Cross en Londres. Y más cerca, el Barrio Italia en Providencia.

Pakomio apunta a que se cree una gobernanza bajo la Cordesan, donde participa la CNC. "Podría administrar los ingresos que generan en materia de publicidad", destaca, "y trabajar priorizar los recursos".

Entre los empresarios, saben que uno de los principales escollos es el financiamiento. Hoy no hay inversión en el sector, salvo la que está realizando la comunidad china que compró un edificio de 5.000 m² en Grajales. Lo están demoliendo para construir un centro cultural, locales comerciales y departamentos. "Quieren arreglar las calles y mejorarlas, porque viven ahí", dice Numi.

El resto de los formalmente establecidos tampoco quiere irse. Esperan aportar recursos para recuperar el barrio, pero por ahora —subraya Pakomio— "la perseverancia es lo esencial".