

Fecha: 19-06-2022  
Medio: La Tercera  
Supl.: La Tercera - Pulso  
Tipo: Economía  
Título: LA FUGA DE SANTIAGO

Pág.: 4  
Cm2: 708,5

Tiraje: 78.224  
Lectoría: 253.149  
Favorabilidad: ☐ No Definida

Un centro abandonado. La frase se repite entre comerciantes, dirigentes y autoridades. Calles atestadas de comercio ambulante, rayados y cortinas metálicas. Los letreros de 'Se Arrienda' se repiten durante cuadras. Ya son más de 700 los locales que han cerrado desde 2019 a la fecha. Las oficinas también han migrado, mientras más de una decena de hoteles están a la venta. En la municipalidad reconocen que la fuga les ha pegado en sus balances, pero que hay más patentes que llegan que las que han dejado la zona. Trabajan en intentar revertir la situación, mientras la gobernación hace lo suyo. "Hay que devolverles la ciudad a los ciudadanos y no dejarlo entregado a un par de vándalos que van todos los viernes a destruir lo que nos queda", señala Claudio Orrego.

Un reportaje de MARÍA JOSÉ TAPIA

Fotos ANDRÉS PÉREZ



Durante la pandemia, cerraron más de 500 locales. Pos Covid, se han sumado 157 más.

# LA FUGA DE SANTIAGO

**E**l empresario Carlos Cortés compró en 2010 una propiedad frente al Parque Forestal. "Pensamos que era la parte más linda de Santiago", señala. La restauró y el 2012 abrió el hotel boutique Su Merced. En enero de 2019, sumó socios y transformó el inmueble a un formato de *coliving*: arrendar las piezas por temporadas más largas y compartir los espacios comunes. En octubre de ese año, los socios se fueron. "Me dejaron solo", cuenta. "Después del estallido, toda la zona quedó muy deteriorada. Nuestro hotel está a dos cuadras de la Plaza Italia, en el epicentro del huracán", subraya.

Hoy, si bien ha continuado operando como *coliving*, el inmueble está en venta. "Quiero vender mi propiedad; vivir tranquilo. Ha aparecido gente, pero creen que la propiedad no vale nada y hacen ofertas indecentes", destaca. "Entre operarla y regalarla, prefiero operarla", añade.

El socio director de la compañía de intermediación inmobiliaria Engel & Völkers Comercial, Felipe Weil, asegura que hoy mantienen ocho hoteles a la venta en el centro de Santiago. Lo tradicional había sido entre dos y tres en todo el eje Providencia-Santiago. "Un 70% se quiere ir por las manifestacio-

nes", subraya. Ya enajenaron Andes Hostel que será reconvertido para renta residencial, y Damero B&B, que es la nueva residencia que el Presidente Gabriel Boric arrienda en el barrio Yungay.

Los ejemplos de lugareños que buscan irse de la zona cero se multiplican. El viernes, la aseguradora Chubb anunció que, desde la próxima semana, trasladará sus oficinas desde Miraflores a Presidente Riesco. La semana pasada, el Banco Santander anunció que dejará su cuartel central en Bandera 140, para moverse al sector oriente en 2026. En 2018, el Santander había financiado el renovado Paseo Banderas. Y el dueño de la tradicional pastelería Paradiso, Aldo Ramello, cerró siete de sus locales, todos en el centro, la zona donde nació la cadena. Las ventas ya no eran ni el 65% de lo que fueron. La violencia y el comercio ambulante -acusaba- habían causado la caída.

"Se instaló una cultura de la impunidad muy similar a la que existe en Valparaíso, donde básicamente cualquier persona puede destruir, rayar, vandalizar y no le pasa nada", señala el arquitecto Iván Poduje. "Generalmente existen acuerdos sociales para no destruir. Eso se quebró, lo que se suma a una ausencia completa del Estado", añade.

Desde la Municipalidad de Santiago refrendan parte de esa visión. Indican por es-

crito: "Nos encontramos con una comuna afectada por la delincuencia como todo el país y que se ha visto aumentada principalmente en los últimos cuatro años, lo que sin duda genera temor en las empresas y locatarios". El municipio asegura estar trabajando coordinadamente con Carabineros, la Delegación Presidencial, Fiscalía y otros actores para recuperar los espacios públicos y volverlos más seguros.

"Hay que devolverles la ciudad a todos los ciudadanos y no dejarlo entregado a un par de vándalos que van todos los viernes a destruir lo que nos queda", refuerza el gobernador de la RM, Claudio Orrego.

## Más de 700 locales menos

En marzo de 2019, se inauguró el boulevard gastronómico de Plaza de Armas. Se abrían nueve restaurantes de alta gama que venían a complementar la oferta del también renovado portal Fernández Concha. El dueño de uno de esos lugares cuenta que él abrió en julio y llegaron ejecutivos internacionales de la marca que pretendía impulsar en el país. Al principio todo fue un éxito. Una exautoridad cuenta que en ese minuto se conformó un casco histórico con 120 carabineros para proteger el lugar y combatir el comercio ambulante. Hubo una estrategia de copamiento en Ahumada, Huérfanos,

Estado y Puente. Y se creó un equipo de guardias especialmente destinados a cuidar la zona.

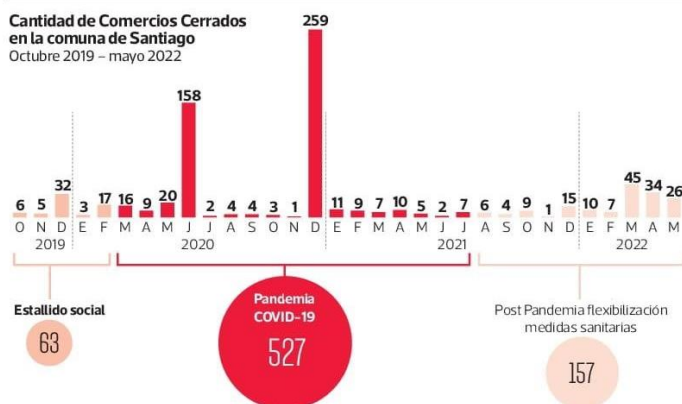
La idea era priorizar el triángulo central, enmarcado por el cerro Santa Lucía, la Alameda, la Autopista Central y el río Mapocho. Exautoridades aseguran que ahí se genera el 75% de los ingresos de la comuna. "Con esos recursos se pueden impulsar inversiones en los barrios más vulnerables", destaca.

En 2019, la intersección Ahumada-Puente fue ranqueada por Colliers International como la esquina comercial más costosa de Latinoamérica. El eje alcanzaba los US\$ 36.119 el m<sup>2</sup>, muy por sobre intersecciones en Ciudad de México, Buenos Aires, Sao Paulo, etc. En octubre del año anterior, se había vendido a precio récord un local en Ahumada: 880 UF el m<sup>2</sup>.

Tal era el éxito de la zona que un locatario del llamado boulevard abrió un segundo local en el centro. Firmó contrato en septiembre de 2019. En octubre todo cambió. Cerró unos meses tras el estallido. Y las ventas fueron en franco deterioro. Hoy, evalúa terminar este segundo local, pese a tener contrato por cinco años, y trasladarse al sector oriente. Más allá de un entorno, asegura, rayado y sucio, su principal pesadilla ha sido el comercio ambulante. Desde las

## EL CIERRE DEL COMERCIO EN EL CENTRO

**Cantidad de Comercios Cerrados en la comuna de Santiago**  
Octubre 2019 – mayo 2022

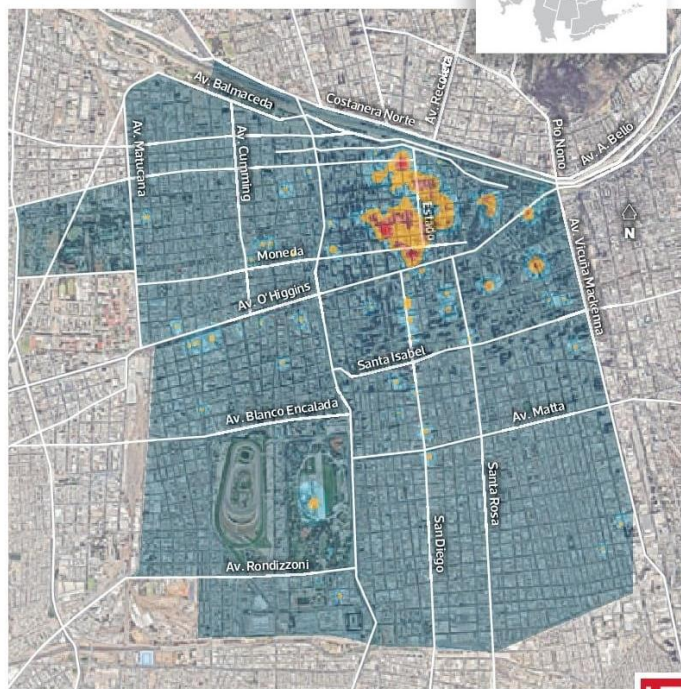
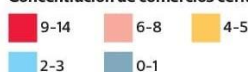


**Participación de comercios cerrados por rubro**  
Octubre 2019 – mayo 2022



FUENTE: Georesearch

**Concentración de comercios cerrados**



LA TERCERA

8:00 horas, las calles del Paseo Ahumada, Estado, Catedral, entre otras, se ven atestadas de comercio informal. "Desde las 5 de la tarde no se puede caminar por Catedral", asegura un guardia de la comuna. Añade que la fuerza pública que se veía en la administración anterior ya no está.

Datos de Carabineros daban cuenta de que hasta 2021 había a lo menos unos 1.400 ambulantes sin permisos; una cifra que quienes habitan el sector aseguran ha ido al alza. Los consultados por **Pulso** apuntan a que la señal dada el 22 de septiembre de 2021, por la actual alcaldesa, Irací Hassler, de abrirse a la posibilidad de dar más permisos al comercio ambulante, aunque no se haya materializado, sólo agravó la situación.

"Da pena venir al centro y casi es una evidencia empírica lo que uno puede constatar al caminar por Miraflores, Ahumada, Huérfano, no hay lugar que se salve. El comercio ambulante ha ido aumentando en forma muy importante en Santiago Centro, lo que inhibe que las personas vayan", señala el presidente de la Cámara Nacional de Comercio (CNC), Ricardo Mewes. A renglón seguido añade: "Le estamos entregando el espacio a la delincuencia".

Según la última encuesta de Víctimización de la CNC, un 51% de los locales comerciales de Santiago fue víctima de algún delito el se-

gundo semestre del año pasado.

Hoy, impulsado por las constantes manifestaciones de los viernes, el horario se ha acortado. Después de las 20:00 horas, las calles están vacías, indican comerciantes. Y los fines de semana las ventas se reducen más de un 70% por falta de público.

Y así han sido cientos los que han optado por bajar la cortina. Según un mapeo hecho por Georesearch, entre octubre de 2019 y mayo de 2022 han dejado de operar 747 comercios establecidos, lo que se ha traducido en 119.858 m2 arrendables menos. En el entorno posetallido -hasta febrero de 2020- cerraron 63; durante la pandemia, se sumaron 527, y pospandemia -entre agosto de 2021 y 2022- se agregaron 157, indica el reporte. Del período posterior al Covid los *peaks* se han dado desde marzo a la fecha.

Según el fundador de Georesearch, Daniel Encina, ese fenómeno respondería a deudas arrastradas por la pandemia, menor público por el teletrabajo y el cambio en el comportamiento de consumidores, lo que aumentó de forma drástica la competencia generada por el *delivery*. Y también el alza de precios por la inflación, lo que disminuiría la cantidad de ventas mensuales.

"Hay muchos lugares en que no se puede andar y más allá de eso percibes la inseguridad que significa andar caminando, incluso a las

tres o cuatro de la tarde", indica Mewes.

En la Municipalidad de Santiago aseguran que sus datos son diferentes: "Tenemos en promedio un aumento de 1.200 patentes por año". Señalan que desde diciembre de 2019 a junio de 2022 se crearon 14.298 patentes, y se anularon 10.757, teniendo un saldo positivo de 3.541. "Hemos visto disminución en los ingresos que aportaban las empresas y locales que han cerrado. Sin embargo, seguimos con cifras positivas respecto del número de patentes que ingresan mensualmente", subrayan en el municipio.

El arquitecto Iván Poduje ha recorrido el centro varias veces tras el estallido social de octubre. Su diagnóstico es claro: "Está peor que el año pasado y peor que el 2020", asegura. "Tenemos más locales cerrados, problemas crónicos de violencia y deterioro en cuerdas completas. Y producto de la baja de las barreras de control, se ve un alza de comercio informal, y mayor informalidad en todo su aspecto", subraya.

Un locatario de Plaza de Armas asegura que no sólo el comercio ambulante se ha tomado el lugar, sino que cantantes, evangélicos y mendigos que se congregan en la plaza. "El centro, en la práctica, está abandonado y creo que ahí la autoridad y particularmente la alcaldesa de Santiago, debe mirar lo que está pasando y darse cuenta del gran proble-

ma que eso va a generar en la comuna", enfatiza Mewes.

### La fuga de las oficinas

En el sector inmobiliario explican que fue a partir de los 90 donde varias compañías del centro -principalmente estudios de abogados- comenzaron a migrar hacia el oriente. El primer salto icónico, eso sí, lo dio Latam Airlines en 2004. Se trasladó desde el centro hacia un nuevo edificio que levantó en Nueva Las Condes. Una vez que se extendió la Línea 1 del Metro hacia Los Dominicos, fue el turno del traslado de Bci, Corpbanca (hoy Itaú) y BBVA (hoy Scotiabank).

"Sin embargo, Santiago Centro se mantuvo como base para empresas emblemáticas como Falabella, Banco Santander, entre otras; cosa que no parecía que fuera a cambiar hasta que se produjo el 'estallido social' en octubre de 2019", señala el director ejecutivo de GPS Property, Francisco Rojas. El teletrabajo y la inseguridad cambiaron ese panorama.

De acuerdo a reportes de la compañía, se han liberado 36.000 m<sup>2</sup> entre traslados a otras zonas y empresas que han disminuido o devuelto espacio por cambio en su forma de trabajar. Dentro de esos datos está el

Fecha: 19-06-2022  
 Medio: La Tercera  
 Supl.: La Tercera - Pulso  
 Tipo: Economía  
 Título: LA FUGA DE SANTIAGO

Pág.: 6  
 Cm2: 780,1

Tiraje: 78.224  
 Lectoría: 253.149  
 Favorabilidad: ☐ No Definida

caso de Falabella, que dejó sus tradicionales oficinas de Rosas por Nueva Las Condes, donde cerraron un arriendo por unos 10.000 m<sup>2</sup>. O el banco BICE, que se mudó de Teatinos a Apoquindo. A lo que se agregó el anuncio de Banco Santander. De esta manera, de los grandes bancos quedan solo el Banco de Chile y BancoEstado. Servicios como, por ejemplo, Servipag también cerraron su sucursal en San Antonio. “Hemos visto una baja actividad en el centro más cercano a la Alameda, y por eso cerramos nuestro local”, dice el gerente general, Jaime García.

Si bien cifras de la empresa inmobiliaria JLL dan cuenta que durante el primer trimestre la vacancia en el centro rondaba el 9,1%, el director de Kayco International Group, Marcos Kaplún, asegura que esta bordea el 40%. “Existen torres completas vacías”, explica. Y agrega: “Actualmente, tenemos oficinas a 15 UF el m<sup>2</sup> que antes valían 40 UF”. Por ello hoy trabajan en rentabilizar esa oferta a través de la reconversión a residencias, una demanda domiciliar que sigue siendo mejor absorbida en el centro de la capital.

Desde la municipalidad reconocen que se han visto afectados por el cierre de bancos y oficinas que -señalaban- aportaban más de \$ 5.500 millones, aunque reafirman que el saldo en patentes sigue siendo positivo.

Frente a esa migración, aseguran estar fortaleciendo el trabajo con emprendimientos y pymes para poder reactivar la economía local. “Solo durante este año hemos logrado generar 411 puestos de emprendimientos a través de 21 ferias itinerantes por la comuna. Este trabajo se desarrolla a través del Departamento de Fomento Productivo de Dirección de Desarrollo Económico Local. A través de estas instancias el municipio también recauda ingresos a las arcas municipales”, destacan.

En el entorno inmobiliario subrayan que es probable que se sigan conociendo más cambios de empresas que dejen el centro. Eso sí, explican que el Estado sigue siendo el gran tomador de metros cuadrados en la comuna. “En GPS Property estamos actualmente trabajando con varias entidades estatales en el proceso de crecimiento y/o reubicación de sus oficinas, siempre en Santiago Centro”, dice Francisco Rojas.

#### Tolerancia Cero

Varios estudios -dicen expertos- dan cuenta de cómo los centros tienden a quedar naturalmente relegados cuando los polos financieros se trasladan. Es un trabajo constante mantenerlos vivos. Un esfuerzo que -explica Iván Poduje- se hizo por treinta años. “Se logró que el centro fuera un lugar vivo y en 30 meses los delincuentes lo hundieron”, subraya. “Lo único que funciona ahora es subir el costo de vandalizar; aplicarle todo el rigor de la ley a los infractores”, destaca. “No conozco ningún caso con un centro en crisis como el que tenemos, con violencia crónica, que se haya resuelto con malones o con concursos de arquitectura”, su braya.

Algunos ponen como ejemplo la estrategia contra la delincuencia que aplicó el exalcalde de Nueva York, Rudolph Giuliani, en 1994. Información de prensa asegura que logró disminuir más de un 40% la delincuencia en la gran Manzana durante su administración,

sumando, entre otras cosas, mayor contingente policial. O el alza en las sanciones aplicadas en París contra los grafitis.

El gobernador de la RM, Claudio Orrego, estuvo el martes caminando por la llamada zona cero. “Parece una zona bélica, abandonada”, señala. “El problema es que el abandono invita al delito y a la desesperanza. Creo que muchos locatarios o personas que transitan por el lugar ya perdieron la esperanza de que esto pueda ser distinto”.

La autoridad se reunió con el Presidente Boric para reimpulsar el proyecto de renovación Alameda-Providencia, una obra que implica desde pintar las fachadas hasta hacerse cargo del entorno, veredas, monumentos, etc. La Gobernación se hará cargo y pondrá \$10.000 millones de los \$75.000 millones que cuesta. El resto deberá venir del gobierno central y de los ministerios. Ya hubo una reunión el lunes. “Apenas me den el vamos espero tener alguna obra de confianza rápida, hacia fines de año”, dice Orrego. “Acá hay que dar una señal de que esto ya tiene dueño nuevamente”.

Orrego le ofreció también al Presidente hacerse cargo de todo el comercio ambulante de Santiago; Boric, no obstante, optó por dejarlo en manos de la delegada presidencial. Y si bien la seguridad no es potestad de la gobernación, Orrego sí asegura que hacerse cargo de la Alameda debiera tener repercusiones en disminuir la delincuencia. “Si nosotros no somos capaces de eliminar las incivildades básicas, mucho menos vamos a ser capaces de eliminar los delitos más graves”. Añade que en eso “me gustaría ver más mano firme del gobierno central y también del municipio con el comercio ambulante, con la gente que vive en carpa, con el tema de la basura. Porque, insisto, si tú recuperas un eje tan importante como ese, lo que va a ocurrir es un efecto de demostración a la gente del entorno, y los privados van a empezar a invertir”. La gobernación mantendrá las obras que se hagan en Alameda-Providencia por un período de tres años.

En la Municipalidad de Santiago aseguran estar trabajando con Carabineros para mejorar la seguridad del casco histórico, así como también de otros puntos de la comuna como barrio Lastarria, el sector de Plaza Italia, Parque de Los Reyes, barrio Meiggs, entre otros. “Todo lo anterior permitirá recuperar la confianza de empresas y locatarios para retornar al casco histórico de la ciudad”, señalan.

El dueño del hotel Su Merced, Carlos Cortés, asegura que intenta no desesperarse. “Pero luego veo a los vándalos saqueando y destruyendo todo lo que pueden, y pierdo las esperanzas”, sostiene. “Hoy el centro es peligroso”, añade.

Existe una junta de vecinos -cuenta- en el barrio forestal que ha intentado promover acciones para contener la delincuencia y el comercio ambulante. Algunos locatarios de Plaza de Armas también se agruparon en una asociación para avanzar en reimpulsar el centro. “Por ahora no hay señales de que esto vaya a cambiar. Tenemos paciencia, pero no sé cuánto tiempo aguantaremos hasta tener que cerrar”, subraya un comerciante. Ya hay uno del promocionado boulevard de restaurantes de Plaza de Armas que estaría cerca de bajar la cortina. ●



En 2019, el Paseo Ahumada llegó a tener los precios comerciales más altos de Latinoamérica. La vacancia era inexistente. Hoy luce con un sinnúmero de locales de “Se Arrienda”; en medio de un creciente aumento del comercio ambulante.



Hoy existen miles de metros cuadrados disponibles de oficina. Actores hablan de una vacancia superior al 40%.

