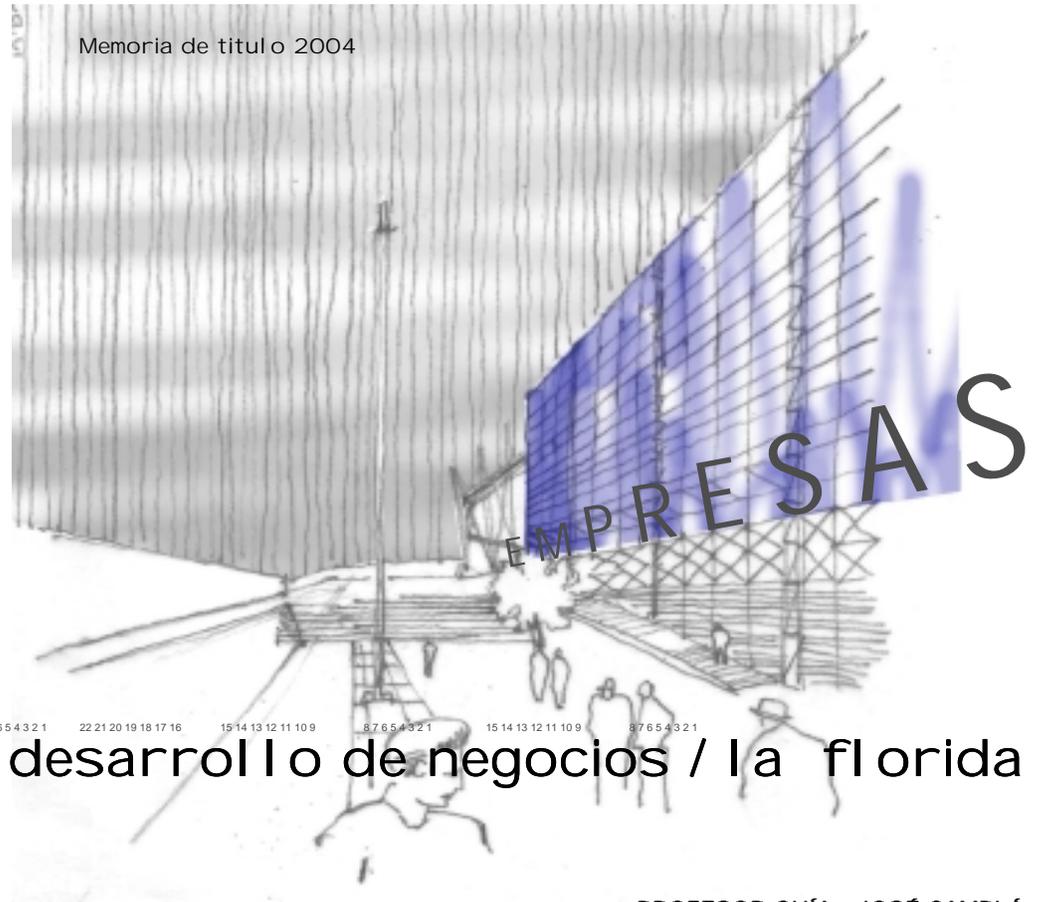




Memoria de título 2004



654321 131211098 7654321 22212019181716 1514131211109 87654321 1514131211109 87654321
plataforma para el desarrollo de negocios / la florida

CÉSAR RODRIGO GÓMEZ BASCUR
OCTUBRE 2004

PROFESOR GUÍA: JOSÉ CAMPLÁ

I N D I C E

I. TEMA-

- Problemática 3
- Objetivos 5

II. ANTECEDENTES

- Fundamentación de la incubadora 6
- Finalidad de la plataforma de incubación 7
- Proceso de incubación 9
- La Empresa 11
- Factibilidad de Desarrollo Económico 11
- La Capacitación y el Capital Humano 13
- Operación de la incubadora 14
- Desarrollo tecnológico 17
- Un modelo de gestión 19

III. CONTEXTO

- Acercamiento al lugar 21
- Historia y poblamiento 21
- Ubicación de la comuna 22
- Estructura física 24
- Análisis socioeconómico 26
- Actividad económica 30
- Uso de suelo 31

IV. PROYECTO

- Terreno 34
factores de elección
- Consideraciones arquitectónicas: 40
Partido general: 42
Estrategia a nivel urbano
Estrategia a nivel arquitectónico
- Programa 45

V. BIBLIOGRAFÍA 49

T E M A

PROBLEMÁTICA

1. El **desempleo** entre los años 1993 Y 2004 ha aumentado casi en un 60 % y cada año desertan de la educación o quedan sin preparación para el trabajo más de 60 mil jóvenes, esto ha producido uno de los problemas sociales más serios del país que afecta transversalmente a la población. Las personas desempleadas se clasifican en dos grupos: quienes buscan trabajo por primera vez, y las personas que han perdido su trabajo y no han podido reincorporarse a la vida laboral. Entre quienes buscan trabajo por primera vez se encuentran personas que han terminado sus estudios secundarios o superiores que al no encontrar oportunidades de trabajo hacen trabajos menores a los de su calificación o se dedican al trabajo informal; en el segundo grupo se encuentran personas que poseen calificación y experiencia en áreas determinadas que muchas veces son discriminadas por razones de edad, a estos se suman la gran cantidad de hombres de trabajo que no tienen una formación adecuada para enfrentar los nuevos desafíos que les plantea la sociedad. Todos ellos tienen, en mayor o menor grado, problemas para acceder a un empleo dada su baja productividad, carencia de habilidades y aptitudes requeridas en el mundo laboral.

En búsqueda de una solución a este problema, ha surgido “el sector informal”, denominado así por la Oficina Internacional del Trabajo (OIT), que refiere como temática al segmento del mercado laboral que han absorbido un importante número de personas que buscan empleos y trabajadores desempleados,

principalmente en el sector del trabajo independiente y en unidades de producción muy pequeñas, abriendo la gama de posibilidades de desarrollo y de capacitación hacia rubros actualmente vigentes, a la vez, se han utilizado indicadores aproximativos para formular la definición del sector informal, siendo así el concepto de **microempresa** válido para esta caracterización.

2. Como segundo factor a considerar están la **GLOBALIZACIÓN DE LA ECONOMÍA Y LA REVOLUCIÓN EN LA TECNOLOGÍA** como principales impulsores de la sociedad, las cuales afectarán el mundo laboral y productivo. En este sentido los proyectos productivos necesitarán de una renovación continua, siendo el desarrollo tecnológico el principal impulsor de su crecimiento (creación de nuevas aplicaciones a los conocimientos), pudiendo dentro de su proceso de: capacitación, información, desarrollo tecnológico y producción, poder proyectarse globalmente.

Hoy se hace imprescindible la aplicación de normas y principios de calidad en la producción, considerando las oportunidades que se han abierto con ocasión de los tratados comerciales que Chile ha suscrito con la unión Europea y Asia. Es por eso que no basta con la sola producción de un bien o la capacitación de la mano de obra que permita realizar correctamente un trabajo, los procesos productivos deben ser orientados a la innovación tecnológica como factor de aumento del valor de nuestros productos.

Estos cambios en los medios de producción y el aumento en los emprendimientos productivos que se direccionen de esa manera pueden ayudar a superar

problemas como la cesantía transversalmente en todos sus estratos.

3. El tercer factor para la determinación del tema es la elección de una unidad territorial determinada de trabajo y un programa, entendido como eventos o sucesos, para este lugar. La existencia de lugar en donde convivan realidades tanto de empresas productivas como de una fácil accesibilidad tanto a la población como a los subcentros de servicios, permitiendo a la comuna aprovechar el desarrollo comercial del sector. El asunto está en encontrar, dentro de esta unidad, la relación que establece su población con el trabajo, el consumo y la producción, para desarrollar la aplicación de un programa de estas características.
4. Como cuarto factor está el sumarse a las labores que están desarrollando entidades públicas y privadas en cuanto a la problemática tecnológico - productiva. Entre estas instituciones se encuentra **INTEC**, Corporación de Investigación Tecnológica de Chile, organismo dependiente de **CORFO** y fundado con el propósito de actuar como agente en el proceso de modernización tecnológica del sector de la producción y de los servicios.

Por último las aplicaciones de programas de creación de capacitación empresarial generarían en su entorno territorial cambios en la estructura urbana al potenciar el desarrollo de polos de desarrollo productivo, en los cuales mediante la estructuración de un sistema de trabajo combinado entre estos agentes productores es posible desarrollar programas de renovación urbana que mejoren las condiciones de habitabilidad de sectores deteriorados (en el paisaje urbano, en las relaciones

que tienen los habitantes con la ciudad y en las relaciones entre los habitantes).

OBJETIVOS

Objetivos generales

- ?? Generar un espacio o entorno en el cual una nueva empresa pueda alojarse y tener acceso a herramientas, recursos y relaciones necesarias para permitir su crecimiento y desarrollo en mercados abiertos, desarrollando proyectos a partir de los nuevos modos de relacionar la información y la tecnología con el trabajo; propiciando así el desarrollo tecnológico como factor de la producción.
- ?? Integrar a personas calificadas y sin experiencia laboral con personas que tengan experiencia laboral y falta de actualización en sus conocimientos específicos, que al unir sus destrezas y habilidades puedan generar proyectos innovadores y de calidad.
- ?? Integrar tanto a la gran industria, como a los empresarios, creativos y obreros, con el fin de dar mayor valor y calidad a su producción, que les permita proyectarse con mejores expectativas en el mercado laboral, sirviendo además de laboratorio para la experimentación tanto de nuevas ideas como de aplicaciones del conocimiento.
- ?? Establecerse como un polo de desarrollo tanto a nivel comunal como intercomunal: estimular el crecimiento de la industria, generando un proceso de renovación urbana en una de las zonas de mayor deterioro, pero que presenta las condiciones para el establecimiento de el sector productivo.

Objetivos específicos

- ?? Promover la incubadora como semillero de capital social, es decir una instancia de ejercicio de ciudadanía a través de la asociación, como una manera de integración y cohesión social, en virtud de la riqueza de vínculos primarios, de sociabilidad, solidaridad, confianza y cooperación.
- ?? Impulsar la producción industrial intercomunal en La Florida, dando trabajo a un mayor número de personas, mediante la subcontratación de servicios por parte de los incubados.
- ?? Incorporar a los capacitados al proceso de funcionamiento contemporáneo de una industria, disponiendo el programa de manera adecuada para que el desarrollo del empresario configure su valor principal en la capacitación microempresarial.
- ?? Favorecer la interacción de los participantes de este proceso al interior del complejo, para generar una experiencia de trabajo colectivo, en la cual la labor sea un motor de la creatividad y emprendimiento.
- ?? Fortalecer la cooperación técnica horizontal dirigida hacia el desarrollo y la modernización de los sistemas de formación profesional

ANTECEDENTES

FUNDAMENTACIÓN DE LA INCUBADORA

La Incubación

“Se define como un modelo de desarrollo asistido y sistemático, mediante la generación y aumento progresivo del valor de la empresa, realizado en su funcionamiento y evaluado contra sus resultados”.¹

La Incubación es el proceso por el cual una institución especializada, brinda asistencia, capacitación continua y apoyo a un emprendedor para la definición de su proyecto, el desarrollo de su empresa y su capacidad empresarial, desde su creación hasta su integración en el mercado; otorgando asesoría, infraestructura física, redes de contacto, y acceso a financiamiento en un ambiente empresarial estimulante.

“La incubación de empresas es un instrumento de desarrollo económico para las personas y comunidades que la utilizan”.

La incubadora tiene como misión cooperar al desarrollo global del país fortaleciendo la creación de nuevos empresarios y empresas innovadoras y fomentando la investigación tecnológica como un aspecto fundamental para su crecimiento, además de generar empleos, revitalizar comunidades, comercializar nuevas tecnologías y fortalecer economías locales.

La incubadora de empresas tiene su origen en EEUU, con el objetivo de impulsar regiones industriales debilitadas

durante la posguerra. Su labor era la de revertir el complejo cuadro económico que sufría la región en crisis mediante el apoyo al proceso emprendedor y el impulso de proyectos empresariales. Esta iniciativa fue transformándose y adaptándose en una herramienta de desarrollo productivo y laboral para cada región.

En 1996 llega a Chile a través de la Facultad de Ciencias Físicas y Matemáticas de la Universidad de Chile, entidad que actualmente tiene por nombre AccessNova, que se financió a través del Fondo de Desarrollo e Innovación (FDI) de CORFO, constituyéndose como la primera incubadora de empresas de alta tecnología cuyo objetivo es “apoyar la creación y desarrollo de empresas con base en tecnologías de información y comunicación”², a partir de esta y otras experiencias de incubación, el programa de incubación de negocios INTEC, surge con el objetivo de contribuir al éxito de las incubadoras de negocios en Chile, pues se espera que se genere una importante red de incubadoras a nivel nacional.

Las incubadoras han demostrado ser un mecanismo eficiente y comprobado para aumentar tanto la velocidad de nacimiento y de desarrollo de nuevas empresas, como su tasa de éxito a mediano plazo.

En muchos países, diferentes tipos de instituciones han implementado este tipo de instrumento: gobiernos locales y regionales, agencias de desarrollo, universidades, cámaras de comercio, parques de ciencia y tecnología, organizaciones sin fines de lucro, etc. Este tipo de infraestructura es conocido también como parques tecnológicos, plataformas de negocios, hoteles

¹ Incubadora AccessNova, <http://www.incubacion.accessnova.cl>

² INTEC, manual de incubación de negocios, Corporación de Investigación Tecnológica en Chile, 2002.

industriales o más específicamente como laboratorios de diseño.

FINALIDAD DE LA PLATAFORMA DE INCUBACIÓN

La importancia de la incubadora radica en asegurar la existencia de los recursos, los conocimientos, la creatividad, la capacidad operativa y la infraestructura necesaria para el cumplimiento y funcionamiento completo y oportuno de los procesos que comprende el desarrollo tecnológico, impulsando el emprendimiento como una forma real de superar los problemas sociales.

En la plataforma de negocios se desarrollan actuaciones tendientes a promocionar el tejido empresarial, capacitar el recurso humano, orientar las capacidades emprendedoras, impulsar y orientar el desarrollo de las actividades productivas, detectar y orientar las demandas y las ofertas laborales junto con promover y ejecutar el mejoramiento de las capacidades técnicas de los trabajadores de la comuna e intercomunas.

Todo esto desde la lógica del desarrollo local, basada en la generación de alianzas y confianzas entre actores públicos y privados, con el fin de facilitar la consolidación de un tejido empresarial diversificado, que a su vez indique una mejora en el nivel de empleo e ingresos per cápita. A estas relaciones de asociatividad las denominaremos "Capital social".

Ofrecer una posibilidad a personas emprendedoras, que poseen buenas ideas de proyectos factibles, pero no tienen la capacidad necesaria para llevar a cabo su negocio, ya sea por falta de financiamiento, infraestructura, desconocimiento de aspectos técnicos, capacidad de gestión, etc., puedan llegar a ser reales empresarios.

Objetivos de la incubadora y capacitación

- ?? Facilitar a través del proceso de incubación la creación, atracción, apoyo y expansión de iniciativas empresariales con fuerte base tecnológica.
- ?? Promover la transferencia tecnológica y captar emprendedores tanto desde las universidades como del sector empresarial, uniendo sus capacidades en las áreas de nuevas tecnologías con las oportunidades que ofrece la potencial demanda industrial.
- ?? Generar nuevas opciones de inversión y promover un rol más activo del sistema financiero en el proceso de innovación.
- ?? Crear un modelo propio de incubación, a partir de la identificación de los requerimientos específicos de empresarios y emprendedores nacionales, y que considere especialmente las necesidades que generan para ellos las rigurosas exigencias que impone la globalización
- ?? Asegurar el desarrollo y la permanencia de la empresa, en el mediano plazo, teniendo como fin consolidar empresas de funcionamiento independiente, luego de egresar de la incubadora.
- ?? Promover la creación de un sistema nacional de incubación, (fomentando el emprendimiento) que responda a las necesidades y oportunidades específicas que presenten las comunidades donde se desarrollen.



La incubadora presta servicios y programas de acuerdo al perfil y necesidades de cada uno de los siguientes grupos:

- 1 Servicios para Emprendedores
- 2 Pymes e Innovación
- 3 Grandes Empresas y Emprendedores³

La incubadora ofrece además, una serie de **servicios** que apoyan al desarrollo del proceso, generando un valor tanto en infraestructura como en aprendizaje de los incubandos. Estos son:

Infraestructura

- ?? Espacios aptos para oficinas y plantas de ensamblajes de productos, además de áreas de servicios generales como mensajería, salones de conferencias, cafeterías, biblioteca etc. todo dirigido a generar un ambiente espacialmente confortable.
- ?? Servicios Logísticos: módulos independientes, teléfono, fax, impresoras, acceso a Internet, equipo de video, proyectores, laboratorios, estacionamientos con zonas de carga y descarga.
- ?? Servicios Administrativos: secretaría, recepción de llamadas y visitas, mensajería, correo, personal auxiliar, etc.
- ?? Servicios Básicos: agua, gas, instalaciones eléctricas, servicios sanitarios, calefacción, jardinería, etc.

Atmósfera empresarial

- ?? Contacto con otros emprendedores, espacios comunes de interacción.

- ?? Clima de innovación, de crecimiento y de sana competencia además de comportamiento ético y riguroso.
- ?? Imagen corporativa clara y definida de modo que genere credibilidad y prestigio de la incubadora.
- ?? Servicios de Tutorías: empresarios que colaboran con su experiencia en la conformación de la empresa y otros aspectos de tipo legal, tributario y contable. Además, las empresas incubadas podrán reunirse con los tutores de manera de solucionar posibles problemas de su negocio, es decir, un apoyo horizontal de la entidad empresarial.

Gestión y networking

- ?? Servicios avanzados de gestión como preparación de planes de negocio, manejo de recursos humanos, formación de equipos, marketing y publicidad, planificación estratégica, apoyo a la investigación y desarrollo, impuestos, gestión de riesgo y seguros, asesorías de financiamiento a través de participación y créditos, asistencia para el desarrollo de exportaciones, etc.
- ?? Servicios Profesionales: Contabilidad y tributación, consultoría en tecnología, normativa legal, marketing, relaciones públicas, registros de marcas y patentes, búsqueda de personal, servicios de apoyo en la partida.
- ?? Consultoría legal y contabilidad, propiedad Intelectual, información y computación
- ?? Acceso a mentores y directorio de consejeros, así como también a recursos y servicios provistos a través de relaciones con universidades e instituciones de investigación.
- ?? Acceso a fuentes de financiamiento como programas de fomento, créditos para capacitación, subsidios, capitales de riesgo, etc.

³ AccessNova, Facultad de Ciencias Físicas y Matemáticas, Universidad de Chile, Beauchef 850, E-mail: info@accessnova.cl

- ?? Entrenamiento y capacitación para que los emprendedores desarrollen las habilidades necesarias para sus negocios: actitud emprendedora, formar equipos de trabajo, capacidad de inventar oferta, desarrollar una visión macro- microempresarial y organizar recursos.
- ?? Información Técnica: Biblioteca y Material de investigación y Herramientas de desarrollo para emprendedores.
- ?? Difusión del Programa: actividades periódicas destinadas a informar a la comunidad en general aspectos relacionados con las actividades que realiza la Incubadora, su aporte al desarrollo regional, la cantidad de empresas que son incubadas cada año, los resultados de estas empresas, sus logros, estadísticas, etc.
- ?? Reuniones de Incubados: cada tres meses se reúnen los incubados para comentar sus experiencias, sus principales dificultades y sus soluciones, los principales apoyos que les ha entregado la Incubadora, recibir a los nuevos emprendedores y otras experiencias que puedan servir a los demás.
- ?? Elaboración de Estrategia y Seguimiento y Control: seguimiento permanente de los planes de negocios de los emprendedores a fin de incorporar las correcciones y potenciar su desarrollo.
- ?? Apoyo a los incubados que requieran de algún socio para poder competir de mejor forma en el mercado, o de inversionistas que deseen invertir recursos en sus proyectos. También se trabajará en la búsqueda de capital de riesgo que permita que proyectos que comienzan a abrirse paso en el mundo empresarial puedan crecer y desarrollarse sin el temor y riesgo que implica actuar sin recursos económicos.⁴

⁴ Incubadora De Empresas Escuela de Ingeniería, Pontificia Universidad Católica de Chile, Vicuña Mackenna #4860, Macul, Santiago, CHILE
incubadora@ing.puc.cl

PROCESO DE INCUBACIÓN

Un proceso de incubación esta constituido normalmente por cuatro etapas: selección, preincubación, incubación y seguimiento

El marketing y promoción de la incubadora es la primera etapa en la comunidad para **atraer** a nuevos emprendedores con proyectos y potencial para convertirse en empresas exitosas. Luego los postulantes entran a un proceso de selección, durante el cual el gerente de la incubadora y su equipo evalúan el perfil del equipo gestor y la idea de empresa.

En la segunda etapa los postulantes aceptados ingresan a preincubación, que puede durar entre 2 y 3 meses, aquí definen su plan de negocios y generan un plan de trabajo para toda la fase de incubación, siempre con apoyo del staff de la incubadora. En esta etapa participan emprendedores que buscan desarrollar detalladamente su plan de negocios. Al final de ésta, los preincubados postulan a la incubación, con el desarrollo de su plan de negocios al directorio de la incubadora, el cual selecciona aquellos proyectos que cumplan los prerrequisitos del programa y tengan posibilidades de éxito.

Los postulantes aceptados pasan a la etapa de incubación, donde la incubadora acompaña a la empresa en el desarrollo de productos y servicios, y el inicio de sus actividades comerciales. En esta etapa, los incubandos reciben apoyo para realizar un plan de negocios detallado, acceder a diferentes instrumentos de financiamiento y capitalización; asistencia y capacitación en temas de creación y gestión de empresas, además de otorgándoles espacio físico e

infraestructura de tal manera que se preparan para enfrentar el Mercado fuera del ambiente protegido de la incubadora. La duración de esta etapa puede durar entre 1 y 3 años, dependiendo del tipo de empresa. En este caso se espera que las empresas no superen los 2 años de permanencia, ya que la producción al tratarse de prototipos, permite la subcontratación de la reproducción de los objetos, acelerando el proceso. Este proceso finaliza con la graduación de la empresa o salida de la incubadora.

Una vez que la empresa sale al Mercado, se inicia un proceso de seguimiento, de modo que la empresa no se desvincula totalmente. Eventualmente, ésta puede acceder a servicios de post-incubación tales como mejoramiento de productos, acceso a nuevas rondas de financiamiento, etc. Además, este vínculo permite a la incubadora mantener un registro de la información del desempeño de sus graduados en el Mercado.

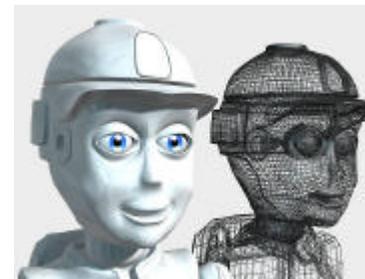
Otros programas, actividades y servicios que también se incluyen dentro de la incubación para apoyar el correcto desarrollo de la empresa son:

- ?? **Programa de Afiliación:** Apoyo a empresas en creación que ya cuentan con espacio físico pero requieren asesorías, capacitación y acceso a las redes de contacto de la Incubadora
- ?? **Ciclos de Charlas de Emprendedores:** Charla de emprendedores destacados a lo largo del año académico
- ?? **Empresa Júnior:** Asesorías realizadas íntegramente por estudiantes de la Escuela de Ingeniería y supervisados por la Incubadora de Empresas. Este servicio está especialmente dirigido a las PYMES.
- ?? **Capacitación:** Talleres en tópicos como creación de nuevos negocios, desarrollo de planes de negocio y

otros talleres dirigidos a profesionales que desean crear su empresa o están interesados en las áreas de emprendimiento, innovación y transferencia tecnológica.

- ?? **Competencia de planes de negocio:** Concurso de planes de negocios organizado semestralmente por la Incubadora de Empresas en conjunto con los cursos de pregrado en emprendimiento de la Escuela de Ingeniería.
- ?? **Asesorías en gestión de nuevos negocios:** Asesorías especializadas en la creación de negocios
- ?? **Eventos de Networking:** Eventos para emprendedores, empresarios, inversionistas y profesionales interesados en establecer contactos.
- ?? **Bolsa de Trabajo:** La Empresa Júnior ofrece servicio de headhunting para aquellas empresas emergentes que requieren contratar profesionales con perfil emprendedor.

“Individuos emprendedores son los que crean empresas, los que experimentan nuevas ideas en el mercado a través de innovaciones, los que impulsan en la dirección del cambio a las grandes organizaciones ⁵ “



⁵ incuba, programa de incubación de empresas de diseño, Universidad de Buenos Aires 2201.

LA EMPRESA

La empresa se define como una sociedad, compañía mercantil o industrial que pone en ejecución proyectos de diversa índole, o también la organización de distintos elementos para alcanzar un fin.

Y el empresario es el elemento fundamental de una empresa a través del emprendimiento como un acto de aplicación de la creatividad.

En este sentido el empresario, como un portador del emprendimiento, ha sido determinante no solo para el nacimiento de las industrias, sino además para el desarrollo y crecimiento de los países como un todo, afectando directamente la calidad de vida de las personas, tanto en lo laboral como lo social.

Al interior de la incubadora:

Cuando surge la idea de empresa es fundamental evaluarla detalladamente, constatar si se trata de una oportunidad factible, ya que no todas las ideas logran concretarse luego en empresas.

En esta fase el emprendedor debe asegurar "la visión del negocio" que será el corazón de la nueva empresa y será especialmente importante en las etapas sucesivas, cuando se deba construir la cultura de la empresa y dar forma a la ventaja competitiva sustentable de la idea.

Esta visión del negocio debe madurar en un proceso que sólo el emprendedor puede conducir; compartir esta visión con una par de amigos y con unas pocas personas clave con altas competencias en el mundo de los negocios.

Las claves de un buen plan de negocios radican en la habilidad del equipo gestor de documentar el elemento distintivo de su idea de negocios, la ventaja competitiva

de su empresa y el plan de gestión para sustentar esa ventaja.

En momentos tempranos de esta etapa las alternativas de apoyo son limitadas; las principales son los recursos de los fundadores y de los amigos. Invertir recursos propios es fundamental para demostrar a los posibles inversionistas que los fundadores están convencidos con las bondades del producto o servicio y asumen el riesgo inicial. El emprendedor en este sentido, no solamente adquiere un compromiso con su proyecto, sino que con todo su entorno ya sea social, laboral o familiar.

Justamente para apoyar a los emprendedores a materializar sus proyectos se está creando la incubadora de empresas, que brinda diversos tipos de apoyo en varias etapas, sobretodo en la maduración de la idea, la elaboración del plan de negocios, la constitución de la empresa y la partida operativa. Esto último se materializa proveyendo un espacio de trabajo, normalmente con condiciones preferenciales y en términos flexibles, así como concentrando espacialmente el acceso a servicios, instalaciones y equipos.

FACTIBILIDAD DE DESARROLLO ECONÓMICO

Uno de los problemas sociales más serios del país se ha producido principalmente por la crisis económica internacional que provocó un menor crecimiento económico, que hoy se traduce en más de 500.000 cesantes. Conjuntamente con la falta de preparación y la restringida demanda interna no le permite a las grandes industrias absorber con rapidez a esos desempleados.

En la búsqueda de algunas formas de solución o paliativos a este problema, en Chile hemos dirigido la mirada hacia la mejora de la educación para el trabajo en los sistemas educacionales chilenos conjuntamente con

tomar los ejemplos de crecimiento que han desarrollado las pequeñas y medianas empresas que, por su organización de costos, pueden producir a precios que se aproximen a nuestro menor poder adquisitivo. En este sentido las 630.000 micro y pequeñas empresas nacionales aún tienen problemas para financiar su capital de trabajo y crecer, por lo que se hace indispensable generar entidades de creación y diversificación de la productividad que puedan exponer en el mercado a una amplia gama de productos y así atraer mayor demanda de parte de los comercios internacionales.

En la línea de sucesión se ubican los emprendedores, personas con mucha iniciativa y aspiraciones, que también carecen de financiamiento y asesoría para avanzar hacia la materialización de ideas que serían un aporte para el crecimiento del producto y del empleo

Los emprendedores saben sortear consistentemente las barreras, convirtiéndolas muchas veces en oportunidades.

Entre los obstáculos que detienen o desalientan a los empresarios, cabe señalar los siguientes:

- ?? Son poco conocidos los emprendimientos exitosos.
- ?? Hay una baja tolerancia al fracaso de parte de la sociedad.
- ?? Dificultades para obtener financiamiento. Faltan redes de apoyo.
- ?? Es tardío el ingreso al mundo del emprendimiento.
- ?? Aún no existe una confianza plena en que la creación de emprendedores contribuiría a mejorar nuestra competitividad en el mundo y la interacción con los mercados globales.

Todas estas dificultades parecen tener raíces más profundas que guardan relación con una falencia en nuestros modos de enseñanza, la falta de instrumentos y programas que abran espacios a iniciativas emprendedoras; la descoordinación entre el aparato público y privado con miras a favorecer a los emprendedores; y finalmente nuestra manera en que se plantea el trabajo como actividad dependiente.

No existe en la educación profesional o escolar el estímulo para el emprendimiento, el cual se ubica casi exclusivamente en las universidades y específicamente en las escuelas de ingeniería. El rol actual que desempeñan las instituciones es el de entregar conocimientos y destrezas particulares, pero no dirigen los conocimientos como motor de la autonomía del individuo. Esto hace referencia a la formación de mano de obra, como herramienta incompatible con el emprendimiento, ya que las personas no se independizan sino hasta el término de sus estudios, esto da como resultado técnicos y profesionales de 25 años de edad y nula experiencia profesional o empresarial⁶.

En el mundo se han desarrollado experiencias en donde la unión de los aparatos educativos, estatales y el sector privado, han dado forma a centros de investigación y desarrollo de tecnologías, en este sentido un ejemplo claro es Silicon Valley, creado en 1940, reunía a compañías como General Electric e IBM, conjuntamente a la Universidad de Stanford desarrollando el primer y más exitoso parque tecnológico del mundo. Otro ejemplo es el Hotel Industrial Jean Baptise Berlier, diseñado por Dominique Perrault, en Francia (1986-1990)

⁶ CINTERFOR. El Centro Interamericano de Investigación y Documentación sobre Formación Profesional. www.cinterfor.org

LA CAPACITACIÓN Y EL CAPITAL HUMANO:

Lo que busca la incubadora es desarrollar actuaciones tendientes a promocionar el tejido empresarial, capacitar el recurso humano, orientar las capacidades emprendedora, detectar y orientar demandas así como también ofertas laborales y promover y ejecutar el mejoramiento de las capacidades técnicas de los individuos pertenecientes a empresas de la comuna. Todo esto en base de una lógica de educación, guía y compromiso, que da a la capacitación un nuevo formato, en tanto es una forma de generar el emprendimiento a personas con ideas potencialmente desarrollables. Es aquí donde la capacitación juega un papel importante, por cuanto funciona como herramienta de aproximación entre el conocimiento y el capacitado o en este caso "el incubado", implicando a su vez la mejora en los niveles de ocupación.

La capacitación, que se desarrolla dentro de la plataforma de incubación, toma su importancia en la instauración de un proceso de innovación que más que ver con ideas brillantes responden a una secuencia de pasos lógicos que llevan al desarrollo de un producto o servicio exitoso.

El servicio de Capacitación y Empleo (SENCE) es un organismo técnico del Estado descentralizado, que funciona como organismo coordinador de la capacitación, además de entregar recursos para el desarrollo de la capacitación. SENCE se relaciona con el gobierno a través del Ministerio del trabajo, su principal misión es contribuir al incremento de la productividad nacional, impulsando la capacitación ocupacional, tanto en las empresas como también en las personas de menores ingresos del país. La gestión se da por medio de un

capital que el estado ofrece a las empresas para capacitar a su personal, y de una acción anexa, por medio de un programa de becas costeadas por recursos públicos.

Entonces se propone desarrollar instalaciones adecuadas para el funcionamiento del centro de capacitación al interior de la plataforma (salas de clases, mediateca), con el objetivo de satisfacer las necesidades tanto de infraestructura para estudiantes como para la población trabajadora de las comuna y de grandes empresas coordinadas por la municipalidad.

Por otra parte, para que la capacitación tenga un real aporte en el plano económico y en la superación de la pobreza, es necesario trabajar en el crecimiento del capital humano a través de redes que potencien el desarrollo social tanto dentro de la incubadora como en las empresas ya egresadas. Este capital humano va directamente relacionado con el crecimiento y potenciación del Capital Social. Las redes que la conforman son⁷:

Red de Capital Directivo

Este capital va orientado a empresarios, profesionales y ejecutivos dispuestos a entregar gratuitamente horas para apoyar a alguna Empresa incubada, incorporándose a su Directorio o participando como su Asesor.

Red de Capital Profesional

Dirigido a profesionales o ejecutivos temporalmente desocupados, que busquen potenciar su reinserción laboral mediante una actividad que les permita

⁷ SERCOTEC, (Servicio de Cooperación Técnica) es una institución del Estado cuya misión es apoyar las iniciativas de mejoramiento de la competitividad de las micro y pequeñas empresas y fortalecer la capacidad de gestión de sus empresarios. Fuente www.sercotec.cl

mantenerse vigente, acceder a un espacio académico para mejorar profesionalmente e insertarse en una red de innovadores, emprendedores e inversionistas que les sirva de plataforma para su reinserción laboral

Red de Profesionales Emergentes

Orientado a recién egresados o Profesionales que no hayan iniciado su actividad profesional, que busquen una actividad que potencie su inserción laboral.

Red de Inserción Laboral

Orientado a personas, que hayan suspendido su actividad profesional y buscan una actividad que les permita ganar experiencia, actualizarse profesional y laboralmente o hacer un post título para fortalecer su incorporación laboral.

OPERACIÓN DE LA INCUBADORA

La incubadora como primera aproximación, sugiere un sentido restringido al plano económico e instrumental, como lugar de instrucción en oficios en la consecución de perfeccionamientos productivos y económicos.

Como manera de determinar la función operativa de la incubadora se hace necesario definir el rubro y acciones que esta llevará a cabo dentro del contexto social y económico productivo en el cual ha de insertarse.

Social: la incubadora tiene como fin generar una instancia operacional de asociativismo, asumiendo dos sentidos adicionales que lo enriquecen, por un lado el ejercicio ciudadano, en particular cuando los emprendedores logran convertirse en acreedores de sus derechos y responsables de sus deberes como actores sociales, y por otra, ser una instancia integradora y de cohesión social, en virtud de la capacidad que tienen las personas

o grupos de adquirir compromisos mutuos explícitos con el fin de lograr objetivos comunes.

Se plantea entonces la incubadora como semillero de capital social, es decir el lugar en donde se promueve la confianza, la cooperación y la ayuda recíproca entre las personas, en las comunidades y en la sociedad en su conjunto, planteando de esta manera que la asociatividad y la cooperación pueden contribuir a:

- ?? Reducir los costos de transacción
- ?? Producir bienes públicos
- ?? Facilitar la constitución de actores sociales o incluso de sociedades civiles saludables.⁸

El capital social entonces se plantea con el objetivo de orientar los caminos del desarrollo social hacia la potenciación y valoración de conceptos como desarrollo y participación, como nueva estrategia que se diferencia de los criterios exclusivamente asistencialistas aplicados por la mayoría de los programas, es decir fortalecer la capacidad del sector económicamente desfavorecido para mejorar su propia situación a través de la conformación de redes asociativas basadas en la cooperación y la confianza dentro de sus comunidades, en el caso de la incubadora, apoyando el mejoramiento de la empresa y el desarrollo de las personas emprendedoras; generando espacios de encuentro, intercambio y participación considerados dentro de una red mayor de actores locales. Entendiendo esto dentro de un mundo globalizado, lo importante reside en la creación de comunidades en su interior; el nervio de esta red no es el consumo de información o servicios, pero sí la participación de un proceso social de Inteligencia colectiva.

⁸ Gómez B, César; Pastén O, Eric. Capital Social en la Conformación del Espacio Comunitario, FAU. U de Chile. Seminario de investigación. 2003.

Por el lado económico productivo, la definición operativa de la incubadora se basa en los siguientes conceptos:

Trabajo: actividad del hombre para producir los medios de subsistencia. El trabajo produce objetos que satisfacen necesidades. El esquema básico del trabajo implica la transformación de una materia prima, mediante el esfuerzo humano + los medios de producción, lo cual da como resultado un producto terminado.

Producto: existen tres palabras claves alrededor de "producto": producción, producir y producto, que se refieren respectivamente al proceso, a la acción y al resultado.

- ?? **Software:** se refiere principalmente a la generación de ideas aplicaciones del conocimiento, o desarrollo del mismo, como producto de un trabajo intelectual. Esto se traduce en proyectos de desarrollo productivo en el área de las manufacturas de objetos de diseño
- ?? **Hardware:** mercancías obtenidas por el cambio o mutación de una materia prima, son los prototipos industriales, objetos armados y ensamblados como parte de una cadena superior de producción.
- ?? **Materias Primas:** productos básicos que intervienen la mutación o la consumición de los procesos de fabricación.
- ?? **Servicios:** Son aquellos en los que no intervienen de forma física cuando se realiza la acción de compra.

Como partes del despliegue operacional de una de las empresas incubadas -unidad económica de producción de bienes y servicios- su trabajo es posible dividirlo en tres:

Intelectual que tiene como objetivo adquirir conocimientos, la puesta en práctica de dichos

conocimientos y su posterior transformación. El trabajo intelectual tiene como objetivo adquirir una buena formación mental que nos posibilite aprehender el mundo e interpretar la realidad.

Por otra parte esta la difusión de los conocimientos, en donde se presenta el producto como proceso intelectual terminado, y se genera el enlace entre las empresas y el emprendedor en virtud de un negocio rentable.

Y el producto por último se establece como la génesis principal de la plataforma, en donde se pueden encontrar las distintas actividades relacionadas directamente al proceso de transformación de la materia prima: el trabajo dinámico pesado, la manipulación manual de los materiales, el trabajo elástico, y el trabajo repetitivo. El trabajo se constituye entonces, como un medio de solucionar problemas creativamente en donde las dificultades se deben asumir como situaciones en donde el sujeto deberá aplicar lo aprendido y realizar una proyección del trabajo por efectuar. Es decir, el lugar en donde logra asociar la teoría con la práctica.⁹

La incubadora al tener como objetivo el desarrollo de proyectos su producto final es el prototipo industrial, no la producción en serie de estos productos, es por esto que en ella no hay líneas de producción, solo el taller en donde es posible armar prototipos de variadas dimensiones.

De este modo debe considerar tres líneas de formación: de competencias técnicas, personales y sociales.

Unidad de desarrollo de competencias técnicas ¹⁰

⁹ Las definiciones son extraídas de Benjamin Leyton, investigación Base de Memoria de título, diseño industrial, FAU. U de Chile. 2002.

¹⁰ fuente: fundación solidaria Trabajo para un hermano, diciembre 2001

Tiene relación con la entrega de herramientas físicas, técnicas, de gestión e información que permitan fortalecer el quehacer de las empresas en formación.

- Problemas para constituir garantías de crédito.
- Baja calificación y especialización en mano de obra
- Falta de organización y asistencia profesional a los emprendedores.

Esta etapa comprende tres partes del programa

- ?? Preincubación e Incubación
- ?? Capacitación
- ?? Consultoría

Unidad de formación y desarrollo de competencias personales

Tiene relación con la entrega de motivación y creatividad que permitan a las personas poder conocerse a sí mismas, para desarrollar sus estilos y habilidades de trabajo¹¹

- ?? La población desocupada en edad de trabajar, no ve en su bajo nivel de calificación un impedimento fundamental para insertarse en el mercado
- ?? En casi la totalidad de los casos, ellos cuentan con experiencia laboral previa de carácter dependiente, ligada a la rama de la construcción.
- ?? El mundo del emprendimiento individual es altamente heterogéneo, coexistiendo bajo este concepto

¹¹ son cursos diseñados basados en la metodología CEFE. Es una herramienta metodológica desarrollada por la oficina de cooperación del gobierno alemán GTZ. Que tiene como objetivo el entrenamiento de capacidades emprendedoras en el microempresario a través de la metodología del "aprender haciendo".

distintas motivaciones, niveles de propósito, productividad y grado de solidez de la iniciativa.

Esta etapa comprende tres partes del programa

- ?? Aprendizaje experimental
- ?? Aprendizaje activo: relacionado a trabajar con el contexto de su propia situación social.
- ?? Aprender a ser más emprendedor.

Unidad de desarrollo de competencias sociales

Tiene relación con la construcción de lo público el desarrollo humano (expansión de las capacidades y oportunidades de las personas) aspira a construir sujetos sociales capaces de incidir en la manera en que se desenvuelven sus vidas. Por lo tanto, debe estar ligado íntimamente a ser un verdadero recurso social de construcción de ciudadanía, que a la vez le de sustento.

- La carencia de canales de promoción, de infraestructura, comercialización de productos y servicios, genera una amplia disponibilidad para la asociatividad y la conformación de redes (capital social).
- La recuperación del espacio público como lugar de encuentro en el que se ejerza mayor igualdad simbólica, rehabilitando el uso del territorio y de la ciudad.

- ?? Ciudadanía : entendida como la posesión y el ejercicio de derechos inalienables por parte de los sujetos que integran la sociedad y la obligación de cumplir deberes y respetar los derechos de los demás. En CEPAL, naciones unidas, "Equidad, Desarrollo y Ciudadanía", Vigésimo octavo periodo de Sesiones, México D.F. abril 2000. Se presenta

como lugar para generar espacios de asociatividad entre los diferentes actores de la red emprendedora.

"Emprendimiento es lo que está sucediendo hoy aquí. Este es un acto de emprendimiento y en esencia, lo que está sucediendo hoy aquí es fundamentalmente un acto de colaboración, de cooperación, de complementación; es un acto de compartir, de escuchar, finalmente de construir confianzas y construir capital social"¹².

DESARROLLO TECNOLÓGICO

Para que las empresas -en particular, las pequeñas y medianas - puedan crecer en el nuevo escenario global, deben competir en calidad al colocar sus productos en el mercado, en este esquema el desarrollo tecnológico adquiere un rol de primera importancia. Es así como la corporación de investigación tecnológica de Chile - INTEC, resolvió enfrentar este desafío centrando su acción en el fortalecimiento del sector productivo del país.

El objetivo final la corporación INTEC es potenciar la mejora en las mediciones de calidad de los productos que colocamos en el exterior, posibilitar la incorporación de la producción más limpia y de tecnologías de información en los procesos productivos de nuestras empresas, haciéndolas con ello más competitivas y rentables, apoyando así al sector exportador y por ende, **al crecimiento del país.**

¹² Intendente del Bío Bío, Jaime Tohá, inauguración del segundo ciclo de charlas, para dar a conocer tres de los proyectos incubados en la región, Ediciones Electrónicas G9, del CDE; DSS Ambiente, Ingeniería en Sistema de Soporte Decisional, de Idea-Incuba; y Aldea Educativa, de IEE. Fuente: www.diarionpyme.cl

"Todo proyecto productivo para llevarse a cabo exitosamente tiene como primer objetivo, encontrar valor en la idea que sustenta ese desarrollo".

La corporación INTEC formaliza sus líneas de acción por medio de los Centros Tecnológicos: centro de tecnologías de información (CTI). Centro de producción mas limpia (CP+L) y centro de Metrología en química (CMQ). Asimismo, dispone de una División en la región del Bio-Bio cuya misión es promover el desarrollo tecnológico regional, a través de la ejecución de programas integrales y la transferencia de desarrollo de alto impacto enfocados a aumentar el desarrollo y la competitividad productiva del sector.

INTEC desarrolla, además, Programas tecnológicos para:
Promover la utilización de productos forestales no madereros como una opción alternativa a la explotación maderera exclusivamente.

Promover el desarrollo de Negocios y Parque tecnológicos.

❏ Crear negocios tecnológicos basados en innovaciones desarrolladas por nuestra corporación.

❏ Otorgar soporte a los instrumentos de fomento de Corfo en nuestra área tecnológica.

Además, incrementa la productividad de los Recursos Humanos mediante:

❏ Nuevas tecnologías de información y telecomunicación

❏ El uso de nuevas tecnologías en la educación (Internet)

❏ La innovación en la gestión educacional

❏ La certificación de competencias laborales

❏ El aprendizaje continuo y a distancia

Para esto es necesaria la existencia de dos polos: los principios útiles y las nociones, que tengan que ver tanto con la disciplina o el proyecto; y la realidad desde la

cual extraemos los componentes que nos permitan proyectar un problema al cual formular una posible solución.

Desde su creación en 1968, INTEC -organismo dependiente de la Corporación de Fomento de la Producción (CORFO) -ha aportado al desarrollo tecnológico del país en áreas de importancia estratégica, en particular, en el sector productivo nacional. Hoy, además de su labor habitual de desarrollar, difundir y transferir tecnología, pone especial énfasis en su apoyo al proceso exportador chileno, que se potencia a partir de la firma de los tratados comerciales con Estados Unidos y la Unión Europea.

Tanto las nociones como la realidad, actúan en un sistema en el cual las premisas que se manejan están en directa relación con aquella parte de la realidad que efectivamente se visualiza como problema. Del mismo modo la realidad se mejora ya que mediante las nociones se puede explorar y percibir de un modo distinto, y las nociones posibilitarían anticipar aquella realidad, este mirar con otros ojos es la propiedad principal que tiene todo proyecto.

Entonces el valor de manifiesta como un conector entre mundo real que se ha elaborado y las ideas significativas que a través del pensamiento y el análisis se han desarrollado como fundamento para la idea. Cuanto más se concilien estas dos partes más valioso será el proyecto a producir. A partir de aquí se pueden extraer las cualidades que un proceso productivo debería tener, y se puede sintetizar en cuatro etapas: capacitación, información, desarrollo tecnológico y la producción.

De la capacitación y la información es posible extraer la oportunidad y las habilidades de cada individuo, que tras observar la realidad y visualizar la oportunidad serán

necesarias para poder desarrollar la idea; y de la producción desde la cual se elaboran las nociones disciplinares para convertir esa idea en proyecto y así retornar a la realidad con una posible respuesta para el problema que ha dividido, el desarrollo tecnológico cruza transversalmente el sistema, convirtiéndose en la plataforma en donde las ideas alcanzan su desarrollo, es decir, la búsqueda de aplicaciones prácticas a la realidad en la que cada proyecto está inserto, es el verdadero filtro que permitirá tomar las decisiones adecuadas frente a la realidad.

Cabe mencionar que la mayoría de los fondos concursables para las empresas tiene el énfasis en el desarrollo tecnológico.

De este modo la plataforma tecnológica de incubación tiene su base en la aplicación de un conocimiento sobre la materia prima para generar el producto terminado, destacándose la entrega del conocimiento como primera etapa del proceso productivo al interior, y la anterior separación de las nociones y la realidad se intercambian continuamente con un sistema de trabajo basado en la oportunidad, en donde las ideas significativas como el mercado sirve de entrada a la plataforma.

La misión es contribuir a la innovación en los mercados de bienes y factores, y a la transferencia de tecnologías con el fin de incrementar valor económico a Chile, de esta forma se puede contribuir a la generación de importantes oportunidades de desarrollo empresarial y de empleo productivo y remuneraciones que mejoren la calidad de vida de la gente.

La fundación INTEC, utiliza cuatro modalidades en su labor de transferencia de tecnología

1. participa en la creación de empresas innovadoras

2. desarrolla, adapta y vende tecnologías a clientes de los sectores productivo y públicos del país y en el exterior
3. promueve innovaciones institucionales e incorpora nuevos mecanismos de transferencia
4. Capta y difunde tecnologías a múltiples usuarios, a través revistas especializadas, seminarios, asesoría de proyectos, etc. Conjuntamente con un modelo para transferir tecnologías. Esto se basa en la creación de empresas, en el concepto de calidad total y en actividades de investigación y desarrollo.

UN MODELO DE GESTIÓN

La plataforma de incubación de empresas pretende ser una fuente apoyo y la base de formas de financiamiento para la creación de nuevos negocios dirigido a aquellos emprendedores que han asumido el desafío de innovar, de crear valor y, sobretodo, de arriesgarse en el complejo mundo de los negocios.

El desarrollo y financiamiento de la plataforma de negocios se desarrolla en tres niveles la primera relativa a la concesión del terreno, la segunda relativa a la construcción del proyecto y la última ligada a la operación de la incubadora.

El terreno tiene como propietario al Banco Del Desarrollo, el cual concesionaría el terreno durante un plazo de tiempo en el cual el agente inmobiliario pudiera recuperar la inversión y obtener utilidades, de forma tal que una vez terminado el plazo, el concensionador recupere la inversión y se beneficie de las utilidades generadas por los intereses de las tasas bancarias en este tipo de proyectos.

El inversor de la construcción del complejo estará representado por **INTEC**, quien también desarrollaría un

papel fundamental en la incorporación de capital para el impulso en las iniciativas de empresas, generando programas de apoyo al desarrollo de tecnología en la industria y el patrocinio de parques tecnológicos e incubadoras de empresas, con el fin de crear empresas que desde su génesis incorporen principios de calidad y valor agregado por concepto de desarrollo tecnológico.

La operación de la incubadora se desarrolla junto con tres entidades que permiten el adecuado funcionamiento y operatividad de la empresa. En esta tarea, INTEC además de ser el agente financiador del complejo, se constituye como la **entidad patrocinadora** de la plataforma de incubación.

El rol de **entidad administrativa** u operacional del centro de incubación de empresas, lo asumiría la cámara de comercio de La Florida A.G. que tendrán como objetivo producir empresas que permitan aumentar la oferta laboral de la comuna, aumentar los estándares de calidad y desarrollar al sector productivo, además de manejar la incubadora como una empresa en sí misma que pueda autofinanciarse atrayendo capitales inversores.

Para el financiamiento propio de la incubadora se proponen dos formas de captar capital, primero a través de fondos concursables ej. **FONDTEC**, fondo nacional para el desarrollo tecnológico y el **FDI**, fondo de desarrollo e investigación, dirigidos al apoyo en empresas que necesiten la infraestructura, transferencia tecnológica o capital de trabajo para el desarrollo de sus proyectos. Por otro lado las empresas alojadas en la plataforma sub-arrendarán el espacio ocupado y aportaran a la incubadora parte de las utilidades que generen.

El modo de financiamiento de estas empresas es mediante el diseño de proyectos que relacionen materias

primas de las empresas como: DVP, BASF, TRADEX, CAO, GEDAU AZA, ARAUCO, EPOXA, etc. Que guarden relación con los materiales básicos de estas empresas: madera plástico y metal, para el desarrollo de productos elaborados, de modo de asociarse con empresas del rubro, beneficiando a la incubadora en forma de capital, conjuntamente con aumentar la calidad y la diversificación de los productos en el mercado de las empresas ligadas.

Por otro lado al financiamiento puede adicionarse a través del Gobierno Central mediado por **SENCE** (Servicio Nacional de Capacitación y Empleo) quien administra un incentivo tributario que el estado ofrece a las empresas para capacitar a su personal, y de una acción subsidiaria, por medio de un programa de becas de capacitación financiadas con recursos públicos. La modalidad de este financiamiento es de un 1% de franquicia tributaria y el excedente de la capacitación de la empresa puede ser entregado antes del 31 de diciembre de cada año en beneficios de terceros y deducirse directamente del impuesto a las utilidades. En este sentido existen salas y recintos que pueden ser concesionados tanto para la capacitación como para eventos externos (salas de clases, cafetería, estacionamientos, salón de eventos y auditorio).

Para apoyar la creación de empresas INTEC a creado alternativas de apoyo aplicables sólo en algunas etapas de desarrollo de la empresa y son de muy distinto tipo, aunque pueden ser clasificarlas en 8 grupos principales:

1. Fondos públicos para Innovación y desarrollo
2. Fondos públicos para Capital Semilla
3. Instrumentos públicos de apoyo a la gestión, la asociatividad y la internacionalización
4. Financiamiento privado por patrimonio: Capital Semilla, inversiones ángeles y Capital de riesgo

5. Instrumentos financieros privados: créditos, leasing, factoring
 6. Instrumentos públicos de apoyo al financiamiento: líneas de créditos y garantías
 7. Mercado accionario: Bolsa emergente y tradicional
 8. Trueques o alianzas estratégicas
- Estos fondos van directamente asociados a la empresa ya desarrollada

Esta clasificación toma sentido porque el financiamiento para empresas nuevas es totalmente diferente al financiamiento tradicional para empresas maduras o consolidadas. Dado que el riesgo en empresas nuevas y con alto contenido innovativo es mucho mayor, las posibilidades también son más limitadas, de forma que hay que encontrar formas creativas de conseguir los recursos necesarios en la medida que se va demostrando la viabilidad y potencialidad de la empresa.

Por último debe existir una **entidad tutora** cuya labor es apoyar las iniciativas de mejoramiento de la competitividad de las micro y pequeñas empresas y fortaleciendo la capacidad de gestión de sus empresarios esta tarea la cumple el Servicio de Cooperación Técnica (SERCOTEC), entidad independiente de CORFO y el centro nacional de productividad y calidad (CNPC), entidad privada sin fines de lucro cuya misión es la transferencia tecnológica y establecer redes de negocios para generar un centro de innovación en el campo de las manufacturas agregando valor y calidad a los procesos productivos.



CONTEXTO

ACERCAMIENTO AL LUGAR

Este capítulo trata sobre la actual situación de la comuna de La Florida y su relación de interdependencia con la estructura territorial administrativa inmediatamente superior: La Región Metropolitana y la Provincia de Santiago. A fin de conocer las características del espacio físico urbano; las características socio-económicas y sus actividades relevantes.

Estos aspectos sólo presentarán un desarrollo de carácter genérico, ya que debe servir de marco de referencia para encontrar la localización y contingencia de un programa tecnológico productivo en el contexto de la comuna, de modo de descubrir cuan oportuna es la intervención, la forma de operar y la inserción dentro de la población, ya que la plataforma de incubación de negocios se define como un centro de desarrollo para la comuna en la diversificación de la actividad comercial y la potenciación de nuevos programas comunales.

Se debe considerar que la comuna de la Florida está pasando por un proceso de transición. De ser una comuna dormitorio se ha transformado en subcentro de Santiago sur-oriente. Hoy es el polo de servicios financieros, culturales y de salud a nivel intercomunal, donde predomina el crecimiento y la diversificación, y se aglutinan en un mismo territorio, las inversiones de muchos empresarios nacionales.

En este competitivo triangulo comercial (Vicuña Mackenna, Américo Vespucio y Departamental) es el lugar idóneo para generar la plataforma de incubación de empresas aumentando así la capacidad de la comuna en la entrega de servicios.

ANTECEDENTES COMUNA	
Superficie (km ²) *	608,6
Población total	10.437
Densidad (hab/km ²)	17,15
Población urbana	3.078
Población rural	7.359
Hombres	5.492
Mujeres	4.945

HISTORIA Y POBLAMIENTO¹³

El 28 de Noviembre de 1899 se publicó el Decreto de Constitución que dio origen a la unidad administrativa que hoy conocemos como la comuna de La Florida y que en ese entonces eran sólo algunos centros poblados. Estos sectores dependían inicialmente de la comuna de Puente Alto y del Departamento de La Victoria.

En 1934, La Florida comienza a existir definitivamente como comuna, integrándose varios distritos preexistentes de las comunas de Ñuñoa, La Cisterna y San Miguel.

A partir de 1940 comienzan a poblarse algunos puntos de la comuna como Vicuña Mackenna, Walker Martínez, Rojas Magallanes y Av. La Florida.

¹³ estos datos son extraídos de PLADECO (Plan de Desarrollo Comunal) La Florida 1999-2004; SECPLAC; Departamento de Urbanización y Dirección de Obras Municipales, I. Municipalidad de La Florida

Durante la década de 1950, el poblamiento se toma más orgánico, aparecen villas y poblaciones particulares de sectores socioeconómicos medios. La expansión de la urbe empieza a generar necesidades de interconexión entre el centro metropolitano y las comunas periféricas, dando origen a obras viales que influyen sobre el desarrollo y consolidación de los territorios intermedios a los polos urbanos en expansión, como fue el caso de las comunas ubicadas entre Puente Alto y Santiago.

En la década del 60, el crecimiento poblacional en La Florida se mantiene, con una fuerte demanda de suelo urbanizable, principalmente por la construcción de soluciones habitacionales de carácter social, producto de la intervención del Estado en materia territorial. A comienzos de los 70 se aprecia en la comuna un levantamiento de asentamientos precarios con grandes carencias de equipamiento y saneamiento, además de un intenso crecimiento de la participación del Estado en la construcción de viviendas para familias de escasos recursos.

A partir de 1979 con el Decreto de expansión del límite urbano, se consolida un fuerte crecimiento de población y viviendas en forma constante durante la década del 80, desplazándose el eje de la gestión inmobiliaria desde el estado hacia el sector privado. La comuna de La Florida se convirtió entonces, en uno de los mercados inmobiliarios más dinámicos del área urbana.

En la actualidad, la comuna tiende a estabilizar la densidad poblacional, experimentando los efectos sociales y urbanos de un crecimiento acelerado, la mayoría de las veces inorgánico. Durante la primera mitad de ésta década, se ha avanzado en la superación de los déficit asociados a este proceso, aprovechando las ventajas y potencialidades que le otorga el

perfilamiento de subcentro urbano abastecedor de servicios y asentamiento residencial.

UBICACIÓN DE LA COMUNA

La comuna de la Florida se encuentra ubicada en el extremo sur-oriente de la región metropolitana, teniendo como límites territoriales las siguientes comunas:

Norte : Peñalolén- Macul- San Joaquín

Oriente : Altas cumbres de la cordillera de los andes

Sur : Puente Alto

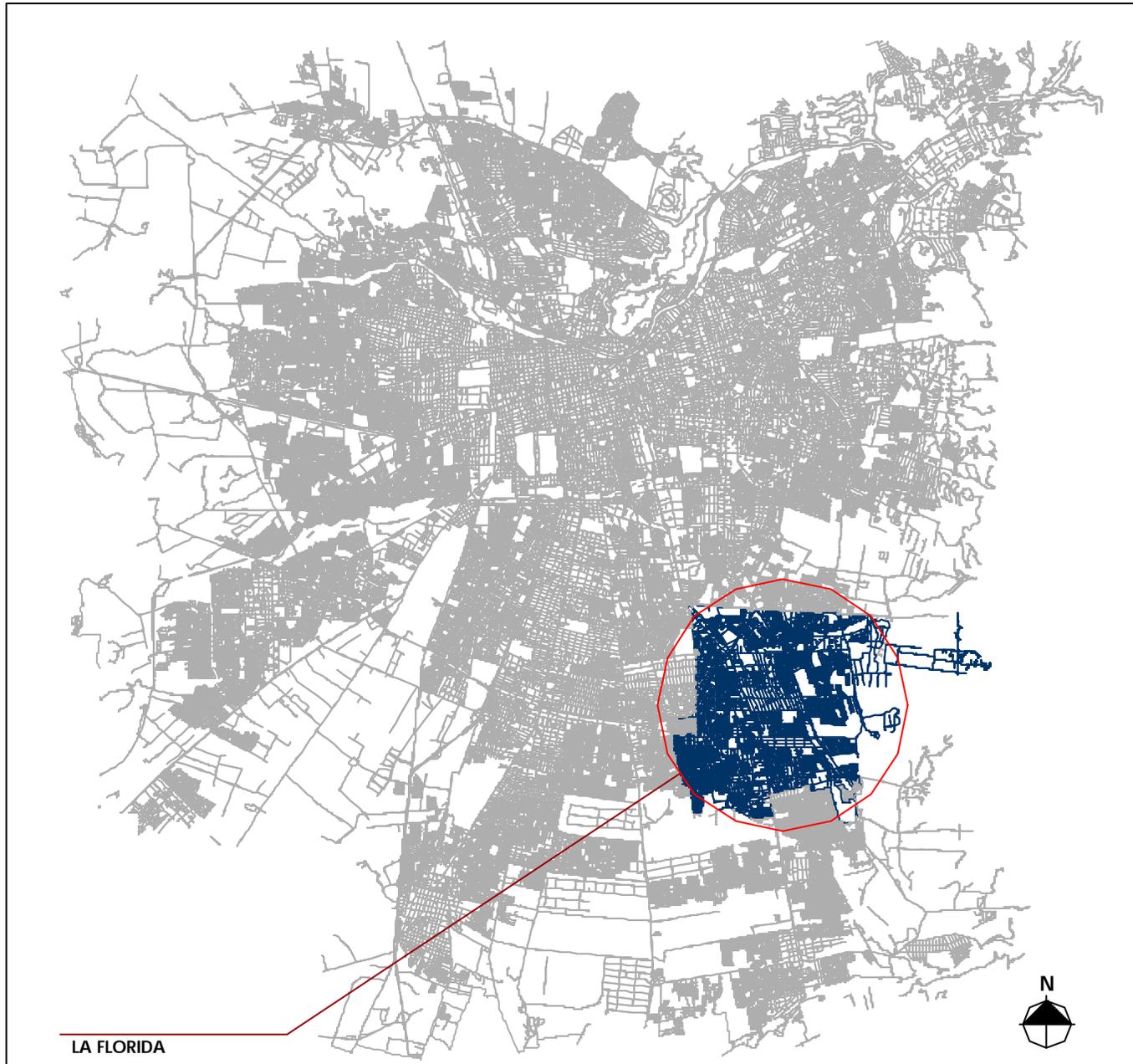
Poniente : San Joaquín- La Granja- La Pintana

En el proceso de esta comuna se presentan un conjunto de fenómenos tanto económicos como urbanos que permiten reconocerla como un caso particular en el contexto nacional.

En los distintos periodos de crecimiento de Santiago, fueron impactando directamente a la comuna ubicándose sectores habitacionales heterogéneos, un ejemplo es lo que ocurrió en los sectores poniente y nororiente de la comuna, en donde se establecieron numerosos conjuntos de vivienda social, producto de operaciones sitio, autoconstrucción y viviendas básicas.

Otra característica urbana es que la comuna se constituye como un territorio de paso para acceder a Puente Alto , San José de Maipo y la Provincia Cordillera, aumentando el problema vial de accesibilidad y desplazamiento interno.

PLANO UBICACIÓN DE LA COMUNA



LA FLORIDA

Los factores incidentes en el contexto de un proceso de transformación y cambio residencial que aún continúa y que incluso se ha visto fortalecido durante los últimos años debido a la localización en ella de un equipamiento comercial y servicios que impacta todo el sector sur del área metropolitana, a lo anterior se agrega que se está realizando la actual línea 4 por el eje Vicuña Mackenna, continuando la línea 5 del Metro de Santiago, lo cual aumentará la movilidad y facilidad de acceso a la comuna.

En definitiva durante el proceso de formación y consolidación de la comuna la ocupación del territorio ha tenido que asumir una serie de disfunciones, trastornos y cambios de rol:

- Variación del rol original agrícola (productivo), al de parcelas semi-agrícolas,
- pasando por funciones de comuna dormitorio, para familias de escasos recursos, con bajos niveles de equipamiento,
- para alcanzar una mayor gravitación actual dentro del sistema económico metropolitano, sin haber resuelto las insuficiencias de la etapa anterior.

Hoy en día, La Florida se consolida como una opción real tanto de comuna dormitorio para los estratos económicos medio y medio-alto, que buscan una imagen de ciudad jardín acomodada, como de subcentro comercial y de servicio. Cuenta con un 94,44 % de la construcción destinada a vivienda y una fuerte vocación de subcentro de comercio y servicios para el área Sur - Oriente del Santiago Metropolitano. Su importancia como tal radica en su condición de constituirse en la comuna más poblada de la Región y del país, siendo sumamente atractiva para las actividades que requieren de mercados masivos. Esta tendencia se seguirá consolidando debido a su ubicación y a las economías de aglomeración que se producen en el sector del subcentro.

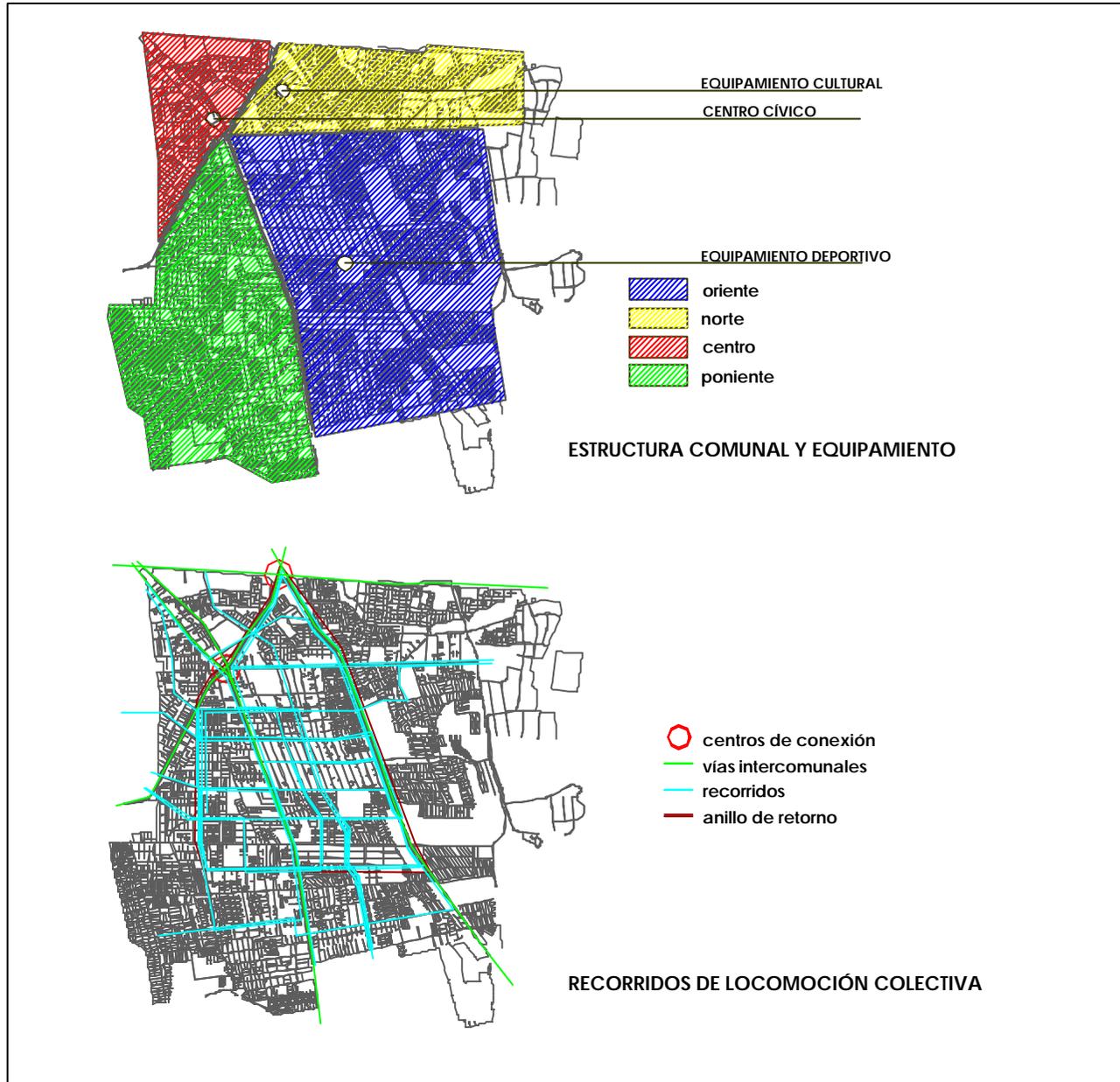
ESTRUCTURA FÍSICA

La conformación física de la comuna de la Florida existe a partir de la conformación de los ejes viales principales intercomunales. Estos son de dos tipos de dirección norte-sur (Vicuña Mackenna y Av. La Florida) y los componentes de los anillos circunvalaciones de Santiago (Américo Vespucio, Departamental y Tobalaba) esto condiciona a La Florida en un fuerte rol de paso, asimismo existen dos avenidas que cruzan en sentido Oriente Poniente (Camino Trinidad y Walker Martínez).

Al interior de la estructura principal de grandes avenidas, se presenta una malla de vías secundarias, las cuales generan las diversas tramas locales existentes, de las que se puede constatar las de tipo reticular-rectangular y reticular-diagonal¹⁴, como las estructuras de mayor presencia, y la megamanzana –en menor cuantía- que responde al desarrollo proveniente de la trama fundacional agrícola.

Los sectores de trama rectangular generalmente están asociados a poblaciones de los niveles socioeconómicos más bajos. Presentan, además, una accesibilidad dificultosa y estructura vial de poca o nula jerarquización, lo que acrecienta una situación de segregación de estos sectores con el resto de la comuna. Se asocia a esta tipología una subdivisión predial también mínima, producto de la escasa disposición de pago del suelo que registran sus habitantes (vivienda social y autoconstrucción).

¹⁴ Sepúlveda, de la Puente, et. al.-"Seguridad Residencial y Comunidad", FONDECYT 1940462-94



Respecto a la trama de Megamanzana, su característica principal es el tamaño predial mayor a 200 m², con una adecuada infraestructura y accesibilidad. En general, asociada con viviendas de relativo buen estado y nivel de ingreso también superior.

En este contexto, la estructura predial de La Florida es bastante heterogénea. Se registra una diversidad de tamaños prediales acentuada, con un estándar mínimo inferior a los 50 m² prediales, y un máximo que supera las 5 Ha.

Si observamos el proceso de poblamiento y edificación de la comuna podemos advertir que es desde la ejecución de la Av. Américo Vespucio y la consolidación de Vicuña Mackenna, los elementos urbanos empiezan a independizarse en cuanto a su determinación, y se crean así las bases para que la comuna posea una imagen fragmentaria y parcializada, en la que cada uno de sus elementos constituyentes realiza su función sin determinarse con los demás.

En síntesis la comuna puede entenderse como una irrupción de autopistas cuya intersección ha separado la superficie en zonas que asemejan cuñas y que confluyen en el paradero 14 de Vicuña Mackenna siendo el centro de la comuna. Es en este punto en donde se encuentran la mayor aglomeración de servicios y comercio de la comuna (municipalidad, malls, notarías, etc.) y en donde se efectúan todos los eventos cívicos.

Dentro del circuito de locomoción colectiva se puede constatar que los principales puntos de confluencia son la ex-rotonda Departamental y el paradero 14.

En cuanto a los desplazamientos de la población –cuarto en cantidad a nivel metropolitano- se caracterizan por

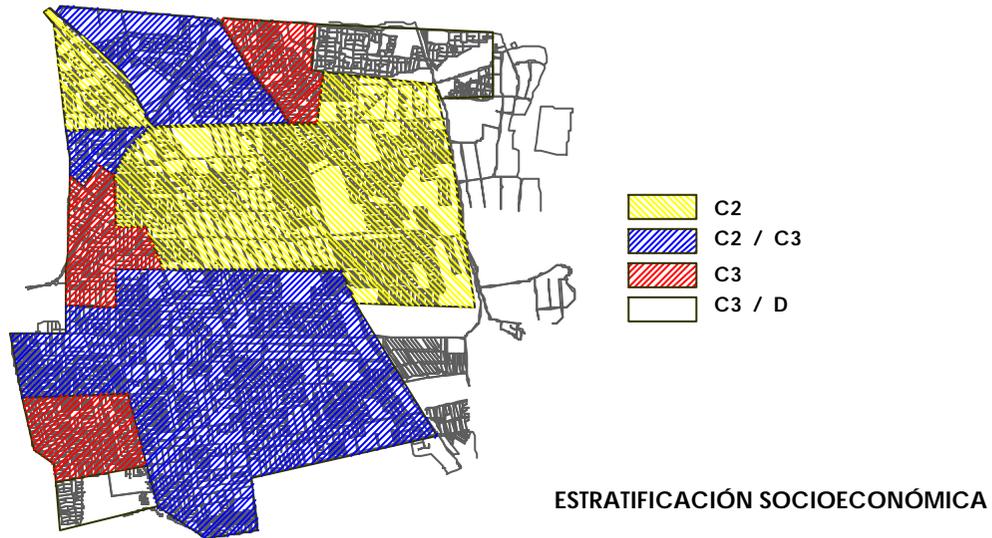
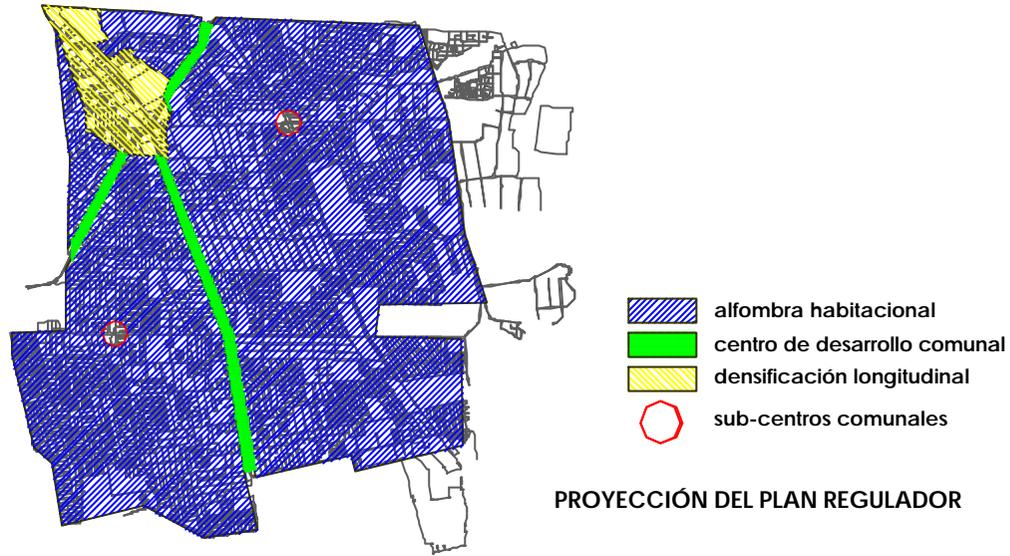
ser en su gran mayoría fuera de la comuna, ya que los empleos se encuentran fuera de ella, por lo cual el mejoramiento de la conectividad, al contar con el metro, mejoran la calidad de vida de la población, pero demuestra una carencia de oferta laboral.

ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

La población total alcanza a los 365.881 habitantes considerando la tasa promedio de crecimiento de los últimos 10 años que alcanza a 5,5%. Los censos de población de han demostrado que en los últimos 40 años se han integrado a la estructura poblacional un número mayor de población joven.

Dada la conformación etárea de la población, se deduce que existe una demanda potencial por servicios y fuentes laborales así como también la diversificación de actividades, traduciéndose en el aumento de oferta educativa, atención primaria de salud, áreas de recreación y esparcimiento y fuente laboral. Agregando que esta población en el corto plazo pasará a constituir la fuerza económicamente activa.

La Florida arrastra una carga histórica de población que se asentó desde fines del 50 hasta principios del 70, a partir de programas estatales o de grupos de presión. Tal población representó en el 75, de acuerdo al mapa de extrema pobreza elaborado por el ODEPLAN, el más alto porcentaje de la provincia, con un 44,5% de población pobre. Este alto nivel de pobreza comienza a disminuir principalmente por dos factores:



- La comuna se hace más atractiva para los sectores medios de Santiago
- La implementación de políticas de erradicación y radicación de campamentos durante los 80. La erradicación que consiste en dar soluciones habitacionales a la población pobre de otras comunas y la radicación en dar solución en el mismo lugar del campamento.

Según la encuesta CASEN 1998, la distribución socioeconómica sitúa a la Florida con rangos de indigencia de 1%, un 9% de población considerada como pobre, y un 90% de población considerada como no pobre. Habitada por estratos socioeconómicos C2, C3, D y E, básicamente de rango medio ascendente, La Florida se configura con un panorama de comuna representativa del sector sur de Santiago.

La estructura predial y la localización de la oferta de la vivienda y servicios caracteriza el nivel socioeconómico, y se manifiesta con un orden reconocible.

Se denota así un mayor predominio de clase alta en la precordillera de la comuna y en la parte central, tendencia al estrato C2 entre el pie de monte y el centro comunal. Los estratos más bajos siguen localizándose entre los sectores sur poniente y norte. El análisis de valor de suelo y estructura predial coincide directamente con la morfología heterogénea y segregada.

Por otro lado la localización de la pobreza se ha mantenido inalterable para los últimos 10 años. Este hecho refuerza el carácter estructural del asentamiento y su inercia de permanencia; estas zonas coinciden con los índices más bajos de calidad de vida e infraestructura. Básicamente, la comuna no accede a un nivel de

desarrollo que permita el rompimiento de la inercia de la pobreza.

El problema de la población pobre en la comuna está aún vigente y relevante, representando aproximadamente un 28,81 % de la población total, y se caracteriza desde el punto de vista del presente diagnóstico, en las deficitarias condiciones del ambiente físico en que residen.

OCUPACIÓN

La población económicamente activa (PEA) está constituida por 120.049 personas, las que se distribuyen según actividad en 2,6 % poder ejecutivo, 6,1 % científicos y nivel medio, 11,2% de empleados y ventas y servicios, 0,4% agro y pesca, 10,1 % mecánicos y operarios de máquinas y un 6,2% no calificado.

La razón de dependencia de la población económicamente no activa respecto de la PEA, alcanza a 1,7 en la comuna, principalmente constituida por los grupos más jóvenes, de acuerdo a la distribución etárea comunal.

Por otro lado el tema de la cesantía se hace patente tanto en la comuna de la Florida como en las comunas adyacentes a esta, en donde también existen serios problemas de cesantía.

Cuadro comparativo de desocupación entre comunas.

COMUNA	POBLACIÓN (*)	N° CESANTES	CESANTÍA (%)
Renca	98393	8101	8.23330928
La Pintana	134725	10528	7.81385683
Lo Espejo	82685	6254	7.563645159
Cerro Navia	108801	8089	7.434674314
Lo Prado	79539	5816	7.312136185
La Granja	98178	7000	7.129906904
Huechuraba	53305	3756	7.046243317
San Ramón	70673	4918	6.958810295
Pedro Aguirre Cerda	88360	6142	6.951109099
El Bosque	140680	8964	6.8804065
Pudahuel	130283	9582	6.81120273
Cerrillos	54395	3693	6.789226951
San Bernardo	177289	11907	6.71615
Peñalolén	157171	10605	6.747427961
Conchalí	102371	6440	6.290844087
La Florida	278249	17432	6.264892237
Recoleta	114393	7107	6.212792741
Quilicura	87141	5372	6.164721543
Estación Central	102254	6277	6.138635163
Macul	88322	5378	6.089083128
San Joaquín	76579	4647	6.068243252
Quinta Normal	81048	4902	6.048267693
La Cisterna	66681	3875	5.811250581
Maipú	339982	19359	5.694124983
Puente Alto	348708	21206	5.478454
Santiago	169513	9270	5.468607127
Independencia	52908	2869	5.422620398
San Miguel	63185	3309	5.237002453
Ñuñoa	134452	6489	4.826257698
La Reina	75145	3205	4.265087498
Providencia	104535	4025	3.850385039
Las Condes	201755	7213	3.57512825
Lo Barnechea	53652	1875	3.494743905
Vitacura	65597	1896	2.890376084

(*) Población de 15 años o más

fuente: INE

ACTIVIDAD ECONÓMICA

La Comuna presenta, en general, una dispersión de las actividades, producto de la instrumentalización flexibilizada de los usos de suelo y el desarrollo "mercantilista" que la ha caracterizado. Aún mantiene una fuerte dependencia con otras comunas, tanto en la provisión de bienes y servicios como en las fuentes laborales, educacionales y otras. Esto implica un mayor gasto de tiempo de vida y costos de transporte, situación perfectamente reversible debido al gran mercado potencial que significa la cantidad y nivel socio-económico de la población de La Florida.

La información relativa a las actividades económicas productivas señala que en la comuna existe un total de 7.297 patentes enroladas (1995), cuya distribución porcentual, indica una prevalencia de la actividad comercial (66%), por sobre los demás rubros.

ACTIVIDADES ECONOMICAS SEGUN RUBRO

Rubro	Patentes Otorgadas		Capital Declarado	
	N	%	N	%
Industrial	80	1,2	117.277	28.6
Comercial	4.844	66,4	219.486	53.5
Profesional	532	7,3	5.499	1.3
Kiosco /feria libre	1.056	14.4	32.508	8.0
Alcoholes	785	10,8	35521	8.6
total	7.297	100	410.291	100

Fuente: M. De La Florida.

La estructura productiva comunal descansa sobre el aporte que efectúan a la riqueza e inversión comunal el

sector **industrial y comercial** y desde el punto de vista del tipo de empresa, la base más estable corresponde a la industria, con un mayor aporte relativo de inversión por unidad productiva. Lo anterior permite deducir una primera característica general, como es la existencia de un sector comercial disperso en un gran número de unidades con escaso promedio de inversión en capital, que se ve reforzado por un segmento distribuidor de productos de consumo directo (kioscos, ferias libres y alcoholes), en contraste con un sector industrial de bajo impacto, desde el punto de vista del número de establecimientos, pero de un nivel de inversión consolidado.

En consecuencia la participación del sector terciario en el mercado de consumo y del empleo, tiende a ser el de mayor impacto. Si los datos anteriores se comparan con otros antecedentes similares, se tiene la identificación de un total de 5.049 empresas con actividad tributaria. La microempresa representa el 87,1 % del total de unidades en la comuna.

Al interior de éste segmento la actividad comercial alcanza al 50%, seguida de los servicios y el transporte, demostrando la fuerte presencia del sector terciario en comparación a la actividad industrial que sólo alcanza al 7,6%. Comparativamente la microempresa comunal tiene mayor peso que el que tiene en la Región (81,9%).

La industria por su parte, no constituye una actividad y/o uso de suelo importante en la comuna. De hecho la zona industrial representa el 1,5 % de la superficie urbanizada y no existe demanda por este tipo de suelo, de acuerdo a lo observado en el desarrollo del área industrial y en el análisis del mercado de suelo.

Podemos afirmar que la actividad productiva de bienes y servicios de la comuna se caracteriza por ser de nivel

micro y pequeña. Esto quiere decir que se trata de empresas que ocupan entre 2 y 9 trabajadores, incluido el propietario. Dentro de este nivel se pueden desagregar unidades del tipo trabajador por cuenta propia, talleres familiares y micro empresas estables con más de 5 operarios no familiares. Dada la alta prevalencia de la actividad comercial en este nivel, se trata de más bien de pequeños negocios de expendio de bienes de consumo con la coexistencia de unidades formales, semi-formales e informales.

Esto no quiere decir que el sector productivo sea menos importante. Si vemos la actividad económica de la comuna, el comercio y la industria son quienes entregan el mayor aporte por unidad productiva y generan la mayor cantidad de contribuciones a la riqueza e inversión comunal.

USO DE SUELO

A partir del año 1982 en que la comuna comienza a independizarse en cuanto al requerimiento de bienes y servicios. El comercio se focaliza en torno al centro comunal (Vicuña Mackenna -Américo Vespucio) y en cruces comunales importantes como Avenida La Florida - Walker Martínez, Vicuña Mackenna -Rojas Magallanes, Vicuña Mackenna - Departamental.

La característica fundamental del equipamiento, es que se construye en base a edificios "específicos" para fines comerciales y surge el uso de los supermercados y los "malles". Estos se diferencian del comercio disgregado que se venía haciendo en que concentran en un sólo edificio una gran cantidad y diversidad de bienes de consumo. En este sentido atomizan la actividad comercial que se encuentra dispersa en distintos puntos de la trama urbana y la focalizan en uno de grandes

dimensiones, con todo lo que significa en cuanto a impacto urbano, principalmente el rompimiento del tejido del barrio y el aumento considerable del flujo vehicular en puntos nodales de la trama.

La oferta de este conjunto de equipamientos trasciende el límite comunal, acogiendo demandas de las comunas vecinas, lo que le ha permitido que La Florida consolide un rol de subcentro comercial para las comunas del área sur -oriente de Santiago. Dicha situación se ha ido fortaleciendo con la incorporación de algunos servicios públicos y privados, bancos, consultorios médicos y profesionales en general.

El sector comercial se define en tres niveles, escala vecinal, escala comunal y escala metropolitana.

El primer nivel se dispersa en forma aleatoria en toda la comuna, se asocia a pequeños centros de máximo 1000m² de superficie, localizándose alrededor de los ejes circundantes.

El segundo nivel se ubica en sectores de importancia estratégica, asociado a los elementos estructurales de La Florida, que por su accesibilidad atraen actividad comercial. Ejemplo: supermercados, bares, restaurantes, etc.

A nivel metropolitano existen grandes malles y centros de servicios, asociados al subcentro comercial, ubicados principalmente en la aglomeración del radio de influencia del nodo Vicuña Mackenna y Américo Vespucio.

Los usos productivos informales, o no catastrados constituyen un rubro de bastante desarrollo en la comuna, sin embargo, la carencia de su regularización impide la realización de un análisis más concreto. Por

otra parte existe una relación territorial directa con el sector industrial de la comuna de Macul, comuna que aglomera un gran porcentaje de empresas dedicadas al rubro de la manufactura, alrededor de la Av. Vicuña Mackenna. La línea 5 en este sentido pasa a ser un elemento fundamental en la unión de ambos sectores, además de ser el interconector metropolitano en crecimiento, lo cual respalda la creación de la incubación de empresas a nivel intercomunal.

Por su parte los mall generan el mayor impacto urbano dentro del sector. Se podría afirmar que estos nuevos usos públicos, asociados a la movilidad, al ocio y al consumo, serían el resultado consecuente de las características de la realidad actual, virtualizando el espacio físico en un mercado hermético y reducible. No obstante, estos espacios son capaces de reunir individuos y actuar a modo de espacios públicos.

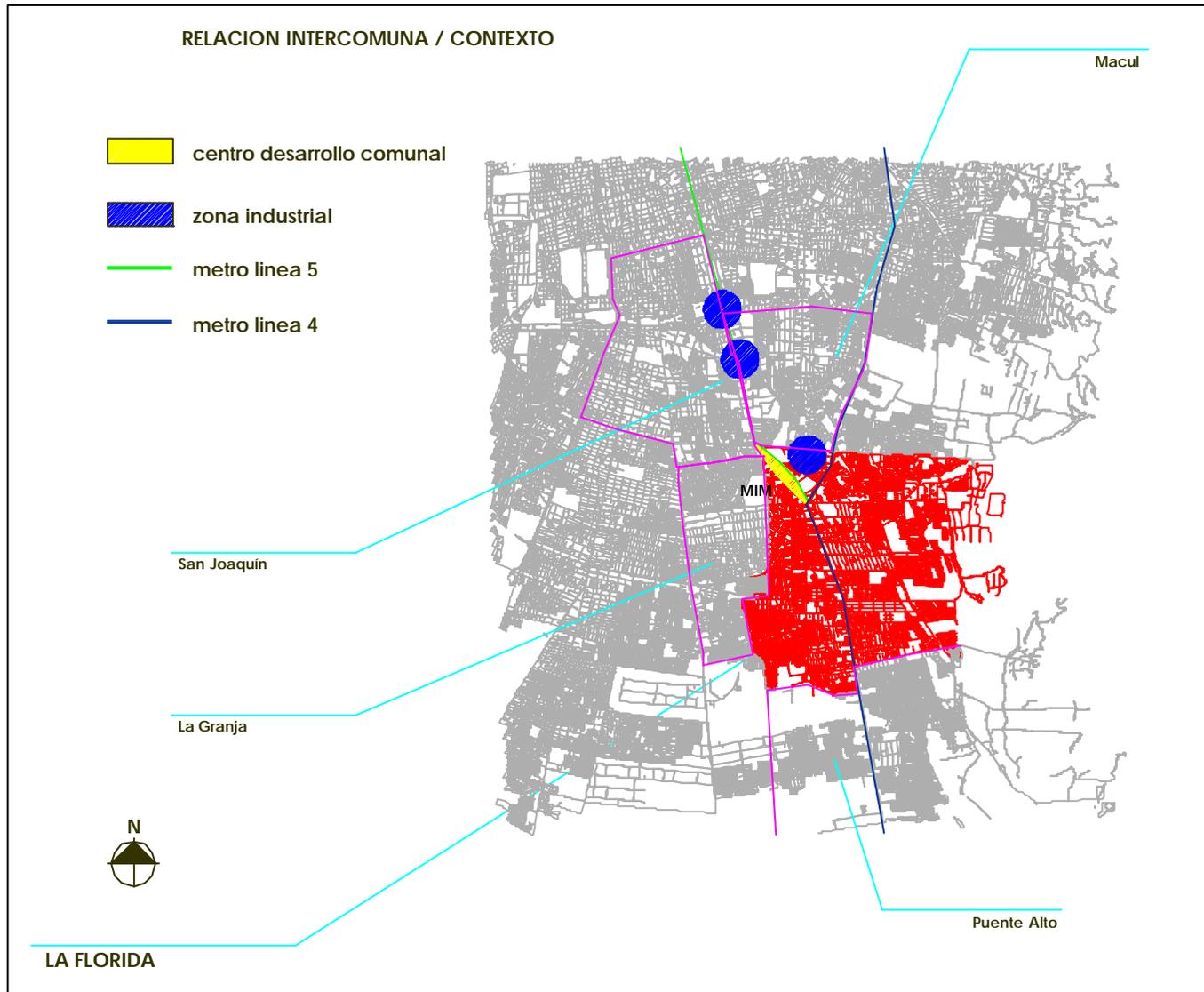
Conclusiones

- ?? Un subcentro de desarrollo productivo encuentra su contingencia en la falta de oferta laboral para la comuna
- ?? La escala intercomunal del proyecto se materializa desde el punto de vista de buscar el crecimiento tanto del sector integrador urbano como de la utilización de vías de la trama gruesa de la ciudad que sirven de paso de más de una comuna
- ?? Existe una escala de producción instalada en la comuna que necesita de un centro coordinador y pujante para alcanzar el desarrollo instrumental.
- ?? El asentamiento de un programa a nivel intercomunal que permita consolidar y potenciar la diversificación de actividades dentro de la maya de actividades en la comuna.

- ?? La distribución socioeconómica de la comuna presenta buena disposición para poder desarrollar programas de desarrollo productivo
- ?? Un crecimiento y aprovisionamiento eficiente del territorio consiste en generar la más amplia gama de oportunidades y alternativas comparativas de localización, de forma de generar la mayor libertad de elección para el funcionamiento de cada agente económico.
- ?? El sistema de transporte público (metro y locomoción colectiva) es un importante factor a potenciar para generar el crecimiento eficiente del sector

El terreno a intervenir es entonces dentro de la zona comprendida por el triángulo Departamental- Vicuña Mackenna poniente y Américo Vespucio, el subcentro comercial de la comuna.

Los objetivos principales de la instalación en este sector son: la implementación de un equipamiento potenciador de la actividad productiva y la diversificación de programas reconocible por los habitantes; canalizar los esfuerzos de distintos actores socioeconómicos tanto de la producción, como aquellos encargados de dar a la comuna desarrollo, para generar en conjunto un la imagen de gran centro intercomunal que concentre importantes actividades, hitos e integre la vialidad de jerarquía metropolitana con el resto de la trama vial de menor categoría.



PROYECTO

TERRENO

El terreno en el cual se plantea el proyecto se compone de una franja longitudinal entre la separación de Vicuña Mackenna oriente y Vicuña Mackenna poniente, un sector fuertemente marcado por la cantidad de circulación vehicular de sus calles, corresponde a una propiedad del Banco Del Desarrollo que actualmente se encuentra con destino eriazos.

El terreno comprende actualmente dos frentes prediales, hacia Vicuña oriente mide 41,5 mt. de longitud, mientras que hacia Vicuña poniente 41mt. aprox. Comprende un área total de 4440 mt.², que aplicando la expropiación se reduce a 3800 mt.² aprox.

Factores de elección del terreno

Factores territoriales

- ?? La florida cuenta con un importante valor comparativo para la atracción de inversiones y crecimiento de nuevos negocios en el marco de una economía intercomunal diversificada, con un entorno dinámico (en constante cambio) y de proyección intercomunal, que la convierten en un territorio óptimo para la localización de comercio, industrias y servicios
- ?? La explosión inmobiliaria del sector basado en economías de aglomeración ha logrado concentrarse una serie de servicios básicos como salud, educación escolar pública y privada y educación superior, lo que abre el campo de la diversidad en la

educación y en la posibilidad de nuevos programas educativos.

Factores de movilidad y accesibilidad

- ?? Lo que caracteriza al sector sur oriente es que solo considerando las poblaciones en conjunto, entre la Florida y Puente Alto, se obtiene aprox. al 66,7% de la población de todo el sector, lo que implica comunas con alta demanda de transporte y movilidad, que se corrobora con la carga de pasajeros en las horas punta por Vicuña Mackenna.
- ?? Incorporación de línea 5 y línea 4 del metro comienza un fuerte proceso de transformación de la zona, generándose importantes inversiones en infraestructura y servicios que consolidan el sector como trascendental centro comunal
- ?? La presencia del metro se hace más evidente cuando a través de sus estaciones nacen nuevos polos de desarrollo, inicialmente con la estación terminal Bellavista de La Florida. Y ahora también entre las estaciones Mirador y Pedreros, que vienen después de la terminal, donde se ha instaurado el centro comercial Mall Florida Center que entra en directa competencia con el Mall Plaza Vespucio, es así como el círculo de interés para inversiones crece hacia el sector norte incluyendo comunas como Macul, La Cisterna y San Joaquín.
- ?? Es también punto de llegada para todos los flujos vehiculares en los diferentes nodos produciéndose el modelo que relaciona el sistema de actividades (recreación, vivienda, comercio, etc.) con el sistema de transporte (vías, vehículos, terminales, que



-  CENTROS COMERCIALES
-  ESTACIONES LINEA 5 METRO
-  LINEA 5

TERRENO

superficie terreno : 3800m²
coef. de ocupación de suelo: 0,7
(uso equipamiento intercomunal)
coef. constructibilidad máx.: 2,9
Alt. Máxima : 22 mt
aislado
rasante 70° sobre 7mt.

ZONA DE RENOVACIÓN URBANA Y POLO DE DESARROLLO



TERRENO



contexto



responden a las demandas de movilidad del primer sistema), produciéndose el patrón de flujos (viajes entre diversos orígenes y destinos, medios de transporte, rutas y periodos) (Fernández 1999)

?? A pesar de la gran movilidad, incrementada durante los festivos y fines de semana, el sector aun no logra dar respuesta a las demandas en el campo laboral y de educación, las tendencias hacia el centro de Stgo. se mantienen, y durante los horarios punta existe gran congestión.

Actualmente se está generando un plan regulador específico a la macrozona de la comuna considerada como centro neurálgico de negocios y servicios. Se están estableciendo objetivos generales y lineamientos de diseño para gran parte del sector y principalmente en las grandes avenidas en donde se establecen parámetros de intervención restringidos, la que constituye una estructura morfológico-funcional en donde se identifican una serie zonas con potencialidades particulares que se articula con un sistema vial de distintas jerarquías, producto de la superposición de los elementos estructurantes de vialidad, densidad, espacio público y equipamiento que conforman, definiendo así la imagen objetivo de desarrollo del sector.

Zona comprendida por el triángulo Departamental-Vicuña Mackenna Poniente-A. Vespucio; el eje Vicuña Mackenna y prolongación al sur de A. Vespucio.

Objetivos normativos:

Transformar este sector en un gran Centro intercomunal que concentre importantes actividades, hitos e integre la vialidad de jerarquía metropolitana con el resto de la trama vial de menor categoría.

Cambiar su condición actual eminentemente residencial de baja densidad, con dos grandes malls y equipamiento de comercio de gran, escala, a una condición de "Centro-mixto-concentrador de actividades" de diverso tipo y escala.

Estrategias de desarrollo para la zona:

- Estimular e incentivar un proceso de transformación con condiciones menos restrictivas para el desarrollo urbano
- Concentrar inversiones, a través de estímulos para los sectores potencialmente interesados.
- Fomentar la mezcla de actividades y de topologías evitando incompatibilidades (residencial en alta densidad, equipamiento de diverso tipo y escalas)
- **Generar grandes áreas verdes asociadas a predios y a ejes viales importantes.**
- **Mejoramiento o transformación del espacio público, potenciando la generación de grandes corredores verdes.**
- Generación de espacio privado de reserva (sin edificación) en tomo a ciertos ejes de importancia, para futuras ampliaciones

LOS NUEVOS ESPACIOS EN LA FLORIDA



Cruces peatonales



- Generación de una vialidad interior con una adecuada faja que permita contener el crecimiento de flujos que plantea la intensificación de actividades en la zona.
- Evitar la concentración de equipamientos de escalas menores y básicos en vías que gran jerarquía¹⁵

A lo largo del eje Vicuña Mackenna comprendido entre Departamental y Américo Vespucio, puede observarse las distintas etapas de poblamiento de la comuna expresadas en sus tipologías constructivas; es posible distinguir las construcciones estables por su disposición y ordenamiento, así como también aquellas que están siendo parte del boom inmobiliario actual, edificios de vivienda en altura que pretenden densificar la ocupación de suelo y aumentar la demanda del sector generando un crecimiento acelerado tanto de la población como también de la diversificación y aprovechamiento de los servicios. Y es en este punto de diversificación, en donde la inarmonía encuentra su potencial, ya que a pesar de lo distintas que se presentan no parecen molestarse.

En conclusión en este sector es posible advertir los siguientes fenómenos.

- La transformación de la vivienda, la sea con la incorporación de algún uso productivo o el reemplazo de la misma con fines productivos o comerciales
- La sub-utilización de algunos predios que aun no se han consolidado como residencial o comercial-manteniendo material ligero o ocupando solo una parte del terreno.

¹⁵ Memoria Nuevo Plan regulador Comunal de la Florida

- El poblamiento acelerado y constante de la comuna y la incorporación de centros comerciales establecidos ha provocado una lenta consolidación del territorio que ha modificado el plan regulador comunal 3 veces en los últimos 10 años, dando como resultado una imagen de grandes contrastes.

Para integrar los nuevos formatos de entrega de servicios dentro de la comuna, es necesario entender el concepto de renovación urbana que permita crear una transformación, originando un polo de desarrollo productivo.

Renovación urbana: las medidas a través de las cuales se eliminan, mejoran y transforman las inconveniencias o el deterioro urbano de un sector, en especial a través de las edificaciones deterioradas, así como la modernización de ellas¹⁶

Para la definición específica del problema esta acción de renovación se debería al requerimiento de nuevas infraestructuras, ya que presenta las mejores condiciones dentro de la comuna por su estructura predial y por el notable aumento de una consolidación hacia el sector comercial y de servicio a nivel intercomunal.

La acción final que se generará entonces en el territorio comprendido dentro del proyecto será principalmente aprovechar las ventajas tanto de movilidad, ubicación y desarrollo comercial como de servicios, para generar un edificio que aparte de cumplir con los requerimientos propios del plan regulador y las futuras proyecciones hacia el crecimiento comunal, permita además efectuar un

¹⁶ Manuel Fernández, La problemática de la Renovación Urbana. FAU, U. De Chile, 2000.

aporte fundamental en la integración espacial y figurar en el nuevo escenario de espacio público.

Existe morfológicamente una desigualdad de los perfiles entre ambas calles, que en esta zona se encuentran separados por una isla de viviendas de baja densidad, V. Mackenna Oriente adyacente al mall y a la estaciones del metro es de 4 a 5 pistas por calzada respondiendo a la carga y descarga de pasajeros que cambian de medio de transporte, mientras la pista poniente cuenta con 3 vías sentido norte sur de alta congestión en horas pick, produciendo gran gasto de tiempo e incremento de contaminación. Por otra parte los pasos existentes entre ambas avenidas se reducen a uno peatonal y los demás vehiculares, siendo la peatonal un área de gran flujo en horarios punta (notándose la carencia de este tipo de espacios de traspaso).

“La ciudad contemporánea a abandonado aceleradamente su rol de armoniosa habitación específica e identificadora de la sociedad... pasa a ser la consecuencia tanto de un gesto tecnocrático o de un programa político/ económico/ publicitario, como del huracán de las transformaciones ecológicas, económicas, culturales, tecnológicas, políticas e ideológicas.”¹⁷

CONSIDERACIONES ARQUITECTÓNICAS

Este proyecto para un centro que da cobijo, a modo de semillero, a un conjunto de nuevas empresas innovadoras tecnológicamente y de sectores diversos, explora las relaciones espaciales internas, la frontera entre el espacio Interior y exterior (público y privado), la forma,

¹⁷ César Naselli “Arquitectura, ciudad, cultura y sociedad” Notas desde el Sur 1995.

en fin, de recorrer un edificio como soporte a un programa heterogéneo en el que las diferentes piezas -pequeñas naves semi-industriales, laboratorios, despachos, dependencias institucionales y servicios- queden cosidas en el continuum espacial. Los alzados son concebidos como un todo abstracto, por lo que en la construcción de las diferentes membranas de cerramiento se centra el mayor esfuerzo; convirtiéndose el conjunto de testeros en la expresión característica del edificio. Cada testero interiormente es un largo contenedor en el que se desarrolla cada programa, y es precisamente en el cosido de aquellos donde surge la sensación espacial, el juego de luces frontal y cenital, la ambigüedad respecto al exterior y la específica relación con el contexto.¹⁸

La comprensión tipológica, efecto de un dominio industrial sobre la arquitectura determinado por los procesos productivos, se entiende como el estudio de un sistema constructivo donde se relaciona un conjunto de necesidades -función- con un sistema coordinado de porciones físicas del espacio -tipo-¹⁹

“Una fábrica comprende un conjunto definido de espacios en que los materiales, la energía y las personas tienen el fin común de producir una determinada serie de productos finales”.²⁰

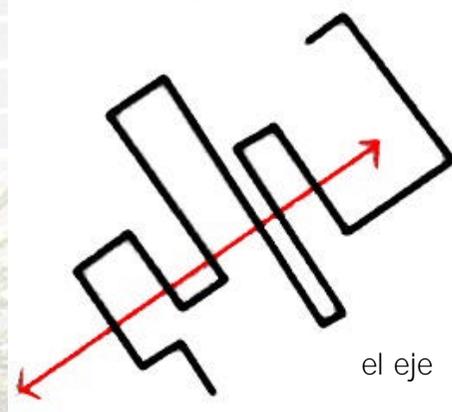
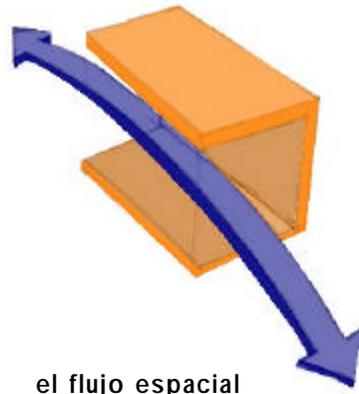
¹⁸ Parque Tecnológico IMPIVA, Castellón, Comunidad Veneciana, 1993/1995 (Carlos Ferrater) fuente El Croquis N° 91, Towards an improbable architecture, Worlds two.

¹⁹ Emilio Bastiti, Arquitectura, Ideología y Ciencia, Ed. Blume, Madrid, 1980.

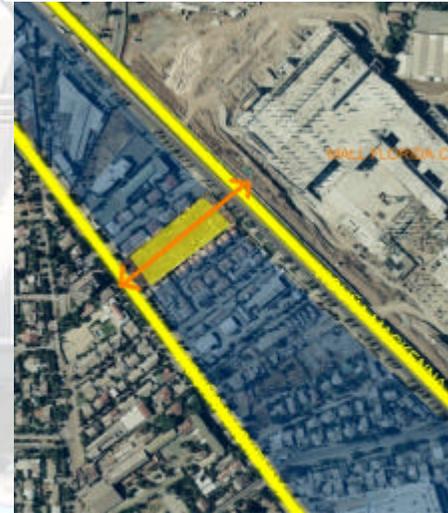
²⁰ Benjamin Leyton, Investigación base Memoria de Título, Diseño Industrial. FAU, U de Chile, 2002.



PROPUESTA URBANA



corredores transversales



la intersección



Partido general

Estrategia a nivel urbano

En la macro escala se plantea el reconocimiento del sector isla comprendido entre las dos avenidas Vicuña Oriente y Poniente, como una zona en crecimiento y diversificación programática, además de su importancia a nivel intercomunal y el aprovechamiento del crecimiento y la movilidad del sector tanto en términos de aporte espacial a la comuna, accesibilidad e imagen, todo esto amparado bajo el interés comercial.

Se plantea entonces cuatro intenciones en el proyecto que puedan consolidar el territorio e impulsar al desarrollo del sector tanto arquitectónico como programático

- Conformar un corredor público que permita la comunicación entre ambas avenidas (VIC. Mackenna poniente y oriente), creando así una sutura que permita el libre traspaso peatonal.
- Establecer una relación entre los espacios públicos y el interior de las megamanzanas
- Buscar una imagen objetivo que sea modelo de intervenciones en términos de aporte arquitectónico, urbano, y psicosocial.
- Crear una secuencia de espacio público cambiando la escala gradualmente en donde el continuum espacial provoque una lectura integradora del edificio frente al contexto inmediato.

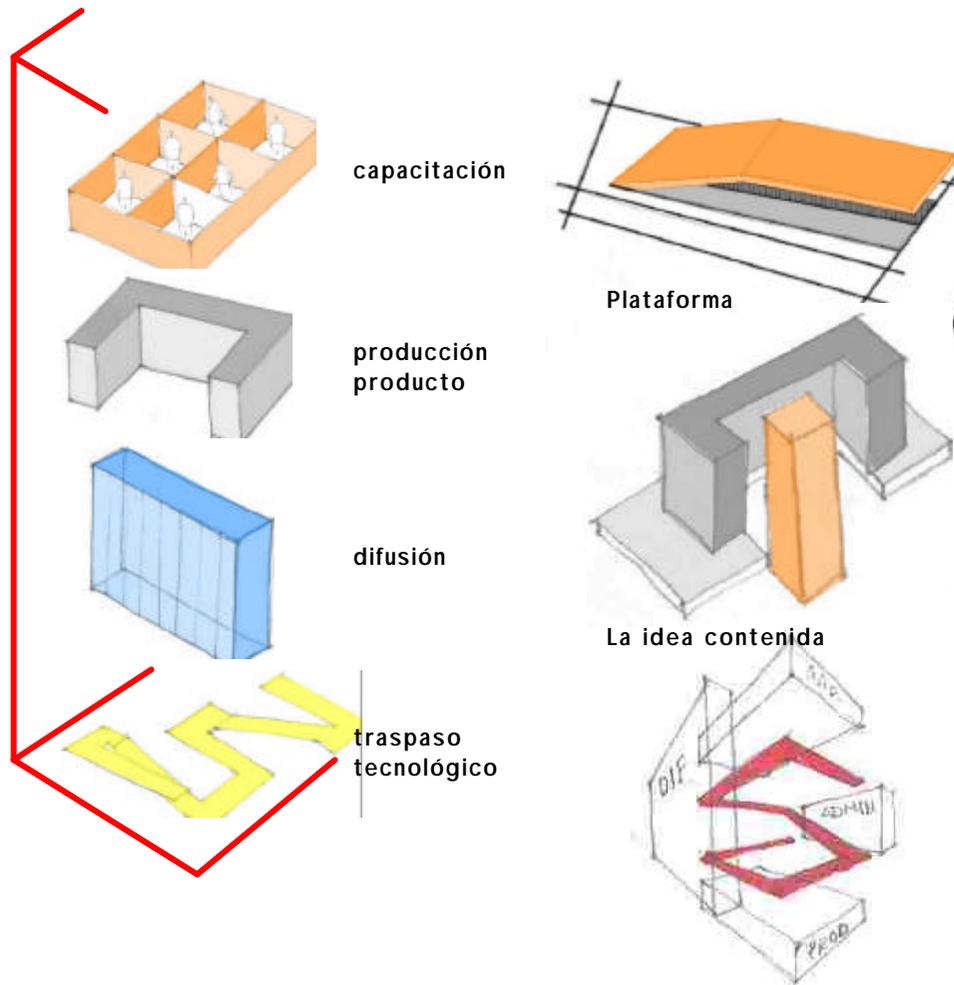
La relación que se plantea entre las dos escalas que contienen el proyecto (local/ entorno, urbana/ isla) se nutre de las potencialidades que mutuamente se ofrecen, así el proyecto se inserta respondiendo a las dos escalas al ser un Hito representativo de la diversificación y complementario programático del sector.

Estrategia a nivel arquitectónico

Uno de los factores más importantes a considerar es el emplazamiento como tejido urbano renovado, porque permite relacionar tanto el contexto urbano inmediato, con las relaciones espaciales importantes, también existe la posibilidad de una sutura urbana a partir de la potenciación del espacio en el sentido transversal de las grandes avenidas... ¿como hacer un aporte a la conformación de espacio público con nuevos programas?; ¿Se puede generar una nueva conformación del espacio público dentro de las megamanzanas? , y ¿como este entrega una nueva manera de relacionar al habitante con la ciudad?. Quizás la respuesta está en cambiar el esquema de movilidad del habitante y generar los espacios para que esto ocurra, tanto en el plano físico como social. Es así como la intención de la plataforma esta dirigida a la operación política, más que formal, que derive en el desarrollo social y económico del territorio a intervenir.

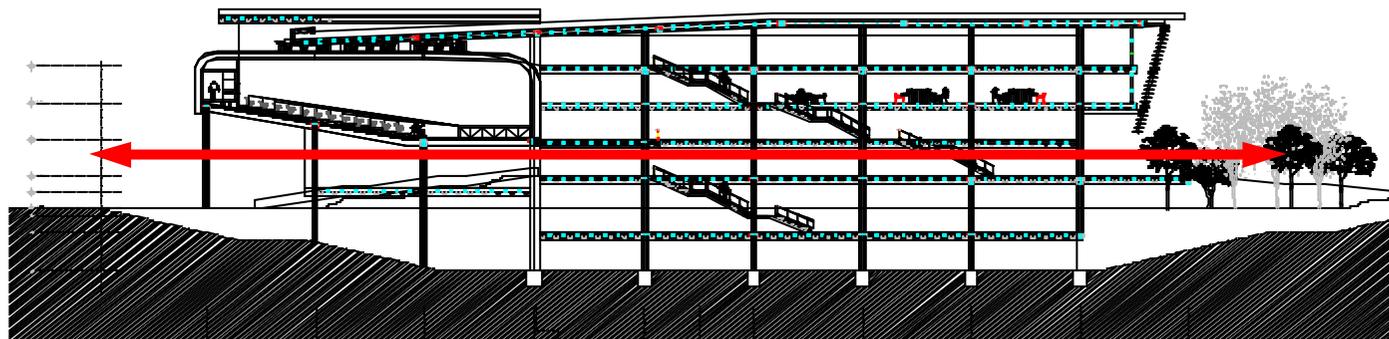
El planeamiento arquitectónico se basa, entonces, como herramienta transversal de la configuración urbana y programáticas del proyecto, Para esto se propone crear un edificio conector entre ambas avenidas, que a través de un **pasaje interior** permita el libre traspaso visual y físico del habitante.

Las etapas que comprende el camino de la incubación de empresas están determinadas por la capacitación, información, desarrollo tecnológico y producción, las cuales son parte del continuo espacial y programático del proyecto, es así como la zonificación programática incide directamente en el diseño del edificio, dando como resultado dos cuerpos importantes uno de apoyo y capacitación, y el otro dirigido a la pre-incubación e incubación.



El desarrollo tecnológico cruza transversalmente el sistema programático, convirtiéndose en la plataforma donde las ideas alcanzan su desarrollo, maduración y producción, es decir, la búsqueda de las aplicaciones prácticas de la realidad en donde cada proyecto está inserto, y esto a su vez es el filtro en donde se tomarán las decisiones frente a la realidad.

El proceso productivo consta de cuatro etapas: capacitación, información, desarrollo tecnológico y producción



La producción o planta de armado y ensamblaje se plantea en la base del proyecto al término de todo el proceso productivo, cumpliéndose de este modo el ideal de la producción que es obtener el flujo de materiales o recursos lo más fluido posible, dentro del sistema que la industria representa.

De esta manera, se logra la disposición del programa en el cual el espacio público es el filtro entre ambos espacios. Quedando los empresarios al interior de una infraestructura que enfrenta a la realidad, y los capacitados quedan enfrentando a los incubados en un proceso continuo de intercambio visual a través de los espacios de encuentro; operando, en su totalidad, como un organismo de trabajo.

El pasaje conector que aquí se plantea se conforma como un espacio capaz de captar las situaciones de flujos de ambos perfiles de calles, integrándolos en su interior y liberando el espacio público en una secuencia de espacios que se organizan en forma vertical dada por la relación de cada recinto con respecto a su nivel de privacidad. Así los programas que captan mayor cantidad de personas se encuentran en el primer nivel, quedando el resto de los niveles a disposición de los usuarios de la capacitación y la incubación.

En conclusión la conceptualización del proyecto (calle interior) encuentra su justificación en los espacios dominantes, que son aquellos que con el cambio acelerado y constante de nuestra época se han generado por una adecuación del espacio público, hacia los sistemas políticos y comerciales actuales. Frente a cambios en los procesos sociales debiera existir, entonces, una respuesta rápida en los procesos espaciales. Se aplica esto porque puede definir como es

el espacio en cuanto a su uso público actual y la diversificación del lugar como entrega de información.

Además de ser un servidor espacial en donde se conjugue una infraestructura en base a espacios públicos exteriores, intermedios e interiores a una microescala que permita un desahogo tanto del usuario como de la situación contextual de la zona.

Es importante señalar que el proyecto intenta ser un respiro heterogéneo de lo que actualmente se reconoce como espacio público, identificado por el modelo preestablecido del mall; entonces, se plantea el intercambio a través de un plano más bien educacional y no tan mercantil, es decir, se hace entrega de un bien no material en su concepción, para luego concretarse, producirse y llegar a ser un bien material; pasar por todo el proceso de un producto, requiere una disposición diferente del habitante frente al resultado. No así el mall, en donde las conductas son programadas, estando las relaciones definidas a un intercambio con valor de consumo; hay un espacio para comer, uno para comprar y otro para circular.

En las consideraciones constructivas cabe mencionar que el edificio se caracteriza por estructurarse principalmente en acero y su ubicación con respecto a los recursos ambientales permite el aprovechamiento tanto de la ventilación natural (sur-norte de los vientos predominantes), como del adecuado nivel de soleamiento que requiere cada espacio, para un buen funcionamiento. Por otra parte el pasaje interior del edificio controla el sonido de la planta de ensamblaje, ya que se conforma como colchón acústico entre el piso inferior y los pisos superiores de más privacidad.

PROGRAMA

Área producción

?? Planta armado y ensamblaje	650 m?
?? Pañol	80 m?
?? Bodega de partes y piezas	120 m?
?? Bodega de prototipos	120 m?
?? Laboratorio resistencia materiales y prueba de prototipos	90 m?
?? Portería despacho recepción	20 m?
?? Sala de basura	20 m?
?? Camarines	60 m?

Sub-total 1.160 m?

Área administrativa de desarrollo económico

?? Recepción	25 m?
?? Oficina administración	25 m?
?? Oficina de extensión	25 m?
?? Oficina de relaciones públicas	25 m?
?? Oficina de contabilidad	25 m?
?? Sala de reuniones	35 m?
?? servicios	25 m?

Sub-total 185 m?

Área de extensión

?? Auditorio	450 m?
?? Sala de eventos	150 m?
?? Showroom	250 m?
?? Salas de reuniones	80 m?

Sub-total 930 m?

Área de capacitación

?? Salas de clases	8 salas 30 m? c/u	240 m?
?? Sala de profesores		30 m?
?? Biblioteca mediática		250 m?
?? Servicios		25 m?

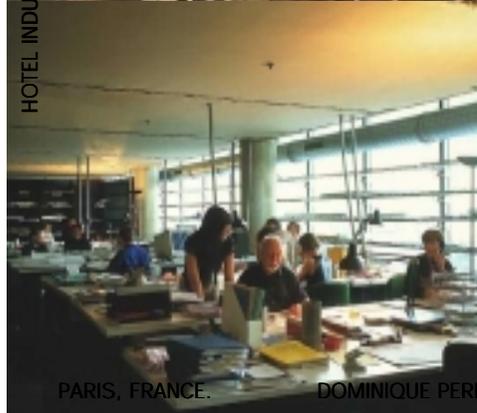
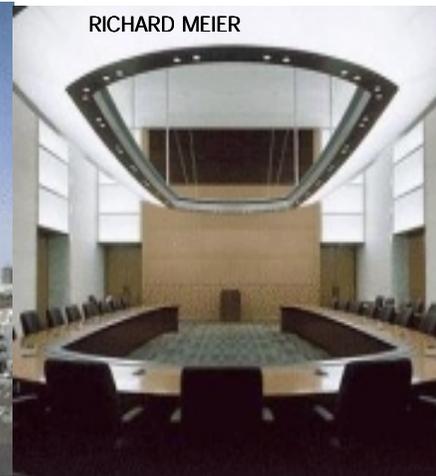
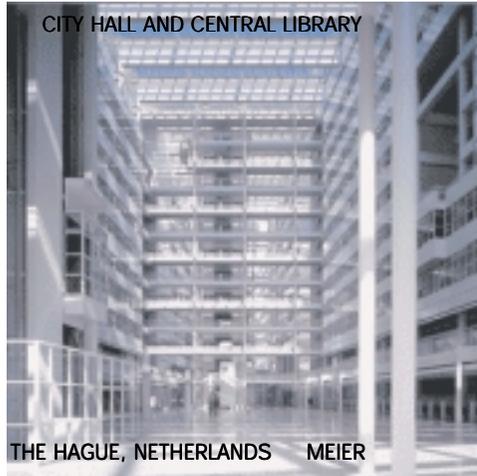
Sub-total 545 m?

Área incubación

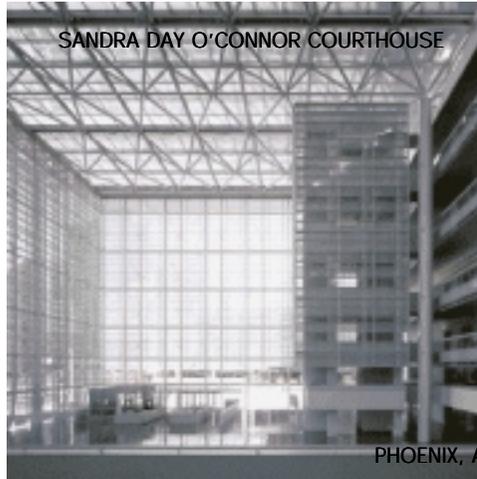
?? Incubación	500 m?
---------------	--------

?? Preincubación	500 m?
Sub-total	1.000 m?
Programa de servicio	
?? Cocina	
?? 50 m?	
?? Comedor	200 m?
?? Sala de maquinas	70 m?
?? Bodega	70 m?
?? Sub-total	390 m?
Total instalaciones	4.210 m?
Estacionamientos	<u>1800 m?</u>
	6.010 m?

REFERENCIAS ARQUITECTÓNICAS

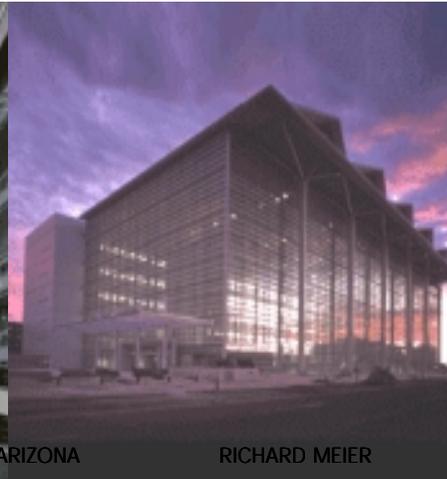


REFERENCIAS ARQUITECTÓNICAS

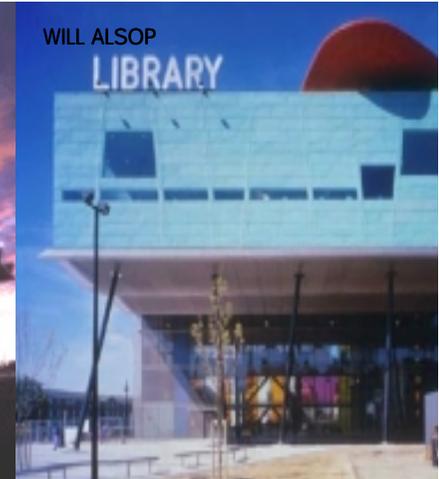


SANDRA DAY O'CONNOR COURTHOUSE

PHOENIX, ARIZONA



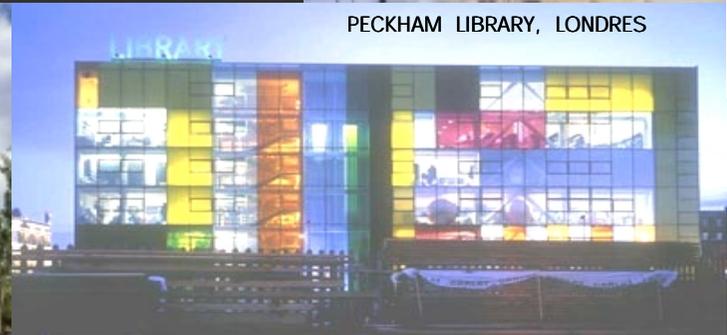
RICHARD MEIER



WILL ALSOP
LIBRARY



PECKHAM LIBRARY, LONDRES



INTERNATIONAL FORUM TOKIO



RAFAEL VINOLY



PLANTA DE ENVASES CENTRAL

BIBLIOGRAFÍA

- Consultora Focus, Diagnóstico Territorial, Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO), La Florida 1999-2004.
- Dirección de obras Municipales (DOM) La Florida. Ideas para el Plan Regulador, Ilustre Municipalidad de La Florida 2003.
- INCUBA, Programa de Incubación de Negocios, Incubadora de Empresas de Diseño, Buenos Aires, 2001.
- INTEC. Manual de Incubación de Negocios. Programa de Apoyo a Incubadoras y Parques Tecnológicos, Corporación de Investigación Tecnológica de Chile, 2002.
- Sepúlveda, de la Puente, "Seguridad Residencial y Comunidad", FONDECYT 1940462-94
- Manuel Fernández, La problemática de la Renovación Urbana. FAU, U. De Chile, 2000.
- César Naselli "Arquitectura, ciudad, cultura y sociedad" Notas desde el Sur 1995.
- Benjamín Leyton, investigación Base de Memoria de título, diseño industrial, FAU. U de Chile. 2002.
- Parque Tecnológico IMPIVA, Castellón, Comunidad Veneciana, 1993/1995 (Carlos Ferrater) fuente El Croquis N° 91.
- Emilio Bastiti, Arquitectura, Ideología y Ciencia, Ed. Blume, Madrid, 1980.
- Sebastián Rozas Valenzuela, Memoria de Título 2002, Incubadora de Empresas Manufactureras. FAU. U. De Chile, 2002.
- Benjamín Leyton, Investigación base Memoria de Título, Puestos de Trabajo, Diseño Industrial. FAU, U de Chile, 2002.
- Víctor Nadal Donoso, Memoria de Título 2002, Centro Tecnológico de Investigación Informática. FAU. U. De Chile, 2002.
- Rodrigo Valenzuela Jerez, Memoria de Título 2003, Plataforma de Negocios Para Casablanca. FAU. U. De Chile, 2003.
- Claudia Carballo Montes, Memoria de Título 2003, Centro de Capacitación Laboral en el nuevo Centro Cívico de La Pintana. FAU. U. De Chile, 2003.
- Juan José San Martín, Memoria de Título 2002, Centro e Capacitación Mypes, Comuna de Peñalolén. FAU. U. De Chile, 2002.
- Iván Kindermann Imperatore, Memoria de Título 2002, Mediateca Pública Para Santiago. FAU. U. De Chile, 2002.
- César Gómez Bascur; Eric Pastén Ortiz, Seminario de investigación, Capital Social en la Conformación del Espacio Comunitario. FAU. U de Chile, 2003.
- Alejandra Celedon Foster, Seminario de Investigación, La Redefinición del Espacio Público

Actual: más que un proyecto, una sumatoria de programas eventuales. FAU. U. De Chile, 2001.

CONTACTOS

- AccessNova, Facultad de Ciencias Físicas y Matemáticas, Universidad de Chile, Beauchef 850.
- Fundación solidaria, Trabajo para un hermano, diciembre 2001
- Francisco Jiménez, Jesuita, director estudiantil de Centro de Estudios Infocap.
- Magali Martínez, Arquitecta Departamento de Urbanismo, I. Municipalidad de La Florida

REFERENCIAS WEB

www.ine.cl
www.ciudad.santiago.cl
www.laflorida.cl
www.sence.cl
www.incubacion.accessnova.cl
www.cinterfor.org
www.sercotec.cl
www.diariopyme.cl
www.intec.com
www.web.ceo.cl
www.fundacionchile.cl
www.incubacion.accessnova.cl
www.portalincubacion.cl
www.conicit.cl
www.siliconvalley.com
www.monografias.com