



Magister en Urbanismo

DERECHOS DE AIRE

Regulaciones y comportamiento del mercado inmobiliario en altura, caso de comuna de San Miguel,
Santiago, 2010 -2020

Tesis patrocinada por el Proyecto Fondecyt Regular Cód. 1210972 “Housing appreciation in the Greater Santiago Metropolitan Area: Causes, Geographical distribution, and Effects on fertility”, Investigador Responsable: Dr. Ernesto López Morales.

Alumna: Odette Garrido Kogan
Profesor guía: Rodrigo Caimanque Leverone
Profesor Coguía: Ernesto López Morales
2023

UNIVERSIDAD DE CHILE
Facultad de Arquitectura y Urbanismo

Rectora: Rosa Devés Alessandri
Decano Facultad de Arquitectura y Urbanismo: Manuel Amaya Díaz
Profesor guía: Rodrigo Caimanque Leverone
Profesor Cogúia: Ernesto López Morales
Alumna: Odette Garrido

Textos e imágenes : Odette Garrido Kogan
Contacto : pascalle.kogan@gmail.com
Formato : 21,59 x 27,94 cm
Tipografía : Times New Román

Agradecimientos: A mi familia, por su inconmensurable apoyo y compañía.
A Ernesto López, por enseñarme que todo instrumento de regulación urbanística es un instrumento económico y todo instrumento económico es un instrumento político.
Al equipo Fondecyt Regular 1210972 por su constante inspiración.

DERECHOS DE AIRE puede ser reproducida o transmitida, mediante cualquier sistema electrónico, mecánico de fotocopia, de grabación, o de recuperación de información, señalando su origen y a los autores.

Resumen

En Chile, a partir de 2021, una nueva ola de gobernanza municipal promete limitar la excesiva explotación del suelo urbano y resolver el déficit de vivienda social en suelo pericentral de las ciudades chilenas. La presente investigación plantea un estudio de caso enfocado en la comuna de San Miguel, Santiago, antigua zona de clase trabajadora del pericentro sur de Santiago, que, desde 1990, enfrenta un intenso desarrollo inmobiliario en altura respaldado por su centralidad, buena accesibilidad al sistema Metro y transporte público en general, y planos reguladores comunales (PRC) permisivos con la gran altura y densidad, con un alto impacto en los entornos residenciales. Respondiendo a demandas ciudadanas locales por mayor protección de la imagen y escala barriales, en 2016, la comuna modifica su PRC y reduce considerablemente alturas y densidades.

La hipótesis de este trabajo plantea que, si bien el PRC 2016 resuelve positivamente los fines de “protección barrial”, atenta contra los objetivos de vivienda social del actual municipio, dado que aumenta el precio de suelo (porque los derechos de aire se vuelven más escasos) y por ende reduce la oferta de vivienda; por lo tanto, genera presión sobre el precio de la vivienda en esta comuna que, además, por sus condiciones ambientales y socioeconómicas, tiene características únicas en la zona sur (sin otras comunas que actúen como sustitutos).

Los objetivos de investigación son: 1) Realizar una caracterización urbana de la comuna y sus variables descriptivas de mercado inmobiliario y 2) Observar y describir cuantitativa y espacialmente los cambios del PRC 2016. La metodología integra observación de data cuantitativa cartográfica de fuente oficial y la aplicación de entrevistas semiestructuradas a actores municipales procesadas mediante análisis de contenido. El estudio define el concepto de “derecho de aire” como la cabida del volumen imaginario que desarrolla el mercado sobre un lote, y encuentra variaciones en los proyectos nuevos como reflejo de las restricciones urbanas impuestas en 2016, concluyendo que el actual plan regulador comunal reduce ese derecho y a la vez elitiza el mercado inmobiliario, además de contribuir al proceso de gentrificación por exceso de constructibilidad y baja densidad. El PRC 2016 es un instrumento insuficiente para incorporar vivienda social en San Miguel, requiriéndose la presencia del Estado en dimensiones más allá de la regulación del suelo. Esto demuestra que, sin importar quién esté en el poder, la planificación urbana y los planes reguladores tienen dificultades para contrarrestar el poder de la élite y los procesos de gentrificación.

Palabras clave: Derechos de aire, Plan Regulador Comunal, Gobernanza, Mercado de suelo, Vivienda social.

CONTENIDO

Introducción.....	5
Problema de investigación.....	5
Pregunta, hipótesis y objetivos de investigación	8
Hipótesis.....	8
Objetivos.....	8
CAPITULO 1 REVISIÓN DE LITERATURA Y ANTECEDENTES.....	9
1. Revisión de literatura y antecedentes	10
1.1 Neoliberalismo y Post-neoliberalismo.....	10
1.2 Incremento en precio de vivienda según modelo Di Pasquale & Wheathon.....	12
1.3 PRC como restricción de derecho de aire en cuadrante 3	15
1.4 Derechos de aire: definición conceptual y relación con restricciones de PRC.....	16
1.5 Rent gap como mecanismo de captura de renta de suelo por derechos de aire	19
1.6 Gentrificación como efecto de rent gap.....	20
CAPITULO 2 METODOLOGÍA.....	22
2. Metodología.....	23
2.1 Diseño metodológico.....	23
CAPITULO 3 RESULTADOS.....	25
3. Resultados.....	26
3.1 Objetivo 1: Caracterización urbana de San Miguel y sus variables de mercado	26
3.1.1 Accesibilidad	26
3.1.1.2 Segregación Socio-económica.....	26
3.1.1.3 Desarrollo Inmobiliario	27
3.1.1.4 Precio de suelo.....	27
3.1.2 Contexto escala comunal	28
3.1.2.1 Demografía:	28
3.2.1.2 Tipología de vivienda	29
3.2.1.4 Segregación Socio-económica.....	31
3.2.1.5 Desarrollo Inmobiliario	31
3.2.1.6 Precio de suelo.....	32
3.2 Objetivo 2 : Observar y describir cuantitativa y espacialmente los cambios del PRC 2016.....	33
3.2.3 Uso de suelo	35
3.2.4 Coeficiente de ocupación de suelo	36
3.2.5 Coeficiente de constructibilidad	37

3.2.6 Densidad.....	38
3.2.7 Altura.....	39
3.2.8 Mercado inmobiliario 2010 – 2020	
3.2.8.1 Reducción del volumen de inversión inmobiliaria.	40
3.2.8.2 Reducción de la oferta de vivienda.....	41
3.2.8.3 Aumento del precio de la vivienda.....	48
¿A dónde se movió el mercado?.....	49
CAPITULO 4 CONCLUSIONES	53
4. Conclusiones.....	54
Problema identificado.....	54
Posibles lineamientos de resolución.....	56
Reflexiones teóricas.....	57
CAPITULO 5 BIBLIOGRAFIA	59
5. Bibliografía.....	59
CAPITULO 6 ANEXOS.	63
Pirámide Poblacional.....	64
Estudio de cabida.....	69
Información de permisos individualizados por año.....	71
Permisos año 2010.....	71
Permisos año 2011.....	71
Permisos año 2012.....	72
Permisos año 2013.....	72
Permisos año 2014.....	73
Permisos año 2015.....	74
Permisos año 2016.....	76
Permisos año 2017.....	77
Permisos año 2018.....	79
Permisos año 2019.....	79
Permisos año 2020.....	80

Introducción

Problema de investigación

La cuestión de la vivienda social en Chile es una discusión de larga data. Desde principios del siglo XX la Ley de habitaciones obreras y la crisis política de 1932 dejaban explícito el reconocimiento de la vivienda como un derecho, y al Estado su ente responsable. Con la llegada de la dictadura militar de 1973, la economía del país exacerbó la mercantilización de la vivienda, y el suelo urbano pasó a ser declarado un “bien no escaso”. Se extendió el límite urbano y con ello el crecimiento desregularizado hacia la periferia. La ciudad se sometió a un crecimiento urbano expansivo, fragmentado y segregado con una evidente descoordinación entre planificación urbana y desarrollo de servicios e infraestructura, escasa protección de ecosistemas, y sobreconsumo de energía y recursos naturales, entre otros (Pavez, 2011).

En paralelo, desde comienzos de la década de 1990, el Estado, a través de lo que se entiende como una gobernanza neoliberal o urbanismo proempresarial (López-Morales 2008, 2013; López-Morales, Gasic, y Meza 2014; Orozco 2017), ha generado una densificación residencial intensiva en el centro y pericentro del Gran Santiago, caracterizada por la explotación del suelo en zonas de alta demanda constructiva, con una verticalización del espacio urbano (Vicuña, 2017). En este marco, no ha tenido prácticamente ninguna cabida la incorporación de vivienda social en suelo central, salvo ejemplos muy esporádicos, como los conjuntos Andalucía (1990) o Ukamau (2020), dado que los instrumentos de planificación y el poder de incrementar precios de suelo y vivienda del mercado inmobiliario no lo permiten. Es decir, el exceso de carga de ocupación de las infraestructuras, bienes y servicios del territorio, el hiperescalamiento de las nuevas construcciones, el desplazamiento de los antiguos residentes que no pueden absorber el encarecimiento de la vivienda y del suelo, son algunos de los factores que no dejan espacio para la vivienda social en lugares centrales.

La ONG TECHO-Chile computó un indicador que relaciona ingresos medios de la población con el precio de la vivienda a través de un índice PIR (Price Income Ratio), en base la Encuesta Ocupación y Desocupación de la Universidad de Chile (CES, 2022) y reportes de la empresa TOC-TOC. Este estudio determinó que, para el Gran Santiago, la vivienda en propiedad es “Severamente Inalcanzable”, alcanzando una puntuación en el año 2020 de 10,85 (en una escala de 0 a 5). Lo que significa que un hogar medio en Chile se demoraría más de nueve años en comprar una vivienda, destinando el 100% de sus ingresos en aquello, y más de 36% si destinara el 25% de sus ingresos. Si se desagregan por quintiles, los resultados son aún más decisivos, donde podemos apreciar que el quintil más vulnerable alcanza un puntaje de 51,47 versus un 3,15 (moderadamente inalcanzable) del quintil más privilegiado.

Pese al extenso trabajo en materia de políticas de vivienda, el país enfrenta un déficit habitacional de 650 mil viviendas según indicó el presidente Gabriel Boric en su cuenta pública realizada el 1 de junio del 2022, generando un llamado a la emergencia habitacional cuyo foco se concentra en la producción de vivienda. El valor señalado, es una aproximación basada en el estudio de “Déficit cero”, una iniciativa de TECHO-Chile, en conjunto con el Centro de Políticas Públicas de la Universidad Católica, elaborada el 2022, cuyo valor exacto define un déficit habitacional cualitativo de 641.421 viviendas, “esta cifra incluye 269.747 familias que viven allegadas, 235.961 que viven en condiciones de hacinamiento, 81.643 familias que viven en campamentos, 35.587 que viven en viviendas irrecuperables y 18.483 que viven en situación de calles”, según señala el mismo estudio (Deficit Cero, 2022). El Plan de Emergencia habitacional, señala que la región metropolitana concentra el 43% del déficit

habitacional del país, y que su principal dificultad es el alto valor del suelo. La meta para la región metropolitana es de 81.155 viviendas, dentro de las cuales la comuna de estudio, San Miguel debe cumplir con 1.202 viviendas, el equivalente al 1,4% de la región en el periodo 2022 -2025.

Al año 2022, el Plan de Emergencia Habitacional (MINVU, 2022), en base a un modelo de gobernanza distinto al ocupado hasta ahora (definido como “post-neoliberal” para efectos de esta investigación) propone las siguientes medidas para resolver el déficit de vivienda: 1) Recuperar el rol del Estado en la planificación y gestión habitacional, 2) Entregar 260 mil viviendas durante el periodo de Gobierno, 3) Impulsar proyectos en todas las comunas del país y asegurar equipamiento social, 4) Robustecer el Banco de Suelo Público, 5) Diversificar las formas de acceso a la vivienda, como la autogestión, las cooperativas y el impulso al arriendo a precio justo, 6) Relaciones más directas con los ciudadanos y gobiernos locales, y 7) Procesos de producción habitacional más eficientes, modernos y sostenibles. Es importante mencionar que previo al PEH ya existían otros mecanismos como el subsidio de integración social y territorial DS19, vigente desde 2016, que aborda el problema del déficit de vivienda social en territorios centrales, pero sin mucho éxito ni implementación en la comuna.

Si bien los resultados están por verse al final del gobierno del Presidente Boric, este cambio a un paradigma de gobernanza post-neoliberal no solo da mayor protagonismo al Estado, sino que sitúa a la vivienda como un derecho cuya producción no discrimina localización. En efecto, el Plan de emergencia habitacional (PEH) intenta revertir la disparidad de acceso a servicios y equipamiento social vinculado con la vivienda social. Localizar mejor, o más centralmente, la vivienda social deja de ser una respuesta subsidiaria al arbitrio del mercado (neoliberal), y ahora descansa en los siete lineamientos recién expuestos (post-neoliberal). Asimismo, en búsqueda de una buena localización aparecen con fuerza las comunas pericentrales del Gran Santiago, dada su proximidad al centro de la metrópolis, acceso al transporte, equipamientos, bienes y servicios. Este emplazamiento pericentral resulta idóneo para potenciar la vivienda e integrarla a los servicios que la ciudad ya posee, característica que ya fue reconocida y capturada por el mercado inmobiliario, quienes intensificaron el uso de suelo a partir de su explotación generando procesos de gentrificación o hiperdensificación (guetos verticales) en grandes áreas urbanas, (López-Morales, 2011, 2013; Herrera, 2019). La localización entra en disputa y se convierte en un acervo atractivo, no sólo para el mercado inmobiliario (que siempre lo ha sido), sino también para el uso y adquisición de proyectos Estatales con la oportunidad de integrar vivienda social.

En este contexto, aparece el caso de estudio, la comuna de San Miguel, espacio donde se aprecian las tensiones entre explotación comercial de los derechos de aire, y la necesidad de localizar vivienda subsidiada o social. San Miguel es una comuna pericentral, administrativamente independiente desde 1896, al momento de promulgarse la Ley de Comuna Autónoma (De Ramón, 2001) cuyos límites tienen al norte la comuna de Santiago, al este San Joaquín, al sur La Cisterna y al oeste Pedro Aguirre Cerda. San Miguel se caracteriza por un gran auge inmobiliario, ya identificado en el reporte del MINVU sobre renovación urbana (Arriagada et al., 2007), fenómeno exacerbado por el Plan Regulador Comunal (PRC) del año 2005, cuya permisividad y modelo proempresarial (neoliberal) declaró que no tendría altura ni densidad máxima. Sin embargo, el nuevo PRC de 2016 revierte esta situación con normas más restrictivas. Luego, en 2021, asume la gobernanza de este territorio Erika Martínez, la primera Alcaldesa mujer de San Miguel, militante de Convergencia Social, partido de izquierda liderado por el actual presidente de Chile, Gabriel Boric, por lo tanto la presidencia de la república y la comuna de San Miguel comparten los mismos ideales políticos, que según en sus principios son un partido de “carácter feminista, socialista, emancipador, aportando a la construcción de una vida digna, y una nueva relación con los bienes comunes y sus pueblos” (convergencia social, 2022)

En la literatura sobre planificación urbana con enfoque económico, se ha demostrado que las regulaciones normativas del suelo y construcción en la ciudad tienen un rol fundamental en el precio y la producción de vivienda (Vergara-Perucich, 2019; Shih, 2018; López-Morales et al, 2012, 2016; Evans, 2004; DiPasquale y Wheaton, 1996) de manera tal que cuando se reduce la constructibilidad (total m² de derechos de aire) y se realiza en un mayor número de zonas, se produce escasez de suelo desarrollable de interés inmobiliario (en gran altura). Esta

reducción genera los siguientes efectos: a) un aumento en el precio de oferta de suelo, b) una reducción del volumen de inversión inmobiliaria, c) reducción de la oferta de vivienda, y d) la consecuente sobre apreciación de vivienda.

De tal forma, la hipótesis sobre la que se basa el presente estudio indica que la situación de suelo encarecido reduce las posibilidades de los planes municipales para resolver el déficit de vivienda social al interior de la comuna. En el caso de la comuna de San Miguel, si bien el PRC 2016 resulta positivo para los fines de “protección barrial”, atenta contra los objetivos de vivienda social de los actuales gobiernos municipal y nacional en este territorio. Por lo tanto, frente a la “herencia” de un instrumento de planificación urbana anterior, la gobernanza actual municipal debe asumir una postura específica para resolver el tema de la vivienda social, según sus principios políticos y según el actual llamado de emergencia habitacional, pero el escenario actual enfrenta un aumento del precio del suelo, lo que dificulta las posibilidades de aumentar la producción de vivienda y aún más la vivienda social.

La presente investigación tiene como objetivo general analizar cómo afecta el PRC 2016 en el desarrollo inmobiliario en la comuna, observando su efecto en los objetivos municipales de producción de vivienda social. La metodología de investigación propuesta integra observación de data cuantitativa cartográfica de fuente oficial, a través del análisis comparativo del plan reguladores 2005 – 2016, datos de CENSO 2017, Permisos de edificación y certificados de recepción final (INE - DOM), y Base de datos CBR para el periodo estudiado¹. La revisión de literatura aborda los conceptos base relativos al contexto actual de gobernanza municipal de San Miguel, con una definición del concepto “post-neoliberal”, la explicación teórica del comportamiento inmobiliario a partir de la reducción de los derechos de aire, y se revisan procesos de gentrificación gatillados por la captura de esos derechos en forma de renta de suelo. El análisis busca encontrar variaciones morfológicas y de localización en proyectos residenciales como reflejo de las restricciones urbanas de 2016, así como evalúa la captura de derechos de aire en forma de renta de suelo. Asimismo, la aplicación de entrevistas semiestructuradas a actores políticos, sociales y económicos locales se orienta a estudiar los objetivos municipales.

Este estudio aporta a la discusión con un caso único que explica empíricamente el encarecimiento de la vivienda a partir de una nueva gobernanza y la reducción de derechos de aire. Las repercusiones del cambio de PRC de San Miguel de 2016 son tan recientes que no se conocen estudios detallados respecto a los efectos de la planificación urbana en el mercado de suelo y vivienda social enfocados en este territorio.

La investigación expone el comportamiento inmobiliario en una década identificando variaciones anuales y confirmando la reducción del volumen de inversión inmobiliario posterior al cambio de PRC. La reducción del volumen trae consigo reducción en la producción de unidades de vivienda, pero no es su tamaño, debido a que combinación entre densidad y constructibilidad limita la cantidad de unidades a construir, pero genera unidades más grandes, nos enfrentamos a generación de gentrificación por exceso de constructibilidad.

Los apartados siguientes exponen la pregunta, hipótesis y objetivos de la investigación, seguido por cuatro capítulos que abordan revisión de literatura y antecedentes teóricos que respaldan la investigación (capítulo 1), metodología implementada (capítulo 2), resultados encontrados (capítulo 3) y conclusiones (capítulo 4).

¹ Agradecimientos al proyecto Fondecyt Regular #1210972, Investigador Responsable: Ernesto López Morales.

Pregunta, hipótesis y objetivos de investigación

Pregunta de investigación

Para el Caso de estudio de San Miguel, ¿de qué manera el cambio en el PRC del año 2016 permite la aplicación del actual Plan de Emergencia Habitacional en la comuna?

Hipótesis

En comunas de alta conectividad y centralidad, sin o con pocas comunas sustitutas, cuando se reduce la constructibilidad (total m² derechos de aire) y se realiza en un mayor número de zonas, se produce escasez de suelo desarrollable de interés inmobiliario (en gran altura). Ello genera a) un aumento en el precio de oferta de suelo, b) una reducción del volumen de inversión inmobiliaria, c) reducción de la oferta de vivienda, y d) la consecuente sobre apreciación de vivienda. Esta situación de suelo encarecido reduce las posibilidades de los planes municipales para resolver el déficit de vivienda social al interior de la comuna. Para el caso de la comuna de San Miguel, si bien el PRC 2016 resulta positivo para los fines de “protección barrial”, atenta contra los objetivos de vivienda social del actual gobierno municipal.

Objetivos

Objetivo General

Para el caso de San Miguel, analizar cómo afecta el PRC 2016 en el desarrollo inmobiliario en la comuna, observando su efecto en los objetivos municipales de producción de vivienda social.

Objetivos específicos

- 1) Realizar una caracterización urbana de la comuna y sus variables de mercado inmobiliario.
- 2) Observar y describir cuantitativa y espacialmente los cambios del PRC 2016 y posibles efectos en el mercado inmobiliario.

CAPITULO 1

REVISIÓN DE LITERATURA Y ANTECEDENTES



1. Revisión de literatura y antecedentes

Este capítulo aborda los conceptos base relativos al contexto actual de gobernanza municipal de San Miguel, la explicación teórica del comportamiento inmobiliario a partir de la reducción de los derechos de aire, y procesos de gentrificación gatillados por la captura de esos derechos en forma de renta de suelo.

El capítulo se divide en seis secciones temáticas:

1. Gobernanza (neoliberalismo y post-neoliberalismo)
2. Modelo económico (Incremento del precio de la vivienda)
3. Restricciones urbanas (PRC y derechos de aire)
4. Derechos de aire (Reducción de restricciones urbanas)
5. Rent gap (mecanismo de captura de renta de suelo por derechos de aire)
6. Gentrificación como efecto del rent gap

1.1 Neoliberalismo y Post-neoliberalismo

Para entender la gobernanza post-neoliberal es preciso hablar del neoliberalismo en Chile, instaurado como política pública durante la dictadura militar (1973 -1990) inicialmente como un idealismo económico, pero que impone la privatización, la reducción del gasto público y un modelo de libre mercado (Friedman, 1967). Este proceso adquiere solidez y se implanta dentro del sistema político en Chile, plasmando sus ideales neoliberales en la constitución de 1980, generando así un marco legal para el Estado subsidiario, al predominio de la propiedad privada y el poder del mercado sobre el resto de los actores. Según Panez (2013) existen por lo menos siete puntos de la Constitución de 1980 que tienen incidencia urbana:

1. La apertura externa unilateral
2. Las privatizaciones extensivas de las empresas públicas
3. El desmantelamiento de la regulación de mercados de bienes, servicios y del trabajo
4. La liberalización del mercado de capitales, integrando a éste el sistema de fondos de pensiones
5. El ajuste fiscal basado en la reducción de los gastos públicos
6. El carácter focalizado y compensatorio del gasto social
7. El desmantelamiento de la política industrial para concentrarse en la gestión macroeconómica

Por lo tanto, este cambio de paradigma no es solamente económico, sino que trae consigo profundas repercusiones en la ciudad, donde las transformaciones urbanas están basadas en decisiones provenientes del sector privado y su respuesta a la generación de rentabilidad. El único rol que debe tomar el Estado bajo el régimen neoliberal es subsidiar las necesidades básicas, bajo el objeto de estudio la vivienda, que ya no es un derecho, pero se subsidia bajo la lógica del “piso mínimo”, es decir, una vivienda básica, de costo inferior, y que apenas cumple con las necesidades de habitabilidad. La crítica marxista dice que asegurar la supervivencia de las personas, las mantiene empobrecidas, por lo tanto, al ingresar al sistema están dispuestos a trabajar a un sueldo mínimo que perpetúa la explotación de la clase vulnerable, consagra la pobreza y no permite la movilidad social (Harvey, 2007).

Con la llegada de la democracia al país en 1990, no cambia la gobernanza neoliberal, sino que esta continúa instaurada en las bases político-económicas del país. Los gobiernos de la coalición “Concertación de Partidos por la Democracia”, hasta el año 2010, mantuvieron con fuerza a lógica del estado subsidiario, ya que la herencia de

la dictadura militar había dejado empobrecido al país en sus derechos básicos, y había urgencias mayores que transformar el sistema que atender. Diversos autores sostienen que el modelo de gobernanza dominante actual es de gobernanza neoliberal, ya que se desplaza al Estado, se minimizan sus funciones y se abre camino al interés privados. Por ejemplo, De Mattos (2002), Sabatini (2000), De Sousa (2009), e Hidalgo y Zunino (2011) señalan que los efectos negativos en la ciudad se concentran en el crecimiento desregularizado y presiones por demanda de suelo.

El término “gobernanza” se comienza a emplear en los años 90 para establecer relaciones de poder, pero en el ámbito político es utilizado para referirse a la intervención del Estado. La definición más actual de la RAE expresa gobernanza como “*Arte o manera de gobernar que se propone como objetivo el logro de un desarrollo económico, social e institucional duradero, promoviendo un sano equilibrio entre el Estado, la sociedad civil y el mercado de la economía.*” (Real Academia Española, 2001) Alejándose de la reduccionista definición que se empleaba anteriormente como sinónimo de gobernar, puesto que se incorporan diversos actores y se asume la complejidad de su desarrollo. Esta definición de diccionario tiene sus bases teóricas en Europa, donde se sientan cuatro principios 1) gestión de los asuntos públicos, 2) crisis del Estado benefactor, 3) integración regional y 4) déficit democrático. (Zurbriggen, 2011).

Para Jessop (1998) la gobernanza da cuenta de la gestión y transformaciones en un escenario global complejo (político y social) definiendo entonces a la gobernanza como “heterarquía”, es decir, un sistema de organización de interdependencia entre tres mecanismos de regulación: jerárquico, económico y social. En cambio, para Scharpf (1993) y Mayntz (1994), la gobernanza es limitante y deja fuera a todos aquellos que no estén organizados, delegando responsabilidades en la sociedad civil y empoderando a las organizaciones para establecer relaciones de poder. Esta nueva manera de entender la gobernanza desplaza al Estado benefactor y genera interdependencia entre los actores todo aquello inserto en un contexto de globalización. La tercera variable es estudiada por Rhodes (2007) quien expande la definición de gobernanza al entender las formas de gobierno (global, nacional, regional, local) haciendo una bajada más realista al territorio, los actores y el Estado. Más recientemente, Pierre y Peters (2000) y Meuleman (2009) definen gobernanza como la totalidad de interacciones entre organismos públicos, sector privado y sociedad civil, cuyo enfoque se basa en resolver problemas sociales, donde la respuesta debiera provenir de Estados democráticos.

De esta manera, la gobernanza y sus posteriores variantes (neoliberal y postneoliberal) se crea a partir del poder otorgado por el Estado a sus actores. Para el caso de estudio de estudio en San Miguel, el Estado, mercado y sociedad civil se encuentran representados por el Gobierno central - Municipio, mercado inmobiliario y ciudadanía, respectivamente donde se entiende que la gobernanza depende de la acción coordinada de estos tres actores en un proceso político donde trabajan juntos para lograr objetivos comunes. Sin embargo, es importante reforzar el contexto político que arrastran los países desde períodos anteriores. Para el caso de Chile, la instauración del modelo neoliberal marca un precedente en la forma de gobernanza que se aplica en San Miguel.

Frente a un clima de malestar social frente a una serie de abusos, mayormente de corte corporativo empresarial en 2019 se produce un “Estallido Social” y con ello se inicia un proceso de profundo cambio político - administrativo. (Mayol, 2019), en primera instancia, la oportunidad de crear una nueva constitución que erradique la anterior y sus principios neoliberales y la elección de una serie de representantes políticos que se encuentran alineados a los pensamientos de la ciudadanía. (Araujo, 2020).

En este contexto en 2021 llega al poder una serie de alcaldes de izquierda (entre ellos a San Miguel) y toma el mando del país un presidente perteneciente al mismo partido político. La política chilena se empapa de un discurso

post-neoliberal, representado en distintos niveles de poder (presidencia, parlamento, alcaldía), que promete superar las limitaciones del neoliberalismo y el énfasis empresarial en la gobernanza de lo público.

Dentro de la lógica de gobernanza, el primer paso de esta nueva oleada denominada “post-neoliberalismo” es el restar poder al mercado, con una política basada en los derechos, donde las transformaciones urbanas provienen del Estado, y las decisiones de política no están basadas en asegurar rentabilidades máximas privadas. Teóricamente, una economía basada en la nacionalización, en la redistribución de riquezas, y en quebrar los principios neoliberales de desregulación y libre comercio. El post-neoliberalismo cohabita con el neoliberalismo, en una búsqueda inacabada. (García, 2012).

En términos prácticos, el discurso post-neoliberal busca una ciudad más equilibrada sin disparidades de género, etnia o clase social. Desde el ámbito urbano, las disparidades están reflejadas en la localización y en el acceso a la ciudad por lo tanto un cambio de mentalidad es dar respuesta a los derechos de las personas en un entorno con buen acceso y equipamientos, rompiendo la lógica de los grandes desplazamientos y consolidación de la periferia a través de la extensión de la ciudad. (Sabatini, Careces, Cerda, 2001)

Esta nueva forma de gobernanza puede orientarse a la satisfacción de necesidades sociales mediante procesos de desmercantilización ya sea dentro de la misma lógica o en contradicción del sistema capitalista (Vargas, 2007), consciente de su pasado neoliberal, pero operando de forma distinta. Esta tendencia política no surge solamente en Chile, es un proceso contra el neoliberalismo generalizado en Latinoamérica, con cabida en Argentina, Bolivia, Ecuador y Venezuela. (García, 2012). Sin embargo, comprender y superar la lógica neoliberal exige comprender el funcionamiento irregular del mercado, en este caso, la conexión entre mercado de suelo y mercado de la construcción (López-Morales, 2015, 2016), como se explica a continuación.

1.2 Incremento en precio de vivienda según modelo Di Pasquale & Wheathon.

Bajo un supuesto teórico de mercado en equilibrio, el modelo de cuatro cuadrantes de DiPasquale y Wheaton (1996) más las observaciones de López (2021) pueden ayudar a explicar, desde una lógica de oferta y demanda, el caso de estudio de San Miguel. Este enfoque fue utilizado también por Larraín y Razmilic (2019) para explicar el incremento de precios de vivienda en Chile. El modelo se basa en cuatro cuadrantes interrelacionados, donde cada cuadrante simboliza un submercado: mercado de uso de vivienda (cuadrante I), mercado de compra o inversión (cuadrante II), mercado de la construcción (cuadrante III) y stock de vivienda (cuadrante IV). El modelo se lee en sentido contrario a las agujas del reloj, comenzando por el cuadrante de arriba a la izquierda. Al ser un modelo en equilibrio cada vértice representa un punto de equilibrio de oferta y demanda correspondiente a ese submercado.

Figura 1a.

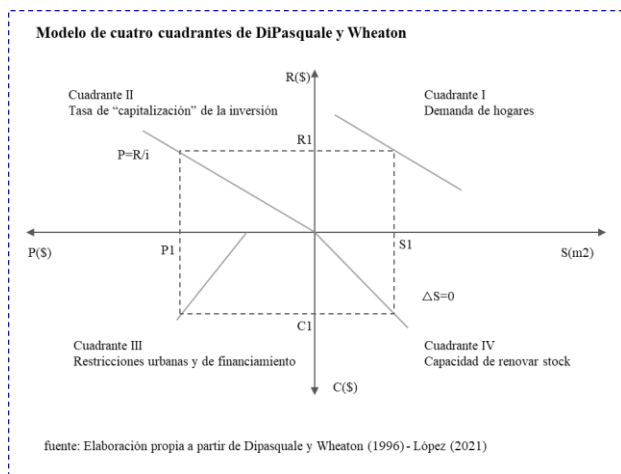
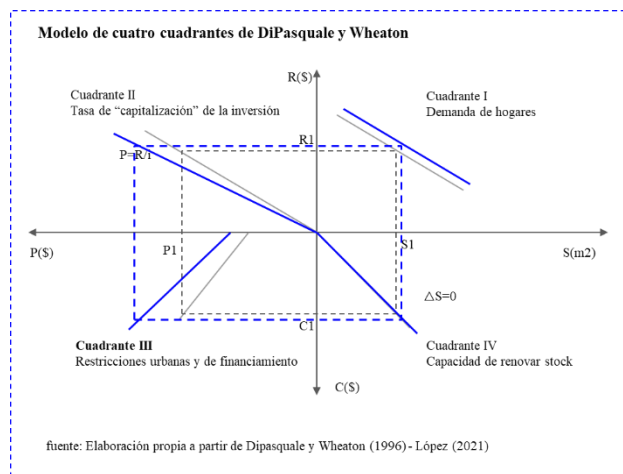


Figura 1b.



S: Stock / R: Precio de arriendo / P: precio de activos / C: Flujo de construcción

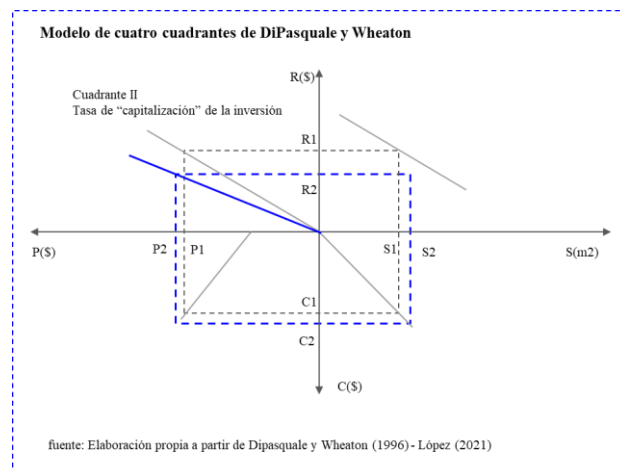
La Figura 1a simboliza la situación de equilibrio de los submercados, es decir, un estado ideal, donde la totalidad de la demanda se satisface con una oferta de vivienda. Sin embargo, la figura 1b demuestra la situación de desequilibrio, es decir, la actual situación adversa de vivienda en Chile, simbolizada por el recuadro azul "desplazado" de su posición de equilibrio en la Figura 1a. En este segundo escenario de desequilibrio, el cuadrante I muestra una demanda muy incrementada por el aumento del número de hogares y una oferta de vivienda relativamente estancada, con un aumento en el costo de arriendo. Desde la perspectiva de la comuna de San Miguel, la demanda por vivienda se escapa de los parámetros locales, y responde a la demanda metropolitana, dado el crecimiento de número de hogares que arriendan (TocToc, 2020), el crecimiento de arrendatarios inmigrantes que ha subido más de 30 puntos porcentuales en los últimos 11 años (Razmilic 2019) y aumento de hogares monoparentales (Razmilic 2019). Además, esta creciente demanda se encuentra raspada en el actual Plan de emergencia habitacional que proyecta una demanda de 6.124 viviendas para San Miguel. Bajo la lógica de mayor demanda habitacional, se requiere de una dotación de stock que logre cubrir ese derecho básico.

El cuadrante II muestra un gran desequilibrio entre costos de arriendo y de venta, producto del incremento de las inversiones en bienes raíces que desplazan el punto de equilibrio hacia la izquierda, es decir, mayores precios de vivienda. El precio del activo (P) se encuentra vinculado al cuadrante I, dado que su fórmula relaciona el precio del arriendo (R) proveniente del cuadrante I, dividido por una tasa de capitalización (i): $[P = R/i]$ Mientras menor es i, es decir, mientras menor es la tasa de interés bancario para créditos inmobiliarios, mayor será el interés de los particulares en invertir en renta inmobiliaria, y por tanto más grande será el crecimiento del precio de vivienda. Esto es precisamente lo que pasó en Chile durante la década 2010-2020, hasta la crisis sanitaria del Covid-19 y el aumento drástico posterior de tasas de interés por el Banco Central. Para efectos de los inversionistas, una menor tasa de interés genera incentivos para comprar, aplanando la pendiente de la curva y aumentando el precio del activo (P) debido a la existencia de una mayor demanda. Este efecto se explica por el aumento en hogares con inversión inmobiliaria, donde en 2010 la proporción de propiedades en manos de inversionistas minoritarios era de 13%, en 2018 ese valor aumentó a 20% (Banco Central, 2019), además del aumento de departamentos nuevos vendidos para inversión pasó de 17,9% en 2011 a 43,5% en 2018 (Razmilic et al. 2019).

El cuadrante III muestra desequilibrio entre un crecido precio de vivienda, proveniente del cuadrante II, que debiese incentivar un mayor interés en construir por parte de las empresas inmobiliarias, pero que no ocurre porque el mercado encuentra dificultades adicionales para construir. El flujo de construcción (C) se puede interpretar como el volumen de vivienda nueva construida, por lo tanto, este cuadrante representa la oferta de nueva construcción. Este cuadrante es fundamental para entender el desequilibrio del mercado en la comuna de San Miguel donde mayores restricciones desincentivan la producción de vivienda nueva. Estas restricciones pueden ser urbanas y/o financieras. Por una parte, los efectos del Plan regulador comunas. Por la otra, también precio del suelo y costos de construcción. Daniel Serey (2021) explica que los costos de construcción han crecido un 37,4% en los últimos ocho años, y que la mano de obra ha crecido un 51% y a su vez los costos por nueva normativa han crecido un 34,1%. Frente a esta situación los desarrolladores inmobiliarios pueden decidir no invertir y desplazarse a otro lugar que le ofrezca menos restricciones, por lo tanto, ante la reducción del volumen de vivienda nueva, la existente se vuelve escasa y por lo tanto aumenta su valor.

Finalmente, el cuadrante IV muestra un stock estancado producto de desequilibrio generado en el cuadrante III, y afectando al cuadrante I con un menor stock. El stock (S) se encuentra vinculado al flujo de construcción (C) del cuadrante anterior, donde un menor volumen genera un estancamiento en el stock, esta disminución impacta directamente en el primer cuadrante, donde experimentos la realidad de realidad chilena del déficit habitacional, es decir, un desequilibrio entre la demanda por hogares y una oferta que se encuentra estancada por la falta de stock originada en reducción del volumen construido.

Figura 1c.



S: Stock / **R:** Precio de arriendo / **P:** precio de activos / **C:** Flujo de construcción

Por otra parte, la figura 1c muestra la situación ideal de Lopez-Morales, o hacia donde debería dirigirse el Plan de emergencia habitacional para resolver actual déficit, con un incremento de C considerable, donde la curva debiese ser desplazada hacia abajo para que aumente la producción de vivienda, renueve y haga crecer el stock de vivienda, y con ello reduzca el precio de arriendo en el cuadrante I. Para ello, como se plantea en la sección 1.1, se requiere mayor gestión estatal para posibilitar que el mercado inmobiliario funcione orientado a los fines de producción de viviendas sociales que se ha planteado el PEH (política post-neoliberal).

1.3 PRC como restricción de derecho de aire en cuadrante 3

Las restricciones urbanas son una de las principales causantes del desequilibrio en el cuadrante III, y corresponden también a una de las principales razones de estudio de esta investigación, debido a que la comuna de San Miguel experimento la modificación de su plan regulador basado en generar mayores restricciones urbanas, según reclamaron las agrupaciones de vecinos propietarios de San Miguel en la década 2010.

Las restricciones urbanas reducen los derechos de aire, es decir, el volumen teórico a construir, por lo tanto, es importante entender que, para los desarrolladores, las restricciones normativas surgen de una planificación territorial. En Chile, el Artículo 41° de la L.G.U.C. señala que “*se entenderá por Planificación Urbana Comunal aquella que promueve el desarrollo armónico del territorio comunal, en especial de sus centros poblados, en concordancia con las metas regionales de desarrollo económico-social.*” Dicha planificación se concreta a través de un instrumento denominado Plan Regulador Comunal (PRC) que es un conjunto de normas que definen usos, limitan extensión, altura y densidad, además de establecer estructura vial.

Dentro de la región Metropolitana, existe una gran diferencia entre la actualización de los planes reguladores comunales (PRC). Comunas como Cerrillos, El bosque, La Pintana y Quinta Normal se encuentran en la elaboración de su primer instrumento de planificación y otras comunas realizan modificaciones parciales, seccionales e incluso modificaciones completas. La elaboración de PRC promedia siete años para su actualización (CDNU, 2021), es decir, en la mayoría de los casos, dado el tiempo de elaboración, al momento de entrar en vigencia ya se encuentran desactualizados. San Miguel tardó 11 años en actualizar su plan regulador, una cifra superior al promedio regional, su primer plan regulador data del año 2005 y su segunda versión (y última actualización) corresponde al año 2016. La comuna anterior al 2005 se regía por Plan Regulador Intercomunal de Santiago (PRIS).

El primer plan regulador es elaborado el año 2005 y responde a un proceso de despoblamiento ocurrido en los años 90, este fenómeno afectó al centro de la ciudad, pero también a sus pericentros, donde la población comienza a migrar de la comuna, según datos del INE la población en San Miguel en 1982 era de 88.764 habitantes y su proyección indicaba una caída para los años 2006 y 2010 con una población de 75.422 y 72.062 habitantes respectivamente. Por lo tanto, al igual que otros procesos ideales políticos se plasman en instrumentos de planificación.

En el intentando por atraer población a la comuna trazan un Plan Regulador reflejo de una gobernanza neoliberal donde no existen alturas ni densidades máximas, lo que consiguen con este acto es otorgar poder al mercado por sobre el Estado para la producción de vivienda, revirtiendo la condición de despoblamiento mencionada, pero hiperdensificando el territorio. Las externalidades negativas que trajo este acelerado crecimiento hicieron que la comuna actualizara sus normas, respondiendo a una empoderada la sociedad civil que se manifestaba en contra de los efectos del mercado: procesos de verticalización, intensidad en la densificación, ruptura de escala y reconfiguración del paisaje de los barrios. Todo aquello generado por la obtención de máximas rentabilidades a partir de la explotación del suelo. (López-Morales et al, 2012, 2019; Vicuña, 2020).

Bajo esta concepción y crítica formal a los resultados del PRC 2005, se crea el actual plan promulgado el 2016, que sienta sus bases en la protección patrimonial barrial defendiendo alturas y densidades, pero a su vez intensifica las restricciones urbanas y reproduce una escasez de suelo de interés inmobiliario.

Para esta investigación, dentro de los diez tópicos urbanos plasmados en el plan regulador, existen cuatro de interés que reflejan de mayores restricciones urbanas: coeficiente de ocupación de suelo, coeficiente de constructibilidad, altura y densidad.

La O.G.U.C. define coeficiente de ocupación de suelo como un: número que, multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir en el nivel de primer piso (Art. 1.1.2° O.G.U.C) y el coeficiente de constructibilidad como un “número que, multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir sobre el terreno”. (Art. 1.1.2° O.G.U.C).

La altura de edificación es entendida como “La distancia vertical, expresada en metros, entre el suelo natural y un plano paralelo superior al mismo” (Art. 1.1.2° O.G.U.C) Y finalmente la densidad bruta como el número de unidades por unidad de superficie, en que la superficie a considerar es la del predio en que se emplaza el proyecto, más la superficie exterior, hasta el eje del espacio público adyacente, sea éste existente o previsto en el Instrumento de Planificación Territorial, en una franja de un ancho máximo de 30 m. (expresada en habitantes por hectárea).

Por otra parte, como se manifestó en la sección 1.1. de gobernanza, el rol del Estado de Chileno ha sido subsidiar y en contexto de propiedad, subsidiar la demanda de vivienda, repoblando así determinadas áreas de la región y aumentando el volumen construido, este volumen en algunas ocasiones sobrepasa lo permitido por los instrumentos de planificación local de cada municipio y queda supeditado a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (OGUC) que incorpora determinadas normativas de excepción, las cuales sobrepasan el máximo de los planes reguladores, ya sea por “conjunto armónico” o “cono de sombra”, ambas permiten ampliar la constructibilidad, generando beneficios extra en las ganancias y explotación del suelo.

Las mayores restricciones urbanas se materializan en San Miguel cuando las cuatro normas recién expuestas son reducidas. El coeficiente de ocupación de 0,8 a 0,7, el coeficiente de constructibilidad de 3 a 1,5, la altura de infinita a 5 pisos y la densidad de ilimitada de 500 habitantes por hectárea. (valores reales para el caso de estudio). Es evidente el aumento de restricciones y con ello un desincentivo a que los desarrolladores inviertan en la comuna como fue expresado en el cuadrante III.

1.4 Derechos de aire: definición conceptual y relación con restricciones de PRC

Existen múltiples términos internacionales para referirse a los *derechos de aire*: “Air rights”, “Development Rights”, “derechos de vuelo”, “derecho de sobreelevación” y “venta de aire”. Estos términos normativos son aplicados en Estados Unidos, Taiwan, España, Argentina y Colombia respectivamente. *Derechos de aire* es la traducción para un concepto originado en Estados Unidos de la década de los 50’ producto de la “compensación” normativa que recibían los edificios al generar un primer nivel público. Este acto les permitía recuperar esa cesión del espacio a cambio de mayor altura (espacio aéreo). La resultante en el nivel calle son los denominados POPS (Privately Owned Public Space).

Desde la arquitectura un ejemplo de ello es el famoso edificio de oficinas “Seagram” de Mies Van der Rohe ubicado en Manhattan la ciudad de Nueva York, cuyo proyecto genera una plaza pública a cambio de la materialización de un piso extra. Por otra parte, los derechos de aire van un paso más allá de la compensación y separan la propiedad del suelo (superficie horizontal) de la propiedad del espacio aéreo, en otras palabras, el espacio aéreo es propiedad y conserva derechos de desarrollo que pueden ser vendidos o transferidos.

Esta condición de ser construido y transferido será expuesta con dos casos emblemáticos:



1. Derechos de aire construidos: En Estados Unidos, el potencial no edificado de una propiedad (pública o privada) puede ser vendido y utilizado por el proyecto adyacente, de tal manera que se construye sobre espacio aéreo del terreno continuo para dar cabida a un proyecto más grande.

Esta solución busca densificar la ciudad en sectores ya consolidados donde escasea el suelo disponible.

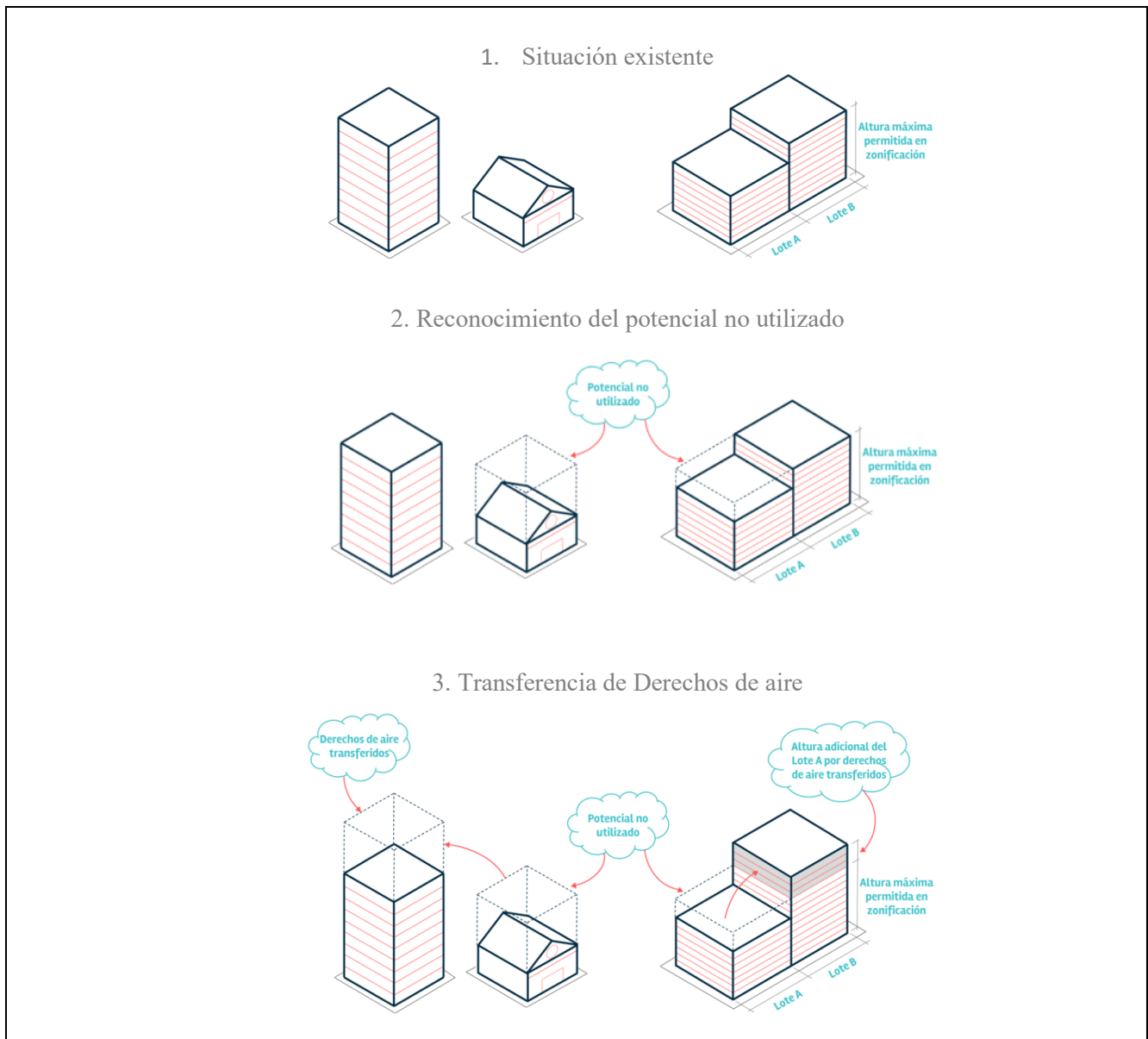
En la imagen se muestra como el edificio se extiende sobre una carretera pública, en este caso los derechos del aire de la carretera son materializados por un desarrollador privado.



2. Derechos de aire transferidos: El segundo caso corresponde a Taiwán, donde estos derechos adquieren una condición “flotante” o también llamados TDR (transfer of development rights), es decir, pueden ser trasladados a otras partes de la ciudad. Esta bonificación permite una mayor flexibilidad al mercado ya que existe un alto grado de libertad legal para construir proyectos en diversas áreas.

Según el estudio elaborado por Mi Shih (2018), para el Instituto Lincoln De Políticas Territoriales titulado “Floating TDR” and Land Value Capture in Taiwan, demostró que en periodo de 2000 – 2018 se concretaron 3.764 casos de TDR, equivalente a 807 hectáreas en un total de las 22 localidades del país, aumentando el potencial constructivo de otros lugares.

Los derechos aire son entendidos como la potencialidad de materializar un volumen teórico de manera independiente de la tenencia del suelo, de esta manera, se separa la propiedad de la tierra de la propiedad del aire. En términos legales puede existir más de un dueño del aire y se puede ser propietario/arrendatario del aire sin tocar el suelo, en términos prácticos los derechos de aire son explicados en la siguiente imagen. A partir de caso hipotético donde la altura máxima de la zona son diez pisos, si la construcción existente tiene siete significa que existe un “potencial no utilizado” de tres pisos para materializar, este potencial puede ser construido o transferidos a través de la compra de derechos de aire.



Fuente: Departamento de Planificación de la Ciudad de Nueva York.

En Chile los derechos de aire no pueden ser comprados ni transferidos, son de exclusiva propiedad del dueño del suelo, pero lo relevante recae en la posibilidad de adquirir atributos urbanos rompiendo con la barrera de restricción, dando paso a una alternativa para aumentar la producción de vivienda.

En San miguel los derechos de aire fueron restringidos, se limitó la posibilidad de materializar un volumen mayor al que se permitía previamente (PRC 2005), estas mayores restricciones reducen el flujo de construcción.

Los derechos de aire para esta investigación son entendidos como la potencialidad de maximizar renta a partir de lo permitido por los instrumentos de planificación, con el fin de beneficiar a determinados usuarios según fines de política pública, en este caso, el PEH 2022 del Estado de Chile.

1.5 Rent gap como mecanismo de captura de renta de suelo por derechos de aire

La materialización de mayores derechos de aire se traduce en una mayor renta de suelo para los inversionistas en términos del cuadrante III al tener menores restricciones genera un mayor flujo de construcción (C) y con ello una mayor ganancia. Un mayor potencial de constructibilidad (derechos de aire) se traduce en mayores ingresos de renta (beneficio bruto por construcción).

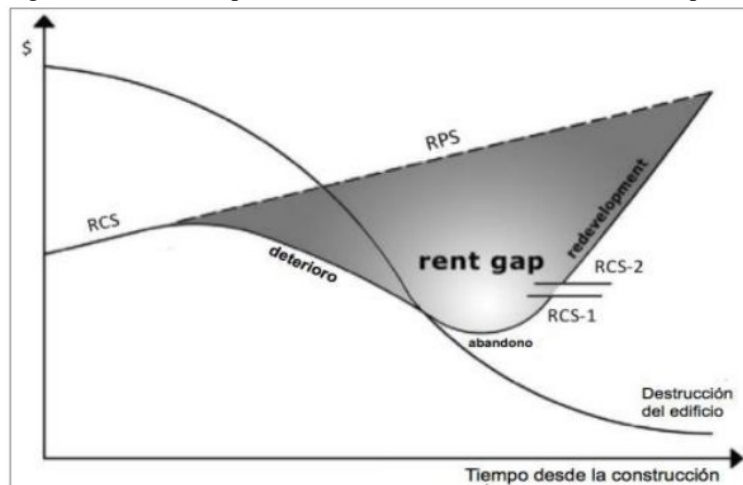
Para hablar de brecha de renta o “rent gap” es necesario entender que existe una renta capitalizada (RCS-1) obtenida por un tenedor de la tierra y una renta potencial (RCS-2), obtenida por algún agente inmobiliario cuando los PRC maximizan la constructibilidad del suelo (López-Morales 2008; López-Morales, Gasic, y Meza 2014).

La renta de suelo es el beneficio generado por arrendar el suelo, este beneficio puede variar de acuerdo a los bienes que tenga ese suelo o a sus posibilidades de desarrollo, de esta manera la renta capitalizada (RCS-1) corresponde a “la cantidad actual de renta de suelo que es apropiado por el tenedor de la tierra bajo un uso determinado” (Herrera, 2019, p.30). En el caso de ocurrir una venta, la renta capitalizada (RCS-1) pasa a formar parte del precio de venta, ya que se deben tener en cuenta las futuras rentas que reciba el inmueble (Smith, 1979; Jaramillo, 2009; Herrera, 2019). Además, existen determinados atributos que generan una mayor de renta de suelo, ya sean espaciales producto de la localización y acceso a servicios, o urbanos basados en las potencialidades de los instrumentos de planificación, es decir, mayores o menos restricciones urbanas. (López-Morales 2013).

Aquella potencialidad recibida por estímulos externos es entendida como renta potencial (RCS-2), es decir, “la renta de suelo que podría ser capitalizada bajo el “mejor y más elevado uso” del suelo o al menos ante un uso mejor que el actual.” (Herrera, 2019, p.30 en base a Smith). Esta idea de potencialidad y mejor uso se encuentra estrechamente vinculado a la utilización intensiva de los derechos de aire, maximizar el espacio aéreo captaron todas las ganancias que dicha constructibilidad y espacio aéreo pueda otorgar. Este fenómeno a su vez va de la mano con procesos de gentrificación explicados a partir de la teoría de brecha de renta de suelo (Smith, 1979).

Se entiende que el rent gap es la diferencia entre renta capitalizada y renta potencial, esta brecha debe ser entendida en el tiempo, ya que los desarrolladores generan una ganancia que les permite pagar, incluso recuperar su inversión e iniciar un nuevo uso para el suelo.

Figura d. Fases de la producción de la brecha de renta en el tiempo



Fuente: López-Morales (2008), en base a Clark (1988), en base a Smith (1979).

El modelo de rent gap ha sido estudiado por distintos autores en Chile (López-Morales 2008, 2011, 2015, López-Morales, Gasic, Meza 2012, 2014; y Herrera, 2019; Vergara-Constela y Carroza, 2021), donde ratifican que la renta potencial (RCS-2), es capturada por los desarrolladores a través de un desarrollo inmobiliario en altura (maximización de los derechos de aire), quienes además son los únicos que tienen la capacidad financiera y técnica para capturar dicho potencial. (López-Morales et al. 2017; López y Sanhueza 2019).

No existe una ética para la brecha de renta, lo desarrolladores incrementan sus ganancias en la medida que capturan los beneficios del entorno y la norma les permite explotar la intensidad de uso, por lo tanto, cuando un residente del barrio, vende o es obligado a vender reciben un pago por su suelo que no es equivalente a una vivienda de reemplazo, impidiendo la permanencia en el sector, en otras palabras, el pago por el suelo (RCS-1) es mínimo en comparación a las ganancias recibidas por el desarrollador. Este acto naturalizado tiene efecto en la ciudad y sus habitantes. La brecha de renta, cuando se produce por incrementos de precios de vivienda, genera gentrificación. Cuando se produce por excesiva densificación, da pie a una vivienda menos costosa, pero en edificaciones desescaladas con menores niveles de habitabilidad, vulgarmente denominadas en Chile como “guetos verticales”. En el caso de San Miguel, está por verse si el PRC 2016, por evitar el acceso de guetos verticales a la comuna, termina generando gentrificación. Se explica este concepto a continuación.

1.6 Gentrificación como efecto de rent gap

Erick Clark (2015), uno de los principales investigadores en economía y política urbana, describe el proceso de gentrificación como la reestructuración espacial de áreas urbanas por medio de inyección de capital fijo en los mercados inmobiliarios, cuyo objetivo es el reemplazo de habitantes, bajo una lógica de supremacía económica donde los habitantes de ingresos altos reemplazan a los medios-bajos (Clark, 2005). Esta primera aproximación asume que el desplazamiento residencial es espacial y económico, pero a lo largo de esta conceptualización incorporaremos la incidencia del Estado, caracterizando al desplazamiento y recambio de habitantes bajo la óptica de política urbana.

Los efectos de inyección de capital en el mercado traen consigo un mayor consumo de suelo, es aquí entonces que se produce el primer recambio, puesto que el suelo del pericentro no está disponible bajo la lógica de sitio eriazo o territorios vacíos sino más bien ocupados y cargados de uso, ya sea en actividades productivas o pequeños predios residenciales, por lo tanto para introducir a un mayor número de residentes en un suelo ya ocupado es necesario remplazar actividad o residentes existentes, este intercambio demográfico tiene repercusiones económicas dado que el *“valor pagado por ese suelo es insuficiente para compensar a los residentes-propietarios y posibilitar su relocalización en condiciones habitacionales y locacionales similares”* (López-Morales, 2013), y va en contra del mal llamada “gentrificación positiva” de Sabatini (2010) quien presume territorios vacíos y un mejoramiento urbano de zonas deprimidas.

Tom Slater, habla de este desplazamiento o expulsión de residentes y las clasifica en cuatro categorías: (i) Desplazamiento directo, (ii) Cadena de desplazamiento, (iii) Desplazamiento exclusionario y (iv) Presión de desplazamiento (Slater, 2009).

El primer desplazamiento lo define como una clara expulsión, ya sea porque el Estado expropia el suelo, aumenta considerablemente el valor del arriendo y los habitantes no pueden sostenerlo o simplemente son forzados a

desalojar. El segundo, correlacionado con el anterior nos habla de la temporalidad del proceso de gentrificación donde barrios o zonas de la ciudad decaen y por lo tanto sus residentes comienzan a ser expulsados junto con el deterioro del lugar (pudiendo tardar años).

Los dos siguientes se encuentran vinculados a la realidad actual de nuestro país. El desplazamiento exclusionario, se refiere a la imposibilidad de acceder al espacio urbano (suelo/propiedades), limitando las alternativas obtener una localización equivalente para antiguos residentes con un estrato socioeconómico bajo. Finalmente, la presión de desplazamiento, corresponde a un fenómeno socioeconómico donde los hogares de estratos bajos con desposeídos durante el proceso de gentrificación asociado a los altos costos de la vida y su posibilidad de transar en el mercado. Para López-Morales (2013) el esclarecimiento de estas dos categorías permite entender las prácticas devaluatorias de la renta de suelo, siendo esta la forma principal de gentrificación utilizada en Santiago. El ciclo asociado a la gentrificación se compone de: devaluación de la propiedad, desposesión de la renta de suelo, venta de la propiedad, desplazamiento de los residentes.

El suelo del pericentro está ocupado y valor de cambio no es suficiente, por lo tanto, las dinámicas de desplazamientos en la ciudad no permiten el intercambio entre comunas pericentrales, ni periféricas de la ciudad. La gentrificación amplía la escala territorial encontrando un intercambio equivalente fuera de los límites metropolitanos. Diversos autores (Hidalgo, 2013 López-Morales, 2011, 2013; Inzulza-Contardo, 2012 Trivelli, 2011) concuerdan en que los habitantes desplazados no encontrarían una opción de reemplazo por sus viviendas en el interior de las 34 comunas de la región metropolitana.

Hidalgo (2013), señala que el desplazamiento en zonas de renovación residencial trae consigo un aumento multidimensional ya que, al perder la centralidad, aumentan los costos y tiempos de viaje, por lo tanto, el menor costo de suelo encontrado en el extrarradio de la ciudad es traspasado a los habitantes quienes deben asumir mayores tiempos de viaje y la falta de acceso a servicios que concentran en las ciudades. El problema de localización se traduce en una mayor segregación socio-espacial y se encuentra estrechamente vinculada a los incrementos de precios de suelo, es por ello que el suelo bien localizado, bajo las lógicas de mercado inmobiliario, buscan capturar el mayor potencial de ganancia, la gentrificación es un problema de economía urbana donde la intensificación del suelo explotado depende de la localización y no de la transformación estética de barrios culturales, como suponía ser la antigua gentrificación.

Nos enfrentamos a la imposibilidad de mantener el lugar de residencia y en consecuencia ser desplazado, esta reestructuración espacial con cambios socio económicos (de un menor a un mayor estrato) y con inyección de capital inmobiliario es denominado gentrificación, pero además este fenómeno es posibilitado e impulsado instrumentos de planificación, en los cuales declaran zonas de renovación, cambios de uso de suelo y cambio de densidades, entre otros. La finalidad de estos cambios provocados en los planes reguladores tiene como objetivo atraer o alejar el mercado inmobiliario, pudiendo decidir donde entra y donde no, los instrumentos de planificación tienen la capacidad de trasladar la actividad inmobiliaria de un lugar a otro, por lo tanto, el PRC no solo es participe si no que puede llegar a ser protagonista en los procesos de gentrificación.

CAPITULO 2 METODOLOGÍA



2. Metodología

La presente investigación aborda un estudio de caso único para la comuna de San Miguel, comparando el antes y después de la modificación al Plan Regulador Comunal de 2016, durante la década de estudio entre 2010 y 2020. El estudio de caso único sirve para exponer a la comuna de San Miguel como un fragmento de ciudad que, por extensión y características, sufre dinámicas inmobiliarias similares a otras comunas pericentrales, aunque no encuentra sustitutos en el sector sur del Gran Santiago, dado que sus comunas aledañas no tienen igual perfil socioeconómico, centralidad, o accesibilidad.

La localización privilegiada de San Miguel la convierte en una comuna de interés habitacional dada su cercanía al centro y accesibilidad a transporte, bienes, servicios y equipamientos, validado por el intenso auge inmobiliario que colonizó gran parte del territorio comunal a partir de comienzos de la década de 1990 (Arriagada et al., 2007).

Finalmente, transparentar mi rol dentro de la municipalidad de San Miguel como arquitecta de SECPLA que me permitió tener una mayor cercanía al territorio y un acceso a información de manera rápida y confiable. Esta mirada local se cruza con mi rol académico de investigadora y me permite opinar de manera crítica y transversal los fenómenos ocurridos. Este rol dual del conocimiento permite entregar una perspectiva más amplia de la realidad comunal en observación.

2.1 Diseño metodológico

La metodología integra observación de datos cuantitativa y cartográfica de fuente oficial, aportando una lectura legible para parámetros urbanísticos no espacializados, además de una síntesis concreta del estado actual de la comuna y el mercado inmobiliario. Estos datos cuantitativos son combinados con información cualitativa a través de la aplicación de entrevistas semiestructuradas a actores económicos, políticos y sociales. Este cruce de información permite situar a la comuna en el contexto nacional del plan de emergencia habitacional. El diseño de la investigación se explica a continuación, en función de los objetivos de investigación trazados.

2.1.1 Objetivo N°1: Realizar una caracterización urbana de la comuna y sus variables de mercado.

El objetivo específico 1 considera la contextualización al caso de estudio dentro de la región metropolitana para entender sus características y comportamiento en torno a variables externas como la incidencia del transporte, y variables internas como el nivel socioeconómicos y producción de vivienda, con el fin de fijar la singularidad del territorio.

Fuentes de información: Datos de la región metropolitana (Fundación vivienda), Red de transporte (Metro), Nivel socio económico (observatorio UC), número de habitantes (INE), rango etario (INE), servicios y equipamientos (INE), tipología de vivienda (CENSO),

Limitaciones: La información otorgada por el INE, tiene sus bases en los censos del año 1992, 2002 y 2017, por lo tanto, existe una desactualización de los datos a la fecha, pero constituyen una buena aproximación para entender la realidad comunal.

Resultados producidos:

- a) Mapa de red de transporte metropolitana y comunal
- b) Mapa de nivel socioeconómico metropolitano y comunal
- c) Mapa de precios de suelo metropolitano y comunal
- d) Gráfico de habitantes según censo 1992, 2002 y 2017
- e) Gráfico de rango etario según censo 1992, 2002 y 2017

f) Gráfico de tipología de vivienda

Toda la información producida es de elaboración propia a partir de las fuentes mencionadas.

2.1.2 Objetivo N°2: Observar y describir cuantitativa y espacialmente los cambios del PRC 2016 y posibles efectos en el mercado inmobiliario

El objetivo específico 2 considera los cambios del plan regulador y el comportamiento del mercado a partir de estas regulaciones, utilizando como base los permisos de edificación, sus características (ubicación, tipología, número de pisos, cantidad de unidades, metros cuadrados construidos, distancia al metro), además de la información obtenida por transacciones del conservador de bienes raíces (RCS-1 y RCS-2) para calcular brecha de renta o rent gap.

Donde:

$$RCS-1 = ps / st$$

(ps: precio pagado; st: superficie del terreno útil)

$$RCS-2 = (pp - cs - cc) / st$$

(pp: costo del suelo; cs: costos totales de construcción cc; st: superficie del terreno útil)

Los costos de construcción son estimados en 18 UF/m² para todos los casos.

$$Rent\ gap = RCS-1 - RCS-2$$

Cada uno de estos procesos es complementado con entrevista semiestructuradas con indagación de fuente primaria en base a actores informantes, estas preguntas buscan indagar en opiniones personales, propuestas y proyecciones comunales.

Fuentes de información: Plan regulador comunal (PRC) correspondiente a los años 2005 y 2016, permisos de edificación y certificados de recepción final (DOM e INE), base catastral (SII) y Base de datos de las transacciones en el conservador de bienes raíces (CBRS) aportada por el proyecto FONDECYT N° 1210972.

Limitaciones: La investigación contempla un periodo de análisis entre 2010 – 2020, para el cual existe una temporalidad promedio de tres años, es decir, el tiempo de construcción entre el permiso de edificación y la recepción final, por lo tanto, permisos otorgados en los últimos tres años se encuentran aún en ejecución, por lo cual debieron ser revisados y evaluados constantemente para actualizar los datos, por otra parte al no estar materializados o habitados en su totalidad sus impactos aun no son tangibles.

Resultados producidos:

- a) Mapas comparativos entre el PRC 2005 y PRC 2016
- b) Mapas de ubicación y concentración de proyectos inmobiliarios en San Miguel entre los años 2010 y 2020.
- c) Mapas de concentración de unidades y altura de proyectos ofertadas por desarrollos inmobiliarios en San Miguel entre los años 2010 y 2020.
- d) Gráfico evolutivo del número de proyectos inmobiliarios para San Miguel entre los años 2010 y 2020.
- e) Gráfico evolutivo de los metros cuadrados para San Miguel entre los años 2010 y 2020.
- f) Gráfico evolutivo para el tamaño promedio de vivienda para San Miguel entre los años 2010 y 2020.
- g) Gráfico de Rent Gap a través de la evolución de precios de suelo pagado por desarrolladores (RCS-1) y la ganancia inmobiliaria (RCS-2) producto del desarrollo en altura en San Miguel entre los años 2010 y 2020

Toda la información producida es de elaboración propia a partir de las fuentes mencionadas.

Los mapas fueron georreferenciados con el software ArcGis pro y registrados en tablas (ver anexo)

CAPITULO 3 RESULTADOS



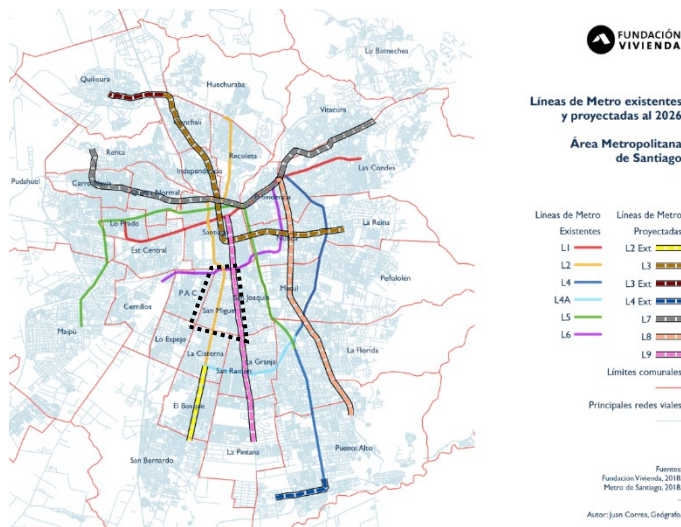
3. Resultados.

Se presentan resultados por objetivo. En la primera sección, se exponen resultados relativo a contexto de San Miguel en el Área Metropolitana del Gran Santiago, esto es importante para entender el rol que juega la comuna y la falta de sustitutos en el pericentro sur, se analiza la variable de accesibilidad, debido a la importancia del sistema de transporte como medio de acceso a la ciudad, seguido de una variable de estratificación social, para comprender las características socio económicas de sus habitantes y una muestra de valor de suelo y concentración de permisos que indican el comportamiento inmobiliario de la comuna dentro de la AMGS.

Luego, se analizan los resultados a escala comunal con una visión histórica que permite comprender la transformación interna de sus habitantes y territorio. En la segunda sección se expone el cambio de plan regulador, sus transformaciones y procesos asociados en volumen, cantidad y precio.

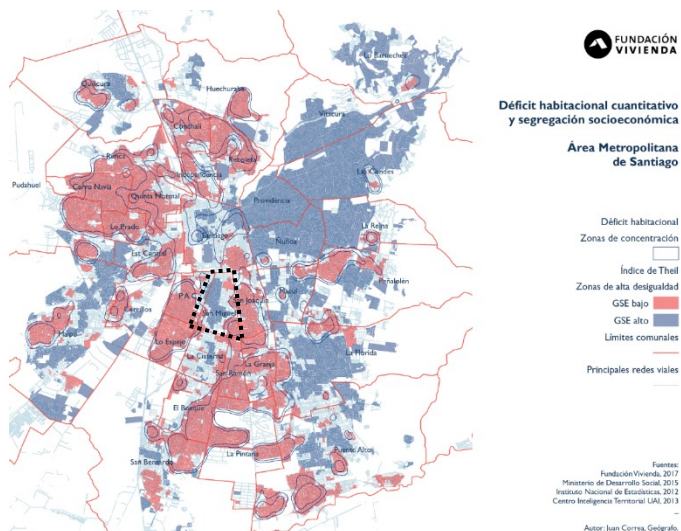
3.1 Objetivo 1: Caracterización urbana de San Miguel y sus variables de mercado

3.1.1 Contexto AMGS



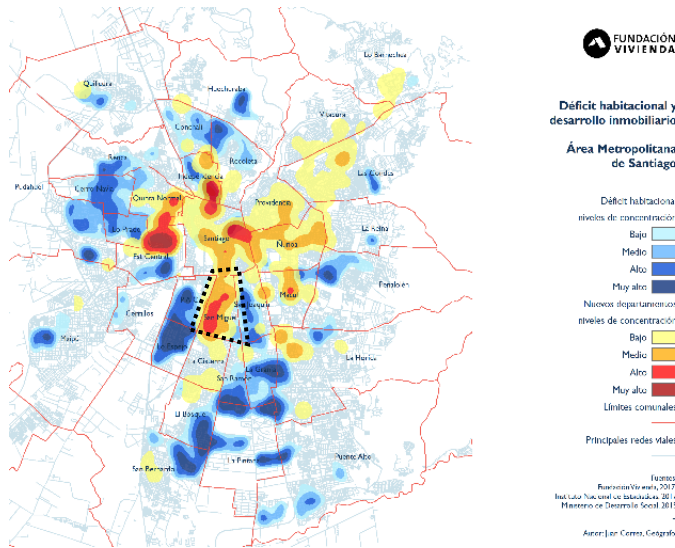
3.1.1.1 Accesibilidad: La red de transporte público atraviesa la comuna de norte a sur por el corredor de Gran Avenida, esta división equidistante del territorio en dos partes, permite su cobertura una completa en un radio de 1 km.

A esta línea de metro existente (L2) se le suma una futura línea (L9) por el corredor Santa Rosa logrando llegar a sectores más alejados, estas conexiones reducen la distancia entre comunas y por sobre todo con Santiago, convirtiendo a San Miguel en una alternativa de rápido acceso al centro, cuya cobertura proyectada es de 11 estaciones para 10 km², promoviendo una excelente conectividad intercomunal.



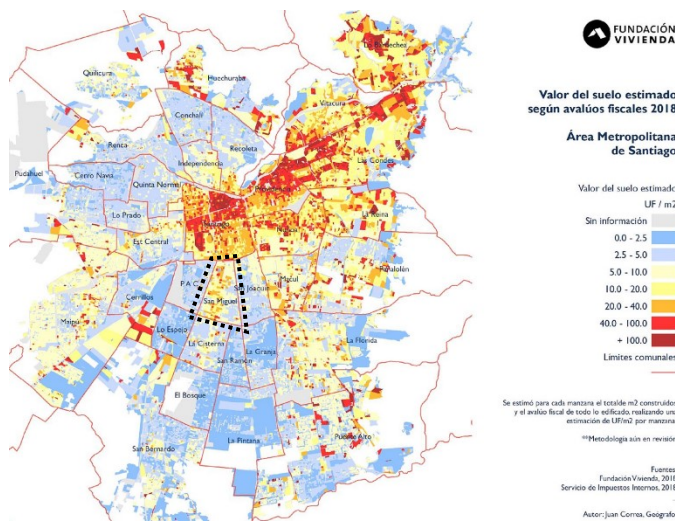
3.1.1.2 Segregación Socio-económica: Los Grupos Socio Económicos (GSE) son una forma de clasificación que permite medir la estratificación social, facilitando la comparabilidad del territorio. En términos socio económicos, San Miguel presenta un GSE alto, al igual que el cono oriente de la región metropolitana, donde se concentran un nivel socioeconómico alto, contrastando con su entorno inmediato de PAC y San Joaquín, comunas en las que predomina un GSE bajo, donde coincidentemente se concentra el déficit habitacional.

San Miguel se rodea de GSE bajos y déficit habitacional, pero se comporta como un cuerpo ajeno al entorno, respondiendo a otra realidad metropolitana.



3.1.1.3 Desarrollo Inmobiliario: Siguiendo la lógica socioeconómica, San Miguel vuelve a aparecer como una isla, una extensión del cono oriente, con una alta concentración de departamentos nuevos.

San Miguel destaca con gran intensidad, cubriendo de manera homogénea todo el territorio comunal y con un predominante rojo las zonas de mayor concentración, al igual que otras zonas de AMGS como donde ha proliferado el mercado inmobiliario. Esta zona de alta concentración de nuevos departamentos entra en conflicto con la concentración de déficit habitacional presente en el entorno, debido a que la producción y oferta de vivienda nueva no está pensada en superar el déficit.



3.1.1.4 Precio de suelo : Los precios de suelo de San Miguel oscilan entre 20 – 40 UF/m², destacando en un entorno donde predominan las 5 UF/m², demostrando nuevamente su excepcionalidad en el territorio sur, esta condición y alto valor de suelo se concentra en torno a las estaciones de metro y puntos donde confluyen los servicios, luego el precio de suelo descenden y se funde hacia los límites de la comuna un comportamiento similar al entorno

El valor de suelo en San Miguel no es homogéneo, pero se asemeja a comunas del sector oriente.

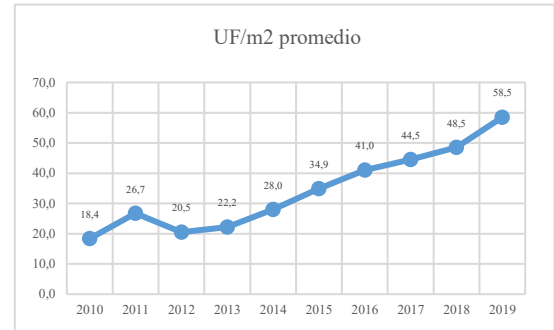
Para contextualizar el mercado de suelo y los precios en la región metropolitana, es importante entender que entre 1990 y 2010 los precios de suelo en Santiago rodeaban las 2 UF/m² (Trivelli, 2011), posterior a ello, una década más tardes los estudios recientes de Toc-Toc (2021) señalan que el valor promedio es de 42,2 UF/m², es decir, el valor de suelo promedio en la región metropolitana tuvo un alza de un 2000 En el intentando por atraer población a la comuna trazan un plan regulador reflejo de una gobernanza neoliberal donde no existen alturas ni densidades máximas, lo que consiguen con este acto es otorgador poder al mercado por sobre el Estado para la

producción de vivienda, revirtiendo la condición de despoblamiento mencionada, pero hiperdensificando el territorio.”% respecto a las 2 UF/m2 que expone Trivelli en su informe.

Tabla 1 : Caracterización descriptiva de las principales variables de las transacciones de suelo analizada

	Total Transacciones	Total Metros Cuadrados transados	Metraje promedio de terrenos transados	Miles de UF transadas	UF/m2 Promedio
2010	43	26.438	615	476	18,4
2011	72	60.093	835	982	26,7
2012	74	59.217	800	878	20,5
2013	124	158.055	1275	2.564	22,2
2014	248	203.860	822	4.808	28,0
2015	716	592.403	827	16.230	34,9
2016	850	755.147	888	22.830	41,0
2017	946	761.951	805	25.669	44,5
2018	529	473.545	895	14.817	48,5
2019	629	423.170	673	19.177	58,5
Total	4231	3.513.879	831	108.431	42,2

Fuente: Infogis.cl e InfoInmobiliario de TOCTOC.com.



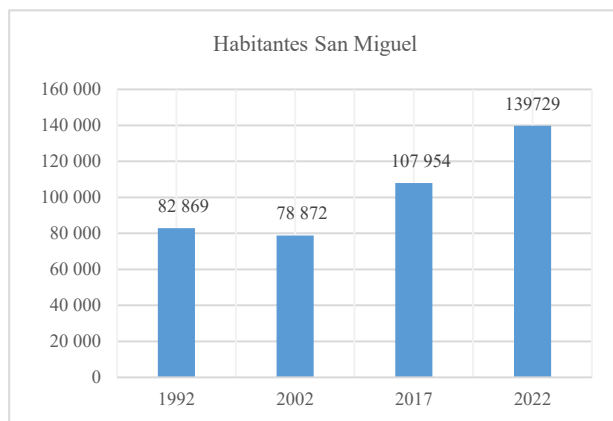
Fuente: Elaboración propia en base a TOCTOC.com.

Ahora bien, dentro del análisis detallado de la última década, los precios de suelo entre 2010 – 2019 han experimentado una diferencia de 40,1 Uf/m2, lo que se traduce en un aumento del 68,6%.

Cabe destacar que los precios analizados son la resultante de las transacciones de propiedades del servicio de impuestos internos y por lo tanto es un reflejo de los valores donde se concentra la inversión, donde la comuna de San Miguel aparece como una muestra frente a realidad del AMGS.

3.1.2 Contexto escala comunal

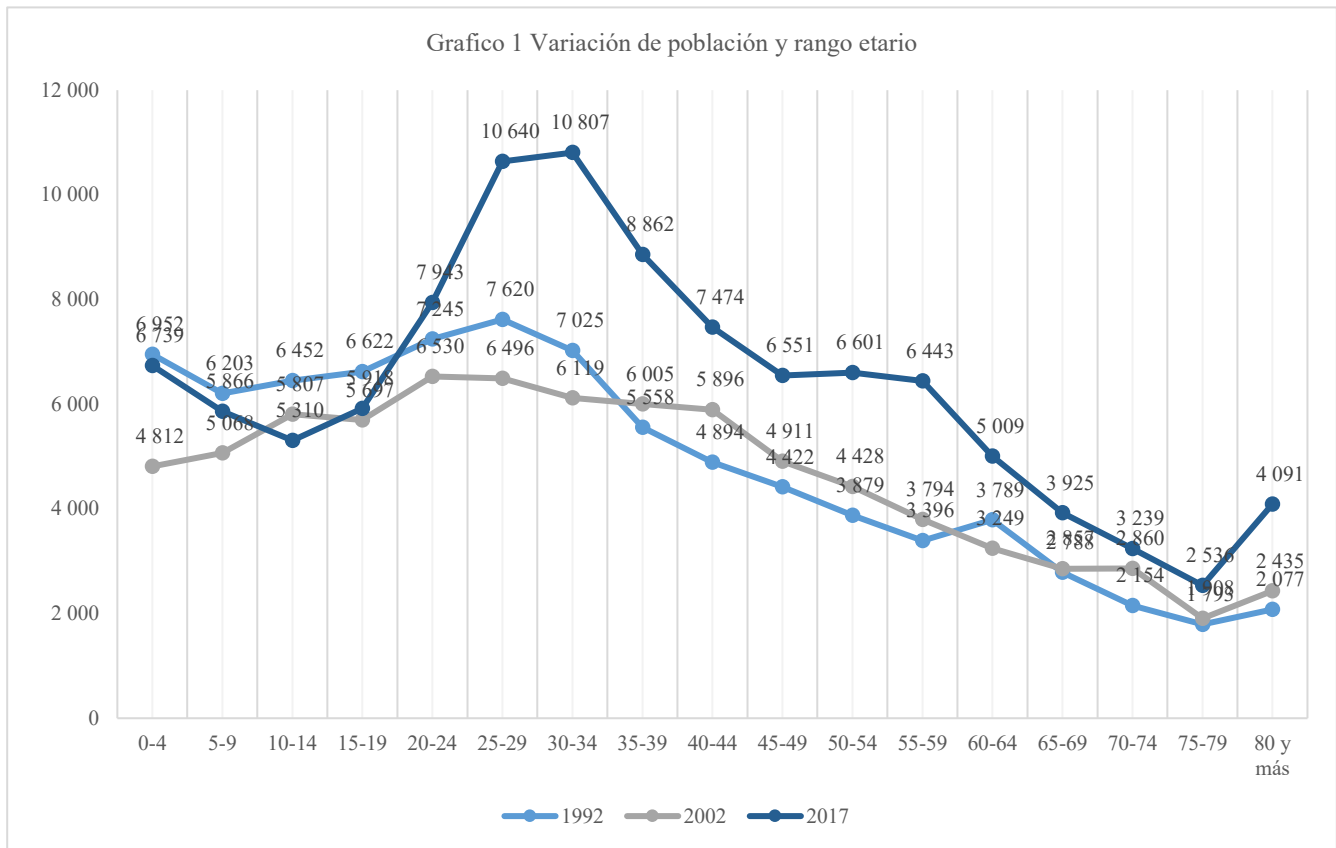
Antes de analizar las cuatro variables expuestas (accesibilidad, GSE, Precio de suelo, desarrollo inmobiliario) a nivel comunal, se ahondará en varias demográficas y tipología de vivienda que explican el comportamiento y desarrollo mercado inmobiliario al interior de la comuna.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos INE

3.1.2.1 Demografía: El componente demográfico es el que ha impulsado los cambios regulatorios al interior de la comuna, demostrando que un plan regulador permisivo en densidad cumple con un efecto de atraer a una mayor población, según cifras del INE la proyección de habitantes al año 2022 alcanzaría los 139.729 habitantes, es decir, un crecimiento del 43% en 10 años.

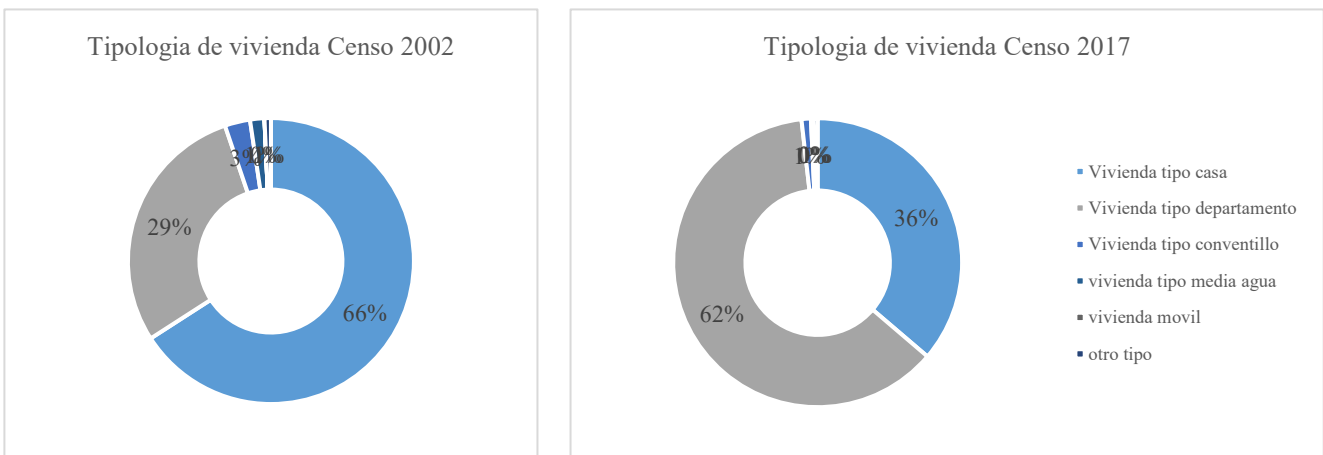
Por otra parte, esta población se divide en rangos etarios, pudiendo clasificar y comprender las edades de los grupos predominantes que conforman la comuna.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos INE

El análisis demográfico en cuanto a rango etario muestra un aumento de población en relación a los años anteriores, y por sobre todo una importante brecha de crecimiento entre los rangos etarios 25 - 39 años, apuntando a una población comunal mucho más joven, mostrando los primeros indicios de nueva población y procesos de gentrificación asociado, además de confirmar la tendencia nacional de la disminución en los menores de edad y un aumento en la población adulto mayor, (ver pirámide poblacional anexo).

3.2.1.2 Tipología de vivienda



Fuente: Elaboración propia a partir de datos CENSO

El fenómeno que experimenta la población de San Miguel se vincula a la demanda de viviendas de adultos jóvenes, profesionales que ven en San Miguel una alternativa para vivir dada la intensidad inmobiliaria y el aumento de unidades de departamentos en la comuna. Así lo comprueba la tipología de vivienda existente, donde el 62% de la tipología de vivienda existente en la comuna hasta el año 2017 correspondía a departamentos, cifra que en el año 2002 alcanzaba un 29%. Pasando de 6.523 a 26.541 vivienda de departamento. Esta cifra en la actualidad debe haber aumentado considerablemente dada la cantidad de permisos nuevos enfocados en departamentos.

TIPOLOGIA	2002	2017	Variación
Vivienda tipo casa	14.877	15.528	651
Vivienda tipo departamento	6.523	26.541	20.018
Vivienda tipo conventillo	646	448	-198
Vivienda tipo media agua	365	121	-244
Vivienda móvil	2	0	-2
Otro tipo	163	199	36
TOTAL	22.576	42.837	20.261

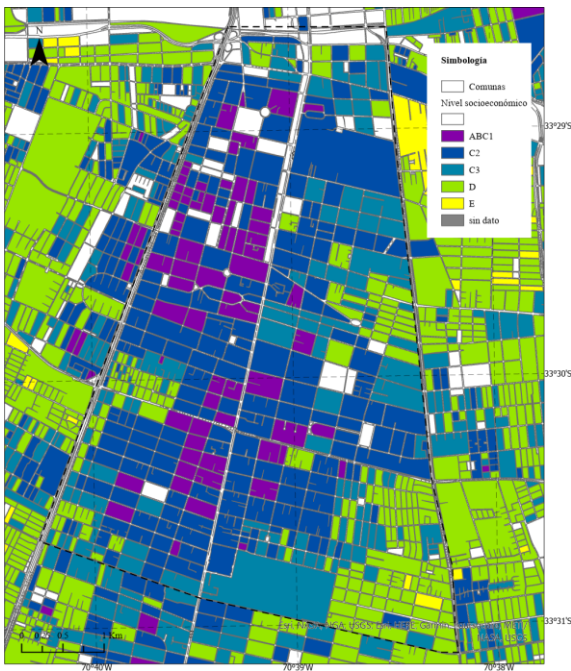
Fuente: Elaboración propia a partir de datos CENSO



3.2.1.3 Accesibilidad: En la actualidad San Miguel cuenta con siete estaciones de metro, que atraviesan todo el territorio con una gran cobertura como se manifestó a nivel metropolitano, lo interesante de esta alta conectividad es que además contara con la proyección de la nueva Línea 9 y sus tres estaciones en la comuna, encontrando lugar en el eje Santa Rosa con Salesianos, Departamental y Lo Ovalle, incorporando tres estaciones nuevas el extremo oriente de la comuna.

Lo importante de la accesibilidad no es solamente la oportunidad de disminuir los tiempos de desplazamiento para los habitantes y mejorar su acceso a la ciudad, si no que las rentabilidades que genera la proximidad a las estaciones de metro, llevando el mercado inmobiliario a lugares que no había explotado, como el eje Santa Rosa con la futura línea 9.

Fuente: Elaboración propia a partir google maps



Fuente: Elaboración propia a partir de Observatorio UC

3.2.1.4 Segregación Socio-económica: El GSE de San Miguel es alto, con predominante ABC1 y C2, como muestra la caracterización por manzana donde se identifica una gran área homogénea central con escasos sectores vulnerables localizados en los límites de la comuna, estos grupos socio económicos corresponden a D, los que dialogan con el entorno de San Joaquín, PAC y la Cisterna.

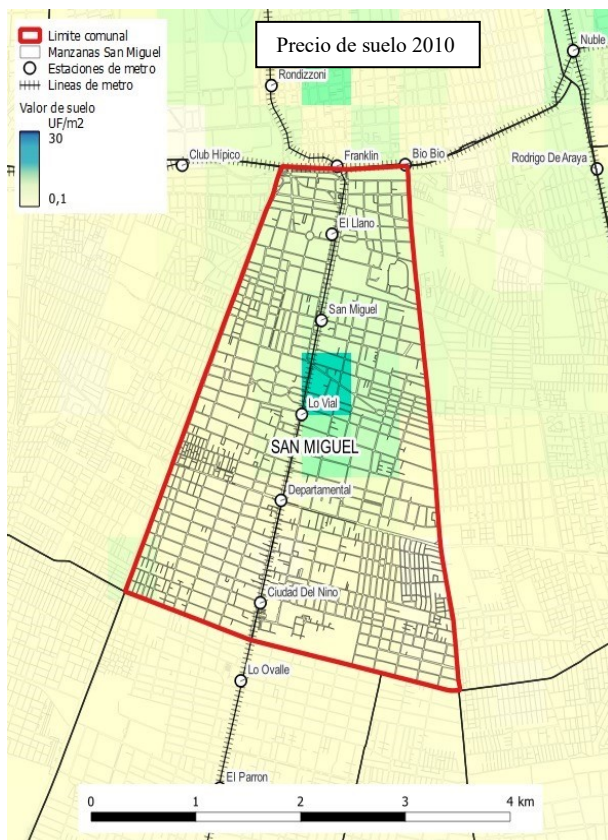
Los niveles socio económicos existentes se relacionan con la presencia de estaciones de metro y posterior desarrollo inmobiliario entorno a ellas.



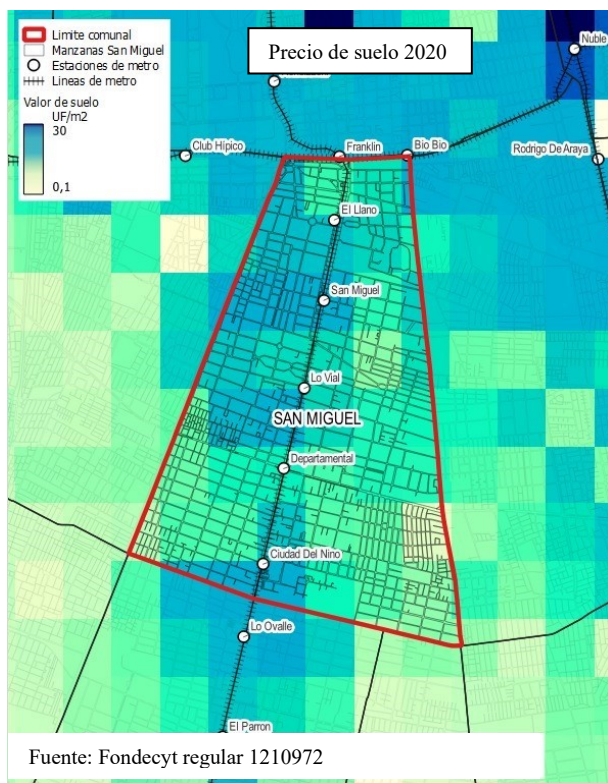
Fuente: Elaboración propia a partir de permisos DOM

3.2.1.5 Desarrollo Inmobiliario: El mapa de calor expuesto en el AMGS tiene una correlación con la particularidad del territorio comunal. En el periodo de estudio 2010 - 2020 se otorgaron 163 permisos de edificación para el desarrollo inmobiliario de vivienda en altura, dejando en manifiesto la

Cada uno de esos permisos y sus características serán desarrollado con detalle en el siguiente objetivo.



Fuente: Fondecyt regular 1210972



Fuente: Fondecyt regular 1210972

3.2.1.6 Precio de suelo: El precio de suelo de la comuna de San Miguel provienen de un proceso histórico - urbano que inicia en 1990, López-Morales (2008) explica la brecha de renta en el pericentro sur poniente de Santiago, con detención en San miguel, comuna que es parte del subsidio de renovación urbana metropolitana (SRU) y desarrolla el valor del suelo en tres periodos:

Primer periodo (1990) corresponde al momento previo a la creación del SRU, y precio de suelo para San Miguel era de 4 UF/m², muy por debajo las de 7 UF /m² que promediaba la comuna de Santiago.

Segundo periodo (1990 – 1995) se produce un aumento notable que supera las 20 UF / m², con variaciones hasta las 26 UF/m², estamos hablando de un aumento de 16 UF/m² en 5 años, es decir, un aumento del 500%, producto de la incorporación de SRU y ocupación de territorios centrales.

Tercer periodo (1995 – 2005) se produce un aumentó de 3 a 10 UF/ m², producidas por la inversión en la Línea 2 del metro. Por lo tanto, se vive un periodo con incipiente pero considerable brecha en la renta respecto a Santiago, un siguiente periodo influenciado por SRU, una estrategia política de renovación que introdujo al mercado inmobiliario como reflejo del despoblamiento antes señalado y de forma paralela el sistema de transporte. Ambos en conjunto logran desatar un mercado de vivienda en altura en San Miguel.

Estos tres periodos señalados por López-Morales pueden ser complementados con dos periodos más provenientes del cambio normativo y del análisis de la investigación:

Cuarto periodo 2005 – 2016: Corresponde al periodo del primer plan regulador comunal, cuya normativa neoliberal deriva en auge inmobiliario y en la focalización del aumento del suelo en el centro de la comuna.

Quinto periodo 2016 – a la fecha: Periodo de estancamiento en el flujo de la construcción, producto del cambio de PRC con precios de suelo en alza, cuyos valores superan las 30 UF/m². Los desarrolladores inmobiliarios capturan la renta de terrenos alejándose del centro de la comuna para mantener constante la brecha de renta.

El precio de suelo tiene directa relación con las estaciones de metro y en la actualidad aún tiene posibilidades de explotación en los límites de la comuna.

3.2 Objetivo 2 : Observar y describir cuantitativa y espacialmente los cambios del PRC 2016

La segunda sección se introduce en la complejidad y particularidad del instrumento de planificación y los componentes normativos que derivan las transformaciones urbanas. En la revisión de antecedentes 1.3 PRC como restricción de derecho de aire en cuadrante 3, se definen los principales componentes del plan regulador, pero en este objetivo se explican de acuerdo a zonas, usos de suelo, coeficiente de ocupación, coeficiente de constructibilidad, altura y densidad. Lo que veremos a continuación es un análisis comparativo de plan regulador 2005 – 2016, detallando cada uno de sus componentes de manera aislada, a fin de comprender el verdadero cambio en el instrumento de planificación y determinar la repercusión en la reducción de derechos de aire.

La construcción comparativa del cambio de plan regulador se crea a partir de la información obtenida en el Plan Regulador 2005 y Plan regulador 2016, esta información es traducida a un lenguaje simplificado y convertido en cartografías y tablas comparativas de elaboración propia que ilustran cada componente. Además, la información otorgada será complementada con fragmentos de entrevistas para situar la posición de los actores en el contexto actual, con el fin de observar el intento del nuevo gobierno municipal, iniciado en 2021, en resolver el déficit de vivienda social local en el actual contexto de mercado y emergencia habitacional.

Antes de mencionar los del nuevo plan regulador es importante esclarecer algunas expresiones coloquiales que señalan que San Miguel “no tenía densidad” o “no tenía altura”, la inexistencia de un límite no implica que no estén reguladas, la concepción del PRC 2005 las definió con valores indeterminado y son parte de un tipo de planificación neoliberal. Afortunadamente y gracias al “imaginario del cono oriente” los edificios adoptaron una altura promedio de 16 pisos cuando el volumen teórico y el espacio aéreo les permitía mucho más. A su vez mencionar que ninguno de los instrumentos promueve de manera explícita la vivienda social.

3.2.1 Plan regulador 2005, como fue expuesto a lo largo de la investigación el desdoblamiento de 2002 trae consigo la creación de un instrumento de planificación neoliberal que resulta atractivo a los desarrolladores inmobiliarios, sin fijar alturas ni densidad máxima. La particularidad de este PRC 2005 es que propone densidades mínimas, apuntando a maximizar los valores planteados, y privilegia grandes predios, permitiendo subdivisiones superiores a los 2000 m2, generando una relación directamente proporcional entre tamaño de predio y constructibilidad, es decir, a mayor tamaño predial mayor es la constructibilidad. La imagen urbana que promueve este plan regulador es de grandes proyectos urbanos en volumen y densidad.

PRC 2005	Uso de suelo	Superficie de subdivisión predial desde hasta*	Antejardín mínimo	Coeficiente de ocupación de suelo	Coeficiente de constructibilidad *	Sistema de agrupamiento	Altura máxima de edificación	Densidad bruta mínima	Rasantes	Distanciamiento	Adosamiento
ZU 1	Comercial preferente y residencial	0 - 500 m2 501 - 1000m2 1001- 2000m2 + 2000m2	Art 11	0,8 (hasta 3 pisos) 0,5 (más de 3pisos)	1,8 2,0 2,5 3,0	Aislado / pareado / continuo	Según rasante	700 Hab/há	OGUC	OGUC	OGUC
ZU - 2	Residencial de Renovación	0 - 1000m2 1001 - 2000m2 2001 - 3000m2 + 3000m2	Art 11	0,7 0,65 0,6 0,55	1,8 2,0 2,3 3,0	Aislado / pareado	Según rasante	400 Hab/há	OGUC	OGUC	OGUC
ZU -3	Industrial exclusiva	500 + m2	5m	0,7	2	Aislado	Según rasante	-	OGUC	5m	OGUC
ZU - 4	Industrial Mixta	0 - 500 m2 501 - 1000m2 + 1000 m2	3m	0,7 0,60 0,5	1,5 2,0 2,5	Aislado	Según rasante	200 Hab/há	OGUC	OGUC	OGUC
ZU - 5	Equipamiento regional de salud	+ 4000 m2	Art 11	0,6	2	Aislado / pareado	Según rasante	-	OGUC	OGUC	OGUC

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del PRC 2005

3.2.2 Plan regulador 2016, frente a los efectos del PRC 2005 y el descontento generalizado de la ciudadanía, son ellos quienes solicitan el cambio a un instrumento de protección barrial, donde la altura se convierte en un símbolo. El primer cambio es la radical reducción de altura a un máximo de 10 pisos y el cambio de densidad mínima a densidad máxima. Es importante señalar que este plan fue restrictivo de manera homogénea, incluso sobre suelo ya construido de tal manera que muchas de las restricciones resultan simbólicas para territorios altamente consolidados.

En la actualidad se privilegian los predios con un subdivisión predial mínima de 600 - 250 m2, sin el beneficio que otorgue mayor constructibilidad a mayor predio. La regulación se vuelve homogénea por zona.

La proyección de imagen urbana que plantea este instrumento de planificación apunta a de pequeños proyectos habitaciones de menor densidad.

PRC 2016	Uso de suelo	Superficie de subdivisión predial mínima	Antejardín mínimo	Coefficiente de ocupación de suelo	Coefficiente de constructibilidad *	Sistema de agrupamiento	Altura máxima de edificación	Densidad bruta máxima	Rasantes	Distanciamiento	Adosamiento
Zona 1	Preferente comercio y servicios	600 m2	3 m	0,7	2,5	Aislado / continuo	Aislado 27 m - máx 10 pisos Continua 14m - máx 5 pisos	800 Hab/há	OGUC	OGUC	OGUC
Zona 2	Comercio y vivienda	250 m2	3 m	0,7	1,8	Aislado / pareado / continuo	Aislado 14 m - máx 5 pisos Pareado/continuo 9m - máx 3 pisos	500 Hab/há	OGUC	OGUC	OGUC
Zona 3	Residencial Baja Altura	250 m2	3 m	0,7	1,5	Aislado / pareado / continuo	Aislado 14 m - máx 5 pisos Pareado/continuo 9m - máx 3 pisos	500 Hab/há	OGUC	OGUC	OGUC
Zona 4	Residencial en Altura	250 m2	3 m	0,7	2,5	Aislado / pareado / continuo	Aislado 23 m - máx 8 pisos	800 Hab/há	OGUC	OGUC	OGUC
Zona 5	Mixto	500 m2	3 m	0,7	2	Aislado / pareado / continuo	Aislado 27 m - máx 10 pisos Continua 14m - máx 5 pisos	525 Hab/há	OGUC	OGUC	OGUC
Zona 6	Mixto en Altura	500 m2	3 m	0,8	2,5	Aislado / pareado / continuo	Aislado 27 m - máx 10 pisos Pareado/continuo 9m - máx 3 pisos	1100 Hab/há	OGUC	OGUC	OGUC
Zona 7	Industria Exclusiva	-	-	-	-	-	-	-	OGUC	OGUC	OGUC

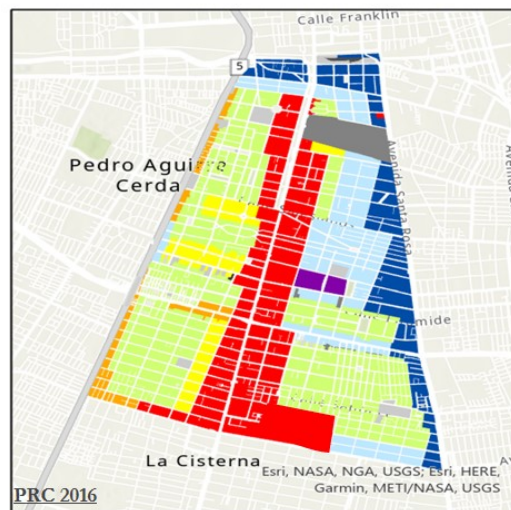
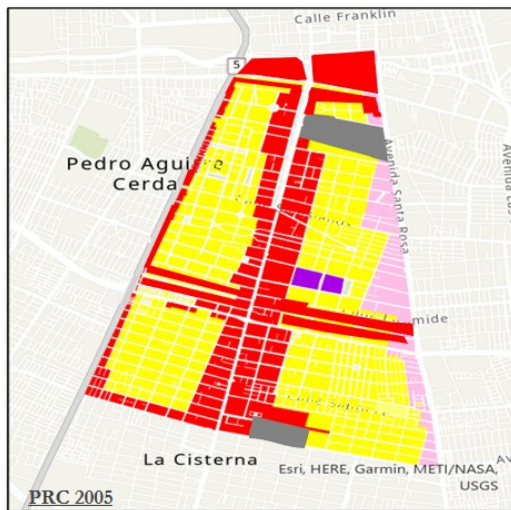
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del PRC 2016

Por otra parte, se mantiene constante el sistema de agrupamiento, rasante, distanciamiento y adosamiento, los cuales quedan determinados por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, respondiendo a parámetros normativos homogéneos del país.

Las variaciones son de uso, superficie predial mínima, coeficiente de ocupación, coeficiente de constructibilidad, altura y densidad. Cada una de ellas será expuesta y comparada de manera aislada para determinar su efecto.

"El territorio comunal se compone de 10 km² o 100 hectáreas. Cada zona se expresa en porcentaje, por lo tanto, cada punto porcentual es equivalente a 1 hectárea."

3.2.3 Uso de suelo



Zona	Uso	Porcentaje
ZU - 1	Comercial preferente (comercio y servicios)	32%
ZU - 2	Residencial de renovación	53%
ZU - 3	Industrial exclusiva	1%
ZU - 4	Industrial mixta	9%
ZU - 5	Equipamiento regional de salud	-

Zona	Altura máxima	Porcentaje
ZU - 1	Comercial preferente (comercio y servicios)	24%
ZU - 2	Comercio y vivienda	4%
ZU - 3	Residencial baja altura	33%
ZU - 4	Residencial en altura	5%
ZU - 5	Mixto	15%
ZU - 6	Mixto en altura	13%
ZU - 7	Industrial exclusiva	1%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del PRC 2005 - 2016

La primera variable corresponde al uso de suelo, y determina el propósito de ese espacio en el territorio, destaca la incorporación de zonas, pasando de cinco a siete zonas y un espectro más amplio respecto a la zona residencial (comercio y vivienda, residencia baja altura, residencia en altura y mixto que también permite la presencia de vivienda). El plan regulador del 2005, en un intento por repoblar la comuna declara un 53% de la superficie comunal como “ZU-2”, es decir, zona de renovación residencial, lo que bajo el marco teórico expuesto es un territorio atractivo para los fenómenos de gentrificación. Por otra parte, el PRC 2016 privilegia en un 33% la residencia en baja altura e incorpora zonas mixtas.

Además de incorporar mayor variedad residencial, cambia la zona “industrial mixta” a zona “mixta en altura”, cambiando el foco industrial del eje San Rosa y dejando un total 28% de la comuna a uso mixto (28 hectáreas), que buscan combinar usos entre vivienda y amenidades.

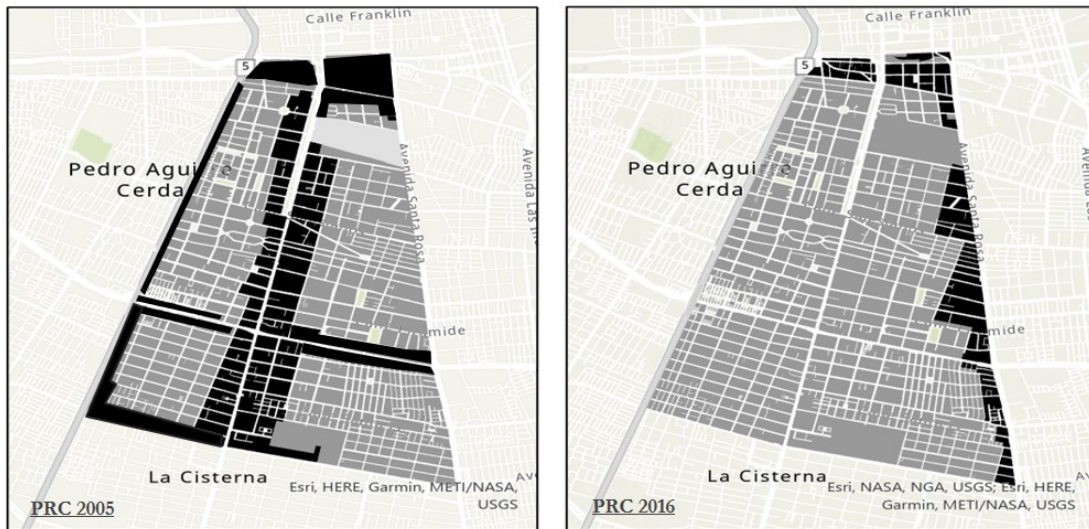
A nivel comunal existen tres predios importantes por sus características, tamaño, uso y simbolismo.

El primero de ellos, en la parte superior, marcado por un rectángulo gris, correspondiente al Hospital Barros Luco y todas las dependencias de su interior, este equipamiento regional de salud se ha consolidado a través del tiempo generando un paño impenetrable que difícilmente reconvierta el uso.

El segundo corresponde el recuadro morado del centro de la comuna, la empresa Madeco, que tiene declarado su paño como exclusivo uso industrial, en ambos planes, este es uno de los pocos paños industriales que sobreviven actualmente dentro del anillo Américo Vespucio.

El tercer terreno, quizás el más controversial, corresponde a Ciudad del Niño un predio de uso intercomunal que en 2016 cambia su uso con destino local, permitiendo vivienda en suelo donde antes no estaba permitido.

3.2.4 Coeficiente de ocupación de suelo



Zona	Coef de ocupación	Porcentaje
ZU - 1	0.8	32%
ZU - 2	0.7	53%
ZU - 3	0.7	1%
ZU - 4	0.7	9%
ZU - 5	0.6	-

Leyenda

0.6
0.7
0.8

Zona	Coef de ocupación	Porcentaje
ZU - 1	0.7	24%
ZU - 2	0.7	4%
ZU - 3	0.7	33%
ZU - 4	0.7	5%
ZU - 5	0.7	15%
ZU - 6	0.8	13%
ZU - 7	0.7	1%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del PRC 2005 - 2016

La segunda variable corresponde al coeficiente de ocupación, que tal como fue mencionado en la revisión literaria es fundamental para visualizar la imagen urbana que se quiere proyectar, a mayor coeficiente de ocupación, mayor son los metros cuadrados que se pueden construir en primer piso, por lo tanto, mientras que en 2005 los corredores de Gran Avenida, Departamental y el borde de la autopista concentraban la ocupación de suelo con un factor de 0.8, concentrados en la zonas preferentemente comerciales, en cambio 2016 esta concentración se traslada al eje de Santa rosa (limite oriente de la comuna), generando mayor explotación del suelo en primer piso en un uso mixto en altura y no comercial.

En 2005, el 63% de la superficie total tenía un coeficiente de ocupación de suelo de 0,7 y un 32% un coeficiente de 0.8, estos valores cambian en 2016 a 82% y 13% respectivamente, la comuna privilegia el factor homogéneo para un alto porcentaje de su territorio y reduce considerablemente la porción de territorio con mayor ocupación. Si bien se mantienen los mismos coeficientes, estos se movieron de eje y fueron repartidos por la comuna.

3.2.5 Coeficiente de constructibilidad



Zona	Coef de constructibilidad	Porcentaje
ZU - 1	3	32%
ZU - 2	3	53%
ZU - 3	2 (industria)	1%
ZU - 4	2,5	9%
ZU - 5	2 (equipamiento de salud)	-

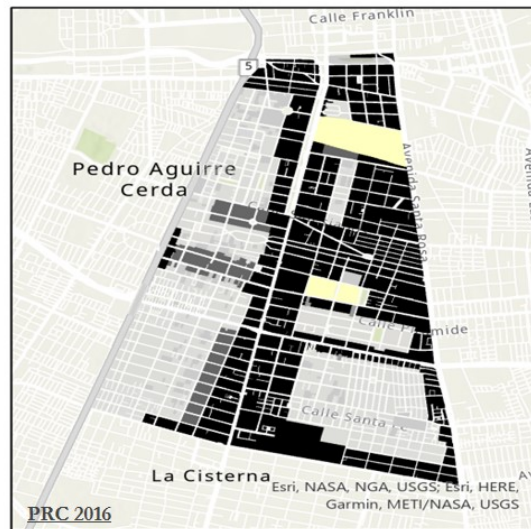
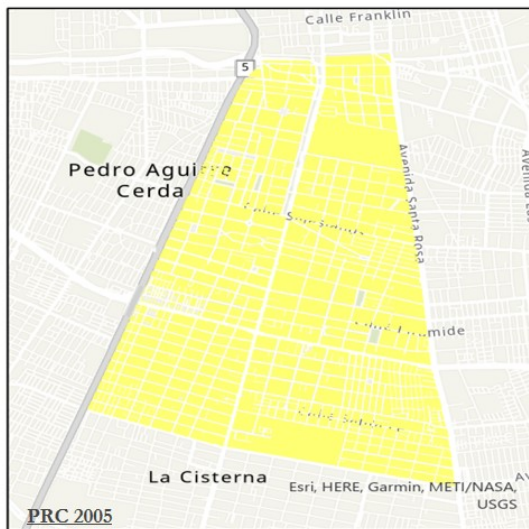
Zona	Coef de constructibilidad	Porcentaje
ZU - 1	2,5	24%
ZU - 2	1.8	4%
ZU - 3	1.5	33%
ZU - 4	2.5	5%
ZU - 5	2	15%
ZU - 6	2.5	13%
ZU - 7	2 (industria)	1%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del PRC 2016

Al igual que el coeficiente de ocupación del suelo, ambos representan la cantidad de metros a construir, pero el coeficiente de constructibilidad lo hace a nivel de volumen teórico, incorporando los derechos de aire, por lo tanto, a mayor coeficiente de constructibilidad mayor será el volumen construido.

En 2005 el 85% de la superficie total de la comuna tenía un coeficiente de constructibilidad igual a 3, el cambio de plan regulador de 2016 elimina ese valor máximo y lo reduce a 2,5, equivalente a un 42% de la superficie total actual, el resto de la comuna se divide entre coeficientes inferiores (2, 1.8 y 1.5). En el plan regulador vigente el 33% de la superficie queda normado con un coeficiente de 1.5, experimentando una drástica reducción en la nueva ZU -3 zona residencial en baja altura, con un coeficiente equivalente a la mitad de lo permitido en 2005. Por otra parte, la prioridad de coeficiente de constructibilidad se mantiene en comercio, y se traspassa a residencia en altura y mixto en altura. Buscando que ambas zonas serán más pobladas.

3.2.7 Altura



Zona	Altura máxima	Porcentaje
ZU - 1	-	32%
ZU - 2	-	53%
ZU - 3	-	1%
ZU - 4	-	9%
ZU - 5	-	-

Zona	Altura máxima	Porcentaje
ZU - 1	10 pisos	24%
ZU - 2	5 pisos	4%
ZU - 3	5 pisos	33%
ZU - 4	8 pisos	5%
ZU - 5	10 pisos	15%
ZU - 6	10 pisos	13%
ZU - 7	-	1%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del PRC 2005 – 2016

El quinto componente corresponde a la altura, variable urbana que también sufrió los efectos de la protección barrial, convirtiéndose en uno de los cambios más tangibles. Las altas reducciones de aire generan cambios en el imaginario urbano de un volumen sin altura definida, que podía alcanzar los 16 pisos promedio a un volumen teórico de máximo 10 incluso 5 pisos en zonas residenciales en baja altura, sectores que actualmente ya están habitados por edificios en altura, por lo tanto, esta nueva escala convive con los edificios en altura preexistentes.

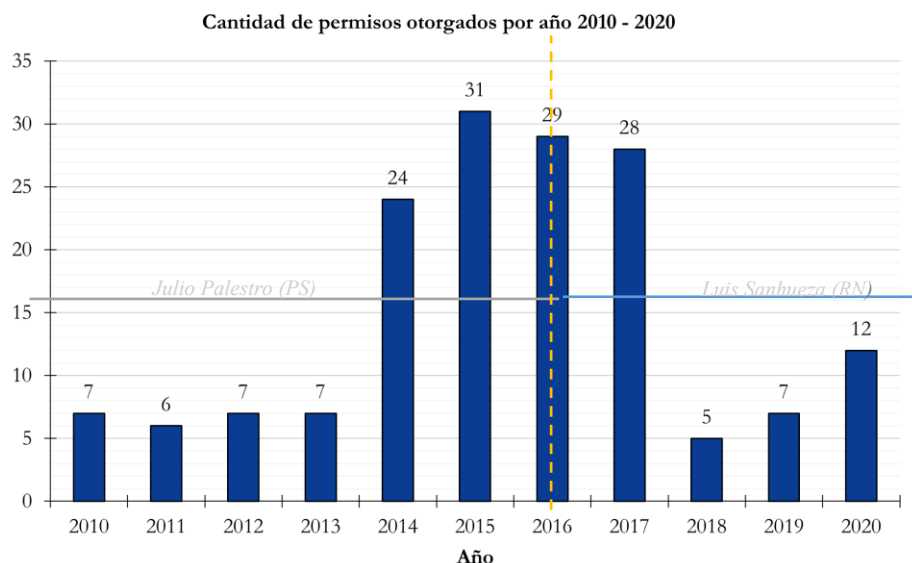
La distribución territorial quedó compuesta para un 52% de la superficie total una altura máxima de 10 pisos, un 37% para 5 pisos y un 37% para 8 pisos. La altura, al igual que la densidad, es uno de los parámetros que experimenta un cambio sustancial al pasar de un valor indefinido a uno fijo, a nivel urbano generan una correspondencia entre las zonas más altas, con mayor constructibilidad y más densas.

3.2.8 Mercado inmobiliario 2010 – 2020

3.2.8.1 Reducción del volumen de inversión inmobiliaria.

Para contextualizar el desarrollo inmobiliario de San Miguel y hacer referencia a que esto proviene con anterioridad, es que es preciso señalar que entre 2002 - 2009 la comuna ya contaba con 11.798 unidades de departamentos, y 83.668 m². Desde el periodo estudiado 2010 – 2020 se otorgaron 163 permisos de edificación, 2.210.073 m² a construir y 27.339 unidades de departamento, es decir de una década a otra se duplicaron los metros cuadrados a construir y las unidades nuevas, eso como premisa del crecimiento inmobiliario, ahora con respecto a las unidades podemos analizar la localización, altura y densidad.

Los 163 permisos otorgados se distribuyen por año según muestra el siguiente gráfico:

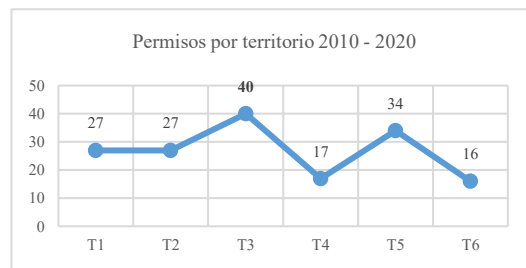
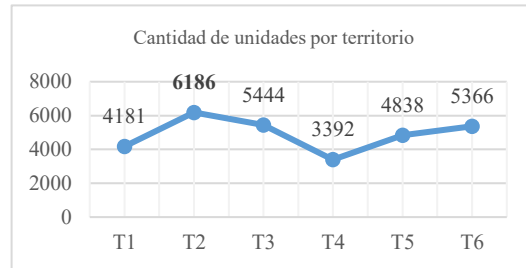
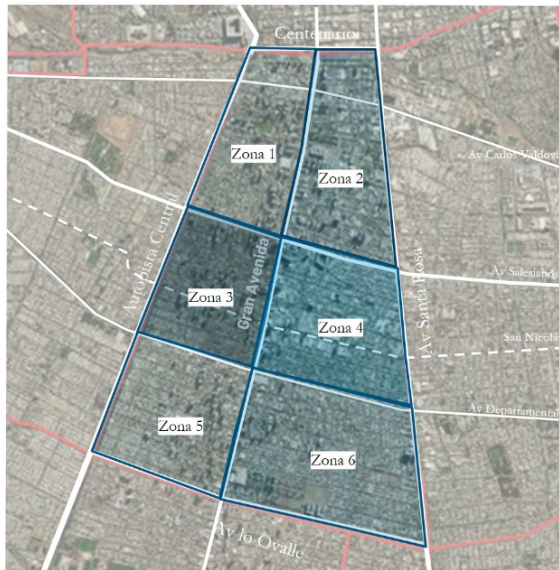


Fuente: Elaboración propia a partir de permisos DOM

Entre los años 2010 – 2013 se mantiene un promedio de siete proyectos ingresando al año, pero el año 2014 esa cifra explota triplicando el valor a 24 permisos, el año 2015 se registra el máximo con 31 permisos, ese crecimiento desmesurado coincide con el proceso previo al cambio del plan regulador, este se promulga el año 2016 y entra en vigencia el 2017, por tanto todo el crecimiento exponencial de 2015, 2016 y 2017 es atribuible a evitar las nuevas reglas del plan regulador, que restringen los derechos de aire, al entrar en vigencia el volumen de permisos se reduce notablemente de 28 a 5 permisos al año, esta situación comienza a repuntar en 2019 con siete proyectos y finalmente 2020 con 12 proyectos recuperando de a poco el desarrollo inmobiliario.

En resumen, el cambio de plan regulador (en condiciones de restricción) genero un alza de ingresos de permiso previo al año de promulgación y un descenso una vez oficializado, confirmando el modelo económico de los cuatro cuadrantes.

Cada uno de estos permisos tiene un lugar en el espacio y se enmarcan en una de las zonas de la comuna.



3.2.8.2 Reducción de la oferta de vivienda

Independiente de la cantidad de permisos es relevante entender la cantidad de unidades que se concentran en un proyecto, para el caso de la zona 1 y 2 ambos comparten 27 permisos de edificación en estos diez años de estudio, pero la zona 2 concentra la mayor cantidad de unidades nuevas, incorpora más de 2.000 unidades respecto a la zona aledaña con el mismo número de permisos.

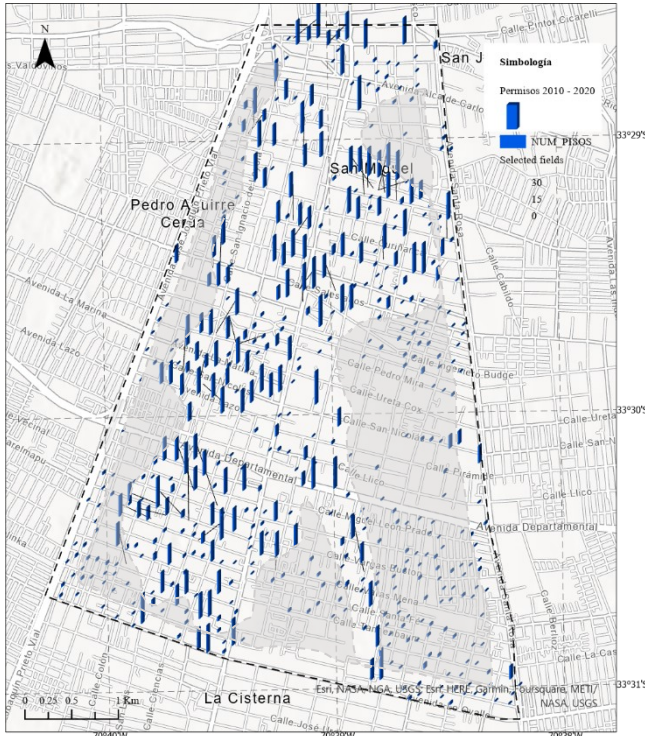
Mapa de permisos 2010 - 2020



Fuente: Elaboración propia a partir de permisos DOM

A cada uno de los permisos señalados se le atribuyen características de cantidad de pisos, unidades y metros cuadrados construidos, reflejando las características internas y externas cada proyecto:

Mapa cantidad de pisos



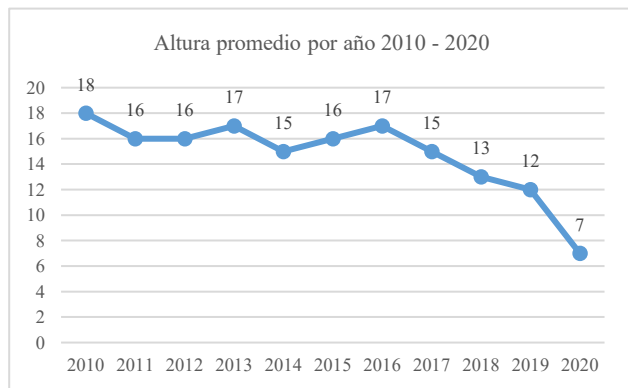
Fuente: Elaboración propia a partir de permisos DOM

Mapa cantidad unidades



Fuente: Elaboración propia a partir de permisos DOM

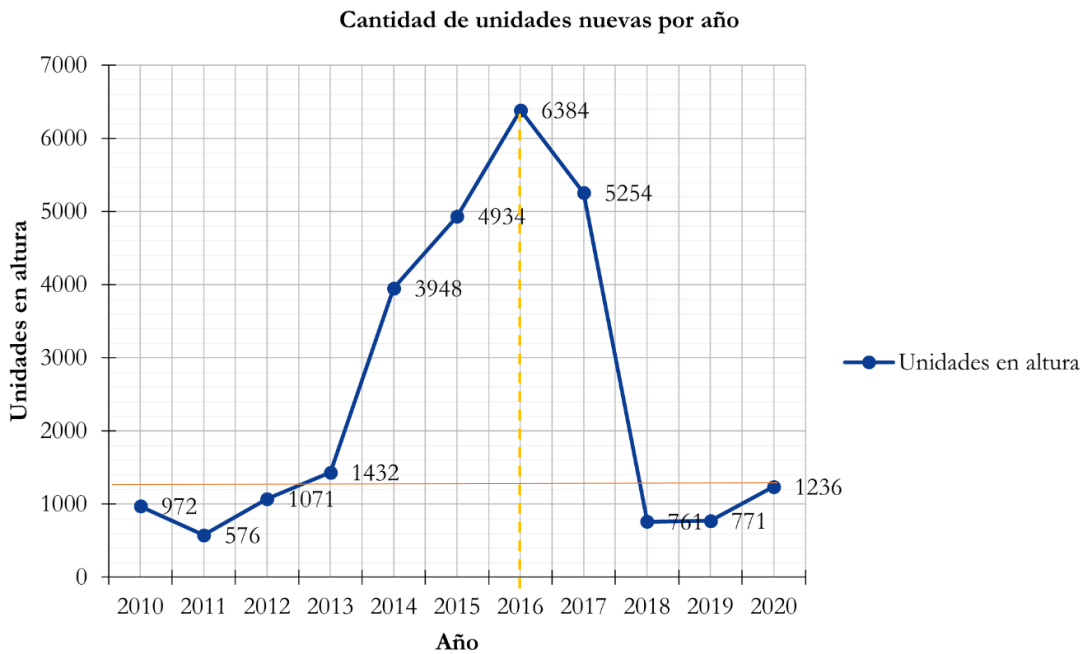
En el momento de mayor actividad inmobiliaria se llegaron a proyectar edificios de 26 pisos con más de mil unidades. Estos edificios en la actualidad son inviables producto del nuevo plan regulador. (Ver anexo estudio de cabida). Los proyectos en altura se concentran en torno al eje Gran avenida y corredores atraviesan la comuna de oriente a poniente, estos se encuentran repartidos por todo el territorio, pero alejados de sus extremos, el área gris de la imagen demuestra que los permisos en altura se concentran en el interior de la comuna evadiendo los límites con las comunas aledañas.



La cantidad de permisos por año, combinado con la altura de cada permiso, determina la altura promedio. Hasta 2017 se fluctúa en un promedio de 16 pisos de altura, en 2018 cae rotundamente hasta una altura promedio de 7 pisos el 2020.

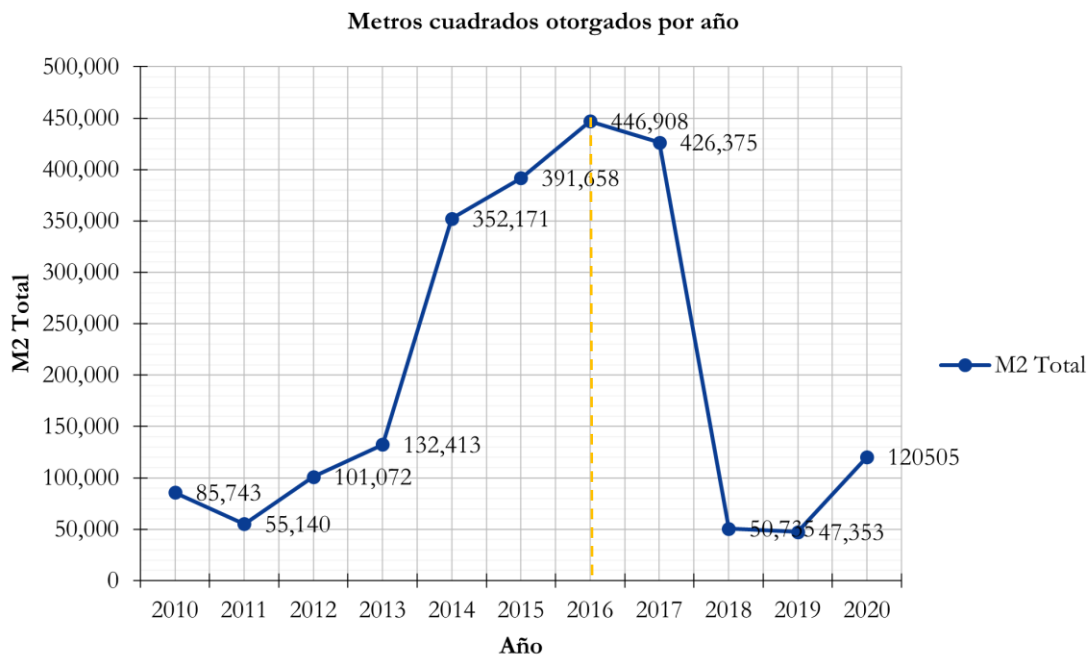
Respecto a las unidades, el círculo representa la cantidad de unidades, existen múltiples permisos con baja densidad, los con mayores unidades se concentran en la parte norte de la comuna, y en torno a Avenida la Marina, siguiendo la lógica de habitar el interior de la comuna.

Pero en un análisis por año vemos como la cantidad de unidades es un reflejo de la cantidad de permisos y como este fenómeno del cambio de plan regulador acentúa la situación de alza y declive. En 2016 marca un hito en el desarrollo inmobiliario para la comuna de San Miguel. Las unidades pasan de 6.384 en 2016 a 761 en 2018, ese rotundo descenso guarda relación con la posibilidad de explotar el suelo y la reducción de los derechos de aire. Por otra parte las cifras 2020 son similares al comportamiento inmobiliario previo al 2016, los extremos al cambio de plan regulador reflejan una producción del mercado más estable respecto a la abrupta alza central.



Fuente: Elaboración propia a partir de permisos DOM

Este hecho se refleja también en la cantidad de metros cuadrados, línea de tendencia que coincide con la cantidad de unidades, entre 2016 y 2018 se construyen ocho veces menos, la reducción del flujo de construcción queda marcada por el cambio de plan regulador y las restricciones urbanas, demostrando la disminución tanto en el volumen de inversión como en la cantidad de unidades.

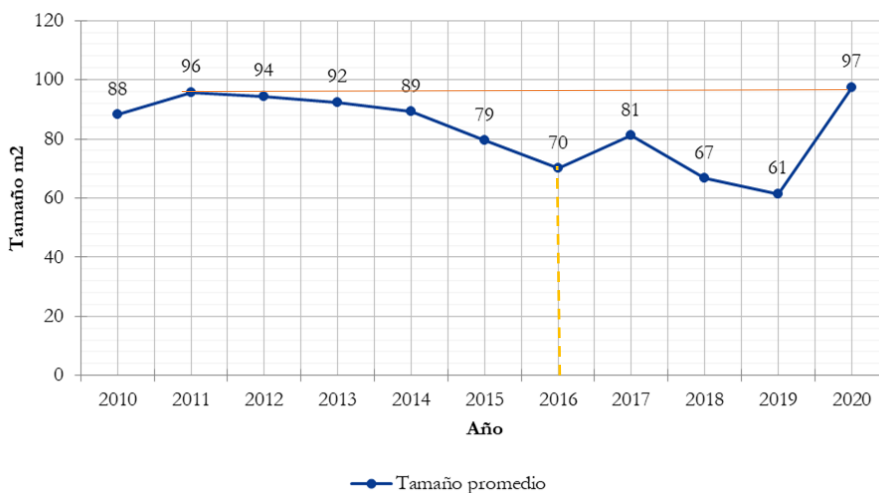


Fuente: Elaboración propia a partir de permisos DOM

El factor relevante entre cantidad de unidades y metros cuadrados construidos, es que reflejan el tamaño promedio de las unidades construidas por año.

De 2010 a 2014 se mantuvo estable en tamaños superiores a los 80m², bajo un desarrollo inmobiliario que pretendía emular todas las características del sector oriente de la ciudad, pero de 2015 a 2019 se reduce el tamaño promedio de las unidades, la explicación a ello se encuentra en los derechos de aire, el ideal de maximizar el volumen construido se crean unidades más pequeñas que cumplan con los máximos metros cuadrados construidos, pero a partir del 2016 los desarrolladores inmobiliarios se enfrentan a la restricción de la densidad, los proyectos tienen un límite establecido por la cantidad de habitantes, lo cual los frenan mucho antes que los metros cuadrados. En 2020 los proyectos desarrollados contemplan menos unidades, pero de un mayor tamaño, de esta manera apuntan a un público objetivo de un nivel socio económico mayor. El tamaño de las unidades también es reflejo de los procesos de gentrificación.

Tamaño promedio de las unidades por año

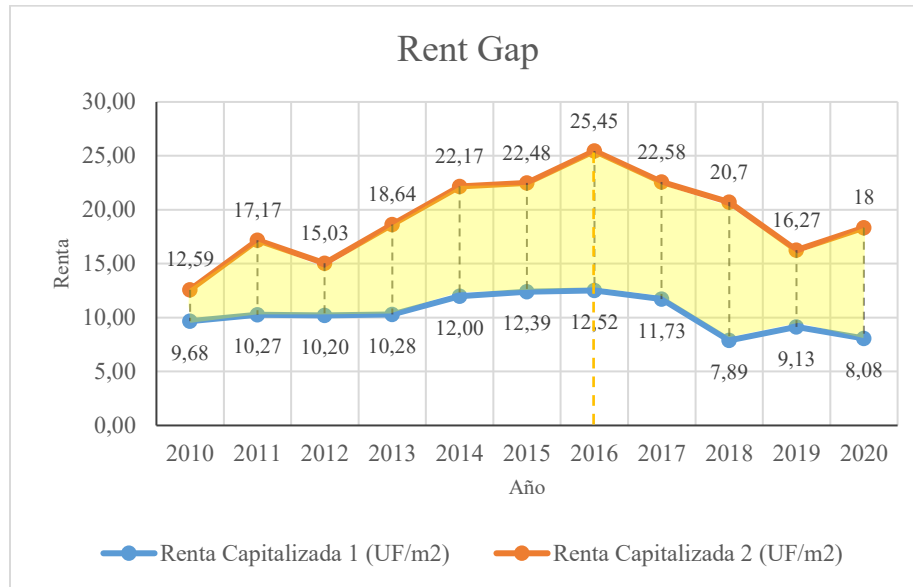


Fuente: Elaboración propia a partir de permisos DOM

En términos económicos se determinó el rent gap, traducido como el margen de ganancia generado por la diferencia de RCS-1 y RCS-2, en el grafico “Rent gap” se observa la variación de los montos de su captura por año y el efecto que genero el cambio de plan regulador.

El análisis referido a RCS-1, identifica un constante aumento entre 2010 -2016, con un precio pagado de 9.68 UF/m², hasta alcanzar las 12,52 UF/m², posterior al cambio de plan regulador el precio pagado comenzó a descender hasta las 7.89 UF/m². Esta baja responde a un cambio de localización y no representa el valor de suelo generalizado de la comuna, es más los precios se mantienen en alza, pero el cambio de plan regulador libero suelo donde históricamente su valor ha sido más bajo.

En relación a RCS-2 se establece una tendencia similar a RCS-1 donde los valores son ascendentes entre 2010 -2016, llegando al valor más alto registrado con 25,45 UF/m², y un segundo tramo entre 2016 – 2020 donde descende hasta 16,27 UF/m², la localización nuevamente vuelve a jugar un rol fundamental ya que los proyectos nuevos se emplazan en territorios más desfavorable donde no logran capturar los beneficios del entorno.



Fuente: Elaboración propia a partir Fondecy 1210972

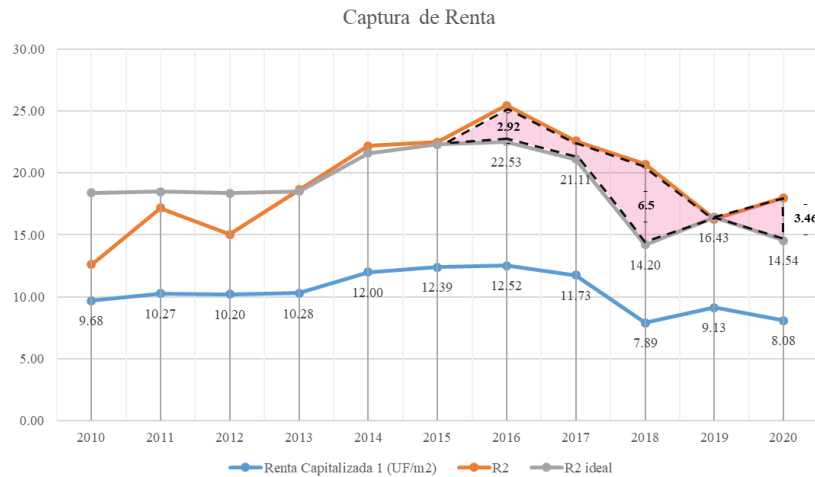
Detrás de los valores de RCS1 y RCS2 se esconde la brecha de renta, que a pesar de las diferencias de precio que han experimentado, es posible señalar que rent gap no disminuye en la comuna de San Miguel. Durante el periodo observado nos encontramos con dos periodos, el primero de ellos entre 2010 -2016 con la presencia de un aumento sostenido de la RCS-1 y una RCS-2, es decir, la captura de renta por parte de los desarrolladores inmobiliarios. Es importante señalar que RCS-1 ha crecido, pero en una tasa mucho menor a lo que crece RCS-2.

El segundo periodo corresponde a 2016 -2020, donde se reduce drásticamente RCS-1 y RCS-2, a pesar de estos dos periodos señalados la brecha de renta se mantiene en el tiempo, en la relación RCS-2 / RCS-1 se observa que RCS-2 es en promedio 1.9 veces RCS-1, cifra que asciende constantemente incluso consigue sus valores altos en el segundo periodo con mayores restricciones urbanas.

	RCS-1	RCS -2	Rent Gap	RCS-2/ RCS-1
2010	9.68	12.59	2.91	1.3
2011	10.27	17.17	6.91	1.7
2012	10.20	15.03	4.83	1.5
2013	10.28	18.64	8.36	1.8
2014	12.00	22.17	10.17	1.8
2015	12.39	22.48	10.09	1.8
2016	12.52	25.45	12.93	2.0
2017	11.73	22.58	10.85	1.9
2018	7.89	20.7	12.81	2.6
2019	9.13	16.27	7.14	1.8
2020	8.08	18	9.92	2.2

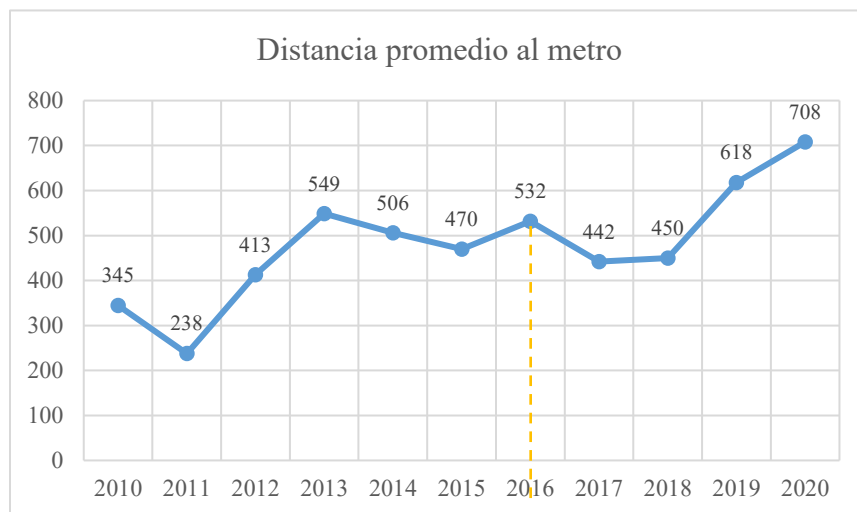
Fuente: Elaboración propia a partir Fondecy 1210972

En términos económicos no están limitadas las ganancias por captura de renta que pueden tener los desarrolladores inmobiliarios, no existe una renta “ética” que limite la explotación del suelo, pudiendo sobrepasar varias veces el valor pagado por suelo, en un ejercicio supuesto de valor idílico de capturas de rentas, estas suponer no superar el 80% del precio pagado por suelo, generando una diferencia en los años 2016, 2017, 2018 y 2020, estas ganancias excesivas podrían ser incorporadas al municipio para crear un fondo de banco de suelo o para reducir los costos de construcción en torno a la vivienda social y superación del déficit.



Fuente: Elaboración propia a partir Fondecy 1210972

Se ha mencionado que el cambio de localización es lo que produjo la variación de renta, debido a que los valores se encuentran por debajo del promedio de San Miguel, para ello se muestra la distancia al metro de cada permiso de edificación, demostrando que en los primeros años de desarrollo inmobiliario fue impulsado por la cercanía a las estaciones de metro, posterior a ello entre 2013 -2018 se mantuvo al interior de un radio de 500 metros y bajo la necesidad de encontrar suelo disponible y aun menor valor migro a los extremos de la comuna hasta llegar a los 708 metros promedio del año 2020, los proyectos se alejan del interior de la comuna y migran a territorios limítrofes donde además el plan regulador potencia la intensificación del suelo.

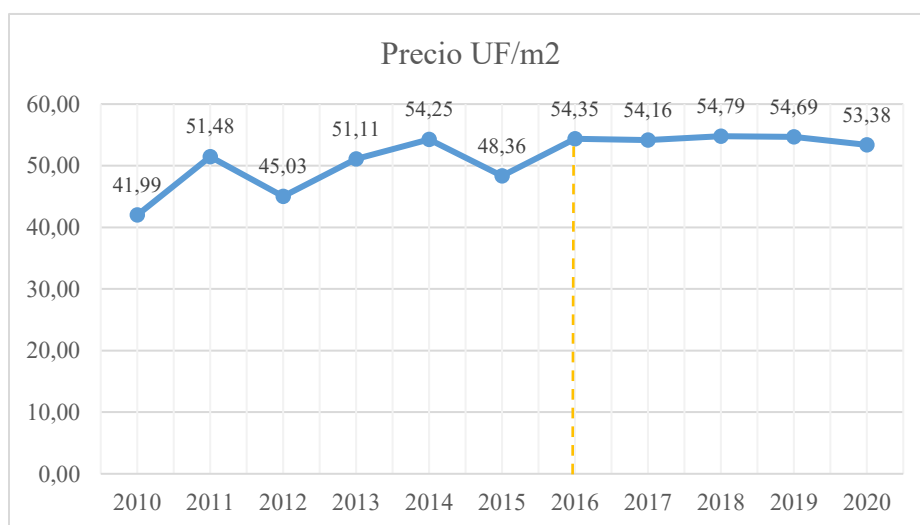


Fuente: Elaboración propia

3.2.8.3 Aumento del precio de la vivienda

Por otra parte, el precio de la vivienda en San Miguel se ha mantenido estable en el tiempo, respondiendo a la lógica de los cuatro cuadrantes planteados DiPasquale y Wheaton Wheaton (1996), se refuerzan las variables macroeconómicas y no las sutilezas de la realidad comunal, con un promedio de 51.23 UF/m² de vivienda nueva. El 2010 el valor del metro cuadrado de un departamento era de 41,99UF, a 2020 aumentó hasta las 53,38UF, con una variación de 11.39 UF/m² en diez años. Los precios posteriores al 2016 (cambio de PRC) permanecen constante a unas 54 UF/m².

La variación entre 54,35 UF/m² del 2016 y 54,79 UF/m² del 2018 son muy baja para atribuir la reducción de derechos de aires como responsable del aumento del precio de la vivienda, incluso para señalar que esas cifras son consideradas un aumento. El valor 2020 distorsiona un poco la muestra ya que como evidenciamos en la localización de estos permisos escapan del eje gran avenida y de la rentabilidad por cercanía al metro, por lo tanto, los precios de oferta con un poco más bajos, pero aun así rodean las 54 UF/m² promedio.



Fuente: Elaboración propia.

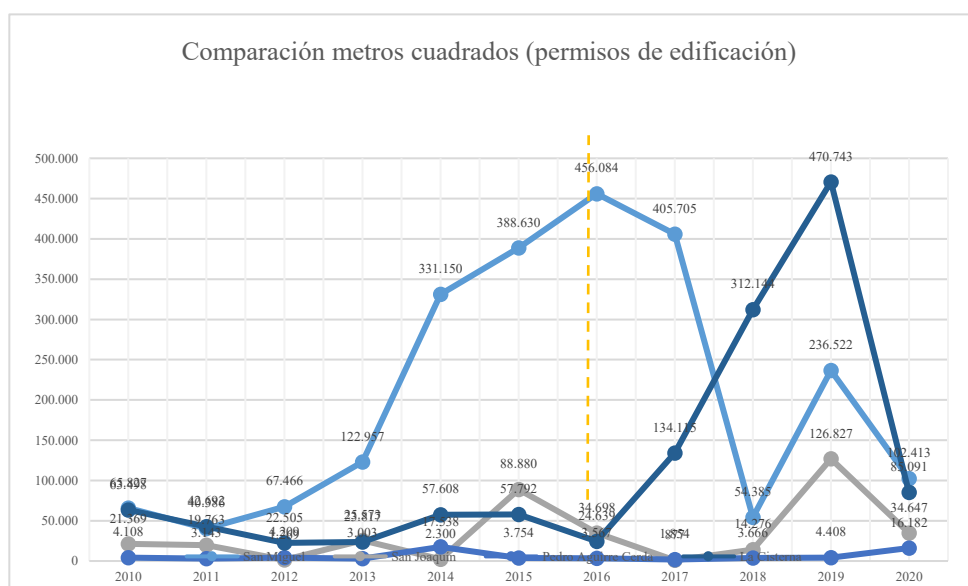
A continuación se expone un cuadro resumen de las variables obtenidas en el análisis de mercado y su comportamiento entre 2010 – 2020 y la influencia de cambio de plan regulador a cada una de ellas, posterior al año 2016, RCS – 1 disminuyó al igual que RCS – 2, el precio de la vivienda nueva tendió a mantenerse constante y vario la proximidad a las estaciones de metro, en un radio de un 1km entran todos los proyectos pero cuando reducimos su distancia a 500m, solamente el 40% de los proyectos nuevos quedan dentro demostrando la clara tendencia a buscar suelo en los extremos de la comuna.

Variable	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
RCS - 1	9.68	10.27	10.20	10.28	12.00	12.39	12.52	11.73	7.89	9.13	8.08
RCS - 2	12.59	17.17	15.03	18.64	22.17	22.48	25.45	22.58	20.7	16.27	18
Precio vivienda UF/m2	41.99	51.48	45.03	51.11	54.25	48.36	54.35	54.16	54.79	54.69	53.38
Radio 1 km	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Radio 0,5 km	100%	100%	71%	57%	42%	52%	41%	43%	40%	43%	42%
Distancia promedio	345	238	413	549	506	470	532	442	450	618	708

¿A dónde se movió el mercado?

La información recién expuesta es reflejo de la naturaleza política-económica y normativa de San Miguel, si bien la tesis aborda esto como caso de estudio único, es necesario mirar a las comunas aledañas, puesto que el mercado inmobiliario no desaparece (y menos ante la inminente demanda por vivienda), solo redujo su intensidad dada las altas restricciones urbanas. En el impulso por entender las lógicas del mercado nos sumergimos en su desplazamiento intercomunal.

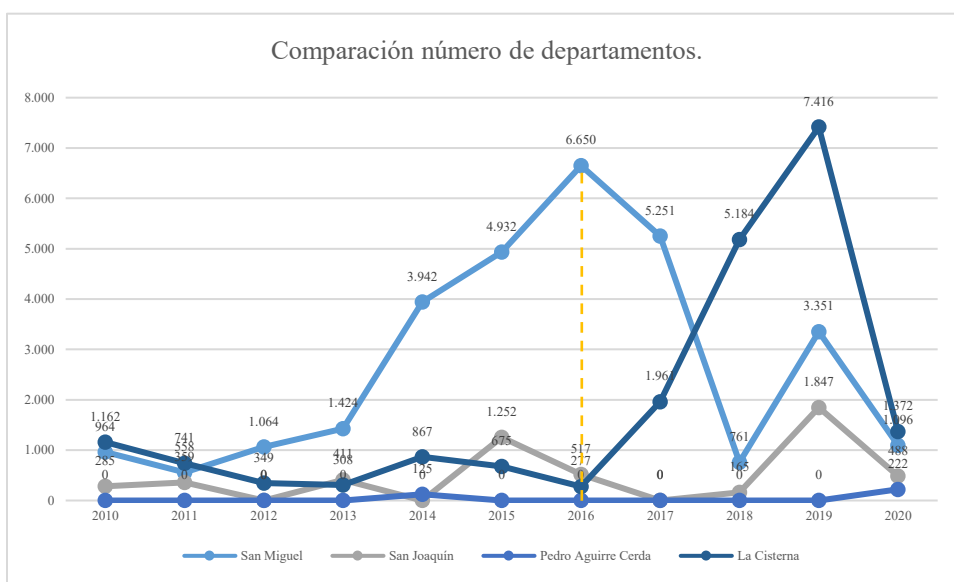
En un breve repaso territorial encontramos al poniente Pedro Aguirre Cerda, al Oriente San Joaquín y al Sur La Cisterna, dejando fuera el norte, ya que corresponde al centro de la ciudad y el interés de estudio se focaliza en el pericentro como sustituto de Santiago. El crecimiento de San Miguel en comparación a sus comunas pericentrales aledañas es innegable hasta 2016 donde sus permisos de edificación solicitaban 456.084 m², el equivalente a 127 veces Pedro Aguirre Cerda, 18 veces La Cisterna y 13 veces San Joaquín, posterior a ello deja de liderar la tabla y es superado por la Cisterna.



Fuente: Elaboración propia en base a Observatorio Urbano (MINVU 2022)

Pedro Aguirre Cerca, separado de San Miguel por la autopista ha tenido un bajo, casi nulo crecimiento en altura, entre 2010 - 2020 ha construido únicamente 347 unidades de departamento, en el mismo periodo de tiempo San Joaquín, al otro lado del corredor urbano Santa Rosa ha construido 5.324 unidades, manteniéndose relativamente estable durante el tiempo.

La Cisterna, al sur y como extensión de San Miguel dado que su límite administrativo es una vía local, ha tenido un crecimiento exponencial del 2016 en adelante, con un total de 20.312 unidades en una década, muy cercano a las 29.993 unidades de San Miguel, podríamos extrapolar las fechas y asignar este crecimiento a las restricciones normativas de San Miguel, su expansión territorial en búsqueda de suelo neoliberal y planes reguladores pro empresariales, pero se requiere de mayor precisión para demostrar que el cambio del plan regular en San Miguel es la causante, la única certeza que podemos constatar es que el mercado inmobiliario se desplazó a la Cisterna independiente de sus causas. (cambio de PRC, estallido social y pandemia)

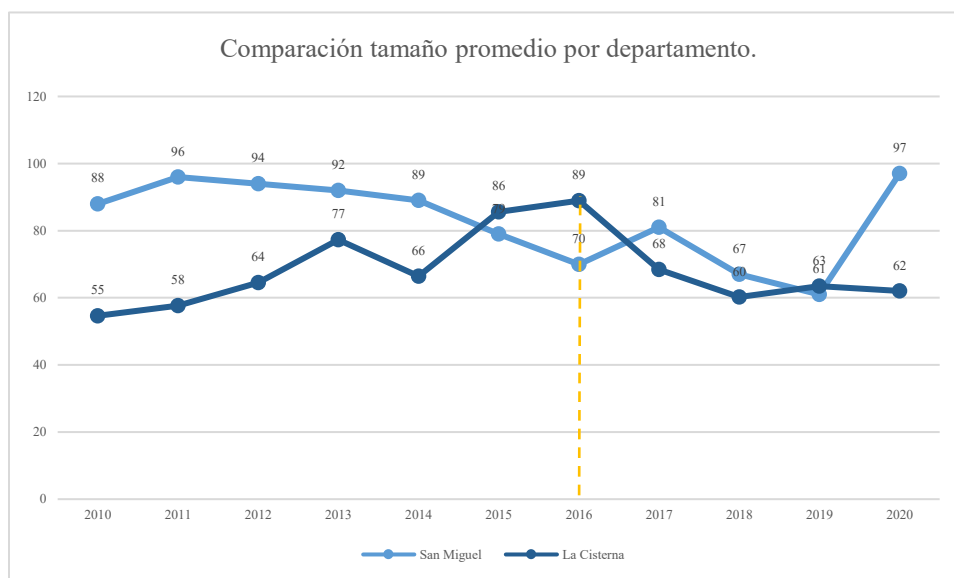


Fuente: Elaboración propia en base a Observatorio Urbano (MINVU 2022)

Finalmente, la combinación de ambos factores determina el tamaño promedio de las unidades de departamentos que se están ofertando en cada una de las comunas pericentrales mencionadas.

Pedro Aguirre cerda queda fuera de este análisis, dado que presenta una anomalía el año 2014 que puede distorsionar la muestra, San Joaquín se mantiene fluctuando los 62 – 71 m2. La comparación más interesante resulta entre el caso de estudio, San Miguel, y esta nueva potencia inmobiliaria, donde el volumen de unidades construidas se relaciona de manera inversamente proporcional para la Cisterna, es decir, a mayor cantidad de unidades proyectadas, menor son los tamaños promedio de departamento, en otras palabras, la comuna ha a través del tiempo ha reducido el tamaño de sus unidades nuevas, reafirmando la idea de que San Miguel no tiene sustituto, ya que su competencia tiene una localización urbana desfavorable y su oferta de vivienda es de una menor superficie promedio.

De este modo, el Plan Regulador Comunal (PRC) de San Miguel de 2016 se convierte en un factor que contribuye a la elitización de la comuna, ajustándola a los estándares (metros cuadrados promedio) de la época neoliberal proempresarial.



Fuente: Elaboración propia en base a Observatorio Urbano (MINVU 2022)

La actual gestión de San Miguel, ha tenido que abordar diversas cuestiones heredadas, entre las que se incluyen los desafíos derivados del cambio en el plan regulador, la existencia de permisos vigentes bajo la normativa del año 2005, y la insatisfacción de algunas comunidades con respecto al desarrollo urbano actual.

El municipio, de manera transversal, reconoce las deficiencias presentes en el plan regulador vigente. En las entrevistas realizadas, se ha confirmado que se está trabajando en una actualización del Plan Regulador Comunal (PRC) con la intención de concretar esta tarea durante la presente administración. Además, se plantea la incorporación de áreas exclusivamente destinadas a vivienda social, en línea con las directrices del Plan de Emergencia Habitacional (PEH). El asesor urbano ha destacado varios cambios propuestos, incluyendo una zona de servicios mixtos para respaldar al Hospital Barros Luco, la creación de más áreas verdes y plazas en la comuna, así como la promoción de viviendas sociales. Sin embargo, al indagar sobre la ubicación de esta propuesta, se menciona que se está considerando el extremo poniente de la comuna, en la frontera con la comuna de Pedro Aguirre Cerda (PAC). Esta ubicación se caracteriza por ser menos atractiva y tener un menor interés inmobiliario. Durante el período de estudio, no se identificaron proyectos en esta área debido a su estigmatización, su población con ingresos más bajos y su ubicación más distante del centro de la comuna. En resumen, la propuesta de ubicación para la vivienda social parece perpetuar la segregación espacial en los sectores de ingresos medio-bajos.

A pesar de la preocupación por la ubicación, se reconoce la necesidad de actualizar el PRC y la presión del Estado para implementar el PEH. En una entrevista posterior con la encargada de la Unidad de Vivienda de la Municipalidad de San Miguel, se destacan las principales necesidades y dificultades de los residentes de la comuna. Jorquera menciona que las principales consultas y solicitudes de los vecinos se centran en subsidios habitacionales. Además, señala que los residentes con subsidios no pueden utilizarlos en la comuna, lo que lleva a la pérdida de beneficios como el DS49. Este fenómeno ejemplifica la gentrificación, donde los residentes no pueden mantener su lugar de residencia y se ven obligados a mudarse a otras comunas, señalando que las 2200 UF (Unidades de Fomento) son insuficientes para adquirir una vivienda en San Miguel y que la solución no es aumentar el subsidio, ya que esto también elevaría los precios de las viviendas. En su lugar, aboga por aumentar la producción de viviendas dentro de la comuna.

Estas observaciones coinciden con el marco teórico mencionado previamente, donde se destaca la gentrificación debido a la incapacidad de acceder a viviendas de reemplazo y la necesidad imperiosa de aumentar la construcción, la cual se ha visto disminuida debido al cambio en el plan regulador. Sin embargo, para que los desarrolladores inmobiliarios puedan aumentar la producción, necesitan mayores incentivos.

Por otro lado, como parte de mi rol en el municipio, he tenido la oportunidad de mantener conversaciones con la Alcaldesa y el director de SECPLA. En primera instancia, ambos mencionaron la complejidad de explicar a la comunidad que los proyectos en altura que generan conflictos no fueron aprobados ni impulsados durante esta administración. La herencia de proyectos previamente aprobados ha sido una dificultad constante, pero también la razón por la cual los vecinos eligieron a la alcaldesa, ya que su discurso reflejaba la oposición a la especulación inmobiliaria. Al hablar sobre la imagen de la ciudad y el desarrollo inmobiliario, la alcaldesa señala que no se han emitido nuevos permisos y que los edificios existentes no superan los 10 pisos. Esto ha contribuido a mantener a la comunidad tranquila, ya que son los proyectos antiguos los que aún afectan a la comuna. Por su parte, el director de SECPLA destaca que San Miguel es una comuna excelente para vivir, con todos los servicios básicos y su proximidad al centro la hace muy atractiva para la residencia. Él enfatiza que no se debe ver con recelo la densidad poblacional y que la comuna puede albergar a más residentes, siempre y cuando se proporcionen los servicios y equipamientos necesarios. Asegura que sería un fracaso para la planificación urbana si se aumenta la población sin satisfacer sus necesidades.

Según ambos actores, el municipio carece de presupuesto para adquirir terrenos o desarrollar viviendas sociales, pero su labor se centra en gestionar los recursos para que el Estado pueda implementar el Plan de Emergencia Habitacional, priorizando a los vecinos y comités de San Miguel.

Finalmente, mi acceso a la información y mi posición en el municipio me permitieron conocer las gestiones realizadas por la municipalidad en colaboración con SERVIU. Actualmente, están trabajando en dos proyectos de cambio de uso de suelo bajo la ley de integración, un proceso que se espera sea más ágil que la modificación tradicional según el artículo 50. En la actualidad, San Miguel está experimentando un proceso de compra de suelo, donde el PEH busca fortalecer su banco de suelo con aproximadamente 9 hectáreas, este proyecto busca dar solución habitacional a 1200 viviendas. Dichas hectáreas eran de propiedad de privados, en particular de la Fundación Ciudad del Niño, y la negociación para su compra se realizó a una tasa de 12 UF/m², un valor superior al estándar que paga el Estado y que también supera la renta capitalizada (RCS - 1) por los desarrolladores inmobiliarios. Este proyecto es concretado por las gestiones y afinidad política del gobierno.

El interés por el suelo en el marco del Plan de Emergencia Habitacional en San Miguel abarca desde pequeños terrenos de 1500 m² hasta grandes extensiones de varias hectáreas. Es relevante destacar que, después de la implementación del Plan de Emergencia Habitacional, surgieron con fuerza los comités de vivienda, según los últimos datos proporcionados por la Unidad de Vivienda de la comuna de San Miguel, se han identificado alrededor de 40 organizaciones compuestas por entre 20 y 100 familias, con más de 300 personas interesadas en formar parte de un comité. Se estima que alrededor de 2,000 familias en San Miguel están demandando viviendas sociales debido a esta creciente necesidad.

CAPITULO 4 CONCLUSIONES



4. Conclusiones

Las conclusiones de esta investigación discuten las principales lecciones referidas a la reducción de derechos de aire en el contexto del Plan de Emergencia Habitacional. Además, guardan relación con cada objetivo específico.

- 1) Realizar una caracterización urbana de la comuna y sus variables de mercado.
- 2) Observar y describir cuantitativa y espacialmente los cambios del PRC.

Problema identificado

Como se demostró en el capítulo de resultados, San Miguel corresponde a un caso de estudio particular con claras diferencias territoriales. A escala metropolitana, el interior de la comuna tiene un comportamiento similar a comunas del cono oriente de Santiago, conformando una zona de elite y privilegiada respecto al resto de la ciudad. En cambio, sus extremos se encuentran segregados social y espacialmente de los beneficios de la comuna.

San Miguel históricamente ha construido una imagen elitista, plasmada en alto estándar de vivienda, y tamaño promedio de sus viviendas ofertadas, aun cuando la normativa permisiva les permitía mayor constructibilidad. La nueva y escasa oferta de vivienda en San Miguel está orientada a clases sociales altas o incipientes medio-altas, con un predominante rango etario joven con posibilidad de acceder a una vivienda de un estándar elevado. Del mismo modo y en concordancia a los supuestos de investigación, se evidencia una disminución en el volumen de inversión inmobiliaria y reducción de la oferta de vivienda, pero los datos obtenidos por concepto de permiso de edificación no son suficientes para determinar el aumento del precio del suelo y precio de la vivienda, ya que resultan específicos para los proyectos solicitados en el año y no pueden ser generalizados a la comuna. A pesar de ello, marcan una tendencia en cuanto al crecimiento exponencial del precio de la vivienda y rent gap.

El mercado inmobiliario estalla en el cambio de instrumento frente a la oportunidad de maximizar los derechos de aire que posteriormente no podrá utilizar, y reduce el tamaño de la vivienda, pero retomar valores similares posterior al cambio, se estabiliza dentro de su norma, ya que la variación de tamaño solo afectó al periodo de cambio de instrumento y luego retoma sus tamaños ofertados históricamente.

La segunda apreciación está vinculada al cambio de PRC y la reducción de derechos de aire, que transforman al actual PRC en un instrumento gentrificador producto de exceso de constructibilidad y limitada densidad. Este hecho genera consecuencias urbanas, por una parte, exclusión de grupos vulnerables en torno al acceso de la vivienda y por otra, la pérdida de localización urbana privilegiada de sus habitantes al interior de la comuna.

En términos de imagen urbana, los nuevos proyectos habitacionales conviven entre dos escalas, entre viviendas residenciales de baja altura de un piso y proyectos inmobiliarios de hasta 26 pisos de altura completando el territorio con una escala intermedia que no había sido explorada, esta escala contribuye a los barrios, reduciendo la brecha de altura entre lo existente y la nueva imagen materializada, creando entornos donde dialoga de manera más armónica el desarrollo inmobiliario. La reducción de derechos de aire impone otra escala en el territorio, reduciendo la excesiva explotación del suelo.

Tercero, una consideración entre los precios pagados por suelo y las rentabilidades, donde a pesar de conseguir menores precios de suelo, la renta captada por los desarrolladores inmobiliarios se mantiene en alza, es decir, el rent gap no disminuye debido a la búsqueda de nuevas localizaciones, el interés inmobiliario se desplaza a los extremos de la comuna donde históricamente el precio de suelo ha sido menor y donde habitan los grupos más vulnerables de la comuna.

Finalmente, la tesis evidencia el desplazamiento del mercado inmobiliario a las comunas aledañas, pero sin representar un sustituto equivalente a San Miguel, debido a que no cuentan con la misma prestación de servicios

y accesibilidad a la ciudad. Además, la vivienda ofertada de las comunas aledañas presenta una menor superficie promedio que la oferta en San Miguel, apuntando a otro público objetivo. La reducción del tamaño de la vivienda es una respuesta a mercantilización exacerbada por aprovechar los derechos de aire, manifestándose como una tendencia pericentral.

De esta manera entonces, podemos señalar que la hipótesis de la investigación ha sido confirmada, la reducción de derechos de aire produjo escasez de suelo de interés inmobiliarios, incluyendo dos de los cuatro supuestos definidos: reducción del volumen de inversión inmobiliaria y reducción de la oferta de vivienda,

Los otros dos supuestos: un aumento en el precio de oferta de suelo y la consecuente sobre apreciación de vivienda. Requieren de mayor información tanto comunal como de variables externas que interfieren en la construcción del precio del suelo y precio de la vivienda.

Respecto a la pregunta de investigación y la aplicación del Plan de Emergencia Habitacional en la comuna de San Miguel, se concluye que ninguna de las dos variaciones de PRC está diseñado para incorporar vivienda social, debido a que por una parte no está definido dentro de los usos propuestos del instrumento de planificación, y por otra no es atractivo en términos económicos, ya que como mostraron los resultados, el propio PRC genera efectos que impiden acoger e integrar vivienda a social producto de sus elevados valores de precio de suelo y precio de vivienda, generando el desinterés inmobiliario.

Aunque ninguno de los dos instrumentos es capaz de satisfacer la demanda de vivienda social, la nueva gobernanza municipal representa un enfoque diferente para impulsar y promover la vivienda social como parte la agenda y discurso político. Es por ello que pesar de la negativa, en la actualidad se está aplicando el Plan de Emergencia Habitacional en la comuna de San Miguel, producto del cambio de paradigma y foco en derechos que conlleva el localizar vivienda en suelos centrales, generando un histórica y excepcional compra de terreno, que va desde la gestión municipal a la adquisición de suelo estatal, generando una inversión económica importante que dará cabida a 1800 viviendas.

Uno de los factores que inciden en la intervención del Gobierno dentro del territorio de San Miguel es que, en la actualidad, ambos tienen afinidad política, son los valores y objetivos políticos en común lo que permitió concretar el proyecto, por lo tanto, el cambio normativo necesario para lograr este objetivo ya no se basa en el instrumento de planificación actual, sino que recae en el plan de emergencia habitacional y en la forma en que este construye y modifica la realidad.

La incipiente creación del PEH genera una serie de cuestionamientos que aún no se han podido esclarecer pero que son planteadas como interrogante para su desarrollo. En primera instancia abordar el desafío de la vivienda no puede ser de exclusiva responsabilidad del Estado, tienen que intervenir empresas privadas que se encarguen de la ejecución, desde pequeñas constructoras hasta grandes inmobiliarias, generando una alianza pública – privado en sus distintas escalas de construcción. La segunda interrogante viene con la tenencia, tanto del suelo como la vivienda, aún no está declarada la propiedad ni su proyección en el tiempo, es primordial definir si la vivienda social será otorgada en propiedad o en arriendo, a partir de esa importante definición buscar la mejor solución. La preocupación detrás de otorgar la vivienda en propiedad, es que posterior a la entrega estas viviendas sean vendidas y terminen gentrificando el escaso suelo estatal disponible en el pericentro, es clave definir la tenencia y propiedad de la vivienda. Como tercer cuestionamiento, los beneficiarios, más allá de la integración y el derecho a la ciudad los habitantes de la comuna de San Miguel tienen derecho a quedarse en su propia comuna.

Combatir la gentrificación con la idea de permanecer en el territorio. Bajo esta lógica la prioridad la deberían tener los allegados, familias con viviendas irrecuperables, personas en situación de calle y comités de vivienda, esto a partir de un filtro claro y transparente que beneficie de manera equitativa a los habitantes de la comuna.

Posibles lineamientos de resolución

Frente a las restricciones del actual PRC, y la reducción del volumen de inversión inmobiliarias es que se produce la necesidad de generar un mayor flujo de construcción que den solución a la crisis habitacional, para ello se proponen cuatro alternativas como respuesta a la reducción de derechos de aire:

(i) compra de derechos de aire, (ii) transferencia de derechos de aire, (iii) reconversión de predios industriales y (iv) banco de suelo

Estas alternativas mencionadas, surgen a partir de la revisión de literatura, experiencia internacional, observación del territorio y el Plan de Emergencia Habitacional (PEH) respectivamente. La compra de derechos de aire es útil para manzanas altamente consolidadas que dejaron una o más casas sin intervenir, las casas islas que resultaron del desarrollo inmobiliario perdieron su potencial de constructibilidad, con la venta de su espacio aéreo pueden no solamente recuperarlo si no que generar transacciones económicas con el mercado inmobiliario, con ello completar la manzana y unificar la imagen urbana, alternativa útil para el sector norte de la comuna, donde existe mayor desarrollo en altura.

La transferencia de derechos de aire (Shih, 2018), permite intensificar la altura en lugares donde la rentabilidad potencial (RCS-2) es alta, aprovechando al máximo los beneficios del entorno, idóneo para el eje Gran Avenida y Santa Rosa debido a su conectividad, servicios y localización en terrenos en torno a las estaciones de metro que generan gran rentabilidad.

La reconversión de predios industriales se vincula directamente con la identificación de usos de suelo y los vestigios industriales presentes en la comuna. Los resultados de la investigación revelaron un cambio significativo de uso industrial a uso mixto. Actualmente persisten predios industriales que se consideran terrenos blandos, lo que les permite ser transformados en proyectos residenciales de acuerdo con la normativa vigente. Es importante destacar que el potencial de estas áreas de suelo industrial, debido a que es una solución a la demanda habitacional que ha sido poco explorada. En la comuna y porque su reconversión estratégica contribuiría a planificar la comuna en torno a la construcción de la futura línea 9 del metro.

Por último, la idea de crear un banco de suelo, este principio ya está incorporado en el PEH, pero puede ser mejorado a través de la priorización del Estado como demandante de suelo. A escala municipal también se puede crear un banco de suelo a partir de captura de RCS-2, como fue mencionado en los resultados no existe una renta ética o moral que limite las ganancias de los desarrolladores inmobiliarios, se propone redistribuir sus ganancias en relación a al precio de suelo, para toda ganancia que exceda el 80% del precio de suelo. De este modo destinar los fondos del exceso de renta a un banco de suelo municipal que permita la permanencia de los habitantes de la comuna.

Estas cuatro propuestas constituyen alternativas que no conllevan la necesidad de alterar el Plan Regulador Comunal (PRC) para conseguir el aumento de beneficios urbanos y aumentar el interés de la industria inmobiliaria en el desarrollo de proyectos residenciales, estas propuestas se enfocan en identificar soluciones de carácter más inmediato y acordes a la realidad territorial actual.

Es importante destacar que la revisión y modificación del PRC conlleva un proceso prolongado que abarca de tres a cinco años, englobando un ciclo electoral completo. Además, en el último año de mandato de la alcaldesa, la adopción de esta estrategia política podría suscitar reticencias en la opinión pública y entrar en conflictos con la gobernanza actual. Al margen de las coyunturas políticas, sustentado en la firme convicción de mantener en

evaluación y en constante actualización los instrumentos de planificación es que se establecen los siguientes lineamientos a ser considerados en la actualización PRC, en primer lugar, aumento de densidad acompañado de incentivos normativos y exigencia de cuota de vivienda social a los proyectos inmobiliarios. La combinación de atributos con políticas de integración social son clave para potenciar el desarrollo de proyectos de vivienda social al interior de la comuna, dada su localización y acceso a servicios, en segundo lugar, planificar el eje Santa Rosa en torno a mayores rentabilidades por la estación del metro, reconversión de predios industriales, diseño de espacio públicos y dotación de servicios, reforzando que la vivienda y derecho a la ciudad requieren de equipamientos y espacios públicos para garantizar la calidad de vida. La actualización del PRC contribuye a construir una mejor comuna.

Reflexiones teóricas

Uno de los hallazgos más significativos e innovadores en términos académicos corresponde a la gentrificación por exceso de constructibilidad. La literatura estudiada aborda la gentrificación desde la renta de suelo (Clark 1988, Smith 1979), teniendo en cuenta que el beneficio de renta de suelo maximiza las ganancias económicas (López-Morales, Gasic, y Meza 2012; Herrera 2019), el rent gap permitió demostrar la gentrificación en la comuna, aunque este estudio la atribuye al cambio de plan regulador.

Es imperativo reintroducir el concepto de gentrificación en la actualidad, ya que el proceso que está experimentando San Miguel es una genuina gentrificación en todas sus facetas. No es necesario crear nuevos conceptos ni establecer nuevas relaciones político-económicas. Los habitantes de la comuna no pueden hacer goce y derecho de su derecho a la vivienda debido a la escasez de alternativas en el mercado que se ajusten a su presupuesto. Las opciones que existen implican la expulsión incluso fuera de la región, lo que va en contra de las convicciones de vivienda digna y adecuada que se han establecido en los últimos años. A pesar de que el municipio opera bajo un enfoque postneoliberal, el cambio en el Plan Regulador Comunal (PRC) no ha sido una prioridad y normaliza los procesos de expulsión y el aumento del precio del suelo en la comuna, relegando la responsabilidad de la vivienda al Estado. Es importante destacar que este enfoque postneoliberal se está introduciendo gradualmente tanto a nivel municipal como estatal, ya que el modelo subsidiario en Chile está fuertemente influenciado por su pasado neoliberal, lo que ralentiza la adopción de nuevos ideales.

La actual gobernanza y políticas habitacionales, materializada en la crisis habitacional que enfrentan al país que combaten el neoliberalismo con lugares centrales y actúan de la misma manera que la antigua gobernanza, demostrando que, independiente de quién esté al mando del gobierno, ambos planes reguladores tienen la incapacidad que tiene la planificación para combatir a la elite y los procesos de gentrificación. Previo al 2016 los efectos de gentrificación estaban asociados con la intensidad de producción inmobiliaria y sus dinámicas de renovación, pero ahora se manifiestan en forma de desplazamiento de población vulnerable. Esto demuestra que la ciudad sigue experimentando procesos de gentrificación, en una escala más amplia y posiblemente mayor que antes. El desplazamiento ya no se limita exclusivamente a los centros urbanos y barrios históricos con una estética visible; estamos presenciando una ola de segregación socio espacial impulsada por instrumentos de planificación y la captura de renta potencial. Estamos ante un cambio significativo y sistemático en San Miguel.

Queda claro como el proceso de cambio normativo y su impacto en la reducción de la producción inmobiliaria pueden perpetuar los procesos de gentrificación, expulsando a los residentes y limitando el acceso a la vivienda para los grupos socioeconómicos más vulnerables.

Finalmente, la investigación demuestra la importancia de estudiar los efectos en el cambio de plan regulador y en la necesidad imperiosa de medir y actualizar los instrumentos de planificación. La tesis va más allá del ámbito

académico y plantea temas que deben discutirse en la próxima revisión del PRC en la comuna de San Miguel, incluyendo la posibilidad de permitir zonas de vivienda social como uso de suelo permitido, impulsar áreas industriales y explorar alternativas al cambio normativo, como las cuatro mencionadas anteriormente. En este sentido el municipio desempeña un papel crucial en la incorporación de variables que evite la expulsión de sus habitantes, combata el poder de la elite y prevengan la gentrificación, con el objetivo de que los habitantes de San Miguel puedan mantener sus redes, su localización y tener acceso a una vivienda digna.

CAPITULO 5
BIBLIOGRAFIA



5. Bibliografía

- Arriagada, C., J. C. Moreno & E. Cartier (2007) Evaluación de Impacto del Subsidio de Renovación Urbana: Estudio del Área Metropolitana del Gran Santiago 1991-2006. MINVU, Santiago.
- Arenas García, N. (2012). Post-neoliberalismo en América latina: en busca del paradigma perdido. *Revista Aportes Para La Integración Latinoamericana*, (27), 21-46. Recuperado a partir de <https://revistas.unlp.edu.ar/aportes/article/view/3438>
- Bustos Gallardo, Beatriz, Lukas, Michael, Stamm, Caroline, & Torre, André. (2019). Neoliberalismo y gobernanza territorial: propuestas y reflexiones a partir del caso de Chile. *Revista de geografía Norte Grande*, (73), 161-183. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022019000200161>
- Chen, HY (2020) Cashing in on the sky: Financialization and urban air rights in the Taipei Metropolitan Area. *Regional Studies*, 54(2): 198-208.
- Ciudad Común (2021). Informe sobre la discriminación, la segregación y derecho a una vivienda adecuada. Consultado en Septiembre 2021 <https://www.ohchr.org/Documents/Issues/Housing/SubmissionsCFIhousingdiscrimin/CiudadComunChile.pdf>
- De Mattos, Carlos A.. (2002). Transformación de las ciudades latinoamericanas: ¿Impactos de la globalización? *EURE (Santiago)*, 28(85), 5-10. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612002008500001>
- Dipasquale, D., & Wheaton, W. C. (1996). *Urban economics and real estate markets*. Englewood Cliffs, NJ: Prentice Hall.
- Evans, G. W. (2004). The Environment of Childhood Poverty. *American Psychologist*, 59(2), 77-92. <https://doi.org/10.1037/0003-066X.59.2.77>
- Hackworth, J. (2007). *The neoliberal city: Governance, ideology, and development in American Urbanism*. Cornell University Press: Cornell, USA.
- Hidalgo, R., & Zunino, H. (2011). La urbanización de las áreas periféricas en Santiago y Valparaíso: el papel de las relaciones de poder en el dibujo de la geografía socioresidencial. *Revista EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales*, 37(111). Recuperado de <http://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/131>
- Instituto Nacional de Estadísticas (INE) (2017). *Censo de Población y Vivienda 2017*.
- Larraín, C. y Razmilic, S. (2019). Precios de vivienda: ¿quién tiene la razón? *Puntos de Referencia*. Edición digital N° 518. Septiembre 2019. Centro de Estudios Públicos
- López-Morales, E., Sanhueza, C., Espinoza, S., & Órdenes, F. (2019). Verticalización inmobiliaria y valorización de renta de suelo por infraestructura pública: un análisis econométrico del Gran Santiago, 2008-2011. *Revista EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales*, 45(136). <https://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/2794/1225>
- López-Morales, Ernesto. (2013). Gentrificación en Chile: aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria. *Revista de geografía Norte Grande*, (56), 31-52. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022013000300003>
- López Morales, E. (2013). Urbanismo pro-empresarial y destrucción creativa: un estudio de caso de la estrategia de renovación urbana en el pericentro de Santiago de Chile: 1990-2005. Disponible en <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/145539>

López Morales, E., Gasic Klet, I. y Meza Corvalán, D. (2014-11). Captura desigual de renta de suelo y desplazamiento exclusionario. Indicadores generales del proceso de gentrificación en Santiago de Chile, 2000-2012. Disponible en <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/145531>

López Morales, E. (2015). Suelo urbano y segregación residencial: hacia una agenda de integración social para zonas centrales metropolitanas chilenas. Disponible en <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/139547>

López Morales, E. (2016). A multidimensional approach to urban entrepreneurialism financialization and gentrification in the high rise residential mark. Disponible en <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/145532>

MINVU (2022) Plan de Emergencia Habitacional, 2022-2025. <https://www.minvu.gob.cl/wpcontent/uploads/2022/07/Plan%20de%20Emergencia%20Habitacional.pdf>

Páramo, C. López-Morales (2020). Principios, progresividad y factibilidades de la recuperación de "plusvalías" urbanas en el Chile actual. Consultado en Septiembre 2021 https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-34022020000200121&lang=p

Pavez Reyes, M. Isabel (2011) [FONDECYT 1090199] publicado INVI: "Marcha a pie urbana y regional y movilidad en los modelos de ciudad para Santiago de Chile", en Revista INVI 71, 29 págs. <http://www.revistas.uchile.cl/index.php/INVI/article/viewFile/15502/15958>

Panez Pinto, A. (2013). El desarrollo metropolitano del gran Valparaíso en debate: la cuestión de las divergencias entre discursos y prácticas espaciales de intervención de sus actores políticos. Disponible en <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/115724>

Páramo, C. López-Morales (2020). Principios, progresividad y factibilidades de la recuperación de "plusvalías" urbanas en el Chile actual. Consultado en Septiembre 2021 https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-34022020000200121&lang=p

Reyes, M. Silva, I. (2020). Asequibilidad de la vivienda y formas de tenencia. En laCES, ed. 1

Rivera, S. (2015). Las erradicaciones de la dictadura: El traslado de las poblaciones a la periferia. <https://infoinvi.uchilefau.cl/las-erradicaciones-de-la-dictadura-el-traslado-de-las-poblaciones-a-la-periferia/>

Sabatini, Francisco. (2000). Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial. EURE (Santiago), 26(77), 49-80. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-7161200007700003>

Sabatini, Francisco, Cáceres, Gonzalo, & Cerda, Jorge. (2001). Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción. EURE (Santiago), 27(82), 21-42. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612001008200002>

Shih, M., Chang, H. & Popper, F. (2018): Development Rights: Regulating Vertical Urbanism in Taiwan. Planning Theory & Practice, DOI: 10.1080/14649357.2018.1535085

Toc-Toc (2020). Apuntes de Ciudad. Reporte 3- 2020.

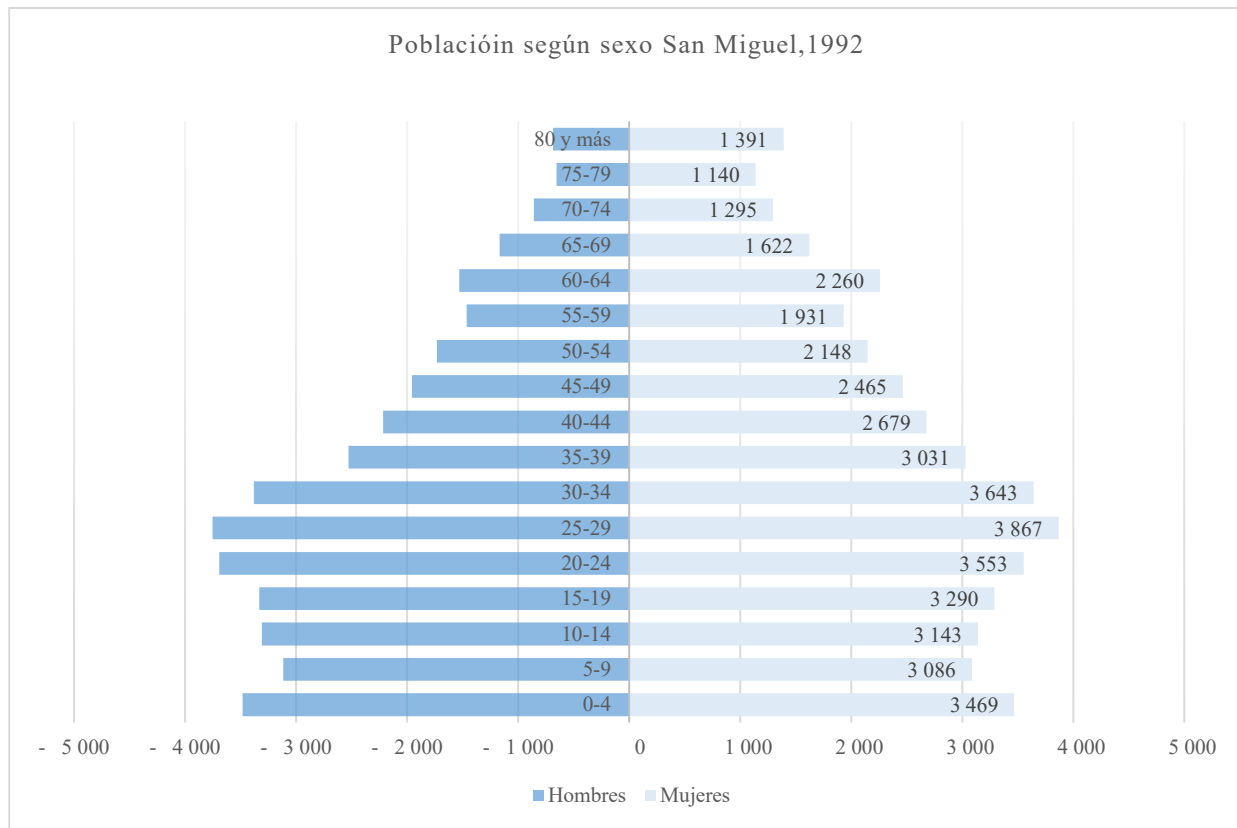
Toc-Toc (2021). Disponibilidad de Suelo en el Gran Santiago.

- Valenzuela Astudillo, P. (2019). Gobernanza urbana pública-privada en Chile: evolución de las formas de gobierno y las relaciones de poder en torno a megaproyectos inmobiliarios en Pudahuel. Disponible en <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/171029>
- Vicuña, M. (2017). Impacto de la Densificación Residencial Intensiva en la Segmentación del Tejido urbano de Santiago; un enfoque cuantitativo. *Revista 180*, n 40.
- Vicuña, M., Orellana, A., Truffello, R., & Moreno, D. (2019). Integración urbana y calidad de vida: disyuntivas en contextos metropolitanos. *Revista INVI*, 34(97), 17-47. <https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/63210/67016>
- Vergara-Constela, Carlos, & Carroza Athens, Nelson. (2021). ¡Al mirarte de Playa Ancha, lindo puerto! Edificación en altura, renta de suelo y extractivismo urbano en Valparaíso (1991-2017). *Revista de geografía Norte Grande*, (80), 313-335. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022021000300313>
- Vergara-Péruich, José Francisco. (2020). BIG BANG. ESTALLIDO SOCIAL 2019. MODELO DERRUMBADO - SOCIEDAD ROTA - POLÍTICA INÚTIL. *Universum (Talca)*, 35(1), 430-435. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-23762020000100430>
- Zurbriggen, Cristina. (2011). Gobernanza: una mirada desde América Latina. *Perfiles latinoamericanos*, 19(38), 39-64. Recuperado en 31 de agosto de 2023, de http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0188-76532011000200002&lng=es&tlng=es.

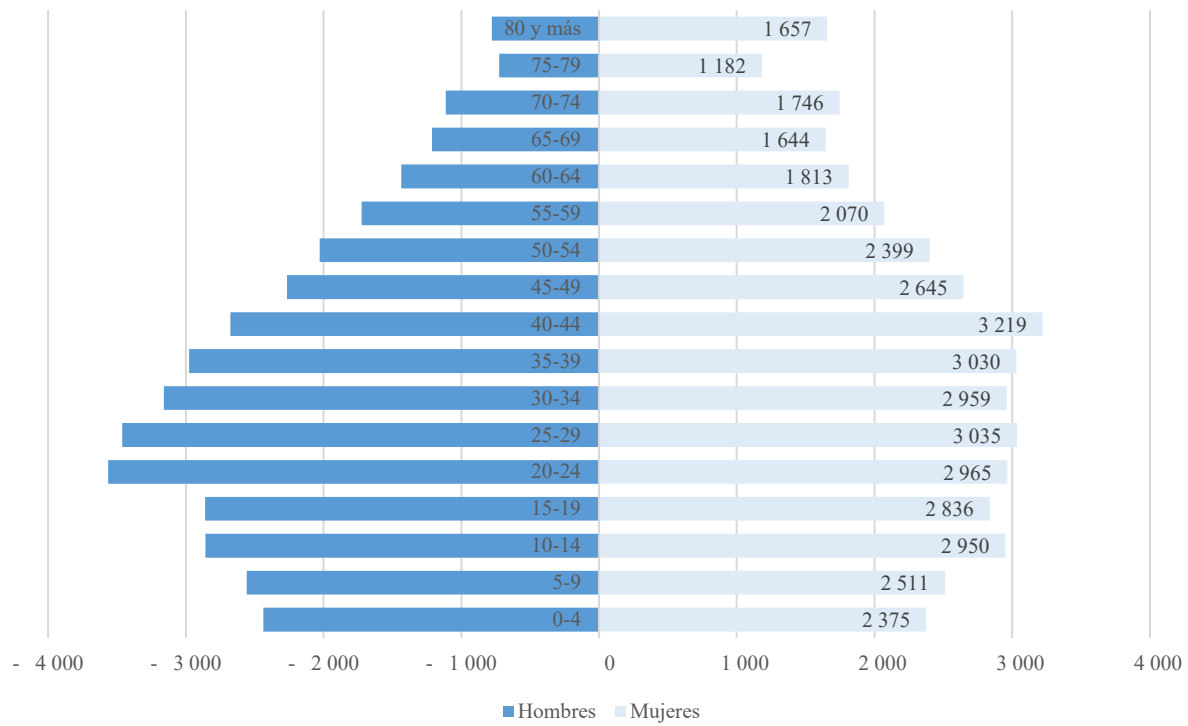
CAPITULO 6
ANEXOS.



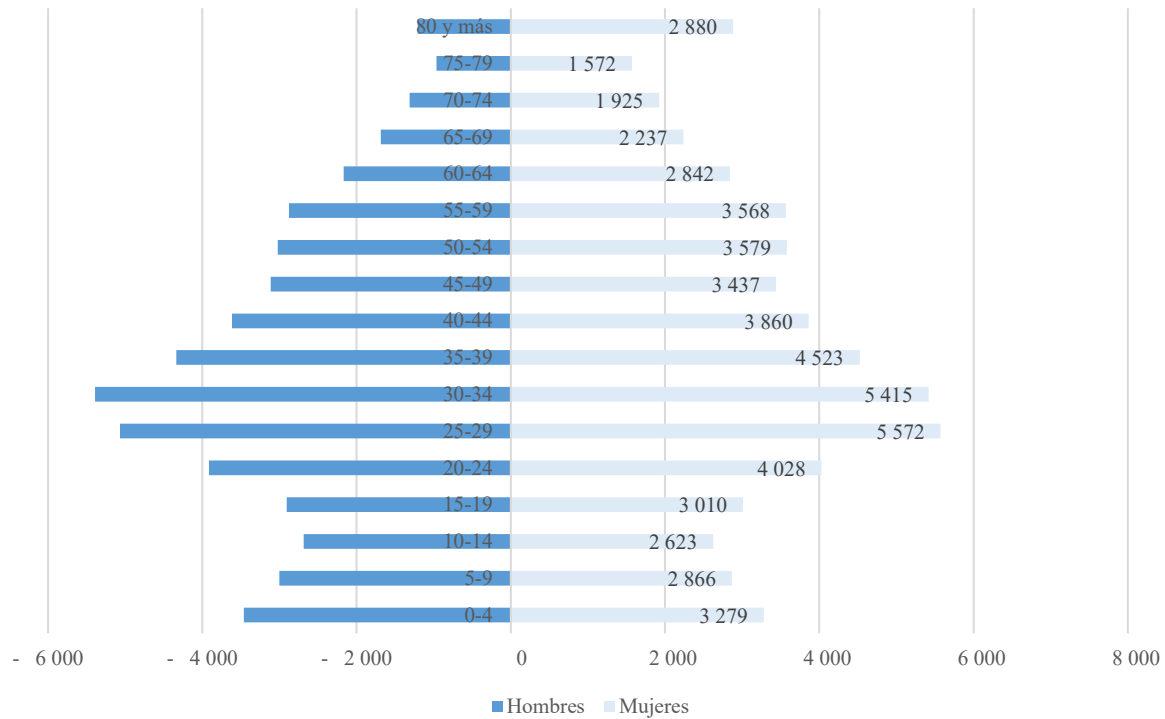
Pirámide Poblacional



Población según sexo San Miguel, 2002



Población según sexo San Miguel, 2017



Permisos por año

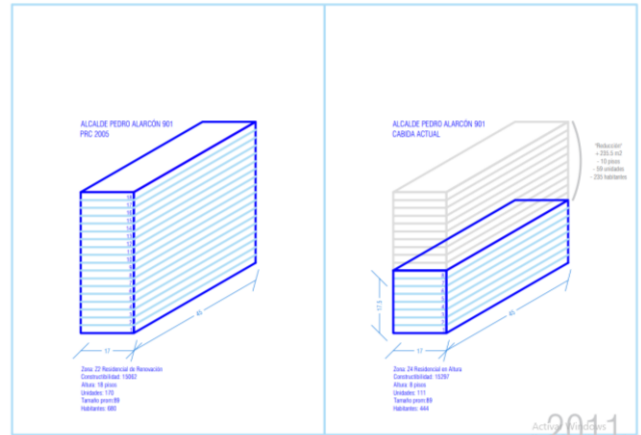
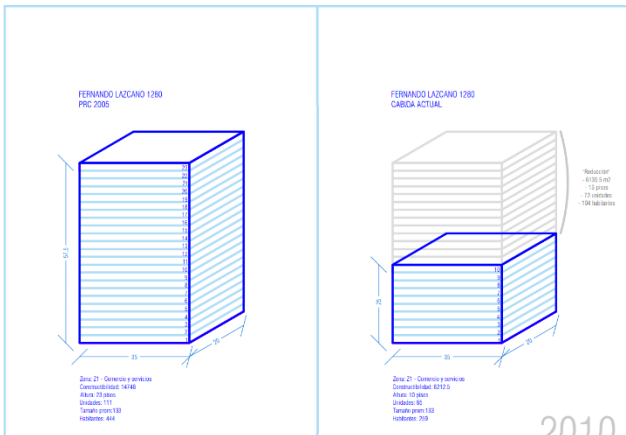


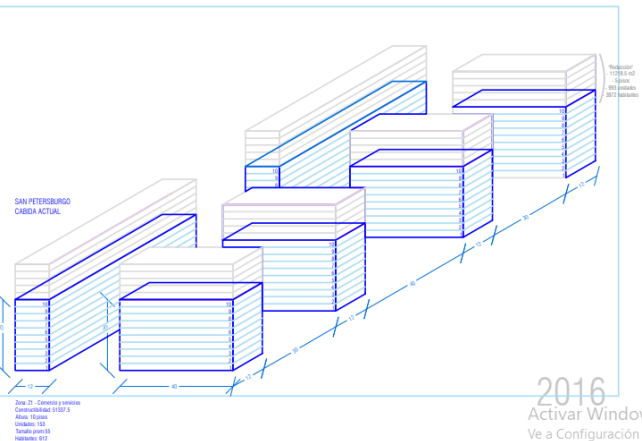
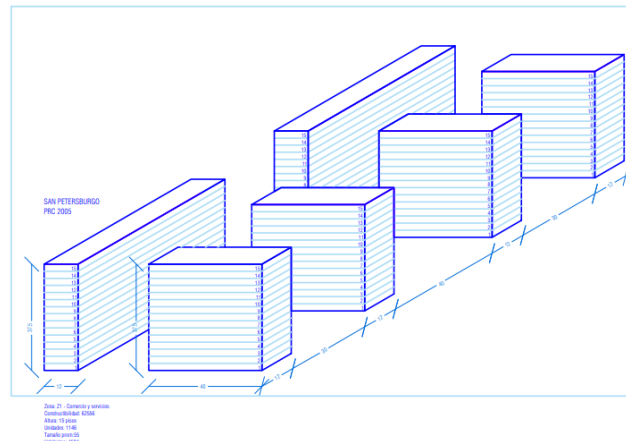
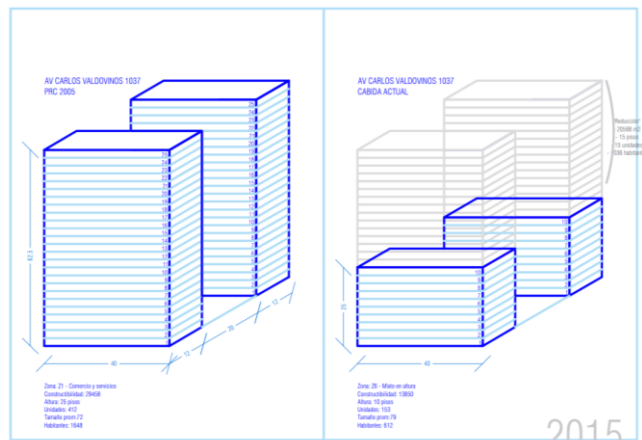
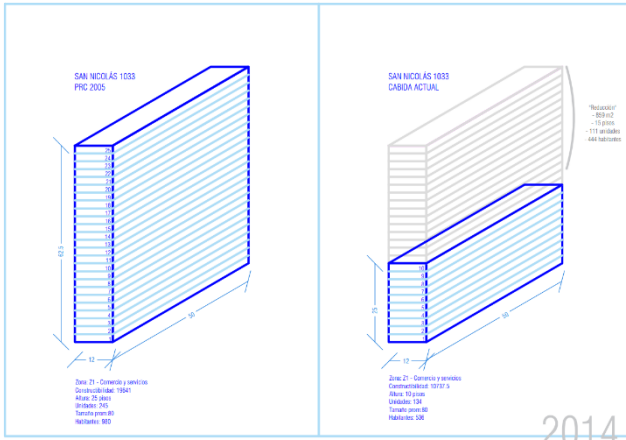
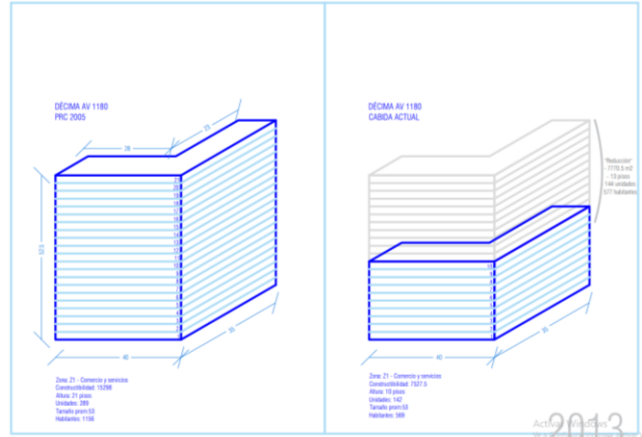
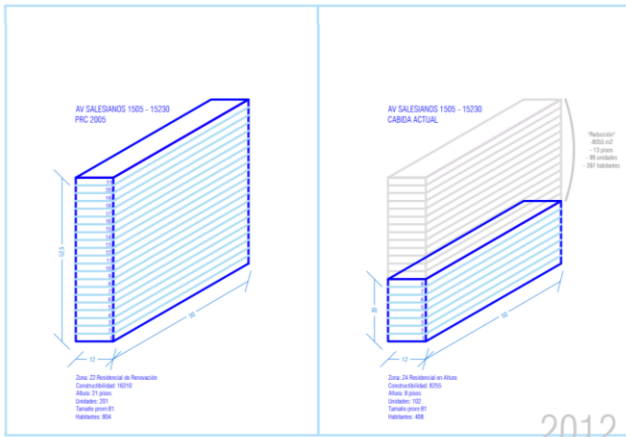




Fuente: Elaboración propia a partir de los permisos georeferenciados.

Estudio de cabida





Información de permisos individualizados por año

Permisos año 2010 (A)

	Dirección	Zona	UV	Territorio	Destino	Nº Pisos	Nº Unidades	superficie total	Distancia al metro
A1	Av. Lo Ovalle 1177	ZU - 1	17A	5	Edificio o bloque único; Otros	16	159	9437	370
A2	Fdo. Lazcano 1450	ZU - 2	24	1	Edificio o bloque único; Otros	16	126	11350	460
A3	Fdo. Lazcano 1262	ZU - 1	24	1	Edificio o bloque único; Otros	23	111	14748	240
A4	Tercera Avenida 1221,	ZU - 2	17A	5	Edificio o bloque único; Otros	18	268	14334	500
A5	Amalia Errázuriz 2901-2150	ZU - 2	24	1	Dos edificios o bloques; Otros	14	125	14582	440
A6	San Nicolás 1207	ZU - 2	20	3	Edificio o bloque único; Otros	17	113	8969	320
A7	Milán 1221	ZU - 1	25	1	Edificio o bloque único; Locales	20	70	8914	83

Permisos año 2011 (B)

	Dirección	Zona	UV	Territorio	Destino	Nº Pisos	Nº Unidades	superficie total	Distancia al metro
B1	Ana Luisa 1171, San Miguel,	ZU-1	23	2	Edificio o bloque único; Otros	16	186	17006	150
B2	Alcalde Pedro Alarcón 901, Santiago, San	ZU-2	26	2	Edificio o bloque único; Otros	18	170	15062	470
B3	Octava Avenida 1003-1185, San	ZU-1	17 A	5	Edificio o bloque único; Otros	17	133	10386	200
B4	José Joaquín Vallejos 1260, San Miguel, Novena	ZU-1	24	1	Edificio o bloque único; Otros	13	73	9037	130
B5	Avenida 1340-1256, San	ZU-2	17 A	5	Casa aislada	2	10	718	460
B6	Carmen Mena 711	ZU-2	46	6	Casa pareada	2	4	343	770

Permisos año 2012 (C)

	Dirección	Zona	UV	Territorio	Destino	N° Pisos	N° Unidades	superficie total	Distancia al metro
C1	Vargas Buston 982-958, San Miguel, Región Av. Salesianos	ZU -1	46	6	Edificio o bloque único; Otros	17	219	20494	420
C2	1505-1523, San Miguel, San Nicolás	ZU -2	21	2	Edificio o bloque único; Otros	21	201	16310	650
C3	1335, Santiago, San Miguel	ZU -2	20	3	Edificio o bloque único; Otros	19	181	13774	570
C4	Álvarez de Toledo 924, San Miguel, Cuarta	ZU -1	54	4	Edificio o bloque único; Otros	15	165	12292	320
C5	Avenida 1227, San Miguel,	ZU -2	17A	5	Edificio o bloque único; Otros	16	153	14954	400
C6	Vargas Buston 1082, San Miguel, Real	ZU -1	46	6	Edificio o bloque único; Otros	17	125	7242	290
C7	Audiencia 1164, San	ZU -1	21	3	Edificio o bloque único; Otros	8	27	2618	240

Permisos año 2013 (D)

	Dirección	Zona	UV	Territorio	Destino	N° Pisos	N° Unidades	superficie total	Distancia al metro
D1	Décima Avenida 1180, San Miguel,	ZU-1	17A	5	Edificio o bloque único	21	289	15298	420
D2	Brigadier de La Cruz 948-900, San	ZU-1	54	2	Dos edificios o bloques	18	262	22642	390
D3	San Nicolás 1320, San Miguel, Octava	ZU-2	20	3	Dos edificios o bloques	17	254	26944	530
D4	Avenida 1563, Santiago, San	ZU-2	17A	5	Edificio o bloque único	17	207	18360	830
D5	Alcalde Pedro Alarcón 887, San Miguel, Quinta	ZU-2	26	2	Edificio o bloque único	17	171	15065	500
D6	Avenida 1405-1503, San	ZU-2	17A	5	Edificio o bloque único	16	139	11715	700
D7	Los Castaños 3455, San Miguel,	ZU-2	24	1	Edificio o bloque único	14	102	11796	470

Permisos año 2014 (E)

	Dirección	Zona	UV	Territorio	Destino	Nº Pisos	Nº Unidades	superficie total	Distancia al metro
E1	Fdo. Lazcano 1220	ZU -1	24		Cuatro edificios o bloques	18	632	57628	200
E2	Alcalde Pedro Alarcón 893	ZU - 2	26	2	Dos edificios o bloques	19	330	26805	440
E3	Alcalde Pedro Alarcón 855-877	ZU - 2	26	2	Dos edificios o bloques	19	286	18993	540
E4	San Nicolás 1033	ZU -1	52	4	Edificio o bloque único	25	245	19641	320
E5	Quinta Avenida 1463	ZU - 2	17A		Edificio o bloque único	10	244	10560	770
E6	Álvarez de Toledo 842-836	ZU - 2	54	2	Edificio o bloque único	18	223	16272	530
E7	Alcalde Pedro Alarcón 818	ZU - 2	26	2	Edificio o bloque único	19	180	15316	630
E8	Vargas Buston 760	ZU - 2	46	6	Edificio o bloque único	16	178	17744	850
E9	Berlín 1000	ZU - 1	53	4	Edificio o bloque único	23	177	14758	490
E10	Av. Lo Ovalle 1385	ZU - 1	17A		Edificio o bloque único	21	160	9445	710
E11	C. San Ignacio de Loyola 2903	ZU - 2	24		Edificio o bloque único	16	159	11006	480
E12	Octava Avenida 1358	ZU - 2	17A		Edificio o bloque único	16	158	12385	540
E13	Arcangel 1211	ZU -1	23		Edificio o bloque único	18	155	18235	158
E14	Lazo 1481	ZU - 2	20		Edificio o bloque único	15	153	12778	840
E15	Primera Avenida 1147-1177	ZU -1	17A		Edificio o bloque único	19	143	11847	230
E16	Ricardo Morales 3098-2930	ZU -1	24		Edificio o bloque único	15	96	12325	260
E17	Ramón Barros Luco 3150	ZU - 2	24		Edificio o bloque único	19	90	13164	590
E18	La Marina 1178-1108	ZU -1	20		Edificio o bloque único	19	89	12841	150
E19	San Nicolás 1380	ZU - 2	20		Edificio o bloque único	9	88	4400	620
E20	Av. Salesianos 1350	ZU - 2	21		Edificio o bloque único	12	83	8192	630
E21	Novena Avenida 1337	ZU - 2	17A		Edificio o bloque único	5	32	1646	540
E22	Fdo. Lazcano 1549	ZU - 2	24		Edificio o bloque único	8	28	2145	610
E23	Séptima Avenida 1399	ZU - 2	17A		Edificio o bloque único	5	13	1107	610
E24	Novena Avenida 1277	ZU - 2	17A		Casa aislada	2	6	487	410

Permisos año 2015 (F)

	Dirección	Zona	UV	Territorio	Destino	Nº Pisos	Nº Unidades	superficie total	Distancia al metro
F1	Av. Carlos Valdovinos 1037-1095,		26	2	Dos edificios o bloques	25	412	29458	370
F2	Carlos Silva Valdóola 1072, San Miguel, Av.		26	2	Dos edificios o bloques	21	358	30447	200
F3	Departamental 940, San Miguel, Región	ZU-1	24	6	Edificio o bloque único	23	268	13411	357
F4	Av. Salesianos 1130, San Miguel, Región	ZU-1	21	3	Edificio o bloque único	23	257	25381	400
F5	Alcalde Pedro Alarcón 1010-900, San Miguel, Región	ZU-2	26	2	Edificio o bloque único	21	240	15563	570
F6	C. San Ignacio de Loyola 4850, San Miguel, Región	ZU-2	20	3	Edificio o bloque único	18	220	18046	540
F7	Varas Mena 769, San Miguel, Región	ZU-2	46	6	Edificio o bloque único	18	204	20431	780
F8	Milán 1443, San Miguel, 8910337, Quinta	ZU-1	25	1	Edificio o bloque único	26	191	17403	280
F9	Avenida 1291, San Miguel, Gran Av. José	ZU-2	17A	5	Edificio o bloque único	23	179	14741	430
F10	Miguel Carrera 4649, Primera	ZU-1	26	2	Edificio o bloque único; Comercio;	17	177	15754	200
F11	Avenida 1336, San Miguel, San Nicolás	ZU-2	17A	5	Edificio o bloque único	18	169	13274	460
F12	1402, San Miguel, Región	ZU-2	20	3	Edificio o bloque único	22	168	10246	720
F13	Av. Salesianos 1004-948, San Miguel, Región	ZU-1	54	2	Edificio o bloque único	17	164	12267	470
F14	Segunda Avenida 1307-1399, San Miguel, Región	ZU-2	17A	5	Edificio o bloque único	17	164	12122	510
F15	Segunda Avenida 1307-1399, San Miguel, Región	ZU-2	17A	5	Edificio o bloque único	17	164	12122	510
F16	Novena Avenida 121211, San Miguel, Región	ZU-1	17A	5	Edificio o bloque único	19	152	11256	360
F17	Lazo 1360, San Miguel, 8920069,	ZU-2	20	3	Edificio o bloque único	13	144	9734	650
F18	Av. Salesianos 1198-1134, San Miguel, Región	ZU-1	21	3	Edificio o bloque único	20	141	12606	400
F19	Av. Salesianos 1505-1523, San Miguel, Región	ZU-2	21	3	Edificio o bloque único	15	140	8416	700
F20	La Serena 3714, San Miguel, Región	ZU-1	23	1	Edificio o bloque único	16	138	14119	100
F21	Varas Mena 1007-1051, San Miguel, Región	ZU-1	46	6	Edificio o bloque único	18	135	11909	240
F22	San Nicolás 1399-1501, San Miguel, Región	ZU-2	20	3	Edificio o bloque único	13	130	10350	170
F23	Octava Avenida 1324, Santiago, San Miguel, Región	ZU-2	17A	5	Edificio o bloque único	16	123	8102	490
F24	La Marina 4895, San Miguel, Región	ZU-2	20	3	Edificio o bloque único	15	120	15217	420
F25	Cuarta Avenida 1447, San Miguel, Región	ZU-2	17A	5	Edificio o bloque único	16	118	10186	770
F26	Alcalde Pedro Alarcón 846, San Miguel, Región	ZU-2	54	2	Edificio o bloque único	13	96	5880	580
F27	Fdo. Lazcano 1551, San Miguel, Región	ZU-2	24	1	Edificio o bloque único	8	37	3169	630
F28	Primera Avenida 1470, San Miguel, Región	ZU-2	17A	5	Edificio o bloque único	5	36	2031	670
F29	Tercera Avenida 1395-1517, San Miguel, Región	ZU-2	17A	5	Edificio o bloque único	5	36	1865	710
F30	San José Miguel Luis Cerda 5707-5797,	ZU-2	46	6	Edificio o bloque único	5	33	2334	730
F31	Homero 2598-2520, San Miguel, Región	ZU-1	25	1	Edificio o bloque único	6	20	1474	150

Permisos año 2016 (G)

	Dirección	Zona	UV	Territorio	Destino	Nº Pisos	Nº Unidades	superficie total	Distancia al metro
G1	San Petersburgo 6363, Pedro María	ZU - 1	47	6	Seis edificios o bloques	15	1146	62556	1090
G2	Auxiliadora 715-753, San Gran Av. José Miguel	ZU - 1	54	2	Dos edificios o bloques; Personales y	20	457	25896	670
G3	Carrera 6289-Cuarta	ZU - 1	17A	5	Dos edificios o bloques	20	350	19256	360
G4	Avenida 1350, San Miguel,	ZU - 2	17A	5	Edificio o bloque único	23	287	16891	550
G5	Alarcón 849, San Miguel,	ZU - 2	26	2	Edificio o bloque único	21	238	19988	590
G6					Edificio o bloque único	20	228	11452	560
G7	San Nicolás 1171, San Miguel,	ZU - 1	20	3	Edificio o bloque único	20	226	15469	240
G8	CHILOÉ 3601	ZU - 1	54	2	Dos edificios o bloques	16	210	20505	300
G9	Séptima Avenida 1337-1377, San Carlos Silva	ZU - 2	17A	5	Edificio o bloque único	15	204	17103	510
G10	Vildósola 898-800, San Av. José	ZU - 1	26	1	Edificio o bloque único	20	202	17154	260
G11	Joaquín Prieto 4278-4220, Berlín 930,	ZU - 1	21	2	Edificio o bloque único	13	192	9193	970
G12	San Miguel, Región	ZU - 1	53	4	Edificio o bloque único	20	188	14166	520
G13	Alcalde Pedro Alarcón 855-877, San Guardia	ZU - 2	26	2	Dos edificios o bloques	18	186	12527	540
G14	Marina Riquelme	ZU - 2	20	3	Edificio o bloque único	19	177	15573	370
G15	Álvarez de Toledo 842-836, San Lazo 1434-1396, San Miguel,	ZU - 2	54	2	Edificio o bloque único	10	174	12387	570
G16	Primera	ZU - 2	20	3	Edificio o bloque único	15	168	12398	750
G17	Avenida 1510, San Miguel,	ZU - 2	17A	5	Edificio o bloque único	17	159	9937	720
G18	Novena Avenida 1185, San Miguel,	ZU - 2	17A	5	Edificio o bloque único	19	152	11465	300
G19	San Nicolás 1249-1289, San Miguel,	ZU - 2	20	3	Edificio o bloque único	12	148	13324	440
G20	Cuarta Avenida 1163-1175, San	ZU - 1	17A	5	Edificio o bloque único	17	142	8330	350
G21	Carmen Mena 1050, San Miguel,	ZU - 1	46	6	Edificio o bloque único	14	140	7267	400
G22	Vargas Buston 760, San Miguel,	ZU - 1	46	6	Edificio o bloque único	14	139	10825	820
G23	C. San Ignacio de Loyola 4750-4500,	ZU - 2	21	3	Edificio o bloque único	19	128	11904	550
G24	Teresa Vial 1353-1471, San Miguel,	ZU - 2	21	3	Edificio o bloque único	17	124	11620	750
G25	Bartolo Soto 3905-3999, San Miguel,	ZU - 1	23	3	Edificio o bloque único	20	113	11907	230
G26	Rivera 1451-2509, San Miguel,	ZU - 1	25	1	Edificio o bloque único	18	84	8244	300
G27	70°39.7278180 'W 33°30.3582300	ZU - 2	17A	5	Edificio o bloque único	12	68	5639	650

Permisos año 2017 (H)

	Dirección	Zona	UV	Territorio	Destino	N° Pisos	N° Unidades	superficie total	Distancia al metro
H1	Alvarez de Toledo 764, San Miguel, Ramon	ZU-2	54	4	Tres edificios o bloques	22	669	43838	580
H2	Subercaseaux 1268, San Alvarez de Toledo 728,	ZU-1	24	1	Tres edificios o bloques	16	483	47376	330
H3	Santiago, San Av.	ZU-2	54	4	Edificio o bloque único	23	318	24686	530
H4	Departament al 927, San Gran Av. José Miguel	ZU-1	51	4	Edificio o bloque único	23	296	14058	480
H5	Carrera 4275, Alcalde Pedro	ZU-1	21	3	Edificio o bloque único	20	264	32589	470
H6	Alarcón 1010-900, San San Nicolás	ZU-1	54	2	Edificio o bloque único	18	242	18165	410
H7	950, San Miguel, Euclides 1266-	ZU-1	51	4	Edificio o bloque único	13	209	9286	500
H8	1200, San Miguel, Bartolo Soto	ZU-1	51	1	Edificio o bloque único	22	209	12662	200
H9	4033, San Miguel, Alcalde Pedro	ZU-2	23	1	Edificio o bloque único	19	193	19400	320
H10	Alarcón 807, San Miguel, Ventura	ZU-2	26	2	Edificio o bloque único	18	190	11573	680
H11	Blanco Viel 1402, San Lazo 1356-	ZU-2	20	3	Edificio o bloque único	14	181	14262	650
H12	1326, San Miguel, Ventura	ZU-2	20	3	Edificio o bloque único	19	179	11009	640
H13	Blanco Viel 1311-1349, Novena	ZU-2	21	3	Edificio o bloque único	13	171	9197	470
H14	Avenida 1340-1256, San Lazo 1468-	ZU-2	17A	5	Edificio o bloque único	15	167	8567	470
H15	1436, San Miguel, Alcalde Pedro	ZU-2	20	3	Edificio o bloque único	17	159	12491	820
H16	Alarcón 828, San Miguel, Alvarez de Toledo 970,	ZU-2	54	4	Edificio o bloque único	4	156	10990	610
H17	San Miguel, San Nicolás	ZU-1	54	4	Edificio o bloque único	17	144	13478	260
H18	1135, San Miguel, Segunda	ZU-1	20	3	Edificio o bloque único	17	143	13990	220
H19	Avenida 1230, Pedro Aguirre Gladys 1202-	ZU-2	17A	3	Edificio o bloque único	19	143	11835	410
H20	1130, San Miguel, Ventura	ZU-1	23	3	Edificio o bloque único	16	132	13116	320
H21	Blanco Viel 1377, San Llano	ZU-2	21	3	Edificio o bloque único	18	118	12301	592
H22	Subercaseaux 4001-4021, Sexta Avenida	ZU-1	23	3	Edificio o bloque único	17	112	12017	230
H23	1192, Depto. 808, San Teresa Vial	ZU-2	17A	3	Edificio o bloque único	15	111	7604	250
H24	1446, San Miguel, Av. Salesianos	ZU-2	21	3	Edificio o bloque único	9	110	7246	780
H25	809-819, San Miguel, Av. Sta. Rosa	ZU-2	54	4	Edificio o bloque único	8	82	6663	626
H26	2513-2545, San Miguel, Rey Alberto	ZU-1	26	2	Edificio o bloque único	5	40	1953	170
H27	4586-4500, San Miguel,	ZU-2	21	3	Edificio o bloque único Comercio;	6	30	1800	350
H28	GRAN AVENIDA JOSE MIGUEL CARRERA 5234	ZU-1	51	4	Oficinas sin destino	8	3	14174	140

Permisos año 2018 (I)

	Dirección	Zona	UV	Territorio	Destino	Nº Pisos	Nº Unidades	superficie total	Distancia al metro
I1	ALCALDE PEDRO ALARCÓN 777	Z5	26	2	Edificio o bloque único	13	247	15996	740
I2	CURIÑANCA 715	Z6	54	1	Edificio o bloque único	12	196	7871	570
I3	ARCÁNGEL 1218	Z3	23	1	Edificio o bloque único	16	173	13773	220
I4	SAN GERÓNIMO 5020	Z1	20	3	Edificio o bloque único	16	119	10510	350
I5	QUINTA AVENIDA 1252	Z4	17A	5	Edificio o bloque único	8	26	2585	370

Permisos año 2019 (J)

	Dirección	Zona	UV	Territorio	Destino	Nº Pisos	Nº Unidades	superficie total	Distancia al metro
J1	San Petersburgo 6266, San San	Z1	47	6	Cinco edificios o bloques	23	1475	107144	1030
J2	Petersburgo 6298-6192, Álvarez de	Z1	47	6	Cinco edificios o bloques	15	955	65270	1030
J3	Toledo 706, San Miguel,	Z6	54	2	Cuatro edificios o bloques	10	376	25474	440
J4	RAMÓN SUBERCASEAUX 1531	Z3	24	1	Edificio o bloque único	19	308	10435	540
J5	MILÁN 1405	Z6	25	1	Edificio o bloque único	10	40	4822	220
J6	SAN NICOLÁS 1402	Z4	20	3	Edificio o bloque único; Comercio	7	39	5513	700
J7	Real Audiencia 1264-1252,	Z3	21	3	Edificio o bloque único	3	8	1109	370

Permisos año 2020 (K)

	Dirección	Zona	UV	Territorio	Destino	Nº Pisos	Nº Unidades	superficie total	Distancia al metro
K1	San Nicolás 623, Santiago, San Miguel	Z6	51	4	Dos edificios o bloques; Locales	10	269	24418	630
K2	Sta. Ester 684, Santiago, San Miguel	Z5	53	4	Cinco edificios o bloques	4	201	24606	850
K3	Actor Bágüena 3992, San Miguel, San Nicolás	Z5	54	2	Dos edificios o bloques	5	178	5104	600
K4	615, San Miguel, Región	Z5	54	4	Edificio o bloque único; Comercio	10	159	14899	1020
K5	Av. Sta. Rosa 4901-5099, San Miguel, Bermann 512,	Z6	51	4	Edificio o bloque único	13	108	9416	950.00
K6	San Miguel, 8930740,	Z6	48	6	Edificio o bloque único	10	104	6925	280
K7	Milán 1258, San Miguel, Región	Z6	25	1	Edificio o bloque único	10	104	8734	126
K8	José Joaquín Vallejos 1543-1595, San	Z3	24	1	Edificio o bloque único; Salud	5	36	8252	630
K9	TERESA VIAL 1175	Z1	21	3	Edificio o bloque único	10	33	5348	850
K10	CUARTA AVENIDA 1370	Z3	17A	5	Edificio o bloque único	5	28	4261	980
K11	Sebastopol 615-637, San Miguel, Región	Z3	48	6	Edificio o bloque único; Locales	4	13	1461	1050
K12	REGIÓN METROPOLI TANA DE	Z1	51	4	Locales comerciales; Oficinas sin	9	3	7081	840