LITORALPRESS

Fecha: 22-02-2024
Medio: El Mercurio
Supl. : El Mercurio - Cuerpo B
Tipo: Noticia general
Título: Casco histórico de Santiago en deterioro turístico y comercial: Precios de venta y arriendos caen en picada por falta de seguridad

Pág. : 1
Cm2: 861,0

Tiraje: 126.654
Lectoría: 320.543
Favorabilidad: No Definida

Estudio de Colliers y opinión de actores del turismo y comercio

# Casco histórico de Santiago en deterioro turístico y comercial: Precios de venta y arriendos caen en picada por falta de seguridad

Operadores de hoteles y gremios de locatarios claman por una política de seguridad más coordinada para ahuyentar el comercio ilegal y ambulante y recuperar el atractivo del centro.

CÉSAR SOTTOVIA J.

Un franco deterioro es el que evidencia la actividad comercial del centro, reflejada en un análisis de la consultora inmobiliaria Colliers sobre la caída de precios y transacciones en el casco histórico de la capital desde hace unos cuatro años, con el inicio del estallido.

El estudio se concentra en el perímetro que tiene a la Autopista Central por el poniente, el cerro Santa Lucía por el oriente; por el sur se circunscribe a la Alameda y por el norte a avenida Santa María, bordeando el Mapocho.

## Los datos del deterioro

El reporte indica que las cifras son "preocupantes" y abarcan desde los sectores de oficinas y locales comerciales hasta viviendas y sector hotelero. "El casco histórico de la capital ha reflejado un deterioro en todos los aspectos del sector inmobiliario. Si comparamos la vacancia de oficinas en el casco histórico entre 2019 y 2023, vemos que pasó de un 7,7% a 13%, mientras que el precio promedio de venta cayó a la mitad, desde UF 60 por metro cuadrado (m²) a UF 30/m², en tanto el valor promedio de arriendo de oficinas en el sector bajó de 0,35 UF a UF 0,25/m²", señaló **Jaime Ugarte, director ejecutivo de Colliers.**

"En el sector de *retail*, el valor promedio de arriendo de locales comerciales tuvo una fuerte caída, desde UF 3/m² a UF 1,20/m², lo mismo ocurrió en el precio promedio de venta de locales comerciales, pasando de UF 450 /m² a UF 150/m², mientras que cayó desde UF 18/m² a UF 7/m² la venta que hacen mensualmente los locales comerciales. El sector de hotelería ha sido fuertemente golpeado tras el estallido y pandemia: el valor promedio de las habitaciones pasó de US$ 90 a US$ 61, mientras que la ocupación bajó de 70% a 50%".

En el mercado de viviendas, las ventas bajaron de 3.500 a 2.253 unidades en el período analizado. Aunque el metro cuadrado en ese segmento se elevó de las UF 68 a las UF 75, debido "a mayores costos de las inmobiliarias (costo construcción, impuestos y "permisología"). Por otra parte, la demanda en el sector por vivienda sigue siendo importante debido a la accesibilidad que posee y al gran déficit nacional de viviendas, que es más notorio en sectores céntricos de la capital; además, la oferta de viviendas ha bajado un 35% en este sector", precisó Ugarte.

Hay numerosas causas posibles del deterioro. Por ejemplo, enumera Ugarte, está el descuido visual en fachadas y de locales abandonados, que restan atractivo a la zona. Se suma "la clara sensación de inseguridad, de un gran número de personas cesantes y grupos de personas en actitudes intimidantes".

El comercio ambulante agrega otro factor en contra, pues refleja lejanía del respeto a normas y leyes. "La falta de comercio establecido ahuyenta al comprador, al turista y al empleado tradicional. Esto ha llevado al traslado forzoso de oficinas a sectores más amigables con los empleados y con los clientes de las empresas de comercio o servicio. Es evidente que es imposible atraer clientes en un medio que se percibe como hostil", afirma el ejecutivo.

## Pasajeros en fuga

**Consuelo Feng, presidenta de la Asociación Gremial Turismo del Centro Histórico de Santiago** y gerenta general del hotel Magnolia (Huérfanos con Santa Lucía), manifestó que los operadores turísticos, como las agencias de viaje que son las que traen a los pasajeros a Chile, "recomiendan a los visitantes no quedarse en el centro. Este ha sido uno de los dolores más grandes, en donde las propias agencias, que son uno de los canales de venta más importantes para nosotros, dijeron no voy a mandar a mis pasajeros al centro (...) Otro tema es la seguridad de nuestros colaboradores, ellos no tienen turno de 9 de la mañana a 5 de la tarde, como las personas normales. A veces salen a las 11, a las 12 de la noche, llegan a las 6 de la mañana y se ha debido incurrir en costos, cambiando los turnos, debiendo quedarse a dormir en algunos hoteles tres noches por cuatro días o, en otros casos, contratando transporte para los que entran muy tarde o salen muy temprano".

**CAMBIOS EN HOTELES**
**Los empleados de hoteles han debido, por sus horarios, dormir en los hospedajes como una solución ante la inseguridad.**

Recordó que la alarma en este ámbito "se dio en el marco de los Juegos Panamericanos, en donde se marginó al centro de Santiago y se privilegiaron hoteles del sector oriente por decir que esta zona es muy peligrosa. Si uno ingresa a Mercado Público, hay muchas licitaciones y los hoteles están en el sector oriente (...) los Panamericanos eran la oportunidad perfecta para ponerse las pilas, y potenciar la seguridad en esta área. 'Vamos a mostrar todos los patrimonios, lo que Santiago tiene que ofrecer', pero se tomó la decisión contraria de decir: no vayan al centro".

A su juicio, la gestión de las autoridades anteriores era "distinta". Acusa una falta de coordinación entre el Gobierno Central, el municipio y la gobernación. Y aunque reconoció los esfuerzos del gobierno regional, advirtió que tiene facultades limitadas. "Las magnitudes de lo que estábamos viviendo en Chile eran distintas. Hoy el comercio ambulante está absolutamente desbordado. Para un local, pagar patente y arriendo no es negocio si tiene vendedores ambulantes vendiendo al frente. Los vecinos, 'la señora que vive en Santiago', no pueden avanzar con su carrito de compras porque no tienen calle para caminar. Tampoco pueden pasar las ambulancias con todas estas ferias en las calles".

En este entorno, afirmó que varios hostales no pudieron seguir funcionando y salieron a la venta.

## Cierre de cortinas

**María Teresa Vial, presidenta de la Cámara de Comercio de Santiago**, afirmó que "hemos estimado que alrededor de 800 comercios han debido cerrar sus puertas en el centro de Santiago".

Según datos "solicitados a la municipalidad, las patentes comerciales han disminuido desde el 2019 en un 14% y la vacancia resulta evidente al recorrer las calles", agregó.

En cuanto al deterioro de la zona, manifestó que "no solo (ha sido en) el centro de Santiago, sino en los centros históricos de muchas de nuestras ciudades (...) desde el estallido social y se vio agudizado durante la pandemia". Esto, agregó, "tuvo como consecuencia que muchos espacios públicos fueron copados por el comercio ilegal, el crimen organizado, la violencia y otras actividades delictuales que no han sido erradicadas".

Añadió que "es hora de revitalizar el centro con una mirada de futuro. Estamos al borde de llegar a un punto de inflexión, desde el cual resulta casi imposible revertir la situación y mitigar el crecimiento descontrolado de actividades informales y criminales, además del riesgo de conformarnos con mejoras que no son suficientes para atraer inversión, empleo y actividad".

## "El centro de Santiago debiera estar impecable"

El presidente de las **Marcas del Retail, Esteban Halcartegaray**, indicó que ya en 2022 la situación era crítica. "Ese año realizaron un sondeo con sus locatarios, donde más del 50% declaró tener problemas de seguridad en sus locales y que muchas marcas habían cerrado tiendas desde 2019 al 2022 (...) eso tiene que ver, además del tema de la seguridad, con el comercio ilegal y con que la Municipalidad de Santiago dejó muchos de estos toldos azules en paseo Ahumada y Estado que son comercio ilegal que tapan y que impiden el ingreso a muchos locales establecidos porque está inundada la calle. La delincuencia y el comercio ilegal son dos cosas bien ligadas una a otra, y esta situación se ha mantenido".

Manifestó que se han acercado al municipio "muchas veces". Aunque "la alcaldesa (Irací Hassler) nunca nos ha recibido, hemos hablado con concejales, con gente de seguridad de la municipalidad, que se preocupan de este tema. Sin embargo, ha sido bajo el efecto a pesar de que han gastado algo de plata en seguridad, que está un poco mejor (...) el centro de Santiago debiera estar impecable, con seguridad para que la gente vuelva a entender que puede ir sin que le roben".

### Casco histórico de Santiago

## La respuesta de la municipalidad

**La Municipalidad de Santiago** respondió que, a través de la Subdirección de Desarrollo Económico Local, se ha vinculado con la Asociación Gremial de Turismo y Comercio de Santiago (Tuchs) desde septiembre.

Tras ello, afirmaron, se instaló una "mesa de trabajo permanente y acciones colaborativas" para reactivar la economía local en espacios como París-Londres, paseos Ahumada y Estado, "sectores que se han dinamizado con la realización de ferias de emprendimientos, instalación de sellos con ofertas y actividades para potenciar el comercio en fechas relevantes".

Mencionan el destacamento Santiago Seguro, "donde 56 agentes de copamiento han realizado actividades de prevención en el territorio, el que ha permitido reducir en un 45% los robos por sorpresa en Paseo Ahumada (entre el primer y segundo trimestre de 2023). Además, se constató que disminuyó la percepción de inseguridad un 22% en el sector; bajó la percepción de presencia de comercio informal un 22,8%; aumento de 30% en la percepción de seguridad en el área; y aumento de 60% en las ventas del comercio establecido", según datos de la Dirección de Prevención y Seguridad Comunitaria.

Aseguran que desde 2022 han realizado más de 1.300 acciones para abordar el comercio ambulante, en conjunto con Carabineros.

Dijeron que el Gobierno Regional implementará "la estrategia de copamiento Santiago Seguro en el eje Alameda", que debería estar operativa durante el primer semestre "con una inversión cercana a $4.000 millones".

HÉCTOR ARAVENA

**Alrededor de 800 comercios** han debido cerrar sus puertas en el centro de Santiago, según la Cámara de Comercio de Santiago (CCS), afectados por el comercio ilegal, ambulantes y delincuencia.