LITORALPRESS

Fecha: 27-07-2025
Medio: La Discusión
Supl. : La Discusión
Tipo: Noticia general
Título: Locales vacantes revelan deterioro del centro de Chillán

Pág. : 22
Cm2: 682,4

Tiraje: 3.500
Lectoría: Sin Datos
Favorabilidad: No Definida

BAJAS VENTAS DEL COMERCIO NO PERMITEN CUBRIR ALTOS VALORES DE ARRIENDOS

Locales vacantes revelan deterioro del centro de Chillán

Fenómeno es más notorio en calles El Roble, 5 de abril y Arauco, precisamente las que tienen los arriendos más elevados. Actores locales apuntaron al desplazamiento hacia otros polos comerciales de la ciudad y la degradación del centro por falta de mantención y vendedores ambulantes.

ROBERTO FERNÁNDEZ RUIZ
robertofernandez@ladiscusion.cl
FOTOS: MAURICIO ULLOA GANZ

Los locales comerciales vacantes en el centro de Chillán siguen aumentando, lo que es particularmente visible en las calles más concurridas, como El Roble, Arauco y 5 de abril, donde espacios emblemáticos hoy exhiben su cortina metálica cerrada, a la espera de nuevos arrendatarios. A modo de ejemplo, solo en el Paseo Arauco -entre Constitución y El Roble- hay cinco inmuebles en arriendo.

El fenómeno es observado con preocupación en el gremio del comercio, donde advierten que este deterioro del centro está asociado al mal momento que enfrenta el comercio tradicional, con bajas ventas, mayores costos y la competencia desleal que representan los vendedores ambulantes. Con esos estrechos márgenes, desde la Cámara de Comercio de Chillán explican que es muy difícil pagar los valores de los arriendos, calificados como muy altos.

También asoman otros factores, como el atractivo que representan nuevos polos comerciales en la ciudad, como el mall Vivo, en avenida Vicente Méndez, o los strip center que se han desarrollado en el sector nororiente (Paul Harris) y en el suroriente (Alonso de Ercilla), entre otros, que además de ofrecer bienes y servicios más cerca de los consumidores, también brindan estacionamiento gratuito y mayores niveles de seguridad, aspectos altamente apreciados por los consumidores.

En Arauco, El Roble y 5 de abril se observa gran número de locales cerrados y también están los arriendos más caros.

Estrechos márgenes del comercio

Según el presidente de la Cámara de Comercio de Chillán, Alejandro Lama, "hay un deterioro del centro y nosotros lo atribuimos a varios factores. Por una parte, hay calles que han sido afectadas por decisiones que dicen relación con el tránsito vehicular, me refiero al Paseo Arauco, principalmente, donde antes el comercio era muy dinámico, donde existe hace años una discusión abierta con la Municipalidad, ya que nosotros consideramos que ese paseo debiese ser mixto, es decir,

LITORALPRESS

Fecha: 27-07-2025
Medio: La Discusión
Supl. : La Discusión
Tipo: Noticia general
Título: Locales vacantes revelan deterioro del centro de Chillán

Pág. : 23
Cm2: 760,7

Tiraje: 3.500
Lectoría: Sin Datos
Favorabilidad: No Definida

con tránsito de vehículos desde las 14.00 horas hasta las 8.00 horas, porque en la medida que pasan vehículos se muestran los negocios y en la noche se percibe una mayor seguridad".

"También tenemos la calle El Roble -continuó Lama-, que se deprimió bastante también, principalmente entre Arauco y 5 de abril, con muchos locales cerrados. También hemos observado que el comercio se ha ido moviendo hacia otras calles, como Isabel Riquelme y Constitución, y también ha crecido el comercio en Arturo Prat, Maipón y Libertad".

Agregó que la escasez de estacionamientos frente a un parque automotor que sigue creciendo se hace cada vez más notorio, y criticó la decisión de la autoridad de retirar estacionamientos de la vía pública.

El dirigente expuso que otro factor importante es el escenario complejo que enfrenta el comercio tradicional. "Hay negocios que han tenido que cerrar sus puertas y se ha visto la instalación de cadenas nacionales, como farmacias y ópticas, que pueden pagar arriendos más elevados, a diferencia del comercio tradicional de vitrina, y eso se debe principalmente a las bajas ventas. Ha habido una caída enorme de las ventas y un aumento significativo en los costos, por ejemplo, cuando hablamos del aumento del sueldo mínimo, que se ve como una buena noticia para los trabajadores, no lo es tan buena para las pymes. Por eso los negocios que sobreviven no están creciendo o están pensando en cerrar y eso nos preocupa mucho, porque al final, se observa lo que estamos viendo: alta cesantía y mucha informalidad y eso no le hace bien a la economía".

Lama apuntó a la competencia desleal del comercio ilegal callejero y a la percepción de inseguridad. "Hay una sensación de inseguridad en las calles de la ciudad que hace que se privilegie, a veces, ir a centros comerciales que tienen seguridad privada y que representan un polo de atracción importante para los consumidores y esa también es una competencia que afecta al comercio tradicional de vitrina del centro", comentó.

Comparando la situación del centro de Chillán con lo que ocurre en otras ciudades, el presidente de la Cámara de Comercio reconoció que, "sin la presencia del mall Arauco, estaríamos peor, porque genera flujos de personas hacia el centro; sin embargo, también hemos visto el crecimiento de la afluencia de público hacia otros polos, como el mall Vivo".

Lama aseveró que los "altos valores" de los arriendos en el centro de Chillán no se condicen con la realidad local y recordó el alza que experimentaron los arriendos por la llegada de los casinos ilegales y luego, durante el proceso de instalación de la región. La menor demanda actual, sin embargo, no se ha traducido en una baja.

Contexto económico

Por su parte, el corredor de propiedades Rolando Sanhueza Larrañaga, afirmó que "se están abriendo varios strip center en la ciudad, principalmente hacia el nororiente, y la gente (comercio) se está cambiando de sector, buscando lugares más baratos, porque el centro está muy caro y eso está teniendo un efecto".

"No hay circulante y eso se ve también en otras ciudades, yo pienso que ése es el factor más importante, porque las ventas están horriblemente malas, hay empresas que han quebrado", planteó.

Por otro lado, descartó que la seguridad sea un factor determinante. "En Chillán todavía no tenemos ese problema de mucho vandalismo y de robos", expuso.

Consultado por los factores de los altos valores de los arriendos en el centro, Sanhueza sostuvo que el alza de contribuciones de bienes raíces juega un papel relevante, ya que han subido las tasaciones. "Si usted quiere comprar un local, los precios son inalcanzables, también incide el valor de la UF", añadió.

En ese sentido, explicó que los actuales arriendos son prohibitivos para las pymes del comercio chillanejo, pero sí alcanzables para las cadenas. "En El Roble y 5 de abril se registran los valores más altos en la ciudad, sobre las 150 UF ($5.850.000) para locales medianos de 100 m2", ejemplificó. Además, comentó que un importante número de casinos ilegales ya cerraron, lo que también ayuda a explicar la gran cantidad de locales vacíos.

Como consecuencia de la mayor vacancia de locales, el corredor de propiedades reconoció que el mercado está reaccionando y los valores de los arriendos están comenzando a bajar. "Eso ya está pasando, están bajando los precios, y eso se relaciona con que las ventas del comercio bajaron una enormidad, porque sencillamente no hay plata", aseveró.

Sanhueza Larrañaga comentó que es muy difícil proyectar cuándo se podría observar una normalización de los valores de arriendo y una mayor ocupación de locales. "Es variable, en la medida que mejoren las ventas del comercio podría haber movimiento, pero ahora hay mucha incertidumbre; lo que vemos ahora es que los comerciantes están cerrando porque no hay plata, y van a buscar otras ubicaciones más económicas, como las avenidas, los strip center o en otras calles, por ejemplo, aunque creo que va a costar un poco llenar esos strip center que se están abriendo y que la gente se acostumbre a comprar en locales más chicos y no en el centro".

Comercio ambulante

Para el director de la Cámara de Comercio de Chillán, Christian Fernández, el comercio ambulante es un factor clave en este fenómeno, ya que "representa una competencia desleal para el comercio tradicional de Chillán".

"El comercio informal tiene diversos impactos y en distintas áreas, siendo las principales las que afectan al comercio formal y a la población en general, así como la capacidad de las ciudades de crecer y prosperar en los sectores tradicionales, desplazando a clientes y al desarrollo urbano hacia ciertas zonas periféricas", expresó Fernández".

Profundizó que "muchos negocios formales han visto disminuidas sus ventas, afectando su sostenibilidad económica. Esto se aprecia en la cantidad de locales cerrados que podemos apreciar en el centro de nuestra ciudad, no había visto en años tanto local vacío como ahora". Asimismo, planteó que "la saturación de vendedores ambulantes desalienta la apertura de nuevos negocios formales", así como también tiene consecuencias para la población en general, como la percepción de inseguridad, la alteración del orden público, los riesgos sanitarios y la obstrucción del libre tránsito por el espacio público, lo que afecta en mayor medida a personas con movilidad reducida. "Calles como Arauco, Constitución y el centro de Chillán se ven afectadas por la invasión de puestos informales", sentenció.

"A mí me gustaría escuchar al alcalde de Chillán que invite a la gente a no comprar en el comercio ambulante, y también que deje de entregar permisos", expresó.

El dirigente gremial manifestó que para muchos el centro ha dejado de ser atractivo, por las razones mencionadas, además, mencionó que "la locomoción colectiva termina muy temprano y ése es un problema grave".

También planteó que en muchos inmuebles no se observa una gran preocupación por las fachadas, "que todavía tienen las cubiertas metálicas que instalaron en 2019, y eso no es atractivo".

Sin embargo, Fernández subrayó que "todavía podemos salvar el centro, el centro sigue siendo vivo, con una buena cantidad de público y muy variada, todos convergemos en el centro, entonces, no es un problema de que el comercio local esté en crisis por falta de flujos de personas, como sí está pasando en otras ciudades; nuestro centro está vivo, tenemos público, el problema es que está descuidado".

Degradación del centro

En opinión de Renato Segura, director de la Didepro de la Municipalidad de Chillán, el gran número de locales cerrados "se debe a un proceso natural de degradación de zonas céntricas de las ciudades en Chile debido a la expansión urbana, a los altos precios de los arriendos, al bajo nivel de inversión en infraestructura y escaso remozamiento del comercio establecido".

"La pandemia y el desarrollo de la conectividad digital contribuyeron significativamente a crear zonas urbanas más alejadas del centro tradicional. La menor afluencia de público y el alto precio de los arriendos ha contribuido a que el comercio se vaya del centro hacia sectores de mayor afluencia de público. El aumento del parque automotor, las ciclovías y la menor disposición de estacionamientos también han sido un factor que han contribuido a disminuir el interés de la población por concurrir a las tradicionales zonas céntricas. Finalmente, se observa un escaso remozamiento en la fachada del comercio tradicional y en edificios que se mantienen por mucho tiempo desocupados, los cuales suelen mostrar altos signos de decadencia y, consecuentemente, bajo interés de la población por recorrer dichas zonas", reflexionó Segura.

El profesional manifestó que, "sin duda que el deterioro del centro es evidente. La ciudad de Chillán está experimentando la gentrificación de la ruralidad, es decir, la migración de familias de altos ingresos que han transformado zonas rurales en zonas urbanas de alta plusvalía".

Consultado sobre los caminos para revertir el deterioro del centro, el director de la Didepro del municipio chillanejo expuso que, "según la evidencia recogida por el Banco Mundial, el elemento más importante para renovar zonas urbanas en decadencia es la participación del sector privado con políticas de subsidio del gobierno local. En este sentido, el organismo internacional destaca a la ciudad de Buenos Aires, que estuvo a punto de convertirse en una ciudad insostenible, cuando la expansión urbana se alejó del centro, dejando vacantes y subutilizados suelos de primera calidad en la costanera, donde existía un importante patrimonio arquitectónico e industrial. Para afrontar este problema, la ciudad emprendió una iniciativa autofinanciada de regeneración urbana en zonas de alto valor patrimonial con una importante participación de privados y subsidios del gobierno local para convertir suelos desaprovechados en un atractivo barrio cultural y comercial para la comunidad".

> Hay negocios que han tenido que cerrar y se ha visto la instalación de cadenas, que pueden para pagar arriendos más elevados"
>
> **ALEJANDRO LAMA**
> PRESIDENTE CÁMARA DE COMERCIO DE CHILLÁN

> Vemos ahora es que los comerciantes están cerrando porque no hay plata, y van a buscar otras ubicaciones más económicas"
>
> **ROLANDO SANHUEZA LARRAÑAGA**
> CORREDOR DE PROPIEDADES

> La saturación de vendedores ambulantes desalienta la apertura de nuevos negocios formales"
>
> **CHRISTIAN FERNÁNDEZ**
> DIRECTOR CÁMARA DE COMERCIO DE CHILLÁN

> Se debe a un proceso natural de degradación de zonas céntricas de las ciudades en Chile debido a la expansión urbana"
>
> **RENATO SEGURA**
> DIRECTOR DIDEPRO MUNICIPALIDAD DE CHILLÁN